

Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä; Eteläinen Pallbontie 12

Ympäristölautakunta 06.02.2025 § 24
448/10.03.00.02/2024

Maanomistaja hakee lupaa uuden asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja autokatoksen rakentamiseksi kiinteistölle 78-8-807-1. Asuinrakennus tulisi osittain sijoittumaan asemakaavan mukaisen rakennusalan rajan ulkopuolelle, istutettavalle alueen osalle. Toimenpide edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.

Hakemus on jätetty 7.10.2024 Lupapiste-palvelun kautta, ja sitä on täydennetty 25.10.2024. 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.

Kiinteistön pinta-ala on 1201 m² ja se on rekisteröity 18.1.1957. Kiinteistö sijaitsee asemakaavan 1 alueella (1953), jossa kiinteistöllä on merkintä EI. Ote kaavamääräyksestä: *Tontti, jolle saadaan rakentaa yksikerroksisia, enintään 5,5 m:n korkeita, ainakin palonarkaan luokkaan kuuluvia asuinrakennuksia, joissa ullakkotilasta 2/3 saadaan sisustaa asuinhuoneiksi. Tontin pinta-alasta saadaan enintään 1/5 käyttää rakentamiseen. Rakennus on sijoitettava vähintään 5 m:n päähän naapuritontin rajasta sekä vähintään 3 m:n päähän puistonpuoleisesta rajasta. Kahden samalla tontilla sijaitsevan asuinrakennuksen välimatkan tulee olla vähintään 12 m.*

Kiinteistöllä sijainnut paritalo (140 m²) on purettu. Kiinteistöllä sijaitsee talousrakennus (36 m²), joka on aikomus purkaa. Hakija hakee lupaa asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja autokatoksen rakentamiseksi. Uusi asuinrakennus tulisi hakemuksen mukaan olemaan kerrosalaltaan 144 m², talousrakennus 41 m² ja autokatos 37 m². Asuinrakennus tulisi sijoittumaan osittain asemakaavan mukaisen rakennusalan rajan ulkopuolelle, kaavan mukaiselle istutettavalle alueen osalle. Talousrakennukseen on tarkoitus rakentaa sauna.

Hakija perustelee hakemusta sillä, että suunniteltu rakennus noudattaa lähtökohtaisesti samaa kaupunkikuvallista periaatetta, joka on ollut Gunnarstrandin kaupunkirakenteelle luonteenomaista. Suunniteltu kokonaisuus muodostaa yhtenäisen, eheän ja toimivan pihapiirin, joka sopii Gunnarstrandin perinteiseen ympäristöön, vaikka tontti onkin kaventunut sen jälkeen, kun

kaupunki on lunastanut tontin pohjoisosan. Suunniteltu etäisyys rajasta ei myöskään estä kaupungin alueen käyttöä. Rakennuksen ja piha-alueen kaikki rakennusosat, mukaan lukien kulkuyhteydet ja maanalaiset routaeristeet, sijaitsevat oman tontin puolella, turvallisella etäisyydellä pohjoisrajasta.

Kuntatekniikan osasto on antanut lausunnon. Rakennuksen sijoittamista poikkeuslupahakemuksen mukaisesti voidaan puoltaa, koska katualue on riittävän leveä, näkemäalueet kunnossa, ja rakennus ei aiheuta ongelmaa maanalaiselle kaupunki-infralle. Lausunto liitteenä.

Naapureilla ei ole huomautettavaa.

/

Liitteenä

- asemapiirros
- sijaintikartta
- kuntatekniikan lausunto

Oheismateriaali

- kaupunkikuvallinen selvitys

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen asemakaavamääräyksestä kiinteistöllä 78-8-807-1 koskien uuden asuinrakennuksen sijoittamista osittain kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Suunniteltu rakentaminen noudattaa lähtökohtaisesti samaa kaupunkikuvallista periaatetta, joka on ollut Gunnarstrandin kaupunkirakenteelle luonteenomaista, eikä vaikeuta kaupungin alueen käyttöä.

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

Muut tarvittavat järjestelyt ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Kuntatekniikan osaston lausunto tulee ottaa huomioon.

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

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