

Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä; Bulevardi 16

Ympäristölautakunta 25.09.2025

225/10.03.00.02/2025

Tontin omistaja hakee lupaa poiketa asemakaavassa olevasta prosenttiluvusta, joka ilmaisee sen osuuden kerrosalasta, joka tontilla on varattava työpaikoille, tontilla 78-2-203-15. Toimenpide edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista.

Hakemus on jätetty 4.4.2025 Lupapiste-palvelun kautta.

57 § (1.1.2025/751)

Poikkeamislupa

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Tontin pinta-ala on 1184 m² ja se on rekisteröity 13.10.2005. Tontti sijaitsee asemakaavan 001231 alueella (2010), jossa sillä on merkintä AL/s. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Lisäksi tontilla on merkintä T=20%: Prosenttiluku, joka ilmaisee sen osuuden tontin kerrosalasta, joka on rakennuslupaa myönnettäessä vähintään varattava työpaikoille.

Hakija hakee lupaa poiketa asemakaavassa olevasta prosenttiluvusta, joka ilmaisee sen osuuden kerrosalasta, joka tontilla on varattava työpaikoille. Poikkeamisluvalla halutaan varata koko rakennus asumiseen. Kyseessä on suojeltu rakennus.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

- Muutos on linjassa uuden rakennuslain tarkoituksen kanssa, jonka tavoitteena on edistää rakennusten joustavaa käyttöä, erityisesti kiertotalouden periaatteiden ja hiilidioksidipäästöjen vähentämisen näkökulmasta.
- Boulevardia reunustavien sr-merkinnällä varustettujen rakennusten määrä, joita nykyisin veloitetaan varaamaan liiketiloja tai työtiloja tietyn prosenttiluvun mukaisesti, on vähäinen. Jäljellä olevien liike- ja toimistotilojen käyttötarkoituksen muutos ei merkittävästi muuta keskustan alueen vastaavaa tilatarjontaa eikä johda hallitsemattomaan kehitykseen alueella.
- Suojeltu vanha rakennus soveltuu huonosti liike- ja työtiloiksi, kun otetaan huomioon nykyiset normit ja esimerkiksi talotekniikkaa koskevat vaatimukset.
- Tilojen käyttö liiketiloina voi toiminnasta riippuen häiritä rakennuksen muuta asumista, ja tilan saavutettavuus kadulta sekä sen ainoa sisäänkäynti eivät sovellu liikuntaesteisille.
- Alueen vähäinen kysyntä liiketiloista ei perustele investointia, joka olisi tarpeen tilan saattamiseksi nykyaikaisten liiketilojen standardien ja vaatimusten mukaiseksi.

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Yksi naapuri jätti huomautuksen, jossa ottaa kantaa seuraaviin asioihin:

- Tällä hetkellä Bulevardilla ei ole montaa tyhjää liiketilaa, mutta sen sijaan runsaasti tyhjiä asuntoja. Ehdotettu muutos ei siis tue kaupungin strategiaa ”Varmistetaan yritystoimintaan soveltuvien toimitilojen ja tonttien riittävä tarjonta”.
- Liiketilojen muuttaminen asunnoiksi Bulevardilla voi pitkällä aikavälillä johtaa kehitykseen, joka ei ole paikallisen elinkeinoelämän etu. Mikäli Bulevardin varrelle sijoittuu yhä enemmän asuntoja, jotka usein ovat tyhjiillään osan vuodesta, alueen luontainen liike ja aktiivisuus vähenee. Tämä vaikuttaa siellä toimiviin yrityksiin vähentyneiden asiakasmäärien ja elinvoimaisuuden kautta.
- Mainittu liiketila osoitteessa Bulevardi 16 ei ole lainkaan ihanteellinen asuinkäyttöön. Vastapäiset liiketilat Bulevardi 17:ssä (ravintola Mardos ja Pub Grönan) ovat toiminnassa ympäri vuoden ja avoinna joka päivä. Pub Grönan toimii pubina, yökerhona ja elävän musiikin näyttämönä. Kun ravintola sulkeutuu myöhään viikonloppuöinä ja lähes 200 asiakasta suuntaa kotiin, syntyy elämää ja liikettä Hangon keskustaan – tarkemmin sanottuna suoraan Bulevardi 16:n ikkunan edessä.

Hakija on jättänyt vastineen muistutukseen.

/

Liitteenä

- sijaintikartta
- asemapiirros

Oheismateriaali:

- hankesuunnitelma
- naapurin huomautus
- hakijan vastine

Ehdotus (Luukkonen)

Esitellään kokouksessa.

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

Päätös

Lisätiedot

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