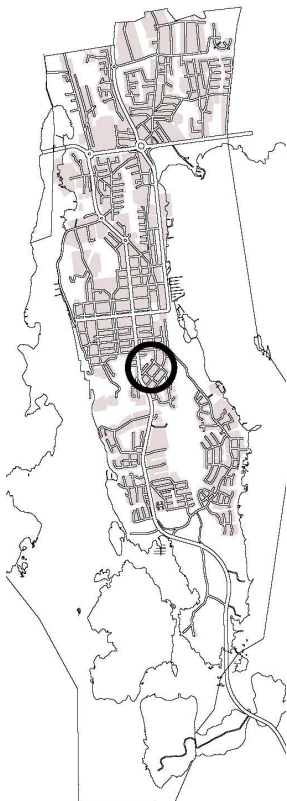




Stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054), Sveden, (stfge)

Dnr MHSTAD/46/2018

Stadsutvecklingsnämnden 32 §, 22.08.2016



Bilagor:

- (Planområdet, grundkarta; A – SUN 32§)
- (Utredning om "En varsam förtätning av området Sveden", stadsarkitektkansliet 2013; B – SUN 32 §)
- (Illustration, "En varsam förtätning av området Sveden", stadsarkitektkansliet 2013; C – SUN 32 §)
- (Utlåtande över förslag till stadsplaneändring för stadsdelen Sveden, Mariehamn, Ålands landskapsregering Museibyran 02.12.2014; D – SUN 32 §)

Stadsarkitektkansliet har påbörjat en ändring av stadsplan för 118 tomter i stadsdelen Sveden med syfte att uppdatera gällande stadsplaner på ett ändamålsenligt och stadsbildsmässigt positivt sätt med fokus på områdets karaktär.

Nuläge

Beskrivning av planområdet

Planområdet omfattar ca 16 ha och 119 tomter. Området avgränsas i norr mot Skillnadsgatan, i väst av gång- och cykelvägen i grönområdet mot Lotsberget, mot sydost mot Ringvägens tomter, mot sydväst av Ålandsvägen och Västra Ytternäsvägen och mot öster av Parkgatan och Östernäsvägen.

Planområdet genomkorsas av Ålandsvägen, Torggatan och Öhbergsvägen som är breda gatuområden och innefattar grönområden med träd. Ålandsvägen är en huvudgata genom centrala Mariehamn. Torggatan och Öhbergsvägen är bostadsgator med genomfartstrafik.

Stadsplanehistorik och gällande stadsplaner

Första stadsplanen för den största delen av dagens stadsdelen Sveden är från 1938 och planerades av arkitekt Bertel Jung med trädgårdsstaden som utgångspunkt och avvek från Mariehamns innerstads karaktär vad gäller gatustruktur och kvartersformer. Planen anger tomtstruktur, gränder och gatornas karaktär med planteringar. 1957 fastställdes en stadsplan för hela Mariehamn med tomtstruktur, offentliga byggnader, gatornas karaktär med planteringar och parker och planteringar i vilken stadsdelen Sveden ingick. Byggandet reglerades i byggnadsordningen från 1941, så att huvudbyggnadens storlek, placering till gatulinjen och avstånd till granntomternas gränser styrs. Detaljer, såsom sockelns minimihöjd, placering av burspråk och balkong samt byggnadernas anpassning till varandra regleras. Möjligheten att placera butiker, bostads- och arbetsrum i bottenvåningen kombinerat med att golvet får ligga under markytan vid fönster påverkade både byggnadernas utformning och det att många källarbutiker byggdes.

1963 gjordes de två första planändringarna i stadsdelen för fyra tomter som en modern plan. I en modern stadsplan redovisas för varje tomt förutom markanvändning, byggnadsrätt, byggnadsytor och antalet våningar även bestämmelser om byggnadens utformning.

1971 gjordes planändring för kvarter 5, som är i kraft i dag. 1974 gjordes en planändring som omfattade hela det nu aktuella planområdet förutom kvarter 5. Denna stadsplan gäller i dag för 103 av tomterna. Sedan 1974 har nio mindre frimärksplaneändringar gjorts mellan 1984 – 2010 som omfattar tretton tomter.

Inom planområdet är markanvändningen för samtliga tomter utom två BE, kvartersområde för egna hem med högst två bostadslägenheter. En tomt har markanvändningen BEA, bostadshus i två våningar och en tomt har markanvändningen BRV, kvartersområde för radhus, kopplade byggnader för bostadsändamål eller bostadsvåningshus.

Tomtplaneringen regleras i planen från 1974 enligt principen gatuhus (1/3) – tillbyggnad (1/3) – trädgård (1/3), d.v.s. en två våningsbyggnad mot gatan och mot gården en envånings flygelbyggnad ihop byggd med huvudbyggnaden och sista tredjedelen av tomten, den belägen mot tomtens bakre gräns, reserveras för trädgård och planteringar.

I både planen från 1971 och i frimärksplanerna tillåts byggande i I ½ våning. Tomternas arealer varierar mellan 622 m² – 1137 m² med en tomtmedelstorlek om 816 m² förutom för sex små tomter som har delats av ursprungstomter. Byggnadsrätten är huvudsakligen 240 m² våningsyta med variation mellan 180 m² våningsyta till 340 m² våningsyta. De delade mindre tomterna har betydligt lägre byggnadsrätt. Till tomtens byggnadsrätt tillkommer en byggnadsrätt för garage. Exploateringsstalet d.v.s. relationen mellan byggnadsrätt och tomtens areal är huvudsakligen runt 0.3. Avviker gör tomter som genom planändringar som för kvarter 5 vid Ålandsvägen fått ett högre e-tal, 0.43.

Generalplan

Generalplanen är riktgivande inte fastställd.

I generalplanen stipuleras markanvändningen för 118 tomter till BS, småhusdominerad bostadsbebyggelse och för en tomt till BH, område för bostadsvåningshus, handel och service. Antalet tomter stipuleras för samtliga tomter till I – II våningar och exploateringsstalet (byggnadsrätt/tomtens areal) kvarstår vid 0.3.

Områdets karaktär

Karaktäristiskt för Sveden områdesmässigt är naturen, grönskan, florans mångfald och stämningen. Bostadsområdet är idylliskt och lugnt. Tomterna är stora, ca 800 m² med bostadshus och stora trädgårdar med stora träd. Majoriteten av bostadshusen är placerade i gatugränsen. Ålandsvägen, Torggatan, Öhbergsvägen är breda och innefattar grönområden med större identitetsskapande träd.

Majoriteten av bostadshusen är uppförda under åren 1950-54. En stor del även under 1945-49 och 1955-59. Dessa äldre bostadshus byggda före 1960 utgör 90 % av byggnadsbeståndet i området och därmed en viktig del av områdets karaktär. Dessa hus kan indelas i två byggnadstyper:

Den ena byggnadstypen är I ½ eller I ¾ vånings efterkrigstida sadeltakshus. Den andra byggnadstypen är det s.k. "sockerbitshuset" bestående av två våningar och en kvadratisk baskropp på tvåvåningar med valmat tak. Vissa av de ursprungliga bostadshusen har mer eller mindre lyckade tillbyggnader.

Utbyggd situation

Samtliga tomter är bebyggda.

Majoriteten av tomterna är bebyggda med äldre bostadshus som inte ändrats och tillbyggt under årens lopp vilket i kombination med stadsplanen från 1974 som medgav en större byggnadsrätt innebär att all byggnadsrätt inte har utnyttjats. För 30 tomter har den outbyggda byggnadsrätten bedömts vara högre än 110 m² våningsyta, för 15 tomter 90 - 110 m² våningsyta och för 27 tomter 50 - 90 m² våningsyta.

Mycket av byggnadsrätten i gällande stadsplaner är outbyggd och ifall den byggs enligt gällande planer kommer att påverka områdets karaktär negativt.

Att fortsätta med frimärksplanering d.v.s. planändring av enstaka tomter på ett helgjutet område som detta är uteslutet.

Utredningar

Ägarna av tomterna i området genomgår ett generationsskifte och behov kan uppstå att utnyttja den byggnadsrätt som finns. För att studera hur den inte använda byggnadsrätten kunde användas och omplaceras på de olika tomterna utan att stadsbilden påverkas negativt har stadsarkitektkansliet tagit fram utredningen "En varsam förtätning av området Sveden".

Stadsarkitektkansliet har bett landskapets museibyrå om deras synpunkt på utredningens konsekvenser.

En varsam förtätning av området Sveden

Syftet med utredningen är att undersöka förtätningens möjligheter för området såsom det är utbyggt idag och samtidigt bibehålla områdets karaktär och miljö. Utgångsläget är en omplacering av den befintliga byggnadsrätten enligt de gällande stadsplanerna, inte att öka tomterna byggnadsrätt. Förtättningsplanen utgår ifrån den enskilda tomtens outnyttjade byggnadsrätt (det som bedömts rymmas i befintligt hus), bostadshusets typologi, tomtens storlek och dess förutsättningar. Utifrån befintliga byggnadstyper har lösningar tagits fram för en varsam förtätning, d.v.s. för delning av tomt med nytt bostadshus (förutsatt att den outnyttjade byggnadsrätten är över 90 m² våningsyta), tillbyggnad i form av en mindre bostadsbyggnad på gården (den outnyttjade byggnadsrätten är mellan 50-90 m² våningsyta), tillbyggnadslösningar för huvudbyggnaden samt gårds- och garagebyggnadsalternativ (ifall att den outnyttjade byggnadsrätten är mindre än 50 m² våningsyta).

Betänkande gällande förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden

I museibyråns utlåtande konstateras att Sveden till övervägande del förverkligats enligt Bertel Jungs stadsplan från år 1938 och vidareutvecklats i linje med 1941 års byggnadsordning som starkt reglerade huvudbyggnadernas placering på tomte, storlek samt – inte minst villornas utseende och anpassning till varandra. Stadsplanen från 1974 möjliggör en högre byggnadsrätt än vad befintliga byggnader kräver. Sett ur antikvarisk och stadsbildsmässig synpunkt konstateras därmed, att sättet på vilket den utökade exploateringen hittills gjorts står i konflikt med de ursprungliga, Jungska stadsplaneintentionerna. De berörda tomternas regelbundna, geometriska ordning har rubbats, bebyggelsens enhetliga karaktär splittrats och de värdefulla grönområdena minskat.

En fortsatt stadsplanering för Sveden bör helst frångå 1970-tals expansiva exploateringsvillkor och skapa förutsättningar för varsam utveckling genom fokus på stadsdelens exklusiva värden, både ifråga om de kulturhistoriska och om boendekvalitéerna.

Planprocessen

Stadsarkitektkansliet har under en längre tid upplevt att det finns behov att uppdatera stadsplanen för stadsdelen Sveden vad gäller de nu aktuella tomterna och har därför somrarna 1993, 2011 och 2012 inventerat området utgående från bygglov och fotografier med syfte att bibehålla den byggnadsrätt som gällande stadsplaner innehåller och omfördela den på ett stadsbildsmässigt lyckat sätt.

Utgående från utredningen "En varsam förtätning av området Sveden" har landskapsregeringens museiavdelning gett sitt utlåtande med betoning att utbyggd situation bör bevaras och förtätning av området inte genomföras. Denna diskrepans kräver att fastighetsägarnas och de boendes åsikter bör höras innan stadsplaneringen tar vid.

Stadens målsättning är att bevara områdets karaktär och det är skäl att det förs en diskussion om förtätningen alls skall tillåtas eller om områdets trädgårdsstadskaraktär ska bestå och vårdas.

Med utredningen "En varsam förtätning av området Sveden" och museibyråns utlåtande som underlag kunde ett samråd med allmänheten och de berörda tomtägarna ordnas för att få synpunkter hur området enligt deras uppfattning bör utvecklas. Efter samrådet tas ett planförslag fram av stadsutvecklingsnämnden. Stadsstyrelsen ställer ut planförslaget i 30 dagar. Efter fullmäktiges beslut och besvärstiden om 30 dagar träder planändringen i kraft.

Stadsarkitektkansliets konstaterar

Stadsarkitektkansliets uppfattning är att den gällande stadsplanen från 1974 är föråldrad. De övriga gällande planerna inom området som redovisas i bilaga A bör ingå i planområdet för en stadsplaneändring.

Beslut om planeringen av Lindans parkområde bör tas under planprocessen. Planändringens syfte är att utnyttja den outnyttjade byggnadsrätten för fler boende på ett ändamålsenligt och stadsbildsmässigt positivt sätt utgående från områdets karaktär.

För att gå vidare i planprocessen bör en dialog med berörda markägare och stadsborna påbörjas genom att ordna ett samråd.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden antecknar utredningarna till kännedom och arrangerar ett samråd.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 45 §, 17.09.2018

Bilagor:

- Anteckningar från samrådsmötet 05.10.2016; E – SUN 45 § (publiceras inte på nätet)
- Sammanställning av inlämnade synpunkter under samrådstiden 5-19.10.2016 och stadsarkitektkansliets bemötande; F – SUN 45 §

-
- (Karaktärisering och värdering av byggnader i Sveden, Stadsarkitektkansliet gm. byggnadsantikvariekandidat Johan Häggblom, augusti 2017; G – SUN 45 §)
 - (Fasader och detaljer i Sveden, Stadsarkitektkansliet gm. byggnadsantikvariekandidat Johan Häggblom, augusti 2017; H – SUN 45 §)
 - Utlåtande rörande förslag till stadsplaneändring för stadsdelen Sveden, Mariehamns stad, Ålands landskapsregering 04.09.2018; I – SUN 45 §
 - (Förslag till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 5, tomt 9, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054), 12.09.2018; J – SUN 45 §)
 - Sveden, råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad, Stadsarkitektkansliet 12.09.2018; K – SUN 45 §
 - (Planbeskrivning, stadsplan nr 1054, 12.09.2018; L – SUN 45 §)
 - Tomtindelningar, stadsplan nr 1054, 12.09.2018 ; M – SUN 45 §

Samråd

Vid det lagstadgade samrådsmötet 05.10.2016 informerade stadsarkitekten om de gällande stadsplanernas problematik, områdets karaktär idag och beskrev rapporten "En varsam förtätning av området Sveden" d.v.s. en omfördelning av byggnadsrätt inom respektive tomt med syfte att bevara områdets karaktär samt informerade om museibyråns utlåtande som vill bevara nu utbyggd situation. Information om mötet skickades per brev till samtliga 188 fastighetsägare och mötet kungjordes i de lokala tidningarna. I mötet deltog förutom ordförande och personal från stadsarkitektkansliet 73 personer. Anteckningarna från samrådsmötet är bilaga F. Under samrådstiden 5-19.10.2016 har 21 synpunkter inlämnats som bemötts av stadsarkitektkansliet, dessa har sammanställts i bilaga G.

Under mötet diskuterades bl.a.

- att dela tomter får inte bli ett krav,
- behovet av att befintliga äldre hus ges utrymme för möjlighet till tillbyggnad,
- hur byggnadsrättsbehovet för bebyggda hus beräknats för maximal utbyggnad,
- oro att byggnadsrätt minskas,
- oro gällande ifall förtätning innebär fler infarter, fler bilar, mer asfalt och mera människor, om nya vägar planeras och om små tomter efter delning är attraktiva och
- vilka stadens planer för Lindan parkområdet är.

Stadsarkitekten betonade i sina svar att stadens målsättning är att bevara områdets karaktär och att varsam förtätning av Sveden innebär en omfördelning av oanvänd byggnadsrätt inom respektive tomt och inte en ökning av byggnadsrätten, att delning av vissa tomter kunde vara möjlig och att alla tomter kommer att studeras under den fortsatta processen.

Av de 21 st inlämnade synpunkterna under samrådstitiden

-stödde 8 st förtätning utan delning av tomt och som möjliggör utbyggnad av befintligt hus och/ eller gårdsbyggnad,

-stödde 6 st förtätning som möjliggör frivillig delning av tomt, önskemål om utökad byggnadsrätt uttalade 2 st

-ingen förtätning d.v.s. att minska byggnadsrätten och bevara nuvarande situation stödde 2 st.

Därtill lades synpunkter på att dels bevara Lindan som ett grönområde (2st) och att exploatera Lindan för boende (2 st). Andra synpunkter; inte sänka byggnadsrätten, minimera parkeringskravet, använda tomterna som trädgård och inte tillåta höga skogsträd för nära tomtgräns och begränsa häckarnas höjd, tillåta parkering på gator, skapa en tomtrad mellan tomterna vid Torggatan och Öhbergsvägen, minska grönytan mellan tomt och gata och använda ytan till gårdsparkering, placering av soptunnorna samt den ökande genomfartstrafiken.

Byggnadsantikvarisk analys av bebyggelsen i Sveden

Under juni – augusti 2017 har byggnadsantikvariekandidat Johan Häggblom som anställd av stadsarkitektkansliet fotodokumenterat samtliga byggnader på de aktuella 118 tomterna, analyserat byggnaderna och gjort en karaktärisering och värdering av byggnaderna som bifogats som bilaga H.

Analysen visar att av 119 byggnader är 28 byggnaders ursprungliga karaktär välbevarad. I bilagan I "Fasader och detaljer i Sveden" visas de fasader och detaljer som förekommer i området och de ur antikvarisk synpunkt eftersträvarvärda fasadmaterialet, färgsättningarna, takbeklädnaden, fönstertypen, dörrar och garageportar, takfot och hängbräden och smidesräcken och smidesdetaljer lyfts fram.

Ålands landskapsregerings, kulturbyråns utlåtande

Utgångsläget för landskapets utlåtande är ett planutkast som togs fram under våren 2018 som en del av en pågående planprocess. I planutkastet föreslogs att de 28 byggnader som av J. Häggblom bedömts välbevarade i sin ursprungliga karaktär och därtill en byggnad för vilken K-märkning anhållits kunde K-märkas. Utkastet omfattade bestämmelser gällande skyddet av byggnaderna och bevarandet av planområdets karaktär samt även ett rådgivningsdokument.

Generellt är kulturbyråns bedömning att utkastet tagit hänsyn till områdets kvalitéer där framtagna bestämmelser bevarar så lång som möjligt bebyggelsens primära karaktär och områdets kulturhistoriska värden.

Kulturbyråns bedömning är att av de 29 byggnaderna är 13 byggnader på grund av kulturhistoriska- och arkitektoniska värden samt höga grad av ursprunglighet extra viktiga att K-märkas. Därtill är kulturbyråns bedömning att den byggnad på tomt Sveden-11-14 som begärts skyddad är motiverad att K-märkas då byggnaden representerar områdets arkitektoniska karaktär och är välbevarad.

Inlämnade planändringsansökningar

Redan år 1992 lämnades en planändringsansökan till staden för en av tomterna i Sveden. Ett framtaget planförslag återremitterades av stadsutvecklingsnämnden 2010 för att utföra en studie av hela området. Sökanden har kontinuerligt informerats om återremissen och att ändringen är en del av stadsplaneändringen av Sveden. Därtill har under denna pågående planprocessen sedan 2016 fyra separata stadsplaneändringsansökningar inlämnats. Sökandena har informerats att ansökningarna behandlas som en del av Sveden stadsplaneändringen.

Ansökningarna behandlas senare i detta ärende under eget avsnitt. De planändringar som stadsarkitektkansliet föreslår är en del av stadsplaneändringen för Sveden.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Efter samrådet har planområdet ytterligare studerats för en tomtvis analys om hur de befintliga byggnaderna ev. kan byggas till och byggnadsrätten placeras på tomten och vilka byggnader som borde skyddas.

Följande aspekter ligger som grund för planförslaget:

Stadens målsättning

Stadens målsättning är att planändringen så långt som möjligt bevarar områdets karaktär och följer generalplanen för Mariehamn vilket innebär att

- byggnadsrätt i gällande stadsplan kvarstår,
- outnyttjad byggnadsrätt används så att påverkan på områdets karaktär begränsas,
- bevarandet av för områdets karaktär viktiga byggnader möjliggörs,
- gaturummets karaktär bevaras,
- mätta tomter på parkmark utgår och nya tomter tas fram om möjligt och att
- parkområdet mot Ålandsvägen vid Lindan reserveras som en allmän tomt för stadens behov.

Synpunkter under samrådet

Som underlag till samrådsförfarandet presenterades utredningen "En varsam förtätning av området Sveden" och museibyråns utlåtande.

Samrådssynpunkterna betonar att byggnadsrätten för tomterna ska kvarstå, att tomterna inte ska delas och om delning föreslås ska den vara frivillig, att befintliga bostadsbyggnader kunde byggas till och gårdsbyggnader tillåtas och områdets gröna karaktär bevaras.

Frågeställningar som berör infrastruktursektorn

Inom planområdet som omfattar 119 befintliga tomter, gatuområden och parkområden finns flera frågeställningar som berör infrastruktursektorn.

Under möte med infrastruktursektorns tjänstemän 19.06.2018 diskuterades följande frågor;

- Servituten i gällande stadsplan genom kvarteren 7 och 9 parallellt med Ålandsvägen från Skillnadsgatan till Torggatan kan avlyftas då nya ledningar byggs på allmän mark. Detta ger möjlighet till flera nya bostadshus.

- I det befintliga parkområdet i planområdets västra del finns sex tomtmätta tomter varav fem har svåra terrängförhållanden och är svåra att exploatera och därför bör utgå. Den sjätte tomten i förlängningen av Jägargränd kunde kvarstå som tomt dock i minskad storlek.

Därtill kunde en ny tomt planeras i förlängningen av Mästargränd och Ekogränd. De nya tomterna skulle trafikmatas av de utbyggda gatorna och den flitigt utnyttjade huvud gång- och cykelbanan genom parkområdet från Skillnadsgatan till Ålandsvägen kvarstår i sin nuvarande sträckning.

- Trafiksituationen är ohållbar för den lätta trafiken längs Västra Ytternäsvägen då beviljat bygglov för ett egnahem på 1970-talet skapat en infart med tomtrafik över huvud gång- och cykeltrafikbanan i backe med dålig sikt. En möjlig lösning kunde vara en utökning av den aktuella tomten med parkmark så att en ny infart mot Öhbergsvägen skapas. För att minimera att cykeltrafiken genar in på Öhbergsvägen bör staden ta i beaktande att ev. bygga hinder.

Därtill har behov av nya servitut diskuterats med VA-enheten och flera nya servitut för stadens befintliga ledningar behöver införas. Generellt kan konstateras att det finns ledningar som byggs med privaträttsliga avtal på flera platser i Sveden och som samhällstekniska enheten anser på grund av oklarheter inte bör ges servitut samt att vid byggandet av nya bostadshus bedöms in casu om ledningar kan dras på ursprungstomt eller över granne.

Frågeställningar som berör sociala sektorn

- Inom planområdet på en egnahemstomt finns i dag två av stadens familjedaghem med ett tillfälligt tillstånd. Sociala sektorn önskar behålla verksamheterna varför markanvändningen behöver ändras.

- I generalplanen är den västra delen av parkområdet Lindan reserverad för en allmän tomt. Socialnämnden har i beslut meddelat att de nu prioriterar ett daghem vid Strandnäs skolområde. Reservationen i enlighet med generalplanen bör ses som en långsiktig planering.

Planens struktur

Planområdet är indelat i kvartersmark, gatemark och parkmark.

Kvartersmarken bör struktureras så att områdets småskalighet och karaktär kvarstår samtidigt som möjlighet till en viss utbyggnad av befintliga byggnader ges och fristående byggnader inne på tomten kunde byggas.

