



**Ympäristölautakunta on 11.6.2026 hyväksynyt seuraavan rakentamisluvan:
Miljönämnden har 11.6.2026 godkänt följande bygglov**

§84	Tunnus Signum	Hakija Sökande	Rakennuspaikka Byggnadsplats	Osoite Adress	Toimenpide Åtgärd
dnro / dnr 237/2026	2026-37	Regatta Resorts Oy perustettavan yhtiön lukuun Regatta Resorts Oy för under bildning varande bolags räkning.	78-1-131-3	Graniittikaari 11 Granitsvängen 11 10900 Hanko/Hangö	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. Bygglov. Bostadsvåningshus. Miljönämndens undantagsbeslut 2.9.2025 § 127. Den föreslagna byggandet följer inte till alla delar detaljplanen eller det beviljade undantagslovet. Ärendet har behandlats som en mindre avvikelse enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen i samband med beviljandet av bygglovet

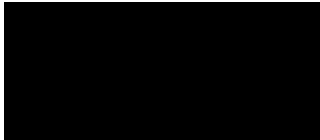
Päätöksestä voidaan valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa luettuna tiedoksisaanti päivästä tätä päivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuspäivästä.
Besvär över beslutet kan anföras hos förvaltningsdomstolen i Helsingfors inom 30 dagar räknat från den dag beslutet delgivits, denna dag inte medräknad. Delgivning anses ha skett den sjunde dagen efter kungörelse.

Kuulutuspäivä: Hanko 23.6.2026
Kungörelsedag: Hangö 23.6.2026

Valitus tehtävä viimeistään: 30.7.2026
Besvär senast: 30.7.2026

Päätös lainvoimainen: 31.7.2026
Beslutet vunnit laga kraft: 31.7.2026

Valitusosoite: Helsingin hallinto-oikeus
Besvärsadress: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki


Anders Welander
Rakennustarkastaja
Byggnadsinspektör

Helsingfors förvaltningsdomstol
Banbyggärvägen 5, 00520 Helsingfors



Valitusoikeus rakentamisluvasta (Rakentamislaki 179 §)	Besvärsmätt i fråga om bygglov (Bygglagen 179 §)
<p>Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:</p> <ol style="list-style-type: none">1)viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;2)sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;3)sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;4)kunnalla;5)naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;6)museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta. <p>Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenetystä annettua lakia.</p> <p>Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.</p>	<p>Besvärsmätt i fråga om bygglov på ett detaljplaneområde, i fråga om bygglov som gäller en byggplats som är belägen utanför ett detaljplaneområde och på vilken bestämmelserna om områden i behov av planering inte tillämpas eller i fråga om ett placeringstillstånd som avgörs genom ett separat beslut på dessa områden har</p> <ol style="list-style-type: none">1)ägaren och innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot,2)ägaren och innehavaren av en sådan fastighet eller ett annat område vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,3)den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,4)kommunen,5)en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar,6)en museimyndighet, om beslutet gäller ett skyddat byggnadsobjekt som är nationellt betydande eller betydande för landskapet. <p>Besvärsmätt har dessutom inom sitt verksamhetsområde en sådan registrerad sammanlutning vars syfte är att främja miljöskydd, hälsoskydd eller naturvård, om bygglovet gäller en byggnad i ett projekt på vilket lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning tillämpas.</p> <p>Om byggande enligt bygglovet innebär att en sådan byggnad av nationell betydelse eller av betydelse för landskapet som det krävs rivningslov för rivs, har även närings-, trafik- och miljöcentralen besvärsmätt i fråga om bygglovet</p>
<p>Valitusosoite: Helsingin hallinto-oikeus Radanrakentajantie 5 00520 Helsinki</p>	<p>Besvärsmadress: Helsingfors förvaltningsdomstol Banbyggarvägen 5 00520 Helsingfors</p>



HAKIJAT

**Regatta Resorts Oy perustettavan yhtiön lukuun
Eteläranta 12, 00130 HELSINKI**

KIINTEISTÖ

Kiinteistötunnus	078-001-0131-0003
Kaupunginosa	KAUPUNGINOSA 1
Kortteli	131
Tontti	3
Kiinteistön pinta-ala	2 054 m ²
Osoite	Graniittikaari 11, 10900 Hanko
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Asemakaava

TOIMENPIDE

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.

