

Bygglov; Bostadsvåningshus, Granitsvängen 11

Miljönämnden 11.06.2026 § 84
237/10.03.00.01/2026

Signum; 2026-37

Sökande; Regatta Resorts Oy för under bildning varande bolags räkning.

Byggplats; fastigheten 078-001-0131-0003, Granitsvängen 11, 10900 HANGÖ

Åtgärd; Bygglov. Bostadsvåningshus. Miljönämndens undantagsbeslut 2.9.2025 § 127. Den föreslagna byggandet följer inte till alla delar detaljplanen eller det beviljade undantagslovet. Ärendet har behandlats som en mindre avvikelse enligt 59 § i markanvändnings- och bygglagen i samband med beviljandet av bygglovet.

/

Bilagor

- situationsplan
- fasader

Kompletterande material

- situationsplan
- planritningar
- skärningar
- fasader
- illustrationer
- färgsättningsplan
- grannens anmärkning
- servitut avtal
- utredning över användning av områden och överskridningar
- utlåtanden

Byggnadstillsynen har hört grannarna under tiden 29.4.2026-20.5.2026. En granne har anmärkt. Anmärkningen berör ej det ansökta bygglovet.

Bygglövsansökan grundar sig på att ett byggnadsservitut stiftas i enlighet med det bifogade servitutsavtalet med stöd av markanvändnings- och bygglagen (751/2023). Stiftandet av byggnadsservitutet utgör en förutsättning för handläggningen av ansökan och för beviljandet av bygglovet.

128 §Byggnadsservitut

De som saken gäller kan skriftligen komma överens om att det för en tomt eller en fastighet som är byggplats stiftas en bestående rätt som belastar en annan fastighet och som ger rätt att använda en byggnad eller en konstruktion eller att vidta en därmed jämförbar åtgärd (byggnadsservitut). Ett byggnadsservitut kan stiftas för kommunens eller en kommunal inrättnings behov eller för behov i anslutning till byggande av samhällsteknik också i sådana fall där servitutsrätten inte hänförs till en tomt eller en fastighet som är byggplats.

Byggnadsservitut är grundläggningsservitut, konstruktionsservitut, anordningsservitut, nyttjandeservitut, underhållsservitut, gemensamt servitut, väggservitut, toleransservitut och servitut för tredimensionell fastighet.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan stifta ett byggnadsservitut, om de som saken gäller kommer överens om saken och servitutet främjar byggandet eller användningen av fastigheten, om innehavaren av servitutsrätten inte kan

använda fastigheten på planerat sätt utan servitut och om servitutet inte medför betydande olägenhet för den belastade fastigheten. Ett byggnadsservitut kan av särskilda skäl stiftas för viss tid.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet beslutar förutom om stiftande av ett byggnadsservitut även om ändring och upphävande av ett byggnadsservitut. Fastighetsregisterföraren ska anteckna stiftande och upphävande av byggnadsservitut i fastighetsregistret.

Närmare bestämmelser om olika typer av servitut och om registreringen av servitut får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Markanvändnings- och byggförordningen 895/1999:

80 § (27.6.2018/518)Byggnadsservitut

För en tomt eller för en fastighet som är byggplats kan som ett sådant byggnadsservitut som avses i 158, 158 a och 159 § markanvändnings- och bygglagen stiftas en rätt att bestående eller för viss tid belasta en annan fastighet genom att:

- 1) använda grunden till en byggnad eller stödmur på den belastade fastigheten som grund för en byggnad eller stödmur som byggs på den berättigade fastigheten samt att utsträcka grunden för byggnaden eller stödmuren till den belastade fastigheten (grundläggningsservitut),*
- 2) använda en vägg eller konstruktion i en byggnad på den belastade fastigheten för att stöda mellanbjälklagen eller andra konstruktioner eller för ett motsvarande ändamål samt att bygga så att de byggnader som är belägna vid gränsen har en gemensam vägg (konstruktionsservitut),*
- 3) placera ledningar som betjänar fastigheten och anordningar som hör till dessa i en byggnad på den belastade fastigheten samt att använda de utrymmen som behövs för dessa (anordningsservitut),*
- 4) använda en gång, ett skyddsrum eller en bilplats i en byggnad på den belastade fastigheten (nyttjandeservitut),*
- 5) använda en på den belastade fastigheten förlagd värmecentral eller värmeöverföringsanordning eller inrättning som betjänar avfallshanteringen eller någon annan kommunalteknisk service samt utrymmen som reserverats för dessa ändamål (underhållsservitut),*
- 6) i en byggnad på den belastade fastigheten använda utrymmen som är avsedda att vara gemensamma för fastigheterna eller andra inrättningar som betjänar boende, arbete eller fastighetsskötsel eller utrymmen som reserverats för dessa ändamål (gemensamt servitut),*
- 7) ta upp en dörr eller en annan öppning i en vägg på gränsen till den belastade fastigheten eller låta bli att bygga en brandmur (väggsservitut),*
- 8) utsträcka taket på en byggnad eller en sådan del av ytterväggen som beror på tilläggsisolering in på den belastade fastigheten eller att bygga ett tak så att vattnet rinner ut på den belastade fastigheten eller leds vidare via den (toleransservitut),*
- 9) utnyttja en byggnad eller anläggning på den belastade fastigheten på något annat med 1–8 punkterna jämförbart sätt, om det behövs för byggande eller användning av en tredimensionell fastighet (servitut för tredimensionell fastighet)*

Enligt till ansökan bifogat servitutavtal ansöker man om följande servitut:

- skyddstak över infart. Berättigad fastighet 78-1-131-3, belastad fastighet 78-1-131-4 (toleransservitut).
- inkörningsramp. Berättigad fastighet 78-1-131-3, belastad fastighet 78-1-131-4 (grundläggningsservitut).
- stödmurar. Berättigad fastighet 78-1-131-3, belastad fastighet 78-1-131-4 (grundläggningsservitut).

- 6 st bilplatser. Berättigad fastighet 78-1-131-4, belastad fastighet 78-1-131-3 (nyttjandeservitut).
- gemensamt avfallsutrymme. Berättigad fastighet 78-1-131-3, belastad fastighet 78-1-131-4 (underhållsservitut).

Ingen ersättning utgår mellan parterna för bildandet av servituterna. Om underhållet av servituterna regleras i servitutavtalet.

Förutom dessa byggnadsservitut har man i servitutavtalet avtalet om bildandet av ett fastighetsservitut. Det är fråga om en trafikförbindelse, vilket man bör skilt ansöka om stiftandet av. Fastighetsservitutet måste vara upprättat innan byggnaden kan godkännas för ibruktagnig vid en delslutsyn enligt detta bygglov.

Förslag (Welander)

Miljönämnden beslutar godkänna Regatta Resort Oy: för under bildning varande bolags räkning bygglovsansökan och beviljar det ansökta bygglovet och samtidigt stiftar följande servitut:

- skyddstak över infart. Berättigad fastighet 78-1-131-3, belastad fastighet 78-1-131-4 (toleransservitut).
- inkörningsramp. Berättigad fastighet 78-1-131-3, belastad fastighet 78-1-131-4 (grundläggningsservitut).
- stödmur. Berättigad fastighet 78-1-131-3, belastad fastighet 78-1-131-4 (grundläggningsservitut).
- 6 st bilplatser. Berättigad fastighet 78-1-131-4, belastad fastighet 78-1-131-3 (nyttjandeservitut).
- gemensamt avfallsutrymme. Berättigad fastighet 78-1-131-3, belastad fastighet 78-1-131-4 (underhållsservitut).

Den fastighetsservitut, som också ingår i servitutavtalet, bör skilt ansökas om stiftandet av och servitutet bör vara grundat innan byggnaden kan godkännas för ibruktagnig vid en delslutsyn enligt detta bygglov.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Byggnadsinspektör Anders Welander, 019 220 3390