

Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-3-379-12 / YIT Suomi Oy

Kaupunkikehitysjaosto 26.09.2022 § 44

Valmistelija: toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Rakennushanke

YIT Suomi Oy asiamiehenään Antero Mäkelä hakee poikkeamislupaa asuinkerrostalojen korttelialueella AK-40 sijaitsevalle rakentamattomalle tontille 680-3-379-12. Tontti sijaitsee Kerttulan kaupunginosassa osoitteessa Kuuanlaaksontie 4. Tontin pinta-ala on 9121 m² ja sillä on rakennusoikeutta yhteensä 6400 k-m² + autokatokset 1260 k-m².

Poikkeaminen kohdistuu korttelin suurimman sallitun kerrosluvun nostamiseen yhdellä kerroksella. Asemakaavan havainnekuvan mukaisen neljän 4-kerroksisen rakennusmassan sijaan hakija haluaa rakentaa kolme 5-kerroksista asuinrakennusta. Poikkeaminen kohdistuu lisäksi asuinkerrostalojen ja autopaikoituksen välisen rakennusalan osittaiseen muutokseen. Rakennusoikeus ylittyy alle 10%.

Kuuleminen ja lausunnot

Kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapurikiinteistöt 680-3-392-2 ja 380-3-393-8 ovat lähettäneet poikkeamishakemuksesta huomautuksen. Huomautuksen johdosta naapureita lähin rakennusmassa on käännetty päty Raisonkaaren suuntaan. Raisonkaaren varteen on lisätty katutilaa rajaavia autokatoksia, ja pysäköintialue on jäsennöity istutuksin. Naapurien kuuleminen on suoritettu uudelleen muutetuin kuvin.

Naapurikiinteistöt 680-3-392-2 ja 380-3-393-8 totesivat, että uudella rakennusten sijoittelulla on sinänsä saatu positiivinen muutos kokonaisuuteen. Rakennusoikeuden ylitys on kohtuuton, eikä sitä tule hyväksyä. Rakennusoikeuden ylitys johtaa kaavan mukaisen kerrosluvun ylittymiseen ja autopaikkojen määrän lisääntymiseen. Raisonkaaren varressa puusto tulisi korvata uusin puustutuksin. Lähtökohtaisesti kerrostalotontin kaavoittaminen pientaloalueelle on ollut huono ratkaisu. Kerrostalot eivät sovi alueen männikkömaisemaan. Kerrostalotonttia ehdotetaan muutettavaksi viheralueeksi.

Kiinteistöiltä 680-3-387-6 ja 680-3-387-7 on tullut huomautus, että kerrostalot eivät sovi Kuuanlaakson pientaloalueen välittömään läheisyyteen. Kyseiset kiinteistöt eivät ole kerrostalotontin naapureita. Lisäksi alueen asukkaat ovat keränneet adressin, jossa pyydetään asemakaavan uudelleen tarkastelua. Adressitekstin mukaan kerrostalot heikentävät alueen yhtenäistä kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä, viheralueita ja vaikuttavat melutasoon.

Naapurien kuulemiseen liittyvät alkuperäiset dokumentit esitellään tarvittaessa kaupunkikehitysjaoston kokouksessa.

Hakijan esittämät perustelut

Poikkeamishakemuksen perustelujen mukaan käyttökelpoista piha-alaa jää enemmän, kun rakennukset ryhmitellään tiiviisti ja kerroksia tehdään neljän sijasta viisi. Asuinkerrostalot sijoittuvat luontevasti maastoon säilytettävän kallionyppylän ympärille. Pohjoisen puolella ei ole välittömässä läheisyydessä naapureita, joita korotetut talot varjostaisivat.

Liitteinä ovat asemakaavaote määräyksineen ja asemapiirros.
Oheismateriaalina on havainnekuvia.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunkikehitysjaosto käy lähetekeskustelua poikkeamislupahakemuksesta ja merkitsee asian tiedoksi. Poikkeamislupahakemus käsitellään seuraavassa kaupunkikehitysjaoston kokouksessa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Toimistoarkkitehdit Emma Kaitaa ja Eveliina Eteläkoski poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.27.

