

## Undantag från detaljplanebestämmelse; Nycandersgatan 14

Miljönämnden 11.06.2026 § 85  
236/10.03.00.02/2026

Fab Hangö Boulevarden 19 ansöker med fullmakt om tillstånd att avvika från detaljplanebestämmelsen som gäller andelen arbetsplatser på tomten 78-1-105-1. Åtgärden förutsätter undantagslov enligt bygglag 57 §.

Ansökan är inlämnad via Lupapiste-tjänsten 23.2.2026.

### **57 § (1.1.2025/751)**

Undantagslov

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantagslov från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som har utfärdats i lagen om områdesanvändning eller med stöd av den eller i denna lag eller med stöd av den. Vad som föreskrivs ovan gäller dock inte behörighetsvillkor, tomtindelning och behovet av och förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder och inte heller sådana i 46 § 1 mom. 2 punkten avsedda förutsättningar för placering på områden i behov av planering som gäller utarbetande av en detaljplan. Undantagslov från andra förutsättningar för placering får beviljas på ett område i behov av planering.

Ett undantagslov som avses i 1 mom. 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,
4. leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Tomtens areal är 1795 m<sup>2</sup> och den är registrerad 15.10.2010. I gällande detaljplan från år 2010 har tomten planbeteckning: AL/s, *kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader; område där miljön bevaras.*

*Byggnaden har beteckning sr: byggnad som skall bevaras. Historiskt värdefull och med hänsyn till bevarandet av stadsbilden viktig byggnad. Gatufasaderna i byggnad längs med gata för inte ändras. (...) Renoverings- och ombyggnadsarbeten samt ändring av användningsändamålen i byggnaden skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla, eller beträffande stadsbilden, viktiga karaktär bevaras. (...). Byggnaden får inte rivas.*

För tomten gäller planbeteckning T=40%; *procentsat som anger den andel av våningsyta på tomt som vid beviljande av byggnadstillstånd minst bör reserveras för arbetsplatser.*

Sökanden ansöker om tillstånd för att avvika från detaljplanebestämmelsen T=40% så att en del av sviterna i det gamla posthuset kan ges användningsändamålet bostäder, varvid kravet på arbetsplatsandel enligt detaljplanen skulle uppgå till 20 %

Sökanden motiverar ansökan enligt följande:

- Efterfrågan på affärs-, kontors- eller arbetsplatslokaler i Hangö är inte sådan att det, särskilt i den norra delen av Boulevarden, lätt skulle finnas hyresgäster eller aktörer som vill etablera verksamhet i lokalerna. Affärs- och arbetsplatslokaler koncentreras i allt högre grad till andra områden som utvecklas som verksamhetskluster och till lägen i närheten av annan service. Boulevarden har alltmer blivit en bostadsgata.
- En sänkning av kravet på affärslokaler på fastigheten till 20 % skulle vara förenlig med motsvarande fastigheter längs Boulevarden.
- Gamla skyddade byggnader, såsom det gamla posthuset på Boulevarden 19 med sina höga socklar, lämpar sig inte särskilt väl för affärslokaler med beaktande av dagens krav och normer. Bland annat är anpassningsbarhet av lokalerna begränsade. Dessutom är det svårt att ordna den synlighet mot gatan och de tillgängliga entréer som affärsverksamhet typiskt kräver. För sådana småskaliga verksamheter som lokalerna eventuellt kunde lämpa sig för (frisersalonger, små kaféer osv.) råder det redan ett överutbud i Hangö.
- Om de nuvarande sviterna ändras till bostäder skulle det ge invånare och hyresgäster möjlighet att folkbokföra sig i Hangö.
- När den gamla detaljplanen utarbetades var behovet av affärslokaler och deras placering annorlunda än i dag. Längs Boulevarden finns inte längre särskilt många skyddade byggnader som omfattas av detta krav på arbetsplatsandel, och någon motsvarande T-beteckning förekommer inte utanför de detaljplaner som fastställts för Boulevarden år 2010 eller 1977. Adresser med skyddade byggnader försedda med T-beteckning är Boulevarden 19, 17, 15, 14 och 13.
- Användningen, underhållet och bevarandet av gamla skyddade byggnader, som i dag huvudsakligen lämpar sig för bostadsändamål, skulle kunna tryggas bättre utan skyldigheten att reservera lokaler för arbetsplatser och affärsverksamhet.

Staden har hört grannarna. Grannarna hade inget att anmärka.

\*/\*

#### Bilagor

- lägeskarta
- situationsplan

#### Kompletterade material

- projektbeskrivning

#### Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av 57 § i bygglagen undantagslov från detaljplanebestämmelsen för tomten 78-1-105-1 så att den våningsyta som ska reserveras för arbetsplatser på tomten uppgår till 20 % i stället för nuvarande 40 %.

Sedan den gällande detaljplanen utarbetades har behovet av arbetsplats- och affärslokaler på fastigheten förändrats, och i den norra delen av Boulevarden finns det inte längre motsvarande grunder för att reservera så här stor andel av våningsytan för arbetsplatser. En sänkning av arbetsplatsreserveringen till 20 procent är förenlig med motsvarande fastigheter längs Boulevarden.

Undantaget medför således inte olägenheter för planläggningen, genomförandet av detaljplanen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Beslutet ges genom en offentlig kungörelse och det skall utnyttjas inom två (2) år från att det har vunnit laga kraft.

Beslutet delges Tillstånds- och tillsynsverket.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281  
Markanvändningsplanerare Kalle Saari, 040 1359 286