

Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Klinten, kvarter 16, tomt 1, (Stplnr 1137), Formansgränd 2 (Stadsarkitekten)

Dnr MHSTAD/1652/2021

Stadsarkitekten 15.11.2021



Bilagor:

- Ritning till ansökan om stadsplaneändring för tomt Klinten-16-1, nya fasader, 1.11.2021; bilaga A
- Foto av befintlig byggnad, Formansgränd 1; bilaga B
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Klinten, kvarter 16, tomt 1, (Stplnr 1137), 11.11.2021; bilaga C
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1137, 11.11.2021; bilaga D

Ansökan

Sökandena, tomtägarna, anhåller om ökning av byggnadsrätten till 250 m² våningsyta. Syftet med planändringen är att möjliggöra en utbyggnad av befintligt bostadshus med en våning.

Bakgrund

Gällande stadsplan

För tomt Klinten-16-1 är gällande stadsplan från 21.7.1977.

Markanvändningen är BE, kvartersområde för egnahem.

Byggnaderna får uppföras i högst II våningar.

Byggnadsytan är indragen 5 m från den västra tomtgränsen vid Klintvägen, 2,5 m från den norra tomtgränsen mot Formansgränd, 4,5 m från den östra tomtgränsen och 4 m från den södra tomtgränsen.

Byggnadsrätten är 200 m² våningsyta och därtill får garageutrymmen dock högst 30 m² våningsyta per föreskriven bilplats utbyggas.

Tomtens areal är 741 m² vilket innebär att exploateringsstalet är 0.27.

Överstiger arealen på tomten 500 m² får på tomten uppföras högst två bostadslägenheter eller en bostadslägenhet och en affärs- eller kontorslägenhet. Affärs- eller kontorslägenheterna får uppgå till högst hälften av det för tomten angivna högsta tillåtna antalet m² våningsyta. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/3 utnyttjas för härbärgerings- eller turiständamål.

Generalplan

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

Utbyggt

Tomten är utbyggd med ett egnahem och ett bilskyddstak med förråd. Egnahemmet är byggt i slutet av 1960-talet i en våning omfattande 116 m² våningsyta. Fasaderna är idag vitt tegel på gavlarna och mörkgrå stående träpanel på långsidorna samt vita snickerier runt de vita fönsterbågarna och sadeltaket är försett med tegelimiterande takplåt. Bilskyddstaket är byggt 2013 och färgsatt som bostadshuset.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Bebyggelsen i stadsdelen Klinten, egnahemsområdet öster om Klintvägen har huvudsakligen en karaktär av solitära I – II våningsbyggnader från 1930–1950-tal med ljusa fasader i trä eller rappade och ett enkelt formspråk. Taken är sadeltak eller valmade och har en starkare färgsättning än fasaderna. Byggnader I ½ våningar har sadeltak och byggnader i II våningar har valmade tak.

Gällande stadsplan styr byggandet på tomterna i området och innehåller få bestämmelser vilket är bakgrunden till den rätt brokiga stadsbilden. Alla ändringar i området kan gärna stöda områdets huvudkaraktär så att stadsbilden och upplevelsen av området blir enhetligare.

Den nu aktuella tomtens bostadshus avviker från sin omgivning vad gäller att bostadshuset byggts i en våning samt att gavelfasaderna är av tegel. Den sökta ändringen att genom förhöjd byggnadsrätt bygga på en våning är en positiv förändring i stadsbilden. Vid denna ändring är det av betydelse att takform, materialval och färgsättning anpassas till området. Genom stadsplanebestämmelser kan en anpassning regleras och även en viss flexibilitet medges.

Önskemålet att höja byggnadsrätten till 250 m² våningsyta följer generalplanen då önskemålet är inom den gaffel som generalplanen stipulerar.

Huvudbyggnads och gårdsbyggnaders fasaduttryck och materialval bör anpassas till de äldre byggnader som finns vid Formansgränd och intilliggande gränder.

Huvudbyggnader och gårdsbyggnader bör vara huvudsakligen ljusa. Vid planändringen bör anpassningen till platsen beaktas och bestämmelserna moderniseras.

Beträffande planens miljömässiga konsekvenser konstateras att planförslaget med utökad byggnadsrätt förbättrar stadsbilden då antalet våningar i gällande stadsplan kan byggas. Då planändringens syfte är att bygga på befintlig huvudbyggnad kunde byggnadsytan minskas. Bestämmelser möjliggör byggande av gårdsbyggnader utanför byggnadsytan.

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 planändringen innebär att byggnadsrätten höjs från 200 m² våningsyta till 250 m² våningsyta. En motsvarande ökning av exploateringsstalet bör vara möjlig inom Klintens egnahemsområde.

Planförslag

Tomtarealen kvarstår såsom i gällande stadsplan som 741 m².

Markanvändningen kvarstår som BE men moderniseras till "kvartersområde för egnahemsbebyggelse innehållande högst två bostadslägenheter per tomt. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler."

Byggnadsrätten höjs från 200 m² våningsyta till 250 m² våningsyta vilket innebär att e-talet höjs från 0.27 till 0.34. Möjligheten att därutöver bygga garageutrymmen ändras från "högst 30 m² våningsyta per föreskriven bilplats" till gängse "högst 30 m² våningsyta per BE-tomt".

På tomten minskas byggnadsytan.

Antalet våningar kvarstår som II våningar.

Bestämmelserna moderniseras och anpassas till platsen.

Planförslaget har presenterats sökanden som omfattat förslaget.

Planens konsekvenser

Miljön

Mängden byggnadsyta minskas.

Stadsbilden

Stadsbilden påverkas och blir mer enhetlig.

Trafikmiljön

Trafiken påverkas inte.

Antal bostäder

Antalet bostäder påverkas inte.

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 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 Klinten, kvarter 16, tomt 1, (Stplnr 1137) av den 11.11.2021 och planbeskrivning (Stplnr 1137) av den 11.11.2021.

Beslut:
