

Poikkeaminen

Graniittikaari 9

Asiointikunta Hanko	Hakemuksen vaihe Hakemus jätetty
Kiinteistötunnus 78-1-131-3	Hakemus jätetty 20.10.2024
Asiointitunnus: LP-078-2024-00443	Käsittelijä (Tyhjä)
Hankkeen osoite Graniittikaari 9	Hakija Regatta Resorts Oy
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus
Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä Selostus erillisenä liitteenä. Lyhyesti: haetaan lupaa poiketa tonttien 1-131-3 ja 1-131-4 osalta asemakaavan rakennusruuduista.
Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen Selostus erillisenä liitteenä. Lyhyesti: Rakennusruutujen ylitys perusteluna parempi ja laadukkaampi kaupunkirakenne.

Poikkeusasian rakennuspaikka

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

Hallintaperuste Ei tiedossa	Kaavatilanne Asemakaava
---------------------------------------	-----------------------------------

Hakija

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

Yhteysosoite

Katuosoite Eteläranta 12	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 Eteläranta 12	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 8	Kerroksia 2
Kerrosala 1120	Kokonaisala 1610

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Ei
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 (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin (Tyhjä)	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei

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
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta 0	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

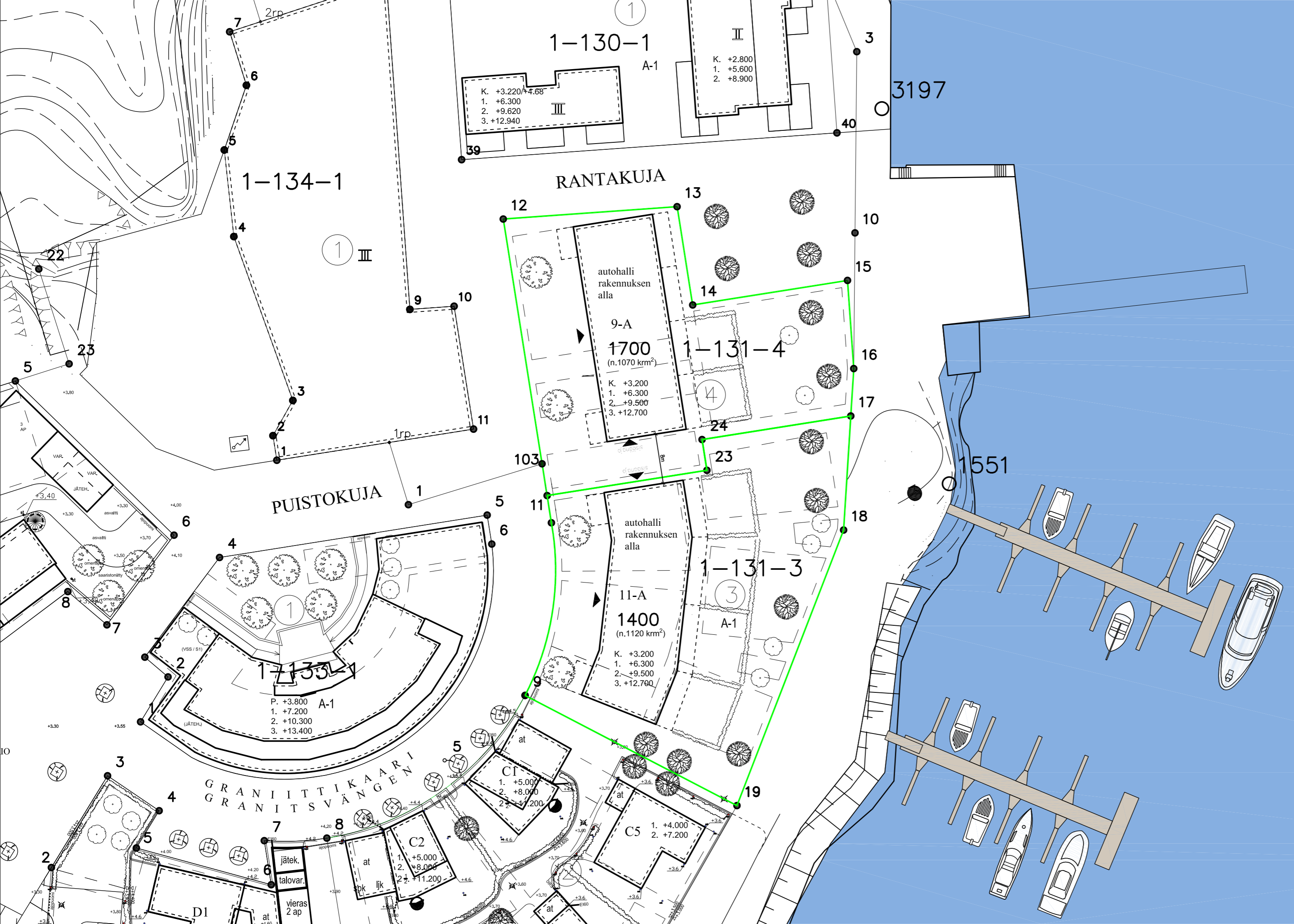
Cedercreutz Arkkitehdit Oy

Liitteet

Liitteen nimi	Sisältö	Liiteryhmä	Tyyppi	Allekirjoitukset
1-130-1 naapurinkuuleminen asemapiirustus allekirjoitettuna.pdf	Naapurin kuuleminen	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
1-130-1 naapurinkuuleminen.pdf	Naapurin kuuleminen	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
1-131-2 naapurinkuuleminen asemapiirustus allekirjoitettuna.pdf	Naapurin kuuleminen	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
1-131-2 naapurinkuuleminen.pdf	Naapurin kuuleminen	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
1-133-1 naapurinkuuleminen asemapiirustus allekirjoitettuna.pdf	Naapurin kuuleminen	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
1-133-1 naapurinkuuleminen.pdf	Naapurin kuuleminen	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
