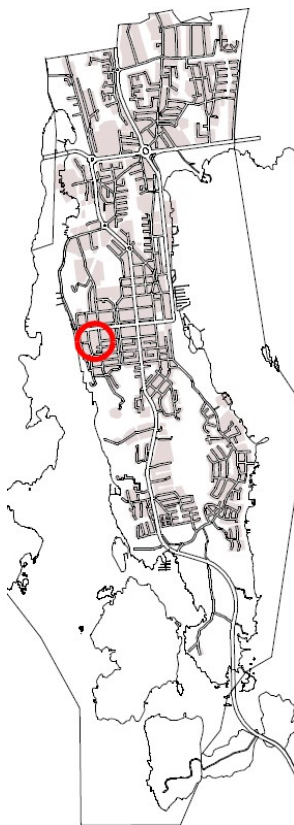


Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0, (Stplnr 993), Navigationsskolan (till stfge)

Dnr MHSTAD/1180/2020

Stadsplanenämnden 28 §, 21.03.2011



Bilagor:

- Anhållan om stadsplaneändring i syfte att K-märka Sjöfartsläroverkets byggnad, Främmanberg-1-3 inkl. "Navigationsskolan/Sjöfartsläroverket/Högskolan södra. Antikvariska aspekter inför planerad K-märkning", ÅLRG gm. lantråd och vicelantråd, 10.02.2011; A – SP 28 §
- Fotografier, Sjöfartsläroverket, trapphuset, Stark, 14.03.2011; B – SP 28 §
- (•Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0, 14.03.2011; C – SP 28 §)

Anhållan

Sökanden anhåller om en stadsplaneändring med syfte att K-märka Navigationsskolan/Sjöfartsläroverket. Enligt bifogad utredning önskar sökanden en exteriör K-märkning samt att planen möjliggör en utbyggnad för framtida behov.

Bakgrund

Befintlig bebyggelse och omgivning

Tomten är bebyggd med en skolbyggnad, Navigationsskolan, som är planerad av arkitekt Lars Sonck och uppförd 1939. Till kompositionen runt byggnaden hör den höga breda monumentala trappan av röda granitblock som är anlagd på den östra slutningen mot Neptunigatan som en förlängning av Södragatan. Trappan är huvudsakligen placerad i ett parkområde.

Gällande stadsplan

De gällande stadsplanerna för planområdet är från 1960 och 1983. Skoltomtens markanvändning, antal våningar och byggnadsrätt anges inte i gällande plan.

Generalplan

I generalplanen stipuleras markanvändningen för tomten till A, område för offentlig service och förvaltning. I generalplanen anges för tomten III våningar och e-talet 0.5. Navigationskolan/Sjöfartsläroverket har bedömts i "Sammanställning av arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt K-märkta byggnader" tillhöra kategori A, arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefull byggnad som bör K-märkas.

Museibyrån konstaterar följande

"Sjöfartsläroverket hör till de arkitektoniskt mest särpräglade offentliga byggnaderna i Mariehamn. Byggnaden bildar en pendang till Stadshuset som ligger i östra delen av staden och som också uppförts enligt Lars Soncks ritningar åren 1936-39. Dessa byggnader, vilka har både ritats och uppförts samtidigt, återspeglar arkitektens tydliga avsikt att bilda fondmotiv på var sin höjd av Södragatans början och slut. Byggnaderna skulle utgöra – och alltså utgör – imponerande och monumentala blickfång i Mariehamns regelbundna stadsplan. Navigationskolan var också planerad med hänsyn till närheten av Västerhamn, för att dels skapa en dominerande inramning för hamnmiljön, dels utgöra stadens port mot omvärlden."

"Navigationskolan/Sjöfartsläroverket är fortfarande, trots senare vidtagna förändringar, mycket värdefullt ur olika synpunkter: stadsplaneringsmässigt, arkitektoniskt, miljömässigt och ur kulturhistorisk synpunkt. Byggnaden bildar, tack vare sin speciella placering och arkitektoniska utformning, en mycket signifikant accent i sjöfartsstaden Mariehamn."

"med tanke på de omfattande förändringarna som redan skett i byggnadens interiör och även påverkat dess exteriör föreslås att bevarandet ska gälla läroverkets yttre fasader, inklusive ytbehandlingen och de karakteristiska plåtdetaljerna, och att en arkitektonisk helhetssyn tillämpas på alla bevarandenaspekterna. Byggnadens framträdande, läge på en i stadsbilden dominerande kulle, och anläggningens närmaste, öppna omgivning, inklusive trappanläggningen, ska bevaras och värnas om, särskilt vid behov av tillbyggnad. Vid en eventuell framtida ombyggnad bör Ålands lagtings rekommendation (1998) om vikten av att rekonstruera byggnaden till Lars Sonck ursprungliga utseende tas i beaktande i samband med planeringsarbete."

Stadsarkitektkontoret konstaterar

Sjöfartsläroverket är en av de offentliga byggnader som staden önskar skydda för framtiden. Museibyråns antikvariska aspekter belyser byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värde. Gällande stadsplaner för både skoltomten och för trappanläggningen är gamla och innebär på inget sätt att Soncks skolbyggnad och trappanläggning skyddas.

Vid planändring bör tomten ges en markanvändning som byggnaden planerades för och används idag. Likaså bör parkområdet som ramar in byggnaden innehållande den monumentala entrétrappan av granit skyddas. De yttre delarna av tomten som idag är oexploaterade naturytor med kraftig lutning anges som områden som skall bibehållas gröna. En K-märkning av Sjöfartsläroverket bör förutom ett exteriört skydd även innehålla ett skydd av det ursprungliga trapphuset.

Sjöfartsläroverkets behov att bygga tilläggsutrymmen utanför skolbyggnaden bör lösas men så att Sonckbyggnaden inte berörs t.ex. med en placering av en volym under markplanet under den nuvarande norra parkeringen med anslutning till källarvåningen. Höjdskillnaderna i terrängen mot norr möjliggör ljusintag. Tillbyggnaden bör i planen regleras med byggnadsrätt och bestämmelser.

Utkast

Stadsarkitektkontoret har tagit fram ett planändringsutkast som utgår från resonemanget ovan.

Skoltomten ges markanvändningen AU, kvartersområde för undervisningsändamål och parkområdet ändras till PK, kulturhistoriskt värdefullt parkområde.

Byggnaden på skoltomten K-märks exteriört. Trapphuset K-märks interiört. På tomten anges ett parkeringsområde söder om byggnaden och området norr om och närmast byggnaden skall planteras förutom den del som utnyttjas som infart och parkering. Tillbyggnaden för framtida verksamhet placeras under marken och ges en byggnadsrätt om 200 m² v.y. och tillbyggnadens utformning mot norr anpassas till den K-märkta byggnaden med beteckningen "lilla k" och bestämmelser som hör till beteckningen. Den icke exploaterade västra och östra samt norra delen av tomten skall bibehållas med den naturliga växtligheten och terrängen. På parkområdet skall dess karaktär bevaras och den monumentala entrétrappan bevaras och underhållas.

Bestämmelserna moderniseras.

Till ärendet bifogas vid förslagsskedet en planbeskrivning.

Övrigt

Stadsarkitektkontorets bedömning är att ärendet fyller kriterierna för en komplicerad planprocess d.v.s. vid K-märkning förs ärendet till stadsfullmäktige.

Stadsarkitektkontoret bedömer att planändringen har ringa verkan och därför är ett samrådsförfarande enligt lagen under beredningsskedet inte ändamålsenligt. Planförslaget ställs ut i 30 dagar.

Stadsarkitektens förslag: Stadsplanenämnden omfattar utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 av 14.03.2011 samt inbegär landskapsregeringens utlåtande.

Beslut: Ärendet återremitteras.

Stadsplanenämnden 38 §, 16.05.2011

Bilaga:

- (Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0, 08.04.2011; D – SP 38 §)

Stadsplanenämnden gav i återremissen stadsarkitektkontoret i uppdrag att villkor för byggnadsrätt för underjordiskt utrymme är att Sjöfartsläroverkets utseende återställs till ursprungligt utseende samt därtill att entrétrappan mellan Neptunigatan och Sjöfartsläroverket skall ingå i den skyddade helheten.

Frågeställningen med entrétrappan har diskuterats med tekniska chefen, markchefen och stadsträdgårdsmästaren. Det konstaterades att trappan byggts på stadens mark av landskapet och att landskapet idag underhåller trappan och att detta fungerat bra.

Utgående från diskussionen föreslår stadsarkitektkontoret att entrétrappan kvarstår i parkområdet och att ett avtal mellan staden och landskapet uppgörs för att formellt reglera att landskapet underhåller och bevarar trappan på stadens mark.

Stadsplaneutkastet ändras vad gäller byggnadsrätten för underjordiska utrymmen som ökas till 300 m² våningsyta och att utnyttjandet av byggnadsrätten villkoras med att befintlig påbyggnad på Sjöfartsläroverket ersätts med ett torn ovanför trapphuset enligt ursprungligt utseende. Vad gäller entrétrappan föreslås inte ändringar i det tidigare framtagna utkastet.

Stadsarkitektens förslag: Stadsplanenämnden omfattar utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 av 08.04.2011 samt inbegär tekniska nämndens och landskapsregeringens utlåtande.

Beslut: Stadsplanenämnden omfattar utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 av den 16.05.2011 samt inbegär tekniska nämndens och landskapsregeringens utlåtande.

Bilaga:

- (Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0, 16.05.2011; E – SP 38 §)

Tekniska nämnden 69 §, 15.06.2011

Såsom det framgår i beredningen har diskussioner förts om trappan och alternativet till förslaget är att trappan inkluderas i tomten. Det har dock ansetts mera angeläget att staden äger ett enhetligt parkområde, men att driftsåtagandet och framtida reparationer av trappan ankommer på tomtägaren varför ett avtal bör tecknas innan stadsplanen godkänns.

Markavdelningen ifrågasätter behovet av att definiera hela parkområdet som PK-område. Parken har byggts om under de senaste 10-15 åren och hanteras som en normal stadspark med beaktande av dess placering intill Sjöfartsläroverket och i fonden av Södragatan.

Tekniska chefens förslag: Tekniska nämnden omfattar stadsplaneförslaget, dock så att beteckningen PK föreslås gälla endast för trappan.

Beslut: Ledamot Ann Gottberg föreslår att PK beteckningen kvarstår enligt stadsplanenämndens förslag. Förslaget vinner inget understöd varför det förfaller.

Tekniska nämnden godkänner tekniska chefens förslag.

Stadsutvecklingsnämnden 17 §, 20.04.2015

Bilagor:

- (Utlåtande gällande förslag till ändring av stadsplan för Sjöfartsläroverket, Ålands landskapsregering gm. lantråd och minister, 22.01.2015; F – SUN 17 §)
- (Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan, 08.04.2015; G – SUN 17 §)
- (Utformningsplan, stadsplan nr 993, 08.04.2015; H– SUN 17 §)
- (Planbeskrivning, stadsplan nr 993, 08.04.2015; I– SUN 17 §)

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden önskar att parkområdet mellan Navigationsskolans tomt och Neptunigatan inte ändras från P, parkområde till PK, kulturhistoriskt värdefullt parkområde och föreslår att enbart trappan ges beteckningen PK och övrigt parkområde kvarstår som P. Motiveringen är att området har byggts om under de senaste 10-15 åren och hanteras som en normal stadspark med beaktande av dess placering intill Sjöfartsläroverket och i fonden av Södragatan.

Stadsarkitektkansliets bedömning är att staden underhållit parkområdet så att områdets värde bibehållits som inramning av Navigationsskolan och den monumentala entrétrappan. Beteckningen PK innebär inte att underhållet av området ändras varför beteckningen bedöms kunna kvarstå för att parkområdet även i framtiden underhålls som nu. Beteckningen PK förutsätter dock att planteringar, parkmöbler, belysning och dylikt skall väljas med tanke på områdets kulturhistoriska prägel.

Ålands landskapsregering

Markägarens, Ålands landskapsregering, bedömning är att den byggnadsrätt som föreslagits i planutkastet för kompletterande bebyggelse om 300 m² våningsyta är för liten för att trygga skolans ev. framtida utbyggnadsbehov och att den föreslagna placeringen är svår användbar. Utbyggnaden skulle dock kunna förverkligas på ett sätt som ligger i linje med landskapets primära anhållan om K-märkning.

Landskapsregeringens tjänstemän fick i uppdrag att föra dialog med stadsarkitektkansliet i syfte att utreda och förhandla fram ett förslag till en större utbyggnadsalternativ med hänsyn tagen till den kulturhistoriskt värdefulla skolbyggnaden.

Stadsarkitektkansliet hänvisade till stadshusets stadsplan från 2013 där e-talet inkl. K-huset är 0.36 med möjlighet till två mindre tillbyggnader anpassade till den K-märkta byggnaden.

Dialogen utmynnade i följande tillbyggnadsförslag daterat 21.5.2014;

- e-talet på sjöfartsläroverkets tomt höjs till 0,36 inkl. K-huset vilket skulle ge samma e-tal som på stadshusets tomt (utgående från 2306 m² för K-huset)
- en tillbyggnad om ca 485 m² v.y. föreslås bli placerad i den norra slänten i form av en avtrappad tvåvåningsanläggning med ett stort fönsterparti vänt mot norr och med en takfot i samma nivå som takfoten på skolans flyglar. Utöver denna byggnadsvolym finns möjlighet till underjordiska utrymmen mot söder som inte räknas in i nybyggnadsrätten
- den nya anläggningen skulle arkitektoniskt underordna den symmetriska, ursprungliga skolbyggnaden och utformas i linje med stadsarkitektens skissritningar dat. 21.5.2014.

Därtill konstaterade landskapsregeringen i sitt beslut att stadsplanenämndens villkor för utökad nybyggnadsrätt inte kan omfattas d.v.s. kravet på rivning av den befintliga takbyggnaden och rekonstruktion av tornet enligt Lars Soncks ursprungsritningar. Landskapsregeringen anser att det inte är uteslutet att planera för en partiell rekonstruktion av det ursprungliga tornet i samband med en ev. framtida ombyggnad av takpartiet, i syfte att i högre grad återställa skolans siluett och östra fasad.

Landskapsregeringen avslutar sitt utlåtande med att de ser framemot en fortsatt dialog med staden inför landskapets ställningstagande till stadsplaneförslagets villkor för K-märkning.

Stadsarkitektkansliets bedömning

Utgående från de med landskapsstyrelsens tjänstemän framtagna skisserna placeras tre byggnadsytor för tillbyggnad norr om Navigationsskolan så att den närmast K-märkt byggnad bebyggs under markplanet vars höjdläge anges, den följande byggs i ½ I våning med angiven högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak och byggnadsytan längst bort byggs i I våning med angiven högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.

