

Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-9-902-5 (Nesteentie 36) /Hiab Finland Oy

Kaupunkikehitysjaosto 11.12.2025
1424/10.03.00.01/2025

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Emma Kaitaa, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Hanke

Hakemus koskee Raision kaupungin 9. kaupunginosan (Nuorikkala) kiinteistöä 680-9-902-5. Voimassa olevassa asemakaavassa (E18 Länsiosa, 8:46, lainvoimainen 2021) alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-11). Hankkeen tarkoituksena on purkaa nykyinen toimistorakennus, rakentaa 3-kerroksinen toimistorakennus, jätehuone ja pyöräkatos sekä 1-kerroksinen Protohalli paikoitus- ja piha-alueineen.

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisista rakennusten sijoittamista koskevista kaavamääräyksistä (AKL 58 §): rakennusalueesta sekä vähintään neljän metrin etäisyydestä naapuritontin rajasta.

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Perusteena poikkeamiselle ovat kaupunkikuvalliset, liikenteelliset sekä toiminnalliset ja rakentamisen vaiheistukseen liittyvät syyt.

Kaupunkikuvallisesti uuden Patenttikadun puoleisen julkisivun sekä Patenttikadun ja Ystävydenkadun risteyksen täydennysrakentamisella luodaan E18-tielle yhtenäistä täydentyvää julkisivua. Protohallin sijoittaminen tontin pohjoispuolelle jäsentää tontille kulkua muodostaen portin tehdasalueen pihalle.

Liikenteellisesti nykyisen toimiston purkaminen ja uuden rakentaminen lähemmäs risteystä mahdollistaa toimistorakennuksen työpaikkaliikenteen ja erityisesti kevyen liikenteen järjestämisen turvallisesti uudelle sisäpihalle pois raskaan liikenteen kulkureiteiltä. Protohallin sijainti tontin ohjoisosassa mahdollistaa raskaan liikenteen turvallisen ja toimivan ajoyhteyden.

Toiminnallisesti tarkoituksena on, että nykyinen toimistorakennus puretaan vasta, kun uusi toimistorakennus valmistuu. Näin ollen työmaan logistiikan sekä rakentamisen vuoksi sopiva sijainti uudisrakennukselle löytyy Patenttikadun ja Ystävyden kadun puoleiselta tontin osalta.

Kuuleminen

Kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut naapurien kuulemisen 31.10.-18.11.2025 (MRA 86 §). Naapurikuulemisen yhteydessä hankkeesta jätettiin sähköpostitse yksi huomautus. Huomautuksessa protohallin toiminnot aiheuttivat huolta mahdollisine melu- ja valohaittoineen.

Hakijan vastine:

Yleisellä tasolla poikkeuslupaa vaativat toimenpiteet eivät muuta olemassa olevaa toimintaa tehtaan rajojen sisällä. Kiinteistössä on jo nyt Protohalli. Uudet tilat parantavat kiinteistön logistiikkaa, vähentäen näin aiheetonta liikennettä. Uusi protohalli on myös aiempaa suljetumpi, joten äänten kantautuminen naapurikiinteistöihin on tältä osin vähäisempää.

Protohalli on prototyyppien tutkintaan, testaukseen sekä valmistukseen tarkoitettu tila. Nykyisellään tila on tontin länsiosassa. Protohallissa on myös tulityöalue, jossa hitsataan. Naapurikiinteistön suuntaan ei ole ovia tai ikkunoita. Tila on suljettu. Tuotantotilat toimivat tällä hetkellä kahdessa

vuorossa eikä haettavilla poikkeamisilla ei ole vaikutusta kiinteistön käyttöaikoihin.

Protohalli ei lisää kokonaisliikennettä tehtaan alueella. Protohalli, omalta osaltaan, selkeyttää alueen logistiikkaa, joka taas vähentää ”aiheetonta” liikkumista pihalla. Peruutusääni on lain vaatima turvallisuusominaisuus, joka kuuluu erottamattomana osana teollisuuden ääniin. Suurin osa trukeista on sähkötrukkeja. Sähkötrukit ovat peruutusääntä lukuun ottamatta lähes äänettämiä.

Turvallisen toiminnan varmistamiseksi tuotantotiloilla sekä piha-alueilla on oltava riittävä valaistus. Haettavat poikkeamiset eivät vaikuta juurikaan pihan valaistusolosuhteisiin. Valaistussuuntiin tulee kiinnittää huomiota, että haitta naapurikiinteistöille on mahdollisimman vähäinen.

Päätöksen perustelut

Poikkeamisluvan edellytykset, rakentamislaki 57 §:

Poikkeaminen 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; eikä
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteutumiselle eikä vaikeuta alueidenkäytön muuta järjestämistä. Hankkeen valmistelun yhteydessä on tutkittu kiinteistön sisäistä liikennöintiä ja liittymistä katuverkkoon sekä nykytilanteessa että voimassa olevan, Patenttikadun mahdollistavan asemakaavan toteutuessa. Hankkeen toteuttaminen parantaa kaupunkikuvaa.

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä alueella ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Rakentaminen soveltuu ympäristöönsä materiaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakentaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelutavoitteiden saavuttamista eikä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristöön tai lähialueen asukkaille. Hakijan vastineen mukaan huolta aiheuttanut Protohalli ei lisää kokonaisliikennettä tehtaan alueella eikä juurikaan vaikuta pihan valaistusolosuhteisiin. Toiminta tontilla on asemakaavan mukaista eikä se ole poikkeamisella muuttumassa. Asemapiirroksessa esitetty Protohalli (RAK 4) sijoittuu hakemuksessa lähes kiinteistönrajaan kiinni, aivan Alhaistenojan viereen. Alhaistenoja on tärkeä hulevesireitti keskustan suunnalta kohti Raisonlahtea ja tulee pitää avoimena uomana. Protohalli-rakennus tulisi sijoittaa tontilla vähintään neljän metrin päähän Alhaistenojanpuiston vastaisesta kiinteistönrajasta, jottei rakennuksen maanalaiset rakenteet eikä huolto aiheuta haitallisia vaikutuksia hulevesiuomalle esimerkiksi sortumien muodossa.

Poikkeaminen voidaan hyväksyä sillä se täyttää rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset. Poikkeamisen ehtona tulee kuitenkin olla Protohalli-rakennuksen sijoittaminen tontilla vähintään neljän metrin päähän Alhaistenojanpuiston vastaisesta kiinteistönrajasta.

Liitteenä on hakemuksen asemapiirros.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto myöntää haetun poikkeamisluvan seuraavin ehdoin:

1. Protohalli tulee sijoittaa vähintään neljän metrin päähän Alhaistenojanpuiston vastaisesta kiinteistönrajasta.
2. Lupa poikkeamiseen on voimassa kaksi vuotta, jona aikana rakentamislupaa on haettava.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös