

Mer information:

markanvändningsingenjör Nina Forsberg, tfn 050 411 1851
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Innehållet i ansökan

Markägaren ansöker om undantagsbeslut för tomt 11 i kvarter 381 i 3:e stadsdelen (adress Magistervägen 8) för att placera en fristående garage-/förrådsbyggnad på tomten där det enligt detaljplanen är tillåtet att uppföra endast en huvudbyggnad. I ansökan har våningsytan på garage-/förrådsbyggnaden framlagts som 75 m². Ansökan delas ut som bakgrundsmaterial i de förtroendevaldas **Extranet**.

Planläggningens läge och information om objektet

Tomten som ansökan gäller har enligt fastighetsregistret en area på 2 722 m². Detaljplanen för området fastställdes 12.11.1964. Enligt detaljplanen är det tillåtet att uppföra endast en bostadsbyggnad med högst två bostadslägenheter i högst två våningar på tomten. Bottenarealen får vara högst 350 m². Dessutom får man i byggnadens nedersta del inrymma högst 2,1 meter höga rum för husets eget behov, såsom ekonomiutrymmen och garage. Ett utdrag ur Grankulla stads detaljplanesammanställning inklusive bestämmelser delas ut som **bakgrundsmaterial**.

Den totala byggrätten på tomten är 700 m² våningsyta och den tillåtna bottenarealen 350 m².

Tomten är en del av Grankulla villastad, en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). På tomten finns en bostadsbyggnad (Villa Laurent), vars våningsyta enligt byggnads- och lägenhetsregistret är 212 m² med bottenarealen 112 m². Bostadshuset hör till byggnads- och kulturhistoriskt samt stadsbildsmässigt värdefulla byggnader i Markdispositionsplanen 2004. I Grankullas byggnadsinventering 2005 beskrivs byggnaden bland annat på följande sätt: Byggnaden har en regelbunden yttre form och anspråkslöst tilltalande dekor. Byggnaden är i gott skick och till det yttre mycket välbevarad. Byggnaden bildar tillsammans med grannvillorna en helhet från samhällets första byggperiod 1906–1912. Objektet ingår i en kulturhistorisk miljö av riksintresse. Enligt byggnadsinventeringen har byggnaden färdigställts år 1910. Förutom bostadshuset finns ett garage på tomten. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret är garagets våningsyta 19 m² och det har färdigställts 1985. I ansökan föreslår sökanden att garaget ska rivas.

I enlighet med uppgifterna ovan finns det 238 m² oanvänd bottenareal ifall garaget rivs.

Motiveringar till ansökan

Sökanden för fram att det öppna garaget som byggts på 1980-talet inte längre tillfredsställer nutidens behov och att det behövs ett garage med plats för två bilar och förråd på tomten. Som motiveringar till ansökan har sökanden fört fram att bostadshuset som färdigställdes år 1910 är en arkitektoniskt värdefull byggnad och då är den enda vettiga lösningen att bygga en separat garagebyggnad i stället för att bygga ut huvudbyggnaden med ett garage.

Situationsplanen som bifogas med ansökan ingår som **bilaga 1**.

Förutsättningar för undantag och särskilda skäl

I enlighet med markanvändnings- och bygglagens § 171 kan kommunen av särskilda skäl 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.

Enligt 171 § 2 momentet i markanvändnings- och bygglagen får undantag inte 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.

Ställningstaganden och hörande av grannar

Staden har hört grannarna om undantagsansökan och inga anmärkningar har lämnats mot projektet. Staden har bett museiverket att ta ställning till ansökan om undantag. Landskapsmuseet konstaterar följande i sitt ställningstagande: Eftersom huvudbyggnaden är byggnads- och kulturhistoriskt samt stadsbildsmässigt värdefull, måste dess status på tomten tryggas. Garaget ska placeras separat på tomten så att utsikten mot huvudbyggnaden behålls öppen. Det existerande öppna garaget ska rivas. Byggnadstillsynen förhåller sig positivt till byggandet av en fristående ekonomibygnad på tomten, men betonar att noggrannare planering för byggnadsprojektet infaller under ansökan om bygglov. Då avgörs bland annat den slutliga placeringen för bygget på den planliga byggnadsytan och hur bygget passar in i den byggda miljön gällande höjden och byggnadssättet.