Gatemarken inom planområdet är en viktig del av upplevelsen av området med stora enhetliga gröna ytor och solitära stora karaktärsträd framför tomterna och av den anledningen bör gatemarken definieras i olika ytor med bestämmelser för att bevara den karaktär som finns idag.

Parkmark i gällande stadsplan inom planområdet bör definieras som områden som omförvandlas till kvartersmark i enlighet med generalplanen, områden som är aktivitetsytor som Lindans lekpark och områden som borde kvarstå som naturmark. Med tilläggsbestämmelser kan gång- och cykelvägar kvarstå eller byggas.

Skyddsvärda byggnader

I kulturbyråns utlåtande bedöms tretton byggnader vara extra viktiga att K-märkas. Därtill var en byggnad medtagen där anhållan om K-märkning inlämnats och som kulturbyrån ansåg att K-märkning är motiverad.

Stadsarkitektkansliet konstaterar att sakkunskap för kulturarvet på Åland ligger hos landskapsregeringen och byggnaderna bör därför skyddas. För två av de tretton byggnaderna föreligger en anhållan om K-märkning.

Staden strävar till att K-märka i samråd med fastighetsägaren. Skyddet möjliggör en byggnadsrättsökning som kompensation och stadsarkitektkansliet har studerat dels en maximal tillkommande byggnadsvolym och vad det innebär i byggnadsrättsökning för de aktuella tomterna.

Planförslag

Utgående från resonemangen ovan har ett planförslag tagits fram. Förslaget omfattar kvartersområden, gatumark och parkmark, teckenförklaring, bestämmelser och en bilaga i form av ett rådgivningsdokument. Komplement till förslaget är planbeskrivning och tomtindelning.

Kvartersområden

Kvartersområdets omfattning kvarstår såsom i gällande stadsplaner förutom att kvarteret 5 förstoras då en ny egnahemstomt införlivas skapad på parkmark, kvarteret 6 då en ny allmän tomt införlivas i stället för parkmark, kvarteret 9 förstoras då en ny egnahemstomt införlivas skapad på parkmark och kvarteret 15 förstoras då en befintlig tomt förstoras något av parkmark.

Markanvändning för kvartersmark

Markanvändningen kvarstår generellt som BE och beteckningen moderniseras och möjlighet ges för att högst 1/5 av den utbyggda byggnadsrätten får utnyttjas för affärs- och kontorslokaler. En BE-tomt delas och 18 BE tomter ges en instruktiv gräns och kan delas förutom de 4 BE-tomter som i gällande plan är delbara. De 18 tomterna är tomter vid gatuhörn där en ny infart kan ges till en annan gata. I bestämmelse regleras att om arealen för BE-tomt understiger 600 m² får på tomten uppföras högst en bostadslägenhet. Överstiger arealen på BE- och BEA tomt 600 m² får på tomten uppföras högst två bostadslägenheter. Markanvändningen för BRV-tomt ändras till BEV-tomt. För tre tomter ändras markanvändningen utgående från nuvarande användning från BE till BEA-1 och för en tomt från BEA till BEA-1 så att möjlighet till en större andel av andra verksamheter ges genom formuleringen "av tomtens byggnadsrätt får högst 45 % utnyttjas för affärs- och kontorsutrymmen, social verksamhet och härbärgering".

Därtill ändras den del av Lindans parkområde som gränsar mot Ålandsvägen i enlighet med generalplanen från park till kvartersområde för socialt ändamål, AS. För AS-tomten anges byggnadsrätt, byggnadsytor och antal våningar.

Bebyggandet av tomterna struktureras generellt så att mot Ålandsvägen, Torggatan och Öhbergsvägen anges en byggnadsyta motsvarande befintlig gatubyggnad i I ½ eller II våningar. Separat byggnadsyta för tillbyggnad anges för I ½ våningsbyggnad så att mot gavel och gården kan byggas en högst 3 m bred byggnadsyta ut från fasaden i I våning och II vånings byggnad kan mot gården förstoras högst med 3 m.

Mot tomtens inre del indraget 4 m från tomtgränsen placeras en 9 m bred byggnadsyta som får bebyggas i 1 ½ våning med en komplementbyggnad som kan innehålla en bostad. Avvikande är enstaka tomter samt tomter med K-hus mot Skillnadsgatan som kan delas och där byggnadsytorna och byggnadsrätten är tydligt angivna. Generellt är antalet våningar som anges på byggnadsytor mot gata ett krav.

K-märkning och kompensation

14 byggnader föreslås skyddade genom K-märkning för att de är arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefulla och välbevarade. Tomterna med de K-märkta byggnaderna är unika och vid K-märkningen ges en kompensation så att en separat huvudbyggnad/komplementbyggnad om högst 125 m² våningsyta får byggas på en angiven byggnadsyta. Byggnadsrättskompensationen blir då högst 123 m² beroende på mängden obebyggd byggnadsrätt.

Tomternas exploateringsstal ändras från ca 0.3 till 0.11 – 0.2 då K-huset inte formellt är inräknad. Om K-hus och tilläggsbyggnadsrätt beaktas ändras exploateringsstalet till 0.29 – 0.44.

Kommunalteknik och servitut

Befintliga och framtida kommunala servitut införs på plankartan.

Gatumarken

Gatustrukturen på gatuområdet Ålandsvägen anges så att områdena väster och öster om byggd gata ska bevaras som nu förutom att på den västra sidan alléplanteringen kompletteras. I Ålandsvägens gatuområde placeras framför tomt Sveden-9-7 ett TP-område för att möjliggöra en friköpsmöjlighet för tomtens behov av bilplatser för handel och kontor.

Gatustrukturen på gatuområdena Torggatan och Öhbergsvägen anges så att områdena som är befintliga grönytor och vegetation ska bevaras som nu. Övriga gatuområden kvarstår såsom i gällande planer.

Parkmarken

Parkområdet i planområdets västra del definieras som PN, park i naturtillstånd. Parkområdet i Lindan mot Ålandsvägen ändras till kvartersmark med beteckningen AS, kvartersområde för social verksamhet. Lindans övriga parkområde kvarstår som PL. Parkområdet i planområdets östra del ändras från P till PN. Angivna gång- och cykelvägar får byggas och underhållas.

Planförslaget möjliggör ca 65 nya bostäder genom nya tomter, tomter som kan delas och fristående byggnadsytor för komplementbyggnader. I råd- och riktlinjer visas exempel på en bostad i en komplementbyggnad från 60 m² våningsyta som en tvårumslägenhet till en byggnad på 104 m² våningsyta med fyra rum.

När nya tomter bildas, tomtarealer ändras eller en tomt delas till två tomter krävs att en ny tomt bildas. Plan- och bygglagen möjliggör att bildandet av tomt kan inledas genom att i samband med planändringen göra en bindande tomtindelning. Att göra samtidigt planändring och tomtindelning snabbar processen för sökanden och innebär för staden att annonseringstillfällena blir färre. Separat från planprocessen anhåller tomtägaren när planen trätt i kraft om tomtmätning av mätningens enheten. En juridisk person skall vara ägare till tomten för att en tomtmätning kan ske.

Stadsplaneförslaget kompletteras med en tomtindelning. Bestämmelse om tomtindelning införs i planförslaget. Tomtindelningen ingår som en del av stadsplanen. För följande tomter görs tomtindelning: Tomten 478-8-5-9 har en areal om 441 m², tomten 478-8-6-4 har en areal om 4356 m², tomten 478-8-9-13 har en areal om 550 m², tomten 478-8-15-12 har en areal om 702 m², tomten 478-8-15-13 har en areal om 397 m², tomten 478-8-16-3 har en areal om 1064 m² och tomten 478-8-16-4 har en areal om 1137 m².

Planförslaget omfattar plankarta, teckenförklaring och bestämmelser som reglerar utformningen av området och byggnader samt råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad av byggnaderna inom planområdet. Därtill kompletteras planförslaget med planbeskrivning och tomtindelningar.

Bemötande av inkomna planändringsansökningar

Till staden har inlämnats fem ansökningar om stadsplaneändring inom planområdet. Dessa behandlas nedan så att ansökan beskrivs, stadsarkitektkansliets bedömning ges och hur ev. planändringen föreslås utformas. Formellt är de föreslagna ändringarna en del av Sveden planförslaget.

Tomt Sveden-3-9

Anhållan: Sökanden anhåller om en K-märkning och i de diskussioner som fördes på 1990-talet framkom önskemål om möjlighet att bygga en fristående bostadsbyggnad på tomten.

Bemötande: Gatuhuset är från 1950 och är välbevarat. I stadens byggnadsantikvariska analys och i kulturbyråns utlåtande är bedömningen att gatuhuset är extra viktigt att K-märkas på grund av kulturhistoriska- och arkitektoniska värden samt hög grad av ursprunglighet. Vid K-märkning kan en kompensation i form av byggnadsrätt på angiven byggnadsyta medges.

Planändring: På tomt Sveden-3-9 föreslås att gatuhuset K-märks och inne på gården 4 m från tomtgräns placeras en byggnadsyta för komplementbyggnad i högst 1 ½ våningar med en byggnadsrätt om högst 125 m² våningsyta.

Tomt Sveden-10-11 (tidigare nr 6)

Anhållan: Sökanden anhåller om att byggnadsrätten för tomten höjs från 100 m² våningsyta till 240 m² våningsyta. Motiveringen är att det skulle främja stadsbilden att utforma nybyggnation enligt omkringliggande byggnation och att samtliga fastigheter i kvarteret har en betydligt högre byggrätt redan.

Bemötande: Den aktuella tomten skapades genom delning av tomt nr 6 i enlighet med en planändring 1995 då ursprunglig tomt med en byggnadsrätt om 240 m² våningsyta och ett exploateringsstal om 0.3 delades i två nästan lika stora tomter där den mot Torggatan med befintlig byggnad fick en byggnadsrätt om 140 m² våningsyta och den mot Lekgränd fick en byggnadsrätt om 100 m² våningsyta. Ursprungstomtens byggnadsrätt fördelades mellan de två nya tomterna. Planeringsprincipen i den nu aktuella planändringen för 119 tomter i Sveden är att gällande stadsplaners byggnadsrätter kvarstår. Att för en enskild tomt öka byggnadsrätten med 140 m² våningsyta är prejudicerande för samtliga tomter. En sådan byggnadsrättsökning kan inte placeras på om rådet utan att områdets karaktär totalt ändras.

Planändring: Byggnadsrätten ändras inte.

Tomt Sveden-15-5

Anhållan: Sökanden önskar att tomten delas i två tomter i enlighet med ett mellan fastighets- och byggnadsägarna ingånget avtal och att tomtens byggnadsrätt fördelas enligt i avtalet angiven andel. Därtill önskar sökanden att ett bilskyddstak för gatutomten kan placeras mot den norra tomtgränsen och att infartens placering flyttas så att den anpassas till bilskyddstakets placering.

Bemötande: Tomt nr 5 är bebyggd med två bostadshus. Bostadshuset i I ½ våningar närmast Öhbergsvägen är från 1951 och bostadshuset i I våning längst in på tomten är från 1973. Mot I våningsbyggnaden har ett garage byggts. Bostadshuset vid Öhbergsvägen trafikmatas från Öhbergsvägen och bostadshuset inne på tomten trafikmatas i dag från Västra Ytternäsvägen över stadens huvud gång- och cykelled från södra staden till centrum.