2024-05-30 Naapurin huomautus - tontti 134-1 kuvaliitteineen.pdf	Naapurin kuuleminen	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
Naapureiden kuuleminen RR - HLL 134-1.pdf	Naapurin kuuleminen	Ennakkoluvat ja lausunnot	Naapurin kuuleminen	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
SKM_C450i24082311100.pdf	Valtakirja	Hakija	Valtakirja	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
valtakirja.pdf	Valtakirja	Hakija	Valtakirja	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
vastine naapurin 1-134-1 huomautukseen.pdf	päivitetty vastine naapurin huomautukseen	Muut liitteet	Muu liite	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
100 - ASEMAPIIRUSTUS.pdf	Asemapiirros	Pääpiirustus	Asemapiirros	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
204_kaava.pdf	Ote asemakaavasta	Rakennuspaikka	Ote asemakaavasta	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
kiinteistörekisteriote_07800101310003_FI.pdf	Ote kiinteistörekisteristä	Rakennuspaikka	Ote kiinteistörekisteristä	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024
Kuningatarsatama poikkeuslupahakemus selostusliite.pdf	Hankeselvitys tai -suunnitelma	Suunnitelmat	Hankeselvitys tai -suunnitelma	Sebastian Claës Folkern Cedercreutz 21.10.2024

Valtuutetut

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



RAKENNUSTEN KÄYTTÖTARKOITUS ASUINRAKENNUS
 RAKENNUSTEN PALOLUOKKA ON P1
 ASUNTOIHIN TEHDÄÄN HUONEISTOKOHTAINEN TULO- JA POISTOILMANVAIHTO LÄMMÖNTALTEENOTOLLA
 PÄÄASIAALLINEN LÄMMITYSMUOTO ON MAALÄMPÖ / VESIKIERTOINEN LATTIALÄMMITYS
 ASUNNOT VARUSTETAAN SÄHKÖVERKKOON KYTKETYILLÄ PALOVAROITTIMILLA 1 / ALKAVA 60m2
 ASUNNOILLE OSOITETAAN 1 AP / ASUNTO RAKENNUSTEN ALAPUOLISESTA AUTOHALLISTA

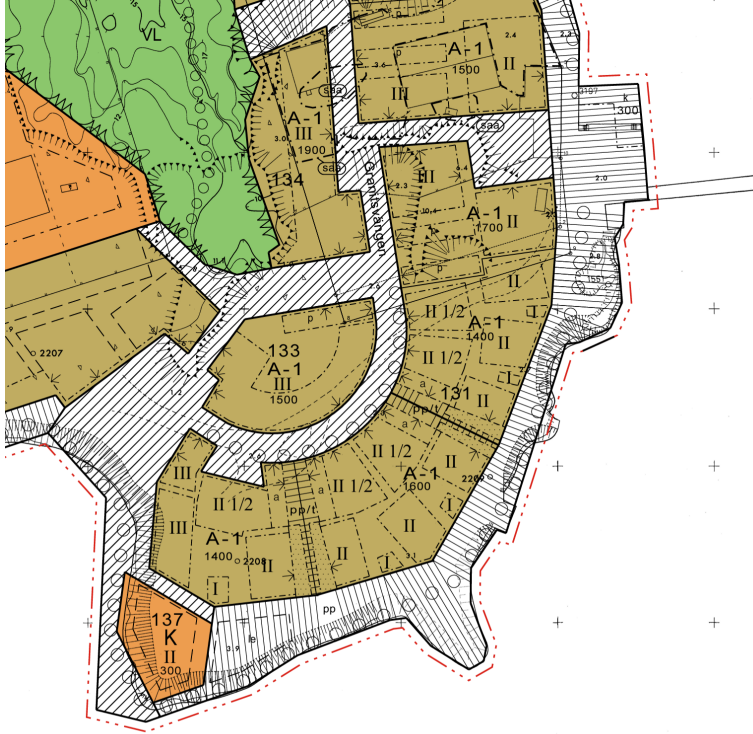
K.OSA 1	KORTTELI/TILA 131	TONTTI/RNo 3	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RATU (rakennuksen tunnus)	RAKENNUSTOIMENPIDE UUDISRAKENNUS	PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS	JUOKS.No -
RAKENNUSKOHTAEN NIMI JA OSOITE	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRUSTUS		MITTAKAAVAT 1:500
AsOy KUNINGATARSATAMA GRANIITTIKAARI 11, 10900 HANKO			
CEDERCREUTZ ARKKITEHDIT VUORIMIEHENKATU 23b, 00140 HELSINKI 040-5313101, 050-4646764 info@cedark.fi www.cedark.fi		SUUN.ALA ARK	PIIR.No 100
PÄIVÄYS 17.10.2024		YHT.HENK. S.C.	MUUTOS -

Poikkeuslupahakemuksen perusteet

Hakemus koskee Hangon kaupungin Kuningatarvuoren alueella sijaitsevan tontin 1-131-4 asemakaavasta poikkeamista seuraavin perusteluin.

Lähtökohdat

Alueella on voimassa vuonna 2006 valmistunut asemakaava 204:



Kyseisillä tonteilla on merkintä A-1

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 4 on 1700 krm2 rakennusoikeus.

Rakennusten kerrosluku vaihtelee rakennusruudusta riippuen II, III 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.

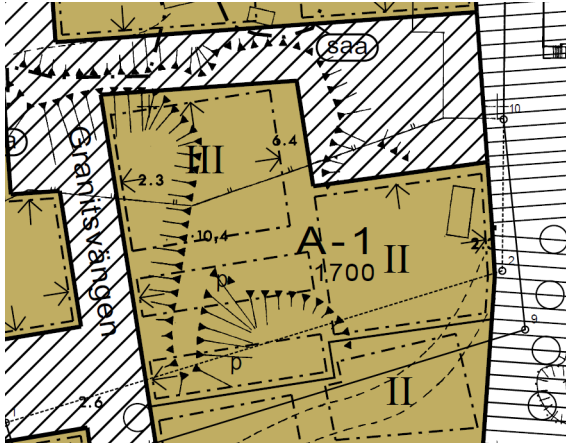
Ensimmäisen kerroksen lattian on oltava 0,7m edessä olevaa katua tai raittia korkeammalla. Rakennusten lattian minimikorko tulee olla +2,8m.

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.

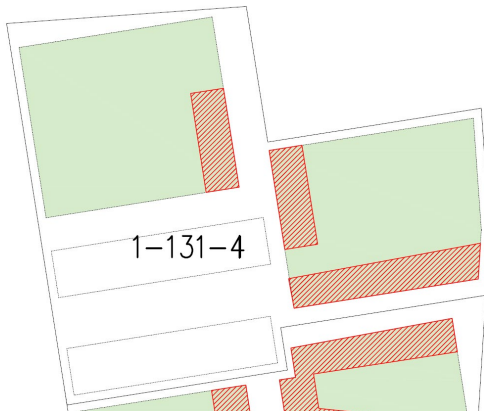
Kaava-alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kaavassa on tontille merkitty hyvin tarkat rakennusruudut, joissa lisäksi nuolin merkitty reunat, joihin tulee rakentaa kiinni:



Asemakaavan analyysi

Tontille esitetty 1700m² rakennusoikeus toteutettuna annettuihin rakennusruutuihin muodostaa hyvin ahtaan ja näkymällisesti aluetta sulkevan kokonaisuuden. Rakennusruutujen etäisyys toisistaan rakennusruutujen välillä, ja erityisesti rannan puoleisessa rakennusruudussa tontin 3 ja 4 välillä alittaa 8m paloetäisyyden:



8m paloetäisyyden vaikutusalueet

Esitetty poikkeaminen kaavasta

Kaavasta poikkeaminen koskee rakennusalueen ruuduista poikkeamista. Muutoin rakentaminen on kaavan mukaista.

Esitämme, että tonteille 3 ja 4 rakennetaan kaavan rakennusalueen ruuduista poikkeava ratkaisu, jossa rakennus sijoittuu tontin Graniittikaaren puoleiselle osalle yhtenä rakennusmassana, jonka alle sijoittuu osittain maanalainen autohalli.

Tonteille esitetään rakennettavaksi kullekin yksi 2 ½ kerroksinen asuinrakennus, jossa olisi n. 8 asuntoa.

