

Suunnittelutarveratkaisu: tutkimuskeskus / toimistorakennus / SSAB Europe Oy

Rakennetun ympäristön lautakunta 19.01.2022 § 4

15/10.03.00/2022

Valmistelija Rakennustarkastaja, Mikko Annala

hakijat	SSAB Europe Oy
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-412-33-0
tila	Rautaruukki
kerrosala	n. 8500 k-m2

Suunnittelutarveratkaisua haetaan tutkimuskeskus / toimistorakennuksen rakentamiseen suunnittelutarvealueelle. Suunnittelutarveratkaisua haetaan MRL 16 §:stä MRL 137 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, KV hyv. 11.4.2007.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

“SSAB:n Raahen tehtaalle rakennetaan uusi tutkimuskeskus / toimistorakennus. Rakennus korvaa elinkaarensa päässä olevat laboratoriotilat ja vanhan, aiemmin tänä vuonna puretun tehtaan konttorin. Uudet tilat on tarkoitus ottaa vaiheittain käyttöön kevääseen 2024 mennessä.”

“Tutkimuskeskuksen ja tehtaan konttorin yhdistävän uuden rakennuksen suunniteltu kokonaispinta-ala on noin 8500 neliometriä.”

“Laboratorio- ja toimistotilojen lisäksi rakennukseen tulee neuvotteluhuoneita ja vierastiloja. Uudet tilat ovat osin muunneltavia ja mahdollistavat modernit työskentelytavat.”

“Tehtasalueelle, pohjoisen sisäänkäynnin läheisyyteen nousevassa uudisrakennuksessa käytetään SSAB:n teräsrakenteita, ja yhtiön omat tuotteet ovat näkyvästi esillä myös julkisivussa sekä sisätiloissa. Rakennus on suunniteltu energiatehokkaaksi ja työskentelytilat turvallisiksi.”

“Rakentaminen aloitetaan 2022 keväällä ja tavoitteena on, että uusi tehtaan konttori otetaan käyttöön vuoden 2023 lopulla ja tutkimuskeskus vaiheittain maaliskuuhun 2024 mennessä.”

“Rakennuspaikalla on voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavassa uusi rakennus sijoittuu kaavamerkinnän TT alueelle. Raahen seudun rakennusjärjestyksen mukaan suunnittelutarvealueita ovat kaikki voimassa olevat yleiskaava-alueet.”

“Alueella on vesi- ja viemäriverkosto. Alue on sopivaa rakentamiselle, eikä rakentaminen aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueella ei ole yleisestä luonnon tai rakennetun ympäristön suojelusta poikkeavia tavoitteita.”

MRL 16 §

MRL 137 §

Naapureiden kuuleminen:

Naapureiden kuulemista ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska uudisrakentaminen sijoittuu teollisuusalueen sisälle ja lähimpiin yksityisten omistamiin naapurikiinteistöjen rajoihin on matkaa yli 650 metriä.

Rakennusvalvonnan esitys:

SSAB Europe Oy hakee suunnittelutarveratkaisua rakentaakseen tutkimuskeskus / toimistorakennuksen. Rakennuksen suunniteltu kerrosala tulee olemaan noin 8500 k-m². Rakennuksesta on suunniteltu pääosin kaksikerroksinen ja siihen tullaan sijoittamaan mm. laboratorio- ja toimistotiloja sekä neuvotteluhuoneita ja vierastiloja. Suunnitelmien mukaan yhtiön omat tuotteet ovat näkyvästi esillä rakennuksen julkisivussa sekä sisätiloissa. Uusi rakennus tulee korvaamaan vanhat laboratoriotilat sekä rakennuspaikalta vuonna 2021 puretun tehtaankonttorin.

Rakennuspaikka sijaitsee Raahen kaupungin Saloisten kylässä, kiinteistöllä 678-412-33-0. Kiinteistön pinta-ala on noin 332 ha. Alueella on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, KV hyv. 11.4.2007. Rakennuspaikalle kohdistuu kaavamerkintä TT = Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuustoimintoja, jotka tarvitsevat YSL:n 28 §:n mukaisen ympäristöluvan.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä myöskään sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jonka perusteella rakennuslupa voitaisiin myöntää. Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikka on suunnittelutarvealuetta.

Suunniteltu rakennustoimenpide liittyy tiiviisti olemassa olevaan teollisuustoimintaan ja sijoittuu SSAB Europe Oy:n hallinnoimalle Raahen terästehtaan teollisuustoimintojen alueelle. Asemapiirroksen mukaan rakennushanke sijoittuu tehdasalueen pohjoisen sisäänkäynnin läheisyyteen täydentäen pääporttialueen olemassa olevaa sekä rakenteilla olevaa uutta rakennuskantaa. Uusi tutkimuskeskus / toimistorakennus, ja uusi joulukuussa valmistunut pääporttirakennus sekä rakenteilla oleva uusi paloasema tulevat muodostamaan pohjoisen sisäänkäynnin yhteyteen

yhtenäisen ja modernin rakennuskokonaisuuden, jonka myötä koko tehdas alueen yleisilme kohenee.

Hanke on yleiskaavan mukainen ja suunniteltu toimenpide ei ole ristiriidassa nykyisen eikä alueelle suunnitellun maankäytön tavoitteiden suhteen. Rakennuksessa harjoitettava toiminta on luonteeltaan sellaista, että YSL 28 §:n mukaista ympäristölupaa ei tarvita.

Rakennuspaikalla ei ole luonnon- eikä rakennussuojelukohteita. Rakennuspaikalle ei ole osoitettu virkistystarpeita.

Em.selvitysten johdosta rakennusvalvonta katsoo, että suunnittelutarveratkaisua voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaista ja että haettu rakentaminen soveltuu ympäristöön eikä

1) aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle, tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kultturiympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Liitteet	Asemapiirros, havainnekuva, kartta-aineisto.
Esittelijä	Tekninen johtaja Vimpari Jarkko
Päätösesitys	Päätetään myöntää hakemuksen mukainen suunnittelutarveratkaisu

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §164 17.11.2020 mukaisesti.
- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 24.01.2022.

Suunnittelutarveratkaisupäätös 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

Hyväksyi esityksen.