En delning av tomten kan inte genomföras enligt anhållan för att infarten till Västra Ytternäsvägen är ytterst trafikfarlig för den lätta trafiken och måste därför ersättas. Tomten kan delas på två alternativa sätt så att den inre tomtdelen får ett skaft som antingen följer ursprungstomtens norra tomtgräns med följd att tomten vid gatan mister sin vistelseyta och möjligheten till bilskyddstak eller att skaftet placeras längs den södra tomtgränsen längs gatubyggnadens fasad (befintligt garageinfart till källare som inte används utgår) på ett ca 51 m² från parkmark utökat tomtområde. Stadsarkitektkansliet föredrar ett skaft söder om gatuhuset. Ursprungstomtens befintliga byggnadsrätt 310 m² våningsyta bör fördelas på de nya tomterna i enlighet med hur de bebyggts framom ingånget avtal d.v.s. för gatutomten 140 m² våningsyta och för skafttomten 170 m² våningsyta.

Planändring: Tomten nr 5 delas i två tomter och byggnadsrätten i gällande stadsplan fördelas på tomterna. Gatutomten, tomt nr 13, ges en areal om 397 m² med en byggnadsrätt om 140 m² våningsyta som motsvarar utbyggd situation och en byggnadsyta för obligatoriskt I 1/2 våningar som placeras på befintlig byggnad samt infarten flyttas närmare den norra tomtgränsen. Skafttomten, tomt nr 12, bildas av del av tomt nr 5 och 39 m² av parkmark med en areal om 702 m² med en byggnadsrätt om 170 m² våningsyta och på tomten placeras på befintlig byggnad en byggnadsyta för obligatoriskt I ½ våningar. Den stora tallen som i gällande planer var på parkmark kommer enligt förslaget att vara placerad på tomtmark och föreslås skyddas. En konsekvens av planändringen är att den garageinfart som det befintliga gatuhuset haft men inte använder idag kommer per automatik att försvinna då föreslagen ny tomtgräns går i byggnads gavelfasad. I planförslaget införs tomtindelning för de nya tomterna. Fastighetsägarna ska söka tomtmätning när planen trätt i kraft och inför detta skall markköp genomföras så att marken inom var tomt ägs av en juridisk person.

Tomt Sveden-3-6

Anhållan: Sökanden anhåller om en K-märkning av befintligt bostadshus och delning av tomten till två och en överflyttning av byggnadsrätt till den nya tomten så att ett litet egnahemshus kan byggas på den inre tomten liknande som på granntomten västerut (tomt 5 dvs tomterna 17 och 18). Ett skaft till den inre tomten kan förslagsvis vara på den södra sidan av tomt 6.

Bemötande: Gatuhuset är från 1942 och är välbevarad. I stadens byggnadsantikvariska analys och i kulturbyråns utlåtande är bedömningen att gatuhuset är extra viktig att

K-märkas på grund av kulturhistoriska- och arkitektoniska värden samt hög grad av ursprunglighet. Vid K-märkning kan en kompensation i form av byggnadsrätt på angiven byggnadsyta medges.

Under arbetet med planområdet har stadsarkitektkansliet kommit till att ursprungliga tomter inne i kvarteren som saknar gata mot två olika tomtsidor inte bör delas framför allt för att minimera antalet infarter över grönområde / grönt gatuområde. Tillkommande bostadshus bör placeras som ett komplementbyggnad inne på tomten på en angiven byggnadsyta. Stadsarkitektkansliet har bedömt att dessa nya komplementbyggnader som är en konsekvens av K-märkning kan högst omfatta 125 m² våningsyta för att smälta in i området.

Planändring: På tomt Sveden-3-6 föreslås att gatuhuset K-märks och inne på gården 4 m från tomtgräns placeras en byggnadsyta för komplementbyggnad i högst I ½ våningar med en byggnadsrätt om 125 m² våningsyta.

Tomt Sveden-11-14

Anhållan: Sökanden anhåller i första hand om en K-märkning av befintligt bostadshus vid Öhbergsvägen 42 samt tomtdelning och överflyttning av byggnadsrätt så att ett egnahemshus kan byggas på den västra delen samt med egen infart från Läringsgränd eftersom Öhbergsvägen 42 är en hörntomt. Om inte stadsutvecklingsnämnden anser att huset är värt att bevaras i tidigt 50-talsstil, så anhåller vi (sökanden) om ändring av stadsplanen för tomten gällande en tomtdelning och överflyttning av byggnadsrätt så att ett egnahemshus kan byggas på den västra delen samt med egen infart från Läringsgränd eftersom Öhbergsvägen 42 är en hörntomt.

Bemötande: Kulturbyrån har i sitt utlåtande konstaterat att en K-märkning är motiverad då byggnaden representerar områdets arkitektoniska karaktär och är välbevarad. Vid K-märkning kan en kompensation i form av byggnadsrätt på angiven byggnadsyta medges. Stadsarkitektkansliets bedömning är att tomten kan delas då tomten har tillgång till två gator.

Tillkommande bostadshus bör placeras som en komplementbyggnad inne på tomten på en angiven byggnadsyta. Stadsarkitektkansliet har bedömt att dessa nya komplementbyggnader som är en konsekvens av K-märkning kan högst omfatta 125 m² våningsyta för att smälta in i området.

Planändring: Tomt Sveden-11-14 föreslås ge möjlighet till delning. På tomtdelen mot gränden placeras en byggnadsyta 2 m indraget från gränden och 4 m från den västra och östra tomtgränsen för en komplementbyggnad i högst I ½ våningar med en byggnadsrätt om 125 m² våningsyta enligt strukturen för stadsplanen för planområdet.

Den fortsatta planprocessen

Samråd och information om planarbetet hölls hösten 2016 och berörda fastighetsägare var inbjudna. Nu när planförslaget är framtaget med beredning och rådgivningsdokument kunde fastighetsägarna ånyo informeras innan planförslaget ställs ut av stadsstyrelsen.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 5, tomt 9, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 12.09.2018, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018 samt tomtindelning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att stadsarkitektkansliet informerar fastighetsägarna till de 119 tomterna om planförslaget före planen ställs ut.

Beslut: Stadsutvecklingsnämnden omfattar preliminärt förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 5, tomt 9, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 12.09.2018, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018 samt tomtindelning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018.

Stadsutvecklingsnämnden informerar fastighetsägarna till de 119 tomterna om planförslaget innan nämnden tar sitt beslut.

Stadsutvecklingsnämnden 55 §, 15.10.2018

Bilaga:

- Anteckningar från fastighetsägarmöte, Sveden, 11.10.2018; N – SUN 55 §

Torsdagen 11 oktober har stadsutvecklingsnämnden informerat fastighetsägarna om planförslaget. Inbjudan till informationsmötet har skett per brev och i brevet har även bifogats publikationen Sveden, råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny- och tillbyggnad.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 5, tomt 9, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 12.09.2018, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018 samt tomtindelning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att under utställningstiden inhämtas de berörda fastighetsägarnas utlåtanden över förslaget till K-märkning.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsstyrelsen 249 §, 25.10.2018

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 förs till fullmäktige för beslut.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen beslutar att ställa ut stadsplaneförslaget till allmänt påseende under 30 dagar samt föreslår under förutsättning att inga anmärkningar inkommer inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 5, tomt 9, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 12.09.2018, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018 samt tomtindelning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018.

Innehavare av tomter med byggnader som enligt förslaget föreslås k-märkas uppmärksammas särskilt på att förslaget innebär en k-märkning av deras fastighet och ombedes särskilt lämna sina synpunkter i den frågan.

Beslut: Sammanträdet ajourneras till 26.10.2018 kl. 14.00 och upptar då ärendet till behandling.

Stadsstyrelsen 249 §, 26.10.2018

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 1 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Julia Birney, i egenskap av markägare inom planområdet, varvid Birney avlägsnar sig från sammanträdet under den tid ärendet behandlas.

Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 33 §, 10.06.2019

Bilagor:

- Inkomna åsikter efter informationstillfället 11.10.2018 och anmärkningar inlämnade under utställningstiden 19.11-19.12.2018 samt anmärkning inlämnad efter utställningstiden; O – SUN 33 § (publiceras inte på nätet)
- Åsikter inlämnade efter informationstillfället 11.10.2018 och anmärkningar inlämnade under utställningstiden 19.11-19.12.2018 samt anmärkning inlämnad efter utställningstiden och stadsarkitektens bemötande; P – SUN 33 §
- Förslag till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054), 15.05.2019; Q – SUN 33 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1054, 15.05.2019; R – SUN 33 §
- Tomtindelning (SVE-6-4), stadsplan nr 1054, 15.05.2019 ; S – SUN 33 §
- Illustration av stadsplan för Sveden, stadsplanenummer 1054, 15.05.2019; T – SUN 33 §

Efter informationstillfället för berörda 119 fastighetsägare 11 oktober 2018 inlämnades 5 synpunkter. Under utställningstiden 19.11-19.12.2018 inkom 23 anmärkningar och efter utställningstiden 1 anmärkning. Samtliga synpunkter och anmärkningar är samlade i bilaga O. I bilaga P återges dessa synpunkter och anmärkningar och bemöts av stadsarkitektkansliet.

Inför utställningstiden ställde staden frågan till berörda fastighetsägare hur de ställer sig till föreslagen K-märkning. Av 14 aktuella K-märkningar har 10 fastighetsägare informerat att de inte önskar K-märkning.

Vid informationstillfället för fastighetsägarna 11.10.2018, protokoll bilaga N, lyfte fastighetsägaren för tomt Sveden-14-2 att deras tomt kunde medges en instruktiv tomtindelning. Stadsarkitekten konstaterade på mötet att tomten fyller kriterierna för en instruktiv delning och att den kunde införas.

Bemötande av anmärkningar och synpunkter

Inkomna synpunkter och anmärkningar lyfter fram både tomtvisa synpunkter såsom förstörande av tomter, ökning av byggnadsrätter, K-märkning av sitt hus och att föreslagna nya tomter inte ska tas fram och att gällande plans byggnadsytor inte ska ändras. I bilaga P återges de inlämnade synpunkterna och anmärkningarna och de bemöts. Nedan lyfts vissa principiella frågor upp.

Höjning av byggnadsrätt

Stadsarkitektkansliet har initierat en ändring av stadsplan för 119 tomter i stadsdelen Sveden med syfte att uppdatera gällande stadsplaner på ett ändamålsenligt och stadsbildsmässigt positivt sätt med fokus på områdets välbevarade karaktär. Utgångspunkt för planändringen är att den outnyttjade byggnadsrätten enligt gällande stadsplaner placeras utan att områdets karaktär genomgår en total förvandling. Grundprincipen är att byggnadsrätt i gällande stadsplan varken tas bort eller utökas, undantaget är kompensation vid K-märkning.

Inom planområdet är vissa tomter mer eller mindre fullt utbyggda och vissa tomter har upp till 180 m² våningsyta obebyggt. Om byggnadsrätten ökas för en tomt ska andra ges samma möjlighet och redan dagens oanvända byggnadsrätt är svåra att placera. En analys av stadsplanen från 1974 visar att exploateringstalet är mellan 0.26-0.33 för tomterna. De stadsplaneändringar som gjorts tills i dag visar att sex tomter fått förhöjd byggnadsrätt och att exploateringstalet då höjts till 0.34 – 0.42. Det kvarter som hänvisas till med höga byggnadsrätter är en planändring som gjordes ännu tidigare, år 1971 då exploateringstalet för kvarter 5 blev 0.43 för samtliga tomter med idag mycket oanvänd byggnadsrätt. Om byggnadsrätten höjs för aktuell tomt och samma möjlighet ges till alla tomter i planområdet kan inte byggnadsrätterna användas utan att områdets karaktär förvanskas.

Ändring av byggnadsytor

Gällande stadsplan med en byggnadsyta mot gatan som får bebyggas i två våningar, mot vilken placerats en byggnadsyta som får byggas i en våning och längst in på tomten ett område som inte får bebyggas skapar tillbyggnadslösningar till stilrena befintliga gatuhus som inte utgår ifrån områdets bebyggda karaktär. Planförslagets syfte är att styra placeringen av idag oanvänd byggnadsrätt genom att möjliggöra anpassade tillbyggnader och byggande av fristående komplementbyggnader. Stadsplaneändringen syftar till att värna om den helgjutna bebyggda miljön och stadsbilden.

