



Ympäristölautakunta

§ 93

15.05.2025

**Poikkeaminen;**

**Rakentaminen asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle**

**Kiinteistö 78-1-131-3, Graniittikaari 11**

Ympäristölautakunta 15.05.2025 § 93

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 krsm<sup>2</sup>. Rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni Graniittikaaren puolella.

Tontin pinta-ala on 2054 m<sup>2</sup>. 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.



Ympäristölautakunta

§ 93

15.05.2025

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 tarkoitus sijoittaa 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



Ympäristölautakunta

§ 93

15.05.2025

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 ajojhteyden toteuttamiseksi tontin 131-4 puolelta.

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

Asian käsittely

Mats Dannberg ehdotti, että lautakunta ei myönnä hakemuksen mukaista poikkeamislupaa. Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa. Rolf Nyström ja Iina Hedback kannattivat ehdotusta. Asiassa äänestettiin.

Äänestyksessä esittelijän ehdotus sai 4 (Jouko Kavander, Tuula Huldin, Jarkko Immonen ja Päivi Rahkola) ääniä ja Mats Dannbergin ehdotus 5 ääntä (Mats Dannberg, Christa Lehmus, Iina Hedback, Rolf Nyström ja Stephan Horn).

Lautakunta hyväksyi Mats Dannbergin ehdotuksen.

Päätös

Ympäristölautakunta ei myönnä hakemuksen mukaista poikkeamislupaa. Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella ja toimitetaan sekä muistutuksen tehneelle naapurille että Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle tiedoksi.

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen ilmoitti eriävän mielipiteen. Päätös ei ole linjassa lautakunnan aiemmin (v. 2019) tekemien päätösten kanssa.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281

Otteen oikeaksi todistaa

28.05.2025

Gunilla Fjäder-Rehn  
Sihteeri  
040 135 9303  
gunilla.fjader-rehn@hanko.fi

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 30.5.2025.



Ympäristölautakunta

§ 93

15.05.2025

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 93**

**Valitusosoitus**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

**Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

**Valitusaika**

*Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella.*

Valitus on tehtävä 30 päivän päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jonka katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianomaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki  
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Puhelinnumero: 029 5642 069

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.





Ympäristölautakunta

§ 93

15.05.2025

### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

#### Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

#### Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Hangon kaupungin kirjaamosta.

Osoite: Santalantie 2, 10900 Hanko  
Sähköposti: kirjaamo@hanko.fi  
Puhelinnumero: 019 220 31

Poikkeaminen

Graniittikaari 9

|                                        |                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------|
| Asiointikunta<br>Hanko                 | Hakemuksen vaihe<br>Hakemus jätetty |
| Kiinteistötunnus<br>78-1-131-3         | Hakemus jätetty<br>07.04.2025       |
| Asiointitunnus:<br>LP-078-2025-00153   | Käsittelijä<br>(Tyhjä)              |
| Hankkeen osoite<br>Graniittikaari 9    | Hakija<br>Regatta Resorts Oy        |
| Toimenpiteet<br>Poikkeamisen hakeminen |                                     |

Hankkeen kuvaus

|                                                                                |                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Hankkeen kuvaus                                                                |                                                                          |
| Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä<br>kts. erillinen selostusliite | Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen<br>kts. erillinen selostusliite |

Poikkeusasian rakennuspaikka

|                                         |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------------------|
| Kiinteistö                              |                                  |
| Tilan nimi<br>(Tyhjä)                   | Rekisteröintipäivä<br>23.02.2012 |
| Maapinta-ala<br>0.2054                  | Vesipinta-ala<br>(Tyhjä)         |
| Rakennuspaikka sijaitsee rannalla<br>Ei |                                  |

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Hallintaperuste<br>Oma | Kaavatilanne<br>Asemakaava |
|------------------------|----------------------------|

Hakija

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Yritys/yhteisö             |                       |
| Nimi<br>Regatta Resorts Oy | Y-tunnus<br>2557923-1 |

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Yhteysosoite                |                      |
| Katuosoite<br>Eteläranta 12 | Postinumero<br>00130 |

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Postitoimipaikka</b><br>Helsinki | <b>Maa</b><br>Suomi |
|-------------------------------------|---------------------|

#### Yrityksen yhteyshenkilö

##### Henkilötiedot

|                                                       |                                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Etunimi</b><br>Marianne                            | <b>Sukunimi</b><br>Kaasalainen |
| <b>Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto</b><br>Ei |                                |

##### Yhteystiedot

|                              |                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Puhelin</b><br>0405456301 | <b>Sähköposti</b><br>marianne.kaasalainen@regattaresorts.fi |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.  
Ei

Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Hyväksyessäsi tämän valinnan kunnilla on tulevaisuudessa mahdollista jättää paperipäätösten toimittaminen kokonaan pois (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa) ja siirtyä toimittamaan päätökset vain sähköisesti.  
Kyllä

**Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)**

#### Yritys/yhteisö

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Nimi</b><br>Regatta Resorts Oy | <b>Y-tunnus</b><br>2557923-1 |
|-----------------------------------|------------------------------|

#### Laskutusosoite

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Katuosoite</b><br>Eteläranta 12  | <b>Postinumero</b><br>00130 |
| <b>Postitoimipaikka</b><br>Helsinki | <b>Maa</b><br>Suomi         |

#### Yrityksen yhteyshenkilö

##### Henkilötiedot

|                                                       |                                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Etunimi</b><br>Marianne                            | <b>Sukunimi</b><br>Kaasalainen |
| <b>Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto</b><br>Ei |                                |

##### Yhteystiedot

|                              |                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Puhelin</b><br>0405456301 | <b>Sähköposti</b><br>marianne.kaasalainen@regattaresorts.fi |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.  
Ei

**Verkkolaskutustiedot**

|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| <b>Verkkolaskuosoite</b><br>(Tyhjä) | <b>OVT-tunnus</b><br>(Tyhjä) |
| <b>Välittäjä</b><br>(Tyhjä)         |                              |

**Laskuviite**  
(Tyhjä)

**Poikkeamisen hakeminen****Olemassa olevat rakennukset**

|                                      |                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Käytetty pinta-ala</b><br>(Tyhjä) | <b>Pääasiallinen käyttötarkoitus</b><br>(Tyhjä) |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------|

**Suunnitellut toimenpiteet**

|                                                                   |                                    |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Pääasiallinen käyttötarkoitus</b><br>039 muut asuinkerrostalot | <b>Toimenpide</b><br>Uusi rakennus |
| <b>Huoneistoja</b><br>8                                           | <b>Kerroksia</b><br>2              |
| <b>Kerrosala</b><br>1120                                          | <b>Kokonaisala</b><br>(Tyhjä)      |

**Tarkentavat tiedot****Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne**

|                                                                       |                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos</b><br>Ei                  | <b>Rakennuspaikalla on yleiskaava</b><br>Ei                   |
| <b>Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen)</b><br>Kyllä | <b>Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus</b><br>Ei             |
| <b>Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto</b><br>Kyllä            | <b>Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto</b><br>Kyllä |

**Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle**

|                                                                |                                                                             |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rakennuspaikan etäisyys alakouluun</b><br>1                 | <b>Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun</b><br>1                              |
| <b>Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan</b><br>0         | <b>Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin</b><br>1                   |
| <b>Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin</b><br>0 | <b>Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun</b><br>Ei |
| <b>Muita vaikutuksia</b><br>(Tyhjä)                            |                                                                             |

**Maisema - rakennuspaikka sijaitsee**

|                                 |                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------|
| Pellolla<br>Ei                  | Metsässä<br>Ei                            |
| Metsän reunassa<br>Ei           | Nykyisen rakennuspaikan vieressä<br>Kyllä |
| Vanhalla rakennuspaikalla<br>Ei |                                           |

#### Luonto ja kulttuuri

|                                                                                                        |                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa<br>Kyllä | Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita<br>Ei |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

#### Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

|                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella<br>Ei                                                        |
| Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen<br>Ei                                                                   |
| Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi<br>Ei |

#### Muut vaikutukset

|                                           |                                                     |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta<br>0  | Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon<br>Kyllä |
| Rakennuspaikka on pohjavesialueella<br>Ei |                                                     |

#### Merkittävyys

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| Rakentamisen vaikutusten merkittävyys<br>(Tyhjä) |
|--------------------------------------------------|

### Päätöksen toimitus

#### Vastaanottaja

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Etunimi<br>Sebastian Claës Folkern | Sukunimi<br>Cedercreutz |
|------------------------------------|-------------------------|

#### Postitus

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Katuosoite<br>Vuorimiehenkatu 23b | Postinumero<br>00140 |
| Postitoimipaikka<br>helsinki      | Maa<br>Suomi         |

#### Yritys/yhteisö

|                                    |
|------------------------------------|
| Nimi<br>Cedercreutz Arkkitehdit Oy |
|------------------------------------|

# Liitteet

| Liitteen nimi                                                                     | Sisältö                         | Liiteryhmä                | Tyyppi                             | Allekirjoitukset                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Kuuleminen<br>Graniittikaari 9.pdf                                                | tontti 1-131-4                  | Ennakkoluvat ja lausunnot | Naapurin kuuleminen                | Sebastian Claës<br>Folkern Cedercreutz<br>07.04.2025 |
| Naapurin<br>kuulemislomake Asunto<br>Oy Hangon<br>Kuningatarvuori 1-133-<br>1.pdf | tontti 1-133-1                  | Ennakkoluvat ja lausunnot | Naapurin kuuleminen                | Sebastian Claës<br>Folkern Cedercreutz<br>07.04.2025 |
| Kuningatarsatama tontti<br>1-131-3 100-<br>ASEMAPIIRUSTUS.pdf                     | Asemapiirros                    | Pääpiirustus              | Asemapiirros                       | Sebastian Claës<br>Folkern Cedercreutz<br>07.04.2025 |
| 1-131-3 -- 1-134-1<br>alueleikkaus.pdf                                            | alueleikkaus                    | Pääpiirustus              | Leikkauspiirustus                  | Sebastian Claës<br>Folkern Cedercreutz<br>07.04.2025 |
| 204_kaava.pdf                                                                     | Ote asemakaavasta               | Rakennuspaikka            | Ote asemakaavasta                  | Sebastian Claës<br>Folkern Cedercreutz<br>07.04.2025 |
| Kuningatarsatama<br>poikkeuslupahakemus<br>selostusliite 2025-04-<br>07.pdf       | selostusliite                   | Suunnitelmat              | Hankeselvitys tai -<br>suunnitelma | Sebastian Claës<br>Folkern Cedercreutz<br>07.04.2025 |
| Kuningatarsatama tontti<br>1-131-3<br>PIHASUUNNITELMA.p<br>df                     | Piha- tai<br>istutussuunnitelma | Suunnitelmat              | Piha- tai<br>istutussuunnitelma    | Sebastian Claës<br>Folkern Cedercreutz<br>07.04.2025 |

## Valtuutetut

---

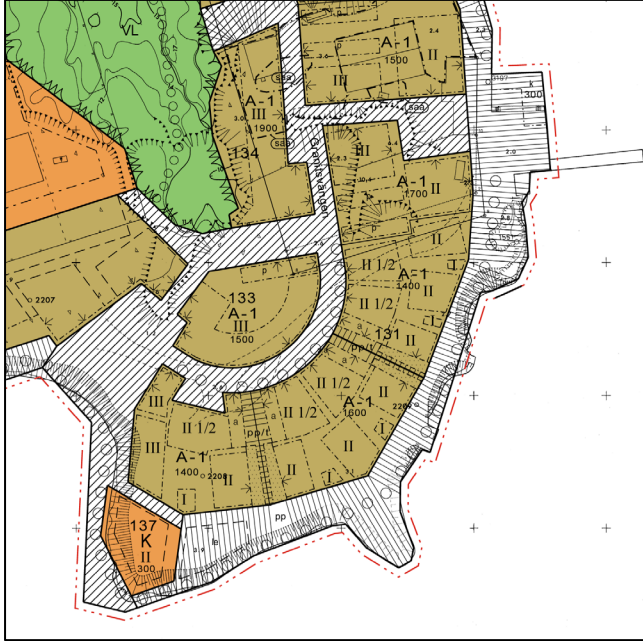
| Nimi                                   | Sähköposti          | Rooli           | Kutsu hyväksytty  |
|----------------------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Sebastian Claës Folkern<br>Cedercreutz | sebastian@cedark.fi | Kirjoitusoikeus | Hakemuksen tekijä |

## Poikkeuslupahakemuksen selostusliite

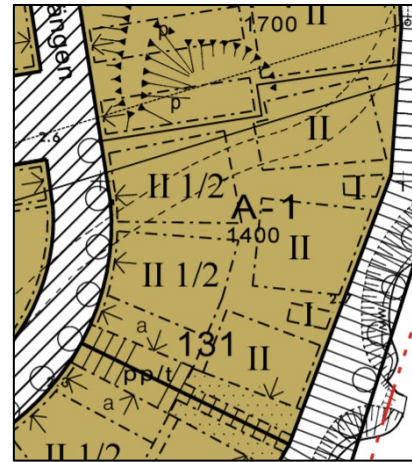
Hakemus koskee Hangan kaupungin Kuningatarvuoren alueella sijaitsevan tontin 1-131-3 poikkeuslupahakemusta, jossa poiketaan vähäisesti asemakaavasta.

### 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 km<sup>2</sup> 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.

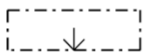
Ensimmäisen kerroksen lattian on oltava 0,7m edessä olevaa katua tai raittia korkeammalla. Rakennusten lattian minimikorko tulee olla +2,8m.

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 mitoituksesta verrattuna tonttiin 1-131-2.**

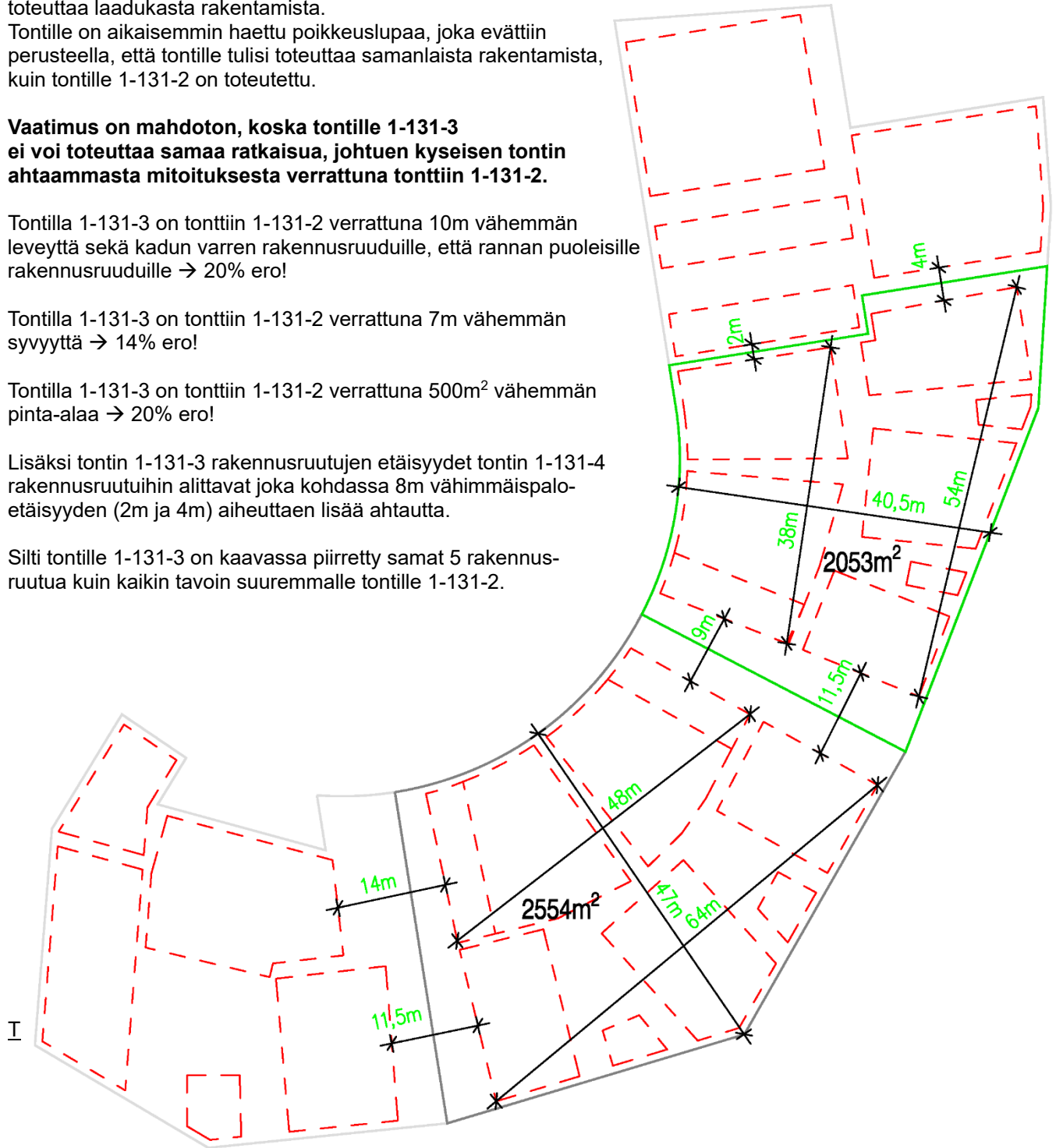
Tontilla 1-131-3 on tonttiin 1-131-2 verrattuna 10m vähemmän leveyttä sekä kadun varren rakennusruuduille, että rannan puoleisille rakennusruuduille → 20% ero!

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

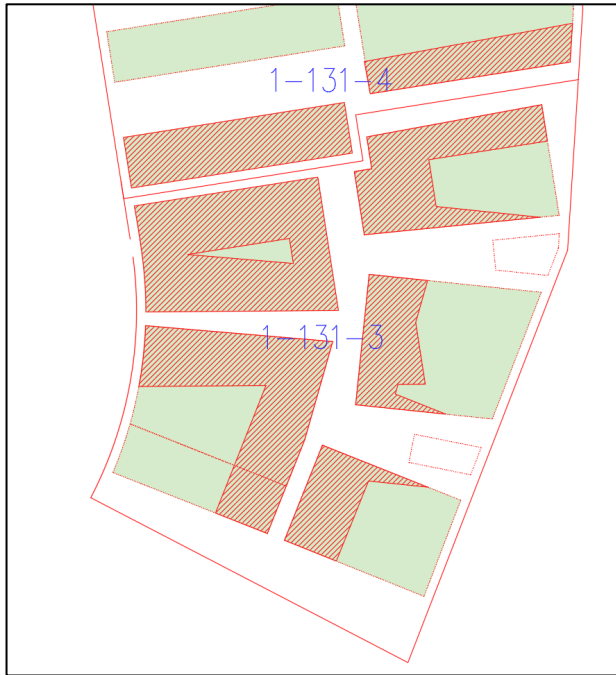
Tontilla 1-131-3 on tonttiin 1-131-2 verrattuna 500m<sup>2</sup> vähemmän pinta-alaa → 20% ero!

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:

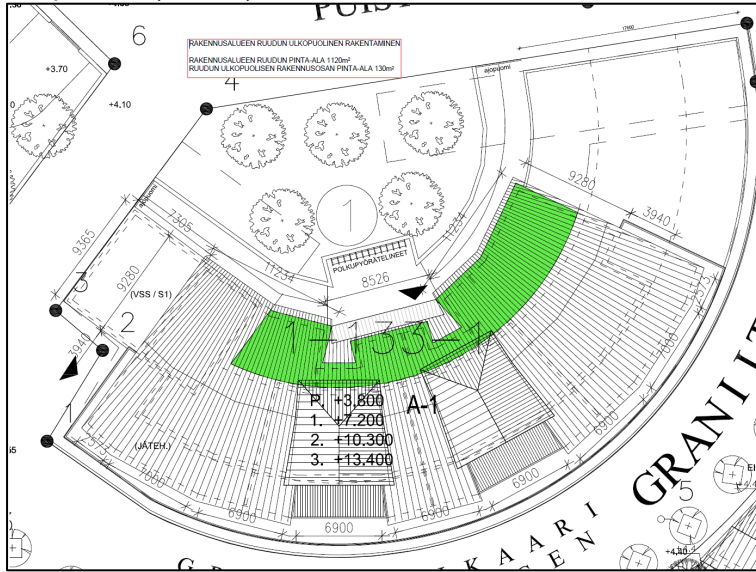
Kyseiselle tontille on 2012 tehty suunnitelma, jolle on myönnetty rakennuslupa. Kyseessä on rakennusliike Quattron teettämä suunnitelma, laatijana arkkitehtitoimisto Avarc Oy. Suunnittelun aikana on myös tuolloin selvästi todettu samat mahdollisuudet tontin kaavan toteutuskelpoisuudessa, ja tämän vuoksi 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 150m<sup>2</sup>.

