

Poikkeamishakemus kiinteistölle 680-6-6081-2 (Kuloistenniitynkatu 9) /Raision Vuokra-asunnot Oy

Kaupunkikehitysjaosto 11.05.2026
404/10.03.00.01/2026

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

Hanke

Hakemus koskee Raision kaupungin 6. kaupunginosan (Kuloinen) rakentamatonta kiinteistöä 680-6-6081-2 osoitteessa Kuloistenniitynkatu 9. Voimassa olevassa asemakaavassa (Kuloistenniity 1, AK06:034, lainvoimainen 2021) alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-46).

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäistä ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakennettua ympäristöä. Pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus. Kunkin korttelin asuinrakennuksilla tulee olla viereisen korttelin rakennuksista poikkeava värisävy, joka määritellään rakennusluvan yhteydessä. Rakennuksiin on toteutettava väriltään harmaa harjakatto, jonka kaltevuus on 1:3. Parvekkeet saa ulottua rakennusalan yli ja ne tulee lasittaa rakennusvaiheessa.

Hankkeessa on suunnitteilla uusi viisikerroksinen asuinkerrostalo Kuloistenniityn asuinalueella. Rakennuksen sijoittuminen, massoittelu ja päämitoitus ovat asemakaavan mukaiset. Suunnitelmassa ullakkokerrokseen sijoitetaan keskitetyn ilmanvaihdon IV-konehuone, mikä edellyttää asemakaavasta poikkeavaa kattomuotoa. Lisäksi suunnitelmassa julkisivu toteutetaan tiiliverhouksena, kun asemakaavassa julkisivumateriaaliksi on määrätty rappaus.

Poikkeamista haetaan asemakaavan arkkitehtuuria koskevista määräyksistä (AKL 58 §).

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Julkisivu:

- Tiiliverhous on pitkäikäinen ja huoltovapaa ratkaisu
- Parantaa rakennuksen kaupunkikuvallista laatua ja kestävyyttä
- Soveltuu alueen rakentamistapaan ja tukee yhtenäistä ilmettä
- Muutos ei vaikuta rakennuksen massoitteeluun tai mittakaavaan
- Julkisivussa käytetään sutimestarin saumaa, joka antaa pinnalle hienovaraisen elävyyden ja keventää massoitteelua ilman, että kokonaisilme muuttuu rauhattomaksi.

Kattomuoto / IV-konehuone

- Keskitetty ilmanvaihto ja viilennys edellyttävät riittävää teknistä tilaa
- Ratkaisu parantaa energiatehokkuutta ja asumisolosuhteita
- Vaihtoehtoiset ratkaisut ovat kokonaisuuden kannalta heikompia
- Muutos on tekninen ja vaikutuksiltaan rajattu
- Ei aiheuta merkittävää haittaa kaupunkikuvalle

Kuuleminen

Kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut naapurien kuulemisen (MRA 86 §). Hankkeesta ei jätetty huomautuksia.

Päätöksen perustelut

Poikkeamisluvan edellytykset, rakentamislaki 57 §:

Poikkeaminen ei saa

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamishakemusta koskeva kiinteistö sijoittuu Raisiontieltä katsottuna Kuloistenniityn päiväkodin taakse ja Suvituulenpuiston laidalle. Kohde on ensimmäinen AK-46-korttelialuetta toteuttava hanke ja määrittelee osaltaan puistoalueeseen rajautuvan alueen ilmettä sekä arkkitehtonista luonnetta. Asemakaavaselostuksen mukaan kullakin korttelilla on oma julkisivuvärinsä, joten nyt suunnitteilla oleva rakennus tulee ohjaamaan samaan kortteliin myöhemmin sijoittuvan rakennuksen ulkoasua. AK-46-kortteleita on yhteensä viisi, joista jokaiseen sijoittuu kaksi asuinkerrostalotonttia.

Kuloistenniitynkadun alkuosan kerrostalotontteja on Turun puoleisella rajalla luovutettu laatuun painotettujen tontinluovutuskilpailujen perusteella. Alueelle rakentuu paraikaa mittakaavaltaan poikkeamishakemusta vastaava talopari osoitteessa Kuloistenniitynkatu 6 ja 8, missä harjakattomuotoa on rikottu keskivaiheilla olevin ulokkein. Kyseisissä rakennuksissa kattoulokkeen alle on sijoitettu saunatupa vilvoittelutiloiloihin sekä porraskäytävää. Kilpailuvaiheen havainnekuva on nähtävillä liitteessä, jossa esitellään poikkeamista koskevaa hanketta.

Hanke on asemakaavan käyttötarkoituksen ja osoitetun rakennusoikeuden määrän mukainen. Poikkeamistarve kohdentuu

- 1) julkisivukäsittelyyn, joka on hakemuksessa rappauksen sijaan sutimestarin saumauksella käsiteltyä tiiliverhoilua betonielementtiseinää sekä
- 2) kattomuotoon, jossa ilmanvaihtokonehuone nousee neliskanttisena ulokkeena harjakatosta keskeltä kattolapetta.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, vaikeuta luonnonsuojelua, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelua eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Suunnitelluilla muutoksilla on vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan:

Asemakaavamääräyksen mukainen rappaus tuottaa laajaa yhtenäistä julkisivupintaa. Sutimestarin saumalla käsitellyn tiilijulkisivun ilme on yksiväristä rappausta elävämpi. Laajana pintana se on kuitenkin ilmeeltään yhtenäinen, kun tiilimuuraus toteutetaan paikallamuuraten, jolloin seinärakenteen elementtisaumat eivät julkisivussa erotu.

Julkisivulinjasta sisäänvedettynä aiheena ilmanvaihtokonehuone ei juurikaan näy rakennuksen lähiympäristössä, katutasolta tarkasteltuna. Massoittelemuksen poikkeama kuitenkin erottuu irrallisena kappaleena rakennuksen kokonaishahmossa. Kohteessa tulisi tutkia uudelleen ilmanvaihtokonehuoneen sijoittamista esimerkiksi rakennuksen päätyyn katonharjan alle tai osana ullakkokerroksen yhteisöllisiä tiloja katonlappeen ulokkeessa.

Kattomuodosta poikettu uloke olisi perusteltu, jos se tukee yhteisöllisyyttä ja kohottaa alueen arkkitehtonista laatua, kuten alueen tontinluovutuskilpailuissa on yleisesti edellytetty.

Poikkeaminen voidaan hyväksyä ehdollisena, jolloin se täyttää rakentamislain 57 §:n mukaiset edellytykset.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunkikehitysjaosto hyväksyy Rasion Vuokra-asunnot Oy:n poikkeamislupahakemuksen kiinteistölle 680-6-6081-2 seuraavin ehdoin:

1. Kattomuodosta voidaan poiketa lappeelle sijoittuvalla ulokkeella, jos ratkaisu tukee rakennuksen yhteistilojen toteuttamista ja tuo rakennukseen arkkitehtonista lisäarvoa. Tarkistetut suunnitelmat ullakkotilojen ja kattomuodon osalta tulee hyväksyttää kaavoituspalveluissa.
2. Lupa poikkeamiseen on voimassa kaksi vuotta, jona aikana rakentamislupaa on haettava.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös