

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<br/>Dag för givande av beslut – sista dag för sökande av ändring</p> <p><b>27.1 – 26.2.2025</b></p>                                    |
|   |  | <p>Ympäristölautakunnan päätös:<br/>Miljönämndens beslut:</p> <p>9.1.2025 § 9</p>  |
|   |  | <p><b>dnro / dnr</b></p> <p>467/2024</p>   |
| <p><b>Hakija</b><br/><b>Sökande</b></p>   | <p><b>Alue, johon lupa kohdistuu</b><br/><small>(kylä, tila ja RN:o tai tontti/kortteli/kaup.osa)</small><br/><b>Området vilket lovet berör</b><br/><small>(by, lägenhet och RN:r el. tomt/kvarter/stadsdel)</small></p> | <p><b>Toimenpiteen laatu</b><br/><b>Åtgärdens natur</b></p>  |
| <p>Regatta Resorts Oy</p>   | <p>Graniittikaari 11<br/>Graniittikaari 11<br/>10900 Hanko * Hangö</p>   | <p>Rakentamien asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle.<br/>Haettua poikkeamista ei myönnetty.<br/>Byggande utanför detaljplanens byggnadsyta.<br/>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 16.1.2025<br/>Hangö</p> <p>Kukka-Maaria Luukkonen<br/>Kaupungeodeetti<br/>Stadsgeodet</p>   |  |  |
| <p>Julkipanoilmoitus on pidettävä ilmoitustaululla koko valitusajan<br/>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 20.1.2025

Todistaa Hangossa  
Intygar Hangö



Ympäristölautakunta

§ 9

09.01.2025

**Poikkeaminen;  
Rakentaminen asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle  
Kiinteistö 78-1-131-3, Graniittikaari 11**

Ympäristölautakunta 09.01.2025 § 9  
467/10.03.00.02/2024

Regatta Resorts Oy hakee valtakirjalla ja kaupungin kanssa solmitun yhteistoimintasopimuksen perusteella poikkeamista osoitteessa Graniittikaari 9. Kyseessä on tontti 78-1-131-3. Toimenpide edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.

Hakemus on jätetty Lupapistepalvelun kautta 20.10.2024 ja sitä on täydennetty vielä 4.12.2024. Koska hakemus on jätetty vuoden 2024 puolella, käsitellään se silloin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

**MRL 171.1-2 §**

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.*

Voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 28.6.2007. Tontilla on siinä merkintä A-1 = Asuinrakennusten korttelialue. Käytettävästä rakennusoikeudesta 50 % saa olla loma-asuntoja. Rakennuksen suurin sallittu korkeus on + 16 metriä.

Tontilla on kaavassa useampi rakennusala, joista rannanpuoleisiin on mahdollista rakentaa kaksi kerrosta ja Graniittikaaren varteen II ½. Pysäköimispaikoille on esitetty erilliset rakennusalat. Rakennusoikeus on 1400 krs<sup>m</sup>2. Rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni Graniittikaaren puolella.

Tontin pinta-ala on 2054 m<sup>2</sup>. Se on rekisteröity vuonna 2012. Tontti on rakentamaton.

Hakemus koskee asuin kerrostalon rakentamista osittain asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle pysäköimispaikoiksi varatuille alueille sekä piha-alueelle.



Ympäristölautakunta

§ 9

09.01.2025

Rakentaminen on muutoin asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista. Kaavan mukaista rakennusoikeutta ja –korkeutta ei ylitetä.

Pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa osittain maanalaiseen autohalliin, jonne ajo tapahtuu tontin 131-4 kautta.

Hakija perustelee poikkeamista paremmalla ja laadukkaammalla kaupunkirakenteella. Hanketta kuvataan tarkemmin liitteessä, josta ilmenevät myös tarkemmin poikkeamisen erityiset syyt ja perustelut.

Hakija on kuullut naapureita. Kaksi naapuria on jättänyt huomautuksen. Huomautukset koskevat sekä tonttia 131-3 että tonttia 131-4.

Naapuri tontilla 134-1 katsoo, että hankkeesta aiheutuu heille merkittävää tulon menetystä ja kohtuuttomia kustannuksia. Rakennusmassat tulee jakaa pienempiin osiin kaavan hengen mukaisesti.

