

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP-678-2026-00152)

Kaavallinen lausunto liitteineen

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt Kaavoituksen lausuntoa koskien haettua poikkeamista kiinteistöllä 678-412-19-18, katuosoitteessa Mutalantie 97. Hankkeessa on tarkoitus rakentaa konttimallinen energiavarasto.

Hankkeen tiedot

Haemme poikkeamislupaa rakennuspaikan kaavallisiin vaatimuksiin siten, että voimme asentaa sähköenergiavaraston 2000 neliön määrä-alueelle.

Kiinteistölle JÄRVELÄ I 678-412-19-18, on suunnitteilla Elenia Verkko Oyj:n omistaman keskijänniteverkon läheisyyteen konttimallinen akkuvarasto.

Akkuvarasto on tarkoitus liittää 20 kV keskijänniteverkkoon turvaamaan sähkönjakelua mm. häiriötilanteita varten.

Kontin mitat ovat: leveys 2,44 m, pituus 12,20 m ja korkeus 2,90 m. Kerosala on 22,5 neliometriä ja kokonaisala on 29 neliometriä ja tilavuus 83 kuutiometriä.

Akkuvaraston teho, 1,25 MW ja kapasiteetti, 2,925MWh.

Hankkeen poikkeamiset perusteluineen

Haemme poikkeamista rakennuspaikan kaavallisiin vaatimuksiin siten, että voimme asentaa konttimallisen sähköenergiavaraston kaavamerkin M-3 -alueelle.

Sähköenergiavarasto on laitteisto / laitetila.

Akkuvaraston toiminnan ja asentamisen kannalta on oleellista sen sijoittuminen 20 kV keskijännitteen läheisyyteen ja riittävän kantavan tieyhteyden läheisyyteen. Suunnitellun rakennuspaikan läheisyydessä kulkee tarvittava 20 kV sähkölinja.

Rakennuspaikan sijoittaminen kaavan M-3 -alueelle ei oleellisesti estä kaavan toteutumista. Rakennushankkeen koko huomioiden sen vaikutukset ovat vähäiset.

Kaavalliset perustiedot

Yleiskaava

Alueella on voimassa *Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava* (KV 29.4.2019 §28), jossa kohde on merkitty merkinnällä

- *M-3: Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen. Ranta-alueelle sijoittuva maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sijoitettava olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakennusoikeus on siirretty rakentamisen salliville AO-, AM- ja RA-alueille.*

Lähimpään muinaismuistokohteeseen on vain noin 30 m. Muinaismuisto on merkitty merkinnällä *sm 1: Muinaismuistokohde. Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty ilman muinaismuistolain mukaista lupaa. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto. Merkintään liittyvä numero viittaa kaavaselostuksessa esitettyyn kohdeluetteloon. Kaavaselostuksen mukaan kyseessä on työ- ja valmistuspaikka / tervahauta.*

Kaavan yleismääräykset:

Rakentaminen osayleiskaava-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain (nykyinen alueidenkäyttölaki) 72 §:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetulla rantavyöhykkeellä suoraan rakennusluvaksi yksiasuntoisille asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m².

Maankäyttö- ja rakennuslain (nykyinen alueidenkäyttölaki) 44 §:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetun rantavyöhykkeen ulkopuolelle suoraan rakennusluvaksi asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m².

Olemassa olevia rakennuksia voidaan korjata ja ylläpitää.

Rakentamisen sijoittuminen

Avoimille paikoille rakentamista ei suositella, vaan rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan puuston, kasvillisuuden ja maastokohtien muodostamaan maisemasuojaan. Rantavyöhykkeellä rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Merenrantaan yhteydessä olevilla alueilla kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +2,6m (N2000). Sini-luodonlahden ja Isolahden osalta kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus määräytyy kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Mikäli edellä olevista vaatimuksista ei muuta johdu, rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraava:
 Rakennus, jonka kerrosala on $\leq 150 \text{ kem}^2$, vähintään 30m.
 Rakennus, jonka kerrosala on yli 150 kem², vähintään 40m.
 Rakennus, jonka kerrosala on yli 200 kem², vähintään 50m.

