

**Undantag från detaljplanebestämmelser; fastighet 78-3-315-2;  
Stjärnsgränd 3**

Miljönämnden 07.12.2023 § 193  
667/10.03.00.02/2023

Markägarna har lämnat in en ansökan som gäller byggande av ett egnahemshus på tomten 78-3-315-2.

Den ansökta åtgärden kräver ett undantag enligt MBL 171 §, eftersom den avviker från detaljplanebestämmelserna (MBL 58.1 §).

Ansökan har inkommit via Lupapiste-tjänsten 19.4.2023 och den har kompletterats 25.10.2023.

**MBL 58.1 §**

*Detaljplanens rättsverkningar*

*Ett byggnadsobjekt får inte uppföras i strid med detaljplanen (bygginskränkning).  
Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön ska detaljplanen beaktas på det sätt som föreskrivs nedan.*

**171.1-2 §**

*Behörighet att bevilja undantag och förutsättningarna för undantag  
Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.*

*Undantag 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, eller*
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.*

Fastigheten är registrerad 19.12.2008 och dess totala areal är 2483 m<sup>2</sup>. På tomten gäller detaljplan nr 57 som är fastställd 25.2.2969. I detaljplanen har tomten anvisats med beteckningen Ao3 = *Kvartersområde för byggnader för högst två familjer, på vilket vid beviljande av bygglov särskild hänsyn bör tagas till områdets naturskönhet och på vilket en bostads lägenhetsyta ej får understiga 60 m<sup>2</sup>*. På tomten kan man bygga i en våning enligt planen. Exploateringsstalet är e=0,25 alltså byggandsrätten är 621 m<sup>2</sup>. Det finns inte bindande byggyta i planen.

Tomten är bebyggd med två bostadshus (enligt ansökan sammanlagt 185 m<sup>2</sup>). Det finns alltså rikligt oanvänd byggnadsrätt kvar på tomten.

Ansökan gäller byggande av en bostadshus antingen i 1 1/2 våning med sadeltak eller i 1 2/3 våning med mansardtak. Ansökanden motiverar ansökan med att största delen av bostadshus i näromgivningen är dylika, och att i färskare detaljplan som gäller på södra sidan av Stjärnsgränden och Villavägen är detta beaktat.

Staden har hört grannarna som inte haft någonting att anmärka.

\*/\*

Bilagor

- lägeskarta
- situationsplan

#### Kompletterande material

- Bilaga med fotografen

#### Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av MBL 171 § undantag för att bygga en bostadshus i 1 1/2 våning med sadeltak eller i 1 2/3 våning med mansardtak på tomten 78-3-315-2 på den plats anvisad i situationsplanen.

Undantaget medför inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Byggnaden bör till sin massa motsvara bostadshus i näromgivningen och den bör placeras på Korsmansgatans sida i linje med intilliggande bostadshus på samma tomt.

Andra behövliga arrangemang avgörs i samband med byggnadslovet.

Beslutet ges efter anslag och det är i kraft i två (2) år under vilken tid det bör ansökas om ett motsvarande bygglov.

Beslutet delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

#### Ärendets behandling

Föredraganden meddelade följande tillägg till beslutsförslaget:  
Körning till det outbrutna området bör ske via Stjärngränd.

#### Beslut

Förslaget godkänns med tillägget att körning till det outbrutna området bör ske via Stjärngränd.

#### Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281