

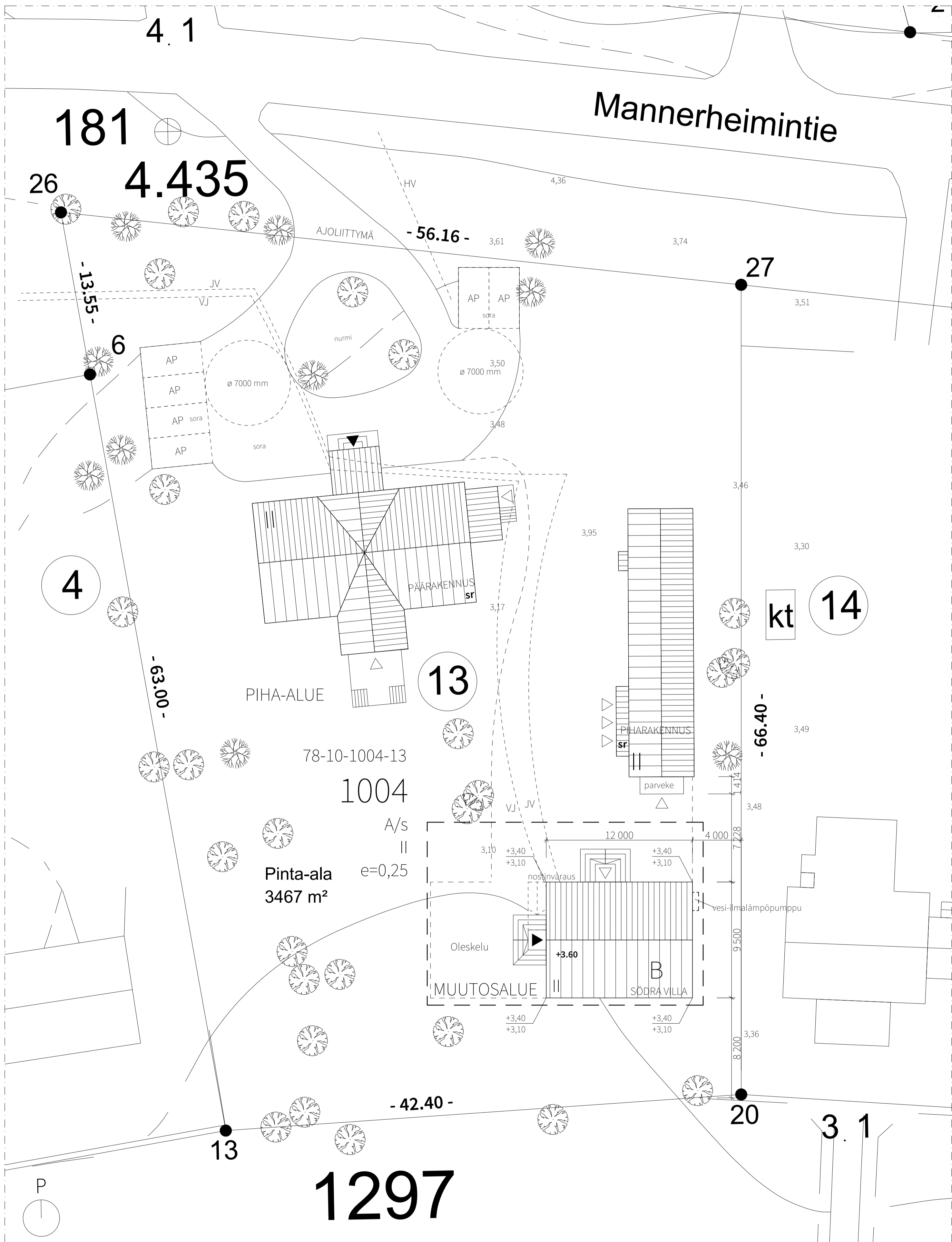


78-10-1004-13

250 m

1:10 000

Opaskartta ©Hangon kaupunki



ASEMAPIIRROS  
1:200

RAKENTEET RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN. TÄTE-RATKAISUT TÄTE-SUUNNITELMIEN MUKAAN. TULISUJAT JA SAVUHORMIT (MUKAANLUKIE ETÄISYYDET PALAVIIN MATERIAALEIHIN), VESIKATTORAKENTEET JA KAITEET (RAKO <100mm) LAKIEN JA ASETUSTEN MUKAISESTI. KAIKKI ALLE 700mm ULOTTUVAT LASIPINNAT TURVALASIA. EPÄSELVISSÄ TILANTEISSA OTETTAVA YHTEYTTÄ PÄÄSUUNNITELUUN.