Motiveringar för beslutet

Bostadshuset på tomten har färdigställdes före den gällande detaljplanen har utarbetats och i detaljplanen har inte byggnadens kulturhistoriska värde tagits i beaktande. I detaljplanen har tomtens byggnader anvisats en tillåten bottenareal på högst 350 m², varav den befintliga villan upptar cirka 112 m². Planen för tomten tillåter dock endast en huvudbyggnad. För att den anvisade bottenarealen och byggnadsrätten i planen ska kunna fullföljas planenligt, betyder det att eventuell tillbyggnad borde uppföras i anslutning till den befintliga byggnaden, vilket inte kan anses ändamålsenligt med tanke på villans betydelse. Den byggnad som sökanden har fört fram i ansökan överskrider inte den anvisade bottenarealen eller det område som anvisats för byggande.

Ansökan om undantag avser endast byggnadens placering i en separat byggnadshelhet då detaljplanen bara tillåter en huvudbyggnad på tomten.

Terrängbesöket och situationsplanen ger vid handen att det finns tillräckligt med plats på tomten för en fristående garage-/förrådsbyggnad så att avståndet till granntomtens gräns är sex meter enligt det som förutsätts i detaljplanen. En fristående garage-/förrådsbyggnad kan anses lämplig på tomten med tanke på granulariteten och byggnadssättet i det kulturhistoriskt värdefulla området. Undantaget gör det möjligt att bygga på ett sätt som är ändamålsenligt för tomten och som tar hänsyn till särdragen för kulturmiljön.

Motiveringarna som förs fram i ansökan om att beakta byggnadens kulturhistoriska värde kan betraktas som ett sådant särskilt skäl för att bevilja undantag från detaljplanen som markanvändnings- och bygglagens 171 § förutsätter och undantaget från detaljplanen är så litet att byggandet inte kan anses medföra olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Undantaget försvårar inte uppnåendet av målen för naturvården eller för skyddet av den byggda miljön. Undantaget kan heller inte anses leda till byggande med betydande konsekvenser eller annars ha avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Därmed uppfylls de rättsliga förutsättningarna enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen, och undantaget går inte emot 171 § 2 momentet i lagen.

Det befintliga garaget på tomten ska enligt förslaget rivras. Utgående från det som sökanden har fört fram i ansökan föreslås att undantag ska beviljas på villkor att det befintliga garaget på tomten får rivningslov och att garaget rivs. I undantagsbeslutet tas inte ställning till rivningen av garaget. Det är byggnadsutskottet som beslutar om rivningslovet.

Den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden på tomten ska tas i hänsyn då nybygget planeras och huvudbyggnadens status på tomten ska tryggas. Nybygget ska planeras så att det passar in i miljön och så att utsikten mot huvudbyggnaden behålls öppen.

Noggrannare planering för byggnadsprojektet infaller under ansökan om bygglov. Då avgörs bland annat den slutliga placeringen för bygget på den planerliga byggnadsytan och hur bygget passar in i den byggda miljön gällande höjden och byggnadssättet.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Utskottet föreslår för stadsstyrelsen att den med stöd av markanvändnings- och bygglagens 171 § moment 1 och på basis av de särskilda skäl som sökanden lagt fram ska bevilja undantag från den gällande detaljplanen för en fristående garage-/förrådsbyggnad på högst 75 m² på villkor att det befintliga garaget beviljas rivningslov och byggnaden rivs.

Den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden på tomten ska tas i hänsyn då nybygget planeras och huvudbyggnadens status på tomten ska tryggas. Nybygget ska planeras så att det passar in i miljön och så att utsikten mot huvudbyggnaden behålls öppen.

Dessutom föreslår utskottet för stadsstyrelsen att undantagsbeslutet gäller i ett år, under vilket bygglov som motsvarar undantagsbeslutet ska sökas.

Beslut:

Beslutförslag godkändes.

Bilagor:

Situationsplan, Magistervägen 8

Bakgrundsmaterial:

Utdrag ur Grankulla stads sammanställda detaljplanekarta jämte bestämmelser,
Magistervägen 8

Ansökan om undantag, Magistervägen 8 (Extranet)

Grankullas byggnadsinventering 2005, Magistervägen 8 (Extranet)

Distribution:

Stadsstyrelsen