Kaupunkikehitysjaosto 24.10.2022 § 51
618/10.03.00.01/2022

Valmistelija: toimistoarkkitehti Eveliina Eteläkoski,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Poikkeamislupahakemuksen valmistelu on esitetty yllä (kk-jaosto 26.9.2022).

Päätöksen perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslaki (171 §):

1. Haitta kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:
Alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2014. Kerrostalojen rakentaminen alueelle on ratkaistu asemakaavan laatimisen yhteydessä. Kaavatyön ja poikkeamisluvan käsittelyn yhteydessä on tiedotettu ja kuultu osallisia maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti. Asemakaava on jo ollut voimassa ja siten asukkaiden tiedossa jo Kuuanieläksen nyt rakentuvien pientalotonttien luovutushetkellä. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
2. Haitta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiselle:
Alueella ei ole inventoituja suojeltuja luonnonympäristön arvoja. Tontin alueella on kuitenkin kaunista luonnonympäristöä. Rakennusoikeuden ylittäminen lisää tarvittavien autopaikkojen määrää, mikä vähentää mahdollisuuksia säilyttää luonnonympäristöä. Kaavan mukaisen rakennusoikeuden sijoittaminen kolmeen kerrostaloon kallioisen nyppylän ympärille mahdollistaa noin 700 m² kokoisen yhtenäisen piha-alueen säilyttämisen luonnonomukaisena. Piha-alueella tulee pyrkiä säilyttämään luonnolliset pinnanmuodot ja kookkaita puita. Puuston kunto on käyty arvioimassa maastokatselmuksella kaupungin vihersuunnittelijan kanssa. Toispuoleiset tai vialliset puut voidaan poistaa. Mahdollisesti kaadettavan puuston tilalle tulee istuttaa uusia puita.
3. Haitta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamiselle:

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Poikkeamisen myöntäminen ei vaikuta merkittäväällä tavalla kaupunkikuvaan. Rakennusten sijoittelussa ja rakentamistavassa on huomioitu lähinaapureiden esittämä huomautus.

4. Vaikutuksiltaan merkittävään rakentaminen tai merkittävät haitalliset ympäristö- tai muut vaikutukset:
Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä sillä ole haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteinä ovat asemakaavaote määräyksineen ja asemapiirros.
Oheismateriaalina on havainnekuvia.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto myöntää YIT Suomi Oy:lle poikkeamisluvan asuinkerrostalojen korttelialueen AK-40 tontille 680-3-379-12 asemakaavan mukaisen suurimman sallitun kerrosluvun nostamiseen neljästä viiteen ja rakennusalojen osittaiseen muutokseen. Rakennusoikeuden ylitystä ei myönnetä. Asuinrakennusten väliin jäävällä piha-alueella (kallioisella kukkulalla) tulee pyrkiä säilyttämään luonnolliset pinnanmuodot ja puusto tai kaadettavan puuston tilalle on istutettava uusia puita.

Lupa poikkeamiseen on voimassa kaksi vuotta, jona aikana rakennuslupaa on haettava. Asuinkerrostalojen sisätiloihin ja julkisivuihin sekä paikoituksen ja pihatilojen järjestämiseen liittyvät kysymykset ja muut rakentamisen yksityiskohdat ratkaistaan rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunkikehitysjaosto myöntää YIT Suomi Oy:lle poikkeamisluvan asuinkerrostalojen korttelialueen AK-40 tontille 680-3-379-12 asemakaavan mukaisen suurimman sallitun kerrosluvun nostamiseen neljästä viiteen ja rakennusalojen osittaiseen muutokseen. Rakennusoikeuden ylitystä ei myönnetä. Asuinrakennusten väliin jäävällä piha-alueella (kallioisella kukkulalla) tulee pyrkiä säilyttämään luonnolliset pinnanmuodot ja puusto tai kaadettavan puuston tilalle on istutettava uusia puita. Tontilla tulee säilyttää kookkaita puita.

Lupa poikkeamiseen on voimassa kaksi vuotta, jona aikana rakennuslupaa on haettava. Asuinkerrostalojen sisätiloihin ja julkisivuihin sekä paikoituksen ja pihatilojen järjestämiseen liittyvät kysymykset ja muut rakentamisen yksityiskohdat ratkaistaan rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastettiin heti.