

**Undantag;
Byggande utanför detaljplanens byggnadsyta
Fastighet 78-1-131-3, Granitsvängen 11**

Miljönämnden 09.01.2025 § 9
467/10.03.00.02/2024

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 20.10.2024 och den har kompletterats ännu 4.12.2024. Eftersom ansökan är inlämnad på årets 2024 sida, behandlas den enligt då gällande lagstiftning.

MBL 171.1-2 §

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-m². Byggnaderna bör på Granitsvängens sida byggas till byggnadsytans gräns.

Tomtens areal är 2054 m². 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 annars i enlighet med detaljplanens områdesanvändning. Det planenliga byggrätten och bygghöjden kommer inte att överskridas.

Avsikten är att placera parkeringsplatserna delvis i en underjordisk bilparkeringshall; dit man kör via tomten 131-4.

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 anmärknings 130 -1
- Fullmakter
- Förtydligande material

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 placeras på byggnadsytan 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. Innan bygglovet beviljas måste det finnas ett nödvändigt servitutsavtal för att genomföra körförbindelsen från tomt 131-4

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

Rolf Nyström och Elina Lahtinen understödde förslaget. Det röstades i ärendet.

I rösträkningen fick föredragandes förslag 1 (Jarkko Immonen) röst och Stephan Horns förslag fick 7 (Elina Lahtinen, Janina Heina, Tuula Huldin, Krister Sjöholm, lina Hedback, Päivi Rahkola, Rolf Nyström ja Stephan Horn) röster.

Nämnden godkände Stephan Horns förslag.

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

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281