

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

Ympäristölautakunta 15.05.2025
285/10.03.00.02/2025

Regatta Resorts Oy hakee valtakirjalla poikkeamista osoitteessa Graniittikaari 11. Kyseessä on tontti 78-1-131-3. Toimenpide edellyttää RakL 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Hakemus on jätetty Lupapistepalvelun kautta 7.4.2025 sitä on täydennetty vielä 6.5.2025.

RakL 57.1-2 §

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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;*
- 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.

Hakemuksen mukaan poikkeama kaavasta koskee Graniittikaaren varren kahden rakennusruudun välistä kapeaa kaistaletta. Lisäksi maanalainen autohalli ja parvekerakenteet sijoittuvat osittain rakennusalueen ulkopuolelle.

Asemapiirroksen mukaan asuinkerrostalo sijoittuu etelässä rakennusalueen osalle, jolle autotallit on ensisijaisesti toteutettava. Parvekkeet sijoittuvat osin piha-alueelle.

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

Pysäköintipaikat on tarkoitettu sijoittamaan 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. Yksi naapuri on jättänyt huomautuksen. Hakija on laatinut siihen vastineen.

Naapuri tontilla 134-1 katsoo, että

- sijoitus huonontaa näkymiä tontilta 134-1
- hankkeesta aiheutuu kohtuutonta haittaa tontin 134-1 omistajalle
- ei ole varmuutta, ettei jäljelle jäävää rakennusoikeutta hyödynnetä myöhemmin, vaikka hakemuksessa todetaan toisin

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 myöntää RakL 57 §:n nojalla poikkeamisluvan asemakaavan määräyksistä asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille 78-1-131-3, Graniittikaari 11 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. Vaikutukset naapuritontin (134-1) osalta eivät ole merkittäviä verrattuna rakentamisen toteuttamiseen asemakaavan mukaisesti.

Rakentaminen poikkeamisluvan mukaisesti ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella ja se on hyödynnettävä kahden (2) vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Ennen rakentamisluvan myöntämistä tulee olla tarvittava rasitesopimus ajoyhteyden toteuttamiseksi tontin 131-4 puolelta.

Päätös toimitetaan muistutuksen tehneelle naapurille sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle tiedoksi.

Päätös

Lisätiedot

Kaupungeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281