

**Undantag;  
Byggnad utanför detaljplanens byggnadsyta  
Fastighet 78-1-131-4, Granitsvängen 9**

Miljönämnden 29.08.2024 § 107  
292/10.03.00.02/2024

Bolaget Regatta Resorts Oy ansöker med stöd av fullmakt och utifrån det med staden uppgjorda samarbetsavtalet om undantag för tomt 78-1-131-4 på adressen Granitsvängen 9. Åtgärden förutsätter ett undantag enligt MBL 171 §.

Ansökan har inlämnats via Lupapiste-tjänsten 22.5.2024; den har kompletterats 7.8.2024

**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.

Det finns två byggnadsytor för bostadshus i planen på tomten, varav det på strandsidan är möjligt att bygga i två plan och längs Granitsvängen III. Separata byggnadsrutor har anvisats för parkeringsplatserna. Byggrätten är 1700 vy-m<sup>2</sup>. Byggnaderna bör byggas fast i byggnadsytornas norra gränser.

Tomtens areal är 1733 m<sup>2</sup>. Den är registrerad sommaren 2012. Tomten är obyggd.

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

I övrigt följer byggandet 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 131-3.

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 oskälig 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 inte med stöd av MBL 171 § undantag från detaljplanen för byggande av ett bostadsvåringsbostadshus på fastigheten 78-1-131-4, Granitsvängen 9, enligt ansökan.

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

Byggandet placeras som en byggnadsmassa till en betydande del utanför byggytan för bostadshus på gårdsområde och på område reserverat för parkeringsplatser. Den avstänger vyn och skapar stadsbildmässigt för inskränkt intryck. Fast det blir mera grönområde på strandsidan, avstängs stadsmiljön på Granitsvängens sida. Byggandet följer inte heller detaljplanens grundlösning.

Beslutet ges efter anslag och är i kraft två (2) år och delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentralen.

#### Beslut

Förslaget godkändes.

#### Tilläggsuppgifter

Statsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281