Lisäselvitys

Lupaa haetaan oheisten pääpiirustusten mukaisen pienkerrostalon rakentamiseen.

Hakkeelle on myönnetty poikkeamislupa.

Työt aloitettava	31.7.2029 mennessä
Työt oltava valmiit	31.7.2031 mennessä
Luvan valmistelija	rakennustarkastaja Welander Anders

SUUNNITTELIJAT

Pääsuunnittelijaksi on hyväksytty:

[REDACTED]

Rakennussuunnittelijaksi on hyväksytty:

[REDACTED]

Eriyissuunnittelijaksi on hyväksytty:

[REDACTED]

LUVAN RAKENNUS

Rakennustunnus	104285423W
Rakentamistoimenpide	uusi rakennus
Rakennusluokitus	Asuinkerrostalot
Kerrosala	985 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	985 m ²
Rakennusoikeudellinen tilavuus	5 150 m ³
Harjankorkeus rakennusalalla	12 m
Kokonaisala	1 544 m ²
Tilavuus	5 150 m ³



Kellarin pinta-ala	559 m ²
Kerrosten lkm	3
Asuntojen lkm	6
Rakennuksen suunnittelu	Vaativa
Rakenteellinen paloturvallisuus	paloluokka P1

HAKEMUKSEN LIITTEET

- ote kaupparekisteristä (20.3.2026)
- selvitys rakennuspaikan omistus- ja hallintaoikeudesta (20.3.2026)
- Hakemus (5.5.2026)
- ote peruskartasta (20.3.2026)
- ote asema- tai ranta- asemakaavasta (20.3.2026)
- kiinteistörekisteriote (20.3.2026)
- pääpiirustukset (30.3.2026)
- asemapiirros (20.3.2026)
- Poikkeamispäätös (25.3.2026)
- Lausunto (13.4.2026)
- Selvitys naapurien kuulemisesta (29.4.2026)
- Muu liite (30.3.2026)

LAUSUNNOT

Ympäristöviranomainen : 14.4.2026 Ehdolla

Hangon kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt ympäristönsuojelun lausuntoa koskien kiinteistölle RN:o 78-1-131-3 (katuosoite Graniittikaari 11) suunniteltua maalämpöjärjestelmää (5 maalämpökaivoa). Maalämpökaivot palvelisivat kiinteistöllä olevaa asuintaloyhtiötä lämmönlähteenä, että jäädytykseen vesikeskuslämmityksen kautta. Lausuntoa maalämpökaivojen rakentamisesta pyydetään rakennusvalvonnalla vireillä olevan rakentamislupahakemuksen käsittelyn yhteydessä.

Hakemuksen mukaan maalämpökaivoja porataan viistoporauksena 300m syvyyteen, ulottuen tontin rajojen yli. Maalämpökaivoa ei saa ulottaa naapurikiinteistön puolelle ilman erillistä naapurin suostumusta.

Putkijärjestelmät tulee asentaa asianmukaisella tavalla, jotta ne kestävät käyttöön kohdistuvan rasituksen.

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Maalämpökaivot sijaitsisivat yli 1300 metriä lähimmän pohjavesialueen rajasta, ja etäisyys lähimpään vedenottamoon on tätäkin pidempi.

Viereisellä kiinteistöllä on tutkittu maaperän tilaa vuonna 2021. Kiinteistön lajimerkintänä on "Ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä" mutta kiinteistölle on merkitty toimenpidetarvehuomio koska maaperätutkimuksissa on todettu VNa 214/2007 mukaisia kynnysarvoja ylittäviä ainepitoisuuksia. Lähialueella on myös suoritettu maaperän kunnostamista vuosina 2009 ja 2012. Uudenmaan ELY-keskus on 27.2.2017 antanut lausunnon (UDEL/1082/07.00/2010) kunnostuksien loppuraporteista (GA 2012 ja FCG 2010).

