



Miljönämnden

§ 145

25.09.2025

Undantag från detaljplanebeteckning; Boulevarden 16

Miljönämnden 25.09.2025 § 145

225/10.03.00.02/2025

Tomtägaren ansöker om tillstånd för att avvika från den procentsats i detaljplanen som anger den andel av våningsytan som på tomten ska reserveras för arbetsplatser på tomten 78-2-203-15. Åtgärden förutsätter undantag enligt bygglag 57 §.

Ansökan har inlämnats 4.4.2025 via Lupapiste-tjänsten.

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.*

Om användningsändamålet för en byggnad eller en del av en byggnad i avvikelse från detaljplanen ändras så att byggnaden eller byggnadsdelen används för boende eller för något annat ändamål som inte orsakar miljöförstöring, ska ändringen inte anses orsaka olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen på det sätt som avses i 2 mom. 1 punkten, och ändringen ska inte betraktas som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten. Det kan anses finnas särskilda skäl att ändra användningsändamålet för byggnaden eller en del av den, om ändringen av ändamålet kan stödja cirkulär ekonomi och koldioxidsnålhet i den byggda miljön.

Tomtens areal är 1184 m² och den är registrerad 13.10.2005. Tomten befinner sig på detaljplanens 001231 (2010) område, där den har en AL/s -beteckning: Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där miljön bevaras. Dessutom har tomten en T=20%-beteckning: Procentsats som anger den andel av



Miljönämnden

§ 145

25.09.2025

våningsyta på tomt som vid beviljande av byggnadstillstånd minst bör reserveras för arbetsplatser.

Sökanden ansöker om tillstånd för att avvika från den procentsats i detaljplanen som anger den andel av våningsytan som på tomten ska reserveras för arbetsplatser. Med undantagslovet vill man reservera hela byggnaden för boende. Det är frågan om en skyddad byggnad.

Sökanden motiverar ansökan på följande sätt:

- Åtgärden avviker från detaljplanens bestämmelse T-20%, procentsats som anger den andel av våningsyta på tomt som vid beviljande av byggnadstillstånd minst bör reserveras för arbetsplatser. Som motiveringar framförs bla.
- Ändringen är i linje med avsikten i den nya bygglagen, vilken är att främja flexibel användning av byggnader, med särskild hänvisning till principer för cirkulär ekonomi och minskning av koldioxidutsläpp.
- Antalet sr-betecknade byggnader längs med Boulevarden som idag förpliktigas med en procentsats enligt vilken affärs- och arbetsplatsutrymmen bör reserveras är få. En ändring av kvarvarande affärs- och kontorslägenheter i dessa ändrar inte märkbart motsvarande utrymmesutbud i centrumområdet och föranleder inte en okontrollerad utveckling i området.
- Den skyddade gamla byggnaden lämpar sig dåligt för affärs- och arbetsplatsutrymmen då man beaktar dagens normer och krav på exempelvis husteknik.
- Användning av utrymmet som affärsutrymme kan även beroende på verksamheten inverka störandet på det övriga boendet i bygganden och utrymmets tillgänglighet från gatan och dess enda ingång är inte lämplig för rörelseförhindrade.
- Den låga efterfrågan på affärslokaler i området motiverar inte den investering som skulle krävas för att uppgradera lokalen till de standarder och krav som moderna affärsutrymmen kräver.
- Motiveringar till avvikelsen framförs noggrannare i ansökan skilt bifogad projektbeskrivning.

Grannarna är hörda av staden. En granne lämnade en anmärkning där hen tar ställning till följande frågor:

- Det finns för närvarande inte många tomma affärslokaler längs Boulevarden, däremot en hel del tomma bostäder. Den föreslagna ändringen stöder därmed inte stadens strategi att "säkerställa ett tillräckligt utbud av lokaler och tomter för företagsverksamhet".
- Att omvandla affärslokaler till bostäder på Boulevarden kan på sikt leda till en utveckling som inte gynnar det lokala näringslivet. Om Boulevarden i allt större utsträckning kantas av bostäder, som dessutom ofta står tomma delar av året, minskar den naturliga rörelsen och aktiviteten i området. Detta påverkar i sin tur de företag som verkar där, genom färre kunder och en mindre levande stadsmiljö.