I syfte att försäkra anpassningen till Navigationsskolan bör den principiella utformningen av tillbyggnaden anges i form av en utformningsplan.

Landskapsregeringen kan inte omfatta kravet på rivning av den befintliga senare byggda påbyggnaden och att den ersätts av en rekonstruktion av tornet på trapphuset i enlighet med originalritningar - dock är landskapet välvilligt att göra en partiell rekonstruktion.

Stadsarkitektkansliet bedömning är att den kompromiss som landskapet lyft upp är acceptabel varför i bestämmelse införs att villkor för tillbyggnaden är att tornet skall rekonstrueras helt eller partiellt framför den befintliga påbyggnaden.

Rekonstruktionen skulle till skillnad från påbyggnaden som är utanför K-märkningen inte inräknas till tomtens byggnadsrätt. Konsekvensen skulle vara att byggnadsrätt för den befintliga påbyggnaden bör reserveras. Den byggnadsrätt som tillbyggnaden (485 m² v.y.) och den befintliga påbyggnaden (250 m² v.y. i två plan) kräver bör dels anges på planen som en helhet och dels som fördelad mellan projekten.

Stadsplaneförslaget

Planförslaget utgår från utkastet med följande ändringar:

- byggnadsytan ändras från en byggnadsyta för utrymme delvis under markplanet till tre byggnadsytor för tillbyggnad norr om Navigationsskolan så att den närmast K-märkt byggnad bebyggs under markplanet vars höjd-läge anges, den följande byggs i ½ I våning med angiven högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak och beteckningen "lilla k" och den längst bort byggs i I våning med angiven högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak och beteckningen "lilla k"
- den i utkastet angivna byggnadsrätten 300 m² v.y. ändras till en byggnadsrätt för hela tomt 750 (485/250) där byggnadsrätten för tillbyggnaden villkoras med att en rekonstruktion av tornet byggs
- till planen införs en utformningsplan som anger karaktären av den till den K-märkta byggnaden anpassade tillbyggnaden
- under rubrikerna "Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad" och "Vård av K-hus" har bestämmelserna moderniserats
- teckenförklaringar och bestämmelser har reviderats som följd av de gjorda ändringarna.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 08.04.2015 samt utformningsplan och planbeskrivning av den 08.04.2015 samt inbegär landskapsregeringens utlåtande.

Beslut: Ärendet bordläggs för syn.

Stadsutvecklingsnämnden 22 §, 18.05.2015

Stadsutvecklingsnämnden förrättar syn på platsen.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 08.04.2015 samt

utformningsplan och planbeskrivning av den 08.04.2015 samt inbegär landskapsregeringens utlåtande.

Beslut: Syn förrättades på platsen. Ledamot Rauli Lehtinen föreslår att nämnden vidhåller sitt beslut av den 16.05.2011.

Vid förrättad omröstning mellan stadsarkitektens förslag och ledamot Rauli Lehtinens förslag röstar ordf. Donny Isaksson, ledamöterna Pia Karlsson, Peter Enberg, Tom Forsbom, Marita Karlsson och Yvonne Aspholm för stadsarkitektens förslag samt ledamot Rauli Lehtinen för Rauli Lehtinens förslag.

Konstateras sålunda att nämnden omfattar stadsarkitektens förslag.

Bilaga:

- (Reservation, RL 18.05.2015; J – SUN 22 §)
-

Stadsutvecklingsnämnden 37 §, 31.08.2015

Bilagor:

- (Utlåtande gällande förslag till ändring av stadsplanen för Främmanberg 1:3 med anledning av K-märkning av Sjöfartsläroverket, Ålands landskapsregering gm. vicelantråd och minister, 26.06.2015; K – SUN 37 §)
- (Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan, 18.08.2015; L – SUN 37 §)
- (Utformningsplan, stadsplan nr 993, 18.08.2015; M – SUN 37 §)
- (Planbeskrivning, stadsplan nr 993, 18.08.2015; N – SUN 37 §)

I sitt utlåtande omfattar landskapsregeringen stadsutvecklingsnämndens förslag till ändring av stadsplanen, dock så att bestämmelsen om villkoren för ett framtida återställande av byggnadens ursprungliga takkonstruktion förtydligas och ställs i relation till ett eventuellt utnyttjande av den utökade byggnadsrätten.

Stadsplaneförslaget har justerats i enlighet med landskapets utlåtande.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 18.08.2015 samt utformningsplan och planbeskrivning av den 18.08.2015.

Beslut: Rauli Lehtinen omfattar stadsarkitektens förslag med tillägget att vid tillbyggnad skall byggnaden återställas till ursprungligt utseende eller enligt ursprungliga ritningar.

Förslaget vann inget understöd varför det förfaller.

Konstateras sålunda att stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 18.08.2015 samt utformningsplan och planbeskrivning av den 18.08.2015.

Rauli Lehtinen reserverar sig mot beslutet.