Ympäristönsuojelulain mukaisesti toimivaltaisena viranomaisena pilaantunutta maaperää koskevissa asioissa toimii Lupa- ja valvontavirasto. Tästä johtuen kyseessä olevan kohteen maaperän kunnan status suhteessa suunniteltuihin rakennustoimenpiteisiin olisi syytä tarkistaa Lupa- ja valvontavirastolta. Alueen historia huomioiden, tulee maalämpökaivojen rakentamisen yhteydessä aistinvaraisesti seurata maaperän (kiviaines, porausliete) kuntoa. Mikäli todetaan pilaantunutta maaperää, tai viitteitä siitä, tulisi asiassa välittömästi olla yhteydessä Lupa- ja valvontavirastoon, jotta se voi asiassa toimivaltaisena viranomaisena antaa toimintaohjeet. Esimerkiksi kiinteistöltä poistettavat maa-ainekset tai porauslietettä voi olla syytä tutkia haitta-aineispitoisuuksien kannalta, varmistaakseen asianmukaisen vastaanottoaikan.



Lämpökaivojen sijoittamisessa tulee huomioida seuraavat suositellut minimietäisyydet:

1. Etäisyys kiinteistön viemäriin ja vesijohtoihin 3 metriä.
2. Etäisyys rakennuksiin 3 metriä.
3. Etäisyys kiinteistön rajaan 7,5 metriä.
4. Etäisyys alueella mahdollisesti sijaitseviin muihin lämpökaivoihin 15 metriä.
5. Etäisyys talousvesikaivoihin; rengaskaivoihin 20 metriä, porakaivoihin 40 metriä.

Kopio porauspöytäkirjoista, jossa on tiedot porareikien sijainneista, pituuksista, halkaisijoista ja kaltevuksista, tulee toimittaa Hangon kaupungin ympäristönsuojeluosastolle (Santalantie 2, 10960 Hanko, tai ymparistonsuojelu@hanko.fi) viipymättä.

Sade- ja kuivatusvesien pääsy maalämpökaivoon, ja sitä kautta pohjaveteen, on estettävä. Maalämpökaivojärjestelmän käyttö ja hoito on kiinteistönomistajan vastuulla ja tästäkin syystä järjestelmä tulee tarkastuttaa säännöllisesti.

Porauksessa muodostuva kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille tai ympäristölle. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön.

Porausvesien johtaminen jätevesiviemäriin on kielletty ilman Hangon vesi- ja viemärlaitoksen lupaa. Porausvesien johtaminen hulevesiviemäriin on kielletty ilman Hangon kuntatekniikka-osaston lupaa.

Mikäli lietettä tai vettä johdetaan porattavan tontin maaperään imeytettäväksi tai lähiojiin, tulee se tehdä niin, ettei siitä aiheudu naapuritontin vettymistä tai ojien tukkeutumista. Kiviaines tulee varastoida työn aikana siten, ettei se pölyä tuulen mukana tai leviä sateen mukana lietteenä hallitsemattomasti ympäristöön.

Rakennuttajalla on myös velvollisuus huolehtia siitä, että tarvittavat luvat haetaan myös hankkeen myöhemmissä vaiheissa ennen toimenpiteiden toteuttamista.

Kaavoittajan edustaja : 30.4.2026 Kyllä
Rakennusvalvonta pyytää lausuntoa koskien hakemuksen mukaista rakennusalan ylitystä.
Ympäristölautakunta on 2.9.2025 myöntänyt poikkeamislupan hanketta varten. Nyt kyseessä oleva ylitys ei sisällynyt poikkeamislupapäätökseen.

Terassi ylittää myönnetyn rakennusalueen rajan 12,63 m² ja enimmillään n. 1,4 m. Ylitys on verrattain pieni suhteessa rakennettavan rakennuksen kokoon.

Katson, että ylitys voidaan käsitellä rakentamislain 59 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamisena.