Naapuri tontilla 130-1 kannattaa poikkeuslupasuunnitelmaa sillä edellytyksellä, että suunniteltujen talojen eteen ei rakenneta taloja, saunarakennuksia tai muuta vastaavaa.

Alueella on vuonna 2019 myönnetty poikkeamiset neljälle tontille, mm. tonteille 130-1 ja 130-2. Niissä oli vastaavasti kyse asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle rakentamisesta pysäköimispaikoiksi varatuille alueille sekä piha-alueelle. Oleellisena tällöin pidettiin, että hankkeet noudattivat asemakaavan perusratkaisua rakennusten sijoittelun osalta.

\*/\*

#### Liitteenä

- Hakemus
- Asemapiirros
- Selostusliite

#### Oheismateriaali

- Naapurin huomautus, tontti 134-1
- hakijan vastine huomautukseen
- Naapurin huomautus 130-1
- valtakirjoja
- selventävää materiaalia

Ehdotus Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen asemakaavasta asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille 78-1-131-3, Graniittikaari 9 hakemuksen mukaisesti.

Rakentaminen noudattaa asemakaavan perusratkaisua, koska rakentaminen pääosin sijoittuu kaavassa varsin lähekkäin oleville rakennusaloille. Kun pysäköinti sijoitetaan rakennuksen alle, saadaan piha-alueista yhtenäisemmät ja viihtyisämmät. Tämä tontin osalta eivät vaikutukset naapuritonttiin (134-1) ole merkittävät.



Ympäristölautakunta

§ 9

09.01.2025

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, 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. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee olla tarvittava rasitesopimus ajojhteyden toteuttamiseksi tontin 131-4 puolelta.

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

Asian käsittely

Stephan Horn ehdotti, että lautakunta ei myönnä MRL 171 §:n nojalla hakemuksen mukaista poikkeamista. Rakentaminen tulee toteuttaa pienempi mittakaavaisempana noudattaen jo viereisellä tontilla toteutettua rakentamista. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rolf Nyström ja Elina Lahtinen kannatti ehdotusta. Asiassa äänestettiin.

Äänestyksessä esittelijän ehdotus sai 1 (Jarkko Immonen) ääni ja Stephan Hornin ehdotus 8 ääntä (Elina Lahtinen, Janina Heina, Tuula Huldin, Krister Sjöholm, Iina Hedback, Päivi Rahkola, Rolf Nyström ja Stephan Horn).

Lautakunta hyväksyi Stephan Hornin ehdotuksen.

Päätös

Ympäristölautakunta ei myöntänyt MRL 171 §:n nojalla hakemuksen mukaista poikkeamista. Rakentaminen tulee toteuttaa pienempi mittakaavaisempana noudattaen jo viereisellä tontilla toteutettua rakentamista. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281

Otteen oikeaksi todistaa

16.01.2025

Gunilla Fjäder-Rehn  
Sihteeri  
040 135 9303  
gunilla.fjader-rehn@hanko.fi

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 16.1.2025.



Miljönämnden

§ 9

09.01.2025

**Undantag;**

**Byggande utanför detaljplanens byggnadsyta  
Fastighet 78-1-131-3, Granitsvängen 11**

Miljönämnden 09.01.2025 § 9

467/10.03.00.02/2024

Bolaget Regatta Resorts Oy ansöker med stöd av fullmakt och utifrån det med staden uppgjorda samarbetsavtalet om undantag för tomt 78-1-131-3 på adressen Granitsvängen 9. Åtgärden förutsätter ett undantag enligt MBL § 171.

Ansökan har inlämnats via Lupapiste-tjänsten 20.10.2024 och den har kompletterats ännu 4.12.2024. Eftersom ansökan är inlämnad på årets 2024 sida, behandlas den enligt då gällande lagstiftning.

**MBL 171.1-2 §**

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*

Den aktuella detaljplanen har trätt i kraft 28.6.2007. Tomten betecknas där som A-1 = *Kvartersområde för bostadshus. Av byggrätten som finns till förfogande får 50% vara fritidsbostäder. Byggnadens högsta tillåtna höjd är + 16 meter.*

I planen finns på tomten flera byggnadsytor, varav det på strandsidan är möjligt att bygga i två plan och längs Granitsvängen II ½. Separata byggnadsrutor har anvisats för parkeringsplatserna. Byggrätten är 1400 vy-m<sup>2</sup>. Byggnaderna bör på Granitsvängens sida byggas till byggnadsytans gräns.