Miljönämnden

§ 145

25.09.2025

- Ovannämnda affärslokal på Bulevarden 16 är allt annat än en idealisk bostad. Affärslokalerna mitt emot på Bulevarden 17 (restaurang Mardos och Pub Grönan) är verksamma året om och har öppet alla dagar. Pub Grönan fungerar som pub, nattklubb och arena för levande musik. När krogen stänger sent på natten under veckosluten, och knappt 200 gäster söker sig hemåt, blir det liv och rörelse i centrum av Hangö. Närmare bestämt rakt framför fönstret på affärslokalen på Bulevarden 16.

Utöver laglighetsprövning omfattar ett undantagstillstånd alltid även en ändamålsenlighetsprövning. Den riktlinje som anges i 57 § i bygglagen möjliggör i vissa fall en vidare användning av undantagstillstånd än tidigare, men inskränker inte den behöriga myndighetens prövningsrätt.

/

Bilagor

- lägeskarta
- situationsplan

Kompletterade material

- åtgärdsbeskrivning
- grannens anmärkning
- sökandes bemötande

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar inte undantagslov enligt 57 § i bygglagen från detaljplanebestämmelsen på tomten 78-2-203-15 gällande den procentuella andel av våningsytan som i detaljplanen som anger den del av våningsytan som ska reserveras för arbetsplatser.

Det finns behov i stamstaden också av lokaler som är lämpliga för arbetsplatser. Å andra sidan ska boendet genomföras så att man kan säkerställa attaboendeförhållandena uppfyller kraven på hälsosamhet, bland annat med hänsyn till bullerstörningar från näromgivningen.

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

Beslutet delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

Ärendets behandling

Stephan Horn föreslog att undantag beviljas. Mikael Österlund understödde förslaget.

I omröstningen stödde fem (5) ledamöter föredragandens förslag (Iina Hedback, Elina Lahtinen, Teppo Puputti, Nina Eriksson-Holmström, Helena Westerlund) och fyra (4) ledamöter stödde Stephan Horns förslag (Stephan Horn, Mikael Österlund, Janne Sarpoma, Jonas Gustafsson).

Nämnden beslutade i enlighet med föredragandens förslag.

Beslut

Förslaget godkändes.



