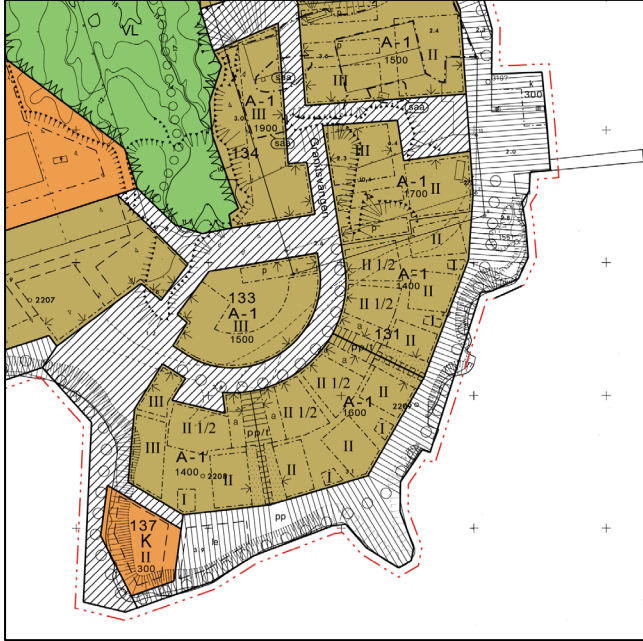


Poikkeuslupahakemuksen selostusliite

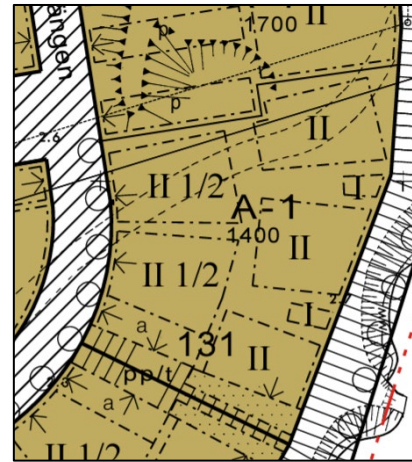
Hakemus koskee Hangan kaupungin Kuningatarvuoren alueella sijaitsevan tontin 1-131-3 poikkeuslupahakemusta, jossa poiketaan vähäisesti asemakaavasta.

Lähtökohdat

Alueella on voimassa vuonna 2006 valmistunut asemakaava 204:



asemakaava 204



Tontti 1-131-3

Kyseisillä tonteilla on merkintä A-1



Asuinrakennusten korttelialue. Käytettävästä rakennusoikeudesta 50 % saa olla loma-asuntoja. Rakennuksen suurin sallittu korkeus on +16 metriä. Kvartersområde för bostadshus. Av byggrätten som finns till förfogande får 50 % vara fritidsbostäder. Byggnadens högsta tillåtna höjd är +16 meter.

Tontilla 3 on 1400 km² rakennusoikeus.

Rakennusruutujen kerrosluku vaihtelee rakennusruudusta riippuen II, II ½ välillä, niin että takarivin (Graniittikaaren varren) rakennusruuduissa korkeammat kerrosluvut.

Kaavassa on lisäksi määritelty seuraavat yleiset määräykset:

Uudisrakentamisen tulee sopeutua arvokkaaseen maisemaan ja rakennusympäristöön.

Kaavan pohjalta on laadittava erilliset rakennustapaohjeet ja lähiympäristösuunnitelma. Ohjeissa on määriteltävä lattian alin sallittu korko tulvavahinkojen välttämiseksi. Rakentamisessa tulee noudattaa museoviranomaisen hyväksymiä rakennustapaohjeita.

Rakennuksissa on oltava satula- (harja) tai pulpettikatto.

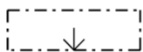
Ensimmäisen kerroksen lattian on oltava 0,7m edessä olevaa katua tai raittia korkeammalla. Rakennusten lattian minimikorko tulee olla +2,8m.

Katualueiden puoleiset autotallit saavat olla korkeintaan 2 autopaikan levyisiä. Kahden tallin väliin on jätettävä vähintään 6 m levyinen väli.

Yhtä asuntoa kohden on rakennettava 1 ap/as korttelialueella.

Kaava-alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kaavassa on tontille merkitty hyvin tarkat rakennusruudut, joissa lisäksi nuolin merkitty reunat, joihin tulee rakentaa kiinni:



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsyta som byggnaden skall tangera.

