

Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-11-1161-1 / Kiinteistö Oy MHR 17

Kaupunkikehitysjaosto 10.10.2024 § 68
143/10.03.00.01/2022

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

Rakennushanke:

Kiinteistö Oy MHR 17 hakee poikkeamislupaa asuinpientalojen korttelialueella AP-27 sijaitsevalle, kaupungin omistamalle rakentamattomalle tontille 11-1161-1. Kiinteistö on vuokrattu Hoivarakentajat Oy:n ja Humana Oy:n perustaman kiinteistöyhtiön (Kiinteistö Oy MHR 17) nimiin. Tontti sijaitsee Somersojan kaupunginosassa osoitteessa Kotimäentie 12. Tontin pinta-ala on 3371 m² ja sillä on rakennusoikeutta yhteensä 800 k-m².

Poikkeamista haetaan seuraaviin asemakaavan määräyksiin:

1. Haetaan käyttötarkoituksen muutosta yhtiömuotoisesta pientaloasumisesta ryhmäkoti-tyyppiseen palveluasumiseen. Tilaajalla on tarve asemapiirroksen mukaiselle yksikölle ko. tontille, jolle on jo maanvuokrasopimus.
2. Haetaan käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvaa rakennusalojen ylitystä. Ryhmäkotityyppinen asuminen ei voi jakaantua kaavan mukaisesti kahdelle rakentamisalalle, vaan ryhmäkodin tulee olla yksi kokonaisuus.
3. Haetaan käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvaa rakennusoikeuden ylitystä 20 m². Tilaajaan tarve on saada toteutettua 18-paikkainen ryhmäkoti ja jotta kaikki sen vaatimat toiminnallisuudet saadaan toteutettua, pitää rakennusoikeutta ylittää.

Hakijan esittämät perustelut:

”Kyseiselle tontille on myönnetty poikkeuslupa 13.6.2022 ja sen perusteella rakennuslupa 20.10.2022 nuorille tarkoitetulle 14-paikkaiselle sosiaalipalvelurakennukselle. Sosiaalipalvelualan lapsille ja nuorille tarkoitettujen palvelujen markkinatilanteessa tapahtuneista muutoksista johtuen hanke on jäänyt toteuttamatta. Nyt tonttia haluttaisiin hyödyntää sosiaalipalvelualan kehitysvammaisille ihmisille tarkoitetun 18-paikkaisen ryhmäkodin rakentamiseen.”

Kuuleminen:

Kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamisesta.

Päätöksen perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslaki (171 §):

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

Alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2007. Asemakaavan tarkoituksena on ollut parantaa vesihuoltojärjestelyjä ja osoittaa alueelle jossain määrin täydentävää pientaloasutusta sekä kehittää alueen puisto- ja virkistysalueita. Asemapiirroksen mukainen tonttijärjestely ja rakennuksen massoittelu noudattaa asemakaavassa esitettyjä pääperiaatteita. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2. Haitta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiselle:

Kohde sijaitsee asuinalueen reunalla, leikkikentän ja tonttikadun välisellä tontilla. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa luonnonsuojelulle.

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.

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 sijaintikartta, asemapiirros hankkeesta ja asemakaavaote määräyksineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto myöntää Kiinteistö Oy MHR 17:lle poikkeamisluvan, jolla haetaan asuinpientalojen korttelialueen AP-27 tontille 680-11-1161-1 käyttötarkoituksen muutosta yhtiömuotoisesta pientaloasumisesta ryhmäkoti-tyyppiseen palveluasumiseen sekä käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvaa rakennusalojen ja rakennusoikeuden ylitystä.

Lupa poikkeamiseen on voimassa kaksi vuotta, jona aikana rakennuslupaa on haettava. Rakennuksen 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

Kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila toimi esittelijänä tämän asian osalta.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.