

Hangon kaupunki
Ympäristölautakunta

Hangö stad
Miljönämnden

**Poikkeamislupaa koskevan
päätöksen julkipanoilmoitus
(MRL 171 §)
Anslagsanmälan om givande
av beslut om undantag
(171 § MBL)**

<p>Ympäristölautakunta antaa alla mainituista lupahakemuksista päätöksensä oheen merkittynä antopäivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulevan kaikkien asianomaisten tietoon. Lupapäätös ja siihen liittyvät asiakirjat ovat nähtävänä:</p> <p>Miljönämnden avger beslut över nedan nämnda tillståndsansökningar på den dag för utfärdandet som antecknats här invid, varvid beslutet anses ha kommit samtliga vederbörande till kännedom. Tillståndsbeslutet och därtill anslutna handlingar finns till påseende:</p> <p>Hangon kaupunki Tekninen ja ympäristövirasto Santalantie 2 10960 Hanko</p> <p>Hangö stad Tekniska och miljöverket Sandövägen 2 10960 Hangö</p>		<p>Päätöksen antopäivä – viimeinen muutoksenhakupäivä Dag för givande av beslut – sista dag för sökande av ändring</p> <p>18.11 – 18.12.2024</p>
<p>Ympäristölautakunnan päätös: Miljönämndens beslut:</p> <p>31.10.2024 § 133</p>		
<p>dnro / dnr</p> <p>236/2024</p>		
<p>Hakija Sökande</p>	<p>Alue, johon lupa kohdistuu (kylä, tila ja RN:o tai tontti/kortteli/kaup.osa) Området vilket lovet berör (by, lägenhet och RN:r el. tomt/kvarter/stadsdel)</p>	<p>Toimenpiteen laatu Åtgärdens natur</p>
<p>Henkilötietoja Personuppgifter</p>	<p>Mannerheimintie 16 Mannerheimvägen 16 10900 Hanko * Hangö</p>	<p>Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä. Haettu poikkeamista ei myönnetty. Undantag från byggnadsordningen. Ansökt undantag beviljades ej.</p>
<p>Päätös on voimassa kahden (2) vuoden ajan antopäivästä lukien. Tarvittavat rakennus- tai toimenpideluvat on haettava kaupungin ympäristölautakunnalta.</p> <p>Beslutet är i kraft i två (2) år fr.o.m. dagen för utfärdandet. Bygglov och åtgärdstillstånd som behövs ska sökas hos stadens miljönämnd.</p>		
<p>Päätöksestä voidaan valittaa Helsingin hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa siitä päivästä, jona päätöksestä on saatu tieto, tätä päivää kuitenkin mukaan lukematta.</p> <p>Besvär över beslutet kan anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol inom 30 dagar räknat från den dag man fått kännedom om beslutet denna dag icke medräknad.</p> <p>Hangossa 7.11.2024 Hangö</p> <p>Kukka-Maaria Luukkonen Kaupungeodeetti Stadsgeodet</p>		
<p>Julkipanoilmoitus on pidettävä ilmoitustaululla koko valitusajan Anslagsanmälan bör hållas på anslagstavlan under hela besvärstiden</p>		

Tämä ilmoitus on julkipantu yllä mainitun kunnan julkisten kuulutusten ilmoitustaululle
Denna kungörelse har kungjorts på ovan nämnda kommuns anslagstavla för offentliga kungörelser

Julkaistu tietoverkossa / Publicerad på nätverk 11.11.2024

Todistaa Hangossa
Intygar Hangö



Ympäristölautakunta

§ 133

31.10.2024

Poikkeaminen;

Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä; Mannerheimintie 16

Ympäristölautakunta 31.10.2024 § 133
236/10.03.00.02/2024

Bostads Ab Mannerheimvägen 16 hakee poikkeamista toisen asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille 78-10-1004-13. Toimenpide edellyttävää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen 12 §:stä.

Hakemus on jätetty 12.4.2024 Lupapiste-palvelun kautta. Hakija on täydentänyt hakemustaan 2.10.2024.

171.1-2 § (18.3.2016/196)

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista 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; tai*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Kiinteistön pinta-ala on n. 3470 m² ja se on rekisteröity 2015. Kiinteistöllä on voimassa asemakaava no 200 vuodelta 2005. Tontti on siinä merkitty merkinnällä A/s = Asuinrakennusten korttelialue. Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kerrosluku II ja rakennusoikeus on e=0,25. Kaavan yleismääräyksissä todetaan, että

- kaava-alueella tapahtuvan rakentamisen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja maisemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tämä koskee niin rakennusten julkisivujen materiaaleja, mittasuhteita ja väritystä kuin rakennusten ja rakennelmien sovittamista maastoon.
- kaava-alueella rakennettaessa tulee pyrkiä alueella olevan kulttuurikasvillisuuden säilyttämiseen
- tonttien lukumäärää ei saa muuttaa

Hakemus koskee 228 m² kokoisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamista. Rakennus sijoittuu tontille kaavan mukaisesti. Rakentaminen tontille esitettyyn kohtaan ja esitetyn suuruisena on sinänsä mahdollista. Poikkeamispäätös tarvitaan, koska hakemus koskee toisen asuinrakennuksen rakentamista.



