

Undantag från detaljplanebestämmelsen; Södra Pallbovägen 12

Miljönämnden 06.02.2025 § 24
448/10.03.00.02/2024

Fastighetsägaren ansöker om tillstånd för att bygga en ny bostadsbyggnad, en ekonomibygnad och ett biltak på fastighet 78-8-807-1. Bostadsbyggnaden kommer delvis att placeras utanför den i detaljplanen angivna byggnadsytans gräns, på ett område avsett för plantering. Åtgärden förutsätter undantag enligt MBL 171 §.

Ansökan har inlämnats 7.10.2024 via Lupapiste-tjänsten och har kompletterats den 25.10.2024. 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.

Fastighetens areal är 1201 m² och den är registrerad 18.1.1957. Fastigheten befinner sig på detaljplanens 1 (1953) område, där fastigheten har en E1-beteckning. Utdrag ur planbestämmelsen: *Tomt, som får bebyggas med bostadsbyggnader i en våning av högst 5,5 m höjd hörande åtminstone till icke brandhärdig klass och i vilka vindsutrymmet till 2/3 av sin areal får inredas till bostadsrum. Av tomtens areal får högst 1/5 bebyggas. Byggnad bör förläggas på ett avstånd av minst 5 m från gräns mot granntomt samt minst 3 m från gräns mot parkområde. Avståndet mellan tvenne bostadsbyggnader på samma tomt bör vara minst 12 m.*

På fastigheten har ett parhus (140 m²) rivits. Det finns en ekonomibygnad (36 m²) på fastigheten som avses att rivas. Sökanden ansöker om tillstånd för att bygga en bostadsbyggnad, en ekonomibygnad och ett biltak. Enligt ansökan kommer den nya bostadsbyggnaden att ha en våningsyta på 144 m², ekonomibygnaden 41 m² och biltaket 37 m². Bostadsbyggnaden kommer delvis att placeras utanför den i detaljplanen angivna byggnadsytans gräns, på ett område avsett för plantering. Ekonomibygnaden ska innehålla en bastu.

Sökanden motiverar ansökan med att den planerade byggnaden i huvudsak följer samma stadsbildsprincip som varit karakteristisk för Gunnarstrands stadsmiljö. Den planerade helheten skapar en enhetlig, sammanhängande och funktionell gårdshelhet som passar in i Gunnarstrands traditionella miljö, även om tomten har minskats efter att staden löste in den norra delen av tomten. Det planerade avståndet till gränsen hindrar inte heller användningen av stadens område. Alla

byggnadsdelar av byggnaden och gårdsområdet, inklusive gångvägar och underjordiska frostisoleringar, är placerade inom den egna tomten på ett säkert avstånd från norra gränsen.

Avdelningen för kommunteknik har gett ett utlåtande. Placeringen av byggnaden enligt undantagsansökan kan förordas eftersom gatuområdet är tillräckligt brett, siktområdena är i ordning, och byggnaden orsakar inga problem för den underjordiska stadens infrastruktur. Utlåtandet bifogas.

Grannarna har inget att anmärka.

/

Bilagor

- situationsplan
- lägeskarta
- utlåtandet från avdelningen för kommunteknik

Kompletterande material:

- stadsbildsutredning

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av MBL 171 § undantag från detaljplanebestämmelsen för fastigheten 78-8-807-1 gällande placeringen av en ny bostadsbyggnad delvis utanför det i planen angivna byggnadsyta.

Undantaget medför inga olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Den planerade byggnationen följer i regel samma stadsbildsprincip som har varit kännetecknande för Gunnarstrands stadsstruktur och försvårar inte användningen av stadens område.

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. Utlåtandet från avdelningen för kommunteknik ska beaktas.

Beslutet delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentral.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

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