

Poikkeamislupa / Prisma tavaratalo / Mettalanväylä 1

Rakennetun ympäristön lautakunta 13.12.2023 § 217

836/10.03.00/2023

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

hakija	Osuuskauppa Arina
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-35-33-3
kiinteistön pinta-ala	61 543 m ²
osoite	Mettalanväylä 1, 92100 RAAHE

Poikkeamista haetaan MRL 58 §:n määräyksistä MRL 171 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Mettalanmäen osayleiskaava (KV 29.5.2017 § 55), jossa suunniteltu rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan kaupallisten palvelujen alueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1).

Rakennuspaikka sijaitsee Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen (KV 28.8.2017) asemakaavan alueella.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

“Tontin määrälalle rakennetaan pääasiallisesti yksikerroksinen Prisma tavaratalo, miehittämätön ABC polttonesteidenjakeluasema sekä autopesularakennus huolto- ja asiakaspaikoituspihoineen. Tontille rakennetaan lisäksi Prisma valomainospyloni (h=30 m) sekä pienempi (h=9 m) polttoainejakelun mainospyloni.

Määrälalle sijoittuu 468 autopaikkaa, joista 12 on LE mitoitettua ja 8 varataan sähköautojen latausmahdollisuudella (tontille rakennetaan määräysten mukainen varaus sähköautojen latauspaikoille). Sijoitettavista autopaikoista 55 autopaikkaa on mitoitettu henkilökunnalle.

Kiinteistö liitetään Raahen kaupungin jätevesi- ja hulevesijärjestelmiin.

Hankkeeseen ryhtyvä toivoo, että kaupunki kuulee naapurit.”

“Poikkeamiset lueteltu erillisessä liitteessä 788_PRISMA RAAHE_poikkeaminen_selostus. Asemapiirroksessa on esitetty lepakkotutkimuksen perusteella esiintymisalue, tutkimusalue ja lepakoille osoitettu rakentamaton suoja-alue.”

Naapureiden kuuleminen:

Rakennusvalvonta on kuullut naapurit.

Yksi naapuri huomauttaa, että liikennejärjestelyissä on huomioitu pelkästään Osuuskauppa Arinan tarpeet. Poikkeuslupahakemuksessa on huomioitu, että hanke muodostaa vain korttelin ensimmäisen vaiheen, mutta ovat jatkossa osa toimivaa kokonaisuutta.

Lisäksi naapuri huomauttaa, että Timolan peltopalstalle (678-413-5-33) ei ole suunnitelmassa merkitty minkäänlaista tieyhteyttä. Nykyisellään olevaa peltoliittymä voi käyttää.

Huomautukseen on pyydetty Osuuskauppa Arinan ja kuntatekniikan vastineet. Naapurin huomautus ja hakijan vastine ovat liitteenä.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot ja lausuntopyynnöt:

Raahen energialla ja Raahen vedellä ei ole huomautettavaa hankkeesta. Alueelle rakennetaan vesijohto- ja viemäriverkosto, jätevedenpumppaamo sekä muut tarvittavat laitteet. Paloviranomainen antaa kohteen riskienhallintaan ja operatiivisiin toimintaedellytyksiin liittyvän lausunnon rakennuslupavaiheessa.

Ely-keskuksen lausunto

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue lausuu seuraavaa:

“Kulku kauppakeskukselle tapahtuu kaupungin katuverkon kautta Mettalanväylältä. Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue pitää tärkeänä, että kiinteistöltä on suunniteltu jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä valtatie 8 varren jalankulun ja pyöräilyn väylälle että katuverkolle. Palontien ja Mettalanväylän välillä osayleiskaavassa on esitetty uusi mahdollinen tieyhteys, joka on hyvä ottaa huomioon liikekeskuksen liittymäpaikkaa suunniteltaessa Mettalanväylälle.

Kiinteistön alueelle on sijoitettu myös kaksi pylonia. Kun maantien käyttäjille suunnatun mainoksen sijoituspaikka on asemakaavoitetulla alueella, tulee Pirkanmaan ELY-keskusta kuulla naapurina.

Lausuntopyyntö voi lähettää joko sähköpostilla kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi tai postitse osoitteeseen Pirkanmaan ELY-keskus, Kirjaamo, PL 297, 33101 Tampere.

Jatkosuunnittelussa on hyvä varmistaa, että jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta kiinteistöllä liikenteelliset ratkaisut ovat turvalliset ja ajoneuvoliikenteen kanssa on mahdollisimman vähän konfliktipisteitä.

