

Viite: Pyydetty kaavallinen lausunto (LP- 678-2026-00071)

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 uudella hallilla. Kiinteistölle on myönnetty aiempi poikkeamislupa 24.06.2025 § 111.

Hankkeen tiedot:

Uuden teollisuuskiinteistön, pressuhallin ja varastoalueiden rakentaminen.

- Tuotantohalli ja sosiaali- ja tekninen tila 912m² + 100m²
- Pressuhalli 448m²
- Kokonaislaajennus 1460m²
- Sorapintaisten varastoalueiden rakentaminen ~2400m² + ~640m²

Aikataulu:

1.6.2026 Maatyöt
15.6.2026 Rakennustyöt
30.10.2026 Rakennustyöt pääosin valmiit
1.11.2026 Laitteasennukset alkavat
15.11.2026 Rakennuksen käyttöönotto
14.12.2026 Tuotannon käynnistäminen

Hankkeen poikkeamiset perusteluineen:

Tontin pinta-ala 50228m².

Alue on kaavassa merkitty M-alueeksi. Kiinteistöllä harjoitettava toiminta on laajentunut, minkä vuoksi alueelle on tarpeen rakentaa uusi tuotantokäyttöön tarkoitettu hallirakennus, pressuhalli sekä varastokenttäalueita toiminnassa käytettävien materiaalien varastointia varten. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevan toiminnan yhteyteen ja tukee kiinteistöllä jo harjoitettavaa toimintaa. Hakemus kiinteistön 678-415-6-56 asemakaavoituksen käynnistämiseksi laitettu vireille 4.6.2025.

(Voimassa oleva poikkeamislupa on myönnetty hallin laajennukselle, Rakennetun ympäristön lautakunta 24.06.2025 § 111)

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys:

Miilupipe Oy on 100 %:sti Miilukangas Oy:n omistama teollisuusyritys. Ruona Oy on Miilukankaan perheen omistama yritys, joka vuokraa toimintiloja yli 30:lle asiakkaalle pääosin Raahen alueella. Miilupipen liiketoiminta on aloitettu 1993. Yritys on yhdistelmä konepaja- ja rakennustuetoteollisuutta, 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 metsätaloustaluttainen alue*. Alueen poikki kulkee merkintä *m: liikennemelualue*. *Uusilla asumisalueilla ja rakennuskaavan ulkopuolisilla alueilla rakentamista tulee ohjata niin, että vältetään melun suojarakenteilta.*

Pieni osa kiinteistöistä 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. Kaupunginhallitus hyväksyi 23.06.2025 § 202 kaavoitusaloitteen alueen kehittämisestä. Asemakaavan suunnittelu ei ole edennyt.

Muut tiedot:

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 Raahе. Kyseessä on Ruona Oy:n teollisuuskiinteistön laajentaminen uudella hallilla. Kiinteistölle on myönnetty aiempi poikkeamislupa 24.06.2025 § 111. Kiinteistö on Ruona Oy:n omistuksessa.

Kiinteistö sijaitsee noin kahdeksan kilometriä Raahen keskustasta itään, metsäisellä pohjavesialueella Pattijoella. Alueen ympärillä on metsikköä ja lähimpään asutukseen on hankealueelta noin 250 metriä. Teollisuusrakennus 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.

Uusi hallirakennus on suuruudeltaan 912m² ja se on noin 45,5m pitkä ja 20m leveä sekä noin 9,5m korkea. Hallin eteläosassa on noin 100m² sositilat. Halli sijoittuu olemassa olevan tehdashallin eteläpuolelle. Viereiseltä valtatie 8:n suunnasta katsottuna uusi halli jää olemassa olevan hallin taakse.

Hankkeessa on lisäksi tarkoituksena rakentaa uusi pressuhalli kiinteistön itäreunaan. Halli sijoittuu kahden metrin päähän kiinteistön itäreunasta. Pressuhallin koko on 480m² ja se on noin 16m leveä ja 28m pitkä. Pressuhalli ei jää olemassa olevan teollisuushallin taakse valtatieltä katsottuna.

Lisäksi hankkeessa on tarkoitus rakentaa kaksi sorapintaista varastoaluetta. Pienempi 640m² varastohalli jää kokonaan ja suurempi 2400m² varastoalue noin puoliksi olemassa olevan teollisuushallin taakse valtatieltä katsottuna.

Julkisivuiltaan uusi halli on harmaa sandwich-elementti. Sokkeli on betoniharmaa ja katto musta/harmaa huopakermi. Detaljit ovat harmaat. Uusi rakennus muodostaa julkisivuiltaan yhtenäisen kokonaisuuden olemassa olevan teollisuushallin kanssa.

Varastoalueiden ja -hallien rakentaminen edellyttää puiden kaatamista kiinteistön alueelta. Lähin asutus sijaitsee noin 250m hankealueelta kaakkoon. Kiinteistön alueella tulee huolehtia, että asutuksen suuntaan jää riittävä suojapuusto.

Yhteensä haettavaa rakennusoikeutta kertyy 1492m². Tämä laajuustieto tulee päivittää asemapiirustukseen rakentamislupavaiheessa. Haettu laajennus lisää kerrosalaa entisestä noin puolella, sillä nykyinen kerrosala on 2486m². Tällä laajennuksella kerrosala kasvaa 2486m²:sta 3978m²:iin. Kyseessä on merkittävä rakennusoikeuden nousu. Vastaava rakennusoikeuden kasvu edellyttää yleensä asemakaavoitetuilla alueilla asemakaavamuutoksen yhteydessä maankäyttö Sopimusta. Kiinteistön pinta-ala on noin 50228m². Nykyinen tehokkuus (e) on $2489/50228 \approx 0.05$ ja laajennuksella tehokkuus nousee $3978/50228 \approx 0.08$. 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. Toteutuksessa tulee huomioida pihan toiminnallisuus, muunneltavuus ja joustavuus. Asemapiirustukseen olisi hyvä rakennuslupavaiheeseen täydentää esimerkiksi raskasliikenteen ajatellut ajolinjat ja käänköympyrät, jotta voidaan todeta toimintojen mahtuvan pihalle suunnitellusti.

Kiinteistölle on myönnetty aiempi poikkeamislupa 24.06.2025 § 111, jossa rakennusoikeudellinen nousu on noin 1400 m². Molempia poikkeamislupia, nyt haettavaa ja aiemmin myönnettyä, ei ole mahdollista toteuttaa, sillä tontin käyttö tulisi tarkastella kokonaisuutena.

Kaupunginhallitus hyväksyi 23.06.2025 § 202 kaavoitusaloitteen alueen kehittämisestä. Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan pysyväisluonteisen teollisuuskiinteistön toimintojen 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.

Haetun kaltainen poikkeamislupa muuttaa kiinteistön maankäytöllistä lähtötilannetta. Jatkossa alue tulisi tarkastella asemakaavalla.

RAAHEN KAUPUNKI,
Kaavoitus

Arkkitehti
Emma Sutinen

Liitteet

- Liite 1: Ote *Pattijoen kirkonkylän osayleiskaavasta* merkintöineen
- Liite 2: Asemapiirustus
- Liite 3: Julkisivupiirustukset
- Liite 4: Ilmakuva

Tuomiojantie 15

