

Rakentamislupa; Asuinkerrostalo, Graniittikaari 11

Ympäristölautakunta 11.06.2026 § 84
237/10.03.00.01/2026

Tunnus; 2026-37

Hakija; Regatta Resorts Oy:n perustettavan yhtiön lukuun.

Rakennuspaikka kiinteistö 078-001-0131-0003, Graniittikaari 11, 10900 HANKO

Toimenpide; Rakentamislupa. Asuinkerrostalo. Ympäristölautakunnan poikkeuslupapäätös 2.9.2025 § 127. Esitetty rakentaminen ei kaikilta osin noudata asemakaavaa eikä myönnettyä poikkeuslupaa. Asia käsitelty RakL:n 59 § mukaisena vähäisenä poikkeamisena rakentamisluvan yhteydessä.

/

Liitteet

- asemapiirros
- julkisivut

Oheismateriaali

- asemapiirros
- pohjat
- leikkaukset
- julkisivut
- visualisointi
- värityssuunnitelma
- naapurin huomautus
- rasitesopimus
- rakennusalueiden käyttö ja ylitykset
- lausunnot

Rakennusvalvonta on kuullut naapureita 29.4.2026 -20.5.2026 välisenä aikana. Yksi naapuri on huomauttanut. Huomautus ei koske haettua rakentamislupaa.

Rakennuslupahakemus perustuu siihen, että rakennusrasitteet perustetaan liitteenä olevan rasitesopimuksen mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain (751/2023) nojalla. Rakennusrasitteiden perustaminen on edellytys hakemuksen käsittelylle ja luvan myöntämiselle.

128 § Rakennusrasitteet

Asianosaiset voivat kirjallisesti sopia tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten toista kiinteistöä rasittavasta pysyvästä oikeudesta rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai siihen verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten rakennusrasitteen perustaminen on mahdollista siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön.

Rakennusrasitteita ovat perustusrasite, rakennerasite, laiterasite, käyttörasite, huoltorasite, yhteirasite, seinärasite, sietorasite ja kolmioulotteisen kiinteistön rasite. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustaa rakennusrasitteen, jos asianosaiset sopivat asiasta ja rasite edistää rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasiteoikeuden haltija ei voi käyttää kiinteistöä suunnitellulla tavalla

ilman rasitetta eikä rasitteesta aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Rakennusrasite voidaan erityisestä syystä perustaa määräaikaisena. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen päättää rakennusrasitteen perustamisen lisäksi rakennusrasitteen muuttamisesta ja poistamisesta. Kiinteistörekisterinpitäjän on merkittävä rakennusrasitteen perustaminen ja poistaminen kiinteistörekisteriin. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rasitetyypeistä ja rasitteen rekisteröinnistä.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999:

80 § (27.6.2018/518) Rakennusrasitteet

Tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa maankäyttö- ja rakennuslain 158, 158 a tai 159 §:ssä tarkoitettuna rakennusrasitteena toista kiinteistöä pysyvästi tai määräajan rasittava oikeus:

- 1) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta rasiteoikeuden haltijan kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen sekä ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustus rasitetulle kiinteistölle (perustusrasite);*
- 2) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen seinää tai rakennetta välipohjan tai muun rakenteen tukemiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen sekä rakentaa niin, että rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä (rakennerasite);*
- 3) sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja ja näihin kuuluvia laitteita rasitetulla kiinteistöllä olevaan rakennukseen sekä käyttää näihin tarvittavia tiloja (laiterasite);*
- 4) käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kulkuväylää, väestönsuojaa ja autopaikkaa (käyttörasite);*
- 5) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa lämpökeskusta tai lämmönsiirtolaitetta taikka jätehuoltoa tai muuta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa laitosta sekä näihin tarkoituksiin varattua tilaa (huoltorasite);*
- 6) käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kiinteistöjen yhteiseksi tarkoitettua tilaa taikka muuta asumista, työntekoa tai kiinteistönhoitoa palvelevaa laitosta ja näihin tarkoituksiin varattua tilaa (yhteisrasite);*
- 7) tehdä ovi tai muu aukko rasitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuuuri rakentamatta (seinärasite);*
- 8) ulottaa rakennuksen katto tai lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa rasitetun kiinteistön puolelle tai rakentaa katto siten, että vesi valuu rasitetulle kiinteistölle ja johdetaan sen kautta (sietorasite);*
- 9) hyödyntää rasitetulla kiinteistöllä olevaa rakennusta tai rakennelmaa muulla 1–8 kohdassa tarkoitettuun rinnastuvalla tavalla, jos se on tarpeen kolmiulotteisen kiinteistön rakentamisen tai käyttämisen vuoksi (kolmiulotteisen kiinteistön rasite).*

Hakemukseen liitetyn rasitesopimuksen mukaan haetaan seuraavia rasitteita:

- sisäänkäyntikatot ajotien yläpuolelle. Oikeutettu kiinteistö 78-1-131-3, rasitettu kiinteistö 78-1-131-4 (sietorasite).
- sisäänkäyntiluiska. Oikeutettu kiinteistö 78-1-131-3, rasitettu kiinteistö 78-1-131-4 (perustusrasite).
- tukimuurit. Oikeutettu kiinteistö 78-1-131-3, rasitettu kiinteistö 78-1-131-4 (perustusrasite).
- 6 autopaikkaa. Oikeutettu kiinteistö 78-1-131-4, rasitettu kiinteistö 78-1-131-3 (käyttörasite).

- yhteinen jätehuoltotila. Oikeutettu kiinteistö 78-1-131-3, rasitettu kiinteistö 78-1-131-4 (huoltorasite).

Rasitteiden perustamisesta ei suoriteta korvausta puolin tai toisin. Rasitteiden ylläpidosta on sovittu rasitesopimuksessa.

Edellä mainittujen rakennusrasitteiden lisäksi rasitesopimuksessa on sovittu kiinteistörasitteen perustamisesta. Kyseessä on liikennejärjestelyä koskeva rasite, jonka perustamista on haettava erikseen. Kiinteistörasitteen tulee olla perustettu ennen kuin rakennus voidaan hyväksyä käyttöönotettavaksi tämän rakennusluvan mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa.

Ehdotus (Welander)

Ympäristölautakunta päättää hyväksyä Regatta Resorts Oy:n perustettavan yhtiön lukuun rakentamislupahakemuksen ja myöntää haetun rakentamisluvan ja samalla perustaa seuraavat rasitteet:

- sisäänkäyntikatos ajotien yläpuolelle. Oikeutettu kiinteistö 78-1-131-3, rasitettu kiinteistö 78-1-131-4 (sietorasite).
- sisäänkäyntiluiska. Oikeutettu kiinteistö 78-1-131-3, rasitettu kiinteistö 78-1-131-4 (perustusrasite).
- tukimuurit. Oikeutettu kiinteistö 78-1-131-3, rasitettu kiinteistö 78-1-131-4 (perustusrasite).
- 6 autopaikkaa. Oikeutettu kiinteistö 78-1-131-4, rasitettu kiinteistö 78-1-131-3 (käyttörasite).
- yhteinen jätehuoltotila. Oikeutettu kiinteistö 78-1-131-3, rasitettu kiinteistö 78-1-131-4 (huoltorasite).

Rasitesopimukseen sisältyvä kiinteistörasite on haettava erikseen perustettavaksi, ja rasitteen tulee olla perustettu ennen kuin rakennus voidaan hyväksyä käyttöönotettavaksi tämän rakentamisluvan mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Rakennustarkastaja Anders Welander, 019 220 3390