



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 aluemerkinällä 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