

**Undantag; Byggande utanför detaljplanens byggnadsyta,  
Fastighet 78-1-131-3, Granitsvängen 9**

Miljönämnden 29.08.2024 § 106  
293/10.03.00.02/2024

Bolaget Regatta Resorts Oy ansöker med stöd av fullmakt och utifrån det med staden uppgjorda samarbetsavtalet om undantag för tomt 78-1-131-3 på adressen Granitsvängen 9. Åtgärden förutsätter ett undantag enligt MBL 171 §.

Ansökan har inlämnats via Lupapiste-tjänsten 22.5.2024.

**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*

Den aktuella detaljplanen har trätt i kraft 28.6.2007. Tomten betecknas där som A-1 = Kvartersområde för bostadshus. Av byggrätten som finns till förfogande får 50% vara fritidsbostäder. Byggnadens högsta tillåtna höjd är + 16 meter.

I planen finns på tomten flera byggnadsytor, varav det på strandsidan är möjligt att bygga i två plan och längs Granitsvängen II ½. Separata byggnadsrutor har anvisats för parkeringsplatserna. Byggrätten är 1400 vy-m<sup>2</sup>. Byggnaderna bör på Granitsvängens sida byggas till byggnadsytans gräns.

Tomtens areal är 2054 m<sup>2</sup>. Den är registrerad sommaren 2012. Tomten är obbyggd.

Ansökan gäller byggande av ett bostadsvåningshus delvis utanför den detaljplanenliga byggnadsytan, på områden som reserverats för parkeringsplatser och gårdsområde.

Byggandet sker i enlighet med detaljplanens områdesanvändning.  
Det planenliga byggrätten och bygghöjden kommer inte att överskridas.

Avsikten är att placera parkeringsplatserna delvis i en underjordisk bilparkeringshall, som skulle vara gemensam med tomt 131-4.

Sökanden motiverar undantaget med bl.a. stadsbildsmässiga och byggnadstekniska skäl och med att det inte är möjligt att planenligt förverkliga en byggnation av hög kvalitet. Projektet beskrivs noggrannare i bilagan, där även de särskilda skälen och motiveringarna till undantaget framgår.

Sökanden har hört grannarna. En granne har lämnat in en anmärkning. Anmärkningen gäller både tomt 131-3 och tomt 131-4. Grannen anser att projektet förorsakar dem oskäligen skada och att tomterna bör planeras i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen.

Under 2019 har fyra tomter på området beviljats undantag, däribland tomterna 130-1 och 130-2. Dessa avsåg på motsvarande vis byggande utanför detaljplanens byggnadsyta på områden reserverade för parkeringsplatser respektive gårdsområde. Då ansågs det väsentligt att projekten för placeringen av byggnadernas del följde detaljplanens grundlösning.

\*/\*

#### Bilagor

- Ansökan
- Situationsplan
- Beskrivning

#### Kompletterande material

- Grannens anmärkning, 134 - 1
- Sökandens genmäle till anmärkningen

#### Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av MBL 171 § undantag från detaljplanen för byggande av ett bostadsvåringsbostadshus på fastigheten 78-1-131-3, Granitsvängen 9, i enlighet med ansökan.

Byggandet följer detaljplanens grundlösning, eftersom byggandet huvudsakligen placerar sig på byggnadsytor som i planen befinner sig nära varandra. Genom att parkeringen placeras under byggnaden blir gårdsområdena mer sammanhängande och trivsamma. För den här tomtens del är effekterna på granntomten (134-1) inte betydande.

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

Beslutet ges efter anslag och är i kraft två (2) år, under vilken tid det bör ansökas om ett motsvarande byggnadslov. Före beviljandet av byggnadslov, skall man förevisa de nödvändiga avtal för parkeringsarrangemangen mellan fastigheterna.

Beslutet delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentralen.

#### Ärendets behandling

Stephan Horn föreslog att nämnden inte beviljar ansökt undantag med stöd av MBL 171 §. Byggandet bör genomföras i mindre skala efterföljande det redan utförda byggandet på tomten invid och detaljplanen.

Nämnden godkände förslaget enhälligt.

#### Beslut

Miljönämnden beviljar inte ansökt undantag med stöd av MBL 171 §. Byggandet bör genomföras i mindre skala efterföljande det redan utförda byggandet på tomten invid och detaljplanen.

#### Tilläggsuppgifter

Statsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281