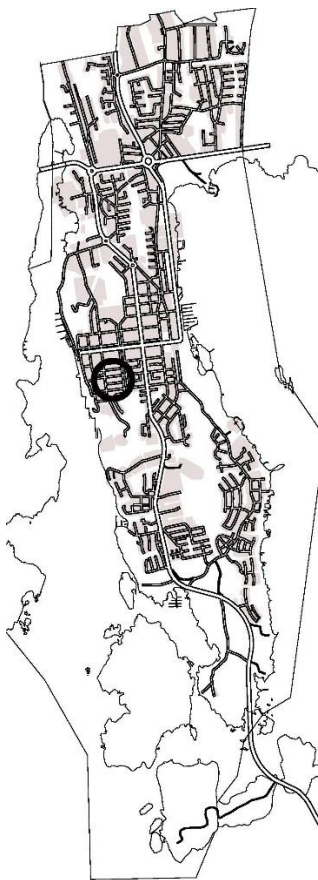


Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 4, tomt 25, (Stplnr 1136), Mariegatan 35 (Stadsarkitekten)

Dnr MHSTAD/1468/2021

Stadsarkitekten 15.11.2021



Bilagor:

- Anhållan om stadsplanering för stadsdelen Främmanberg, kvarter 4, tomt 25, FAB Mariegatan 35 gm. Jessica Johansson, 27.9.2021; bilaga A
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 4, tomt 25, (Stplnr 1136), 5.11.2021; bilaga B
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1136, 5.11.2021; bilaga C

Anhållan

Sökanden anhåller om att ändra gällande stadsplan så att till planen införs bestämmelser för handikappanpassning för trapphus och hiss. Under diskussioner med sökanden har det framkommit att Kommunernas Socialtjänst k.f. är sannolikt framtida nyttjare av det befintliga bostadshuset för personer med funktionshinder och att markanvändningen därför bör möjliggöra gruppboende för personer med funktionsnedsättning. I diskussionerna har även framkommit att de befintliga balkongerna vid den södra fasaden mot gården byggs in och att personalutrymmen för gruppboendets personal önskas placeras i källaren.

Bakgrund

Gällande stadsplan

Den gällande stadsplanen för tomten är från 11.12.1979 med stadsplanenumret 207/344.

Tomtens areal är 1.423 m² och byggnadsrätt 680 m² våningsyta vilket ger ett e-tal om 0.48. Markanvändningen är BV, kvartersområde för bostadsvåningshus. Byggnadsyta för bostadshus i ½ II våningar om 14 m x 34,5 m, är placerad 4 m från den västra tomtgränsen, 2 m från den norra tomtgränsen mot Mariegatan och mot den västra tomtgränsen. Området mellan byggnadsytan och västra tomtgränsen och 5 m söder om byggnadsytan är angiven som g med innebörden "Bokstaven g anger rätten att utöver det med romersk siffra angivna antalet våningar utbygga antingen en garage- och källarvåning helt eller i huvudsak ovan markplanet eller en kombinerad bostads- och ekonomivåning där högst hälften av våningsplanet får utbyggas till våning vari, enligt bestämmelserna om byggandet, bonings- eller arbetsrum må inrymmas."

Generalplan

I generalplanen stipuleras markanvändningen för tomten till BS, småhusdominerad bostadsbebyggelse och antalet våningar till I-II våningar och e-talet till 0.4.

Tomten är utbyggd

Tomten är bebyggd med ett flerbostadsvåningshus år 1970 med 10 bostäder och tre våningar varav markplanet är en källare på mark. Bostadshuset omfattar 686 m² våningsyta och källaren har i beviljat bygglov bedömts inte kräva byggnadsrätt då den innehåller garage, pannrum, tvättrum, förråd och hobbyrum.

Stadsarkitektkontoret konstaterar

Sökanden önskar att markanvändningen ändras så att den möjliggör bostäder i gruppboende för personer med funktionsnedsättning.

Sökanden anhåller även att bestämmelserna för utrymningstrappor införs med konsekvens att trapphus högst 15 m² våningsyta per våningsplan och trappa får utbyggas utöver tomtens angivna byggnadsrätt. För utrymningstrappa i kombination med handikappanpassad hiss utökas trapptillägget med 5 m² våningsyta.

Markanvändningen kan alternativt för den planerade verksamheten vara bostadstomt (B-tomt) med möjlighet till gruppboende eller allmän tomt (A-tomt) för den offentliga förvaltningen och offentliga servicen d.v.s. för kommunens / kommunalförbunds / statens behov. Serviceboende för äldre eller annat serviceboende kan i allmänhet placeras i ett kvartersområde för bostadshus även om det inte finns någon beteckning för detta i planen. Privata sociala verksamheter finns inte idag på A-tomter. Som ett exempel har tomt som tidigare ägts av landskapet efter försäljning till privat ägare genom planändring ändrats från A-tomt till bostads-hus/handel/förvaltning/service med krav på byggande av servicehus. Stadsarkitektkansliets bedömning är att det förfarande som använts tidigare i staden med att ange tomten som bostadstomt och med en tilläggsbestämmelse möjliggöra att aktuell andel av byggnadsrätten får användas som t.ex. servicehus/gruppboende är ett tydligt sätt att separera det allmännas tomtbehov och privat ägande.