Efter en analys av erhållna synpunkter på planförslaget II våningsbyggnadernas möjlighet till att tillbyggas i II våningar mot gården till en våning, med motiveringen att byggnadens proportioner kan då ändras på ett mindre lyckat sätt varför tillbyggnadsmöjligheten bör ändras till en tillbyggnad i I våning såsom i gällande plan.

Byggnader som enligt sakkunnig utlåtande är skyddsvärda

10 av 14 fastighetsägare vill inte K-märka sina bostadshus varför förslagen till K-märkning utgår. Dessa byggnader i planområdet har landskapets antikvariska myndighet ansett vara viktiga att K-märka pga. sina kulturhistoriska och arkitektoniska värden och höga grad av ursprunglighet och för att dessa byggnader ger en representativ bild av hela stadsdelen och de olika byggnadstyper och byggnadsmaterial som funnits i området sedan uppförandetiden.

I plan och bygglagen för landskapet Åland stipuleras i 27 § bl.a. att "Ska något område eller någon byggnad skyddas för att bevara stads- eller landskapsbilden, naturvärden, befintlig bebyggelse, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen."

I Sveden har ett stort antal villor och enkla bostadshus från årtionden mellan 1930 och 1960 bevarats och området fungerar som sin tids vittne med utomordentliga kulturhistoriska, byggnadshistoriska och socialhistoriska värden. På området gäller skyddsbehovet inte enstaka byggnader utan helheten. Stadsarkitektkansliets bedömning är att landskapsbilden och planområdets karaktär kan bevaras genom ändrad markanvändning i form av ett områdesskydd. Områdesskyddet utformas som en markanvändning BE/s "Kvartersområde för egna hem där miljön bevaras. Den byggda miljön skapar en kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull helhet vars betydelse grundar sig på den stilmässigt helgjutna stadsbilden. Reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnads exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisning till Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar". Vid K-märkning regleras reparations- och ändringsåtgärder så att byggnaden med dess olika utbyggnader och karakteristiska detaljer och material ska bibehållas. Vid områdesskydd regleras utformningen av reparations- och andra ändringsåtgärder samt tillbyggnader mer generellt i bestämmelser. På gatubyggnaderna i fråga placeras en byggnadsyta med beteckningen s byggnadsyta för byggnad som inte får rivas.

Stadsarkitektkansliets bedömning är att ett områdesskydd genom markanvändningen BE/s och skydd mot rivning av berörda gatuhusen är tillräckligt för att bevara och värna om de kulturhistoriska värdena på området. Byggnaden kan användas som nu, renovering, ändring och underhåll är möjlig. Planbestämmelserna hindrar inte ändring av byggnaden men styr åtgärder så att stadsbilden och kulturarvet bibehålls.

Den föreslagna lösningen har diskuterats med landskapets kulturbyrå. Enligt de allmänna bestämmelserna i planförslaget är reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten tillåtna förutsatt att de är förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen.

Då stadsarkitektkansliet mött flera av fastighetsägarna till de skyddsvärda byggnaderna har ingen av dem ämnat riva sin byggnad utan fortsätta underhålla den. Planbestämmelserna hindrar inte ändring av byggnaderna men styr åtgärderna så att stadsbilden och kulturarvet bibehålls vilket anses vara skäligt för markägarna.

Fyra fastigheter föreslås en K-märkning i enlighet med planförslaget av den 12.9.2018 med kompensation i form av utökad byggrätt.

Ändringar i planförslaget

- Tomt Sveden-5-9 utgår och blir parkområde PN med en 3,5 m brett del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik tillåts och motorfordonstrafik tillåtes till tomt som inte har annan anslutning till gatuområde som dras från Mästargränd till befintlig gång- och cykelväg i parkområdet.

-
- Tomt Sveden-6-4 minskas arealmässigt från 4358 m² till 3600 m² genom att den östra tomtgränsen flyttas västerut ca 11 m och byggnadsrätten kvarstår som 900 m² våningsyta. Exploateringstalet ökar från 0.21 till 0.25. Byggnadsytorna ändras utgående från Bertel Jungs ursprungliga stadsplan.
 - Den instruktiva gångvägen i ändan av Mästargränd västerut utgår.
 - Den instruktiva gångvägen i parkområde P i förlängningen av Jägargränd till Lekgränds vändplan utgår.
 - Markanvändningen för samtliga BE-tomter ändras från BE, "Kvartersområde för egnahemsbebyggelse" till BE/s, "Kvartersområde för egnahem där miljön bevaras. Den byggda miljön skapar en kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull helhet vars betydelse grundar sig på den stilmässigt helgjutna stadsbilden. Reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnads exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisning till Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar."
 - Förslag till K-märkning avlyfts från följande tomter; Sveden-1-8, Sveden-2-7, 8, 9 och 11, Sveden-3-2, 9 och 14 samt Sveden-7-6 och 8. Istället markeras gatubostadshusen med s, byggnadsyta för byggnad som inte får rivas och gatuhusen ges en liknande tillbyggnadsmöjlighet om 3 m i I våning såsom för andra tomter. Möjligheten att dela tomt till två tomter utgår. Kompensationen om högst 125 m² våningsyta för en komplementbyggnad utgår.
 - Förslag till K-märkning kvarstår på tomterna Sveden-1-7, Sveden-2-5, Sveden-3-6 och Sveden-11-14. Markanvändningen ändras från BE, "Kvartersområde för egnahemsbebyggelse" till BK, "Kvartersområde för arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad för bostadsändamål." För de fyra tomter som kan delas ändras markanvändningen efter delning för tomtdelen utan K-hus till BE/s. K-märkning Kompensationen i form av en ökad byggnadsrätt kvarstår för dessa tomter.
 - För gatuhus som skall bebyggas i II våningar ändras tillbyggnadsmöjligheten om 3m i II våningar till I våning.
 - Byggnadsytorna kb, komplementbyggnad, i kvarteren sammanslås till zoner från tomtgräns till tomtgräns undantaget på tomter där oanvänd byggnadsrätt saknas eller där byggnadsytan placerats mer specifikt. Under bestämmelserubriken Tomtens utbyggnad införs följande text " På byggnadsyta betecknad kb, komplementbyggnad, angiven från tomtgräns till tomtgräns skall trots angivelse byggnad placeras 4 m från tomtgräns till granntomt, undantaget komplementbyggnader på tomterna Sveden-2-8 och 11."
 - För tomt Sveden-3-6 införs en instruktiv delning av tomten där det redan finns två infarter.
 - På tomt Sveden-4-7 förstoras byggnadsytan in mot gården så att befintlig byggnad omfattas.

-
- På tomt Sveden-4-11 kompletteras byggnadsytan för 1 ½ våningar med en byggnadsyta för 1 våning mot norr indragen 4 m från tomtgräns mot gata och högst 3 m från fasaden.
 - På tomt Sveden-5-2 justeras den instruktiva tomtgränsen och anpassas till befintlig byggnad.
 - På tomt Sveden-10-3 justeras byggnadsytan för befintligt gatuhus enligt utbyggd situation.
 - På tomt Sveden-14-2 införs en instruktiv tomtgräns.
 - På tomt Sveden 16-3 förstoras del av byggnadsyta som får bebyggas i 1 ½ våningar med 3 m in mot gården och mot Krokviksgränd. Kravet på 1 ½ våningar ändras till högst 1 ½ våningar.

Tomtindelningen för tomt Sveden-6-4 revideras, bilaga enligt planförslag daterad 15.05.2019.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 15.05.2019, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 15.05.2019 samt tomtindelning för SVE-6-4 stadsplan nr 1054 av den 15.05.2019.

Beslut: Ledamot Daja Rothberg understödd av ledamöterna Peter Enberg och Pia Häggblom föreslår att i stadsplaneförslaget beteckningen s på byggnadsyta, med betydelsen byggnadsyta för byggnad som inte får rivas utgår.

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och Daja Rothbergs förslag röstar ledamöterna Christian Beijar, Johanna Muukkonen och Rauli Lehtinen för stadsarkitektens förslag medan ledamöterna Daja Rothberg, Peter Enberg, Tom Forsbom och Pia Häggblom för Daja Rothbergs förslag.

Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Daja Rothbergs förslag. Ledamöterna Christian Beijar, Rauli Lehtinen och Johanna Muukkonen samt stadsarkitekten reserverar sig mot beslutet.

Ordförande Tom Forsbom föreslår att den allmänna tomten AS i stadsplaneförslaget minskas i enlighet med generalplanen så att den sträcker sig 40 m från Ålandsvägen och att byggnadsytan flyttas ner till Ålandsvägen.

Förslaget får inget understöd varför det förfaller.

Ordförande Tom Forsbom understödd av ledamot Daja Rothberg föreslår att för tomt Sveden-4-11 ändras i planförslaget byggnadsytor och antal våningar såsom de är enligt gällande stadsplan.

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och Tom Forsboms förslag röstar ledamöterna Christian Beijar och Rauli Lehtinen för stadsarkitektens förslag medan ledamöterna Tom Forsbom, Daja Rothberg, Peter Enberg och Johanna Muukkonen för Tom Forsboms förslag.

Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Tom Forsboms förslag.
Ledamot Christian Beijar och stadsarkitekten reserverar sig mot beslutet.

Ordförande Tom Forsbom understödd av ledamot Peter Enberg föreslår att för tomt Sveden-4-7 ändras i planförslaget byggnadsytor och antal våningar såsom de är enligt gällande stadsplan.

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och Tom Forsboms förslag röstar ledamöterna Christian Beijar och Rauli Lehtinen för stadsarkitektens förslag medan ledamöterna Tom Forsbom, Daja Rothberg, Peter Enberg och Johanna Muukkonen för Tom Forsboms förslag.

Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Tom Forsboms förslag.
Ledamot Christian Beijar och stadsarkitekten reserverar sig mot beslutet.

Ordförande Tom Forsbom understödd av ledamöterna Daja Rothberg, Peter Enberg, Pia Häggblom och Rauli Lehtinen föreslår att i stadsplanebestämmelsen under rubriken Planteringar och obebyggd tomtmark lydande "Tomt skall inhägnas med formklippt, lövfällande häck eller högst 120 cm högt, glest staket" ändras 120 cm till 150 cm.

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och Tom Forsboms förslag röstar ledamoten Johanna Muukkonen för stadsarkitektens förslag medan ledamöterna Tom Forsbom, Daja Rothberg, Peter Enberg, Rauli Lehtinen, Christian Beijar och Pia Häggblom för Tom Forsboms förslag.

Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Tom Forsboms förslag.

Ordförande Tom Forsbom föreslår att stadsplanebestämmelsen under rubriken Allmänna bestämmelser för byggnadsutformning lydande "Sockeln skall rappas och får inte vara indragen från ovanliggande fasadliv." ändras till "Sockeln skall rappas."

Förslaget får inget understöd varför det förfaller.

Ordförande Tom Forsbom understödd av ledamöterna Daja Rothberg, Rauli Lehtinen, Peter Enberg och Pia Häggblom föreslår att stadsplanebestämmelsen under rubriken Därtill särskilda bestämmelser för utformning av gatubyggnad lydande "Fönster skall placeras i yttre fasadliv och ingen yttre tilläggsisolering får genomföras" ändras till "Fönster skall placeras i yttre fasadliv."

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och Tom Forsboms förslag röstar ledamöterna Christian Beijar och Johanna Muukkonen för stadsarkitektens förslag medan ledamöterna Tom Forsbom, Daja Rothberg, Rauli Lehtinen, Peter Enberg och Pia Häggblom för Tom Forsboms förslag.

Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Tom Forsboms förslag.
Ledamot Christian Beijar och stadsarkitekten reserverar sig mot beslutet.