Ympäristölautakunta

§ 133

31.10.2024

Hakija perustelee hakemuksen tarvetta Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisulla 1715/2024, jossa se totesi, ettei toisen asuinrakennuksen rakentaminen suoraan rakennusluvalla ole mahdollista. Poikkeamista perustellaan mm. sillä, että rakentamalla toisen asuintarkoitukseen tarkoitettun talon vältetään käyttämättömän rakennusoikeuden rakentaminen talousrakennuksiin. Perusteluna poikkeuslupahakemukselle on saavuttaa harmoninen rakennusten kokonaisuus, joka soveltuu parhaiten alueen rakennuskantaan.

Kaupunki on kuullut naapureita ja osallisia. Hakemuksen johdosta jätettiin 5 huomautusta. Huomautuksissa vastustetaan hanketta. Suunnitellun rakennuksen katsotaan sopivan huonosti paikalleen, sulkevan merinäköalan naapureilta, haittaavan kaavoitusta ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä johtavan merkittävään rakentamiseen, jolloin poikkeamiselle ei olisi lain mukaisia perusteita. Yksi naapuri kiinnittää huomiota kaavamääräykseen, jonka mukaan kaava-alueen tontteja ei saa jakaa, ja huomauttaa että uuden rakennuksen rakentaminen muodostaisi tontille uuden rakennuspaikan. Muistutukset oheismateriaalina.

Lausunnot pyydettiin Uudenmaan ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan museolta.

Länsi-Uudenmaan museo muistuttaa, että se pitää kaavan tehokkuuslukua 0,25 kulttuuriympäristön kannalta vaarana. Kuitenkin pitää paikkaan sovitettua kohtuullinen lisärakentaminen on sen näkemyksen mukaan mahdollista. Museo pitää tärkeänä, että kaikki rakentaminen alueella käyttötarkoituksesta riippumatta sovitetaan huolella arvokkaaseen miljööseen ja maisemaan ja yhteen kylpyläpuiston suojellun vanhan rakennuskannan ja pihapiirien kanssa.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että poikkeusluvan myöntäminen hakemuksen mukaisesti edellyttäisi, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi tulisi voida myöntää poikkeuslupia myös alueen muille kiinteistöille. Siitä aiheutuvalla lisärakentamisella olisi merkittäviä vaikutuksia huvila-alueen ominaispiirteisiin mm. väljyyden ja vehreyden osalta. ELY-keskus arvioi, että poikkeaminen rakennusjärjestyksen 12 §:stä saattaa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai se saattaa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Poikkeamiselle ei siten vaikuttaisi olevan perusteita ELY:n näkemyksen mukaan

Todettakoon, että samassa korttelissa, osoitteissa Mannerheimintie 8, 10 ja 12, on meneillään asemakaavamuutos, jonka yhteydessä arvioidaan myös rakennusoikeuden taso. Tontti rajoittuu kansalliseen kaupunkipuistoon.

/

Liitteenä

- asemapiirros
- sijaintikartta
- havainnekuva
- alueleikkaus
- ELY-keskuksen lausunto
- Länsi-Uudenmaan museon lausunto



Ympäristölautakunta

§ 133

31.10.2024

Oheismateriaali

- hakemus
- lainhuutotodistus
- kaupparekisteriote
- naapurien/osallisten huomautukset

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen rakennusjärjestyksestä toisen asuinrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 78-10-1004-13.

Hakija on perustellut toimenpidettä mm. sillä, että rakentamalla toisen asuintarkoitukseen tarkoitetun talon vältetään käyttämättömän rakennusoikeuden rakentaminen talousrakennuksiin. Perusteluna poikkeuslupahakemukselle on saavuttaa harmoninen rakennusten kokonaisuus, joka soveltuu parhaiten alueen rakennuskantaan.

Kiinteistöllä on runsaasti rakennusoikeutta jäljellä. Nyt suunniteltu rakentaminen on alisteista päärakennukselle, asettuu rannan puolella samaan linjaan viereisten tonttien päärakennusten kanssa ja sen eteen jää puustoa. Se ei itsessään sulje merinäköalaa.

Rakennus sijoittuu tontille kaavan mukaisesti. Toisen asuinrakennuksen rakentaminen ei ole myöskään vastoin voimassa olevaa sitovaa tonttijakoa, eikä se edellytä tonttien määrän muuttamista. Tarvittaessa alueen hallinta on mahdollista järjestää hallinnanjakosopimuksella.

Poikkeamispäätös on aina tapauskohtainen ja siihen liittyy tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Siten yhden tontin ratkaisusta ei voida suoraan vetää johtopäätöstä, että kaikille muillekin kaava-alueen tonteille tulisi poikkeaminen automaattisesti myöntää.

Poikkeamispäätöksellä ratkaistaan tontin 78-10-1004-13 toteutuminen ympäristöön ja alueen muuhun rakennuskantaan soveltuvalla tavalla. Näin ollen siitä ei aiheudu haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja se on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava sitä vastaavaa rakennuslupaa.

Muut tarvittavat järjestelyt ratkaistaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

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

Asian käsittely

Yrjö Sahlstedt ehdotti, että ympäristölautakunta ei myönnä poikkeuslupaa. Rakennusten sijoittelu tontilla tulee ratkaista asemakaavamuutoksella, joka



Ympäristölautakunta

§ 133

31.10.2024

mahdollisuuksien mukaan liitetään jo työn alla olevaan asemakaavan muutokseen korttelissa.

Rolf Nyström kannatti ehdotusta.

Asiassa äänestettiin.

Äänestyksessä esittelijän ehdotus sai 3 (JH, KL ja JK) ääntä ja Yrjö Sahlstedtin ehdotus 5 ääntä (MD, M-LH, PR, RN ja YS).

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että poikkeamista ei myönnetä.

Rakennusten sijoittelu tontilla tulee ratkaista asemakaavamuutoksella, joka mahdollisuuksien mukaan liitetään jo työn alla olevaan asemakaavan muutokseen korttelissa.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281

Otteen oikeaksi todistaa

08.11.2024

Gunilla Fjäder-Rehn

Sihteeri

040 135 9303

gunilla.fjader-rehn@hanko.fi

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 12.11.2024



Miljönämnden

§ 133

31.10.2024

Undantag;

Undantag från byggnadsordningen; Mannerheimvägen 16

Miljönämnden 31.10.2024 § 133
236/10.03.00.02/2024

Bostads Ab Mannerheimvägen 16 ansöker om undantag för att bygga ett andra bostadshus på tomten 78-10-1004-13. Åtgärderna kräver enligt MBL 171 § undantag från 12 § i byggnadsordningen.

Ansökan lämnades in den 12.4.2024 via Lupapiste-tjänsten. Sökanden har kompletterat sin ansökan den 2.10.2024.

171.1-2 § (18.3.2016/196)

*Behörighet att bevilja undantag och förutsättningarna för undantag
Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.*

Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,*
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården,*
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, eller*
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.*

Fastighetens areal är ca 3470 m² och den har registrerats år 2015. På fastigheten är detaljplan nr 200 i kraft från år 2005. Tomten är märkt med beteckning A/s= Kvartersområde för bostadshus. Område där miljön bevaras. Våningsantalet är II och byggnadsrätten e=0,25.

I planens allmänna bestämmelser konstateras att

- på planeområdet bör särskild uppmärksamhet fästas vid att anpassa byggandet till
- stadsbilden och landskapet. Detta berör såväl byggnadernas fasadmaterier, skala och färgsättning som att passa in byggnader och konstruktioner i terrängen.
- Vid byggande på planeområdet bör man sträva till att bevara den kulturvegetation som finns på området
- antalet tomter får inte i detaljplaneområdet ändras.

Ansökan avser uppförande av ett 228 m² stort bostadshus i 2 våningar. Byggnaden placerar sig på tomten i enlighet med planen. Byggande på föreslagen plats och i föreslagen storlek är i sig möjligt på tomten. Beslut om undantag behövs eftersom ansökan gäller byggande av en andra bostadsbyggnad.



Miljönämnden

§ 133

31.10.2024

Sökanden motiverar ansökningens behov med Helsingfors förvaltningsdomstols avgörande 1715/2024, där domstolen konstaterade att det inte är möjligt att bygga ett andra bostadshus direkt med bygglov. Undantaget motiveras bl.a. med att man genom att bygga ett andra hus avsett för bostadsändamål undviker att den outnyttjade byggrätten byggs i ekonomibyggnader. Motiveringen till ansökan om undantag är att man vill uppnå en harmonisk byggnadshelhet som bäst passar ihop med områdets byggnadsbestånd.

Staden har hört grannarna och intressenter. Fem anmärkningar lämnades in med anledning av ansökan. Anmärkningarna motsätter sig projektet. Den planerade byggnaden anses vara passa dåligt på sin plats, skymma havsutsikten för grannarna, leda till olägenheter för planläggningen och uppnåendet a målsättningarna för skyddet av den byggda miljön samt resultera i ett betydande byggande, varigenom det inte finns lagenliga grunder för ett undantag. En granne fäster uppmärksamhet vid planbestämmelsen om att tomterna i planområdet inte får delas och påpekar att uppförandet av en ny byggnad skulle bilda en ny byggplats på tomten. Anmärkningarna finns som bilagematerial.