Asemakaavan rakennusruutujen analyysi

Kaavan esittämissä rajoissa on tontin 1-131-3 osalta mahdoton toteuttaa laadukasta rakentamista.

Tontille on aikaisemmin haettu poikkeuslupaa, joka evättiin perusteella, että tontille tulisi toteuttaa samanlaista rakentamista, kuin tontille 1-131-2 on toteutettu.

Vaatus on mahdoton, koska tontille 1-131-3 ei voi toteuttaa samaa ratkaisua, johtuen kyseisen tontin ahtaammasta mitoitusesta verrattuna tonttiin 1-131-2.

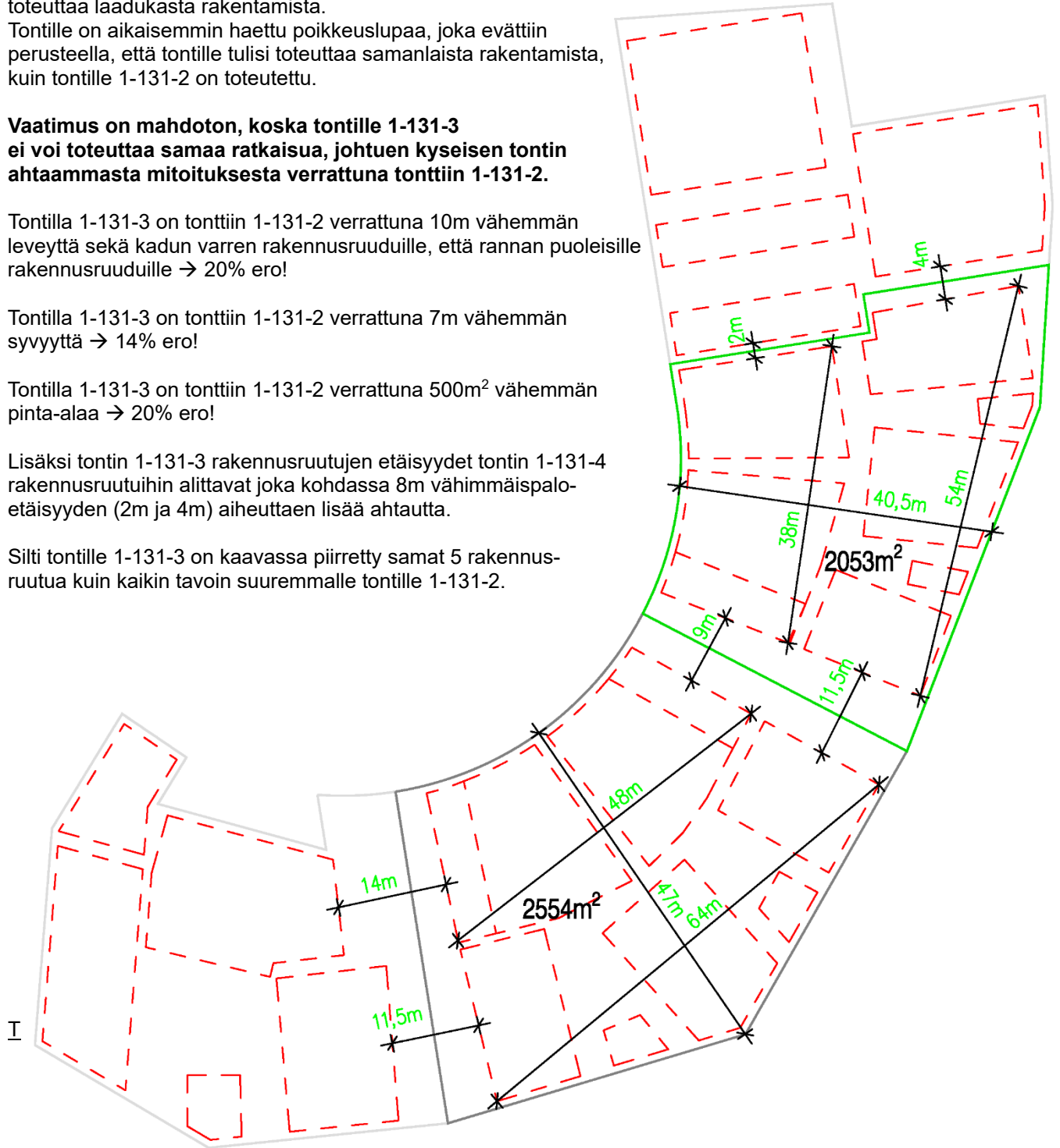
Tontilla 1-131-3 on tonttiin 1-131-2 verrattuna 10m vähemmän leveyttä sekä kadun varren rakennusruuduille, että rannan puoleisille rakennusruuduille → 20% ero!

