

**Poikkeaminen;  
Rakentaminen asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle  
Kiinteistö 78-1-131-3, Graniittikaari 11**

Ympäristölautakunta 09.01.2025 § 9  
467/10.03.00.02/2024

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 20.10.2024 ja sitä on täydennetty vielä 4.12.2024. Koska hakemus on jätetty vuoden 2024 puolella, käsitellään se silloin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

**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.*

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<sup>m</sup>2. Rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni Graniittikaaren puolella.

Tontin pinta-ala on 2054 m<sup>2</sup>. 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, jonne ajo tapahtuu tontin 131-4 kautta.

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. Huomautukset koskevat 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
- Naapurin huomautus 130-1
- valtakirjoja
- selventävää materiaalia

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 olla tarvittava rasitesopimus ajoyhteyden toteuttamiseksi tontin 131-4 puolelta.

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. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.  
Rolf Nyström ja Elina Lahtinen kannatti ehdotusta. Asiassa äänestettiin.

Äänestyksessä esittelijän ehdotus sai 1 (Jarkko Immonen) ääni ja Stephan Hornin ehdotus 8 ääntä (Elina Lahtinen, Janina Heina, Tuula Huldin, Krister Sjöholm, Iina Hedback, Päivi Rahkola, Rolf Nyström ja Stephan Horn).

Lautakunta hyväksyi Stephan Hornin ehdotuksen.

Päätös

Ympäristölautakunta ei myöntänyt MRL 171 §:n nojalla hakemuksen mukaista poikkeamista. Rakentaminen tulee toteuttaa pienempi mittakaavaisempana noudattaen jo viereisellä tontilla toteutettua rakentamista. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lisätiedot

Kaupungeedeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281