Utlåtanden begärdes av Nylands NTM-central och Västra Nylands museum.

Västra Nylands museum anmärker att det anser att planens effektivitetstal 0,25 äventyrar kulturmiljön. Museet anser dock att ett skäligt tilläggsbyggande som anpassats till platsen är möjligt. Museet anser att det är viktigt att allt byggande på området, oavsett användningsändamål, anpassas omsorgsfullt till den värdefulla miljön och landskapet och till badhusparkens skyddade gamla byggnader och gårdar.

Nylands NTM-central anser att beviljande av undantagslov i enlighet med ansökan, med tanke på att markägarna ska behandlas jämlikt, skulle förutsätta att man borde kunna bevilja undantagslov även för andra fastigheter i området. Den därav förorsakade tillbebyggelsen skulle ha betydande effekter på villaområdets särdrag i fråga om rymd och grönska. NTM-centralen bedömer att ett undantag från 12 § i byggnadsordningen kan göra det svårare att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön eller leda till byggande med betydande effekter. Enligt NTM-centralen förefaller det därför inte finnas grund för ett undantag.

Det bör konstateras att i samma kvarter, på Mannerheimvägen 8, 10 och 12, pågår en detaljplanändring, i samband med vilken nivån på byggrätterna också kommer att bedömas. Tomten gränsar till den nationella stadsparken.

/

Bilagor

- situationplan
- placeringskarta
- illustrationsbild
- sektion genom området
- NTM-centralens utlåtande
- Utlåtande av Västra Nylands museum



Miljönämnden

§ 133

31.10.2024

Kompletterande material

- Ansökan
- lagfartsbevis
- handelsregisterutdrag
- Grannars/delaktigas anmärkningar

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av MBL 171 § undantag från 12 § i byggnadsordningen för fastigheten 78-10-1004-13.

Sökanden har motiverat åtgärden bl.a. med att man genom att bygga ett annat för bostadsändamål avsett hus, undviker att den outnyttjade byggrätten används i ekonomibyggnader. Motiveringen till ansökan om undantagslov är att man vill uppnå en harmonisk byggnadshelhet som bäst passar ihop med områdets byggnadsbestånd.

Det finns rikligt med outnyttjad byggrätt kvar på fastigheten. Det nu planerade byggandet underordnar sig huvudbyggnaden, placerar sig på strandens sida i samma linje som grantomternas huvudbyggnader, och lämnar ett trädbestånd kvar framför byggnaden. Byggnaden avstänger inte i sig havsutsikten.

Byggnaden placerar sig på tomten i enlighet med planen. Byggnad av en andra bostadsbyggnad strider inte heller mot den gällande bindande tomtindelningen och förutsätter inte en ändring av tomternas antal. Vid behov kan besittningen av området arrangeras genom ett besittningsrättsavtal.

Ett undantagsbeslut avgörs alltid från fall till fall och till beslutet hör en ändamålsenlighetsprövning. Således kan man inte utifrån avgörandet för en tomt direkt dra slutsatsen att undantag automatiskt borde beviljas för alla andra tomter på planområdet.

Genom beslutet om undantag avgörs förverkligandet av tomten 78-10-1004-13 på ett sätt som passar in i miljön och områdets övriga byggnadsbestånd. Således medför undantaget inte olägenheter med tanke på genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Beslutet ges efter anslag och gäller i två (2) år, under vilken tid motsvarande byggnaslov skall sökas.

Andra behövliga arrangemang avgörs i samband med bygglovsbehandlingen.

Beslutet delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

Ärendets behandling

Yrjö Sahlstedt föreslog, att undantaget inte beviljas. Byggnadernas placering bör lösas genom detaljplaneändring, som enligt möjlighet tillsätts i det under arbete varande detaljplaneändringen i kvarteret.

Rolf Nyström understödde förslaget.



Miljönämnden

§ 133

31.10.2024

Det röstades i ärendet.

I rösträkningen fick föredragandes förslag 3 (JH, KL och JK) röster och Yrjö Sahlstedts förslag 7 (MD, M-LH, PR, RN ja YS) röster.

Beslut

Miljönämnden beslöt att inte godkänna undantaget.

Byggnadernas placering bör lösas genom detaljplaneändring, som enligt möjlighet tillsätts i det under arbete varande detaljplaneändringen i kvarteret.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281

Utdragets riktighet bestyrker

07.11.2024

Gunilla Fjäder-Rehn

Sekreterare

040 135 9303

gunilla.fjader-rehn@hanko.fi

Beslutet har delgetts parten genom ett brev som avsändes 12.11.2024.