

Utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol
Gällande besvär mot miljönämndens beslut 2.9.2025 § 125

Miljönämnden 02.09.2025 § 125

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 Korsmangatan. 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 fotografier

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

Ärendets behandling

Nämndmedlem Stephan Horn meddelade jäv (intressejäv, granne) och avlägsnade sig från mötet under ärendets behandling.
Ersättare Yrjö Sahlstedt deltog i ärendets behandling.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281

Miljönämnden 11.12.2025
92/10.03.00.02/2025

Helsingfors förvaltningsdomstol begär Hangö miljönämndens utlåtande med anledning av ett besvär som markägarna har lämnat in mot nämndens beslut 2.9.2025 § 125. Genom detta beslut beviljade nämnden inte undantagstillstånd enligt 57 § i bygglagen för att placera en från planen avvikande bostadsbyggnad närmare tomtens gräns mot Korsmansgatan. För utlåtandets avgivande har beviljats tilläggstid till den 19.12.2025.

Som det även framgår från besvär, har miljönämnden genom ett tidigare beslut beviljat undantag från detaljplanens våningstal. I det beslutet förutsatte nämnden att byggnaden, när den genomförs på detta sätt, skall placeras i linje med den andra byggnaden på tomten av motsvarande höjd vid Korsmansgatan.

Ändring söktes till detta beslut till den del att man ändå önskade placera byggnaden närmare gatan. Placeringen motiverades särskilt med gårdsområdets användbarhet.

Nämnden har motiverat sitt beslut framför allt med behovet av att säkerställa ett enhetligt stadsbildsmässigt uttryck.

/

Bilagor

- Utlåtandebegäran, Helsingfors förvaltningsdomstol
- Karta

Kompletterande material

- Besvär med preciseringar

Förslag (Luukkonen)

Miljönämnden ger följande utlåtande till Helsingfors förvaltningsdomstol:

Nämnden håller fast vid sitt tidigare ställningstagande. En avvikelse från detaljplanens våningstal enligt ansökan är möjlig under förutsättning att byggnaden placeras i linje med den befintliga bostadsbyggnaden med mansardtak på tomten mot gatan. På detta sätt kan ett stadsbildsmässigt mer enhetligt uttryck säkerställas.

I det aktuella kvarteret finns två tomter. Kvarteret gränsar, utöver den raka Korsmansgatan, även till två gator som ansluter snett till Korsmansgatan. Kvarteret utgör därigenom en egen enhet i strukturen mot gatan, vilket understryker betydelsen av en enhetlig gatulinje. Byggnaderna på kvarterets andra tomt är placerade längre ifrån gatan.

Tomten ägs av flera parter och är indelad genom ett ömsesidigt avtal. Avtalet torde kunna ändras så att båda bostadsbyggnaderna får ändamålsenliga gårdsområden utan att byggnaden s.k. skjuta sig närmare gatan.

Med hänvisning till ovanstående anser miljönämnden att besväret bör avslås som ogrundat. Miljönämnden har enligt 57 § i bygglagen haft möjlighet att tillämpa en ändamålsenlighetbedömning i ärendet. Nämnden anser att beslutet är lagenligt och har fattats i enlighet med gällande rättsordning.

De begärda handlingarna bifogas utlåtandet.

Beslut

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281