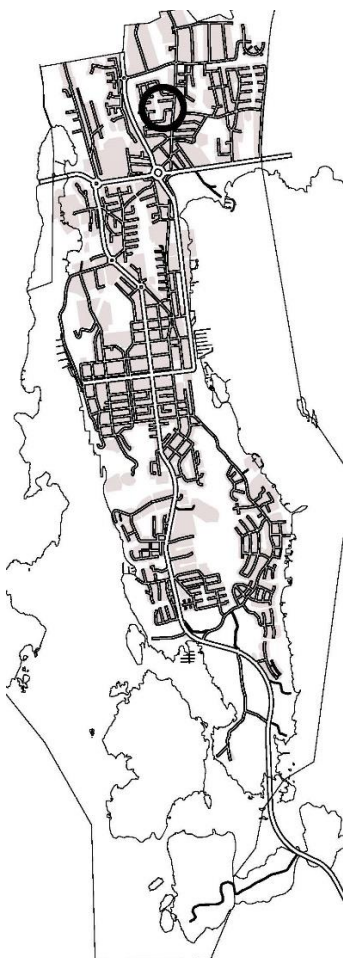


## Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Johannebo, kvarter 12, tomt 1, (Stplnr 1132), Bastuvägen 8 (Stark)

Dnr MHSTAD/835/2021

Stadsarkitekten 09.09.2021



### Bilagor:

- Bilaga 1 till ansökan om stadsplaneändring för tomt Johannebo-12-1, Julia Andersson och Tomas Lindholm, 01.06.2021; bilaga A
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Johannebo, kvarter 12, tomt 1, (Stplnr 1132), 01.09.2021; bilaga B
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1132, 01.09.2021; bilaga C

### Ansökan

Sökanden anhåller om ändring av stadsplan för att antalet våningar som tomten får bebyggas i ökas från en våning till två våningar. För övrigt önskas inga ändringar. Motiveringen till anhållan är bland annat att generalplanen tillåter II våningar, att den höga byggnadsrätten motiverar II våningar istället för ett planmässigt stort I våningshus, att det befintliga huset är I ½ våningar med förhöjt väggliv, att i området nordväst tillåts I ¾ våningar och att tomten norr om får bebyggas i II våningar. Sökandena föredrar ett I ¾ våningshus med förhöjt väggliv men är öppna både för II och I ½ plans hus med förhöjt väggliv samt att trots källare är problematiskt är det inte uteslutet.

## **Bakgrund**

### Gällande stadsplan

För tomt Johannebo-12-1 är gällande stadsplan med stadsplanenumret 106/269 från 18.5.1974. Markanvändningen är BE, kvartersområde för egnahemsbyggnader och andra byggnader för högst två familjer. Tomtens areal är 1134 m<sup>2</sup>. Byggnadsrätten är 300 m<sup>2</sup> våningsyta och exploateringsstalet är 0.26. På tomten finns placerad en byggnadsyta som omfattar hela tomten förutom att den mot norr är indragen 6 m från tomtgränsen. Byggnadsytan får bebyggas i en våning.

### Generalplan

Enligt generalplanen stipuleras markanvändningen till BS, småhusdominerad bostadsbebyggelse, antalet våningar till I - II och exploateringsstalet till 0.2-0.35.

### Bebyggd

Tomten är bebyggt med ett bostadshus i I ½ våning med förhöjt väggliv på 1940-talet omfattande enligt fastighetsregistret 176 m<sup>2</sup> våningsyta och tre lägenheter.

## **Stadsarkitektkansliet konstaterar**

Den sökta ändringen möjliggör att tomten kan bebyggas mer effektivt samtidigt som en större del kan förbli grön tomtyta. Enligt ansökan planerar sökanden att riva det befintliga bostadshuset pga. dess skick och ersätta huset med ett nytt bostadshus. Sökanden önskar ändra antal våningar, inte markanvändning eller byggnadsrätt.

