

Mer information:

markanvändningschef Minna Penttinen, tfn 050 382 9313
markanvändningsingenjör Nina Forsberg, tfn 050 411 1851
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Innehållet i ansökan

Markägaren ansöker om undantagsbeslut för tomt 15 i kvarter 36 i 3:e stadsdelen (adress Kavallvägen 43b) för att bygga ett ca 20 m² stort växthus utanför byggnadsytan som anvisas i detaljplanen. Ansökan delas ut till utskottets medlemmar i de förtroendevaldas **Extranet**.

Planläggningens läge och information om objektet

Tomten som ansökan gäller har enligt fastighetsregistret en area på 1 521 m². Detaljplanen för området fastställdes 20.3.1989. I detaljplanen anvisas tomten som kvartersområde för fristående småhus. I detaljplanen anvisas tomten en byggnadsyta och byggrätt om totalt 350 m² vy för högst två bostäder i högst två våningar (2 II 350). Norr om byggnadsytan har en områdesdel för ledningar anvisats, som löper över tomten. Längs med tomtens gräns mot gatuområdet har anvisats en 7 meter bred del av område som ska planteras. Minst två bilplatser per bostad ska reserveras. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning delas ut som **bakgrundsmaterial**.

På tomten finns ett bostadshus och en täckt bilplats/förrådsbyggnad. Enligt uppgifterna i byggnads- och lägenhetsregistret har bostadshuset, på 261 m² vy, byggts 1945 och den täckta bilplatsen/förrådsbyggnaden, på 12 m² vy, har byggts 2018.

Motiveringar till ansökan

Sökanden framför att byggnadsytan/byggrutan ser ut att vara placerad endast med tanke på ett bostadshus, eftersom den i norr gränsar mot delen av området som reserverats för ledning, trots att det finns plats för mindre ekonomibyggnader nordost om området för ledningar.

Sökanden framför att tomtens nordöstra hörn är en naturlig och diskret plats för ett växthus: solen når dit hela dagen, inga träd behöver fällas för att ge plats för byggandet, och där krävs minsta möjliga markarbete eftersom marken där är relativt jämn.

Sökanden har per e-post 30.9.2021 framfört ytterligare motiveringar för sin ansökan. Sökanden anser att deras tomt har drabbats oproportionerligt hårt av servitutsområdet för den kommunala vattenförsörjningen och avloppet. Sökanden anser att servitutsområdet borde ha anvisats längs tomtens norra gräns, eftersom dess nuvarande läge avsevärt begränsar möjligheterna för byggande på tomten. Sökanden framför vidare att ett växthus som placeras enligt förslaget i princip blir osynligt både för grannarna samt för gående längs Kavallvägen. Sökanden framför att det föreslagna byggandet passar bättre in med

villastadens principer än om tomten utvecklas genom att där byggs det andra bostadshus som enligt planen är tillåtet, och att också detta talar för att undantaget som söks bör beviljas.

Vidare framför sökanden att undantaget som söks borde kunna behandlas som ett mindre undantag i anslutning till bygglovsansökan.

Situationsplanen som bifogas med ansökan ingår som **bilaga**.

Förutsättningar för undantag

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan under de förutsättningar och begränsningar som anges i 171 § i markanvändnings- och bygglagen bevilja bygglov när det är fråga om mindre undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande. Förutsättningen för ett mindre undantag som gäller en byggnads tekniska och motsvarande egenskaper är dessutom att undantaget inte innebär att centrala krav som ställs på byggandet åsidosätts.

Då lovet behandlas avgörs mindre undantag från fall till fall. Byggnadstillsynen konstaterar att projektet ifråga kräver ett undantagsbeslut med beaktande av de konstruktioner som krävs för växthuset som förs fram i ansökan, växthusets storlek, och placeringen utanför byggnadsytan.

Förutsättningar för undantag och särskilda skäl

Enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen kan kommunen 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 markanvändnings- och bygglagen eller med stöd av den.

Utöver kraven i 171 § 1 momentet i markanvändnings- och bygglagen stadgas i 2 momentet att undantag inte får beviljas, om det

1. medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet 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.

