

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

Kaupunkikehitysjaosto 26.09.2022 § 44
618/10.03.00.01/2022

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 pääty 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.