
Asianro 882/10.03.00.01/2021

§ 394**Poikkeamishakemus 680-3-3100-4 ja -5 / Kaupinkatu 2**

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 9.11.2021

Kiinteistö Oy Raision Vesakuja 2 asiamiehenään Juho Niemi Aura Rakennus Oy:stä hakee poikkeamislupaa asuinkerrostalojen korttelialueella AK-41 sijaitseville rakentamattomille tonteille 3100-4 ja -5. Tontit sijaitsevat Kerttulan kaupunginosassa, urheilukeskuksen itäpuolella, Loimukadun ja Kaupinkadun välisellä alueella. Molemmilla tonteilla on rakennusoikeutta 2 200 kem² eli yhteensä 4 400 kem².

Tarkoituksena on yhdistää tontit 3100-4 ja -5 ja rakentaa muodostettavalle uudelle tontille 8 samaan rakennuskompleksiin sisältyvät tehostetun palveluasumisen yksikkö sekä senioriasuntoja. Rakennuskokonaisuus koostuu kahdesta viisikerroksisesta rakennusmassasta ja niitä yhdistävästä kolmikerroksisesta rakennusosasta.

Poikkeaminen kohdistuu korttelin osittaiseen käyttötarkoituksen muutokseen. Senioriasuminen on korttelialuemerkinän AK-41 mukaista toimintaa mutta tehostetun palveluasumisen sallivaa kaavamerkintää tai -määräystä ei asemakaavassa ole. Poikkeaminen kohdistuu lisäksi rakennuksen tilaratkaisuista johtuvaan rakennusalojen ylitykseen sekä autopaikkojen määrään, mikä tehostetun palveluasumisen osalta on vähäisempi kuin normaalin asumisen edellyttämä määrä. Senioriasumiselta edellytetään asemakaavan osoittamaa autopaikkamitoitusta 1 ap / 85 kem². Uuden muodostettavan tontin kokonaisrakennusoikeutta 4 400 kem² ei ylitetä yli 10%.

Sosiaali- ja terveysjohtaja Juha Sandbergin mukaan kaupungin Sote-palvelut puoltaa hanketta.

Kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut poikkeamisesta naapurien kuulemisen, missä yhteydessä naapurit ovat antaneet hankkeesta palautetta. Sen jälkeen rakentajan edustaja on esitellyt tarkennettuja suunnitelmia ja käynyt vuoropuhelua naapurissa sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden edustajien sekä viereisten omakotikiinteistöjen omistajien kanssa. Naapurit eivät vastusta poikkeamishanketta.

Liitteinä ovat poikkeamishakemuslomake sekä asiakirja, johon on koottu naapurien kuulemiset, asemakaavaote, asemapiirros asemakaavamääräyksineen sekä alustavia havainnekuvia.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus hyväksyy Kiinteistö Oy Raision Vesakuja 2:n poikkeamislupahakemuksen, jolla haetaan asuinkerrostalojen korttelialueen AK-41 tonteille 680-3-3100-4 ja -5 osittaista käyttötarkoituksen muutosta tavanomaisesta asumisesta palveluasumiseen sekä rakennusalojen ylitystä, rakennusoikeuden vähäistä ylitystä ja autopaikkarakentamisen vähentämistä tulevan käyttötarkoituksen edellyttämäksi määräksi.

Hanke ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lupa poikkeamiseen on voimassa yhden vuoden, jona aikana rakennuslupaa on haettava. Rakennuksen sisätiloihin ja julkisivuihin sekä paikoituksen ja pihatilojen järjestämiseen liittyvät kysymykset ja muut rakentamisen yksityiskohdat ratkaistaan rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Tonttien 4 ja 5 yhdistäminen sekä tontin 5 ja korttelin AH-4 kautta kulkevan tierasitteen 301 purkaminen on tehtävä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Juho Niemi / Aura Rakennus Oy
Satu Mäkelä, Maankäyttö- ja asumispalvelut
Salla Heikkilä, Ympäristön- ja rakennusvalvontapalvelut
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Petri Ojanen, Rakennusvalvontapalvelut

