

## Poikkeaminen asemakaavamääräyksestä; Nycanderinkatu 14

Ympäristölautakunta 11.06.2026 § 85  
236/10.03.00.02/2026

Fab Hangö Boulevarden 19 hakee valtakirjalla lupaa poiketa työpaikkojen osuutta koskevasta asemakaavamääräyksestä tontilla 78-1-105-1. Toimenpide edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Hakemus on jätetty 23.2.2026 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. Poikkeamislupa 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.

Tontin pinta-ala on 1795 m<sup>2</sup> ja se on rekisteröity 15.10.2010. Tontilla on voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2010 kaavamerkintä: AL/s, asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue; alue, jolla ympäristö säilytetään.

Rakennuksella on merkintä sr, suojeltava rakennus; *historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta tärkeä rakennus. Kadunvarrella olevan rakennuksen katujulkisivuja ei saa muuttaa. (...) Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. (...). Rakennusta ei saa hävittää.*

Tonttia koskee kaavamääräys T=40%; *prosenttiluku, joka ilmaisee sen osuuden tontin kerrosalasta, joka on rakennuslupaa myönnettäessä vähintään varattava työpaikoille.*

Hakija hakee lupaa poiketa asemakaavamerkinnästä T=40% siten, että osa vanhassa postitalossa olevista sviiteistä voidaan muuttaa käyttötarkoitukseltaan asunnoiksi, jolloin asemakaavan mukainen työpaikkavelvoite olisi 20%.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

- Hangossa liike-, toimisto- tai työpaikkatilojen kysyntä ei ole sellainen, että varsinkin Bulevardin pohjoisosassa löytyisi vuokralaisia tai toimijoita, jotka helposti tulisivat tiloihin harjoittamaan liiketoimintaa. Liike- ja

työpaikkatilat keskittyvät yhä enemmän muualle kehitettäviin keskittymiin ja muiden palveluiden läheisyyteen. Bulevardista on yhä enemmän muuttunut asuinkaduksi.

- Kiinteistön liiketilavarausten laskeminen 20%:iin olisi yhteneväinen muiden Bulevardin varrella olevien vastaavien kiinteistöjen kanssa.
- Vanhat suojellut rakennukset kuten vanha Bulevardin 19:n Postitalo korkeine sokkeleineen eivät kovin hyvin sovellu liiketiloille huomioiden nykypäivän normeja. Muun muassa tilojen muunneltavuus on rajallista. Lisäksi liiketoiminnalle luonteenomainen näkyvyys kadulle sekä esteettömät sisääntulot ovat hankalia järjestää. Sellaiselle pienimuotoisille toiminnoille (parturit, pienet kahvilat jne) joille tilat voisi soveltua on Hangossa ylitarjontaa.
- Nykyisten sviittien muuttaminen asunnoiksi tarjoaisi mahdollisuuden asukkaille/vuokralaisille siirtymään kirjoille Hankoon.
- Vanhaa asemakaavaa laadittaessa tarve liiketiloille ja niiden sijoittamiselle on ollut erilaista kuin tänä päivänä. Bulevardin varrella ei ole enää kovin monta suojeltua rakennusta, jota kyseinen työpaikkavelvoite koskisi ja vastaavaa T-merkintää ei löydy muualla kuin Bulevardilla 2010 tai 1977 tehdyissä asemakaavoissa. Osoitteet, jossa on suojeltu rakennus varustettuna T-merkinnällä ovat Bulevardi 19, 17, 15, 14 ja 13.
- Vanhojen suojeltujen ja tänä päivänä lähinnä asumiskäyttöön soveltuvien rakennusten käyttö, ylläpitäminen ja suojelu olisi ilman työpaikka- ja liiketilavelvoitetta paremmin turvattavissa.

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

\*/\*

Liitteenä

- sijaintikartta
- asemapiirros

Oheismateriaali

- hankekuvaus

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta myöntää rakentamislain 57 §:n mukaisen poikkeamisluvan asemakaavamääräyksestä tontilla 78-1-105-1 siten, että tontilla edellytetään varattavan kerrosalaa työpaikoille 20 % nykyisen 40 %:n sijaan.

Nykyisen kaavan laatimisen jälkeen kiinteistöön kohdistuva työpaikka- ja liiketilatarve on muuttunut, eikä Bulevardin pohjoisosassa ole enää samanlaisia perusteita varata näin suurta osuutta työpaikoille. Työpaikkavarausten laskeminen 20 prosenttiin on yhteneväinen muiden Bulevardilla sijaitsevien kiinteistöjen kanssa. Poikkeaminen ei näin ollen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella ja se on hyödynnettävä kahden (2) vuoden kuluessa lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös toimitetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281

Maankäytönsuunnittelija Kalle Saari, 040 1359 286