

Poikkeaminen: Tuomiojantie 15/Teollisuushallin laajennus/Ruona Oy

Rakennetun ympäristön lautakunta 24.06.2025 § 111

368/10.03.00/2025

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

hakija	Ruona Oy
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-415-6-56
osoite	Tuomiojantie 15

Poikkeamista haetaan teollisuushallin laajentamiseen.
Poikkeamislupahakemus käsitellään rakentamislain mukaisen poikkeamislupana.

Poikkeamista haetaan RakL 51 §:stä RakL 57 §:n perusteella. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Pattijoki Kirkonkylän osayleiskaava (Kv. hyväksytty 1.11.1993).

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

”Teollisuushallin laajentaminen 2025 - 2026. Olemassa oleva rakennuksen katos (28m x 20m = 560m²) muutetaan puolilämpimäksi tilaksi. Katoksen jatkoksi rakennetaan (39,26m x 20m = 785m²) teollisuushallin puolilämmin laajennus. Uusi tekninen ja toimistotila laajennuksen kylkeen (12m x 5,2m = 62,2m²). Kokonaismuutos 1407,5m². Hallissa työskentelee 9 henkilöä.”

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:

Rakennusvalvonta on kuullut naapurit, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta. Hakemukseen on pyydetty pelastuslaitoksen, ympäristötarkastajan ja kaupungin kaavoituksen lausunnot. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Poikkeamislupaa haetaan Raahen vanhan kaupunginosan kiinteistöön 678-415-6-56 osoitteessa Tuomiojantie 15. Lupaa haetaan teollisuushallin laajentamiseen 1407 k-m². Tarkoituksena on laajentaa nykyistä teollisuushallia länteen päin. Olemassa oleva rakennuksen katos muutetaan puolilämpimäksi tilaksi ja katoksen jatkoksi rakennetaan teollisuushallin puolilämmin laajennus. Laajennuksen sivustalle rakennetaan uusi tekninentila ja toimistotila. Laajennuksen jälkeen kiinteistöllä oleva yhteenlaskettu rakennusmassa olisi 3 894 k-m².

Kiinteistö sijaitsee Pattijoella valtatie 8:n eteläpuolella. Alueella on voimassa osayleiskaavamerkintä M-maa- ja metsätalousvaltainen alue. Osayleiskaavan T-teollisuus- ja varastoalue merkintä on osittain kyseisellä kiinteistöllä, mutta suurimmaksi osaksi se on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, eikä sinne ole osoitettu rakennusoikeutta. Ruona Oy:n kiinteistö on rakentunut teollisuusalueeksi maa- ja metsätalousvaltaiselle alueella 1990-luvulta lähtien.

Ympäristötarkastajan lausunnon mukaan kiinteistö sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella Palokangas-Selänmäki varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolella. Kiinteistö ei sijaitse viemärlaitoksen toiminta-alueella. Jätevesisuunnitelman mukaan laajennusta varten asennetaan uusi 5 m³ lujitemuovi lokasäiliö, johon johdetaan teknisen tilan viemärointi öljynerotuskaivon kautta. Lisäksi hallilaajennuksen harmaat jätevedet ja wc-jätevedet johdetaan lokakaivoon, joka tyhjenetään imuautolla tarvittaessa. Ympäristötarkastajan näkemyksen mukaan umpisäiliö hallilaajennuksen jätevesille on hyväksyttävä ratkaisu pohjavesialueella.

Pelastusviranomaisen huomauttaa lausunnossaan suunnitelmista, joita tulee täydentää rakentamislupavaiheessa. Hakija on täydentänyt suunnitelmia rakentamislupahakemukseen pelastusviranomaisen ohjeistuksen mukaiseksi.

Kaavoituksen lausunnon mukaan kaupungille on on jätetty 4.6.2025 aluetta koskeva kaavoitusaloite. *"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."*

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa ehdollisena. 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.

Poikkeamisluvan ehto:

- Alueen kaavoitusaloite tulee lainvoimaiseksi.

Liitteet

Virallinen kartta-aineisto, pelastusviranomaisen, ympäristötarkastajan ja kaavoituksen lausunto.

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa ehdollisena:
- Päätös kaavoitusaloitteesta tulee lainvoimaiseksi.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §166 13.11.2024 mukaisesti.

- poikkeamispäätöksen maksu 550 euroa.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 27.6.2025.

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, 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.