Stadsstyrelsen 232 §, 10.09.2015

Av 25 § plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland framgår att detaljplaner ändras och antas av kommunfullmäktige. Fullmäktiges beslutanderätt kan helt eller delvis överföras till kommunstyrelsen, byggnadsnämnden eller till annan nämnd eller tjänsteman som bereder planärenden. Beslutanderätten i fråga om planer som den nu aktuella har inte överförts varför ärendet måste föras till fullmäktige för beslut.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut stadsplaneförslaget samt föreslår under förutsättning att inga anmärkningar inkommer inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 18.08.2015 samt utformningsplan och planbeskrivning av den 18.08.2015.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 14 §, 16.03.2016

Bilaga:

- (Anmärkning, 21.10.2015; O – SUN 14 §)

Under utställningstiden 21.9 – 21.10 2015 har en anmärkning inkommit.

Anmärkningen

Anmärkarna bestående av berörda grannar anser att den föreslagna

förändringen med en tillbyggnad norr om Navigationsskolan om 485 m² våningsyta innebär en betydande påverkan för runtomliggande hushåll och att ett samrådsförfarande därför skulle ha genomförts. Planförslaget innebär enligt anmärkarna att tillbyggnadens placering högt ovanför de intilliggande tomternas gårdsläge med höga glaspartier gör att upplevelsen i de tidigare privata innergårdarna förändras då de utsätts för obehindrad in-syn. Likaså påverkas dels tillbyggnaden och byggandet av tillbyggnaden den oas som parkområdet norr om Navigationsskolan med riklig växtlighet är för de omgivande grannarna. Därtill anser anmärkarna att en avsevärd värdeminskning av fastigheterna är en följd av förändringen.

Anmärkarna föreslår en alternativ placering för tillbyggnaden i slutningen söder om Navigationsskolan med samma avstånd till den tilltänkta K-märkta skolbyggnaden som inte skulle innebära störning för de boende. Den alternativa placeringen skulle inte påverka antalet parkeringsplatser då det finns flera möjligheter att planera alternativa parkeringsplatser.

Bemötande

Stadsarkitektkansliet har informerat sökanden genom Sten Eriksson, VD för Landskapets fastighetsverk, om den inkomna anmärkningen. Under diskussionerna med sökanden har konstaterats att planförslaget har utarbetats utgående från en lösning som underordnar sig den arkitektur- och kulturhistoriskt värdefulla byggnaden och som innebär ett minsta möjliga ingrepp i tomtens bergiga norra del men samtidigt ger sökanden utbyggnadsmöjlighet för verksamheten. Landskapets museibyrå har deltagit i arbetet och förordat det framtagna förslaget enligt vilket halva tillbyggnaden placeras på och under tidigare åtgärdad asfalterad yta norr om skolan och halva på orörd naturmark i slänten. Ingreppet i slänten är 15 m djup och omfattar ca 250 m². Avståndet från tillbyggnadens fasader till de omgivande bostadstomterna är ca 23 - 30 m. Navigationsskolans norra tomtedel som gränsar till bostadstomterna kvarstår med stöd av planförslagets bestämmelser som orörd bergig naturmark. I gällande stadsplan bevaras varken befintlig byggnad eller tomt.

Den södra delen av skolans tomt har byggts till en parkeringsplats som motsvarar det behov skolan har. Kansliets bedömning är att parkeringen inte ska utvidgas varken mot öster eller väster då terrängen är starkt sluttande. Inte heller bör ytan norr om skolan förstöras av samma anledning.

En placering av en motsvarande tillbyggnad söder om Navigationsskolan i den sydvästra slänten skulle dels innebära att den nya verksamheten är svår att koppla i källarplanet till den befintliga byggnaden och att parkeringsytan på södra sidan minskas och i stället utbreder sig på den norra delen av tomt, vilket skulle medföra att naturmarken planas ut och asfalteras. Den till stadsplanen bilagda utformningsplanen anger struktureringen av tillbyggnadens bebyggelsevolym och fasadytor. Planen förutsätter inte att den norra fasaden ska förses med stora glaspartier, enbart att tillbyggnaden struktureras i en massiv rektangulär byggnadsvolym anpassat till den K-märkta byggnaden och en lätt halvcirkelformad byggnadsvolym mot norr.

Syftet med planändringen är att i detaljplan skydda Navigationsskolan och att möjliggöra en anpassad tillbyggnad till Navigationsskolan för verksamhetens framtida behov samt att säkerställa att parkområdet öster om skolan kvarstår som en inramning till Navigationsskolan.

Stadsarkitektkansliets bedömning är att det framtagna planförslaget i jämförelse med gällande plan inte innebär oskälig försämring för grannarna och att ingreppen i naturmarken minimerats.

Planförslaget av den 18.08.2015 baserar sig på en helhetsanalys och en avvägning av de olika aspekterna i ärendet varför anmärkningen inte föranleder någon ändring av planförslaget.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden vidhåller sitt beslut av den 31.08.2015 § 37 och godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 18.08.2015 samt utformningsplan (Stplnr 933) och planbeskrivning (Stplnr 933) av den 18.08.2015.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsstyrelsen 115 §, 07.04.2016

Av 25 § plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland framgår att detaljplaner ändras och antas av kommunfullmäktige. Fullmäktiges beslutanderätt kan helt eller delvis överföras till kommunstyrelsen, byggnadsnämnden eller till annan nämnd eller tjänsteman som bereder planärenden. Beslutanderätten i fråga om planer som den nu aktuella inte har överförts varför ärendet måste föras till fullmäktige för beslut.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen beslutar föreslå inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 18.08.2015 samt utformningsplan och planbeskrivning av den 18.08.2015.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 1 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i dennas egenskap av ordförande för Högskolan på Åland varvid Dahlén avlägsnar sig från sammanträdet under den tid ärendet behandlas.