**ASEMAKAAVA**

10. kaupunginosa: asemakaavan muutos.  
Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 1003, kortteleita 1004 ja 1010 - 1012 sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat osa korttelia 1003, korttelit 1004 ja 1010 - 1012 sekä virkistys- ja katualueet.

**MERKINNÄT JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:**

- A Asuinrakennusten korttelialue.
  - /s Alue, jolla ympäristö säilytetään.
  - II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0,25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.  
sr Alue, jolla sijaitsee historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa hävittää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

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 sovitamista maastoon.

Ennen kuin rakennuslautakunta myöntää luvan rakennusten tai rakennelmien korjaamiseen tai muuttamiseen niissä kohteissa, joita koskevat sr-määräykset, tulee sen pyytää lausunto Museovirastolta tai maakuntamuseolta mikäli toimenpide ei ole vähäinen.

Uudisrakennusten sopivuudesta kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön tulee pyytää maakuntamuseon tai Museoviraston lausunto. Tarpeen vaatiessa laaditaan rakennustapaohjeita yhteistoiminnassa maakuntamuseon/Museoviraston kanssa.

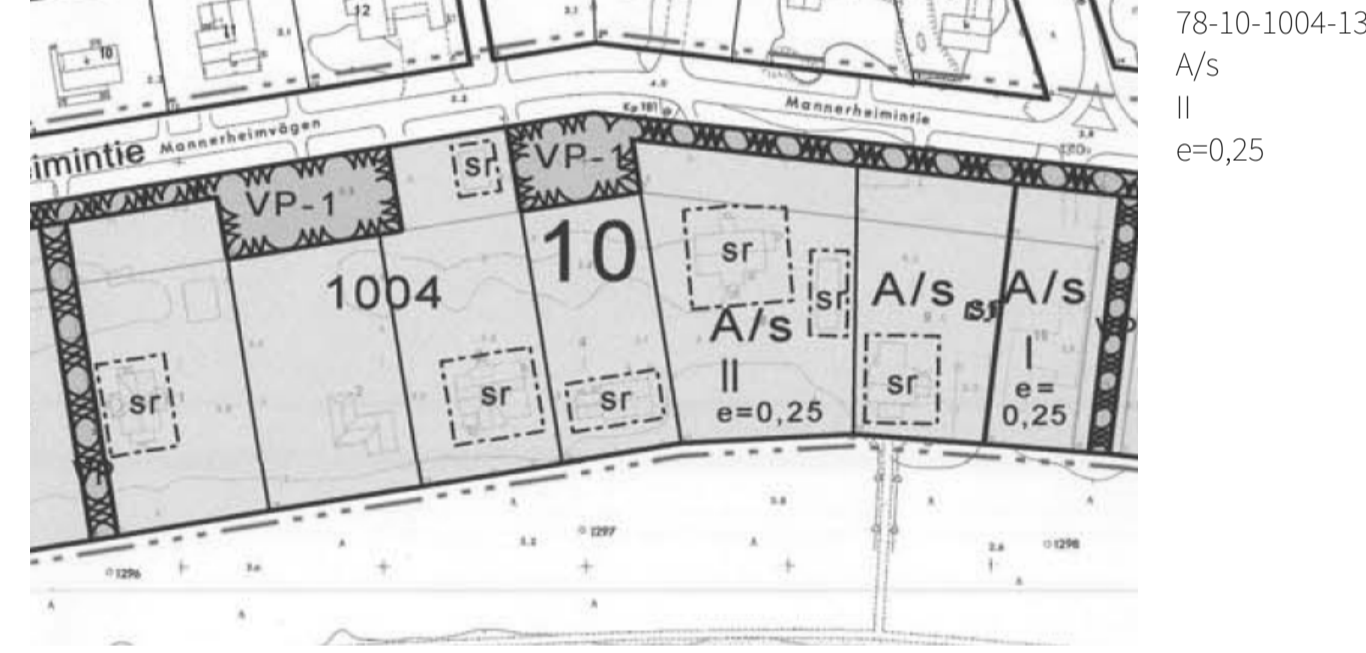
Kaava-alueella rakennettaessa tulee pyrkiä alueella olevan kulttuurikansallisuuden säilyttämiseen.