Ordförande Tom Forsbom understödd av ledamöterna Peter Enberg, Rauli Lehtinen och Pia Häggblom föreslår att stadsplanebestämmelsen under rubriken Därtill särskilda bestämmelser för utformning av gatubyggnad lydande "Fönster bör vara av trä och skall utformas med 2- eller 3-luftsindelning utan spröjs och i tvåvåningshus grupperas i vertikala linjer." ändras till "Fönster skall utformas med 2- eller 3-luftsindelning utan spröjs och i tvåvåningshus grupperas i vertikala linjer."

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och Tom Forsboms förslag röstar ledamöterna Christian Beijar och Johanna Muukkonen för stadsarkitektens förslag medan ledamöterna Tom Forsbom, Daja Rothberg, Peter Enberg och Pia Häggblom för Tom Forsboms förslag.

Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Tom Forsboms förslag.
Ledamot Christian Beijar och stadsarkitekten reserverar sig mot beslutet.

Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 10.06.2019, och planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 10.06.2019, med ovan beslutade förändringar.

Bilagor:

- Åsikter inlämnade efter informationstillfället 11.10.2018 och anmärkningar inlämnade under utställningstiden 19.11-19.12.2018 samt anmärkning inlämnad efter utställningstiden och stadsarkitektens bemötande samt stadsutvecklingsnämndens beslut av den 10.06.2019; U – SUN 33 §
- Förslag till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt

4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13
och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054),
10.06.2019; V – SUN 33 §

- Planbeskrivning, stadsplan nr 1054, 10.06.2019;
W – SUN 33 §
- Reservation, stadsarkitekt Sirkka Wegelius,
10.06.2019; X – SUN 33 §

Stadsstyrelsen 248 §, 12.9.2019

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 tillkommunstyrelsen, 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.

Stadsarkitektens planförslag har ändrats efter att fastighetsägarna senast hördes. De huvudsakliga förändringarna består i att markanvändningsbeteckningen för samtliga BE-tomter ändrats till BE/s. Beteckningen K har tagits bort från 10 tomter samtidigt som markanvändningsbeteckningen för dessa tomter ändrats från BK till BE/s och gatubyggnadernas byggnadsyta givits beteckningen s, byggnad som inte får rivas. Förslaget bör ställas ut i denna form innan eventuella ändringar görs.

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

- att fullmäktige antar förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarter 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 15.05.2019, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 15.05.2019 samt tomtindelning för SVE-6-4 stadsplan nr 1054 av den 15.05.2019.

Beslut: Julia Birney konstateras i egenskap av markägare inom planområdet vara jävig och avlägsnar sig från sammanträdet under ärendets behandling.

Ärendet återremitteras med uppdrag till nämnden att återkomma med ett förslag eller en beredning där ändringar som gjorts i stadsarkitektens förslag är motiverade.

Stadsutvecklingsnämnden 57 §, 14.10.2019

Bilagor:

- Förslag till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054), 07.10.2019; Y – SUN 57 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1054, 07.10.2019; Z – SUN 57 §
- Tomtindelning (SVE-6-4), stadsplan nr 1054, 07.10.2019; Å – SUN 57 §
- Illustration av stadsplan för Sveden, stadsplanenummer 1054, 07.10.2019; Ä – SUN 33 §

Konsekvenser av stadsutvecklingsnämndens planförslag av den 10.06.2019

Stadsutvecklingsnämnden beslöt bl.a. i sitt beslut av den 10.06.2019 § 33 att beteckningen s för en byggnad som inte får rivas utgår.

De 10 byggnader som hade beteckningen s har av landskapsregeringens kulturbyrå bedömts pga. sina kulturhistoriska och arkitektoniska värden samt höga grad av ursprunglighet vara extra viktiga att K-märkas. Eftersom ägare till de 10 byggnaderna lämnat en anmärkning under utställningstiden att byggnad inte ska K-märkas hade stadsarkitektkansliet istället föreslagit en beteckning s, byggnadsyta för byggnad som inte får rivas, vilket tillsammans med områdesbeteckningen BE/s bedöms vara tillräcklig för att beakta det skyddsbehov som kulturbyrån framfört. Med hänvisning till PBL 1§ Lagens syfte uppmanar kulturbyrån att exploateringsmöjligheterna i planen styrs på ett sådant sätt att trädgårdsstadens karaktär både avseende gaturummen och trädgårdarna påverkas så lite som möjligt samt att välbevarade enskilda byggnader och byggnadsdetaljer så lång som möjligt bevaras. Frågan är hur de kulturhistoriska värden på dessa 10 byggnader alls kan bevaras om de får rivas, vilket är konsekvens av nämndens förslag till stadsplan.

Stadsutvecklingsnämnden beslöt även i sitt beslut av den 10.06.2019 att i planbestämmelserna ta bort utslutningen av yttre tilläggsisolering och rekommendationen att fönster bör vara av trä. Dessa bestämmelser följer upp stadsplanens generella krav på anpassning av både nybyggnader och renoveringar av befintliga byggnader till omgivande bebyggelse, gatubilden och till områdets kulturmiljö.

Stadsarkitektkansliet konstaterar att en tilläggsisolering av yttervägg har som konsekvens att fasadmateriäl byts ut, fönstren ska flyttas ut i fasaden och husets utseende vid taksprång ändras drastiskt när de tidstypiska korta gavelutsprången med

fina gavelröstdetaljerna som är karakteristiska för området förvanskas. Likaså konstateras att fönster i olika material har olika dimensioner och detaljer än träfönster, vilket påverkar de enkla och stilrena byggnadernas utseende särskilt negativt. Områdets sparsmakade arkitekturstil är ytterst känslig för fasadändringar av denna typ. Dessutom talar det klimatmässigt hållbara emot att byta ut trä till aluminium vid fönsterval.

Stadsutvecklingsnämnden beslöt även i sitt beslut att byggnadsytorna och antal våningar för tomterna 7 och 11 i 4 kvarteret skulle återgå såsom de är i gällande stadsplan. Stadsarkitektkansliet hade utgående från de berörda fastighetsägarnas anmärkningar under utställningstiden, beaktande hur husen är bebyggda och ägarnas önskemål om tillbyggnadsmöjligheterna i planförslaget av den 15.05.2019 ändrat byggnadsytor och antal våningar. Konsekvensen av nämndens beslut innebär att befintliga byggnaders placering avviker från byggnadsytorna och antal våningar och de facto utgör en försämring för tomterna och de berörda grannarna.

Med tanke på stadens framtida behov av allmänna tomter för gruppboende har stadsarkitektkansliet ytterligare analyserat byggnadsytan och byggnadsrättsbehovet. För att uppnå en större flexibilitet bör byggnadsytan justeras något och byggnadsrätten ökas från 900 m² våningsyta till 1400 m² våningsyta med konsekvens att tomtarealen bör justeras 2,5 m in i Lindans parkområde. Exploateringsstalet skulle öka från 0.25 till 0.37.

Stadsarkitekten vidhåller vid sitt förslag till planändring av Sveden av den 15.05.2019 med ändringen att i planbestämmelsen under rubriken Planteringar och obebyggd tomtmark lydande "Tomt skall inhägnas med formklippt, lövfällande häck eller högst 120 cm högt, glest staket" ändras från 120 cm till 150 cm samt så att AS-tomten förstoras och dess byggnadsyta förstoras och byggnadsrätten höjs till 1400 m² våningsyta. Det ändrade planförslaget dateras 07.10. 2019. Planbeskrivning och tomtindelning för tomt Sveden-6-4 revideras enligt planförslag daterad 07.10.2019.

Ifall stadsutvecklingsnämnden vidhåller sitt beslut §33 10.06.2019 har nämnden av stadsstyrelsen ombetts att motivera sitt förslag till planändring av Sveden av den 10.06.2019.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 07.10.2019, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 07.10.2019 samt tomtindelning för SVE-6-4 stadsplan nr 1054 av den 07.10.2019.

Beslut: Ärendet återremitteras.

Stadsutvecklingsnämnden 62 §, 11.11.2019

Efter att stadsarkitekten lagt sitt planförslag av den 15.05.2019 har stadsarkitekten fått information om att det finns behov av att öka byggnadsrätten för AS-tomten. En analys ger vid handen att utökningen kunde vara från 900 m² våningsyta till 1400 m² våningsyta samt som konsekvens av byggnadsrättsökningen att tomtens areal och byggnadsytan borde justeras något.

Ifall stadsutvecklingsnämnden vidhåller sitt beslut §33 10.06.2019 har nämnden av stadsstyrelsen ombetts att motivera sitt förslag till planändring av Sveden av den 10.06.2019.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att AS-tomtens våningsyta höjs till 1400 m² våningsyta och att byggnadsytan och tomtens areal justeras.

Stadsutvecklingsnämnden motiverar sitt beslut § 33 10.06.2019.

Beslut: Förslaget godkänns.

Ledamot Daja Rothberg understödd av ordförande Peter Enberg föreslår att följande motiveringar bifogas till beslutet av den 10.06.2019:

I stadsplaneförslaget beteckningen s på byggnadsyta, med betydelsen byggnadsyta för byggnad som inte får rivs utgår.

Motivering: Uppdraget som stadsutvecklingsnämnden fått gällande Sveden är i första hand att se på möjligheten till förtätning av området. De fastighetsägare som berörs av beslutet gällande s-märkning har redan emotsatt sig förslaget till K-märkning av fastigheten. Den föreslagna beteckningen för området BE/s är en tillräcklig åtgärd för att bibehålla områdets karaktär utan att påföra enskilda fastighetsägare ytterligare krav.

BE/s = Kvartersområde för egnahem där miljön bevaras. Den byggda miljön skapar en kulturhistorisk och stadsbildsmässigt värdefull helhet vars betydelse grundar sig på den stilmässigt helgjutna stadsbilden. Reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnadens exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisning till "Sveden, Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar". Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler. För tomt Sveden-4-11 ändras i planförslaget byggnadsytor och antal våningar såsom de är i enlighet med gällande stadsplan.

Motivering: Förslaget och beslutet är enligt gällande stadsplan. Fastighetsägaren har även meddelat att man motsätter sig det utställda förslaget. Därtill har fastighetsägaren muntligen meddelat förslagsställaren att de föredrar att gällande stadsplan består. Fastighetsägaren har därtill redan belastats på ett negativt sätt av en nybyggnation på granntomten "Parkgatan 24". Att ytterligare påföra fastighetsägaren försämringar är inte i linje med god medborgardialog.

För tomt Sveden-4-7 ändras i planförslaget byggnadsytor och antal våningar såsom de är i enlighet med gällande stadsplan.

Motivering: Förslaget och beslutet är enligt gällande stadsplan. Fastighetsägaren har även meddelat att man motsätter sig det utställda förslaget. Därtill har fastighetsägaren muntligen meddelat förslagsställaren att de föredrar att gällande stadsplan består. Fastighetsägaren har därtill redan belastats på ett negativt sätt av en nybyggnation på granntomten "Parkgatan 24". Att ytterligare påföra fastighetsägaren försämringar är inte i linje med god medborgardialog.

I stadsplanebestämmelsen under rubriken Planteringar och obebyggd tomtmark lydande "Tom skall inhägnas med formklippt, lövfällande häck eller högst 120 cm högt, glest staket" ändras 120 cm till 150 cm.

Motivering: Förslaget och beslutet följer byggnadsordningen i Mariefhamns stad. Inom området finns redan i dag häckar/staket med höjden 150 cm. Det är inte motiverat att sänka kraven utöver gällande norm. Det viktiga är att områdets karaktär inte försämras.

Stadsplanebestämmelsen under rubriken Därtill särskilda bestämmelser för utformning av gatubyggnad lydande "Fönster skall placeras i yttre fasadliv och ingen yttre tilläggsisolering får genomföras" ändras till "Fönster skall placeras i yttre fasadliv."