Undantagslov kan beviljas endast om det finns rättsliga förutsättningar för undantag enligt 171 § 2 mom. i lagen, och om det utöver det föreligger ett sådant särskilt skäl som avses i paragrafens 1 moment. Enligt rättspraxis är vidare utredning av ärendet inte nödvändig om det föreligger hinder för att bevilja lov med grund i någondera av ovanstående orsaker (HFD:2002:32).

I avgöranden om undantag ingår både rättsprövning och ändamålsenlighetsprövning. Ändamålsenlighetsprövningen av ett undantag grundar sig på 171 § och formuleringen "kan – bevilja". Enligt lagen ska sökanden anföra särskilda skäl till stöd för sin ansökan.

Ställningstaganden och hörande av grannar

Sökanden har hört grannarna om undantagsansökan och inga anmärkningar har lämnats mot det planerade projektet.

Motiveringar för beslutet

Byggnaden på tomten har byggts innan den gällande detaljplanen gjordes upp, och i planen behandlas inte byggandet av ekonomibyggnader separat.

Byggnadsytan som anvisas i planen har dock inte fastställts endast enligt den befintliga byggnadens avgränsning och på byggnadsytan finns plats också för ekonomibyggnader.

Den gällande planen har ursprungligen gjorts upp på markägarens initiativ. Områdesreserveringen för rör och ledningar på tomten har märkts ut i planen enligt det befintliga läget, det vill säga vatten- och avloppsrören fanns på platsen redan innan planen gjordes upp. I det hänseendet har alltså inte omständigheterna förändrats efter att planen godkändes.

Motiveringen om att det planerade växthuset passar bättre in i villastadens miljö än byggandet av den andra bostaden som enligt planen är tillåten är inte relevant för ansökan. Det ena utesluter inte det andra. Planen ger möjlighet att bygga en andra bostadsbyggnad, och det ändras inte oberoende av om undantag beviljas eller inte för det byggande som ansökan gäller.

Motiveringar som ansluter till stadsbilden och till hur tomten fungerar kan i och för sig anses utgöra särskilda skäl för undantag från detaljplanen. Även om byggnationen placeras på föreslagen plats så tillför det inte i det här fallet ett sådant mervärde för funktionerna eller stadsbilden att det kan betraktas som särskilda skäl för undantag från detaljplanen. Terrängen sluttar nedåt mot norr, men det föreslagna läget har inte väsentligt lägre läge, jämnare mark, fördelaktigare jordmån eller mindre synlighet i stadsbilden än om byggnaden byggs på den byggnadsyta som anvisas i planen. Den föreslagna byggnaden kan placeras också på den byggnadsyta som anvisas i planen utan att träd behöver fällas.

Utgångspunkten är att ett undantag alltid ska vara ett individuellt och unikt fall och att motiveringarna som framförs ska utgöra en exceptionell orsak i den bemärkelsen att man med grund i dem kan bevilja undantag utan att beslutet kan ses som ett prejudikat. Med grund i det som förklarats ovan kan det konstateras att sådana motiveringar som kan betraktas som särskilda skäl för undantag från detaljplanen inte har framförts i ansökan.

Direktör för samhällstekniken Marianna Harju:

Utskottet föreslår för stadsstyrelsen att den inte ska bevilja undantag enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen för att placera ett växthus på 20 m² utanför byggnadsytan som anvisas i detaljplanen, eftersom det särskilda skäl som enligt lagen krävs inte har framförts i ärendet.

Vice ordförande Wahlstedt föreslog understödd av ordförande Saarela och ledamöterna Tuohioja och Stolt att ärendet skulle återremitteras för beredning och att utlåtande om planen ska begäras av stadsbildskommittén. Förslaget fick enhälligt understöd av utskottet.

Beslut:

Samhällstekniska utskottet beslutade att begära ett utlåtande om ärendet av stadsbildskommittén och att återremittera ärendet för beredning.