Viran puolesta
Kukka-Maaria Luukkonen
kaupungingeodeetti

Pelastusviranomainen : 17.4.2026 Ehdolla
Pelastusviranomainen on tutustunut hankkeen suunnitelmiin. Toimitettujen suunnitelmien perusteella pelastusviranomainen toteaa seuraavaa:

Pelastussuunnitelma
- Pelastussuunnitelma on laadittava ennen käyttöönottoa.

Palovaroitin
- Asunnot varustetaan sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Asunnoissa on oltava vähintään yksi sähköverkkoon kytketty palovaroitin kaikissa kerroksissa jokaista alkavaa 60 m² kohden, kuitenkin vähintään yksi palovaroitin per kerros.

**Palo-osastointi**

- Putki- ja sähkö- ja muiden kuilujen ja hormien palo-osastointiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Parvekelasituksen yhteydessä tulee noudattaa PKS-ravakortin 117-B-02 ohjeita.

Alkusammutus

- Rakennus on varustettava tarkoituksen mukaisilla alkusammutusvälineillä siten, että rakennuksessa olevat ihmiset voivat käynnistää sammutustoimet palon alkuvaiheessa.

Savunpoisto

- Savunpoisto suunnitelma on laadittava ja toimitettava pelastusviranomaisille tarkastettavaksi ennen toteuttamista.
- Porrashuoneen savunpoisto on järjestettävä.
- Porrashuoneen savunpoiston laukaisu on sijoitettava katutason ulko-oven luona.

Poistuminen

- Kerrostalojen varatiet tulee noudattaa PKS-ravakorttien 117-B-29 -A ohjeita.

Ulkopuolisten pintojen luokkavaatimukset

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee toimittaa pelastuslaitokselle yksityiskohtainen selvitys siitä, miten ullakkokerros täyttää valtioneuvoston asetuksen 848/2017 mukaiset paloturvallisuusvaatimukset, mukaan lukien taulukon 8 edellyttämät ratkaisut.

Selvityksen tulee osoittaa, että:

Ullakkokerroksen kantavat rakenteet täyttävät P1-paloluokan edellyttämät palonkestävyysvaatimukset (R-vaatimukset) taulukon 8 mukaisesti.

Ulkopintojen materiaalit ja rakenneratkaisut täyttävät asetuksen mukaiset palotekniset vaatimukset siten, että julkisivun ja vesikaton ulkopinnat eivät edistä palon nopeaa leviämistä ullakkotilaan tai ullakkotilan kautta.

Rakenteellinen kokonaisuus täyttää asetuksen 848/2017 mukaiset vaatimukset palon rajoittumisesta, kantavuudesta ja palon leviämisen estämisestä.

Pelastuslaitos edellyttää, että selvitys toimitetaan ennen rakennushankkeen etenemistä vaiheeseen, jossa ullakkokerroksen rakenteet tai materiaalivalinnat vahvistetaan.

Operatiivinen toiminta

- Viranomaisradioverkko VIRVEN kuuluvuus rakennuksessa on varmistettava. VIRVEN sisäkuuluvuudesta laaditaan tarvekartoitus, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella hyvissä ajoin ennen kyseisten töiden aloittamista.
- Ullakon jokaiseen palo-osastoon tulee olla pääsy ulkokautta sammutustyötä varten.

Muu

- Jäteastioiden sijoittelu ja rakennelma on hyväksyttävä erikseen.

Muu lausunto : 13.4.2026 Kyllä

Rakennushankkeen osalta on pyydetty lausuntoa rakennushankkeen kiinteistöiltä vinoon porattavien lämpökaivojen vaikutusalueen ulottumisesta Hangon kaupungin alueelle. Kaupungin viranhaltijana totean, ettei vaikutusalueen ulottumista syvällä maan uumenissa sinänsä kielletä, mutta koska kaivon porauksessa kiviaineksen laatu ja rikkonaisuus voivat ohjata reiän suuntautumista paljonkin, ei kaupunki voi olla missään vaiheessa vastuussa mahdollisista lämpökaivoille aiheutuvista vahingoista kaupungin alueita ylläpidettäessä ja saneerattaessa.