Motivering: Att förbjuda yttre tilläggsisolering är till nackdel för miljön och energiförbrukningen. Många fastigheter är även byggda på den tiden då standarden för isolering var mycket lägre än dagens standard. Det är inget hinder att fasadmaterialet på yttre tilläggsisolering är den samma som den ursprungliga. Dock kan konstateras i inom området finns så väl fasader med rappning och träfasader, varför detta krav inte är motiverat. Det viktiga är att fönster skall placeras i yttre fasadliv, för att bibehålla husets karaktär.

Stadsplanebestämmelsen under rubriken Därtill särskilda bestämmelser för utformning av gatubyggnad lydande "Fönster bör vara av trä och skall utformas med 2- eller 3-luftsindelning utan spröjs och i tvåvåningshus grupperas i vertikala linjer." ändras till "Fönster skall utformas med 2- eller 3-luftsindelning utan spröjs och i tvåvåningshus grupperas i vertikala linjer."

Motivering: I dagens utbud finns ett stort urval av fönster i olika material och underhållsbehov. I de flesta fall eftersträvas så underhållsfria fönster som möjligt. Ur en betraktares ögon är det svårt att på håll fastställa vilket material fönstren är gjorda. Att då ställa krav att fönstren bör vara av trä, som kräver mycket mera underhåll än andra material försvårar och fördyrar underhållsarbetet. Det viktiga är att "fönstren utformas med 2- eller 3-luftsindelning utan spröjs och i tvåvåningshus grupperas i vertikala linjer."

Stadsarkitekten och ledamot Christian Beijar reserverar sig gällande motiveringarna.

Bilagor:

- Förslag till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13

och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054), 11.11.2019; Ö – SUN 62 §

- Planbeskrivning, stadsplan nr 1054, 11.11.2019; AA – SUN 62 §
- Tomtindelning (SVE-6-4), stadsplan nr 1054, 11.11.2019; AB – SUN 62 §

Stadsstyrelsen 338 §, 21.11.2019

Bilagor:

- Förslag till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarter 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054), 15.11.2019; AC – Stds 338 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1054, 15.11.2019; AD – Stds 338 §

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 tillkommunstyrelsen, 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.

Stadsutvecklingsnämnden har vid sitt sammanträde den 11 november 2019 tillfogat motiveringar till sitt beslut av den 10 juni 2019.

Skillnaderna i planförslaget och beskrivningen av den 15.11.2019 jämfört med förslaget av den 15.5.2019 består i ändringen att AS-tomten förstoras och dess byggnadsyta förstoras och byggnadsrätten höjs från 900 m² till 1400 m² våningsyta. Vidare har A-tomtens parkeringsbestämmelser kompletterats med den reviderade bilplatsnormen för serviceboenden.

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

- att fullmäktige antar förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarter 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av

gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 15.11.2019, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 15.11.2019 samt tomtindelning för SVE-6-4 stadsplan nr 1054 av den 11.11.2019.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 1 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Julia Birney, i egenskap av markägare inom planområdet, varvid Birney avlägsnar sig från sammanträdet under den tid ärendet behandlas.

Tage Silander föreslår, understödd av Birgitta Johansson och Nina Lindfors, att stadsstyrelsen ställer ut stadsplaneförslaget, planbeskrivningen samt tomtindelning (SVE 6-4) av den 11.11.2019 till allmänt påseende samt föreslår under förutsättning att inga anmärkningar inkommer inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 11.11.2019 i enlighet med bilaga Ö – SUN 62 §, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 11.11.2019 i enlighet med bilaga AA – SUN 62 § samt tomtindelning (SVE-6-4) för stadsplan nr 1054 av den 11.11.2019 i enlighet med bilaga AB – SUN 62 § med motiveringar som framkommer av stadsutvecklingsnämndens beslut under 62 § av den 11 november 2019.

Vid omröstning mellan Tage Silanders förslag och stadsdirektörens förslag röstar Tony Wikström, Sara Kemetter och Jonny Andersen för stadsdirektörens förslag medan Anna Holmström, Birgitta Johansson, Nina Lindfors och Tage Silander röstar för Tage Silanders förslag.

Stadsstyrelsen beslutar således omfatta Tage Silanders förslag.

Stadsdirektören samt ledamöterna Jonny Andersen, Sara Kemetter och Tony Wikström reserverar sig mot beslutet.

Stadsutvecklingsnämnden 24 §, 02.06.2020

Bilagor:

- Anmärkningar inlämnade under utställningstiden 09.12.2019-08.01.2020; AE – SUN 24 § (publiceras inte på nätet)

-
- Utlåtande, Ålands landskapsregering 06.02.2020; AF – SUN 24 §
 - Anmärkningar inlämnade under utställningstiden 09.12.2019-08.01.2020 och stadsarkitektens bemötande; AG – SUN 24 § §
 - Förslag till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054), 11.11.2019, teknisk justering 20.04.2020; AH – SUN 24 §
 - Planbeskrivning, stadsplan nr 1054, 11.11.2019, teknisk justering 20.04.2020; AI – SUN 24 §

Under utställningstiden 09.12.2019 – 08.01.2020 har 13 anmärkningar inkommit.

Samtliga anmärkningar är samlade i bilaga AE och delas ut till beslutfattarna men publiceras inte på nätet. I bilaga AG återges dessa anmärkningar och bemöts av stadsarkitektkansliet. Bilaga AG är tillgänglig även på nätet.

Landskapsregeringens utlåtande rörande utställt planförslag för området Sveden

Stadsarkitektkansliet har begärt landskapsregeringens, kulturbyråns, utlåtande rörande utställt planförslag av den 11.11.2019 för området Sveden i Mariehamns stad.

Kulturbyrån konstaterar att det i det aktuella planförslaget från den 11.11.2019 tagits bort 10 av de 14 av kulturbyrån tidigare föreslagna K-märkningarna med hänvisning till att fastighetsägarna motsatt sig K-märkning. Dessa byggnader avseende kulturhistoriskt värde skiljer sig inte väsentligt från de övriga byggnader som tidigare lyfts fram. Sammantaget representerar de dessutom främst enbart den ena av områdets två huvudsakliga byggnadstyper. Som avgörande aspekt för K-märkning av de fyra byggnaderna kvarstår alltså endast de aktuella fastighetsägarnas positiva inställning till byggnadsskydd i denna form. Utifrån rådande omständigheter samt kulturbyråns tidigare utlåtande i vilket det framgår att det främst är områdets helhetskaraktär samt den kulturmiljö byggnaderna tillsammans skapar som är skyddsvärd föreslår kulturbyrån att även de föreslagna K-märkningarna slopas.

Kulturbyrån föreslår istället för skyddet av enskilda byggnader följande kompletterande formuleringar rörande utformningsbestämmelserna för området BE/S enligt följande: Kvartersområde för egna hem där miljön bevaras. Den byggda miljön skapar en kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull helhet vars betydelse grundar sig på den stilmässigt helgjutna stadsbilden samt de enskilda bostadshusens generellt höga bevarandegrad. Reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnadens exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil samt omgivningen samt äga förankring i det till stadsplanen kopplade dokumentet "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar". Om i byggnads exteriör genomförts ändringar som avviker från ursprungsutförande skall dessa i samband med

reparations- och ändringsarbeten återställas till sin ursprungliga karaktär. För yttre tilläggsisolering samt andra karaktärsförändrande fasadändringar ska stadsarkitektkansliets godkännande inhämtas. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler.

Kulturbyrån har i sitt tidigare utlåtande den 15.8.2018 lyft fram ett mindre urval, omfattande 13 byggnader, som särskilt viktiga att prioritera avseende K-märkning. Motiveringen till de för K-märkning utpekade byggnaderna var deras förhållandevis höga arkitektoniska värden, höga grad av ursprunglighet samt en ambition om att ge en representativ bild av hela stadsdelen samt de olika byggnadstyper och byggnadsmaterial som funnits i området sedan uppförandetiden.

Som huvudsaklig grund för områdets kulturhistoriska värden framhölls dock den välplanerade och välbevarade stadsplanen, byggnadernas placering och enhetliga utformning och karaktär vilket sammantaget ger ett välbevarat exempel på hur trädgårdsstadens ideologi tillämpats på Åland.

Som största hot mot det på detta sätt definierade kulturhistoriska värdet utpekades områdets höga byggnadsrätt, vilket om den utnyttjas tillfullo kan innebära att den luftiga trädgårdsmiljön och bebyggelsens enhetlighet går förlorad. I förhållande till detta bedömdes det till planen kompletterade dokumentet Sveden – Råd och riktlinjer för underhåll, renovering, ny-, om- och tillbyggnad utgöra en ändamålsenlig beskrivning för hur framtida byggnadsåtgärder i området kan anpassas för att upprätthålla områdets kulturhistoriska värden.

Även om enskilda byggnader i området hyser höga andelar ursprungliga byggnadsdetaljer och därmed hög autenticitet bedömer kulturbyrån alltså att det inte primärt är byggnadernas autenticitet som områdets kulturhistoriska värden grundar sig på. Då det dessutom är fastighetsägarnas medtycke, snarare än objektens faktiska kulturhistoriska värden som blir avgörande är nödvändigtvis inte K-märkning baserat på rivningsförbud, bevarandet av ursprungliga byggnadsdetaljer samt kompensation i form av utökad byggnadsrätt enligt kulturbyrån den mest ändamålsenliga strategin.

För att hantera Sveden-områdets kulturhistoriska värden på ett varsamt och samtidigt mer rättvist och rättssäkert sätt kan man istället komplettera markanvändningsbestämmelserna med mer detaljerade utformningskrav.

Bemötande av anmärkningar

Inkomna anmärkningar lyfter fram både tomtvisa synpunkter såsom att föreslagna nya tomter inte ska tas fram, ökning av byggnadsrätt, rivningsförbudet, den allmänna tomten, markanvändningen BE/s och att gällande plans markanvändning och byggnadsytor inte ska ändras. I bilaga AG återges de inlämnade anmärkningarna och de bemöts. Nedan lyfts vissa principiella frågor upp.

Höjning av byggnadsrätt

Stadsarkitektkansliet har initierat en ändring av stadsplan för 119 tomter i stadsdelen Sveden med syfte att uppdatera gällande stadsplaner på ett ändamålsenligt och stadsbildsmässigt positivt sätt med fokus på områdets välbevarade karaktär.

Utgångspunkt för planändringen är att den outnyttjade byggnadsrätten enligt gällande stadsplaner kan aktiveras utan att områdets karaktär genomgår en total förvandling, beskrivet i utredningen "En varsam förtätning av området Sveden", bilaga B – SUN 32

§. Grundprincipen är att byggnadsrätt i gällande stadsplan varken tas bort eller utökas, undantaget är kompensation vid K-märkning.

Inom planområdet är vissa tomter mer eller mindre fullt utbyggda och vissa tomter har upp till 180 m² våningsyta obebyggt. Om byggnadsrätten ökas för en tomt ska andra ges samma möjlighet och redan dagens oanvända byggnadsrätter är svåra att placera utan att området karaktär förvanskas.

En analys av stadsplanen från 1974 visar att exploateringsstalet är mellan 0.26-0.33 för tomterna. De stadsplaneändringar som gjorts tills i dag visar att sex tomter fått förhöjd byggnadsrätt och att exploateringsstalet då höjts till 0.34 – 0.42. Det kvarter som hänvisas till i en av anmärkningarna med höga byggnadsrätter är en planändring som gjordes ännu tidigare, år 1971, då exploateringsstalet för kvarter 5 blev 0.43 för samtliga tomter med konsekvens av mycket oanvänd byggnadsrätt. Beaktande stadsplaneändringens målsättning att placera de kvarstående byggrätterna från 1970-tals stadsplan på ett sätt som minimerar exploaterings negativa påverkan på den värdefulla stadsbilden och trädgårdstadskaraktären är det inte motiverat att ytterligare öka exploateringsgraden på området.