Rakentamisen määrä

Kaava-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin AO- ja AM-alueilla alle 500 kem² ja RA-alueilla alle 300 kem².

Rakentamistapa

Rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä väritykseltään ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkkaat värit ovat kiellettyjä.

Jätevedet

Jätevedet tulee ensisijaisesti liittää kunnallisen verkostoon. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja -asetuksia sekä rakennusjärjestystä.

Kaavan yleismääräykset koskevat myös jo olemassa olevien rakennusten peruserän ja / tai uudisrakentamistoimenpiteitä.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Muut tiedot

Naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu.

Raahen kaavoituksen lausunto

Raahen kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt Kaavoituksen lausuntoa koskien haettua poikkeamista kiinteistöllä 678-412-19-18, katuosoitteessa Mutalantie 97. Hankkeessa on tarkoitus rakentaa konttimallinen energiavarasto.

Energiavarasto sijoittuu noin 4,2 km etelään Saloisista ja noin 800m Valtatieltä länteen. Sijainnin läheltä kulkee toimintaan vaadittu 20 kV johtolinja.

Kontti on rakenteeltaan harmaa teräksinen merikontti, josta on muokattu sähkövarasto. Kontit sijoitetaan betonipilariementtien avulla irti maasta noin 0,3 metrin korkeudelle. Asennus irti maasta muodostaa katkon kontin ja maanpinnan välille. Kontin kerrosala on 22,5 m² ja kokonaisala 29 m² ja mitat 2,44 m x 12,20 m x 2,90 m. Hakemuksen liitteiden mukaan kontin kapasiteetti on 2,925 MWh.

Sijointupaikka on M-3-alueella, joka on metsää. Vuokra-alueesta pohjoiseen on varastorakennus. Vuokra-alue on 2000m², mikä mahdollistaa suojapuuston jättämisen energiavaraston ympärille. Lähin asutus on noin kahdensadan metrin päässä. Uusi kontti tulee maisemoida asemapiirustuksen osoittamalla tavalla. Puita tulisi kaataa mahdollisimman vähän.

Lähin muinaismuisto sijaitsee vain noin 30m kaakkoon hankealueesta. Rakennustöiden aikana tulee huomioida, ettei muinaismuisto saa vahingoittua. Muinaismuisto on hyvä merkitä maastoon rakennustöiden ajaksi.