Tontilla 1-131-3 on tonttiin 1-131-2 verrattuna 7m vähemmän syvyyttä → 14% ero!

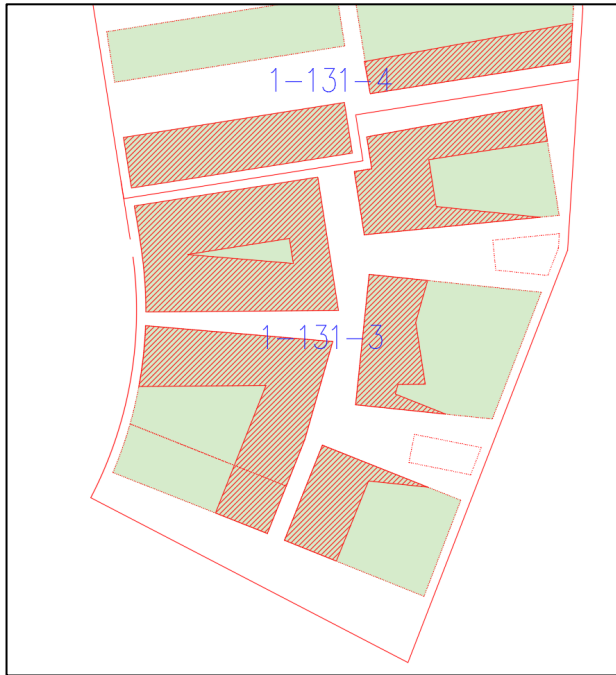
Tontilla 1-131-3 on tonttiin 1-131-2 verrattuna 500m² vähemmän pinta-alaa → 20% ero!

Lisäksi tontin 1-131-3 rakennusruutujen etäisyydet tontin 1-131-4 rakennusruutuihin alittavat joka kohdassa 8m vähimmäispalo-etäisyyden (2m ja 4m) aiheuttaen lisää ahtautta.

Silti tontille 1-131-3 on kaavassa piirretty samat 5 rakennusruutua kuin kaikin tavoin suuremmalle tontille 1-131-2.



Tontin rakennusruutujen ahtaudesta johtuen, ruutujen väliset 8m palo-alueen vaikutusalueet ovat huomattavan suuret. Saman korttelin tonteista 1-131-1 ja 1-131-2 poiketen tontin 1-131-3 pohjoisreunalla myös etäisyydet naapuritontin 1-131-4 rakennusalueisiin alittavat selkeästi 8m etäisyydet.



Tonteilla 1-131-1 ja 1-131-2 olivat vastaavat etäisyydet naapuritontteihin oikein mitoitettut, eli joka kohdassa yli 8m, mikä mahdollisti kyseisillä tonteilla rakennusalueiden hyödyntämisen reunaan asti.

8m paloetäisyyden vaikutusalueet

Aikaisemmat myönnetyt luvat kaava-alueella, joissa poikettu vastaavasti rakennusalueista:

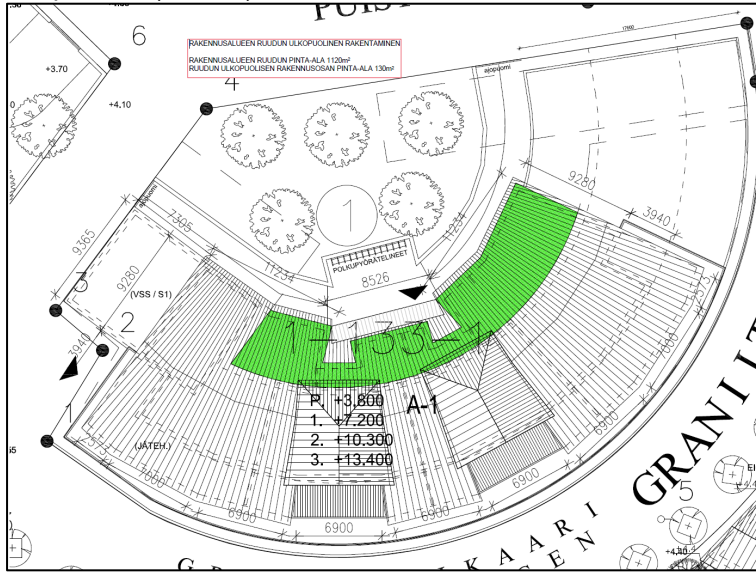
Kyseiselle tontille on 2012 tehty suunnitelma, jolle on myönnetty rakennuslupa. Kyseessä on rakennusliike Quattron teettämä suunnitelma, laatijana arkkitehtitoimisto Avarc Oy. Suunnittelun aikana on myös tuolloin selvästi todettu samat mahdollisuudet tontin kaavan toteutuskelpoisuudessa, ja tämän vuoksi päädytty poikkeamaan nimenomaan rakennusruutujen osalta. Tontille on esitetty kolme pienkerrostaloa, takimmainen 2 ½ kerroksinen ja rannan puoleiset 2 kerroksisia.



Kadun varren rakennusruudut on yhdistetty (kuten nytkin esitetään tehtävän), ja samoin rannan puoleisista rakennusruuduista kaksi eteläisintä on yhdistetty ja rantarakennus lisäksi sijoitettu eteläreunaltaan ruudun ulkopuolelle, jotta pohjoista ruutua vasten muodostuisi riittävä paloalue-etäisyys. Pohjoisen ruudun rakennus on sijoitettu eteläreunaltaan merkittävältä osin ruudun ulkopuolelle, jotta paloetäisyys pohjoispuolen tontin 1-131-4 rakennukseen on saatu toimivaksi. Rakennusalueen ylitys yhteensä hieman yli 150m².

2012 Quattro Oy:n suunnitelma (Avarc Oy), rakennusalueen ylitys hieman yli 150m²

Viereiselle tontille 1-134-1 myönnettiin 27.5.2021 rakennuslupa, jossa rakennusalueen ruudun 130m² ylitys tulkittiin vähäiseksi poikkeamaksi. Perusteluna, että ylitys suuntautuu tontin sisäpuolelle, eikä siis lähemmäs naapureita, aivan kuten nytkin on esitetty tontille 1-131-3. Myös autohalli sijoittui osittain rakennusalueen ulkopuolelle (n.30m²)

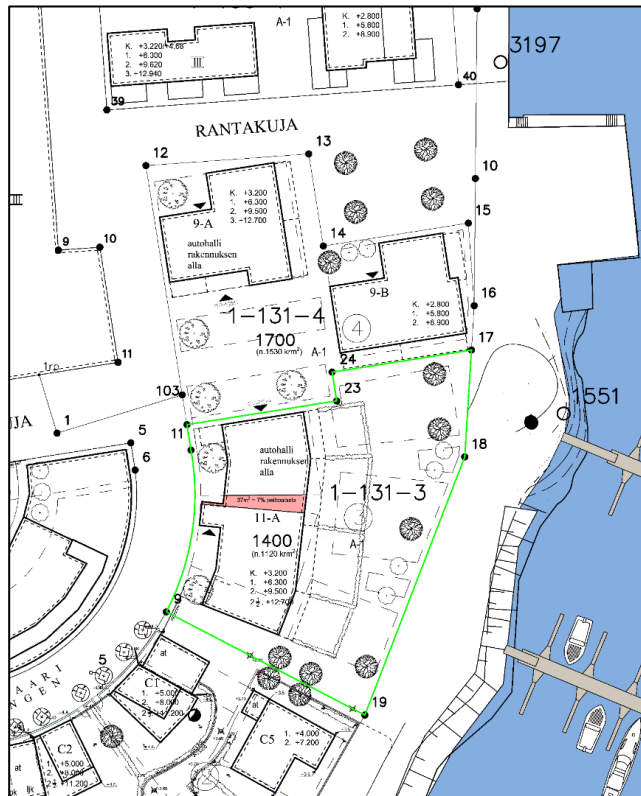


Ote tontin 1-134-1 / AsOy Hangan Kuningatarvuori lupaliitteestä.

Esitetty poikkeaminen kaavasta

Poikkeama kaavasta koskee Graniittikaaren varren kahden rakennusruudun välistä kapeaa kaistaletta. Lisäksi maanalainen autohalli ja parvekerakenteet sijoittuvat osittain rakennusalueen ruudun ulkopuolelle. Muutoin rakentaminen on kaavan mukaista.

Tontille esitetään rakennettavaksi yksi 2 ½ kerroksinen asuinrakennus, jossa olisi 8 asuntoa.



ote asemapiirustuksesta

Rakennuksen alle sijoittuva autohalli mitoitetaan niin, että siihen saadaan sijoitettua vähintään kaavan vaatimat 1 autopaikka / asunto, eli vähintään 8 autopaikkaa.

Rakennuksen korkeusasemat noudattavat viereiselle tontille 1-130-1 jo rakennetun rakennuksen korkeusasemia: K. +3.200 / 1. +6.300 / 2. +9.500 / 2 ½. +12.700.

Noin 20% rakennusoikeudesta jätetään käyttämättä, jotta pystytään luomaan kaupunkikuvallisesti ja näkymien kannalta mahdollisimman laadukas ja ympäristöönsä soveltuva ratkaisu.

Rakennuksen sataman puolelle muodostuu laaja vihialue, johon voi sijoittaa ensimmäisen asuin kerroksen asunnoille puutarhapihoja, sekä yhteistä viherpihaa.

Ulkoarkkitehtuuriltaan rakennus jatkaisi tonteille 131, 132 ja 133 jo rakennettujen asuinrakennusten detaliikkaa ja julkisivumateriaaleja, jolloin kokonaisuus muodostaa eheän kaupunginosan. (tontille 131-4 on tarkoitus toteuttaa kaavan mukainen ratkaisu, samoin jatkaen edellisten tonttien tematiikkaa.)



3d-luonnosvisualisointi ehdotuksen mukaisesta ratkaisusta.

Perustelut ja edut

Esitetyllä rakentamistavalla saadaan luotua laadukas ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Alueen rakentamisessa olemme jo tonteilla 131,132 ja 133 pyrkineet luomaan Hangon rantarakentamiselle tyypillisen runsaasti viheraluetta sisältävän kaupunkirakenteen, jota nyt jatkettaisi tontilla 1-131-3 (ja 1-131-4).

Kaikki autopaikat saadaan sijoitettua maan alle piiloon, jolloin itse tontille voidaan toteuttaa autopaikkojen sijaan kaunista viheraluetta. Tätä samaa periaatetta on noudatettu jo toteutetuissa tonttien 131,132 ja 133 rakentamisessa.



3d-luonnosvisualisointi ehdotuksen mukaisesta ratkaisusta, etualalla tontin 1-131-4 kaavan mukaiset rakennukset.

Ratkaisu ei huononna naapuritonttien tilannetta. Tontille 1-131-4 muodostuu laajemmat avoimet näkymät parhaimpiin ilmansuuntiin etelään ja kaakkoon sataman suuntaan. Tontille 1-131-2 ratkaisu samoin parantaa näkymiä itään ja koilliseen. Tontille 1-133-1 ratkaisu ei paranna tai huononna näkymätilannetta. Tontille 1-134-1 ratkaisu parantaa näkymiä, kun tontin sataman vastainen osa jätetään rakentamatta avaten leveän näkymän sataman suuntaan.

Itäsatamaa kiertävälle kävelyraitille tulee enemmän tilaa ja avaruutta, kun se rajautuu laajaan viherpihaan ja asuntojen sijoittuminen kauemmas rantaraitista ja satamasta vähentää mahdollisia häiriöitä ja valituksia.

Rakennus voidaan toteuttaa ilman palomureja tms. riittämättömien paloetäisyyksien aiheuttamia erityisratkaisuja.



3d-luonnosvisualisointi ehdotuksen mukaisesta ratkaisusta Torikadun katutasolta itään päin nähtynä. Vasemmalla etualalla tontin 1-134-1 myönnetyn rakennusluvan mukainen rakennusmassa ja vasemmalla taka-alalla tontin 1-131-4 kaavan mukaiset rakennukset.

Visualisoinnissa näkyy hyvin tonttien 1-131-3 ja 1-131-4 väliin jäävä leveä avoin kaistale, joka muodostuu kun tontin 1-131-3 pohjoisin rannan puoleisista ruuduista jää rakentamatta.

Helsingissä 7.4.2025

Sebastian Cedercreutz
Arkkitehti SAFA