Hulevesisuunnitelmien osalta yhteydessä voi olla tarvittaessa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ympäristövastaava Soile Purolaan. Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole muuta huomautettavaa poikkeuslupahakemuksesta.”

Lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä.

Kuntatekniikan lausunto

“Hakemuksen asemapiirroksessa esitetty liittymäsijainti poikkeaa yleissuunnitelman mukaisista liikennejärjestelyistä. Liittymän sijaintia on tarkasteltu lausunтовaiheessa yhdessä katusuunnittelua aloittavan konsultin kanssa. Liittymän sijainti on alkutarkastelun mukaisesti mahdollista toteuttaa esitetysti myös pysyvänä ratkaisuna, mutta suunnittelussa tulee tällöin mahdollistaa liittymän kanavointi alueen kehittyessä. Suunnittelijan tulee olla yhteydessä katusuunnittelua aloittavaan konsulttiin (Sweco Finland Oy / Oulu, Teemu Vaara), jotta vältetään rakenteiden laajamittaiselta purkamiselta ja muutoksilta alueen kehittyessä. Liittymän tarkempi ratkaisu tulisi esittää rakennuslupavaiheen asemapiirroksessa.”

Lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä.

Kaavoituksen lausunto

“Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta kaupunkiympäristössä merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia. Katson että edellytykset poikkeamiselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n estämättä ovat olemassa.

Perustelut

Mettalanmäen alueelle ei ole vuosien kuluessa rakentunut sinne asemakaavassa osoitetun kaltaista kauppakeskusta. Alueen kehittämisen

kannalta on osoittautunut oleelliseksi alueen vaiheittaisen toteutumisen mahdollisuus.

Osuuskauppa Arinan Mettalanmäen rakennushanke tukee Raahen kaupunkistrategian tavoitteita ja toimenpiteitä. Liikekeskuksen rakentuminen tulee osaltaan parantamaan raahelaista palvelutarjontaa ja mahdollistamaan valtatie 8:n ohiajavan liikenteen ja Raahen alueelle suuntautuvien asiakasvirtojen paremman hyödyntämisen.

Rakennushankkeella on merkittäviä aluetaloudellisia vaikutuksia uusien syntyvien työpaikkojen myötä ja sen toteutuminen parantaa Raahen kaupungin vetoja pitovoimaa sekä tunnettavuutta.”

Lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Osuuskunta Arina suunnittelee rakentavansa Mettalanmäen kauppakeskuksen alueelle uuden Prisma-keskuksen. Rakennuslupa edellyttää poikkeamislupamenettelyä, sillä hanke on toteuttamassa vain osan Mettalanmäen asemakaavassa osoitetusta kauppakeskuksen alueesta.

Alue sijoittuu Valtatie 8:n itäpuolelle Mettalanväylän varteen. Hakija on ostanut Raahen portin kiinteistön ja lisäksi lisäalueen Raahen kaupungilta. Kiinteistön yhteispinta-ala on 61 543 m², joka merkitään kiinteistörekisteriin tonttitoimitusten jälkeen.

Hanke poikkeaa Akm 216 kaavan mukaisista ohjeellisista rakentamisen sijoittumisesta ja massoitelusta sekä piha-alueiden ja liikenteen järjestelyistä, mutta ei merkittävältä osin kaavan sitovista määräyksistä tai sen tavoitteista.

Mettalanmäen asemakaavassa liikerakennusten korttelialue KM-35 mahdollistaa tavaratalon rakentamisen 12 000 k-m². Hanke ylittää vähäisesti rakennusoikeuden 92 k-m². Kaavassa on osoitettu vähittäisruokakaupan osuus 4 500 k-m², jota ei ylitetä, kun suunniteltu osuus on 3 587 k-m².

Rakennukseen sijoitetaan liiketilojen lisäksi logistiikan- ja huollontilat, henkilöstön sosiaalityilat, ravintolatilaa, pienliiketoimintoja sekä kiinteistöä palvelevia talotekniikan tiloja. Lisäksi määrälalle on suunniteltu miehittämätön polttonesteiden jakeluasema sekä erillinen autopesula rakennus 120 K- m². Tontille sijoitetaan 1 – 2 mainospylonia ja

liikerakennuksen yhteyteen rakentuva aidattu ja osittain katettu kesäpiha-alue.

Asemakaavassa on osoitettu autopaikkojen osuudeksi 1ap / 50m². Tontille on sijoitettu yhteensä 468 autopaikkaa, mukaan lukien henkilökunnan autopaikoitus, joka täyttää vähimmäisvaatimuksen.

Tonttia palveleva Mettalanväylän liittymä sijoittuu kaavasta poikkeavaan kohtaan. Hanke muodostaa korttelikokonaisuuden rakentumisen ensimmäisen vaiheen, jolloin suunniteltu liittymä on perusteltua sekä Mettalanväylän nykyisen rakennetun osan, että tontin käytettävyyden kannalta. Liikenteelliset järjestelyt palvelevat ensisijaisesti korttelin ensimmäisen vaiheen rakentamista, mutta ovat jatkossa osa toimivaa kokonaisuutta.

Mettalanmäen alueelta saatiin keväällä kuntalaishavainto lepakoista. Tämän johdosta suoritettiin kesän 2023 aikana lepakkoselvitys. Lepakkoselvityksen maastokäynneillä havaittiin yksi lepakko, joka oli lajiltaan pohjanlepakko (*Eptesicus nilssonii*). Selvityksen lepakkohavainto tehtiin yksittäisestä saalistavasta yksilöstä. Havaintopaikka sijoittuu metsittyneen pellon reunustamalle pienehköelle niittyaukiolle/kesantopellolle asutuksen lähelle, suunnitellun tavaratalon eteläpuolelle. Havaintojen laatu, lajien yleisyys ja kerralla havaittujen lepakkojen määrä huomioiden selvityksen perusteella ei rajattu yhtään luokan I tai II lepakkoaluetta. Tehty lepakkohavainto koski (korkeintaan) luokan III lepakkoaluetta. Maastoselvityksen ja lähtötietojen perusteella asemakaava-alueelta on rajattu huomionarvoiseksi lepakkojen saalistusalueeksi (luokka III) yksi kohde (kohde A). Kohde suositellaan jätettävän rakentamisen ulkopuolelle ja näin on suunnitelmissa ja asempiiirroksessa asia huomioitu.

Selvitysalueella ei havaittu muita huomionarvoisia lajeja maastoselvityksen yhteydessä. Maastoselvityksen yhteydessä selvitettiin myös muun mahdollisen huomionarvoisen lajiston (uhanalaiset, direktiivi- ja vastuulajit) esiintymistä (Luonnonsuojeluasetus 1997, Luonnonsuojelulaki 2023). Tällaisia lajeja ei kuitenkaan maastossa havaittu.

Lepakkoselvitys on kokonaisuudessaan liitteenä.

Raahan kaavoituksen antamassa lausunnossa todetaan, että edellytykset poikkeamiselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n estämättä ovat olemassa.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista ja että haettu rakentaminen soveltuu ympäristöön eikä

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet

Virallinen kartta-aineisto, poikkeuslupahakemuksen selostus, asemapiirustus, julkisivupiirustus, havainnekuvat, kaavallinen lausunto liitteineen, Kuntatekniikan lausunto, Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskuksen lausunto, paloviranomaisen lausunto, Raahen energia lausunto, Raahen vesi lausunto, lepakkoselvitys, naapurin huomautus ja vastineet

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan seuraavin ehdoin:

- Rakennusluvan edellytyksenä on että, tontti on merkittynä kiinteistörekisteriin
- Rakennuslupavaiheessa hakijan tulee osoittaa asemapiirustuksessa suunnittelualueen läpäisevä koillis-lounas suuntainen kevyenliikenteen reitti.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti:

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 18.12.2023. Poikkeamislupapäätös on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös

Merkittiin pöytäkirjaan, että Aimo Karppinen poistui tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjääviys) klo 17.40 - 18.10.

Keskustelun kuluessa tekninen johtaja Jarkko Vimpari teki muutetun päätösesityksen:

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan seuraavin ehdoin:

- Rakennusluvan edellytyksenä on että, tontti on merkittynä kiinteistörekisteriin.
- Rakennuslupavaiheessa hakijan tulee osoittaa asemapiirustuksessa suunnittelualueen läpäisevä koillis-lounas suuntainen kevyenliikenteen reitti.
- Rakennuslupavaiheessa hakijan tulee esittää asemapiirustuksessa raskaan liikenteen huoltoreitin liittymä- ja liikennejärjestelyt kaavan mukaisesti, kun kortteli kokonaisuudessaan rakentuu.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti:

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 18.12.2023. Poikkeamislupapäätös on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

Rakennetun ympäristön lautakunta hyväksyi yksimielisesti muutetun päätösesityksen.