

Poikkeamishakemus 680-5-538-1 (Itäniityntie 16) /Naantalin Neliöt Oy

Kaupunkikehitysjaosto 17.09.2026 § 65
1066/10.03.00.01/2026

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

Hanke

Hakemus koskee Raision kaupungin 5. kaupunginosan (Kuninkoja) kiinteistöä 680-5-538-1 (Itäniityntie 16). Voimassa olevassa asemakaavassa (Etelä-Kuninkojan liikealue 5:20, lainvoimainen 7.9.2017) kyseinen korttelialue (538) on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön/ -yksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakaupan (Esim. rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto-, ja venekauppa) tarpeisiin. Lisäksi alueelle saa sijoittaa polttoaineen kylmäjakeluaseman, muun erikoistavarakaupan paikallisen suuryksikön/ suuryksiköitä sekä muita liike-, palvelu-, toimisto ja varastotiloja (KM-7). Asemakaavamääräyksissä edellytetään lisäksi mm., että pysäköintialue tulee jäsentää istutuksilla, että puista, joiden rungon ympärysmitta on vähintään 20 cm, on istutettava vähintään yksi jokaista 12 autopaikkaa kohti ja että kortteliin tulee järjestää erillinen jalankulun ja pyöräilyn reitti myymälöiden sisäänkäynnille.

Hankkeesta on annettu hakijalle 30.3.2026 sähköpostitse kaupungin monialaisen maankäyttöryhmän lausunto, jonka mukaan hanketta ei voi toteuttaa esitellyllä tavalla kyseiseen paikkaan. Perusteluina olivat kulkuyhteydet eikä mahdollisuutta liittyä jätevesiviemäriin.

Hakija hakee poikkeamislupaa asemakaavan rakennusalueen ulkopuolelle rakentamiseen tarkoituksenaan rakentaa autonpesukatos kuudelle autopaikalle.

Hakijan perustelut poikkeamiselle

1. Asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle rakentaminen

Perustelu: Autonpesukatoksen sijoittaminen esitettyyn sijaintiin ei häiritse tai ruuhkauta kiinteistön muissa liikkeissä asioivia asiakkaita. Esitetty sijainti ja ajoreitti liikerakennuksen pohjoispuolelta jakavat asiakasvirran pois kiinteistön keskeiseltä pysäköinti- ja liikennealueilta. Ajoyhteyttä parannetaan ja tehdään turvallisemmaksi poistamalla 4 osoitettua autopaikkaa liikekiinteistön pysäköintialueelta ja leventämällä ajotietä 6,6 metriin.

Läpiajomahdollisuus Itäniityntieltä linja-autopysäkin kautta estetään rakentamalla asemapiiroksessa osoitettu tiekaide liikekiinteistön tontin puolelle rajan läheisyyteen.

27.4.2026 on pidetty paikan päällä katselmus, jossa mukana osallisia kaupungin infrapuolelta. Maastossa sovitun mukaisesti kaupungin infrapuolen edustajat puolsivat tiekaiteen asentamista pysäkkikatoksen kohdalle pyörätien ja kiinteistön väliin liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Infrapuolella ei ole huomauttamista poikkeuslupahakemukseen.

2. Rakennuksen sijoittaminen alle 4 metrin päähän kiinteistön 680-412-1-690 vastaisista tonttirajoista (pyykit 19-20 ja 20-55)

Perustelu: Autonpesukatoksen käytettävyys sekä turvalliset ajo- ja kääntöalueet toteutuvat, kun katos sijoitetaan lähemmäs tontinrajaa.

Katoksen sijoituspaikka esitellään naapurikiinteistön (680-412-1-690) omistajalle/haltijalle.

Kuuleminen

Kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut naapurien kuulemisen 25.5. - 9.6.2026 (MRA 86 §). Hankkeesta ei jätetty huomautuksia.

Päätöksen perustelut

Poikkeamisluvan edellytykset, rakentamislaki 57 §:

1. Haitta kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Poikkeaminen kohdistuu rakennusalueen ulkopuolelle, jo muutoin rakentuneella liikerakentamisen tontilla. Alueen rajanaapurissa on vireillä asemakaavatyö (Etelä-Kuninkoja 3), jota tutkitaan yleiskaavan mukaisena asuinpientalovaltaisena alueena. Kaavoitettavalla alueella on jo nykyisin asutusta.

Nyt esitetty alue tontilla on sen harvoja vehreänä säilyneitä osia eikä asemakaavan edellyttämät istutus- ja puustoisuusvaatimukset näytä toteutuvan poikkeamista koskevalla korttelialueella edes nykytilanteessa. Hakemuksessa esitetyn alueen rakentaminen ja sinne johdettavan ajoyhteydentoteuttaminen vähentäisivät kasvullista alaa entisestään. Rakentamisen ulottaminen edelleen lähemmäs kaavoitettavana olevaa asuttua aluetta lisää paikallista paahteisuutta ja sen tuomia terveysriskejä asukkaille sekä edelleen lisää hulevesien käsittelytarvetta.

Kiinteistöllä on toteutunut kaavanmukainen, jalankululle ja pyöräliikenteelle osoitettu erillinen kulkuyhteys tontin sisällä. Hakijan infopalveluiden edustajien kesken pitämässä katselmuksessa keskusteltu kaideratkaus varmasti estäisi ajoneuvojen oikaisemisen bussipysäkin kohdalta suoraan autopesulapaikalle, mutta palvelun käyttö lisää liikennettä tontin sisällä ja toisi uutena riskitekijänä autopesulan asiakasliikenteen risteämisen tontin sisäisen jalankulun ja pyöräliikenteen reitin kanssa. Risteämisalueella on olevasta liikerakennuksesta johtuen rajattu näkemäalue kevyenliikenteen kulkijoihin, mikä lisää onnettomuusriskiä tontilla.

2. Luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamisen vaikeuttaminen

Kohde sijaitsee liikerakentamiselle osoitetulla tontilla. Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla tontinosalla ei ole todettuja luonnonsuojeluarvoja.

3. Rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamisen vaikeuttaminen:

Alueella ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa rakennetun ympäristön suojelemiselle.

4. Vaikutuksiltaan merkittävä rakentaminen tai muutoin merkittävät haitalliset ympäristö- tai muut vaikutukset:

Yksittäisenä kohteena hanke on pienialainen, mutta sitä tuleekin tarkastella kokonaisuutena tontin muun käytön ja lähiympäristön

kanssa. Hankkeen toteuttamisen tuomia haitallisia vaikutuksia on esitelty kohdassa 1. kaavoituksen ja alueidenkäytön näkökulmasta.

Raision Vesi Oy on todennut maankäyttöryhmän lausunnon kautta, ettei hankkeelle voida järjestää viemäriointia.

Hanke ei täytä rakentamislain 57 §:n mukaisia edellytyksiä poikkeamiselle.

Liitteenä on sijaintikartta ja ote asemakaavayhdistelmästä sekä asemapiirros ja havainnekuva hankkeesta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto ei hyväksy hakijan (Naantalin Neliöt Oy) kiinteistölle 680-5-538-1 (Itäniityntie 16) osoitettua poikkeamislupahakemusta.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastettiin heti kokouksessa.