



Ympäristölautakunta

§ 127

02.09.2025

**Poikkeaminen;
Rakentaminen asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle
Graniittikaari 11**

Ympäristölautakunta 02.09.2025 § 127
414/10.03.00.02/2025

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 2.6.2025 sitä on täydennetty vielä 16.6.2025.

RakL 57.1-2 §

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä 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 säädetyjä 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.



Ympäristölautakunta

§ 127

02.09.2025

Asemapiirroksen mukaan asuinkerrostalo sijoittuu etelässä rakennusalueen osalle, jolle autotallit on ensisijaisesti toteutettava.

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

Pysäköintipaikat on tarkoitettu sijoittamaan rakennuksen alle sijoittuvaan autohalliin, jonne on ajoyhteys myös tontin 131-4 kautta.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että näin saadaan luotua laadukas ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Hanketta kuvataan tarkemmin liitteessä, josta ilmenevät myös poikkeamisen erityiset syyt ja perustelut.

Hakija on kuullut naapureita. Yksi naapuri on jättänyt huomautuksen, jossa puoltaa hankkeen toteuttamista siten kuin se nyt esitetään.

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
- valtakirjoja
- Kaupparekisteriote

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.

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.



Ympäristölautakunta

§ 127

02.09.2025

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

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungeingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281

Otteen oikeaksi todistaa

11.09.2025

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

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 11.9.2025.

Poikkeaminen

Granitsvängen 8

Asiointikunta Hanko	Hakemuksen vaihe Hakemus jätetty
Kiinteistötunnus 78-1-131-3	Hakemus jätetty 02.06.2025
Asiointitunnus: LP-078-2025-00258	Käsittelijä (Tyhjä)
Hankkeen osoite Granitsvängen 8	Hakija Regatta Resorts Oy
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus	
Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä kts. erillinen selostusliite	Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen Rakennus ylittää kadun varren rakennusruutujen kapean välin, muutoin kaavan mukaan.

Poikkeusasian rakennuspaikka

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

Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Asemakaava
------------------------	----------------------------

Hakija

Yritys/yhteisö	
Nimi Regatta Resorts Oy	Y-tunnus 2557923-1

Yhteysosoite

Katuosoite Unioninkatu 30	Postinumero 00130
Postitoimipaikka Helsinki	Maa Suomi

Yrityksen yhteyshenkilö

Henkilötiedot

Etunimi Marianne	Sukunimi Kaasalainen
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteystiedot

Puhelin 0405456301	Sähköposti 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

Nimi Regatta Resorts Oy	Y-tunnus 2557923-1
-----------------------------------	------------------------------

Laskutusosoite

Katuosoite Unioninkatu 30	Postinumero 00130
Postitoimipaikka Helsinki	Maa Suomi

Yrityksen yhteyshenkilö

Henkilötiedot

Etunimi Marianne	Sukunimi Kaasalainen
Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei	

Yhteystiedot

Puhelin 0405456301	Sähköposti marianne.kaasalainen@regattaresorts.fi
------------------------------	---

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.

Ei

Verkkolaskutustiedot

Verkkolaskuosoite (Tyhjä)	OVT-tunnus (Tyhjä)
Välittäjä (Tyhjä)	

Laskuviite (Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala 0	Pääasiallinen käyttötarkoitus 039 muut asuinkerrostalot
-------------------------	--

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 039 muut asuinkerrostalot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja 6	Kerroksia 2
Kerrosala 847	Kokonaisala (Tyhjä)

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun 1	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun 1
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan 1	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin 1
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin 1	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Kyllä

Muita vaikutuksia
(Tyhjä)

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	Metsässä Ei
Metsän reunassa Ei	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Kyllä
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Kyllä	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei
--	--

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

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

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta 1	Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä)
--

Päätöksen toimitus

Vastaanottaja

Etunimi Sebastian Claës Folkern	Sukunimi Cedercreutz
------------------------------------	-------------------------

Postitus

Katuosoite Vuorimiehenkatu 23b	Postinumero 00140
Postitoimipaikka helsinki	Maa Suomi

