

Undantag från detaljplanebestämmelsen; Mannerheimvägen 32

Miljönämnden 12.12.2024 § 156
384/10.03.00.02/2024

Markägaren ansöker om tillstånd för att riva ett hus med skyddsbezeichnung på fastighet 78-10-1012-7. Åtgärden förutsätter undantag enligt MBL 171 §.

Ansökan har inlämnats 13.8.2024 via Lupapiste-tjänsten, och kompletteras 24.10.2024.

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 2496 m² och den är registrerad 17.3.2023. Fastigheten befinner sig på detaljplanens 010200 (19.12.2005) område, där fastigheten har en beteckning med A/s: *Kvartersområde för bostadshus, där miljön bevaras. Dessutom har byggnaden en sr-markering: Område där befinner sig historiskt värdefull eller för stadsbildens bevarande viktig byggnad. Sådan byggnad får inte förstöras. Reparations- och ändringsarbeten samt ändring av ändamål bör vara av den art, att byggnadens värdefulla eller för stadsbildens bevarande värdefulla karaktär bevaras.*

På fastigheten finns ett hus med en bostad. Ansökanden ansöker om tillstånd att riva denna bostadsbyggnad. I dess ställe planerar ansökanden att bygga en ny bostadsbyggnad som enligt ansökanden är ungefär lika stor och som passar in i miljöns karaktär.

Staden har hört grannarna. Med anledning av ansökan lämnades en anmärkning in som stödde rivningen av byggnaden.

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

Nylands NTM-central anser att byggnaden bland annat ska uppfylla krav på hälsa och säkerhet. Baserat på den erhållna utredningen verkar detta vara mycket svårt, om inte omöjligt. Om de nämnda konditionsutredningarna i ansökan stöder ansökan på det sätt som angetts, finns det inget hinder för undantag. Med hänvisning till det ovanstående medför beviljandet av undantag inga olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, och försvårar inte heller uppnåendet av målen för skydd av den byggda miljön.

Västra Nylands museum anser det beklagligt ur perspektivet för den byggda kulturmiljön och byggnadsskyddet om en vacker funkisvilla, som väl representerar sin tid, måste rivas. Byggnaden kan anses ha byggnadshistoriskt och arkitektoniskt värde både i sig själv och som en del av miljöns helhet. Dess rivning minskar delvis det värdefulla villaområdets lager av historia och försvagar dess historiska trovärdighet och värde. Det kan dock konstateras att de reparationsbehov som presenterats i utredningarna framstår som så omfattande att reparation i många avseenden skulle närma sig nybyggnation. Museet ser därför inget hinder för att byggnaden rivs och ersätts med en ny byggnad, om ägarna inte vill fortsätta utreda orsakerna till skadorna och hitta metoder för att reparera dem. Om så önskas kan den ersättande byggnaden utformas med en exteriör som motsvarar den gamla byggnaden eller med samma anda. I vilket fall som helst måste den nya byggnaden anpassas till den värdefulla byggda kulturmiljön och den omgivande miljön och landskapet vad gäller fasadmateriäl, proportioner, färgsättning och hur byggnaden anpassas till terrängen, i enlighet med planens bestämmelser.

/

Bilagor

- situationsplan
- lägeskarta

Kompletterande material

- NTM-centralens utlåtande
- utlåtande av Västra Nylands museum
- grannens anmärkning

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av MBL 171 § undantag från detaljplanebestämmelsen angående rivande av en bostadsbyggnad på fastighet 78-10-1012-7.

Den ersättande byggnaden ska till det yttre motsvara den gamla eller vara i samma anda. Den ersättande byggnaden ska anpassas till den värdefulla byggda kulturmiljön samt den omgivande värdefulla miljön och landskapet, både vad gäller byggnadens fasadmateriäl, proportioner, färgsättning och anpassning till terrängen, i enlighet med planbestämmelserna.

Därmed undantaget medför inga olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. De reparationer som krävs för den nuvarande byggnaden är omfattande, och att få den i bostadsskick är osäkert.

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

Andra behövliga arrangemang avgörs i samband med byggnadslovet.

Beslutet delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

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