

**Poikkeaminen asemakaavamääräyksistä; kiinteistö 78-3-315-2;
Tähtikuja 3**

Ympäristölautakunta 07.12.2023 § 193
667/10.03.00.02/2023

Maanomistajat ovat jättäneet hakemuksen asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille 78-3-315-2.

Hakemuksen mukainen toimenpide edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista, koska sillä poiketaan asemakaavamääräyksistä (MRL 58.1 §).

Hakemus on saapunut Lupapiste-palvelun kautta 19.4.2023 ja sitä on täydennetty 25.10.2023

MRL 58.1 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään

MRL 171.1-2 §

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

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

Tontti on rekisteröity 19.12.2008 ja sen kokonaispinta-ala on 2483 m². Tontilla on voimassa 25.2.1969 vahvistettu asemakaava nro 57. Asemakaavassa tontti on osoitettu merkinnällä Ao3 = *Enintään kahden perheen talojen korttelialue, jolla on rakennuslupia myönnettäessä kiinnitettävä erityistä huomiota alueen luonnonkauneuteen ja jolla asunnon huoneistoala ei saa olla pienempi kuin 60 m²*. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa yhteen kerrokseen. Tehokkuusluku on $e = 0,25$ eli rakennusoikeus on 621 krsm². Kaavassa ei ole sitovaa rakennusala.

Tontti on rakennettu ja sillä on kaksi asuinrakennusta (hakemuksen mukaan yhteensä 185 m²). Tontilla on näin ollen käyttämätöntä rakennusoikeutta runsaasti jäljellä.

Hakemus koskee 1 1/2 -kerroksisen harjakattoisen tai 1 2/3-kerroksisen mansardikattoisen asuinrakennuksen rakentamista. Hakijat perustelevat hakemusta sillä, että suurin osa lähiympäristön asuinrakennuksista on em. kaltaisia, ja että Tähtikujan ja Huvilatien eteläpuolella olevassa uudemmassa asemakaavassa tämä on huomioitu.

Kaupunki on kuullut naapureita, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

/

Liitteenä

- Sijaintikartta
- Asemapiirros

Oheismateriaali

- Valokuvaliite

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen 1 1/2 -kerroksisen harjakattoisen tai 1 2/3-kerroksisen mansardikattoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille 78-3-315-2 asemapiirroksen osoittamaan paikkaan.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakennuksen tulee massoitteeltaan vastata lähiympäristön asuinrakennuksia ja se tulee Korsmaninkadun puolella sijoittaa samaan linjaan viereisen, samalla tontilla olevan, asuinrakennuksen kanssa.

Muut tarvittavat järjestelyt ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja se on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava sitä vastaavaa rakennuslupaa.

Päätös annetaan tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Asian käsittely

Esittelijä ilmoitti tekevänsä seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen: Ajon määräalalle tulee tapahtua Tähtikujan kautta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että ajon määräalalle tulee tapahtua Tähtikujan kautta.

Lisätiedot

Kaupungeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281