

Muistio Regattatontin poikkeamisista

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 175 §:n nojalla kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 ja 172§:issä säädetyn edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista. Säännös vastaa aiemman rakennuslain (RakL) 132 §:n 2 momenttia.

Poikkeuksen myöntämisessä on asiallisesti kysymys erivapauden myöntämisestä. Vähäistä suuremman poikkeamisesta päättää alueellinen ympäristökeskus. Poikkeuksen myöntämisen pääasiallinen edellytys on, että tähän on olemassa erityisiä syitä. Erityisen syyn olemassaolon ratkaisee lupaviranomainen yksittäistapauksittain. Hallinto- ja oikeuskäytäntöä voidaan käyttää apuna harkittaessa erityisen syiden olemassaoloa ja poikkeamisen vähäisyyttä ja muita edellytyksiä. MRL 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa mm. kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennuksen ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuslupahakemuksessa 25.2.2009 tontille 6 korttelissa 111, osoitteessa Merikatu 1, on neljä sellaista poikkeamaa voimassa olevasta asemakaavasta, joihin tulee lupaharkinnan yhteydessä ottaa kantaa. Viranomaisen päätös on myös perusteltava.

1. kokonaisrakennusoikeuden ylitys
2. rakennusalan ylityksiä ja alituksia
3. rakennuksen suurimman kerrosluvun ylitys
4. rakennusoikeuden jakautuminen asuinhuoneistoihin ja liike/toimistotiloihin

Mikäli olisi kysymys yhdestä edellä sanotunlaisesta poikkeamisesta, voisi poikkeamisen katsoa olevan vähäistä. Kokonaisuutena ottaen on vaikeata katsoa, että hakemuksen mukaisessa rakentamisessa on kysymys vähäisestä poikkeamisesta. Hallintokäytännössä uudisrakentamisen yhteydessä on poikkeamisen vähäisyyttä tulkittu ankarammin kuin korjaus- tai täydennysrakentamisen kyseessä ollen. Asemakaava on vuodelta 2006. Kaavasta tehtiin valituksia, jotka on hylätty KHO:ssa asti. Ns. Regattatontin osalle kaupunginhallitus antoi erikseen täytäntöönpanoluvan 13.8.2007.

Asemakaava-asiakirjoissa kaavan tavoitteiksi on asetettu mm. purkaa Hotelli-Regatan uudempi osa ja rakentaa uusi asuin kerrostalo sen paikalle, peruskorjata Hotelli Regatan vanha osa ja sijoittaa asuntoja vanhan osan ullakolle ja käyttää sisäpihaa palvelemaan hotellin liiketoimintaa ja asuntoja.

Kaavan kuvaus AL korttelialueesta kuuluu:

” Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue ; Regatta-tontin käyttötarkoitukseksi on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, kun se voimassa olevassa kaavassa on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Asumiseen saa kaavamerkinnän mukaan käyttää enintään 70 % kerrosalasta. Korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen tonttijako. Hotelli Regatan vanha osa on suojeltu sr-1 –merkinällä, jolla velvoitetaan palauttamaan ulkoasu muutos- ja korjaustöiden yhteydessä museoviranomaisien kanssa sovittavaan asuun. kerrosluvuiksi on suojellun rakennuksen osalle merkitty III u 2/3, jonka mukaan ullakolle voidaan osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.(Ullakolle sijoitettavan kerrosalan määrä on täsmentynyt kaavaluonnokseen verrattuna.) Rakennusoikeudeksi suojellulle osalle on merkitty 2260 k-m². Meri- ja Rantakadun kulmaan on osoitettu L-kirjaimen muotoinen rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku on IV u ½ ja rakennusoikeus 2180 k-m². Talusrakennuksen rakennus- alalle on osoitettu 160 k-m²:n suuruinen rakennusoikeus. Autopaikkojen sijoittamisesta tontin ulkopuolisille autopaikkojen korttelialueelle on määräys.”

Kaavan vaikutuksia maisemaan on arvioitu mm. niin, että meren suunnalta tarkasteltuna korttelin painopiste Grandin tontin rakentamisesta huolimatta on edelleen Hotelli Regatan puolella. Regatan torni on edelleen korttelin korkein kohta, vaikka hotellin vanhan osan katto ei enää määritä merenpuoleista

siluettia.(s.30). Kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan on tarkasteltu kaava-asiakirjan kahdessa kuvaliitteessä mm. julkisivuprojektioyhdistelmänä meren suunnasta. Työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan kaavalla ajateltiin olevan myönteistä vaikutusta, kun siinä mahdollistetaan myös toimistotilojen sijoittuminen alueelle. Asemakaavan selostuksessa kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötarkoituksiin todetaan: Kaavassa on varmistettu valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriperinnön arvojen säilyttäminen seuraavin tavoin: 1) suojelemalla Hotelli Regatan vanha osa, 2) lausuntopyyntövelvoite museoviranomaisille, 3) antamalla rakennustapaa koskevia määräyksiä: mm. katulinjaan kiinnirakentamisvelvoite, harjan suuntamääräykset, julkisivumateriaalimääräykset jne..