Stadsdirektör Barbara Heinonen för protokollet under ärendets behandling.

Ärendet bordläggs på förslag av Anders Holmberg understödd av Nina Lindfors.

Stadsstyrelsen 154 §, 21.04.2016

Beslut: Nina Lindfors föreslås, understödd av Erica Sjöström, att ärendet återremitteras för att se på alternativ till utbyggnad söderut.

Vid omröstning om fortsatt saklig behandling och Nina Lindfors förslag om återremiss röstar Tony Wikström, Sara Kemetter, Jonny Andersen, Julia Birney, Petri Carlsson och Anders Holmberg för fortsatt saklig behandling medan Nina Lindfors och Erica Sjöström röstar för Nina Lindfors förslag om återremiss.

Ärendet sakliga behandling fortsätter således.

Nina Lindfors föreslår att ärendet förkastas. Förslaget vinner inget understöd och förfaller därmed.

Således godkänns stadsdirektörens förslag.

Nina Lindfors reserverar sig mot beslutet.

Stadsfullmäktige 61 §, 26.04.2016

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 1 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i dennes egenskap av ordförande för Högskolan på Åland varvid Dahlén avlägsnar sig från sin plats under den tid ärendet behandlas.

Fmge Roger Jansson föreslår, understödd av fmge Rauli Lehtinen, fmge Lennart Isaksson, fmge Barbro Sundback och fmge Roger Nordlund, att ärendet återremitteras.

Stadsfullmäktige beslutar återremittera ärendet.

Stadsstyrelsen 179 §, 19.05.2016

Ärendet återremitterades av stadsfullmäktige. Synpunkter fördes fram för att vidare utreda möjligheterna till utbyggnad av sjöfartsläroverket västerut alternativt söderut samt avlägsnande av tillbyggnaden på taket så att fastigheten kunde återställas till ursprungligt skick.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen beslutar remittera ärendet till stadsutvecklingsnämnden för vidare beredning.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 33 §, 18.08.2020

Stadsarkitekten presenterar ärendet på mötet.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden diskuterar ärendet och ger förvaltningen vägkost till fortsatt beredning av ärendet.

Beslut: Stadsutvecklingsnämnden inbjuder representanter för Landskapets fastighetsverk för vidare diskussion.

Stadsutvecklingsnämnden 14 §, 6.4.2021

Bilaga:

- (Återställande av Navigationsskolans ursprungliga tornbyggnad, fasadstudie 03.02.2021 av arkitekt Daniel Andersson, Landskapets fastighetsverk; P – SUN 14 §)

Stadsarkitekten har fört diskussioner med tjänstemän från Landskapets fastighetsverk och ett sammanträde ordnades den 26.8.2020 mellan representanter från fastighetsverkets styrelse och stadsutvecklingsnämnden.

Vid mötet beslöts att arbetet med stadsplaneändringen fortsätter så att tillbyggnaden norr om skolan utgår, trapphustornet återställs och takpåbyggnaden ändras till en till byggnaden anpassad volym innehållande tekniska utrymmen för hiss och ventilation. Stadsplanen ges en markanvändning som är mer flexibel så att byggnaden kan användas till annan verksamhet än dagens.

Arkitekt Daniel Andersson från landskapets fastighetsverk har utrett närmare utrymmesbehovet för takpåbyggnaden och tagit fram tre olika utvecklingsscenarier.

De framtagna fasadstudierna över takpåbyggnadens omfattning, bilaga P visar två alternativ för en delvis rekonstruktion av trapphustornet med den befintliga takpåbyggnaden bibehållen (scenario 1) eller nersänkt (scenario 2) samt ett alternativ (scenario 3) med tornbyggnaden återställd i sin helhet och påbyggnaden minskad med en våning så att de tekniska utrymmen och språksalen återstår av påbyggnaden. Detta skulle innebära en mindre justering av det ursprungliga vattentaket.

Denna kompromiss skulle innebära att den översta våningen av påbyggnaden som används som elevcafé skulle avlägsnas helt och med det även utrymningstrappan på den norra fasaden. En 3D jämförelse mellan de olika alternativen visar tydligt att det sistnämnda alternativet är det som minst påverkar negativt den ursprungliga arkitekturen. Helst kunde den översta våningen minskas ytterligare så att endast de tekniska utrymmena återstår och taket på dessa utformas möjligast diskret. Markanvändningen kunde ändras till K, byggnadsskyddsområde och därmed få en flexibel markanvändning.

