

Poikkeamishakemus kiinteistöille 680-402-5-26 ja 680-402-2-82 (Vahdontie 52)

Kaupunkikehitysjaosto 17.09.2026 § 67
681/10.03.00.01/2026

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

Hanke

Hakemus koskee Raision kaupungin 5. kaupunginosan (Kuninkoja) kiinteistöjä 680-402-5-26 ja 680-402-2-82 (Vahdontie 52). Alueella ei ole asemakaavaa.

Raision kaupungin kirjaamon sähköpostiin 18.5.2026 toimitettu hakemus koskee olemassa olevan toimitilarakennuksen laajentamista asemakaavoittamattomalla suunnittelutarvealueella. Hakijan tavoitteena on kasvattaa kiinteistöllään nykyisin toimivaa 2 200 k-m²:n tuotantotilaa 1 265 k-m²:n suuruisella laajennusosalla, jolloin kyseisen toimitilarakennuksen lopulliseksi kokonaisalaksi tulisi yhteensä 3 465 k-m². Kiinteistöllä on lisäksi nykyisin varastotilana toimivia entisiä kanalarakennuksia, joita on tarkoitus purkaa laajennuksen alta. Hakemuksessa todetaan poikkeamisen koskevan alueidenkäyttölain mukaista tarvetta laatia asemakaava, Raision kaupungin rakennusjärjestyksen 17 §:ää vedoten siihen, ettei se huomioi maatalouden rakennemuutoksen vaikutuksia yritystoiminnan uudisjärjestelyihin sekä rakentamislain 46 §:n 2. momentin kohtaan 3, jossa kunnan on myönnettävä rakentamislupa rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön.

Hankkeesta on neuvoteltu 13.11.2025 hakijan sekä Raision kaupunkikehitysjohtajan ja kaupunginarkkitehdin välillä sekä annettu 18.11.2025 sähköpostitse kaupungin monialaisen maankäyttöryhmän lausunto. Ratkaisuina on esitetty asemakaavan laatimista alueelle tai yritystoiminnan tai sen laajennuksen siirtymistä jollekin valmiille teollisuustontille.

Voimassa olevassa yleiskaavassa (Raision yleiskaava 2020, lainvoimainen 2.2.2007) alueella on merkintä ”vuonna 2002 rakentamaton tai saman vuoden käytöstä olennaisesti muuttuva tuotannon ja kaupallisten palvelujen työpaikka-alue” (TKP). Yleiskaavassa todetaan, että alueella on voimassa rakennusjärjestyksen suunnittelutarvealuetta koskeva määräys.

Raision kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.6.2025. Rakennusjärjestyksen luvussa 3 käsitellään erityisiä määräyksiä rakentamisesta asemakaava-alueen ulkopuolelle. Rakennusjärjestyksessä todetaan (15 §), että asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta, jolle rakentaminen edellyttää kaavoitusviranomaisen lausuntoa.

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Hakemuksessa:

”Maatalouden rakennemuutoksen jälkeisen, 34 työpaikan pienteollisuusyrityksen toiminnan kehittäminen, yli 40 v. vanhojen rakennusten korjaaminen ja muuttaminen sekä pihajärjestelyjen parantaminen kokonaiskerrosalaa muuttamatta.”

”Nykyinen toiminta on oikeusvaikuttaisen yleiskaavan mukaista. Rakennuspaikka ei ole uusi. Hankkeella ei ole merkittäviä ympäristövaikutuksia.”

Hakemuksen liitteessä on lisäksi todettu:

"Poikkeamista haetaan alueidenkäyttölain 50 §:n mukaiseen tarpeeseen laatia asemakaava välittömästi, ennen hakemuksessa esitettyjen toimenpiteiden suorittamista. Yritystoiminta rakennuksineen ei muodosta uutta rakennuspaikkaa, eikä esitetyillä toimenpiteillä ole merkittäviä ympäristövaikutuksia. Asemakaava voidaan laatia hieman myöhemmin. Yleiskaava ohjaa tulevan asemakaavan sisältöä, joten pienteollisuus otetaan asemakaavassa huomioon. Koska vuosikymmenten ajan alueella ollut kokonaiskerrosala ei hakemuksella muutu, asemakaavoitukselle ei siitäkään synny ennakoimattomuutta.

Toiseksi poikkeamista haetaan kaupungin rakennusjärjestyksen 17 §:stä, koska siinä ei ole otettu huomioon maatalouden rakennemuutoksen vaikutuksia yritystoiminnan uudisjärjestelyihin. Toiminnan hallitut muutokset tulisi sallia, kun ne sopivat oikeusvaikutteisen yleiskaavan järjestelyihin eivätkä aiheuta ympäristöhäiriöitä tai pilaa kaupunkikuvaa. Aiempien maatalousrakennusten ja -alueiden jäämistä vaille uutta käyttöä ei pitäisi sallia.

Rakentamislain 46 §:ssä, Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarve-alueella ja etenkin sen 2. momentin kohdassa todetaan: ... kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa: 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön. Hakemuksen sisältö vastaa tätä."

