

Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä; Bulevardi 19

Ympäristölautakunta 30.05.2024 § 74
152/10.03.00.02/2024

Tontin omistaja on jättänyt kiinteistöä 78-1-105-1 koskevan hakemuksen, joka koskee poikkeamista asemakaavamääräyksestä, joka osoittaa työpaikoille varattavan kerrosalan osuuden. Toimenpide edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.

Hakemus on jätetty 15.3.2024 Lupapiste-palvelun kautta, ja sitä on täydennetty 3.5.2024.

171.1-2 § (18.3.2016/196)

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.

Kiinteistön pinta-ala on 1795 m² ja se on rekisteröity 15.10.2010. Kiinteistö sijaitsee asemakaavan 001231 (2010), jossa kiinteistöllä on merkintä AL/s:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alue, jolla ympäristö säilytetään.

T=40 %: Prosenttiluku, joka ilmaisee sen osuuden tontin kerrosalasta, joka on rakennuslupaa myönnettäessä vähintään varattava työpaikoille.

Kiinteistöllä sijaitsee kolme rakennusta; muu majoitusliikerakennus (kerrosala 475 m²), pienkerrostalo (kerrosala 435 m²), sekä omakotitalo (kerrosala 56 m²). Hakija suunnittelee rakennuksen, jonka pääkäyttötarkoitus on muu majoitusliikerakennus, muuttamista pääkäyttötarkoitukseltaan rivitaloksi.

Hakija perustelee poikkeamista mm. sillä, että

- Bulevardi on yhä enemmän muuttunut asuinkaduksi, eikä sen pohjoisosaan löydy toimijoita harjoittamaan liiketoimintaa
- suojellut rakennukset, kuten nyt kyseessä oleva, ei kovin hyvin sovellu liiketiloille huomioiden nykypäivän normit
- Vanhojen suojeltujen ja tänä päivänä lähinnä asumiskäyttöön soveltuvien rakennusten käyttö, ylläpitäminen ja suojeleminen olisi ilman työpaikka- ja liiketilavelvoitetta paremmin turvattavissa.

Kaupungin matkailutoimiston mukaan majoitukselle on (erityisesti kesäkuukausina) tarvetta enemmän kuin kysyntää.

Kaupunki on kuullut naapureita. Yksi naapuri jätti huomautuksen koskien naapurikiinteistöjen ravintolatoiminnasta syntyvää melua, sekä tämän mahdollista vaikutusta mahdolliseen asumiseen.

/

Liitteenä

- asemapiirros
- sijaintikartta

Oheismateriaali

- hankekuvaus
- naapurin huomautus

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta ei myönnä MRL 171 §:n nojalla poikkeamista asemakaavamääräyksestä kiinteistöllä 78-1-105-1 työpaikoille varatun kerrosalan osalta. Ei ole perusteltua lisätä vakituista asumista alueella.

Poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kantakaupungissa tarvitaan myös työpaikoille soveltuvia tiloja. Työpaikat eivät aina edellytä liiketilaa.

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.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungeingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281
Suunnitteluavustaja Jaana Sarnikorpi, 040 1359 283