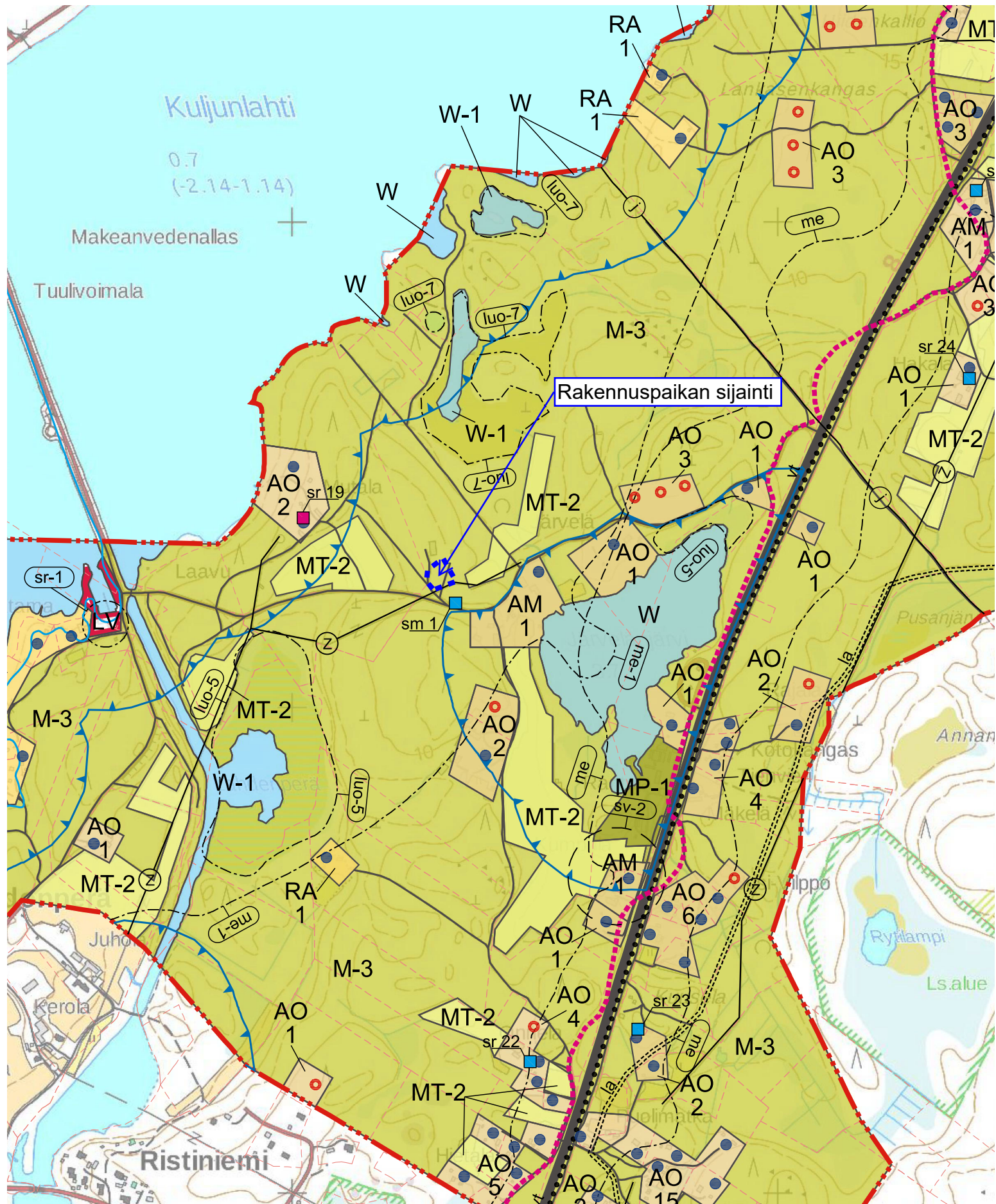
Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (Rakentamislain 57 §)

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

Arkkitehti
Emma Sutinen

Liitteet

- Liite 1: Ote Raahen eteläisen ranta-alueen osayleiskaava merkintöineen
- Liite 2: Asemapiirustus
- Liite 3: Julkisivupiirustukset
- Liite 4: Ilmakuva



YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakentaminen osayleiskaava-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetulla rantavyöhykkeellä suoraan rakennusluvat yksiasuntoisille asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m².

Maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n perusteella määrätään, että tämän osayleiskaavan saatua lainvoiman kaupunki voi myöntää kaavassa osoitetun rantavyöhykkeen ulkopuolelle suoraan rakennusluvat asuinrakennuksille AO-, AM- ja RA-alueilla, kun rakennuspaikan minimipinta-ala on 3000 m².

Olemassa olevia rakennuksia voidaan korjata ja ylläpitää.

Rakentamisen sijoittuminen

Avoimille paikoille rakentamista ei suositella vaan rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan puuston, kasvillisuuden ja maastokohtien muodostamaan maisemasuojaan. Rantavyöhykkeellä rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Merensuuntaan yhteydessä olevilla alueilla kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +2,60m (N2000). Siniluodonlahden ja Isolahden osalta kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus määräytyy kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Mikäli edellä olevista vaatimuksista ei muuta johdu, rakennuksen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla seuraava:

Rakennus, jonka kerrosala on ≤ 150 kem², vähintään 30 m.

Rakennus, jonka kerrosala on yli 150 kem², vähintään 40 m.

Rakennus, jonka kerrosala on yli 200 kem², vähintään 50 m.

Rakentamisen määrä

Kaava-alueella rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin AO- ja AM-alueilla alle 500 kem² ja RA-alueilla alle 300 kem².