Koko kaava-alue sijaitsee 15.2.2005 päivätyn Hangon pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivityksen mukaisella pohjavesialueella. Uudisrakennuksissa öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien maahanimeyttäminen alueella on kielletty.

Tonttien lukumäärää ei asemakaava-alueella saa muuttaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on: 1 ap/150 k-m2.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaan tulee olla erillinen.



**RAKENTAMISTOIMENPITEET**

TONTILLE RAKENNETAAN UUSI KAKSIKERROKINEN, PUUVERHOITU ASUINRAKENNUS. KIINTEISTÖLTÄ KAADETAAN PUUTA UUDISRAKENNUSTEN PAIKOILTA

RAKENNUS KUULUU PALOLUOKKAAAN P3  
KONEELLINEN ILMANVAIHTO  
LÄMMITYSTAPA: ILMA-VESILÄMPÖPUMPPU  
LIITYTÄÄN KUNNALLISEEN VESI-, VIEMÄRI JA HULEVESIVERKKOON.

RAKENNUSPAIKKA SALAOJITETAAN. PINTAVEDET JOHDETAAN RAKENNUKSISTA POISPÄIN MAANPINNAN MUOTOILULLA. RAKENTAMISELLA EI LISÄTÄ PINTA- JA SADEVESIEN VALUMISTA TONTIN RAJAN YLI NAAPURIN PUOLELLE.

**VÄHÄISET POIKKEAMISET LAISTA JA ASETUKSISTA**

1. ASUINRAKENNUSTEN PÄÄSISÄÄNKÄYNNIT EIVÄT OLE ESTEETTÖMIÄ. ASUINRAKENNUKSIIN JOHTAVIEN PÄÄSISÄÄLLISTEN PORTAALLISTEN KULKUÄLYLIEN JA PÄÄSISÄÄNKÄYNTIEN YHTEYTEEN TEHDÄÄN INVANOSTINVARAUS.

PERUSTELU:  
ESTEETTÖMÄN KULKUÄYLÄN JÄRJESTÄMINEN KIINTEÄLLÄ LUISKARATKAISULLA ON RASKAS JA TILAA VIEVÄ TOIMENPIDE, JONKA TOTEUTTAMINEN HEIKENTÄISI PIHA-ALUEEN TOIMIVUUTTA.

<b>LAAJUUSTIEDOT</b>	
TONTIN PINTA-ALA:	3467 m <sup>2</sup>
RAKENNUSOIKEUS, e=0,25:	867 kem <sup>2</sup>
<b>KOKO TONTIN RAKENNUSOIKEUSLASKELMA</b>	
OLEVA PÄÄRAKENNUS	380 kem <sup>2</sup>
PIHARAKENNUS	140 kem <sup>2</sup>
UUSI ASUINRAKENNUS "B"	147 kem <sup>2</sup>
<b>TONTIN RAKENNUSOIKEUTTA KÄYTETTY:</b>	<b>667 kem<sup>2</sup></b>
<b>TONTIN RAKENNUSOIKEUTTA JÄLJELLÄ:</b>	<b>200 kem<sup>2</sup></b>
<b>AUTOPAIKKALASKELMA</b>	
VAATIMUS 1 ap/150 k-m2:	6 ap
TOTEUTETAAN	7 ap

**UUSI ASUINRAKENNUS "B"**

ERITTELY:

**"SÖDRÄVILLA" = ASUINHUONEIFISTO**

KERROSALA ENNEN VÄHENNYKSIÄ JA YLITYKSIÄ: 228 kem<sup>2</sup>

KERROSALAN VÄHENNYKSET JA VÄHÄISET YLITYKSET:

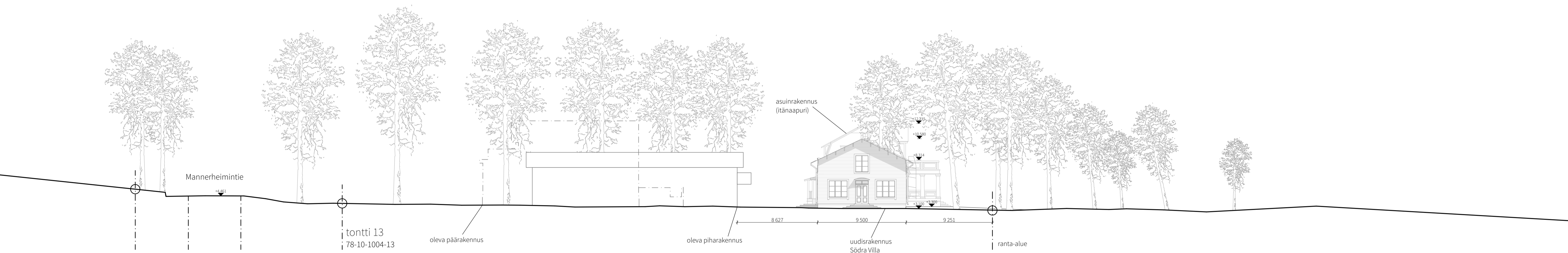
VÄHÄISTÄ SUUREMMAT VÄLIPOHJAN AUKOT	41,5 m <sup>2</sup>
ULKOSEINÄT >250 mm:	8 m <sup>2</sup>
HORMIT JA TEKNISET JÄRJESTELMÄT	1,5 m <sup>2</sup>
KORKEUS <1,6 m	25 m <sup>2</sup>
PORRAS	4,5 m <sup>2</sup>
VÄHENNYKSET JA YLITYKSET YHTEENSÄ:	81 m <sup>2</sup>

KERROSALA:	147 kem <sup>2</sup>
RAKENNUKSEN TILAVUUS:	703 m <sup>3</sup>
RAKENNUKSEN KERROSLUKU:	2
KOKONAISALA:	228 m <sup>3</sup>

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem:  
ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:  
N2000



SANTSU



Alueleikkaus länteen  
1:200



Alueleikkaus etelään  
1:200



Hangon kaupunki  
Bulevardi 6  
10900 Hanko

## HANKO-HANGÖ

Tekninen ja ympäristövirasto

Tekniska och miljöverket

Saapunut 10.10.2024

Anlänt

Päätös

Beslut

Dnro 236/2024

↳ Luukkainen

Viite Lausuntopyyntö 13.9.2024

### Lausunto poikkeamishakemuksesta, toisen asuinrakennuksen rakentaminen tontille kylpyläpuiston alueella, 78-10-1004-13, Mannerheimintie 16Hanko

Hangon kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa poikkeamishakemuksesta, 78-10-1004-13, Mannerheimintie 16.

Poikkeamislupahakemuksessa poikkeamiset säännöksistä perusteluineen on kuvattu seuraavasti: ”Anomme poikkeuslupaa rakennusjärjestyksestä saada rakentaa tontille toisen asuintarkoitukseen tarkoitetun talon. Tällä vältämme käyttämättömän rakennusoikeuden rakentamisen talousrakennuksiin. Rakennamme mieluummin meidän nykyisen päärakennuksemme kanssa samaa ulkonäköä ja muotokieltä olevan asuinrakennuksen, vaihtoehtona on rakentaa vajaa 300 k-m<sup>2</sup> kokoinen venevaja/autotalliyhdistelmä eli talousrakennus. Perusteluna poikkeuslupa hakemukselle on saavuttaa harmoninen rakennusten kokonaisuus, joka soveltuu parhaiten alueen rakennuskantaan. Meillä olisi tarkoitus rakentaa tontille yksi lisä rakennus, rakennuslupahakemus käsittelyssä ollut Södra Villa. Käsityksemme mukaan alueen asemakaava toteutuu paremmin, mikäli käyttämätöntä rakennus oikeutta käytetään asuinrakentamiseen. Olemme myös harkinneet muuttaa nykyisen päärakennuksen muuttamista yksiasuntoiseksi koska kiinteistön omistavan yhtiön kaikki osakkeet ovat nykyisin yhden perheen omistuksessa.”

#### Taustaa poikkeamislupahakemukselle

Hangon kaupungin rakennustarkastaja on päätöksellään 17.3.2023 myöntänyt Bostads Ab Mannerheimvägen 16 Hangolle rakennusluvan 2-kerroksisen omakotitalon rakentamiseksi kiinteistölle 78-10-1004-13 osoitteeseen Mannerheimintie 16. Kiinteistöltä kaadetaan puita uudisrakennusten ja pihatien kohdalta.

Päätöksestä on tehty oikaisuvaatimus, jonka ympäristölautakunta on hylännyt 20.4.2023.

Ympäristölautakunnan päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 21.3.2024 kumonnut valituksen alaisen päätöksen ja hylännyt rakennuslupaa koskevan hakemuksen. Päätöksen mukaisesti hanke edellyttää poikkeamista voimassa olevan Hangon kaupungin rakennusjärjestyksen asuinrakennusten määrää koskevasta määräyksestä.