Miljönämnden

§ 145

25.09.2025

Tilläggsuppgifter

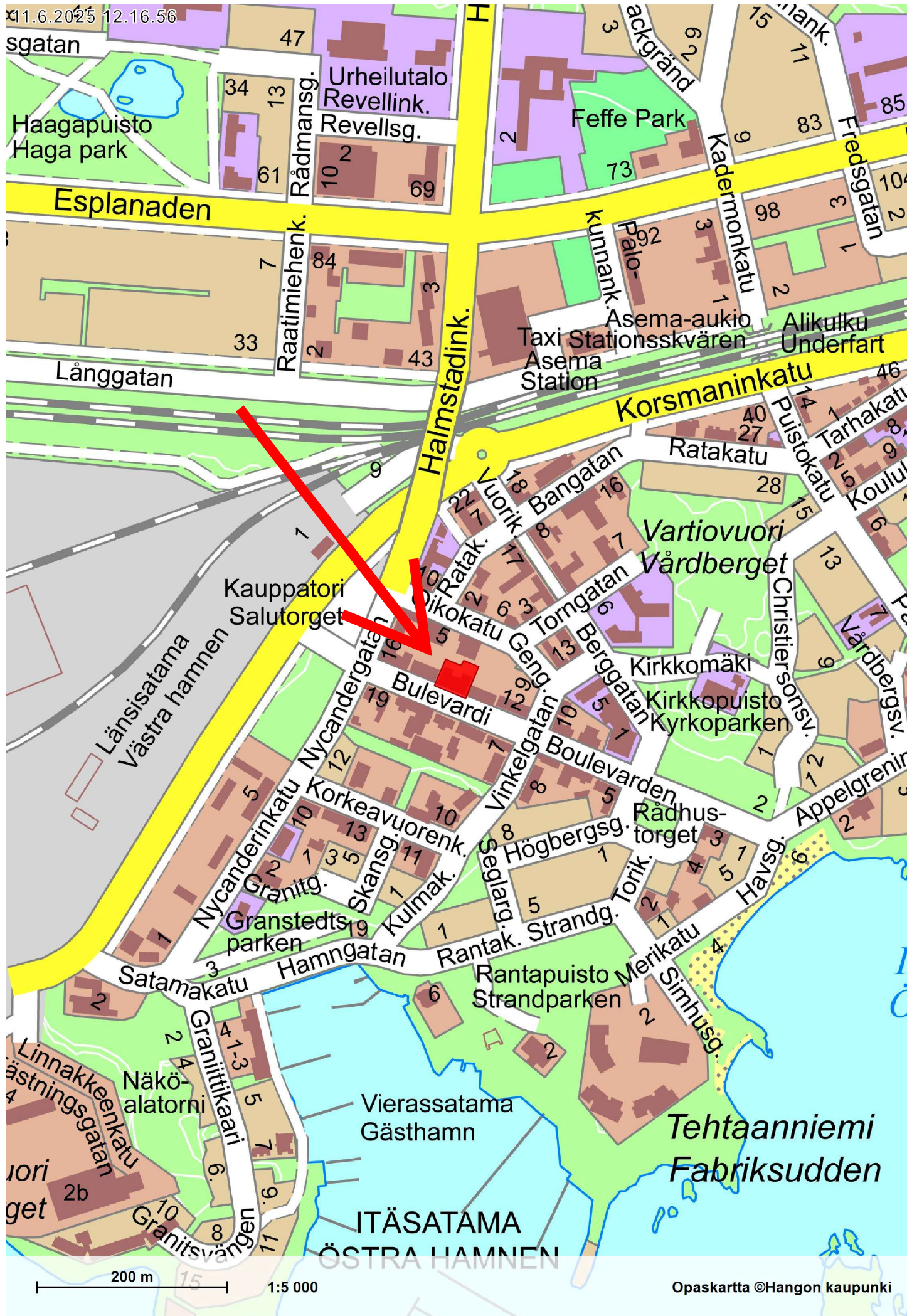
Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281
Planeringsassistent Jaana Sarnikorpi, 040 1359 283

Utdragets riktighet bestyrker

09.10.2025

Gunilla Fjäder-Rehn
Sekreterare
040 135 9303
gunilla.fjader-rehn@hanko.fi

Beslutet har delgetts parten genom ett brev som avsändes 9.10.2025.



11.6.2025 12.16.56

sgatan

Haagapuisto
Haga park

Esplanaden

Långgatan

Länsisatama
Västra hamnen

Kauppatori
Salutorget

Urheilutalo
Revellink.
Revellsg.