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohdissa ja tavoitteissa on kaavailtu nyt kyseessä olevalle rakennuspaikalle alkuperäistä henkeä mukailevaa asuinkerrostaloa.

Kaupungin ja maanomistajan välisessä maankäyttösopimuksessa on tavoitteena ollut edesauttaa asemakaavan mukaista rakentamista, mutta myös kaavan muuta toteuttamista. Hotelli Regatan entisöinti ja restaurointi on sopimuksessa nostettu merkittävän kulttuuriteon asemaan. Merkittävän kulttuuriteon lisäksi kaupunkiin syntyy hotellitiloja ja muita tätä tarkoitusta palvelevia tiloja ja näin ollen matkailun kiipeästi tarvitsemia nykyaikaisia majoitustiloja. Kaupungin ulkoinen ilme kohentuu merkittävästi Rantakadun ja Rantapuiston sekä Torikadun suunnasta.

Yksittäin ehdotetuista poikkeamista voidaan todeta seuraavaa:

1. Rakennusoikeuden ylitys noin 4 %:lla ei ole kovin suuri. Regatan vanhan osan tontilla on rakennusoikeutta 2260 kerrosneliömetriä, joiden käytöstä ei ole tässä yhteydessä esitetty suunnitelmaa. Kaavan mukainen ohjeellinen tonttijako on jo toteutettu kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi, mikä mahdollisesti vaikeuttaa kaavan tavoitteiden mukaista suunnittelua.
2. Rakennusalan ylitys oman tontin puolelle voidaan noudatettujen käytäntöjen mukaan hyväksyä, jos ylityksen suunnalla oleva naapuri ei vastusta sitä. Tässä tapauksessa ylitys pihan puolelle on enimmillään noin 4 metriä ja koillispuolella noin 0,1 metriä. Ongelmallista on, että hotellin ja asuintalon välinen piha-alue entisestäänkin supistuu, joka puolestaan vaikeuttaa autopaikkojen ja talousrakennusten sijoittelua alueelle. Saneerattavan hotellin ja rannanpuoleisen asuinrakennuksen yhteydet ovat kokonaan selvittämättä. Kokonaan toisistaan irrallaan toimitetusta tontinjaosta huolimatta ei näitä kahta rakennusta voi rakennusluvassa käsitellä. Rakennuksia varten pitää perustaa rasitteita. Rakennusalan ylityksen katualueelle voi perustaa rakennusjärjestyksen 9 §:ssä annettuihin mahdollisuuksiin. Näihin on aina saatava kaupungin lupa. Rantakadun ja Merikadun kulmassa suunnitelmassa on poikettu myös toiseen suuntaan määräyksestä tontin rajaan rakentamisesta. Katutasossa ulkoseinä on vedetty sisään rakennuksen kulmassa. Ylemmissä kerroksissa poikkeusta haetaan kadun suuntaan ulokkeilla..
3. Ehdotettu kerrosluvun ylitys ei voi olla vähäinen, koska kaavassa on yksityiskohtaiset määräykset kerrosluvusta, ullakon koosta, harjakorkeuksista, harjansuunnista ja vaatimus rakentamisen sopeuttamisesta ympäröivään rakentamiseen. Suunnitelman mukaisessa rakentamisessa on kysymys 5. kerroksesta. RakL 132 §:n (588/1973) mukaan rakennuksen korkeuteen, kokonaan maanpäällisten kerrosten lukumäärään tai sallittuun kerrosalaan ei valtion viranomainen voinut lainkaan myöntää poikkeusta, jos kunta vastusti sitä. Ehdotettuun kerrosluvun ylitykseen liittyy myös rakennusalan ylitystä kadun puolelle mm. vinolla erkkerillä. Katualueelle tuleva lisärakennusala voi vaikuttaa naapureihin mm. valaistussuhteita ja näköaloja muuttavasti. Ehdotettu tornirakennelma peittää rannan suunnasta myös Regatan tornin.
4. Rakennusoikeuden jakautuminen asuinhuoneistojen ja liike- ja toimistotilojen kesken on nähtävästi kaikkein olennaisin poikkeama kaavasta. Tämä johtuu tehdystä tontinjaosta. Koko korttelin kannalta ongelmaa ei ole. Asemakaavan tarkoituksena oli myös luoda taloudellisia edellytyksiä hotellin entisöinnille.

25.4.2009

Jukka-Pekka Halme