

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

Miljönämnden 09.01.2025 § 10  
468/10.03.00.02/2024

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 20.10.2024 och den har kompletterats ännu 2.1.2024. Eftersom ansökan är inlämnad på årets 2024 sida, behandlas den enligt då gällande lagstiftning.

**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 obbyggd.

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.

Sökanden motiverar undantaget med bättre och mer kvalitativ stadsstruktur. Projektet beskrivs noggrannare i bilagan, där även de särskilda skälen och motiveringarna till undantaget framgår närmare.

Sökanden har hört grannarna. Två grannar har lämnat in en anmärkning. Anmärkningarna gäller både tomt 131-3 och tomt 131-4.

Grannen på tomten 134-1 anser att projektet medför betydande inkomstförluster och oskäligen kostnader för dem. Byggnadsmassorna bör delas upp i mindre delar i enlighet med planens anda.

Grannen på tomten 130-1 stöder undantagsplan under förutsättning att inga hus, bastubyggnader eller liknande byggs framför de planerade husen.

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
- Beskrivningsbilaga

#### Tilläggsmaterial

- Grannens anmärkning, 134 - 1
- Sökandens genmäle till anmärkningen
- Grannens anmärkning 130 -1
- Fullmakter
- Förtydligande material

#### 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 långa byggnadskroppen 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