

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2025-00107)

Kaavallinen lausunto liitteineen

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt Kaavoituksen lausuntoa koskien haettua poikkeamista kiinteistöllä 678-415-6-56, katuosoitteessa Tuomiojantie 15, 92140 Raahe. Kyseessä on Ruona Oy:n teollisuuskiinteistön laajentaminen, johon haetaan poikkeamislupaa.

Hankkeen tiedot:

Olemassa olevan teollisuuskiinteistön laajennus. Tontin pinta-ala 50228m². Olemassa oleva katos muutetaan puolilämpimäksi tilaksi 560m². Puolilämmintä tilaa rakennetaan lisää 785m². Teknisen tilan rakentaminen 62,5m².

Yhteensä haettavaa rakennusoikeutta kertyy 1407,5m².

Alueesta on jätetty kaavoitusaloite 4.6.2025.

Hankkeen poikkeamiset perusteluineen:

”Tontti M-alueita, joten rakennusoikeutta ei ole. Haemme poikkeuslupaa teollisuuskiinteistön laajennukselle.”

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys:

Miilupipe Oy on 100 %:sti Miilukangas Oy:n omistama teollisuusyritys. Ruona Oy on Miilukankaan perheen omistama yritys, joka vuokraa toimintoja yli 30:lle asiakkaalle pääosin Raahen alueella. Miilupipen liiketoiminta on aloitettu 1993. Yritys on yhdistelmä konepaja- ja rakennustuoteteollisuutta, tuotteina putkilinjojen osat ja pohjoismaiden ainoana runkovesijohtoputkien sisäpuolinen betonointi.

Miilupipen oman henkilöstön määrä Pattijoella on kahdeksan. Yrityksen johto ja taloushallinto sekä muut tukipalvelut, kuten kunnossapito sekä turvallisuuden, laadun ja hitsauksen koordinointi, hankitaan ostopalveluna Miilukankaan yrityksiltä. Miilupipe ostaa osan valmistuspalveluita konsernin yrityksiltä. Miilupipe työllistää välillisesti muita Miilukankaan konsernin työntekijöitä muutaman henkilötyövuoden verran. Yritys työllistää myös paikallista hitsausalan toiminimiyrittäjää sekä paikallista kuljetusalan työntekijää.

Kehityksessä on uuden aluevaltauksen tuote, minkä valmistamisen käynnistyessä Miilupipe investoi laajennetun tuotantolaitoksen koneisiin ja laitteisiin sekä Ruonan rakentamiin tiloihin. Rakentamisvaihe sekä itse uusi tuotantolaitos työllistävät useampaa työntekijää. Osa uuden tuotteen osista valmistetaan Miilumachinen Ruonankadun konepajalla.

Logistinen merkitys on suuri, putket kuljetetaan Oulaisista Pattijoelle ja valmiit tuotteet Pohjoismaiden infratyömaille rekkakuljetuksin.

Kaavalliset perustiedot:

Yleiskaava:

Alueella on voimassa *Pattijoki, Kirkonkylän osayleiskaava* (hyv. 1.11.1993) jossa kohde on merkitty merkinnällä *M: Maa- ja metsätalousvaltainen alue*. Alueen poikki kulkee merkintä *m: liikennemelualue*. Uusilla asumisalueilla ja rakennuskaavan ulkopuolisilla alueilla rakentamista tulee ohjata niin, että vältetään melun suojarakenteilta.

Pieni osa kiinteistöstä kuuluu merkinnän *T: Teollisuus ja varastoalue* alueelle, mutta haettu laajennuksen sijainti ei kuitenkaan kohdistu merkinnän alueelle.

Kiinteistöjen rajat eivät mukaile yleiskaavassa osoitettuja teollisuusalueen rajoja ja rakennusoikeus on ratkaisematta tai sitä ei ole osoitettu. Rakennusoikeus haetaan poikkeamisen avulla.

Asemakaava:

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Aluetta koskeva kaavoitusaloite on jätetty 4.6.2025, jonka kaupunginhallitus käsittelee kokouksessaan.

Muut tiedot:

Kiinteistö sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella ja vaatii toimintaansa jatkossa ympäristöluvan.

Naapurien kuuleminen:

Naapurit on kuultu.

Raahen kaavoituksen lausunto

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt Kaavoituksen lausuntoa koskien haettua poikkeamista kiinteistöllä 678-415-6-56, katuosoitteessa Tuomiojantie 15, 92140 Raahen. Kyseessä on Ruona Oy:n teollisuuskiinteistön laajennus, johon haetaan poikkeamislupaa rakentamista varten. Kiinteistö on Ruona Oy:n omistuksessa.

