

Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-11-1160-4 (Kotimäentie 10) /Hoivarakentajat Oy

Kaupunkikehitysjaosto 19.03.2026
244/10.03.00.01/2026

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

Hanke

Hakemus koskee Raision kaupungin 11. kaupunginosan (Somersoja) kiinteistöä 680-11-1160-4. Voimassa olevassa asemakaavassa (Somersoja, 11:13, lainvoimainen 2007) alue on asuinpientalojen korttelialueella (AP-27). Asemakaavamääräyksen mukaan korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja. Määräyksessä todetaan myös, että ”pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää pastellinsävyistä peittomaalattua lautaa” sekä ”autopaikkoja on rakennettava asuntoa kohti yksi asunnon huoneistoalan ollessa alle 65 m² ja kaksi asunnon huoneistoalan ollessa yli 65 m².”

Alueelle rakennetaan hirsirunkoinen 12 paikkainen (6+6) lastensuojelurakennus. Pihalle rakennetaan lisäksi varasto ja polkupyöräkatos.

Poikkeamislupaa haetaan seuraaviin kohtiin (AKL 58 §):

1. Haetaan käyttötarkoituksen muutosta yhtiömuotoisesta pientaloasumisesta ryhmäkoti-tyyppiseen palveluasumiseen.
2. Haetaan käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvaa rakennusalojen ylitystä.
3. Haetaan poikkeuslupaa tehdä ajoneuvoliittymä liittymäkieltoalueelle.
4. Haetaan vähäistä muutosta julkisivun osalta, lautaverhouksen sijaan tulee höylähirsi, joka maalataan kaavamääräysten mukaisella sävyllä.
5. Haetaan muutosta autopaikkamääräyksestä

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Käyttötarkoituksesta on poiketaan, koska tilaajalla on tarve suunnitelmien mukaiselle yksikölle. Kohteena olevalle tontille on olemassa sivistystoimialan puolto ko. toiminnalle. Käyttötarkoituksesta poikkeaminen aiheuttaa lisäksi tarpeen poiketa muista kaavamääräyksistä: Rakennusaloista poikkeaminen on perusteltua, koska ryhmäkotityyppinen asuminen ei voi jakaantua kaavan mukaisesti kahdelle rakentamisalalle, vaan ryhmäkodin tulee olla yksi kokonaisuus. Suunnitelmassa olevat autopaikat ovat operaattorin tarpeen ja Raision rakennusjärjestyksen mukaiset.

Kuuleminen

Kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut naapurien kuulemisen 17.2.-4.3.2026 (MRA 86 §). Hankkeesta jätettiin yksi huomautus, jossa vastustetaan hanketta, koska se ei sovi asemakaava-alueelle, aiheuttaa liikaa liikennettä ja kiinteistöjen arvonalaskua.

Hakijan esittämät perustelut

Hankkeen sopimattomuus omakotialueelle:

Alueelle tähän mennessä rakennetut pientalot ovat omakotitaloja, nyt kyseessä oleva tontti on rivitalotontti. Tontille suunnitellun yksikön arki näyttäytyy ympäristölleen hyvinkin rivitalomaisena asumisena. Olemme rakentaneet useampia tällaisia rakennuksia eri paikkakunnille ja näistä

saamamme palautteen pohjalta voimme todeta, että nämä ovat ympäristölleen harmittomia.

Kotimäen kadulle aiheutuva liikenne.

Kuten ylemmässä vastineessa todettiin, kyseessä on rivitalotyyppinen asuminen ja kohteen aiheuttama liikennemäärä ei juurikaan poikkea tilanteesta, jossa tontille rakennettaisiin rivitalo kaavamääräysten mukaan ja ihmiset sieltä kulkisivat tavanomaisiin töihin ja harrastuksiinsa.

Hankkeen vaikutus alueen pientalojen arvoon.

Tontille nyt suunniteltu rakennus pihoineen, kuten tämän tyyppiset hankkeet yleensäkin, tehdään kerralla valmiiksi ja viimeistellään huolellisesti ja niitä myös ylläpidetään hyvin. Nämä rakennukset tuovat ympäristöönsä elinvoimaista ja siistiä ilmettä. Kiinteistövälittäjän arvion mukaan vaikutus asuntojen arvoon on mieluummin nostava kuin laskeva.

Päätöksen perustelut

Poikkeamisluvan edellytykset, rakentamislaki 57 §:

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

Alueen asemakaavan tarkoituksena on ollut parantaa vesihuoltojärjestelyjä ja osoittaa alueelle jossain määrin täydentävää pientaloasutusta sekä kehittää alueen puisto- ja virkistysalueita. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Käyttötarkoituksen muutokselle on sivistyspalveluiden puoltava lausunto.

2. Luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamisen vaikeuttaminen:

Kohde sijaitsee asuinalueen reunalla, metsäisen puiston ja tonttikadun välisellä yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen tarkoitettulla tontilla. Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuta haittaa luonnonsuojelulle.

3. Rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamisen vaikeuttaminen:

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole rakennetun ympäristön suojelukohteita tai muinaismuistoja. Poikkeamisen myöntäminen ei vaikuta merkittävällä tavalla kaupunkikuvaan.

4. Vaikutuksiltaan merkittävä rakentamiseen tai muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia:

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Asemakaavan mukaista rakentamisoikeuden määrää tai kerroslukumäärää ei ylitetä. Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä tontilla on asuntojakaumasta riippuen n. 20-30 autopaikkaa. Poikkeamisratkaisulla toteutetaan rakennusjärjestyksen mukaisesti toiminnan vaatimat 19 autopaikkaa. Ajoneuvoliikenne ei tule olemaan suurempaa kuin asemakaavan mukaisella ratkaisulla. Poikkeamisella ei ole haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen voidaan hyväksyä sillä se täyttää rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset.

Liitteinä ovat sijaintikartta, ote asemakaavasta sekä asemapiirros.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy Hoivarakentajat Oy:n poikkeamislupahakemuksen kiinteistölle 680-11-1160-4.

Lupa poikkeamiseen on voimassa kaksi vuotta, jona aikana rakentamislupaa on haettava.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös