

Poikkeaminen asemakaavamääräyksistä; Tähtikuja 3

Ympäristölautakunta 02.09.2025

92/10.03.00.02/2025

Maanomistajat ovat jättäneet hakemuksen asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille 78-3-315-2.

Hakemuksen mukainen toimenpide edellyttää RakL 57 §:n mukaista poikkeamista, koska sillä poiketaan asemakaavan määräyksistä (ALK 58.1 §).

Hakemus on saapunut Lupapiste-palvelun kautta 7.2.2025 ja sitä on täydennetty 19.8.2025

ALK 58.1 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset

Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden osalta asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään,

RakL 57 §

Poikkeamislupa

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 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestykselle;

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.

Tontti on rekisteröity 19.12.2008 ja sen kokonaispinta-ala on 2483 m². Tontilla on voimassa 25.2.1969 vahvistettu asemakaava nro 57. Asemakaavassa tontti on osoitettu merkinnällä Ao3 = *Enintään kahden perheen talojen korttelialue, jolla on rakennuslupia myönnettäessä kiinnitettävä erityistä huomiota alueen luonnonkauneuteen ja jolla asunnon huoneistoala ei saa olla pienempi kuin 60 m²*. Tontille voi kaavan mukaan rakentaa yhteen kerrokseen. Tehokkuusluku on $e = 0,25$ eli rakennusoikeus on 621 krsm². Kaavassa ei ole sitovaa rakennusala.

Tontti on rakennettu ja sillä on kaksi asuinrakennusta (aiemmin ilmoitetun mukaan yhteensä 185 m²). Tontilla on näin ollen käyttämätöntä rakennusoikeutta runsaasti jäljellä.

Vuonna 2023 ympäristölautakunta on myöntänyt poikkeamisen 1 1/2 -kerroksisen harjakattoisen tai 1 2/3-kerroksisen mansardikattoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi edellyttäen, että rakennus sijoitetaan Korsmaninkadun puolella samaan linjaan viereisen, samalla tontilla olevan,

asuinrakennuksen kanssa. Nyt poikkeaminen koskee lisäksi rakennuksen sijoittamista ja se halutaan sijoittaa n. 2 m lähemmäs kadun puoleista rajaa.

Hakijat perustelevat hakemusta sillä, että piha etelään jää liian pieneksi.

Kaupunki on kuullut naapureita, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

/

Liitteenä

- Sijaintikartta
- Aluekartta
- Asemapiirros

Oheismateriaali

- Julkisivu- ja pohjakuvat
- Valokuvaliite

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta ei myönnä RakL 57 §:n tarkoittamaa poikkeamislupaa 1 1/2 - kerroksisen harjakattoisen tai 1 2/3-kerroksisen mansardikattoisen asuinrakennuksen sijoittamiseksi tontille 78-3-315-2 asemapiirroksen mukaisesti

Rakennus tulee yhtenäisen kaupunkikuvallisen ilmeen takaamiseksi sijoittaa Korsmaninkadun puolella samaan linjaan tontilla olevan toisen rakennuksen kanssa. Korsmaninkadun mahdollisten liikennejärjestelyjen vuoksi ei myöskään ole perusteltua rakentaa yhtään lähemmäksi Korsmaninkatua.

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

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella

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

Päätös

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281