2012 Quattro Oy:n suunnitelma (Avarc Oy), rakennusalueen ylitys hieman yli 150m<sup>2</sup>

Viereiselle tontille 1-134-1 myönnettiin 27.5.2021 rakennuslupa, jossa rakennusalueen ruudun 130m<sup>2</sup> 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.30m<sup>2</sup>)

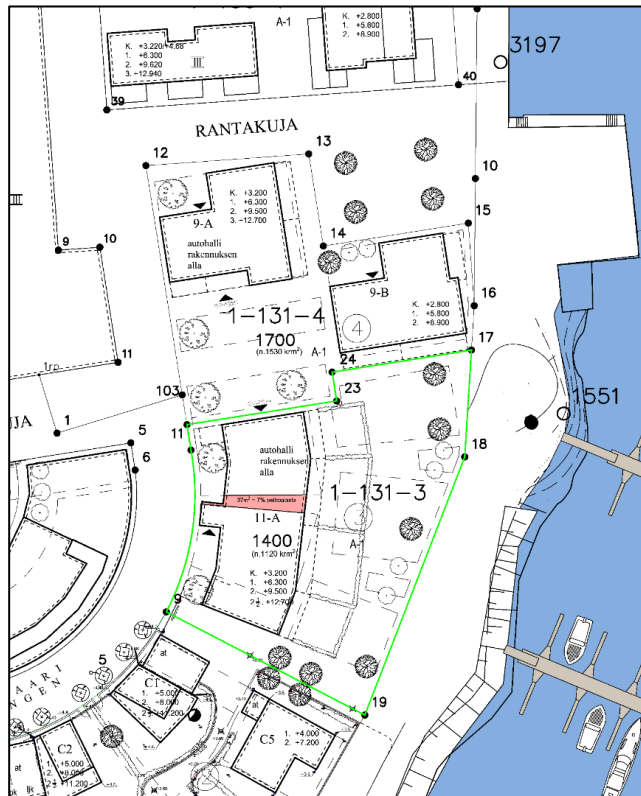


Ote tontin 1-134-1 / AsOy Hangan Kuningatarvuori lupaliitteestä.