Timo Laine

KUULEMINEN

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille MRL 133 §:n mukaisesti / Rakennusvalvonta on kuullut naapureita 29.4.2026-20.5.2026 välisenä aikana. Yksi naapuri on huomauttanut. Huomautus ei koske haettua rakentamislupaa. (20.5.2026)



PÄÄTÖSEHDOTUS

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
-väriyssuunnitelma
-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 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, yhteisrasite, seinärasite, sietorasite ja kolmiolotteisen 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 palomuri 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:

- 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).

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 käyttöönottavaksi tämän rakennusluvan mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa. 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 kiinteistöasite on haettava erikseen perustettavaksi, ja rasitteen tulee olla perustettu ennen kuin rakennus voidaan hyväksyä käyttöön otettavaksi tämän rakentamisluvan mukaisessa osittaisessa loppukatselmuksessa.

ASIAN KÄSITTELY

Ehdotus hyväksyttiin.

LUPAMÄÄRÄYKSET

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen ja rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt hankkeelle:

- rakennustöiden vastaava työnjohtaja
- KVV-laitteiston vastaava työnjohtaja
- ilmanvaihtolaitteiston vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- rakennepiirustukset
- lujuuslaskelmat
- ilmanvaihtosuunnitelma
- vesijohto- ja viemärisuunnitelma

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä seuraavat asiakirjat:

- rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje
- sähkö tarkastuspöytäkirja
- hissien asennus ja käyttöönottopöytäkirja.

KATSELMUKSET JA TARKASTUKSET

- Aloituskokous
- sijainnin merkitseminen
- sijaintikatselmus
- rakennekatselmus
- osittainen loppukatselmus
- loppukatselmus

Rakennustyön aloittamisesta on tehtävä ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn edetessä edellytetään seuraavien tarkastusten suorittamista:

- LV-tarkastus (KVV-työnjohtaja)
- ilmanvaihtolaitteiden tarkastus
- hormitarkastus (vastaava työnjohtaja)
- Kaikki eri palo-alueiden läpiviennit ja palokatkot erikseen tarkastettava ja dokumentoitava erityisen riippumattoman tahon toimesta. Tarkastuksesta laadittava allekirjoitettu pöytäkirja joka liitettävä Lupapisteeseen ennen osittaisen loppukatselmuksen tai loppukatselmuksen tilaamista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että hanke suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hankkeeseen ryhtyvällä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö (MRL 119§).

Katselmuksia on tilattava rakennusvalvontatoimistolta vähintään viikkoa ennen toivottua katselmuksen päivää.



Rakentamislaki edellyttää, että rakennushankkeeseen ryhtyvä huolehtii rakennustyön riittävästä valvonnasta. Lupa myönnetään ehdolla, että vastaavat työnjohtajat tai aloituskokouksessa (jos edellytetty päätöksessä aloituskokousta) sovitut vastuuhenkilöt ja hankkeeseen ryhtyvä huolehtivat e.m. valvonnasta asianmukaisesti, dokumentoiden työmaan TARKASTUSASIAKIRJAAN työn eri vaiheisiin liittyvät tarkastukset, suunnitelmien toteuttamiset ja muutoinkin hyvän rakennustavan mukaisen säännösten ja määräysten noudattamisen. RAKENNUSTYÖN TARKASTUSASIAKIRJAAN (Lupapisteessä) merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan ja käytetyn asiantuntijan perusteltu huomautus, joka koskee rakennussuorituksen poikkeamista säännösten mukaisuudesta.

Energiaselvitys on päivitettävä ja pääsuunnittelijan on varmennettava se ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Rakennus on varustettava vähintään yhdellä sähköverkkoon kytketyllä palovaroittimella jokaista alkavaa 60 kerroshuononeliötä kohden. Sähköverkkoon kytketty palovaroitin on varmistettava sähkökatkojen varalta.

Tämä rakennuslupa raukeaa mikäli rakennustyötä ei ole aloitettu kolmen vuoden kuluessa ja saatettu loppuun viidessä vuodessa tämän päätöksen lainvoimaisuudesta, ellei luvan myöntävä viranomainen erityisistä syistä hakemuksesta pidennä sen voimassaoloaikaa.

