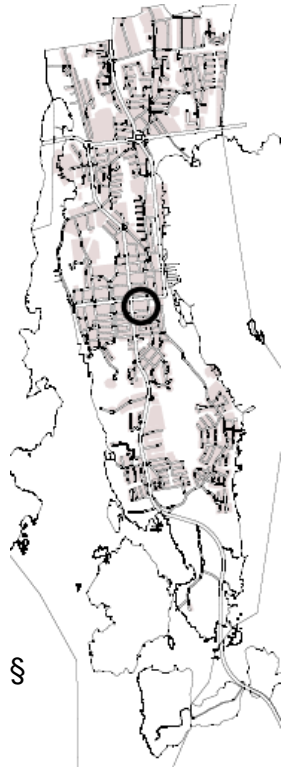


Planändring av tomterna vid Södragatan 4, 6 och 8

Stadsplanenämnden 66 §, 02.11.2009



Bilagor:

- Initiativ om skydd av kulturhistoriskt värdefull miljö vid Södragatan, Stds 47§, 09.02.2006; A – SP 66 §
- Utdrag ur generalplanen, delen Bilagor, ”Sammanställning av arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt K-märkta byggnader”, Södragatan 4,6 och 8; B – SP 66 §
- Utdrag ur modellstaden; C – SP 66 §
- Foto av byggnaderna i modellstaden; D – SP 66 §
- Fastighetsägarsituation oktober 2009, Södragatan 4,6,8; E – SP 66 §
- Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, kvarter 2, tomterna 1005, 2005, 3006 och del av Kvarnberg gatuområde 7 K samt del av lägenheten Rnr 3:17 inom Öfvernäs by, 12.10.2009; F – SP 66

Stadsstyrelsen gav 47 § 09.02.2006 centralförvaltningen och stadsplanenämnden i uppdrag att förhandla med tomtägarna och se över stadsplanen på sådant sätt att intentionerna i medborgarinitiativet ”Initiativ om skydd av kulturhistoriskt värdefull miljö vid Södragatan” kan uppfyllas. Syftet med initiativet är att åstadkomma ett bestående skydd av de tre objekten, Södragatan 4,6, och 8, vilka tillsammans bildar en mycket värdefull stadsmiljö, med luftiga gårdar bebyggda med kulturhistorisk och värdefull gatu- och gårdsbebyggelse.

Situationen idag

Tomterna är inte bildade i enlighet med gällande plan och tomtindelning varför byggnadsförbud föreligger.

Ägosituationen är oklar såvida att de berörda områdena ägs av staden och flera dödsbon vars delägare och deras adresser bör klargöras.

Tomterna är bebyggda med gatuhus och gårdshus.

Enligt VA verket är gatuhus vid Södragatan 4 och 6 anslutna till stadens vatten- och avloppsnät men huset vid Södragatan 8 är inte anslutet. VA verket har inte aktuella planer för sanering av ledningar i det här området.

Tomtägarna för Södragatan 6 och 8 har fått bidrag ur stadsbildsfonden för underhåll och återställande av fasader och tak.

Gällande plan och erfarenhet av K-märkningens skydd

I stadsplanen för delar av stadsdelarna Storängen, Kvarnberg, Dalberg och Främmanberg av den (i kraft) 22.05.1969 och 03.02.1970 K-märks för första gången i Mariefhamn totalt 17 byggnader.

I stadsplanen ges K-märkningen följande ordalydelse: ”Kulturhistoriskt intressant byggnad som inte får förändras eller rivras innan särskilt tillstånd utverkats av magistraten som i ärendet bör höra sakkunnig. Förändring eller rivning må ske tidigast 3 månader efter det dylikt tillstånd beviljats så att ifråga va-

rande byggnad kan avbildas och uppmätas. Sker underhållsarbeten samt utvändigt färgsättning och fasadbehandling av sådan byggnad i samråd med stadens byggnadskontor, som äger höra sakkunnig, inräknas byggnadens våningsyta icke i det för tomten angivna största tillåtna antalet m² våningsyta". Av dessa 17 st första K-märkningar har två byggnader rivits varav ett efter att stadsstyrelsen förlorade besvär på byggnadsnämndens beslut (STO-6-7, Östra Esplanadgatan 1) och 8 K-märkningar har i samband med stadsplaneändringar moderniserats så att K-märkningen är ett skydd. De idag kvarstående 7 K-märkningarna från 1969/1970 kan efter Ålands förvaltningsdomstols beslut konstateras ha en så otydlig K-märkning att byggnaderna de facto inte har ett skydd.