Byggnaden på den aktuella tomten byggdes på 1940-talet när denna del av dagens Mariehamn hörde till Jomala kommun. Den gällande stadsplanen för tomten är från år 1974 och stora delar av stadsdelen Johannebo planerades för egnahem i I våning och bostadsvåningshus i II våningar. Såsom även den aktuella tomten som planerades att bebyggas i I våning trots att befintlig byggnad var högre. Sedermera har bostadsvåningshustomterna på andra sidan parkområdet nordväst om den aktuella tomten omplanerats till mindre egnahemstomter som ska byggas i I ¾ våningar runt en gemensam yta – syftet var att genom byggnadernas placering och bestämmelser skapa ett enhetligt eget område. Söder om dessa får egnahemstomter byggas i I ½ våningar.

Längs Bastuvägen har enstaka egnahemstomter omplanerats från I till I ½ våningar.

Stadsarkitektkansliets bedömning är att det är bra att antalet våningar för tomten höjs, dock innebär II våningar som sökande önskar en byggnadsvolym och en hustyp som är avvikande i närområdet. En anpassad byggnad i I ½ eller i I ¾ våningar med fasadförhöjning och högst 150 cm hög sockel är en hustyp som stöder områdets karaktär.

Byggnadsrätten för tomten är i gällande stadsplan 300 m<sup>2</sup> våningsyta utan möjligheter att bygga utöver detta garage och ekonomiutrymmen. Byggnadsrätten har sökanden i sin anhållan bedömt vara tillräcklig.

I gällande stadsplan är byggnadsytan hela tomten, förutom en 6 m indragning från den norra tomtgränsen. Samma gäller för den östra granntomten men tomten är kortare vid Bastuvägen och dess södra byggnadsytTEGRÄNS är indragen 5 m från tomtgränsen. Den befintliga byggnaden på den aktuella tomten rivs enligt sökanden varför byggnadsytan inte behöver anpassas till byggnadens placering. Stadsarkitektkansliets

bedömning är att för att byggnation mindre skulle påverka grannar och byggandet ske på egen tomt bör byggnadsytan flyttas 4 m från tomtgränserna mot parken och den östra grannen. Avståndet till grannes egnahem skulle då utökas från 6 m till 10 m. En anpassning till den östra grannens byggnadsytegräns mot gata innebär att den aktuella tomtens södra byggnadsyta indras från tomtgränsen 10 m norrut. Den nya byggnadsytan är fortsättningsvis rymlig och ger utrymme för olika placeringar av bostadshuset då den är 20 m x 23 m. Utanför byggnadsytan kan bestämmelser medge placering av garage, förråd och bilskyddstak efter byggnadsnämndens prövning.

Vid stadsplaneändringen bör markanvändningen moderniseras, anpassa byggnadsytan till de intilliggande tomternas byggnadsytor, ändra antalet våningar till 1 3/4 våningar och modernisera bestämmelserna.

### **Planförslag**

Tomtens form kvarstår såsom i gällande stadsplan, likaså tomtens areal och byggnadsrätt. Markanvändningen kvarstår som BE men moderniseras från "Kvartersområde för egnahemsbyggnader och andra byggnader för högst två familjer" till "Kvartersområde för egnahemsbebyggelse innehållande högst två bostadslägenheter. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler".

Byggnadsytan anpassas till granntomternas byggnadsyta mot Bastuvägen så att byggnadsytan dras in 10 m från den södra tomtgränsen och mot östra och västra tomtgränsen dras in 4 m från tomtgränserna. Antal våningar höjs från 1 våning till 1 3/4 våningar. Bestämmelserna moderniseras och möjliggör att källare får byggas delvis under mark så att golvytan i våningen ovanför källarutrymmen får ligga högst 1,5 m ovanför den naturliga markytan.

Planförslaget har presenterats sökanden som omfattat förslaget.

### **Övrigt**

Stadsarkitektkansliets bedömning är att den sökta ändringen följer generalplanens intentioner vad gäller markanvändning, antal våningar och exploateringsstal 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 Johannebo, kvarter 12, tomterna 1, (Stplnr 1132) av den 01.09.2021 och planbeskrivning (Stplnr 1132) av den 01.09.2021.

---