Yritys/yhteisö

Nimi

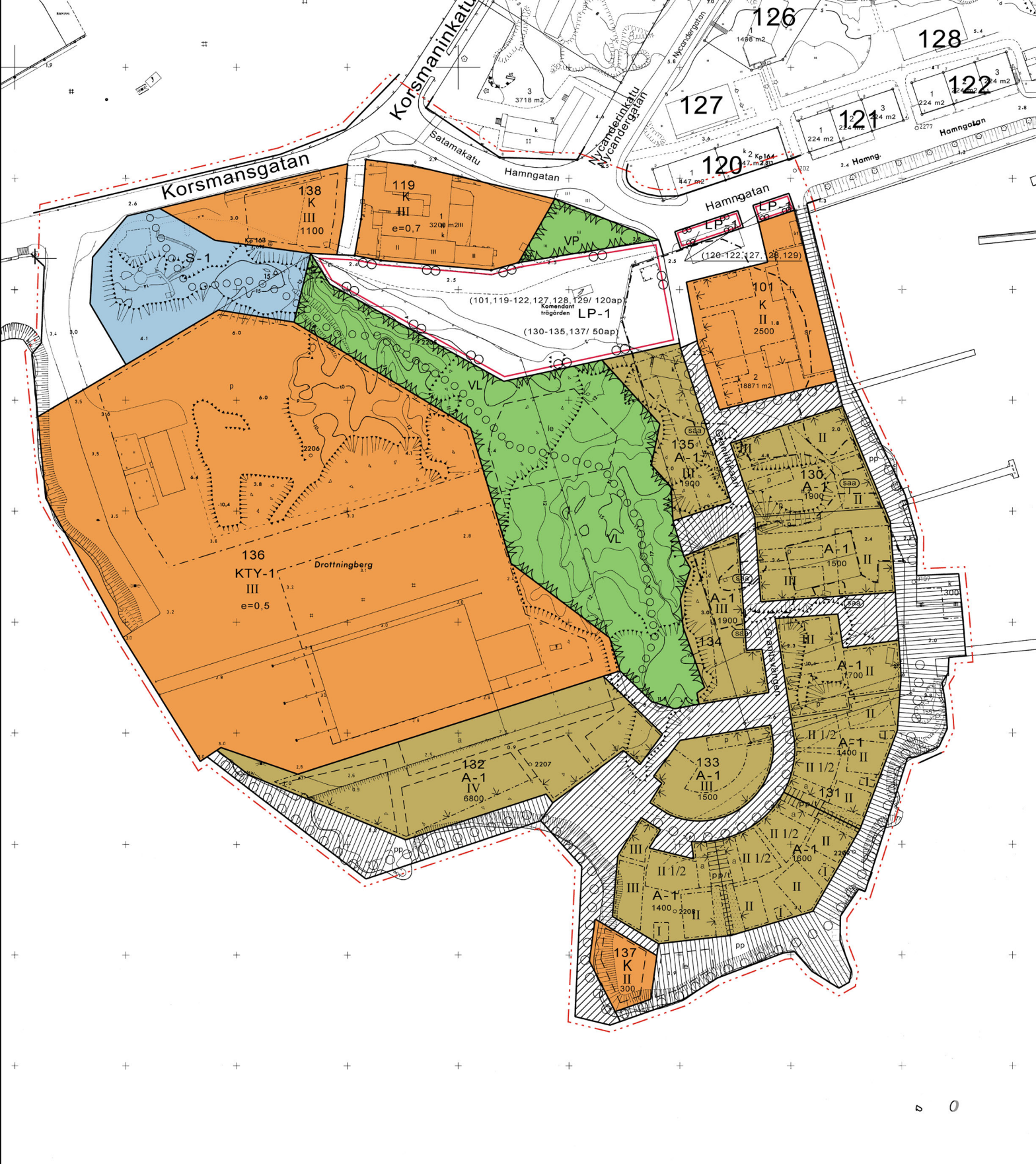
Cedercreutz Arkkitehdit Oy

Liitteet

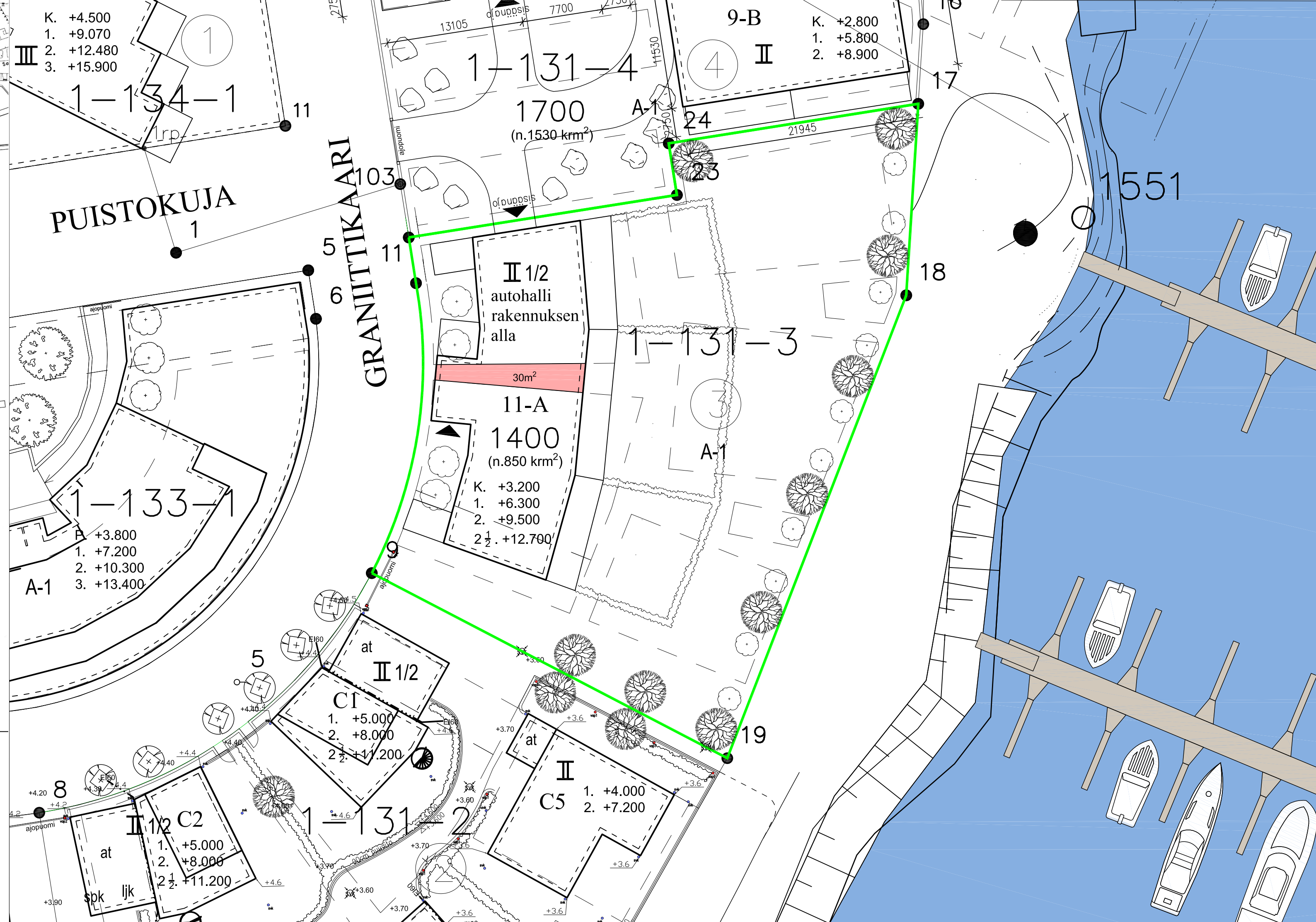
Liitteen nimi	Sisältö	Liiteryhmä	Tyyppi	Allekirjoitukset
valtakirja.pdf	Valtakirja	Hakija	Valtakirja	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 02.06.2025
100 - ASEMAPIIRUSTUS.pdf	asemapiirros	Pääpiirustus	Asemapiirros	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 02.06.2025
204_kaava.pdf	-	Rakennuspaikka	Ote asemakaavasta	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 02.06.2025
1-131-3 Kuningatarsatama-2 poikkeuslupahakemus selostusliite 2025-05- 31.pdf	Hankeselvitys tai - suunnitelma	Suunnitelmat	Hankeselvitys tai - suunnitelma	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 02.06.2025

Valtuutetut

Nimi	Sähköposti	Rooli	Kutsu hyväksytty
Sebastian Claës Folkern Cedercreutz	sebastian@cedark.fi	Kirjoitusoikeus	Hakemuksen tekijä



MERKINNÄT JA ASEMAKAVAMAARÄYKSET: BETECKNINGAR OCH DETALJPLANBESTÄMMELSER	
	Asuinrakennuksen korttelialue. Käytettävistä rakennuskohteista 50 % saa olla loma-asuntoja. Rakennuksen suurin sallittu korkeus on +16 metriä. Kvarterisområde för bostadshus. Av byggrätten som finns till förfogande får 50 % vara fritidsbostäder. Byggnadens högsta tillåtna höjd är +16 meter.
	Liike- ja toimistorakennuksen korttelialue. Pysäköintipaikkoja on osoitettava 1ap/50 k-m². Kvarterisområde för affärs- och kontorsbyggnader. Parkeringsplatserna skall anvisas enligt 1ap/50 m²/vy.
	Toimistorakennuksen korttelialue. Alueella saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhallitusta aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennuksen julkisivunpinnan ja varustuksen leikkauksidatan ylin korkeusarvo on +12 metriä. Kvarterisområde för verksamhetsbyggnader. På området får byggas kontorsbyggnader samt verksamhetsbyggnader. Högsta höjden för skärningspunkten mellan fasad och vattentak är +12 meter.
	Puisto. Park.
	Lähiympäristöalue. Område för närmiljö.
	Yleinen pysäköintialue. Område för allmän parkering.
	Suojelualue. Asemakaavan toteuttaminen ei saa hävittää tai heikentää erityisesti suojeltavan lain säilymiselle tärkeää esiintymispaikkaa alueella. Skyddsområde. Genomförandet av detaljplanen får varken förstöra eller försvaga en förkomningsplats som är viktig för att bevara en art som kräver specialskydd.



RAKENNUKSEN KÄYTTÖTARKOITUS ASUINRAKENNUS

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA ON P1

ASUNTOIHIN TEHDÄÄN HUONEISTOKOHTAINEN TULO- JA POISTOILMANVAIHTO LÄMMÖNTALTEENOTOLLA

PÄÄASIALLINEN LÄMMITYSMUOTO ON MAALÄMPÖ / VESIKIERTOINEN LATTIALÄMMITYS

RAKENNUS LIITETÄÄN KUNNALLISEEN VESI- JA VIEMÄRIVERKOSTOON

ASUNNOT VARUSTETAAN SÄHKÖVERKKOON KYTKETYYLLÄ PALOVAROITTIMILLA 1 / ALKAVA 60m2

K.O.SA	KORTTELI/TILA	TONTTI/RnO	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
1	131	3		
RATU (rakennuksen tunnus)	RAKENNUSLOIENPIDE	PIIRUSTUSLAI	JUOKS.No	
—	UUDISRAKENNUS	PÄÄPIIRUSTUS	—	
RAKENNUSKOHTAAN NIMI JA OSOITE	RAKENNUSKOHTAAN NIMI JA OSOITE	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVAT	
AsOy KUNINGATARSATAMA 2	AsOy KUNINGATARSATAMA 2	ASEMAPIIRUSTUS	1300	
GRANIITTIKAARI 11, 10900 HANKO	GRANIITTIKAARI 11, 10900 HANKO	SUUN.AL	PIIR.No	MUUTOS
CEDERCREUTZ ARKKITEHDIT	CEDERCREUTZ ARKKITEHDIT	ARK	100	—
VUORIMIEHENKATU 23b, 00140 HELSINKI	VUORIMIEHENKATU 23b, 00140 HELSINKI	PAIVÄYS	YHT.HENK.	
040-5313101, 050-464674	040-5313101, 050-464674	31.5.2025	S.C.	
info@cedark.fi	www.cedark.fi			

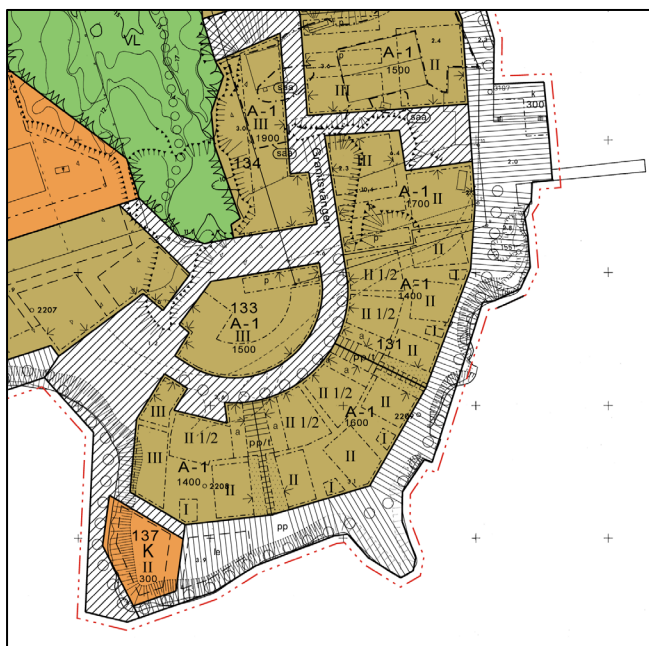
Poikkeuslupahakemuksen selostusliite

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

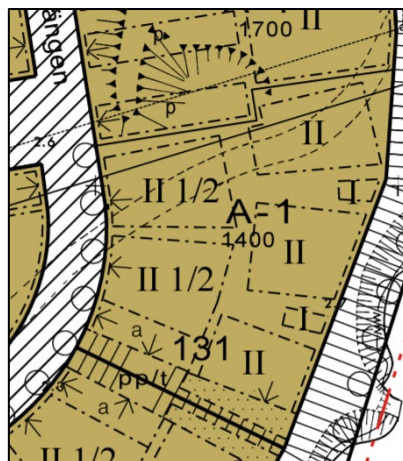
Aikaisemman hakemuksen jälkeen rakennusta on pienennetty joka suhteessa. Rakennus sijoittuu nyt kaikilta osin kaavan mukaisten rakennusruutujen sisälle, lukuun ottamatta kapeaa kaistaa kadun varren ruutujen välissä. Rakennusta on lyhennetty, jolloin tontin 1-131-3 ja tonttien 1-131-2 sekä 1-131-4 väliin jää leveämmät avoimet kaistaleet. Tämä parantaa entisestään tonttien 1-133-1, 1-134-1 ja 1-131-4 näkymiä. Lisäksi rakennusmassaan on tuotu kadun varrelle enemmän monimuotoisuutta, mikä lisää pienimittakaavaisuutta.

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. Kvarterksområde för bostadshus. Av byggrätten som finns till förfogande får 50 % vara fritidsbostäder. Byggnadens högsta tillåtna höjd är +16 meter.

Tontilla 3 on 1400 km² 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.

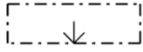
Ensimmäisen kerroksen lattian on oltava 0,7m edessä olevaa katua tai raittia korkeammalla. Rakennusten lattian minimikorko tulee olla +2,8m.

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 mitoituksista verrattuna tonttiin 1-131-2.

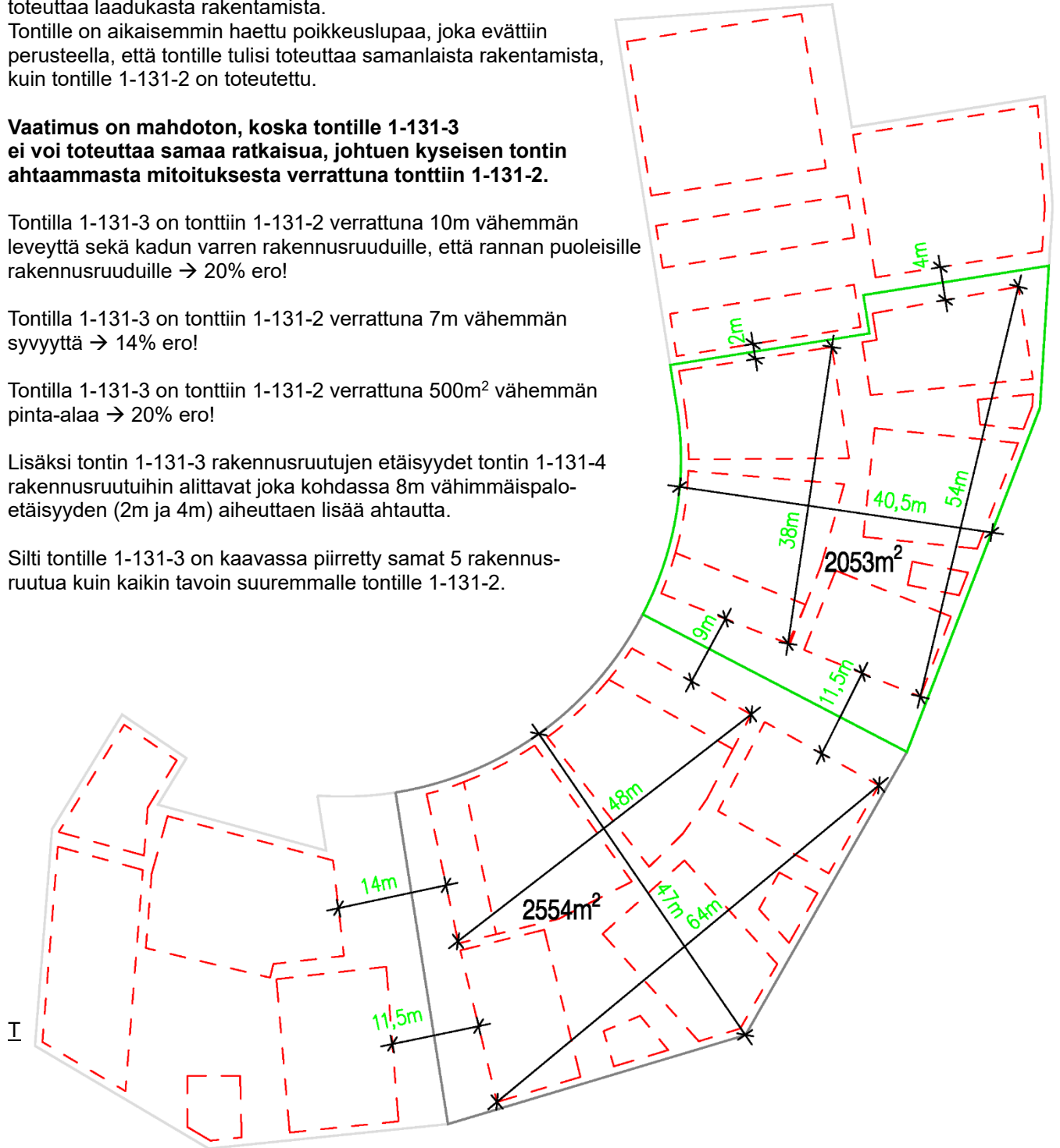
Tontilla 1-131-3 on tonttiin 1-131-2 verrattuna 10m vähemmän leveyttä sekä kadun varren rakennusruuduille, että rannan puoleisille rakennusruuduille → 20% ero!

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 500m² vähemmän pinta-alaa → 20% ero!