Ur det kulturhistoriska perspektivet sett och med tanke på att byggnaden är ritad av professor Lars Sonck, en av Finlands mest namnkunniga arkitekter vore det bästa att helt återställa byggnaden till sin ursprungliga utformning i synnerhet när det nuvarande användningssättet i framtiden sannolikt kommer att ändras.

En privat donation på 100 000 euro har gjorts till Folke Wickströms minnesfond som bidrag till återställandet. Den är bunden till villkoret att arbetet är påbörjat inom september 2021, annars återgår bidraget till donatorn.

Fastighetsverkets tjänstemän inbjuds till mötet för diskussion.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden tar ställning till om det är återställandet av den ursprungliga byggnaden eller alternativ (scenario) 3 som ska ligga till grund för det fortsatta arbetet med stadsplaneändringen.

VD Stefan Rumander och arkitekt Daniel Andersson från Landskapets fastighetsverk hade inbjudits till mötet för att diskutera de olika alternativa scenarierna 1, 2 och 3.

Beslut: Stadsutvecklingsnämnden beslutar att godkänna scenario 3 som grund för det fortsatta arbetet.

Stadsutvecklingsnämnden 40 §, 24.8.2021

Bilagor:

- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan, 11.08.2021; Q – SUN 40 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 993, 11.08.2021; R – SUN 40 §
- Utformningsplan, stadsplan nr 993, 11.08.2021; S – SUN 40 §

Stadsarkitekten har med landskapets fastighetsverkets arkitekt Daniel Andersson och landskapsregeringens byggnadsantikvarie Jonas Karlsson bekantat sig med utrymmen i Navigationsskolans fjärde och femte våning. De tekniska utrymmen som redan finns i byggnadens fjärde våning bedöms kunna rymmas inom vattentaket. Språksalen i fjärde våning som har en fönsterrad högst uppe på den västra fasaden skulle försvinna alternativt förses med takfönster. Den 1971 uppförda nio meter höga masten har flyttats från byggnadens tak till skolområdet vid Neptunigatan. Arkitekt Daniel Andersson har på stadsarkitektkansliets begäran utvecklat vidare illustrationerna på scenarie 3 med fokus på takutformningen ovanför den fjärde våningen.

Stadsarkitektkansliet har tagit fram ett nytt stadsplaneändringsförslag som dateras 11.08.2021 där tornbyggnaden återställs i sin helhet och den 1971 uppförda påbyggnaden minskas med en våning så att de tekniska utrymmena och språksalen kvarstår i fjärde våningen och förses med ett vattentak som smälter in i det befintliga vattentaket. De befintliga fönstren mot väster ersätts med takfönster i liv med taket. Plankarta och planbestämmelserna ändras för att motsvara de föreslagna åtgärderna.

Behovet av en tillbyggnad norr om Navigationsskolan är inte enligt sökanden längre aktuell varför den bör utgå vilket innebär att för tillbyggnad reserverad byggnadsrätt, antal våningar och möjlighet att under markplanet koppla skolan ihop med tillbyggnad bör utgå. I diskussionerna med sökanden har det framkommit att markanvändningen undervisningsverksamhet på allmän tomt är snäv då byggnadens framtida användning och ägare är oklar. För att ge mera flexibilitet inför framtiden är stadsarkitektkansliets bedömning att tomten bör ges en "ren" K-husbeteckning i form av markanvändningen BK, "Kvartersområde för arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad." En sådan beteckning tar inte ställning till vilka verksamheter som får placeras i den K-märkta byggnaden.

Planförslaget av den 11.08.2021

Planområdet och tomt nr 3 kvarstår såsom i tidigare förslag. Parkområdet, PK, kvarstår i sin omfattning och teckenförklaring såsom i tidigare förslag.

På tomt nr 3 föreslås avvikande från generalplanen som stipulerar markanvändningen allmän tomt, markanvändningen BK, kvartersområde för arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad. Byggnaden på tomten, Navigationsskolan, K-märks och krav ställs på återställande av ursprunglig tornbyggnad och att byggnadens femte våning rivs och fjärde våningen förses med ett flackt valmat tak samt att fjärde våningen får förses med takfönster i liv med taket. Den interiöra K-märkningen av ursprungligt trapphus kvarstår såsom i tidigare förslag.

På tomten ges inte möjlighet till tillbyggnader eller annat byggande förutom att på tomten på särskilt angiven plats, parkeringsplats, får efter byggnadsnämndens prövning placeras soptak, cykeltak och laddningsstationer.

Till planen bifogas en utformningsplan.