Feffe Park

Taxi Station
Asema
Station

Korsmaninkatu

Vartiovuori
Vårdberget

Kirkkomäki
Kirkkopuisto
Kyrkoparken

Rådhus-
torget

Tehtaanniemi
Fabriksudden

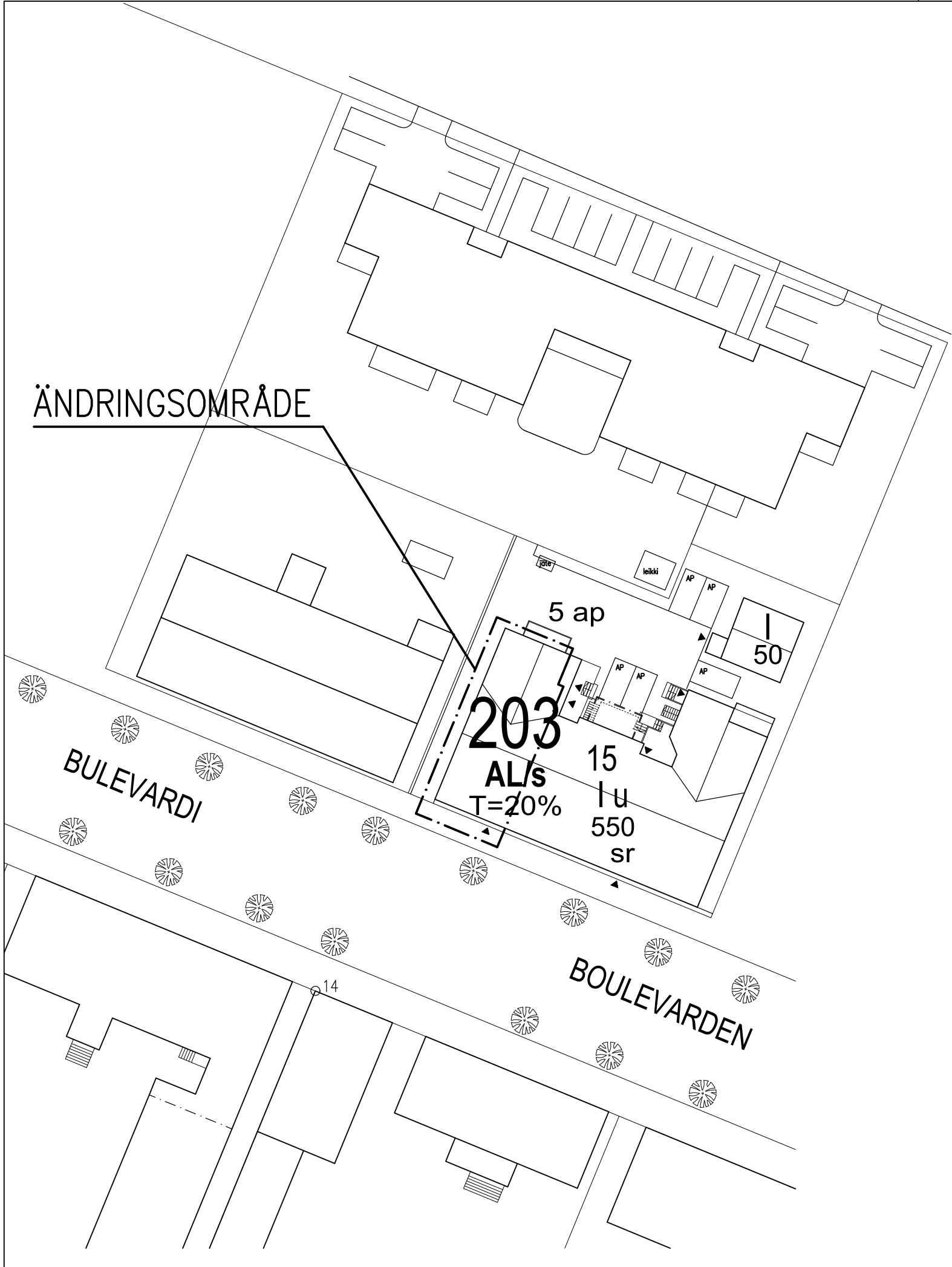
ITÄSATAMA

ÖSTRA HAMNEN

200 m

1:5 000

Opaskartta ©Hangon kaupunki



ÄTGÄRD

Ändring användningsändamålet för affärlägenheten A5 i gatuplan på Boulevarden 16 till bostadslägenhet. I och med ätgärden ansöks om avvikelse från detaljplanens bestämmelse T=20%, procentsats som anger den andel av våningsyta på tomt som vid beviljande av byggnadstillstånd minst bör reserveras för arbetsplatser.

Byggnadsrätt på tomten: 600 v-m2

Bilplatsberäkning:	
1 bp/bostad	10 bostäder -> 10 bp
1 bp/150 m2 affärs- och kontor	0 v-m2 -> 0 bp
totalt	10 bp

- av vilka:
- 5 platser finns på innergården
 - 5 platser finns på yttre parekringsområden

K.O.SA 1	KORTTELI/TILA 203	TONITTI/RNo 15	VRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
RAKENNUSTOMENPIDE MUUTOS			PIIRUSTUSLAI PÄÄPIIRUSTUS	JUOKS.No 1/4
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE KOy HANGON BULEVARDI 16 BULEVARDI 16 10900 HANKO			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRUSTUS	MITTAKAAVAT 1:500
ARK ITEKTU RUM Dy Arkkitehtisuunnitteluyhtiö Arkkitectorum Ab Ltd Freesenkatu 3 A 6 - 00100 HELSINKI 050 5890937			SUUNN. ALA ARK	TYÖ No 01
			PIIR.No 18.3.2025	MUUTOS YHT.HENK.

TEHDOSTYÖPIIRUKU: