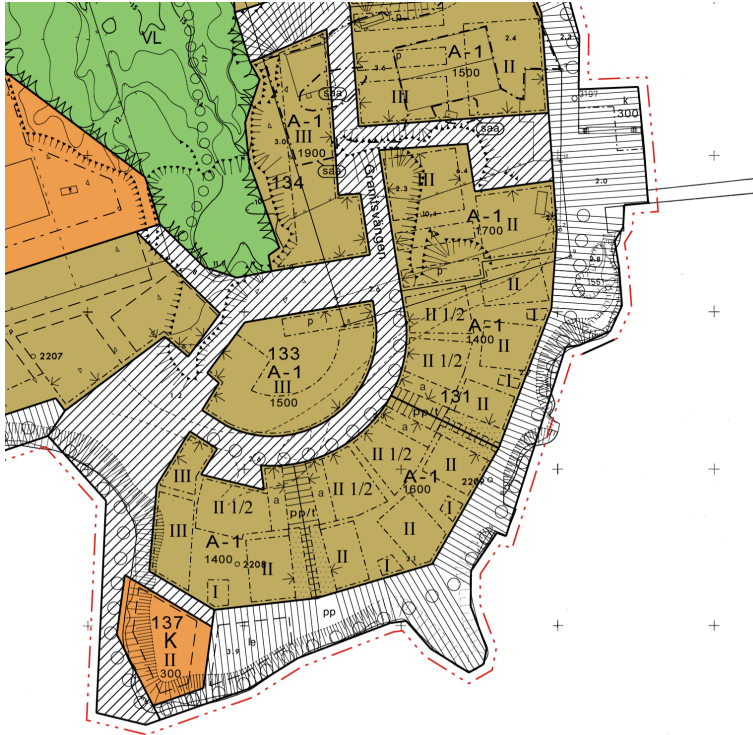


Poikkeuslupahakemuksen perusteet Päivitetty 7.8.2024 naapurin 1-134-1 huomautus huomioiden.

Hakemus koskee Hangon kaupungin Kuningatarvuoren alueella sijaitsevan kahden tontin 1-131-3 ja 1-131-4 asemakaavasta poikkeamista seuraavin perusteluin.

Lähtökohdat

Alueella on voimassa vuonna 2006 valmistunut asemakaava 204:



Kyiseisillä 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.

Tonteilla on 1400 krm² ja 1700 krm² rakennusoikeudet.

Rakennusten kerrosluku vaihtelee rakennusruudusta riippuen II, II ½ ja 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.

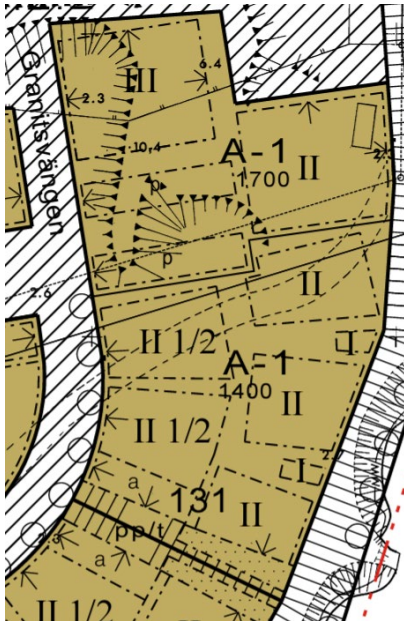
Ensimmäisen kerroksen lattian on oltava 0,7m edessä olevaa katua tai raittia korkeammalla. Rakennusten lattian minimikorko tulee olla +2,8m.

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 tonteille merkitty hyvin tarkat rakennusruudut, joissa lisäksi nuolin merkitty reunat, joihin tulee rakentaa kiinni:

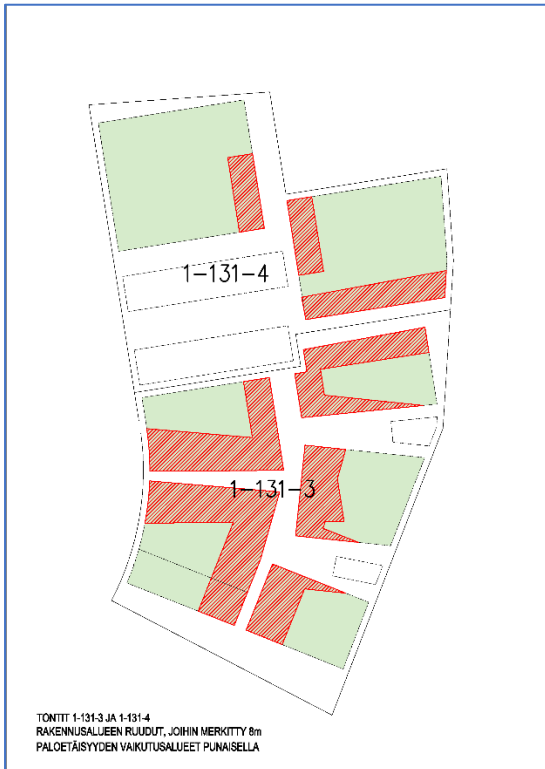


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsyta som byggnaden skall tangera.

Asemakaavan analyysi

Kaavan esittämissä rajoissa on etenkin tontin 1-131-3 osalta mahdoton toteuttaa laadukasta rakentamista. Rakennusalueen ruudut ovat epärealistisia ja alimitoitettuja. Autopaikoille esitetyt alueet samoin alimitoitettuja ja riittämättömiä. Rannan puolen rakennusruuduille pääsy ajoneuvolla käytännössä mahdotonta toteuttaa rakennusruutujen välistä.

Rakennusruutujen etäisyys toisistaan (myös tontin 3 ja 4 välillä) alittaa useasta kohdasta 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 rakennukset sijoittuvat tonttien Graniittikaaren puoleiselle osalle kahtena rakennusmassana, joiden alle sijoittuu osittain maanalaiset autohallit.

Tontille 3 esitetään rakennettavaksi yksi 2 ½ kerroksinen asuinrakennus, jossa olisi n. 8 asuntoa.
Tontille 4 esitetään rakennettavaksi yksi 2 ½ kerroksinen asuinrakennus, jossa olisi n. 8 asuntoa.

Autohallit mitoitetaan niin, että niihin saadaan sijoitettua kaavan vaatimat 1 autopaikka / asunto, eli vähintään 16 ap.

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.

Rakennusten 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 detaliikkaa ja julkisivumateriaaleja, jolloin kokonaisuus muodostaisi eheän kaupunginosan.



3d-luonnosvisualisointi

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 tyyppillisen runsaasti viheraluetta sisältävän kaupunkirakenteen, jota nyt jatkettaisi tontin 131 pohjoisosassa.

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 hieman.

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



3d-luonnosvisualisointi

Helsingissä 7.8.2024

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Sebastian Cedercreutz".

Sebastian Cedercreutz
Arkkitehti SAFA