Kiinteistö sijaitsee noin kahdeksan kilometriä Raahen keskustasta itään, metsäisellä pohjavesialueella Pattijoella. Rakennus tulee lähimmästä kohdastaan noin 50 metrin päähän valtatie 8:sta. Valtatien takia naapurina

kuullulla ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa hankkeeseen. Alueen ympärillä on metsikköä ja lähimpään asutukseen on noin 300 metriä.

Rakennus on alun perin rakennettu 1979 ja sitä on laajennettu vuosina 1993, 1996 ja 2013 lupamenettelyin.

Hankealue on yleiskaavassa merkitty merkinnällä *Maa- ja metsätalousvaltainen alue*. Rakennusoikeutta ei *M*-merkinnän alueella ole. Teollisuustoiminta ei ole yleiskaavamerkinnän mukaista toimintaa. Kiinteistö on osittain yleiskaavassa osoitetun *T*-merkinnän alueella, mutta rakennus ja haettu laajennus sijaitsee kokonaisuudessaan *M*-merkinnän alueella.

Haettu laajennus on suuruudeltaan 1407,5m² ja se käsittää teknisen tilan sekä puolilämmintä tilaa. Vanha katos otetaan käyttöön puolilämpimäksi tilaksi ja lisäksi rakennetaan uusi puolilämpimän tila sen jatkoksi. Yhteensä haettavaa rakennusoikeutta kertyy 1407,5m². Haettu laajennus lisää kerrosalaa entisestä noin puolella, sillä nykyinen kerrosala on 2486m². Tällä laajennuksella kerrosala kasvaa 2486m²:sta 3893,5m²:iin. Kyseessä on merkittävä rakennusoikeuden nousu. Vastaava rakennusoikeuden kasvu edellyttää yleensä asemakaavoitetuilla alueilla asemakaavamuutoksen yhteydessä maankäytösopimusta. Kiinteistön pinta-ala on noin 50228m². Nykyinen tehokkuus (*e*) on $2489/50228 \approx 0.05$ ja laajennuksella tehokkuus nousee $3893,5/50228 \approx 0.08$. Tehokkuusluku on koko kiinteistön pinta-ala huomioiden suhteellisen pieni, mutta rakennusoikeuden nousu on kuitenkin merkittävä.

Väestönsuojan tarve on tarkistettu pelastusviranomaiselta. Huolimatta laajennuksen koosta, väestönsuojan rakentamisvelvoitetta ei synny, sillä laajennus on alle 1500m² ja edellisestä saman rakennuspaikan loppukatselmuksesta on yli viisi vuotta aikaa.

Asemapiirustuksessa on esitetty laajennuksesta aiheutuvat pihan toimintojen muutokset. Uusi laajennusosa on vajaa 70 metriä pitkä. Leveys on sama kuin olemassa olevalla hallilla eli 20 metriä.

Julkisivuiltaan rakennus jatkaa olemassa olevaa muotokieltä. Puolilämpimäksi tilaksi muutettavan katostilan julkisivumateriaali on sama kuin muualla rakennuksessa. Uusi osa on toteutettu sandwich-elementein, joiden värit on sama kuin vanhassa osassa.

Jatkossa laajennuksia ei ole mahdollista toteuttaa poikkeamismenettelyin, sillä poikkeamismenettely ei mahdollista hankkeen vaikutustenarviointia riittävällä tasolla, esimerkiksi lisääntyvien kuljetusten vaikutusten arviointia alueen muihin toimintoihin verrattuna tai laajempaa naapureiden kuulemista.

4.6.2025 on jätetty aluetta koskeva kaavoitusaloite, jonka kaupunginhallitus käsittelee kokouksessaan. Aloitteessa kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan -tämän poikkeamishakemuksen kohteena olevan- pysyväisluonteisen teollisuusrakennuksen ja varastoalueen laajentuminen Miilupipe Oy:n liiketoiminnan kasvun ja lisääntyvän tilantarpeen tukemiseksi. Toiminnan laajentuminen ja uusien tuotteiden valmistaminen edellyttää laajenemista. Asemakaavan laatiminen mahdollistaa kiinteistön 678-415-6-56 kehittämismahdollisuuksien tutkimisen, osallisten laajan kuulemisen ja kunnollisen vaikutustenarvioinnin.

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeamislupa ei saa *1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavalla ehdolla:

- Päättös kaavoitusaloitteesta tulee lainvoimaiseksi.

