

**Undantag;  
Undantag från byggnadsordningen; Mannerheimvägen 16**

Miljönämnden 31.10.2024  
236/10.03.00.02/2024

Bostads Ab Mannerheimvägen 16 ansöker om undantag för att bygga ett andra bostadshus på tomten 78-10-1004-13. Åtgärderna kräver enligt MBL 171 § undantag från 12 § i byggnadsordningen.

Ansökan lämnades in den 12.4.2024 via Lupapiste-tjänsten. Sökanden har kompletterat sin ansökan den 2.10.2024.

**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 ca 3470 m<sup>2</sup> och den har registrerats år 2015. På fastigheten är detaljplan nr 200 i kraft från år 2005. Tomten är märkt med beteckning A/s= Kvartersområde för bostadshus. Område där miljön bevaras. Våningsantalet är II och byggnadsrätten e=0,25.

I planens allmänna bestämmelser konstateras att

- på planeområdet bör särskild uppmärksamhet fästas vid att anpassa byggandet till
- stadsbilden och landskapet. Detta berör såväl byggnadernas fasadmaterier, skala och färgsättning som att passa in byggnader och konstruktioner i terrängen.
- Vid byggande på planeområdet bör man sträva till att bevara den kulturvegetation som finns på området
- antalet tomter får inte i detaljplaneområdet ändras.

Ansökan avser uppförande av ett 228 m<sup>2</sup> stort bostadshus i 2 våningar.

Byggnaden placeras på tomten i enlighet med planen. Byggande på föreslagen plats och i föreslagen storlek är i sig möjligt på tomten. Beslut om undantag behövs eftersom ansökan gäller byggande av en andra bostadsbyggnad.

Sökanden motiverar ansökningens behov med Helsingfors förvaltningsdomstols avgörande 1715/2024, där domstolen konstaterade att det inte är möjligt att bygga ett andra bostadshus direkt med bygglov. Undantaget motiveras bl.a. med att man genom att bygga ett andra hus avsett för bostadsändamål undviker att den outnyttjade byggrätten byggs i ekonomibyggnader. Motiveringen till ansökan om undantag är att man vill uppnå en harmonisk byggnadshelhet som bäst passar ihop med områdets byggnadsbestånd.

Staden har hört grannarna och intressenter. Fem anmärkningar lämnades in med anledning av ansökan. Anmärkningarna motsätter sig projektet. Den planerade byggnaden anses vara passa dåligt på sin plats, skymma havsutsikten för grannarna, leda till olägenheter för planläggningen och uppnåendet a målsättningarna för skyddet av den byggda miljön samt resultera i ett betydande byggande, varigenom det inte finns lagenliga grunder för ett undantag. En granne fäster uppmärksamhet vid planbestämmelsen om att tomterna i planområdet inte får delas och påpekar att uppförandet av en ny byggnad skulle bilda en ny byggplats på tomten. Anmärkningarna finns som bilagematerial.

Utlåtanden begärdes av Nylands NTM-central och Västra Nylands museum.

Västra Nylands museum anmärker att det anser att planens effektivitetstal 0,25 äventyrar kulturmiljön. Museet anser dock att ett skäligt tilläggsbyggande som anpassats till platsen är möjligt. Museet anser att det är viktigt att allt byggande på området, oavsett användningsändamål, anpassas omsorgsfullt till den värdefulla miljön och landskapet och till badhusparkens skyddade gamla byggnader och gårdar.

Nylands NTM-central anser att beviljande av undantagslov i enlighet med ansökan, med tanke på att markägarna ska behandlas jämlikt, skulle förutsätta att man borde kunna bevilja undantagslov även för andra fastigheter i området. Den därav förorsakade tillbebyggelsen skulle ha betydande effekter på villaområdets särdrag i fråga om rymd och grönska. NTM-centralen bedömer att ett undantag från 12 § i byggnadsordningen kan göra det svårare att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön eller leda till byggande med betydande effekter. Enligt NTM-centralen förefaller det därför inte finnas grund för ett undantag.

Det bör konstateras att i samma kvarter, på Mannerheimvägen 8, 10 och 12, pågår en detaljplanändring, i samband med vilken nivån på byggrätterna också kommer att bedömas. Tomten gränsar till den nationella stadsparken.

\*/\*

#### Bilagor

- situationplan
- placeringskarta
- illustrationsbild
- sektion genom området
- NTM-centralens utlåtande
- Utlåtande av Västra Nylands museum

#### Kompletterande material

- Ansökan
- lagfartsbevis
- handelsregisterutdrag
- Grannars/delaktigas anmärkningar

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av MBL 171 § undantag från 12 § i byggnadsordningen för fastigheten 78-10-1004-13.

Sökanden har motiverat åtgärden bl.a. med att man genom att bygga ett annat för bostadsändamål avsett hus, undviker att den outnyttjade byggrätten används i ekonomibyggnader. Motiveringen till ansökan om undantagslov är att man vill uppnå en harmonisk byggnadshelhet som bäst passar ihop med områdets byggnadsbestånd.

Det finns rikligt med outnyttjad byggrätt kvar på fastigheten. Det nu planerade byggandet underordnar sig huvudbyggnaden, placerar sig på strandens sida i samma linje som granntomternas huvudbyggnader, och lämnar ett trädbestånd kvar framför byggnaden. Byggnaden avstänger inte i sig havsutsikten.

Byggnaden placerar sig på tomten i enlighet med planen. Byggande av en andra bostadsbyggnad strider inte heller mot den gällande bindande tomtindelningen och förutsätter inte en ändring av tomternas antal. Vid behov kan besittningen av området arrangeras genom ett besittningsrättsavtal.

Ett undantagsbeslut avgörs alltid från fall till fall och till beslutet hör en ändamålsenlighetsprövning. Således kan man inte utifrån avgörandet för en tomt direkt dra slutsatsen att undantag automatiskt borde beviljas för alla andra tomter på planområdet.

Genom beslutet om undantag avgörs förverkligandet av tomten 78-10-1004-13 på ett sätt som passar in i miljön och områdets övriga byggnadsbestånd. Således medför undantaget inte olägenheter med tanke på genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Beslutet ges efter anslag och gäller i två (2) år, under vilken tid motsvarande byggnaslov skall sökas.

Andra behövliga arrangemang avgörs i samband med bygglovsbehandlingen.

Beslutet delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

Beslut

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281