

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

Miljönämnden 15.05.2025
285/10.03.00.02/2025

Bolaget Regatta Resorts Oy ansöker med stöd av fullmakt om undantag för tomt 78-1-131-3 på adressen Granitsvängen 11. Åtgärden förutsätter ett undantag enligt Byggl § 57.

Ansökan har inlämnats via Lupapiste-tjänsten 7.4.2025 och den har kompletterats 6.5.2025.

Byggl 57.1-2 §

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantagslov från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som har utfärdats i lagen om områdesanvändning eller med stöd av den eller i denna lag eller med stöd av den. Vad som föreskrivs ovan gäller dock inte behörighetsvillkor, tomtindelning och behovet av och förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder och inte heller sådana i 46 § 1 mom. 2 punkten avsedda förutsättningar för placering på områden i behov av planering som gäller utarbetande av en detaljplan. Undantagslov från andra förutsättningar för placering får beviljas på ett område i behov av planering.

Ett undantagslov som avses i 1 mom. 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,*
- 4. leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och 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 obyggd.

Enligt ansökan gäller avvikelse från planen den smala remsan mellan byggarelen vid Granitssvängen. Ytterligare placeras bilhall under jorden och balkongkonstruktionerna kommer delvis utanför byggarelen.

Enligt situationsplanen placeras bostadsbyggnaden i söder på en del av byggnadsområdet där garaget i första hand skall placeras. Balkongerna blir delvis på 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. En granne har lämnat in en anmärkning. Sökande har uppgjort sitt genmäle.

Grannen på tomten 134-1 anser att

- placeringen försämrar utsikter från tomten 134-1
- projektet medför orimlig skada för ägaren av tomten 134-1
- man kan inte vara säker på att byggnadsrätten som nu blir över inte skulle nyttjas senare, fast det konstateras annorlunda i ansökan.

Under 2019 har fyra tomter på området beviljats undantag, däribland tomterna 130-1 och 130-2. Dessa avsåg på motsvarande vis bygga 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

Kompletterande material

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

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar med stöd av Byggl § 57 undantagslov från detaljplanens bestämmelser för bygga av ett bostadsvåningshus på tomten 78-1-131-3, Granitsvägen 11, i enlighet med ansökan.

Byggandet följer detaljplanens grundlösning, eftersom byggandet huvudsakligen placerar sig på byggnadsytor som i planen befinner sig nära varandra. Genom att parkeringen placeras under byggnaden blir gårdsområdena mer sammanhängande och trivsamma. Konsekvenserna för granntomtens (134-1) del är inte betydande jämfört med bygga enligt detaljplanen.

Byggandet i enlighet med undantagslovet medför inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Beslutet ges genom en offentlig kungörelse och det skall utnyttjas inom i två (2) år från det att undantagslovet vunnit laga kraft.

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

Beslutet sänds till grannen som gjort anmärkning samt delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentralen.

Beslut

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281