

Poikkeamislupa/Liikerakennus/Mettalanväylä

Rakennetun ympäristön lautakunta 26.8.2026 § 106

500/10.03.00/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Laurila Veikko

hakija	Biltema Real Estate Finland Oy
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-35-3533-7
pinta-ala	36 647 m ²

Poikkeamista haetaan Aluidenkäyttölain 58 §:n määräyksistä Rakentamislain 57 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen (Akm 216) (KV 28.8.2017).

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

- "1. Osa rakennuksesta sijoittuu ohjeellisen rakennusalueen rajan ulkopuolelle erillisenä rakennuksena korttelin ensimmäisen rakennushankkeen tavoin*
- 2. Kevyen liikenteen yhteys Palonkylän ja Pyyntmäen välille on ohjattu jo ensimmäisen rakennushankkeen tontin läpi Mettalanväylälle.*
- 3. Ulkovarastointi ja huoltopihat aidataan avonaisella aidalla korttelin ensimmäisen rakennushankkeen ratkaisua mukaillen".*

Naapureiden kuuleminen ja lausuntöpyynnöt:

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta. Kuulemisen yhteydessä rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa Raahen kaavoitukselta, Raahen Vedeltä ja Raahen Energialta. Kaavoituksen lausunto kokonaisuudessaan liitteenä. Raahen Vesi ja Raahen Energia ovat lausunnoissaan todenneet, että ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakennusvalvonnan esitys:

Biltema Real Estate Finland Oy hakee poikkeamislupaa liikerakennuksen 7373 k-m² rakentamiseen kiinteistölle 678-35-3533-7.

Haettu paikka sijoittuu Mettalanmäen kauppakeskuksen asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen (KV 28.8.2017) asemakaavan alueella.

Haettu paikka sijoittuu kokonaisuudessaan asemakaava merkinnän KM-35 liikerakennusten korttelialueelle. KM-35 merkinnästä asemakaavassa on todettu seuraavaa: *"Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Korttelin rakennusoikeus on 40 000 kerrosalaneliömetriä, josta päivittäistavarakaupan osuus on enintään 4500 k-m².*

Alueen kautta on järjestettävä kevyen liikenteen yhteys osaksi Palonkylän ja Pyyntäen välistä kevyen liikenteen yhteyttä. Rakennuslupa-alueella olevan yhteyden tulee olla esteetön, vähintään 4 metriä leveä ja aina avoinna. Sen sijainti rakennuslupa-alueella on ohjeellinen.

Pysäköintialueet on jäsennöitävä runsain puuistutuksin osiin, jotka osoittavat pääkulkureittien ja sisäänkäyntien sijainnit ja auttavat hahmottamaan pysäköintijärjestelyt.

Ulkovarastoinnin ja huoltopihojen näkösuojaksi on rakennettava umpinainen aita, joka on osa rakennusten kokonaisarkkitehtuuria.

Autopaikkavaatimus 1ap/50 k-m²".

Haettava rakennuspaikka rajautuu koillisesta Mettalanväylään, kaakosta korttelin rakentumattomaan alueeseen, lounaasta voimajohtoalueeseen ja luoteesta Prisma-keskuksen alueeseen.

Asemakaavassa kortteliin on osoitettu sitovalla tonttijaolla tontti numero 4. Asemakaavan voimaantulon jälkeen kortteliin on laadittu erillisen tonttijaon muutos TJ 1215, jonka perusteella kortteliin muodostui tontit 5 ja 6. Tonttijaon TJ 1215 jälkeen kortteliin on tehty uusi tonttijaon muutos TJ 1224. TJ 1215 mukaista tonttia 6 muutettiin siten, että kortteliin muodostuu tontit 7,8 ja 9.

KM-35 kaava merkinnän mukaan korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 40 000 k-m². Tonttijaon muutoksilla rakennusoikeus jaettu seuraavasti, 5 tontti 12 000 k-m², 7 tontti 10 500 k-m², 8 tontti 12 000 k-m² ja 9 tontti 5500 k-m². Tämä hakemus koskee tonttia 7 ja sallittu rakennusoikeus ei ylity.

Liikerakennuksen julkisivu kostuu valkobetonisesta elementtiseinästä ja isoista ikkuna pinta-aloista. Liikerakennuksen pääväreinä ovat valkoinen ja sininen.

Asemapiirroksen mukaan asiakasliikenteen kulku tontille tapahtuu Mettalanväylältä, tontin eteläosasta. Myös huoltoliikenne kulkee samasta liittymästä.

Liikerakennuksen pysäköintipaikat 249 kappaletta on osoitettu asemapiirroksessa rakennuksen pohjoispuolelle. Liikuntaesteisille on osoitettu pysäköintipaikkoja 6 kappaletta pääsisäänkäynnin läheisyyteen. Pysäköintialueelle on osoitettu myös 4 kappaletta sähkölatauspaikkoja.

Kaavoituksen lausunnossa on maininta, että Biltelman pysäköintialueen luoteiskulmasta on liittymä Prisma-keskukselle. Tästä liittymästä on luovuttu, joten sitä ei ole näkyvissä hakemuksen asemapiirroksessa.

Poikkeaminen koskee asemakaavan mukaisista rakentamisen, piha- ja kulkuyhteyksien järjestelyistä. Raahen kaavoitus on lausunnossaan todennut esim. seuraavaa: *”Hankkeessa on tarkoitus rakentaa Biltelman liikerakennus. Suunnitelma poikkeaa huomattavasti asemakaavassa suunnitellusta kauppakeskusmaisesta rakenteesta. Kortteliin on jo toteutunut erillisenä rakennuksen Prisma-keskus, ja nyt kohteena olevassa hakemuksessa on myös tarkoitus toteuttaa erillinen liikerakennus. Rakennuksen massa, sijoittuminen, piha-alueen ja asiakas- ja huoltoliikenteen järjestelyt, istutukset ja viheralueet sekä pylonin sijoittuminen poikkeavat kaavan mukaisista ohjeellisista merkinnöistä”*.

Raahen kaavoitus lausunnossaan puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Rakentamislain 57 §: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: kartta-aineisto, asemapiirros, julkisivupiirros ja kaavallinen lausunto liitteineen.

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa. Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan § 171, 12.11.2025 mukaisesti.

-Poikkeamispäätöksen maksu 550 €.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 31.8.2026.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä. Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Lupa- ja valvontavirasto sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiasta sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

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

Tämä asiakohta tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Tämä asiakohta tarkastettiin kokouksessa.