De tre aktuella tomterna i ärendet hör till dessa 7 K-märkta byggnader med svagt skydd.

I gällande stadsplan är markanvändningen för tomterna BER, kvartersområde för egnahem och radhus. Tomterna får bebyggas med en garagebyggnad mot Södragatan över den K-märkta byggnaden och med en 35 m lång byggnad med källarvåning och två bostadsvåningar mot den norra tomtgränsen. Byggnadsrätten mellan de tre tomterna varierar mellan 870 -1100 m² v.y..

Generalplanen

Generalplanen stipulerar att de tre aktuella tomterna vid Södragatan bevarar den karaktär som de har idag. Markanvändningen är BS, småhusdominerad bostadsbebyggelse, antalet våningar 1-2 våningar och exploateringsstalet 0.00. I den till generalplanen bilagda "Sammanställning av arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt K-märkta byggnader" redovisas att gatubyggnaderna är K-märkta sedan 1969 och de till tomterna hörande gårdsbyggnaderna placeras i kategori A, arkitektur- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader som bör K-märkas.

Tidigare utredningar

Bakgrunden till generalplanen är hur dessa tomter behandlas i utredningarna "Kulturmiljöskydd och stadsbilsrehabilitering genom omfördelning av byggnadsrätt, delgeneralplan, innerstaden, Mariefhamn" godkänd av fullmäktige maj 1992 och i "Principer för kompensation vid K-märkning av objekt i kategori A och B" godkänd av fullmäktige maj 1993.

Både gatu- och gårdsbyggnaderna samt gårdsmiljön bedömdes bilda så unika och värdefulla helheter att dessa föreslogs skyddsvärda. Skyddet skulle innebära att byggnaderna och gårdarna K-märks och byggnadsrätten avlyfts vid en stadsplaneändring.

Stadsarkitektkontorets synpunkter

Dessa tre tomter bildar sammantaget en unik miljö i dagens Mariefhamn. Samtliga tomter har bibehållit den luftiga gårdsmiljön från stadens första årtionden som inte finns bevarad någon annanstans i Mariefhamn så att stadens ursprungliga karaktär kan upplevas. Bebyggelsen är genuin och autentisk i detaljerna.

Brandgatorna som inkluderats till tomterna har delvis inte underhållits. Ett visuellt införlivande av brandgatorna till tomtmarken skulle återspegla ännu tydligare karaktären av en gles bebyggelse på stora tomter som så tydligt kan iakttas vid studie av 20-tals stadsmodellen av Mariefhamn. Vid tomtplaneringen kunde det vara intressant att brandgatorna visuellt redovisas t.ex. med häck på rågränser.

Utgångspunkten för förslaget till en planändring av dessa tomter utgår från de tidigare utredningarna.

Utkast till stadspanelösning / stadsplaneändring

Tomterna har samma tomtgränser som i gällande plan. Markanvändningen ändras från BVR, kvartersområde för bostadsvåningshus, radhus eller egna hem till BK, kvartersområde för kulturhistorisk byggnad för bostäder. Byggnadsrätterna avlyfts.

Gatubyggnadernas K-märkning moderniseras och gårdsbyggnaderna K-märks. K-märkningen är exteriört och den byggnadsrätt som kan inrymmas i byggnaderna får byggas. Tomten ges en bestämmelse för större delen av tomten med lilla k som innebär att den äldre gårdskaraktären skall bevaras och för en mindre del "vanlig prickmark" som bör planteras förutom den del som utnyttjas som väg eller bilparkering.

Stadsarkitektens förslag: Stadsplanenämnden omfattar stadsarkitektkontorets redogörelse av problematiken och föreslår inför stadsstyrelsen att stadsplaneändring utgående från utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, kvarter 2, tomterna 1005, 2005, 3006 och del av Kvarnberg gatuumråde 7 K samt del av lägenheten Rnr 3:17 inom Öfvernäs by av den 12.10.2009 påbörjas i samarbete med markägarna.

Beslut: Ärendet återremitteras för att efterhöra med centralförvaltningen vad stadsstyrelsens uppdrag till centralförvaltningen om förhandling med tomtägarna har givit för resultat.