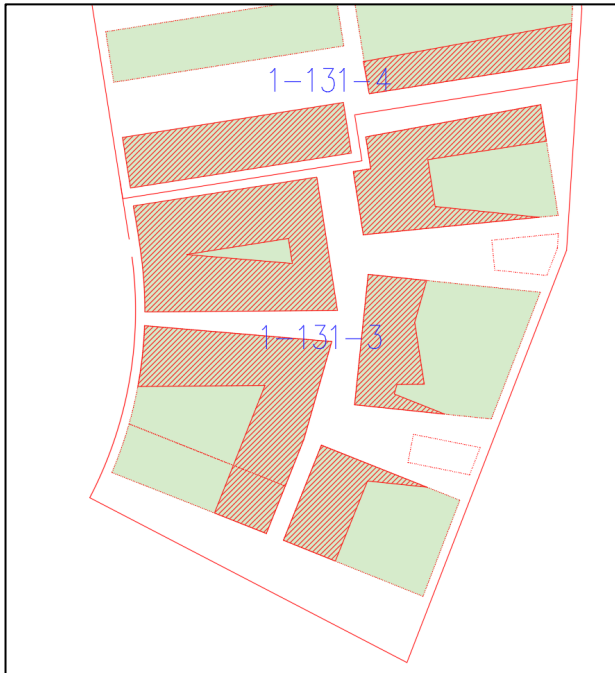
Lisäksi tontin 1-131-3 rakennusruutujen etäisyydet tontin 1-131-4 rakennusruutuihin alittavat joka kohdassa 8m vähimmäispalo-etäisyyden (2m ja 4m) aiheuttaen lisää ahtautta.

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

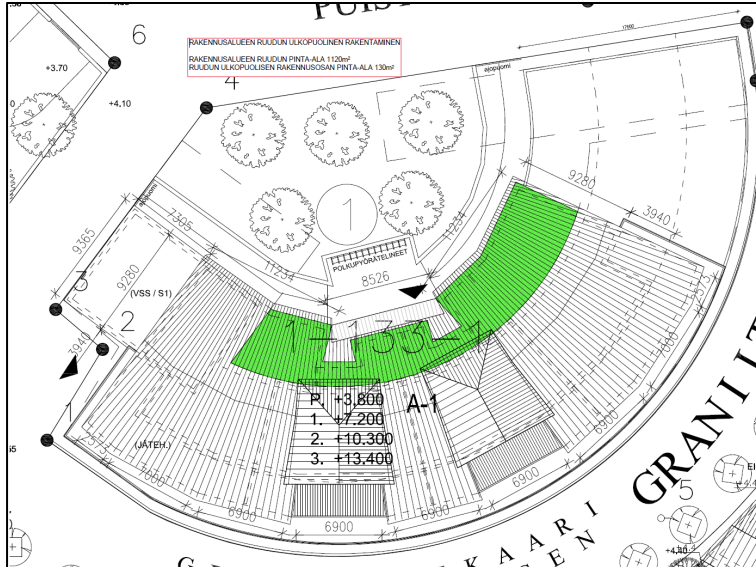
Aikaisemmat myönnetyt luvat kaava-alueella, joissa poikettu vastaavasti rakennusalueista:

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 150m².