Bilagor:

Situationsplan, Kavallvägen 43b

Bakgrundsmaterial:

Utdrag ur Grankulla stads sammanställda detaljplanekarta jämte bestämmelser, Kavallvägen 43b
Ansökan om undantag, Kavallvägen 43b (Extranet)

YLKV 23.11.2021 § 122

Mer information:

markanvändningschef Minna Penttinen, tfn 050 382 9313
markanvändningsingenjör Nina Forsberg, tfn 050 411 1851
fornamn.efternamn@grankulla.fi

I enlighet med samhällstekniska utskottets beslut har ett utlåtande om ärendet begärts av stadsbildskommittén.
Stadsbildskommittén behandlade ärendet vid sitt sammanträde 1.11.2021 och gav följande utlåtande om projektet: "Stadsbildskommittén ser inte att det föreligger något sådant särskilt skäl i anslutning till stadsbilden som ger anledning att bevilja ett undantag."

Stadsbildskommitténs protokoll bifogas som **bakgrundsmaterial**.

Direktör för samhällstekniken Marianna Harju:

Utskottet föreslår för stadsstyrelsen att den inte ska bevilja undantag enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen för att placera ett växthus på 20 m² utanför byggnadsytan som anvisas i detaljplanen, eftersom det särskilda skäl som enligt lagen krävs inte har framförts i ärendet.

Beslut:

Beslut godkändes.

Bilagor:

Situationsplan, Kavallvägen 43b

Bakgrundsmaterial:

Stadsbildskommitténs protokoll

Distribution:

Stadsstyrelsen

KH 29.11.2021 § 254

920/10.03.00.02/2021

Stadsdirektör Christoffer Masar:

Stadsstyrelsen beslutar att inte bevilja undantag enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen för att placera ett växthus på 20 m² utanför byggnadsytan som

anvisas i detaljplanen, eftersom det särskilda skäl som enligt lagen krävs inte har framförts i ärendet.

Byggnaden på tomten har byggts innan den gällande detaljplanen gjordes upp, och i planen behandlas inte byggandet av ekonomibyggnader separat. Byggnadsytan som anvisas i planen har dock inte fastställts endast enligt den befintliga byggnadens avgränsning och på byggnadsytan finns plats också för ekonomibyggnader.

Den gällande planen har ursprungligen gjorts upp på markägarens initiativ. Områdesreserveringen för rör och ledningar på tomten har märkts ut i planen enligt det befintliga läget, det vill säga vatten- och avloppsrören fanns på platsen redan innan planen gjordes upp. I det hänseendet har alltså inte omständigheterna förändrats efter att planen godkändes.

Motiveringen om att det planerade växthuset passar bättre in i villastadens miljö än byggandet av den andra bostaden som enligt planen är tillåten är inte relevant för ansökan. Det ena utesluter inte det andra. Planen ger möjlighet att bygga en andra bostadsbyggnad, och det ändras inte oberoende av om undantag beviljas eller inte för det byggande som ansökan gäller.

Motiveringar som ansluter till stadsbilden och till hur tomten fungerar kan i och för sig anses utgöra särskilda skäl för undantag från detaljplanen. Även om byggnationen placeras på föreslagen plats så tillför det inte i det här fallet ett sådant mervärde för funktionerna eller stadsbilden att det kan betraktas som särskilda skäl för undantag från detaljplanen. Terrängen sluttar nedåt mot norr, men det föreslagna läget har inte väsentligt lägre läge, jämnare mark, fördelaktigare jordmån eller mindre synlighet i stadsbilden än om byggnaden byggs på den byggnadsyta som anvisas i planen. Den föreslagna byggnaden kan placeras också på den byggnadsyta som anvisas i planen utan att träd behöver fällas.

Utgångspunkten är att ett undantag alltid ska vara ett individuellt och unikt fall och att motiveringarna som framförs ska utgöra en exceptionell orsak i den bemärkelsen att man med grund i dem kan bevilja undantag utan att beslutet kan ses som ett prejudikat. Med grund i det som förklarats ovan kan det konstateras att sådana motiveringar som kan betraktas som särskilda skäl för undantag från detaljplanen inte har framförts i ansökan.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Bilagor:

Situationsplan

Bakgrundsmaterial:

Ansökan om undantag (Extranet)
Utdrag ur Grankulla stads sammanställda detaljplanekarta jämte bestämmelser
Stadsbildskommitténs protokoll

Distribution:

Sökanden
NTM-centralen i Nyland
Byggnadstillsynen