

Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä; Kalastajankatu 17

Ympäristölautakunta 02.09.2025

185/10.03.00.02/2025

Tontin omistaja hakee lupaa talousrakennuksen rakentamiseksi tontille 78-9-918-15. Toimenpide edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Hakemus on jätetty 11.3.2025 Lupapiste-palvelun kautta, ja sitä on täydennetty 11.8.2025.

57 § (1.1.2025/751)

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 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.*

Tontin pinta-ala on 1388 m² ja se on rekisteröity 23.6.1975. Tontti sijaitsee asemakaavan 1 alueella (1953), jossa sillä on merkintä EI. Talousrakennusten osalta kaavamääräyksessä määrätään seuraavaa: Tonteille saadaan rakentaa yksikerroksisia, enintään 4 m korkeita, ainakin palonarkaan luokkaan kuuluvia talousrakennuksia. Talousrakennus on rakennettava yhteen toisten samanlaisten rakennusten kanssa naapuritonteilla, jolloin rakennusten yhteinen pinta-ala ei kuitenkaan saa ylittää 200 m². Mikäli talousrakennuksessa on tulisija, on rakennus eristettävä palomuurilla tontin rajalla. Maistraatin suostumuksella saadaan talousrakennus rakentaa erillisenä, kuitenkin vähintään 4 m:n päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 6 m:n päähän puistonpuoleisesta rajasta tai muusta samalla tontilla olevasta rakennuksesta. Tällöin sen pinta-ala saa olla enintään 60 m². Niinikään saadaan maistraatin suostumuksella enintään 30 m²:n suuruinen, palomuurilla eristetty talousrakennus rakentaa yhteen tontilla olevan päärakennuksen kanssa.

Hakija hakee lupaa talousrakennuksen rakentamiseksi, jonka sijoittuminen tontilla poikkeaa asemakaavassa määrätystä talousrakennuksen sijainnista. Hakemuksen mukaan talousrakennus tulisi olemaan erillinen rakennus, pinta-alaltaan enintään 34 m². Yhdessä tontilla olevien muiden talousrakennusten kanssa niiden yhteenlaskettu pinta-ala tulisi olemaan korkeintaan 60 m².

Hakija perustelee hakemusta sillä, että olemassa olevia talousrakennuksia on vaikea laajentaa, ja siksi uusi talousrakennus tulisi rakentaa erillisenä. Molemmat olevat talousrakennukset ovat erillisiä kokonaisuuksia kallioisella tontilla, jossa on melko isot korkeuserot. Talousrakennukset sijaitsevat tontin läntisellä puolella. Tarkoituksena on purkaa 12 m² katos, jonka käyttöarvo on sellaisenaan pieni, ja toteuttaa sille paikalle avoin kesäkeittiö.

Lisäksi hakija perustelee rakennuksen sijoittamista seuraavasti: Tontin muoto ei mahdollista sijoittamista tontin itäreunalle. Siellä myös etäisyysvaatimukset tontin rajalle ja päärakennukseen tulevat vastaan. Päärakennus on sijoitettuna tontin pohjoisosaan. Tilanahtauden vuoksi tontin pohjoisosa ei ole mahdollinen. Tontin länsiosa on kallioinen. Kalliosta johtuen talousrakennus olisi tontin länsiosalle toteutettuna sijoittunut "keskelle" pihaa. Tontin läntisellä rajalla on myös tonttiin oleellisesti kuuluva kaunis mäntykokonaisuus. Talousrakennuksen sijoittaminen tontin eteläosaan luo myös ehjän ja tarkoituksenmukaisen pihapiirin.

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Heillä ei ole ollut huomautettavaa.

/

Liitteenä

- sijaintikartta
- asemapiirros
- havainnekuva

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää rakentamislain 57 §:n nojalla poikkeamisluvan tontilla 78-9-918-15 koskien talousrakennuksen rakentamista.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Talousrakennuksen sijoittaminen erillisenä ei aiheuta kaupunkikuvallista haittaa, ja lisäksi se sijoittuu samaan linjaan naapuritontilla olevan talousrakennuksen kanssa. Maaston muotoihin sopeuttamisen kannalta ratkaisu on edullinen. Talousrakennusten yhteenlaskettu pinta-ala ei ylitä 60 m².

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

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

Päätös

Lisätiedot

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