Generalplanen utgår från småhusdominerad bostadsbebyggelse, BS som kan omfatta tvåvånings flerfamiljshus vilket speciellt i innerstaden ger en speciell karaktär. Den 1970 byggda bostadsvåningshuset är byggd i ½ II våningar dvs mot gatan i två våningar med hög sockel och mot gården i tre våningar.

På den aktuella platsen bör den önskade verksamheten av specialanpassade lägenheter kunna placeras om markanvändningen kompletteras med möjligheten till gruppboende eller servicehus i form av ett suffix -1, BV-1.

Då tomtens exploateringstal i gällande stadsplan är 0.48 så överskrider den i generalplanen stipulerade exploateringstalet 0.4. Byggnadsrätten bör kvarstå såsom i gällande stadsplan som 680 m² våningsyta. När möjligheten till trapphus- och hiss tillägg införs i planförslaget är konsekvensen att byggnadsrätten räcker till att bygga in balkongerna och därmed förstora lägenheterna men byggnadsrätten räcker knappast till att ändra delar av källaren till personalutrymmen.

Antalet våningar kvarstår som ½ II våningar såsom i gällande plan.

Behovet av friyta och bilplatser är olika för de olika användningssätten (gruppboende för personer med funktionsnedsättning/"vanliga" bostäder). Gruppboendet kräver mindre av både friyta och parkeringsplatser vilket bör påverka utformningen av bestämmelserna för friytenormen och bilplatsnormen i stadsplaneförslaget.

Stadsarkitektkansliets bedömning att en flexibilitet som även möjliggör "vanliga" bostäder är att föredra och att möjligheten att kunna använda våningsytan för gruppboende för personer med funktionsnedsättning är att ses som en breddning av den gällande markanvändningen.

Trapphustillägget med hiss är en standardbestämmelse i stadsplaner idag.

En sådan planändring avviker inte från generalplanen vad gäller markanvändning, byggnadsrätt och antalet våningar.

Bestämmelser bör moderniseras och utformas så att gruppboendet möjliggörs. Därtill införs cykelparkeringsnormen.

Analys av omgivande område

Ålands förvaltningsdomstol har i domstolsbeslut konstaterat att den av fullmäktige antagna generalplanen inte är juridiskt bindande varför vid detaljplanering eller ändring av detaljplan ska planeringens konsekvenser studeras såsom vid uppgörande av generalplan (ÅPBL 19 § generalplanens innehåll).

Stadsarkitektkansliet konstaterar att markanvändningen på tomten kvarstår såsom i gällande stadsplan så att bostadsvåningshus kan byggas dock breddas markanvändningen så att bostadshuset även kan innehålla ett gruppboende för personer med funktionsnedsättning. I närområdet finns inte tomter med motsvarande bostadsvåningshusmarkanvändning.

Planförslag

Markanvändningen ändras från BV, kvartersområde för bostadsvåningshus, till BEV-1, kvartersområde för bostadsvåningshus där den totala våningsytan får användas för byggande av gruppboende för personer med funktionsnedsättning.

Byggnadsytan kvarstår såsom i gällande stadsplan. Antalet våningar kvarstår som ½ II våningar. Byggnadsrätten för hela tomten kvarstår som 680 m² våningsyta. Exploateringstalet för tomten kvarstår som 0.48. Planbeteckningen g utgår som föråldrad.

Bestämmelser införs för trapphustillägget och moderniseras. Till planen införs även de nya bil- och cykelparkeringsnormerna kompletterade med lägre bilplatsnorm för gruppboende samt lägre friyttnorm för gruppboende.

Planförslaget har presenterats sökanden som omfattat förslaget.

Planens konsekvenser

Miljön

Mängden byggnadsyta ändras inte. Gruppboende innebär lägre krav på parkeringsplatser varför grön tomtmark kan öka.

Stadsbilden

Stadsbilden påverkas inte.

Trafikmiljön

Service- och personaltrafik tillkommer vid gruppboende.

Antal bostäder

Antalet bostäder påverkas om bostäder görs mindre och om bostadsyta byggs om till andra utrymmen.

Antal arbetsplatser

Planen möjliggör enstaka arbetsplatser.

Samhällsekonomi

Ringa påverkan.

Övrigt

Stadsarkitektkansliets bedömning är att den sökta ändringen följer generalplanens intentioner vad gäller markanvändning, antal våningar och exploateringstal varför ärendet behandlas som en enkel planprocess.

Beslutanderätten av enkla stadsplaner är efter stadsutvecklingsnämndens beslut 13 § / 2020 delegerat till stadsarkitekten.

Stadsarkitektkansliet bedömer att det framtagna planförslaget har ringa verkan och därför är ett samrådsförfarande enligt lagen under beredningsskedet inte ändamålsenligt. Ett framtaget planförslag och planbeskrivning ställs ut i 14 dagar.

Stadsarkitektens beslut: Stadsarkitekten ställer ut förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 4, tomt 25 (Stplnr 1136), 05.11.2021 och planbeskrivning (Stplnr 1136) av den 05.11.2021.