Tomtens areal är 2054 m<sup>2</sup>. Den är registrerad sommaren 2012. Tomten är obbyggd.

Ansökan gäller byggande av ett bostadsvåningshus delvis utanför den detaljplanenliga byggnadsytan, på områden som reserverats för parkeringsplatser och gårdsområde.

Byggandet sker annars i enlighet med detaljplanens områdesanvändning. Det planenliga byggrätten och bygghöjden kommer inte att överskridas.



Miljönämnden

§ 9

09.01.2025

Avsikten är att placera parkeringsplatserna delvis i en underjordisk bilparkerings-hall; dit man kör via tomten 131-4.

Sökanden motiverar undantaget med bättre och mer kvalitativ stadsstruktur. Projektet beskrivs noggrannare i bilagan, där även de särskilda skälen och motiveringarna till undantaget framgår närmare.

Sökanden har hört grannarna. Två grannar har lämnat in en anmärkning. Anmärkningarna gäller både tomt 131-3 och tomt 131-4.

Grannen på tomten 134-1 anser att projektet medför betydande inkomstförluster och oskäligen kostnader för dem. Byggnadsmassorna bör delas upp i mindre delar i enlighet med planens anda.

Grannen på tomten 130-1 stöder undantagsplan under förutsättning att inga hus, bastubyggnader eller liknande byggs framför de planerade husen.

Under 2019 har fyra tomter på området beviljats undantag, däribland tomterna 130-1 och 130-2. Dessa avsåg på motsvarande vis byggande utanför detaljplanens byggnadsyta på områden reserverade för parkeringsplatser respektive gårdssområde. Då ansågs det väsentligt att projekten för placeringen av byggnadernas del följde detaljplanens grundlösning.

\*/\*

#### Bilagor

- Ansökan
- Situationsplan
- Beskrivningsbilaga

#### Tilläggsmaterial

- Grannens anmärkning, 134 - 1
- Sökandens genmäle till anmärkningen
- Grannens anmärknings 130 -1
- Fullmakter
- Förtydligande material

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av MBL § 171 undantag från detaljplanen för byggande av ett bostadsvåringsbostadshus på fastigheten 78-1-131-3, Granitsvängen 9, i enlighet med ansökan.

Byggandet följer detaljplanens grundlösning, eftersom byggandet huvudsakligen placeras på byggnadsytan som i planen befinner sig nära varandra. Genom att parkeringen placeras under byggnaden blir gårdssområdena mer sammanhängande och trivsamma. För den här tomtens del är effekterna på granntomten (134-1) inte betydande.

Undantaget medför inte olägenheter med tanke på planläggningen,



Miljönämnden

§ 9

09.01.2025

genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Beslutet ges efter anslag och är i kraft två (2) år, under vilken tid det bör ansökas om ett motsvarande byggnadslov. Innan bygglovet beviljas måste det finnas ett nödvändigt servitutsavtal för att genomföra körförbindelsen från tomt 131-4

Beslutet delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentralen.

Ärendets behandling

Stephan Horn föreslog att nämnden inte beviljar ansökt undantag med stöd av MBL 171 §. Byggandet bör genomföras i mindre skala efterföljande det redan utförda byggandet på tomten invid. Undantaget medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Rolf Nyström och Elina Lahtinen understödde förslaget. Det röstades i ärendet.

I rösträkningen fick föredragandes förslag 1 (Jarkko Immonen) röst och Stephan Horns förslag fick 7 (Elina Lahtinen, Janina Heina, Tuula Huldin, Krister Sjöholm, Iina Hedback, Päivi Rakkola, Rolf Nyström ja Stephan Horn) röster.

Nämnden godkände Stephan Horns förslag.

Beslut

Miljönämnden beviljar inte ansökt undantag med stöd av MBL 171 §. Byggandet bör genomföras i mindre skala efterföljande det redan utförda byggandet på tomten invid och detaljplanen. Undantaget medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281

Utdragets riktighet bestyrker

16.01.2025

Gunilla Fjäder-Rehn  
Sekreterare  
040 135 9303  
gunilla.fjader-rehn@hanko.fi