Rakentamistapa

Rakennusten tulee sopeutua muodoiltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, korkeusasemaltaan sekä värikykseltään ympäröivään maisemaan. Valoa heijastavat ja kiiltävät materiaalit sekä ympäristöstä erottuvat kirkkaat värit ovat kiellettyjä.

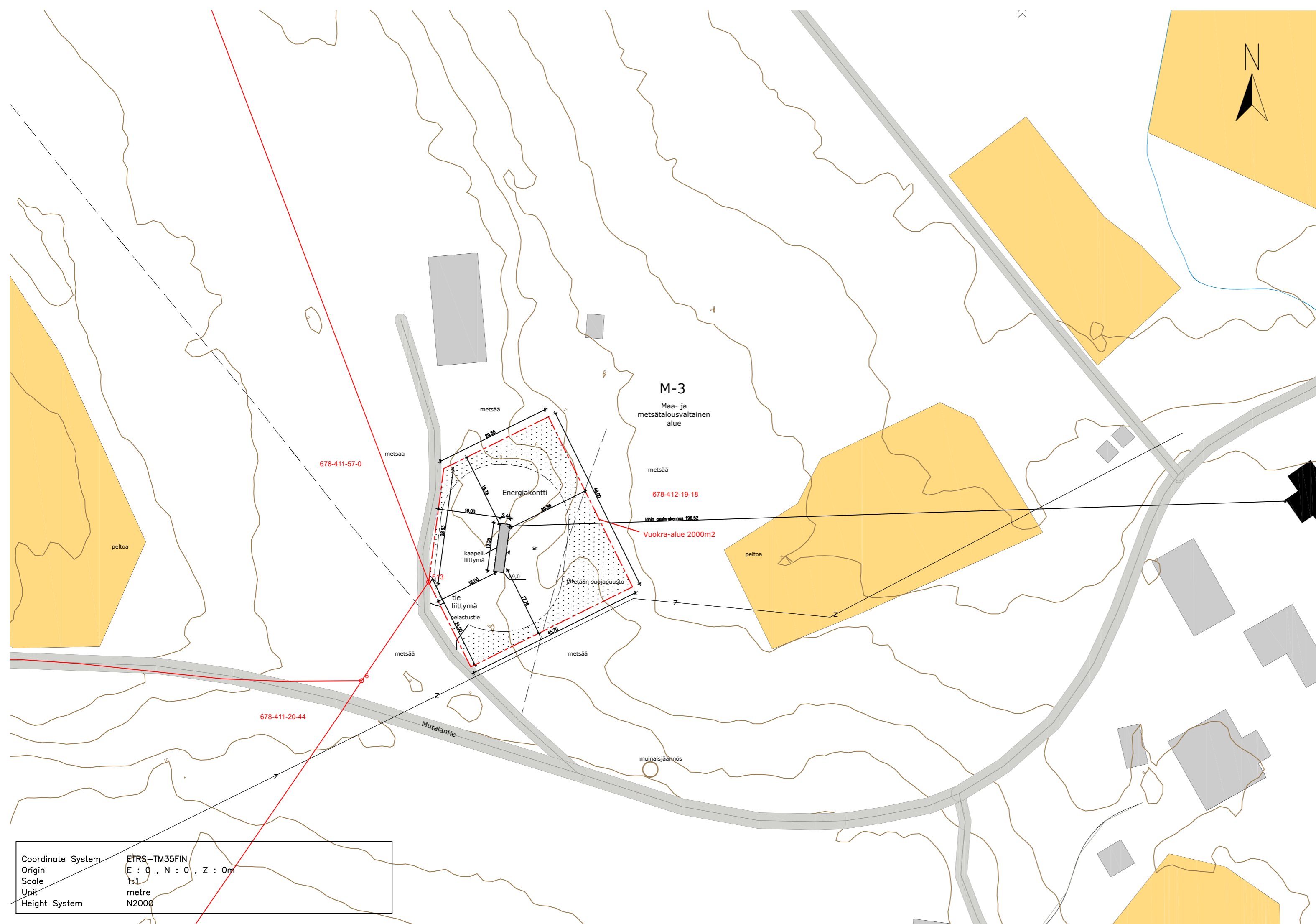
Jätevedet

Jätevedet tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen verkostoon. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja -asetuksia sekä rakennusjärjestystä.

