

**Poikkeaminen;
Rakentaminen asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle
Kiinteistö 78-1-131-4, Graniittikaari 9**

Ympäristölautakunta 09.01.2025 § 10
468/10.03.00.02/2024

Regatta Resorts Oy hakee valtakirjalla ja kaupungin kanssa solmitun yhteistoimintasopimuksen perusteella poikkeamista osoitteessa Graniittikaari 9. Kyseessä on tontti 78-1-131-4. Toimenpide edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.

Hakemus on jätetty Lupapistepalvelun kautta 20.10.2024 ja sitä on täydennetty 2.1.2025. Koska hakemus on jätetty vuoden 2024 puolella, käsitellään se silloin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

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 kaksi asuinrakennuksen rakennusala, joista rannanpuoleiseen on mahdollista rakentaa kaksi kerrosta ja Graniittikaaren varteen III. Pysäköimispaikoille on esitetty erilliset rakennusalat. Rakennusoikeus on 1700 krsm². Rakennukset tulee rakentaa kiinni rakennusalojen pohjoisrajaan.

Tontin pinta-ala on 1733 m². Se on rekisteröity vuonna 2012. Tontti on rakentamaton.

Hakemus koskee asuinkerrostalon 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.

Hakija perustelee poikkeamista paremmalla ja laadukkaammalla kaupunkirakenteella. Hanketta kuvataan tarkemmin liitteessä, josta ilmenevät myös tarkemmin poikkeamisen erityiset syyt ja perustelut.

Hakija on kuullut naapureita. Kaksi naapuria on jättänyt huomautuksen. Huomautus koskee sekä tonttia 131-3 että tonttia 131-4.

Naapuri tontilla 134-1 katsoo, että hankkeesta aiheutuu heille merkittävää tulon menetystä ja kohtuuttomia kustannuksia. Rakennusmassat tulee jakaa pienempiin osiin kaavan hengen mukaisesti.

Naapuri tontilla 130-1 kannattaa poikkeuslupasuunnitelmaa sillä edellytyksellä, että suunniteltujen talojen eteen ei rakenneta taloja, saunarakennuksia tai muuta vastaavaa.

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
- valtakirjoja
- selventävää materiaalia

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta ei myönnä MRL 171 §:n nojalla poikkeamista asemakaavasta asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille 78-1-131-4, Graniittikaari 9 hakemuksen mukaisesti.

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

Rakentaminen sijoittuu yhtenä rakennusmassana merkittävältä osaltaan asuinrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle piha-alueelle ja pysäköimispaikoille varatulle alueelle. Pitkä rakennusrunko sulkee näkymää ja luo kaupunkikuvallisesti liian ahtaan vaikutelman. Vaikka rannan puolelle jää enemmän viheraluetta, sulkeutuu Graniittikaaren puoleinen kaupunkimaisema. Rakentaminen ei myöskään noudata asemakaavan perusratkaisua.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja se toimitetaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281