

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>27.1 – 26.2.2025</p>
		<p>Ympäristölautakunnan päätös: Miljönämndens beslut:</p> <p>9.1.2025 § 10</p>
		<p>dnro / dnr</p> <p>468/2024</p>
<p>Hakija Sökande</p>	<p>Alue, johon lupa kohdistuu <small>(kylä, tila ja RN:o tai tontti/kortteli/kaup.osa)</small> Området vilket lovet berör <small>(by, lägenhet och RN:r el. tomt/kvarter/stadsdel)</small></p>	<p>Toimenpiteen laatu Åtgärdens natur</p>
<p>Regatta Resorts Oy</p>	<p>Graniittikaari 9 Graniittikaari 9 10900 Hanko * Hangö</p>	<p>Rakentaminen asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolella. Haettua poikkeamista ei myönnetty. Byggande utanför detaljplanens byggnadsyta. 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 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 20.1.2025

Todistaa Hangossa
Intygar Hangö



Ympäristölautakunta

§ 10

09.01.2025

Poikkeaminen;

**Rakentaminen asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle
Kiinteistö 78-1-131-4, Graniittikaari 9**

Ympäristölautakunta 09.01.2025 § 10
468/10.03.00.02/2024

Regatta Resorts Oy hakee valtakirjalla ja kaupungin kanssa solmitun yhteistoimintasopimuksen perusteella poikkeamista osoitteessa Graniittikaari 9. Kyseessä on tontti 78-1-131-4. Toimenpide edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.

Hakemus on jätetty Lupapistepalvelun kautta 20.10.2024 ja sitä on täydennetty 2.1.2025. Koska hakemus on jätetty vuoden 2024 puolella, käsitellään se silloin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

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.*

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 kaksi asuinrakennuksen rakennusala, joista rannanpuoleiseen on mahdollista rakentaa kaksi kerrosta ja Graniittikaaren varteen III. Pysäköimispaikoille on esitetty erilliset rakennusalat. Rakennusoikeus on 1700 krsm². Rakennukset tulee rakentaa kiinni rakennusalojen pohjoisrajaan.

Tontin pinta-ala on 1733 m². Se on rekisteröity vuonna 2012. Tontti on rakentamaton.

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

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



Ympäristölautakunta

§ 10

09.01.2025

Pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa osittain maanalaiseen autohalliin.

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. Huomautus koskee 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
- valtakirjoja
- selventävää materiaalia

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta ei myönnä MRL 171 §:n nojalla poikkeamista asemakaavasta asuinkerrostalon rakentamiseksi tontille 78-1-131-4, Graniittikaari 9 hakemuksen mukaisesti.

Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakentaminen sijoittuu yhtenä rakennusmassana merkittävältä osaltaan asuinrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle piha-alueelle ja pysäköimispaikoille varatulle alueelle. Pitkä rakennusrunko sulkee näkymää ja luo kaupunkikuvallisesti liian ahtaan vaikutelman. Vaikka rannan puolelle jää enemmän viheraluetta, sulkeutuu Graniittikaaren puoleinen kaupunkimaisema. Rakentaminen ei myöskään noudata asemakaavan perusratkaisua.



Ympäristölautakunta

§ 10

09.01.2025

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja se toimitetaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281

Otteen oikeaksi todistaa

16.01.2025

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

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



Miljönämnden

§ 10

09.01.2025

Undantag;

**Byggande utanför detaljplanens byggnadsyta
Fastighet 78-1-131-4, Granitsvängen 9**

Miljönämnden 09.01.2025 § 10

468/10.03.00.02/2024

Bolaget Regatta Resorts Oy ansöker med stöd av fullmakt och utifrån det med staden uppgjorda samarbetsavtalet om undantag för tomt 78-1-131-4 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 2.1.2024. Eftersom ansökan är inlämnad på årets 2024 sida, behandlas den enligt då gällande lagstiftning.

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*

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.*

Det finns två byggnadsytor för bostadshus i planen på tomten, varav det på strandsidan är möjligt att bygga i två plan och längs Granitsvängen III. Separata byggnadsrutor har anvisats för parkeringsplatserna. Byggrätten är 1700 vy-m². Byggnaderna bör byggas fast i byggnadsytornas norra gränser.

Tomtens areal är 1733 m². 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.

I övrigt följer byggandet detaljplanens områdesanvändning.
Det planenliga byggrätten och bygghöjden kommer inte att överskridas.



Miljönämnden

§ 10

09.01.2025

Avsikten är att placera parkeringsplatserna delvis i en underjordisk bilparkeringshall.

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 oskäliga 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 gårdsområde. 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 inte med stöd av MBL 171 § undantag från detaljplanen för byggande av ett bostadsvåringsbostadshus på fastigheten 78-1-131-4, Granitsvängen 9, enligt ansökan.

Undantaget medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Byggandet placeras som en byggnadsmassa till en betydande del utanför byggytan för bostadshus på gårdsområde och på område reserverat för parkeringsplatser. Den långa byggnadskroppen avstänger vyn och skapar stadsbildmässigt för inskränkt intryck. Fast det blir mera grönområde på strandsidan, avstängs stadsmiljön på Granitsvängens sida. Byggandet följer inte



Miljönämnden

§ 10

09.01.2025

heller detaljplanens grundlösning.

Beslutet ges efter anslag och är i kraft två (2) år och delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentralen.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Statsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281

Utdragets riktighet bestyrker

16.01.2025

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