Kaavan yleismääräykset koskevat myös jo olemassa olevien rakennusten peruseräparannus ja / tai uudisrakentamistoimenpiteitä.

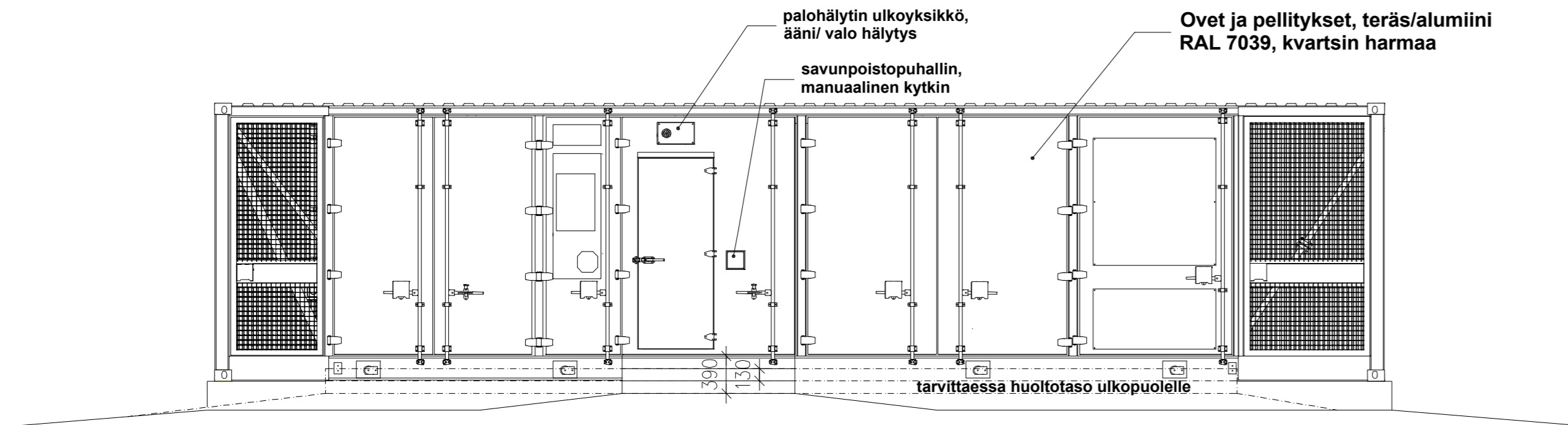


Alueen nimi ja suunnitelma RAAHEN ETELÄISEN RANTA-ALUEEN OSAYLEISKAAVA		Mittakaava 1:10000			
 Ramboll Finland oy Pakkahuoneenaukio 2 33101 Tampere www.ramboll.fi		Päiväys 13.11.2018, korj. 8.4.2019			
Kaavan numero	Suunnittelija Minna Lehtonen, projektipäällikkö, YKS-575 Petteri Laamanen, suunnittelija	Piirtäjä Petteri Laamanen			
Kehittämislautakunta MST 29.6.2016 KELA 10.4.2018, 13.11.2018	Kaupunginhallitus 8.4.2019 §120, 2.5.2022 §190	Kaupunginvaltuusto 29.4.2019 §28	Allekirjoitus Kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalo		
Kaava lainvoimainen 6.4.2023		Kaavan voimaantulo 6.4.2023			
KAAVOITUS	Ruskatie 1 92140 Pattijoki	Postilokero 62 92101 Raahе	Puhelin (08) 439 3111	Faksi (08) 439 3161	www.raahe.fi/kaavoitus