Ennen loppukatselmuksen tilaamista on rakennusvalvontaan toimitettava asemapiirros, josta selviää maalämpökaivon/-kaivojen tarkka sijainti, sekä porauspöytäkirja jokaisesta reiästä.

Ympäristönsuojelun lausunnon ehtoja on noudatettava. Lausunto päivätty

Lupa myönnetään ehdolla että rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin myös hanketta koskeva poikkeamispäätös on lainvoimainen. Lainvoimaiseksi todistettu poikkeamispäätös on esitettävä rakennustarkastajalle.

Kiinteistöllä jätteiden käsittely, mukaanlukien lajittelu, keräys, mahdollinen osittainen kompostointi ja poiskuljetus on hoidettava jätehuoltosäännösten ja kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Rakennukseen ja/tai tulotieltä näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumerokilpi.

Tulisija, savuhormi ja lämmityslaite on sijoitettava ja rakennettava tai asennettava niin, ettei niiden käytöstä aiheudu palo- tai räjähdysvaaraa (Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, Ympäristöministeriön asetus savupiippujen rakenteista ja paloturvallisuudesta 745/2017 sekä SRakMk, osa E8). Hankkeen rakennustyöstä vastaava työnjohtaja valvoo että määräyksiä noudatetaan ja ohjeet huomioidaan tulisijojen ja savuhormien sijoittamisessa ja rakentamisessa/asentamisessa. Veloitteen hoitaminen varmennetaan tarkastusasiakirjaan tehtävällä merkinnällä.

Rakennus on kaikilta osin tehtävä siten, että kosteuden pääsy ja kertyminen rakennuksen osiin tai sisäpinnoille estyy. Kohteita mm. salaojitus, maanpinnan muotoilu, riittävät tasoerot lattia/ymp.maapinta maanvaraisissa lattioissa (kellaria lukuunottamatta), ryömintätila, ulkoseinät, vesikatto, aukot ja läpiviennit kaikissa. Kaikki märkätilojen roiskevedelle alttiit pinnat on varustettava asianmukaisella vesieristyksellä.

Rakennus on liitettävä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon liittymissopimus tehden.

Rakennuksen suunnitteluratkaisun lämpöhäviön laskennassa on käytetty rakennusvaipan ilmanvuotolukuna pienempää arvoa kuin 4 (m³/h m²). On käytetty 2 (m³/h m²). Rakennuksen suunnitelmien mukaista ilmanpitävyyttä on osoitettava mittaamalla. Kopio laaditusta



ilmanvuotomittauspöytäkirjasta on toimitettava rakennusvalvontaan ennen osittaista-loppukatselmusta /loppukatselmusta. Saadun mittausarvon perusteella on päivitettävä energiaselvitys sekä energiatodistus ja toimitettava kopio Lupapisteeseen ennen osittaista-loppukatselmusta/loppukatselmusta.

Täydentävät ehdot:

Ennen osittaista loppukatselmusta (käyttöönottoa) on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen toimesta pidettävä erityinen palotarkastus. Palotarkastuspöytäkirja liitettävä Lupapisteeseen ennen osittaisen loppukatselmuksen tai loppukatselmuksen tilaamista.

Totutukseen oleellisesti liittyvä kiinteistörasite on haettava erikseen perustettavaksi, ja rasitteen tulee olla perustettu ennen kuin rakennus voidaan hyväksyä käyttöönotettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa tai loppukatselmuksessa.

RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakennusvaiheessa.

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus.

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1)viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2)sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3)sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4)kunnalla;
- 5)naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6)museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Valitusaika.

Vaalitus on tehtävä kirjallisesti päätöksessä mainitulle viranomaiselle 30 päivän kuluessa tiedoksisaanti päivästä. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuspäivästä.

Valitusviranomainen.

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle
Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Sähköpostiosoite: helsinki.ha@oikeus.fi
Puhelinnumero: 029 5642 069