Täydennys perusteluihin, sähköposti 18.5.2026:

"Viime vuonna käytyjen neuvottelujen tuloksena pienteollisuusyrityksen lähiajan laajennustarpeen ratkaisuksi ehdotettiin asemakaavoitusta tai muuttoa toiselle tontille. Valitettavasti ne ovat osoittautuneet hankaliksi aikataulun sekä myös toiminnan ja talouden kannalta. Tästä syystä hankkeelle on nyt haettu poikkeamislupaa elinkeinotoiminnan edellytysten edistämiseksi. Hakemuksen perusteluna on yleiskaavan mukainen tuotantotoiminta, kiinteistöillä edelleen säilyvä, yli 40-vuotinen kokonaiskerrosala sekä ympäristöllinen sopivuus alueen muuhun rakenteeseen.

Sen lisäksi, että hakemuksella halutaan luoda edellytykset pienteollisuusyrityksen kehitykselle, hankkeen katsotaan tukevan myös kaupungin elinkeinotoimintaa ja työllisyyttä."

Kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen huhti-toukokuussa 2026 (MRA 86 §). Hankkeesta ei jätetty huomautuksia.

Alueidenkäyttölain ja rakentamislain edellytykset sijoittamiselle, poikkeamiselle ja asemakaavoitukselle

Sijoittamisedellytykset muualla kuin asemakaava-alueella, rakentamislaki 45 §:

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratelain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;

- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Sijoittamisedellytykset suunnittelutarvealueella, rakentamislaki 46 §:

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:

- 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
- 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
- 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
- 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Poikkeamislupan edellytykset, rakentamislaki 57 §:

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamislupan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 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.

Asemakaavan tarkoitus, alueidenkäyttölaki 50 §:

”Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavan muutos voidaan laatia myös vaiheittain.”

Asemakaavan laatimistarve, alueidenkäyttölaki 51 §:

”Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.”

Päätöksen perustelut

Hakemus koskee olemassa olevan tuotanto- ja toimitilarakennuksen laajentamista asemakaavoittamattomalla suunnittelutarvealueella. Olemassa olevan 2 200 k-m² laajentaminen 3 465 k-m²:n kokoiseksi tarkoittaisi tuotantorakennuksen kerrosalan kasvamista 57,5 % alkuperäisestä. Rakennushankkeen laadun ja laajuuden vuoksi hanketta ei voida pitää rakentamislain 46 §:n 2 momentin kolmannessa kohdassa tarkoitettuna olemassa olevan rakennuksen korjaus- tai muutostyönä, vaan kyse on vaikutuksiltaan uudisrakentamiseen rinnastuvasta merkittävästä rakentamisesta.

Raision rakennusjärjestyksen 17 §:n mukaan suunnittelutarvealueen rakentaminen perustuu pääasiassa asumiseen liittyvään rakentamiseen, jonka yhteydessä sallitaan enintään 300 k-m²:n pienyritystoiminta. Rakennusjärjestyksen 17.7 §:n erityismääräykset koskevat maatilamatkailua ja maataloutta palvelevaa rakentamista maatalan tilakeskuksen yhteydessä. Hakemuksen mukainen hanke ei kuulu näiden määräysten soveltamisalaan.

Maatalouden rakennemuutoksiin on jo nykyistä edeltävissä yleiskaavoissa reagoitu osoittamalla alue teollisuustoimintojen kehittämiseen soveltuvaksi alueeksi. Voimassa oleva yleiskaava ei muodosta suoraa perustetta rakentamisluvan myöntämiselle, vaan alueen maankäytön yksityiskohtainen ratkaiseminen edellyttää asemakaavoitusta.

Hakemuksella tavoitellun uuden laajennusosan koko huomioiden hankkeen vaikutuksia ei voida arvioida pelkällä laskennallisella kerrosalojen siirrolla paikasta toiseen, koska toiminnaltaan passiivisen varastotilan purkamisella ja aktiivisessa käytössä olevan tuotantotilan rakentamisella toisaalle on laajempia vaikutuksia mm. ympäristöön, hulevesiin, ilmastoon, liikenteeseen ja kunnallistekniikkaan, mitkä tulee tutkia ja selvittää osana alueen asemakaavallista kokonaisratkaisua. Käytettävissä ei myöskään ole ajantasaista luontoselvitystä, jonka perusteella hankkeen mahdolliset vaikutukset esimerkiksi seudun liito-oravapopulaatioon voitaisiin luotettavasti arvioida. Näiden vaikutusten selvittäminen ja yhteensovittaminen kuuluu asemakaavoituksen yhteydessä ratkaistavaksi. Poikkeamisella tavoiteltu rakentamisen määrä on niin suuri, että sen vaikutukset tulee arvioida ja ratkaista asemakaavalla.

Edellä esitetyin perustein hakemus ei täytä lain mukaisia poikkeamisen edellytyksiä. Hankkeen toteuttamisen edellytykset tulee ratkaista ja vaikutukset arvioida asemakaavoituksella.

Liitteenä on sijaintikartta, kaavatilanne sekä asemapiirros.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto päättää olla puoltamatta poikkeamisluvan myöntämistä toimitilarakennuksen laajentamiseksi kiinteistöillä 680-402-5-26 ja 680-402-2-82 edellä mainituin perustein.

Kaupunki suhtautuu kuitenkin myönteisesti hankkeeseen, mutta sen toteuttaminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Teija Hurmerinta toimi puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon aikana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastettiin heti kokouksessa.