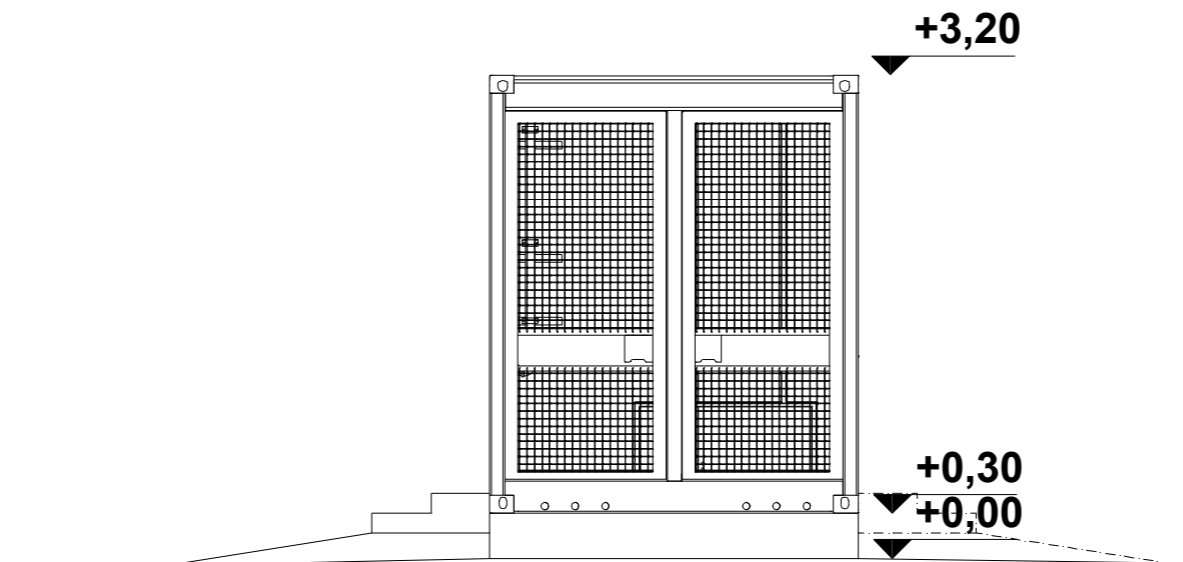


KUNTA RAAHE	K.OSA -	KORTTELI/TILA JÄRVELÄ1	TONTTI/RNo 678-412-19-18	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE Energiavarastokontti NWJ FIN2 Oy Mutalantie 92160 Rahe				PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS	JUOKS.No -
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE Energiavarastokontti NWJ FIN2 Oy Mutalantie 92160 Rahe				PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRUSTUS	MITTAKAAVAT 1:500
SUUNNITTELU METSÄAVAIN OY Alasintie 3 lh 2, 80130 Joensuu				SUUN.ALAA ARK	TYÖ No 1-26
PÄÄSUUNNITTELIJAN ALLEKIRJOITUS Pete Argillander arkkitehti, RI Amk				PIIR.No 1	MUUTOS -
PÄIVÄYS 27.4.2026				YHT.HENK. -	