Jämförelse mellan utställt planförslag 18.08.2015 och planförslag 11.8.2021

Det framtagna förslaget av den 11.08.2021 i jämförelse med det tidigare framtagna och utställda planförslaget daterat 18.08.2015 innebär att:

- Markanvändningen ändras från A, "kvartersområde för undervisningsändamål" till BK, "kvartersområde för arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad".
- All byggnadsrätt för nybyggnation utgår, likaså för påbyggnad på Navigationsskolan därmed alla angivelser för byggnadsyta, antal våningar, höjder för nybyggnad, anpassning (k) till Navigationsskolan och möjlighet till utrymme under markplanet för skolans behov (u) utgår.
- Del av området runt Navigationsskolan ändras till sin omfattning norr om skolan.
- Teckenförklaringarna för naturområdet i terrängen på tomtens västra och norra del samt området (k) i tomtens västra del kompletteras med texten, "Sprängning är inte tillåten. Utfyllnader bör återställas."
- Till planbestämmelserna införs en ny rubrik "Soptak, cykeltak och laddningsstationer" med texten "Soptak, cykeltak och laddningsstationer samt andra lätta konstruktioner kan efter byggnadsnämndens prövning uppföras på område reserverat för parkering. Vid prövningen bör uppmärksamhet ägnas konstruktionens lämplighet till platsen, att konstruktionens planering är ändamålsenlig, proportionerlig och anpassad till K-märkt byggnad."
- Till planbestämmelserna införs en ny rubrik "Utformningsplan" med texten "En utformningsplan biläggs stadsplanen. Utformningsplanen är upprättad mellan staden och tomtägaren. Utformningsplanen anger struktureringen av byggnadsvolymer och fasadytor. Utformningsplanen godkänns av staden på samma sätt som stadsplan."

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 11.08.2021 och planbeskrivning av den 11.08.2021 samt utformningsplan av den 11.08.2021.

Beslut: Förslaget godkänns och justeras omedelbart.

Stadsstyrelsen 163 §, 25.08.2021

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut stadsplaneförslaget samt föreslår under förutsättning att inga anmärkningar inkommer inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 11.08.2021 och planbeskrivning av den 11.08.2021 samt utformningsplan av den 11.08.2021.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 52 §, 23.11.2021

Bilagor:

- Utlåtande, Kommunernas socialtjänst k.f., Förbundsstyrelsen 1.10.2021; T – SUN 52 §
- Utlåtande Landskapets Fastighetsverk gm. arkitekt Daniel Andersson, 11.10.2021; U – SUN 52 §
- Anmärkning, 11.10.2021; V – SUN 52 §

Under utställningstiden 13.9 – 13.10.2021 inkom en anmärkning och två utlåtanden.

I utlåtandet från Kommunernas socialtjänst r.f.:s förbundsstyrelse konstateras att förbundsstyrelsen tagit del av förslaget till ändring av stadsplanen och att kommunernas socialtjänst inte har några synpunkter på förslaget.

I landskapets fastighetsverks utlåtande är beslutet att Landskapets Fastighetsverk ställer sig positiva till förslaget till ändring av stadsplanen och det konstateras att en formell K-märkning av byggnadens utsida och invändigt trapphus tryggar byggnadens arkitektoniska värden för kommande generationer.

I den inlämnade anmärkningen stöder anmärkarna K-märkningen av Navigationsskolan och lyfter fram att byggnaden ursprungligen såsom pendang till stadshuset ska vara synligt från alla håll/väderstreck och konstaterar att i det grönområde som idag omger byggnaden är synligheten mycket begränsad från speciellt sydöstra sida. Anmärkarna önskar att parken återställs/verkställs så att sikt tillkommer även från sydöstra sidan.

Anmärkarna påpekar att det på senare tid tillagts en serpentinväg i parken/ grönområdet som mynnar ut i Neptunigatan med tillhörande övergångsställe rakt över vägen och till en utfart från egnahemshus – en icke önskvärd och farlig trafiklösning. Vägen används av rullstolsbunda och av andra personer med funktionsnedsättning vilket ytterligare försvårar sikten då utfarten också används med bil.

Stadsarkitektkansliet konstaterar att de inlämnade utlåtandena och anmärkningen stöder planförslaget. Synpunkten i anmärkningen gällande vegetationen som begränsar sikten till Navigationsskolan torde kunna åtgärdas i enlighet med parkområdets beteckning PK, kulturhistoriskt värdefullt parkområde.

Synpunkten gällande vägen över parkområdet och dess placering i relation till Neptunigatan och befintlig infart är en trafiksäkerhetsfråga som ska behandlas av infrastruktursektorn och kan inte regleras i stadsplaneförslaget. Vägen byggdes i samband med att Hildas Hus byggdes för ca 20 års sedan och anpassades till befintliga träd. Enligt infrastruktursektorn har frågan lyfts upp av anmärkarna flera gånger under åren, dock är infrastruktursektorns bedömning att trafiksäkerhetssituationen inte är ett större problem.

Anmärkningen föranleder ingen ändring av planförslaget.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden vidhåller sitt tidigare beslut 40 § 24.08.2021 och godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 11.08.2021 och planbeskrivning av den 11.08.2021 samt utformningsplan av den 11.08.2021.

Ärendet föreslås justeras omedelbart.

Beslut: Förslaget godkänns.

Ärendet justeras omedelbart.

Stadsstyrelsen 239 §, 2.12.2021

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen föreslår inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 11.08.2021 och planbeskrivning av den 11.08.2021 samt utformningsplan av den 11.08.2021.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsfullmäktige 149 §, 21.12.2021

Beslut: Förslaget godkänns.