Hangon kaupungin rakennusjärjestyksen 12 §:n mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asutokäyttöön tarkoitetun rakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen yhteensä enintään 10 prosenttia. Asutokäyttöön tarkoitetun rakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup>. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>.

#### Rakennushankkeen kuvaus ja sijainti.

Hankkeessa on kysymys 228 k-m<sup>2</sup> suuruisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamisesta tontille 78-10-1004-13. Tontilla sijaitsee kerrosalaltaan 380 k-m<sup>2</sup> suuruinen asuinrakennus ja 193 k-m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus.

Rakennushanke sijoittuu 19.12.2005 hyväksytyn Hangon 10. kaupunginosan asemakaavan muutoksen asuinrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Asemakaavamääräyksen mukaan kaava-alueella tapahtuvan rakentamisen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja maisemaan on kiinnitettävä erityistä huomioita. Hanketontin rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II, ja tehokkuusluku  $e=0,25$ . Tontilla olemassa olevat kaksi rakennusta on merkitty aluemerkinä sr, jolla osoitetaan historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta tärkeä rakennus. Tonttien lukumäärää ei asemakaava-alueella saa muuttaa. Uudisrakennusten sopivuudesta kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön tulee pyytää maakuntamuseon tai Museoviraston lausunto. Tarpeen vaatiessa laaditaan rakennustapaohjeita yhteistoiminnassa maakuntamuseon tai Museoviraston kanssa.

Asemakaavassa ei ole asuinrakennusten lukumäärää tonteilla koskevaa määräystä.

#### ELY-keskuksen lausunto

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamista rakennusjärjestyksestä haetaan toisen asuinrakennuksen rakentamiseksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että hakemukseen sisältyvät perustelut poikkeamisiin säännöksistä ovat epäselviä. Hakemuksen perusteluiden mukaan *"vaihtoehtona on rakentaa vajaa 300 k-m<sup>2</sup> kokoinen venevaja/autotalliyhdistelmä eli talousrakennus"*.

Hakemuksen perusteluina on lisäksi esitetty, että *"käsityksemme mukaan alueen asemakaava toteutuu paremmin, mikäli käyttämätöntä rakennus oikeutta käytetään asuinrakentamiseen."* Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että Hangon kaupunginhallitus on päätöksellään 20.12.2021 todennut, ettei alueen asemakaavan voida katsoa olevan merkittävältä osalta edelleen toteutumatta.

Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa, että rakennushanke sijaitsee alueella, jota koskee kaavamerkintä /s Alue, jolla ympäristö säilytetään. Poikkeusluvan myöntäminen hakemuksen mukaisesti edellyttäisi, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi tulisi voida myöntää poikkeamislupia myös alueen muille kiinteistöille. Siitä aiheutuvalle lisärakentamisella olisi merkittäviä vaikutuksia huvila-alueen ominaispiirteisiin mm. väljyyden ja vehreyden osalta.

Lisäksi uudisrakentamisen sijoittamien tontin eteläreunalle edellyttää pääsytien toteuttamista, millä myös olisi vaikutusta kaavamerkinnällä /s osoitetun alueen ympäristöön.

ELY-keskus katsoo, että poikkeaminen rakennusjärjestyksen 12 §:n määräyksestä kiinteistöllä 78-10-1004-13 saattaa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai se saattaa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Poikkeamiselle ei siten vaikuttaisi olevan perusteita.

ELY-keskus muistuttaa lopuksi, että uudisrakennusten sopivuudesta kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön tulee pyytää maakuntamuseon tai Museoviraston lausunto.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Kaisa Mäkelä ja ratkaissut ylitarkastaja Miia Ketonen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.





Tämä asiakirja UUELY/4006/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/4006/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Mäkelä Kaisa 10.10.2024 12:53

Ratkaisija Ketonen Miia 10.10.2024 13:15

# Västra Nylands museum Länsi-Uudenmaan museo

RBG/825/12.03.03.05/2024  
Lausunto 3.9.2024

Hangon kaupunki  
Kaavoitus  
Santalantie 2  
10900 Hanko

Viite: Lausuntopyyntö 7.5.2024

## **Asia: Poikkeaminen kiinteistöllä 78-10-1004-13, osoitteessa Mannerheimintie 16, Hanko**

Länsi-Uudenmaan museolta on pyydetty lausuntoa asiassa, jossa haetaan poikkeamislupaa rakennusjärjestyksestä saada rakentaa tontille toinen asuintarkoitukseen tarkoitettu talo. Hallinto-oikeus peruutti tontille myönnetyn rakennuslupahakemuksen. Perusteluna oli, että koska asemakaava ei ota kantaa asuinrakennuksien määrään, noudatetaan rakennusjärjestyksen § 12, jonka mukaan tontille saa rakentaa ainoastaan yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille yksi lisärakennus, rakennuslupahakemuskäsittelyssä ollut Södra Villa.

Museo on tutustunut asiaan sekä 9.9.2022 Saatsi arkkitehdit Oy:n päiväämään (ja hakijan 19.1.2023 puidenkaatoa koskevalla tekstillä täydentämään) asemapiirroksen ja ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista. Museo on antanut kiinteistön lupahakemuksista aiemmat lausunnot 30.6.2021 ja 31.8.2022 (Dnro: RBG/1515/12.03.03.05/2022).

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää Hangon itäisen kylpyläpuiston rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), ja Hangon kansallisen kaupunkipuiston aluetta. Tontti sijaitsee kaavassa A/s- eli asuinrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään. Kiinteistön rakennuksilla on kaavassa sr-merkintä. Kaavassa on määrätty, että kaavan alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen kaupunkikuvaan ja maisemaan. Tämä koskee niin rakennusten julkisivujen materiaaleja, mittasuhteita, värytystä kuin rakennusten ja rakennelmien sovittamista maastoon. Kaava-alueella määrätään rakennettaessa kulttuurikasvillisuuden säilyttämiseen.

Museo on aiemmissa lausunnoissaan pitänyt ja pitää edelleen kaavan tehokkuuslukua 0,25 kulttuuriympäristön säilymisen kannalta vaarana. Kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden täysimääräinen käyttäminen voi johtaa tonttien täyteen rakentamiseen ja sen myötä arvokkaan kylpyläpuiston luonteen muuttumiseen toisenlaiseksi.

Museo pitää paikkaan sovitettua kohtuullista lisärakentamista mahdollisena. Museo pitää tärkeänä, että kaikki rakentaminen alueella käyttötarkoituksesta riippumatta

Västra Nylands museum  
Länsi-Uudenmaan museo  
Industrigatan 8, 10600 Ekenäs | [www.raseborgsmuseum.fi](http://www.raseborgsmuseum.fi) | [museum@raseborg.fi](mailto:museum@raseborg.fi)  
Teollisuuskatu 8, 10600 Tammisaari | [www.raaseporinmuseum.fi](http://www.raaseporinmuseum.fi) | [museo@raasepori.fi](mailto:museo@raasepori.fi)

# Västra Nylands museum Länsi-Uudenmaan museo

sovitetaan huolella arvokkaaseen miljööseen ja maisemaan ja yhteen kylpyläpuiston suojellun vanhan rakennuskannan ja pihapiirien kanssa.

Lassi Patokorpi  
museonjohtaja

Valmistelija: Olli Hakli, korjausrakentamisen asiantuntija, Länsi-Uudenmaan museo

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristöpalvelut, Länsi-Suomen yksikkö  
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue  
Hangon museo

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu maanantai 9. syyskuuta 2024



LUM\_Lausunto\_Hanko\_Mannerheimintie16  
\_poikkeaminen\_030924.pdf

(16466 byte)

SHA-512: 57a432c05e5d4dcb64d7cab5ed984206f9d23  
dbee1197d193fb8fe5976232a94abfe1fabb63580a090  
1a1e75905d92876f3f300332b0cd03db426249ffdbe89

## Allekirjoitukset

9.9.2024 15.02.57 (CET)



Patokorpi Lassi Lalli Ilmari, Länsi-Uudenmaan museo

lassi.patokorpi@raseborg.fi  
Allekirjoitettu eID: llä (Mobiilivarmenne)



Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



LUM Lausunto Hanko Mannerheimintie16 poikkeaminen 030924

Tämän tosittien aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä

<https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0bfe35691af22d0040f63a18172f4b38aa5cf85382a62b26038cf9510dfd7f63f55c25044bf76f201a34f6619395528b7404a3b6c8d33070a7cafe4324b47b5e



Tästä tosittiestä

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556828-8442  
Assently AB | Hölländargatan 20, 111 60 Tukholma