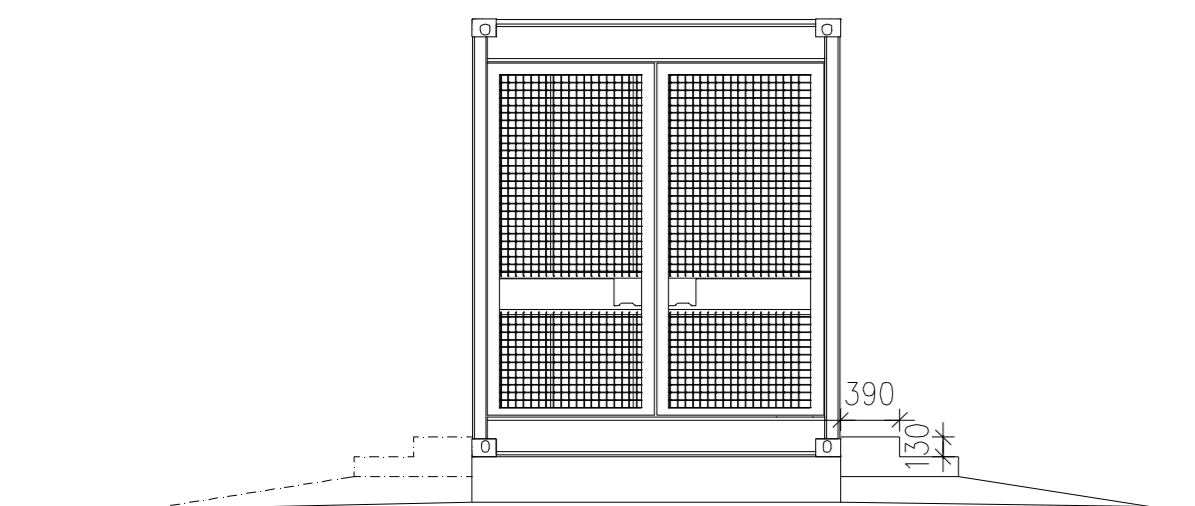
JULKISIVU ITÄÄN



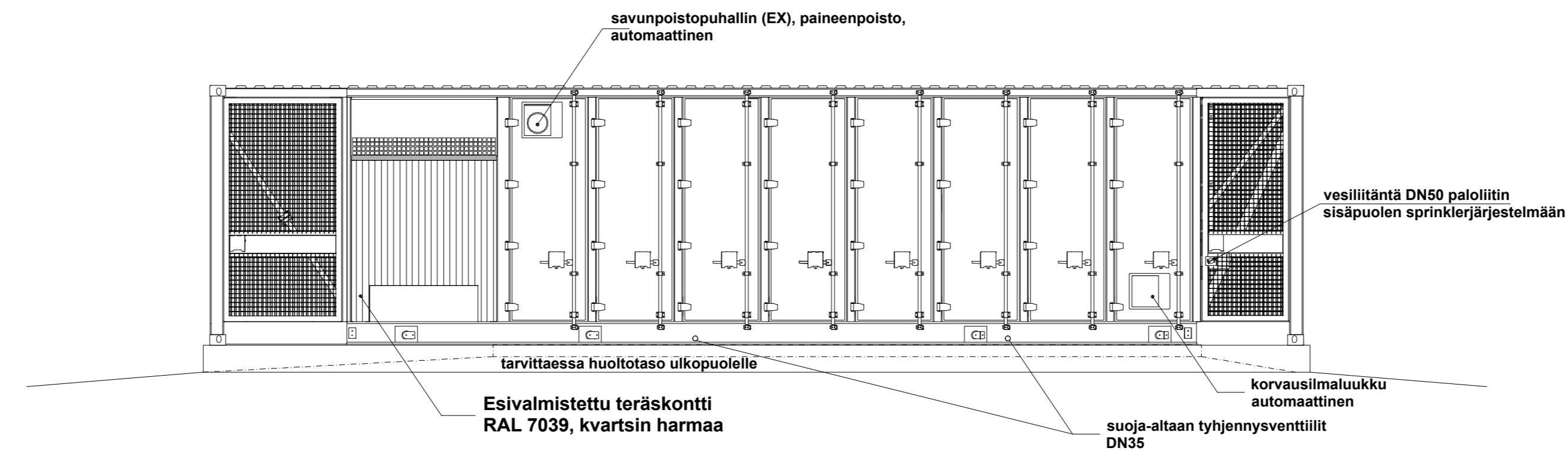
JULKISIVU POHJOISEEN



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU LÄNTEEN



KUNTA RAAHE	K.O.SA -	KORTTELI/TILA JÄRVELÄ1	TONTTI/RNo 678-412-19-18	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ
RAKENNUSLOMENPIDE UUDISRAKENNUS				PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS
				JUOKS.No -
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE Energiavarastokontti NWJ FIN2 Oy Mutalantie 92160 Raahе				PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ JULKISIVUPIIRUSTUKSET
				MITTAKAAVAT 1:50
SUUNNITTELU METSÄÄVAIN OY Alasintie 3 l:h 2, 80130 Joensuu	SUUN.AL.A ARK	TYÖ No 1-26	PIIR.No 3	MUUTOS -
PÄÄSUUNNITTELIJAN ALLEKIRJOITUS Pete Argillander arkkitehti, RI Amk	PÄIVÄYS 27.4.2026	YHT.HENK. -		

Rakennuspaikan sijainti

