

Undantag från detaljplanebestämmelsen; Boulevarden 19

Miljönämnden 30.05.2024 § 74
152/10.03.00.02/2024

Tomtägaren har lämnat in en ansökan för fastighet 78-1-105-1 gällande undantag från detaljplanebestämmelsen som anger andelen våningsyta som reserveras för arbetsplatser. Åtgärden förutsätter undantag enligt MBL 171 §.

Ansökan har inlämnats 15.3.2024 via Lupapiste- tjänsten, sökande har kompletterat ansökan 3.5.2024.

171.1-2 § (18.3.2016/196)

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.

Fastighetens areal är 1795 m² och den är registrerad 15.10.2010. Fastigheten befinner sig på detaljplanens 001231 (2010) område, där fastigheten har en AL/s-beteckning:

Kvartersområde för bostads- affärs- och kontorsbyggnader. Område där miljön bevaras.

T=40%: Procentsats som anger den andel av våningsyta på tomt som vid beviljande av byggnadstillstånd minst bör reserveras för arbetsplatser.

På fastigheten finns tre byggnader: annan inkvarteringsanläggning (våningsyta 475 m²), småhus (våningsyta 435 m²) och ett egnahemshus (våningsyta 56 m²). Sökanden planerar att ändra byggnaden, vars huvudändamål är annan inkvarteringsanläggning, till en radhusbyggnad.

Sökande motiverar undantag bl.a. med att

- Boulevarden har mer och mer blivit en bostadsgata, och det finns inte aktörer till dess norra del för att idka affärsverksamhet.
- skyddade byggnader, så som den ifrågavarande, passar inte särskilt bra som affärsutrymme då man tar till beaktande dagens normer.
- användning, underhåll och skyddande av gamla, skyddade och nuförtiden främst till bostadsändamål passande byggnader, skulle vara bättre säkerställt utan krav på arbetsplatser eller affärlokaler.

Enligt stadens turistbyrå finns det efterfrågan mer en utbyt (speciellt under sommarmånaderna).

Staden har hört grannarna. En granne lämnade in en anmärkning angående buller från restaurangverksamheten på grannfastigheterna och dess möjliga påverkan på eventuell bostadsanvändning.

/

Bilagor:

- situationsplan
- lägeskarta

Kompletterande material

- projektbeskrivning
- grannens anmärkning

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar inte enligt MBL § 171 undantag för fastigheten 78-1-105-1 av planbestämmelsen som gäller den våningsyta som är reserverad för arbetsplatser. Det är inte motiverat att öka fast boendet på området.

Undantaget skulle medföra olägenheter med tanke på genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Det finns behov också för arbetsplatsutrymmen i stamstaden. Arbetsplatserna förutsätter inte alltid affärslokal.

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.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

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