

**Poikkeaminen;
Rakentaminen asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle;
Kiinteistö 78-1-131-3, Graniittikaari 9**

Ympäristölautakunta 29.08.2024 § 106
293/10.03.00.02/2024

Regatta Resorts Oy hakee valtakirjalla ja kaupungin kanssa solmitun yhteistoimintasopimuksen perusteella poikkeamista osoitteessa Graniittikaari 9. Kyseessä on tontti 78-1-131-3. Toimenpide edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.

Hakemus on jätetty Lupapistepalvelun kautta 22.5.2024

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.*

Voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 28.6.2007. Tontilla on siinä merkintä A-1 = Asuinrakennusten korttelialue. Käytettävästä rakennusoikeudesta 50 % saa olla loma-asuntoja. Rakennuksen suurin sallittu korkeus on + 16 metriä.

Tontilla on kaavassa useampi rakennusala, joista rannanpuoleisiin on mahdollista rakentaa kaksi kerrosta ja Graniittikaaren varteen II ½. Pysäköimispaikoille on esitetty erilliset rakennusalat. Rakennusoikeus on 1400 krs^m2. Rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni Graniittikaaren puolella.

Tontin pinta-ala on 2054 m². Se on rekisteröity vuonna 2012. Tontti on rakentamaton.

Hakemus koskee asuin kerrostalon rakentamista osittain asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle pysäköimispaikoiksi varatuille alueille sekä piha-alueelle.

Rakentaminen on muutoin asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista. Kaavan mukaista rakennusoikeutta ja –korkeutta ei ylitetä.

Pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa osittain maanalaiseen autohalliin, joka olisi yhteinen tontin 131-4 kanssa.

Hakija perustelee poikkeamista mm. kaupunkikuvallisilla ja rakentamisteknisillä syillä sekä sillä, että kaavamukaisesti on mahdoton toteuttaa laadukasta

rakentamista. Hanketta kuvataan tarkemmin liitteessä, josta ilmenevät myös poikkeamisen erityiset syyt ja perustelut.

Hakija on kuullut naapureita. Yksi naapuri on jättänyt huomautuksen. Huomautus koskee sekä tonttia 131-3 että tonttia 131-4. Naapuri katsoo, että hankkeesta aiheutuu heille kohtuutonta haittaa ja tontit tulee suunnitella asemakaavamääräysten mukaisesti.

Alueella on vuonna 2019 myönnetty poikkeamiset neljälle tontille, mm. tonteille 130-1 ja 130-2. Niissä oli vastaavasti kyse asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle rakentamisesta pysäköimispaikoiksi varatuille alueille sekä piha-alueelle. Oleellisena tällöin pidettiin, että hankkeet noudattivat asemakaavan perusratkaisua rakennusten sijoittelun osalta.

/

Liitteenä

- Hakemus
- Asemapiirros
- Selostusliite

Oheismateriaali

- Naapurin huomautus, tontti 134-1
- hakijan vastine huomautukseen

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen asemakaavasta asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille 78-1-131-3, Graniittikaari 9 hakemuksen mukaisesti.

Rakentaminen noudattaa asemakaavan perusratkaisua, koska rakentaminen pääosin sijoittuu kaavassa varsin lähekkäin oleville rakennusaloille. Kun pysäköinti sijoitetaan rakennuksen alle, saadaan piha-alueista yhtenäisemmät ja viihtyisämmät. Tämä tontin osalta eivät vaikutukset naapuritonttiin (134-1) ole merkittävät.

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

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja se on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava sitä vastaavaa rakennuslupaa. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee esittää tarvittavat sopimukset pysäköintijärjestelyistä kiinteistöjen välillä.

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

Asian käsittely

Stephan Horn ehdotti, että lautakunta ei myönnä MRL 171 §:n nojalla hakemuksen mukaista poikkeamista. Rakentaminen tulee toteuttaa pienempi mittakaavaisempana noudattaen jo viereisellä tontilla toteutettua rakentamista ja asemakaavaa.

Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Päätös

Ympäristölautakunta ei myöntänyt MRL 171 §:n nojalla hakemuksen mukaista poikkeamista. Rakentaminen tulee toteuttaa pienempi mittakaavaisempana noudattaen jo viereisellä tontilla toteutettua rakentamista ja asemakaavaa.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281