

Undantag från detaljplanebestämmelser; Stjärngränd 3

Miljönämnden 02.09.2025

92/10.03.00.02/2025

Markägarna har lämnat in en ansökan som gäller byggande av ett egnahemshus på tomten 78-3-315-2.

Den ansökta åtgärden kräver ett undantag enligt Byggl 57 §, eftersom den avviker från detaljplanebestämmelserna (LOA 58.1 §).

Ansökan har inkommit via Lupapiste-tjänsten 7.2.2025 och den har kompletterats 19.8.2025.

LOA 58.1 §

Detaljplanens rättsverkningar

Ett byggnadsobjekt får inte uppföras i strid med detaljplanen (bygginskränkning). Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön ska detaljplanen beaktas på det sätt som föreskrivs nedan.

Byggl 57 §

Undantagslov

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.

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.

Fastigheten är registrerad 19.12.2008 och dess totala areal är 2483 m². På tomten gäller detaljplan nr 57 som är fastställd 25.2.2009. I detaljplanen har tomten anvisats med beteckningen Ao3 = *Kvartersområde för byggnader för högst två familjer, på vilket vid beviljande av bygglov särskild hänsyn bör tagas till områdets naturskönhet och på vilket en bostads lägenhetsyta ej får understiga 60 m²*. På tomten kan man bygga i en våning enligt planen. Exploateringsstalet är $e=0,25$ alltså byggandsrätten är 621 m². Det finns inte bindande byggyta i planen.

Tomten är bebyggd med två bostadshus (sammanlagt 185 m² enligt tidigare meddelande). Det finns alltså rikligt oanvänd byggnadsrätt kvar på tomten.

År 2023 har miljönämnden beviljat undantag för uppförandet av en 1 1/2-plans byggnad med sadeltak eller en 1 2/3-plans byggnad med mansardtak, under förutsättning att byggnaden placeras i linje med det intilliggande bostadshuset på samma tomt vid Korsångatan. Nu gäller undantaget dessutom byggnadens placering, och man vill placera den ca 2 meter närmare gränsen mot gatan.

Sökanden motiverar ansökan med att gården till söder blir för liten.

Staden har hört grannarna som inte haft någonting att anmärka.

/

Bilagor

- Lägeskarta
- Områdeskarta
- Situationsplan

Kompletterande material

- Fasadbilder och bottenplan
- Bilaga med fotografen

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden beviljar inte det i Byggl 57 § avsedda undantagstillståndet för att uppföra en 1 1/2-vånings bostadsbyggnad med sadeltak eller en 1 2/3-vånings bostadsbyggnad med mansardtak på tomten 78-3-315-2 i enlighet med situationsplanen.

För att säkerställa en enhetlig stadsbild ska byggnaden på Korsmangatans sida placeras i samma linje som den andra byggnaden på tomten. På grund av eventuella trafikarrangemang på Korsmaninkatu är det inte heller motiverat att bygga något närmare gatan.

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

Beslutet ges genom en offentlig kungörelse.

Beslutet delges Nylands närings-, trafik- och miljöcentral

Beslut

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281