2012 Quattro Oy:n suunnitelma (Avarc Oy), rakennusalueen ylitys hieman yli 150m²

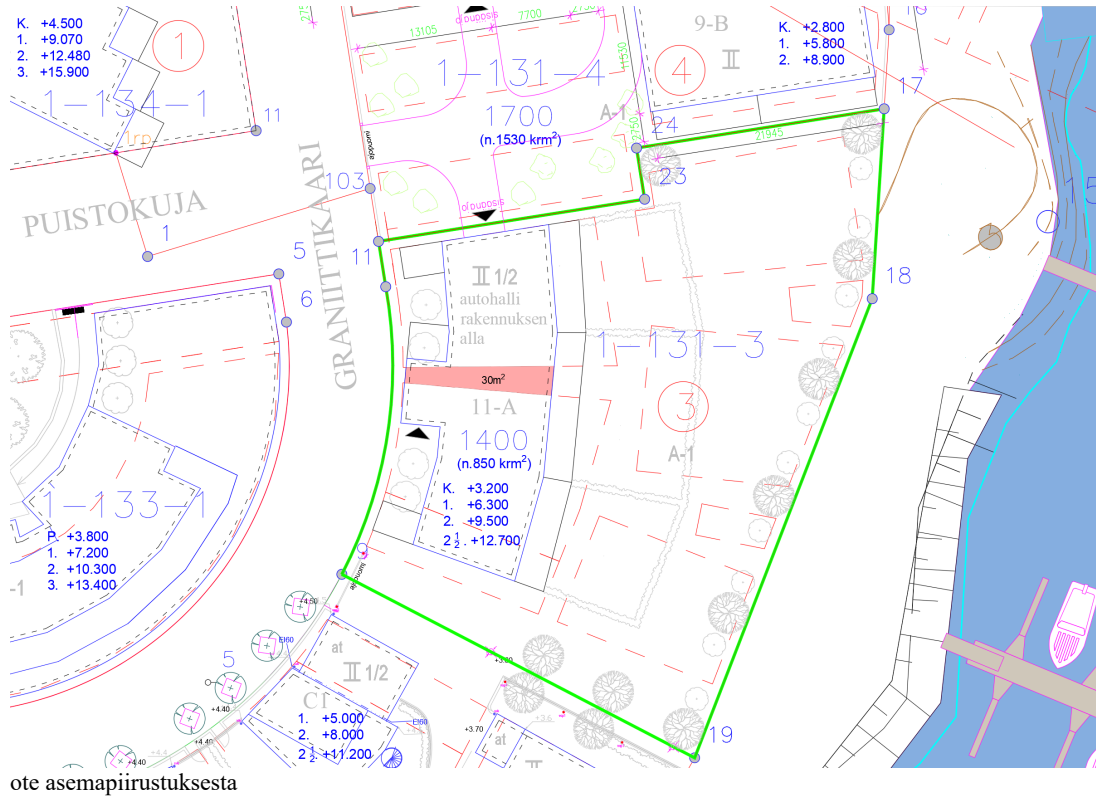
Viereiselle tontille 1-134-1 myönnettiin 27.5.2021 rakennuslupa, jossa rakennusalueen ruudun 130m² ylitys tulkittiin vähäiseksi poikkeamaksi. Perusteluna, että ylitys suuntautuu tontin sisäpuolelle, eikä siis lähemmäs naapureita, aivan kuten nytkin on esitetty tontille 1-131-3. Myös autohalli sijoittui osittain rakennusalueen ulkopuolelle (n.30m²)



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

Esitetty poikkeaminen kaavasta

Poikkeama kaavasta koskee Graniittikaaren varren kahden rakennusruudun välistä kapeaa kaistaletta. Muutoin rakentaminen on kaavan mukaista. Tontille esitetään rakennettavaksi yksi 2 ½ kerroksinen asuinrakennus, jossa olisi 6 asuntoa.



Rakennuksen alle sijoittuva autohalli mitoitetetaan niin, että siihen saadaan sijoitettua 12 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 40% rakennusoikeudesta jätetään käyttämättä, jotta pystytään luomaan kaupunkikuvallisesti ja näkymien kannalta mahdollisimman laadukas ja ympäristöönsä soveltuva ratkaisu.

Rakennuksen sataman puolelle muodostuu laaja viheralue, johon voi sijoittaa ensimmäisen asuinkerroksen 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

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 parantaa näkymätilannetta sataman suuntaan, kun ei rakenneta rakennusruutuun kiinni länsireunalla. Tontille 1-134-1 ratkaisu parantaa näkymiä, kun tontin sataman vastainen osa jätetään rakentamatta ja rakennus sijoittuu kapearunkoisena kadun varrelle, 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.

Helsingissä 31.5.2025

Sebastian Cedercreutz

Sebastian Cedercreutz
Arkkitehti SAFA