

Poikkeaminen yleiskaavamääräyksestä; Ruukintie 9

Ympäristölautakunta 12.12.2024 § 157
429/10.03.00.02/2024

Vuokra-alueen haltija hakee lupaa puolilämpimän veneiden säilytyshallin rakentamiseksi kiinteistölle 78-401-9-77. Toimenpide edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.

Hakemus on jätetty 24.9.2024 Lupapiste-palvelun kautta.

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 kokonaispinta-ala on 4639203 m² ja se on rekisteröity 19.5.2001. Määräala (vuokra-alue), jota hanke koskee, sijaitsee osayleiskaavan 506 (1994) alueella, jossa sillä on merkintä K/s. K: Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa koulutus-, tutkimus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä siihen liittyviä liike-, yhteis- ja aputiloja. /s: Alue, jolla ympäristö säilytetään ja jolla kulttuurihistoriallisesti mielenkiintoisten rakennusten säilyttämiseen ja uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön kiinnitetään erityistä huomiota.

Tvärminne Båtvarv Oy on vuokrannut Hangon kaupungilta noin 5800 m² suuruisen määräalan (vuokra-alue), jolla sijaitsee n. 1000 m² osittain purettu vanha tiilitehdasrakennus sekä 847 m² puolilämmin veneiden säilytyshalli. Uusi puolilämmin veneiden säilytyshalli tulisi hakemuksen mukaan olemaan kerrosalaltaan 800 m². Hanke ei toteutuessaan ylittäisi osayleiskaavassa olevaa 3500 k-m² rakennusoikeutta. Aluetta käytetään nykyisellään veneiden ja niiden osien säilyttämiseen ulkona.

Kaupunki on kuullut naapureita. Hakemuksen johdosta jätettiin yksi huomautus. Huomautuksessa nostetaan esille kiinteistöllä tapahtuvasta toiminnasta aiheutuva meluhaitta, jonka toivotaan pienentyvän tai lakkaavan.

Lisäksi hakemuksesta jätettiin huomautus paikallisyhdistyksen toimesta. Yhdistyksen näkökannan mukaan rakentaminen suunnitelman mukaisesti on maiseman kannalta epäsoviva, vaikeuttaa erityisten luonto- tai kulttuuriympäristöarvojen säilyttämistä, sekä heikentää virkistystarpeiden toteutumista.

Lausunnot pyydettiin Uudenmaan ELY-keskukselta ja Puolustusvoimilta.

Uudenmaan ELY-keskus tuo lausunnossaan esiin, ettei alueella ennen toimineen tiilitehtaan mahdollisesti aiheuttamasta haitta-aineiden pääsystä maaperään ole tietoa. Tämä koskee myös alueen nykyistä toimintaa. Tarvittaessa maaperän tila on selvitettävä, sekä pilaantunut maaperä puhdistettava. Lisäksi ELY-keskus muistuttaa uusrakentamista koskevasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta N2000 +2,95, joka tulee ottaa huomioon yhdyskuntatekniikan laitteiden ja rakenteiden kohdalla.

Puolustusvoimilla ei ollut kommentoitavaa hankkeesta.

/

Liitteenä

- asemapiirros
- sijaintikartta

Oheismateriaali:

- Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto
- Puolustusvoimien lausunto
- Tvärminnen nuoriso- ja kotiseutuyhdistyksen huomautus
- naapurin huomautus

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen asemakaavamääräyksestä kiinteistöllä 78-401-9-77 koskien veneiden säilytyshallin rakentamista.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Uusi veneiden säilytyshalli on kooltaan hieman olemassa olevaa pienempi, ja toimii luontevana jatkeena tälle. Paikalla on nyt veneiden ja niiden osien ulkosäilytystä.

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

Uudisrakennuksen sopeuttamiseen ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamisen yhteydessä tulee tehdä tarvittavat toimenpiteet maaperän tilan selvittämiseksi. Muut tarvittavat järjestelyt ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281
Suunnitteluavustaja Jaana Sarnikorpi, 040 1359 283