### 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.

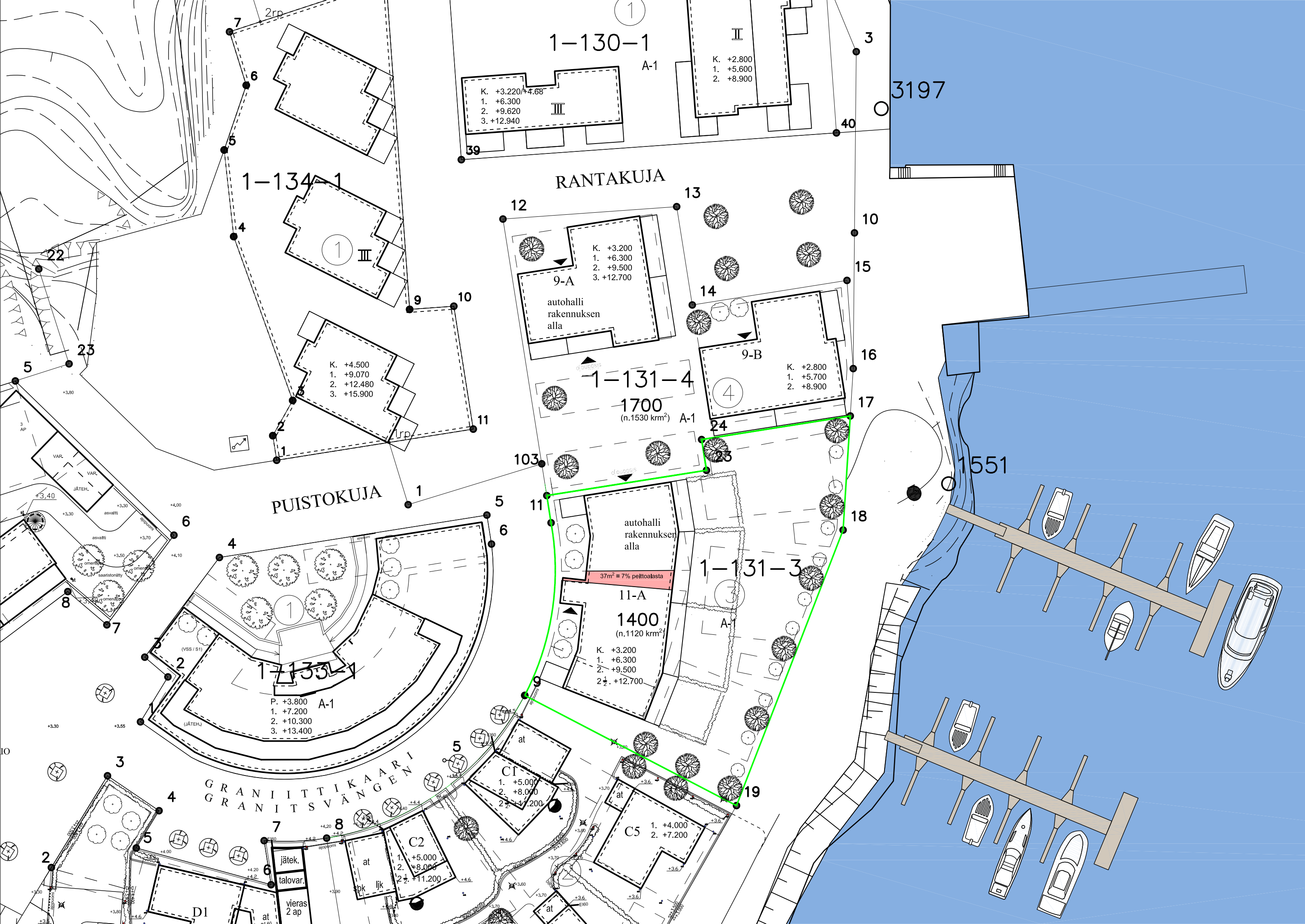


3d-luonnosvisualisointi ehdotuksen mukaisesta ratkaisusta Torikadun katutasolta itään päin nähtynä. Vasemmalla etualalla tontin 1-134-1 myönnetyn rakennusluvan mukainen rakennusmassa ja vasemmalla taka-alalla tontin 1-131-4 kaavan mukaiset rakennukset.

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



RAKENNUSTEN KÄYTTÖTARKOITUS ASUINRAKENNUS

RAKENNUSTEN PALOLUOKKA ON P1

ASUNTOIHIN TEHDÄÄN HUONEISTOKOHTAINEN TULO- JA POISTOILMANVAIHTO LÄMMÖNTALTEENOTOLLA

PÄÄASIALLINEN LÄMMITYSMUOTO ON MAALÄMPÖ / VESIKIERTOINEN LATTIALÄMMITYS

ASUNNOT VARUSTETAAN SÄHKÖVERKKOON KYTKETYYLLÄ PALOVAROITTIMILLA 1 / ALKAVA 60m2

ASUNNOILLE OSOITETAAN 1 AP / ASUNTO RAKENNUSTEN ALAPUOLISESTA AUTOHALLISTA

|                                                                                                 |                      |                                     |                                        |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|
| K.Osa<br>1                                                                                      | KORTTELI/TILA<br>131 | TONTTI/RNo<br>3 JA 4                | RAKENNUSLUVAN TUNNUS                   |                      |
| RATU (rakennuksen tunnus)<br>—                                                                  |                      | RAKENNUSTOIMENPIDE<br>UUDISRAKENNUS | PIIRUSTUSLAJI<br>PÄÄPIIRUSTUS          | JUOKS.No<br>—        |
| RAKENNUSKOHTEEEN NIMI JA OSOITE                                                                 |                      |                                     | PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ<br>ASEMAPIIRUSTUS | MITTAKAAVAT<br>1:500 |
| AsOy KUNINGATARSATAMA                                                                           |                      |                                     | —                                      | .                    |
| GRANIITTIKAARI 11, 10900 HANKO                                                                  |                      |                                     | .                                      | .                    |
| CEDERCREUTZ<br>ARKKITEHDIT                                                                      |                      |                                     | SUUN.ALA<br>ARK                        | PIIR.No<br>100       |
| VUORIMIEHENKATU 23b, 00140 HELSINKI<br>040-5313101, 050-4646764<br>info@cedark.fi www.cedark.fi |                      |                                     | PÄIVÄYS<br>20.20.2025                  | YHT.HENK.<br>S.C.    |
|                                                                                                 |                      |                                     |                                        | MUUTOS<br>—          |