

Poikkeamislupa / Tuomiojantie 15 / Teollisuushalli

Rakennetun ympäristön lautakunta 17.6.2026

374/10.03.00/2026

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

Hakija	Ruona Oy
Kiinteistötunnus	678-415-6-56
Osoite	Tuomiojantie 15
Kaupunki	Raahe

Poikkeamista haetaan uuden teollisuushallin, pressuhallin ja varastoalueiden rakentamiseen. Poikkeamislupahakemus käsitellään rakentamislain mukaisen poikkeamislupana.

Poikkeamista haetaan RakL 50 §:stä RakL 57 §:n perusteella. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

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

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

”Uuden teollisuuskiinteistön, pressuhallin ja varastoalueiden rakentaminen.

-Tuotantohalli ja sosiaali- ja tekninen tila 912 m² + 100 m²

-Pressuhalli 448 m²

Kokonaislaajennus 1460 m²

-Sorapintaisten varastoalueiden rakentaminen n.2400 + 640 m²

Aikataulu:

1.6.2026 Maatyöt

15.6.2026 Rakennustyöt

30.10.2026 Rakennustyöt pääosin valmiit

1.11.2026 Laiteasennukset alkavat

15.11.2026 Rakennuksen käyttöönotto

14.12.2026 Tuotannon käynnistäminen

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)”

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:

Naapurit on kuultu. Hakemukseen on pyydetty, ympäristötarkastajan ja kaupungin kaavoituksen lausunnot. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Poikkeamislupaa haetaan kiinteistöön 678- 415-6-56 osoitteessa Tuomiojantie 15. Tarkoituksena on rakentaa uusi teollisuushalli 1 012 k-m² vanhan teollisuushallin toiminnan yhteyteen. Lisäksi toimintaa varten rakennetaan pressuhalli 448 k-m² ja varastointialue. Teollisuusalueen laajennus on tarkoitus toteuttaa vanhan hallirakennuksen eteläpuolelle. Toteutuksen jälkeen kiinteistöllä oleva yhteenlaskettu rakennusmassa olisi 3 946 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.

Ympäristötarkastaja toteaa lausunnossaan: *”Lausunto annetaan rakentamislupavaiheessa.”* Kiinteistö sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella Palokangas-Selänmäki varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolella. Kiinteistö ei sijaitse viemärlaitoksen toiminta-alueella.

Kaavoituksen lausunnon mukaan: *”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 kehittämistä. 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.”

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:

-Tämä poikkeamislupa korvaa aiemmin haetun poikkeamisluvan 24.06.2025 § 111. Rakentamisluvan voi myöntää vain toiselle poikkeamiselle.

Liitteet

Virallinen kartta-aineisto, asemapiirustus, julkisivupiirustus, ympäristötarkastajan lausunto ja kaavoituksen lausunto.

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa ehdollisena:

- Tämä poikkeamislupa korvaa aiemmin haetun poikkeamisluvan 24.06.2025 § 111. Rakentamisluvan voi myöntää vain toiselle

poikkeamiselle. Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan § 171 12.11.2025 mukaisesti.

- Poikkeamispäätöksen maksu 550 €.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 18.6.2025.

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, Lupa- ja valvontavirasto 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.

Tämä asiakohta tarkastetaan kokouksessa.

Päätös