RAAHEN KAUPUNKI,

Kaavoitus

Arkkitehti

Emma Sutinen

Liitteet

Liite 1: Ote Pattijoki, kirkonkylän oyk merkintöineen

Liite 2: Asemapiirustus

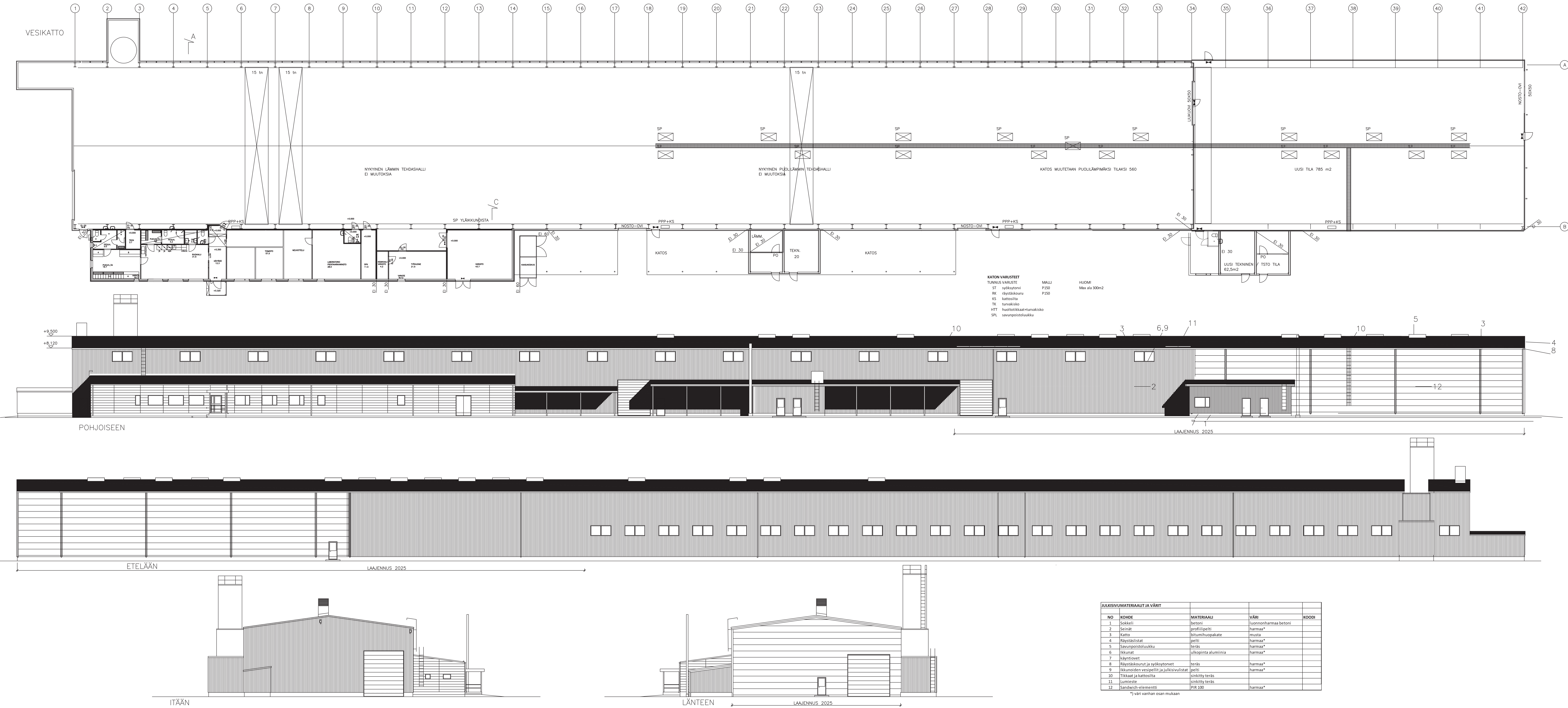
Liite 3: Julkisivupiirustukset

Liite 4: Ilmakuva



Tuomiojantie 15

[illegible]



JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT			
NO	KOHDE	MATERIAALI	VÄRI
1	Sisätilä	betoni	luonnonharmaa betoni
2	Sisätilä	graniitti	harmaa*
3	Katto	alumiinipelti	harmaa*
4	Rakennus	betoni	harmaa*
5	Sisätilä	betoni	harmaa*
6	Sisätilä	alumiini	harmaa*
7	Sisätilä	betoni	harmaa*
8	Rakennus	betoni	harmaa*
9	Rakennus	betoni	harmaa*
10	Rakennus	betoni	harmaa*
11	Rakennus	betoni	harmaa*
12	Rakennus	betoni	harmaa*

15.04.2025	REK	4-24-1-3	WNT
------------	-----	----------	-----

Tuomiojantie 15