Autohallit mitoitetaan niin, että niihin saadaan sijoitettua kaavan vaatimat 1 autopaikka / asunto, eli vähintään 8 autopaikkaa / autohalli.

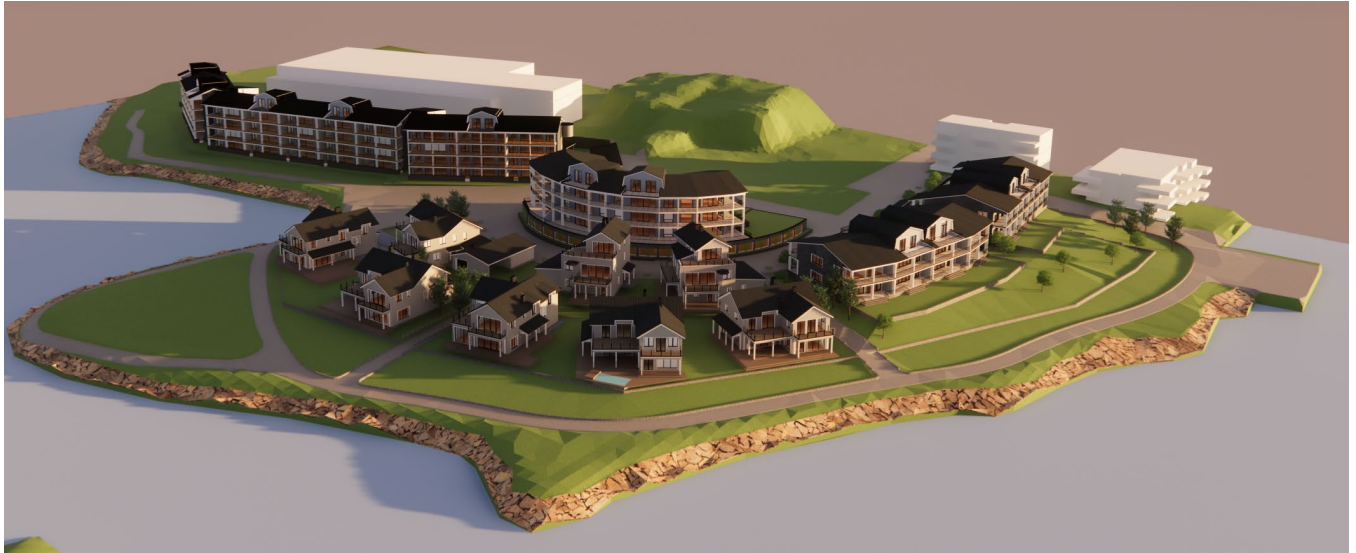
Rakennusten korkeusasemat noudattavat viereiselle tontille 1-130-1 jo rakennetun rakennuksen korkeusasemia: K. +3.200 / 1. +6.300 / 2. +9.500 / 3. +12.700.

Osa sallitusta rakennusoikeudesta jätetään käyttämättä, jotta pystytään luomaan kaupunkikuvallisesti ja näkymien kannalta mahdollisimman laadukas ja ympäristöönsä soveltuva ratkaisu.

Rakennusten ja Graniittikaaren väliin muodostuu kapea viheralue, johon voi sijoittaa esim. polkupyöräkatoksia.

Rakennuksen sataman puolelle muodostuu laaja viheralue, johon voisi sijoittaa ensimmäisen asuinkerroksen asunnoille puutarhapihoja, sekä yhteistä viherpihaa.

Ulkoarkkitehtuuriltaan rakennukset jatkaisivat tonteille 131, 132 ja 133 jo rakennettujen asuinrakennusten detajiiikkaa ja julkisivumateriaaleja, jolloin kokonaisuus muodostaisi eheän kaupunginosan.



3d-luonnosvisualisointi ehdotuksen mukaisesta ratkaisusta



3d-luonnosvisualisointi kaavan mukaisesta ratkaisusta

Perustelut ja edut

Esitetyllä rakentamistavalla saadaan luotua laadukas ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus. Alueen rakentamisessa olemme jo tonteilla 131,132 ja 133 pyrkinneet 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.

Ratkaisu ei huononna naapuritonttien tilannetta. Tontille 1-130-1 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 näkymätilannetta etenkin tontin 1-131-4 osalta.

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.

Rakennukset voidaan toteuttaa ilman palomureja tms. riittämättömien paloetäisyyksien aiheuttamia erityisratkaisuja.



3d-luonnosvisualisointi ehdotuksen mukaisesta ratkaisusta



3d-luonnosvisualisointi ehdotuksen mukaisesta ratkaisusta



3d-luonnosvisualisointi kaavan mukaisesta ratkaisusta

Helsingissä 17.10.2024

Sebastian Cedercreutz

Sebastian Cedercreutz
Arkkitehti SAFA