Ändring av byggnadsytor

Stadsplaneringens främsta syfte är att styra byggande och annan markanvändning på det sätt som de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, den befintliga bebyggelsen, naturmiljön och principen om en hållbar utveckling samt andra mål för planen förutsätter (PBL 24 § 1 mom.).

Den gällande stadsplanen med en tredjedel av tomtytan mot gata som får bebyggas i två våningar, mot vilken placerats en byggnadsyta som får byggas i en våning, som täcker en tredjedel av tomten, och den sista tredjedelen längst in på tomten ett område som inte får bebyggas, skapar tillbyggnadslösningar till befintliga gatuhus som riskerar förvanska ursprunglig byggnads karaktär. Planförslagets syfte är att aktivera den idag oanvända byggnadsrätten genom att möjliggöra anpassade tillbyggnader till gatuhusen och/eller fristående komplementbyggnader.

Ändring av parkområdet till en allmän tomt

I stadens riktgivande generalplan har parkområdet vid Ålandsvägen reserverats för en allmän tomt med motivering att samhället bör ha ett antal obebyggda allmänna tomter för att möta det långsiktiga behovet. Byggnadsytan har placerats på tomtens östra del för att skapa en vistelsegård mot väster och så att inverkan på solljuset och utsikt för de omgivande bostadstomterna berörs möjligast lite.

Markanvändningen BE/s och Råd och riktlinjer för Sveden

År 2008 trädde den nuvarande plan- och bygglagen för Åland i kraft enligt vilken "särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar ska skyddas" (PBL § 65 § mom. 6). Utgående från en byggnadsantikvarisk analys av bebyggelsen i planområdet och kulturbyråns utlåtande om vilka byggnader som är extra viktiga att K-märkas pga. kulturhistoriska- och arkitektoniska värden samt höga grad av ursprunglighet föreslogs i planförslag daterat 12.09.2018 ett skydd för 14 byggnader genom K-märkning.

Då flertalet av fastighetsägarna motsatt sig K-märkning inom planområdet har stadsarkitektkansliet sökt en annan lösning i detaljplan som skulle uppfylla plan-och bygglagens krav att bevara stads- och landskapsbilden och kulturhistoriska värden (PBL

1 §, 24 § mom. 4-5, 27 § mom. 2). Kulturbyrån har i sitt utlåtande över det utställda planförslaget framfört att det är främst områdets helhetskaraktär samt den kulturmiljö byggnaderna tillsammans skapar som är skyddsvärd i stället för skyddet av enskilda byggnader. Kulturbyrån föreslår därför att i stället för enskilda K-märkningar skärpa områdesbestämmelsen BE/s genom att införa återställningskrav vid reparations- och ändringsarbeten och vid karaktärsförändrande fasadändringar krav på stadsarkitektkansliets godkännande.

I miljöministeriets handledning 12 "Beteckningar och bestämmelser i detaljplan" behandlas i avsnitt 8.2 "Beteckningar och bestämmelser om bevarande och skydd av enskilda områden". Här konstateras att kulturhistoriskt värdefulla områden och objekt kan i detaljplanen finnas på områden för flera olika beteckningar för användningsändamål. Då kan beteckningen /s "där miljön bevaras" fogas till beteckningen för områdets användningsändamål. Till beteckningen bör fogas bestämmelser som preciserar bevarandet och / eller skydd genom att t.ex. styra bevarandet av byggnadernas särdrag eller anpassandet av nya byggnader till miljön. Beteckningen för område som skall bevaras kan gälla en hel byggnadsgrupp och tillhörande gårdsplan med staket och andra strukturer även om varje byggnad eller konstruktion som hör till gruppen inte skilt för sig utgör ett objekt som skall skyddas men gruppen som helhet är värdefull för stadsbilden.

I planbeskrivning beskrivs områdets särdrag och på vilket sätt de beaktas. Syftet med den i stadsplanen bilagda rådgivande dokumentet "Råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad" är att belysa områdets särprägel och ge råd och information för renoverings- och ombyggnadsarbeten till ägarna, användarna, planerarna och byggnadstillsynsmyndigheterna för tillståndsprövning.

Stadsutvecklingsnämndens bedömning var att landskapsbilden och planområdets karaktär kan bevaras genom ett områdesskydd i enlighet med BE/S utformad som "Kvartersområde för egna hem där miljön bevaras. Den byggda miljön skapar en kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull helhet vars betydelse grundar sig på den stilmässigt helgjutna stadsbilden. Reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnadens exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisning till Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar".

Eftersom skyddet av områdets karaktär enligt planförslaget sker genom de generella bestämmelserna ska speciell vikt läggas på att bestämmelserna är tydliga och tillräckligt omfattande. Kulturbyrån föreslår kompletteringar i bestämmelserna för att försäkra planens målsättningar. En avveckling av bestämmelserna som en del fastighetsägare föreslår skulle omkullkasta planens syfte att bevara den unika och enhetliga trädgårdsstadsmiljön.

När detaljplanen utarbetas skall det utredas om bestämmelsen om bevarande och skydd är skäligen för markägaren dvs. att skyddsbestämmelserna vållar ringa olägenheter (PBL 27 § mom. 2). Huvudregeln är att bestämmelserna skall vara skäligen för markägaren när planen bedöms som en helhet. Av planbeskrivningen framgår att trots den generella områdesbestämmelsen BE/s kan byggnaderna användas som nu, renovering, ändring och underhåll, tom. rivning är möjlig. Planbestämmelserna hindrar inte ändring av byggnaden men styr åtgärderna så att stadsbilden och kulturarvet i stort sett bibehålls. När skäligheten prövas skall man även beakta bestämmelsen om

att den bebyggda miljön värnas och att estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt (PBL 26§).

Vid en jämförelse med beteckningen för K-märkning kan konstateras att K-märkt byggnad inte får rivas och att reparations- och ändringsåtgärder på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Vid områdesskydd regleras utformningen av reparations- och andra ändringsåtgärder samt tillbyggnader mer generellt och med hänvisning till de riktgivande anvisningarna. Detta för att underlätta för fastighetsägarna och byggnadsinspektionen vid tolkning av områdesbestämmelserna. Stadsarkitektens bedömning är att bestämmelserna inte vållar mer än ringa olägenhet för fastighetsägaren och följer Högsta förvaltningsdomstolens linjedragning för liknande stadsplanebestämmelser (HFD: 2018:102).

Gällande skriften "Sveden Råd och riktlinjer, för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad" av den 12.09.2018 är den en bilaga till stadsplanen och medtagen i stadsplanebestämmelsen (bilaga K – SUN 45 §). Anvisningarna godkänns av staden i samband med stadsplanen och kan endast ändras i samband med att stadsplanen ändras. Skriften lyfts upp i stadsplanebestämmelserna under rubriken Råd- och riktlinjer, byggnadsanvisningar där det konstateras att anvisningarna är riktgivande. I stadens byggnadsordning är begreppet byggnadsanvisningarna medtaget med syftet att genom områdesvisa anvisningar anpassa byggandet till områdets särdrag och de lokala förhållandena.

Gällande frågan om att områdesreserveringen BE/s inte anges i landskapsregeringens skrift Planbeteckningar för Åland påpekar stadsarkitektkansliet följande: I inledningen till Planbeteckningar för Åland från år 2005 anges i inledningens femte stycke att "I denna publikation presenteras planbeteckningar för områdesreserveringar och plantecken som bör vara gemensamma för alla aktörer vad gäller utseende och betydelse. Beteckningarna kan vid behov kompletteras både med förtydligande bestämmelsetext och med nya beteckningar som motsvarar det aktuella behovet". Markanvändningsbeteckningen BE/s är exempel där till områdets användningsändamål BE fogats beteckningen /s för att visa att målet är att bevara den bebyggda miljöns särskilda karaktär.

Stadsarkitektens bedömning

Kulturbyråns slutsats är att markanvändningen BE/s är tillräcklig för att bevara områdets helhetskaraktär men önskar införa tillägg i områdesbestämmelserna. Kulturbyrån bedömer också att då de fyra byggnader som föreslås K-märkta inte väsentligt skiljer sig från de övriga skyddsvärda byggnader kunde K-märkningarna utgå.

Kulturbyrån föreslår i stället en skärpning av bestämmelserna för markanvändningen BE/s. Utgående från kulturbyråns resonemang anser stadsarkitektkansliet att de generella formuleringarna med hänvisning till det riktgivande dokumentet "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar" tillsammans borde styra renoverings- och tillbyggnadsåtgärderna så att områdets särskilda karaktär bevaras förutsatt att bestämmelserna inte försvagas ytterligare. Byggnadsinspektionen kan om behovet finns vid tolkning av stadsplanebestämmelser begära ett utlåtande från stadsarkitektkansliet. Men eftersom rivningsförbudet för de byggnader som bedömts skyddsvärda har tagits bort är det dock enligt stadsarkitektkansliet än viktigare att de

fastigheter vars ägare inte motsatt sig K-märkning kvarstår som vittne om områdets ursprungliga byggnadssätt. K-märkning av dessa byggnader har kulturbyrån tidigare bedömt vara motiverad enligt utlåtandet från 2018 (bilaga I-SUN 45§).

Staden har även erhållit en anmärkning på planförslaget som stöder skyddet av de av Ålands landskapsregering utvalda skyddsvärda byggnaderna. Stadsplaneringen strävar efter att väga olika intressen med varandra och hitta lösningar som tillgodoser dess syfte såsom lagen stipulerar; nämligen att reglera markanvändningen och byggandet så att förutsättningar för en bra livsmiljö skapas och bevaras, en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling främjas och så att kulturhistoriska värden bevaras (PBL § 1). Det aktuella planförslaget utgår i korthet från att fastighetsägarna med undantag av K-husägarna kan välja att antingen riva eller ändra den befintliga byggnaden men ska vid nybyggnation eller ändringar på den befintliga ta hänsyn till områdets stilmässiga sammanhang och skala.

Stadsarkitektkansliet har gjort en mindre teknisk rättelse i plankartan av den 11.11.2019 där felaktig byggnadsrätt korrigerats för en tomt och i planbeskrivningen av den 11.11.2019 där sammanställningen av tomtfakta korrigerats. Eftersom det är fråga om en teknisk justering behöver planförslaget inte ställas ut på nytt.

Stadsarkitekten konstaterar att de inlämnade anmärkningarna inte föranleder ändringar av planförslaget av den 11.11.2019.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden vidhåller sitt tidigare beslut av den 11.11.2019 § 62 och omfattar förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 11.11.2019 med teknisk justering 20.04.2020 och planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 11.11.2019 med teknisk justering 20.04.2020 samt tomtindelning för SVE-6-4 stadsplan nr 1054 av den 11.11.2019.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. punkt 3 i förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Ann Gottberg i egenskap av fastighetsägare inom planområdet varvid Ann Gottberg avlägsnade sig från sammanträdet under den tid ärendet behandlas.

Förslaget godkänns.

Stadsstyrelsen 165 §, 11.6.2020

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen beslutar föreslå inför stadsfullmäktige

- ☉ att fullmäktige antar förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i

kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 11.11.2019 med teknisk justering 20.04.2020 och planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 11.11.2019 med teknisk justering 20.04.2020 samt tomtindelning för SVE-6-4 stadsplan nr 1054 av den 11.11.2019.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsfullmäktige 86 §, 16.6.2020

Beslut: Konstateras att jäv enligt kommunallag (1997:73) för landskapet Åland 43 § föreligger för fmge Julia Birney och fmge Michele Ferrari, i egenskap av fastighetsägare respektive närstående till fastighetsägare inom stadsplaneområdet, varvid Birney och Ferrari avlägsnar sig från sina platser under den tid ärendet behandlas.

Förslaget godkänns.
