PLANBESKRIVNING STPLNR 1054

MARIEHAMNS STAD

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 tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelningen för stadsdelen Sveden, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15 tomterna, 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 av den 11.11.2019.

Teknisk justering 20.04.2020.

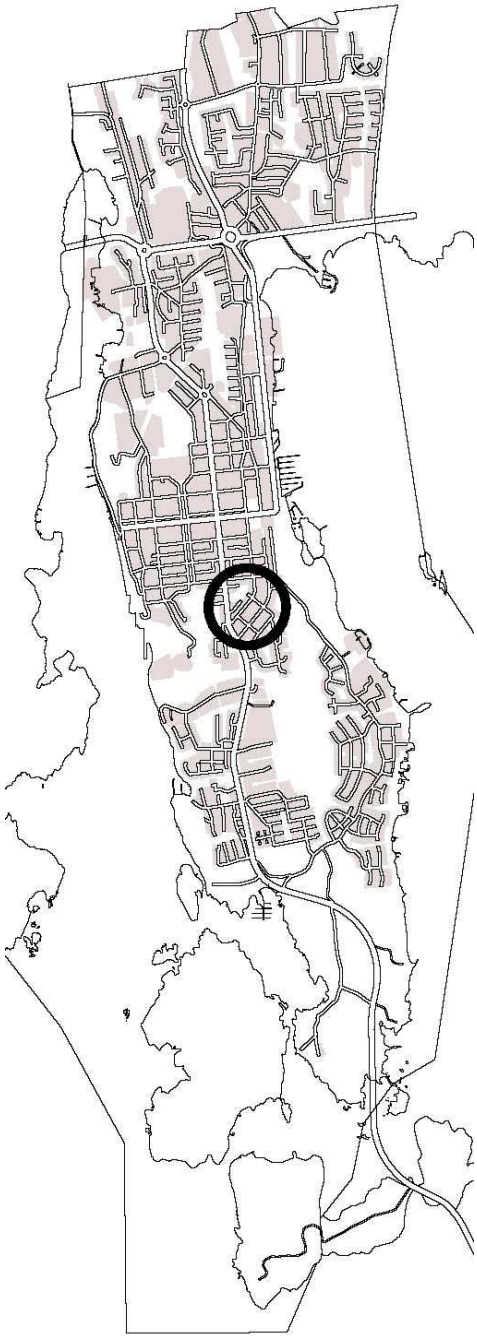
PLANPROCESSEN

Samråd	05-19.10.2016
Godkänd av stadsutvecklingsnämnden	15.10.2018 § 55
Godkänd av stadsstyrelsen	26.10.2018
Utställd under perioden	19.11-19.12.2018
Godkänd av stadsutvecklingsnämnden	11.11.2019 § 62
Godkänd av stadsstyrelsen	21.11.2019 § 338
Utställd under perioden	09.12.2019-08.01.2020
Teknisk justering	
Antagen av stadsfullmäktige	
Datum för ikraftträdande	

1 BASUPPGIFTER

1.1 PLANOMRÅDETS LÄGE

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.



1.2 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planens namn bildas av stadsdelsnamn, kvartersnummer och tomtnummer.
Planändringen omfattar 119 tomter, gatu- och parkmark. Syftet med planändringen är att uppdatera gällande stadsplaner på ett ändamålsenligt och stadsbildsmässigt positivt sätt med fokus på områdets välbevarade karaktär.

1.3 PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BASUPPGIFTER

1.1. PLANOMRÅDETS LÄGE
1.2. PLANENS NAMN OCH SYFTE
1.3. PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING
1.4. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN
1.5. FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

2. SAMMANDRAG

2.1. PLANPROCESSENS SKEDEN
2.2. STADSPLANEN
2.3. PLANENS GENOMFÖRANDE

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR
3.1. REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET
3.2 UTGÅNGSPUNKT OCH UTREDNINGAR
3.3 PLANERINGSSITUATIONEN

4. STADSPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. BEHOV AV ÄNDRING AV DETALJPLAN
4.2. PLANEPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT
4.3. DELTAGANDET OCH SAMARBETE

5. MÅLSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER FÖR PLANÄNDRINGEN

6. REDOGÖRELSE FÖR STADSPLANEN

6.1. PLANENS STRUKTUR
6.2. GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITÉTSMÅLSÄTTNINGAR
6.3. MARKRESERVATIONER
6.4. PLANENS KONSEKVENSER
6.5. PLANEN RELATERAD TILL PLAN- OCH BYGGLAGEN (§ 19, § 26)
6.6. PLANENS TECKENFÖRKLARING OCH –BESTÄMMELSER
6.7 NAMN INOM PLANEOMRÅDET

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

7.2. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

1.4. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN

- Utdrag ur generalplanen för Mariehamn gällande markanvändning, antal våningar och exploateringstal.

1.5. FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

- Gällande stadsplan med fastställelse år, byggnadsrätt och exploateringstal.
- Utbyggd situation gällande byggnadsår, utbyggd bostadsbyggnadsrätt, våningstal, fasadmaterial och takmaterial.

2. SAMMANDRAG

2.1. PLANPROCESSENS SKEDEN

Planområdet har i den riktgivande generalplanen statusen av småhus dominerad bostadsbebyggelse där våningstalet stipuleras till I - II våningar och exploateringstalet till 0.3. Därtill finns en tomt stipulerad för markanvändningen BH, område för bostadsvåningshus, handel och service samt ett område för offentlig service och förvaltning, A.

Planområdet har inventerats sommaren 1993 och 2011 och analyserats sommaren 2012.
En byggnadsantikvarisk bedömning av samtliga byggnader har gjorts sommaren 2017.
Ålands landskapsregerings museibyrå har lämnat ett utlåtande inför planändringen december 2014 och Ålands landskapsregerings kulturbyrå har lämnat ett utlåtande på ett planändrings-utkast september 2018.
Samråd har hållits under oktober 2016 då 21 synpunkter inlämnades under samrådstiden.
Planändringens innehåll har diskuterats med en tjänstemannagrupp från infrastruktursektorn juni 2018 och enskilda frågor med berörda tjänstemän har diskuterats under arbetets gång.

Planprocessen omfattar även behandling av fem inlämnade stadsplaneändringsansökningar inom planområdet.

Ett planförslag har tagits fram som 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 området. Planförslaget kompletteras med planbeskrivning och tomtindelningar. Under utställningstiden 19.11-19.12.2018 inkom 23 anmärkningar och efter informationsmöte till berörda fastighetsägare 5 synpunkter. Därtill lämnades en synpunkt om K-märkning efter utställningstiden. Planförslaget har reviderats. Under utställningstiden 9.12.2019-8.1.2020 inkom 13 anmärkningar. Teknisk justering av plankarta och planbeskrivning dateras till 20.04.2020.
Efter stadsutvecklingsnämndens behandling, behandlar stadsstyrelsen planärendet och ställer ut planen 30 dagar. Efter fullmäktiges beslut är besvärstiden 30 dagar.

2.2. STADSPLANEN

Planområdet omfattar ca 16 ha innehållande 119 tomter, gatu- och parkområden.
Stadsplaneändringen innebär att kvartersmark utökas genom att mindre parkområden införs till kvartersmark, att antal tomter därtill ökar genom delning, att möjlighet till delning ges till flera tomter, att kvartersområden ges ett områdesskydd och K-märkning föreslås för flera byggnader samt att markanvändningen ändras.
Byggnadsrätt och exploateringstal kvarstår såsom i gällande stadsplan förutom för tomter med K-märkt byggnad där kompensation ges vid K-märkning och exploateringstalet därför sänks.

Planbestämmelser och tomtindelningar införs till planförslaget.

2.3. PLANENS GENOMFÖRANDE

UTBYGGNADSTIDTABELL OCH GENOMFÖRANDE
Tidtabellen utgår från att stadsplaneförslaget godkänns av stadsfullmäktige 2020.

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR

3.1. REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar 94125 m² kvartersmark i privat ägo, 49811 m² gatu -och parkmark i stadens ägo och 16655 m² oplanerad mark i stadens ägo.

<u>Byggd miljö</u>
Inom planområdet finns 119 bostadshus. Därtill finns det gårdshus som förråd, garage eller bilskyddstak på de flesta tomter.
Bostadshusen är huvudsakligen byggda under 1940-50 talen och beskrivs i en byggnadsantikvarisk utredning som är bilagd till ärendets beredning som bilaga H ” Karakterisering och värdering av byggnader i Sveden”.

3.2. UTGÅNGSPUNKT OCH UTREDNINGAR

Utgångspunkt för planändringen stadens målsättning är riktlinjerna i generalplanen för Mariehamn och att så långt som möjligt bevara områdets karaktär.

Planområdet har inventerats sommaren 1993 och 2011 och analyserats sommaren 2012. En byggnadsantikvarisk bedömning av samtliga byggnader har gjorts sommaren 2017. Ålands landskapsregerings museibyrå har lämnat ett utlåtande inför planändringen december 2014 och Ålands landskapsregerings kulturbyrå har lämnat ett utlåtande på ett planändrings-utkast september 2018.

Som en del av planprocessen är de fem stadsplaneändringar som inlämnats inom planområdet. I ärendets beredning redovisas ansökningarna och bemötts och eventuella planändringar införs i planändringen av Sveden (stplnr 1054).

Byggnadsantikvarisk analys av bebyggelsen i Sveden
Samtliga byggnader på de aktuella 119 tomterna har fotodokumenterats, byggnaderna har analyserats och en karaktärisering och värdering av byggnaderna har gjorts. Materialet har bifogats som bilaga H i planärendets beredning.
Analysen visar att av 119 byggnader är 28 byggnaders ursprungliga karaktär välbevarad.
I ärendebilagan I ”Fasader och detaljer i Sveden” visas de fasader och detaljer som förekommer i området och de ur antikvarisk synpunkt eftersträvansvärda fasadmaterialen och färgsättningarna, takbeklädnaden, fönstertypen, dörrar och garageportar, takfot och hängbräden och smidesräcken och smidesdetaljer lyfts fram.

Arkitektonisk- och kulturhistorisk värdering; Ålands landskapsregerings kulturbyrå
Ålands landskapsregering har under planprocessen gett två utlåtanden.
I utlåtandet från 2014 konstateras att 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 tomten, 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.

I utlåtandet från 2018 är utgångsläget för landskapets utlåtande ett planutkast som stadsarkitektkansliet tog fram under våren 2018 som en del av en pågående planprocess. I planutkastet föreslogs K-märkning av 28 byggnader som i den byggnadsantikvariska analysen 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.

3.3. PLANERINGSSITUATIONEN

PLANER, BESLUT OCH BESKRIVNINGAR SOM BERÖR PLANERINGSOMRÅDET

Generalplan
I gällande generalplan för Mariehamn som inte har rättsverkan finns inom planområdet markanvändningen BS (småhus dominerad bostadsbebyggelse), BH (område för bostadsvåningshus, handel och service), A (område för offentlig service och förvaltning), R (rekreationsområde) och SBL-4 (område eller objekt som skall skyddas med stöd av lagstiftning, stadsbildsmässigt värdefull miljö).
För området stipuleras I-II våningar och en exploatering på 0.3.
I generalplanen bedöms under avsnittet skydd av miljöer och objekt att planområdet är ett arkitektoniskt relativt helgjutet område. I planen konstateras att det är viktigt att byggnads-

åtgärderna stilmässigt anpassas till de specifika stadsbildskvaliteter som respektive område eller gatuavsnitt har. För att uppnå detta utarbetas särskilda kvarters- eller områdesplaner med rekommendationer med syfte att bevara det relativt helgjutna områdenas arkitektoniska kvaliteter.
Svedenområdet har en egen bebyggelse- och områdeskaraktär vilket understryks i generalplanen. Området avviker från andra delar av Mariehamn varför området och planändringens konsekvenser inte kan jämföras med annat område.

Stadsplan
Gällande stadsplaner är från 17.06.1971 (stplnr 224), 28.03.1974 (stplnr 266), 16.05.1980 (stplnr 399), 18.12.1984 (stplnr 490), 25.10.1988 (stplnr 558), 14.02.1989 (563), 19.01.1995 (stplnr 688), 09.01.2002 (stplnr 783),08.01.2008 (stplnr 932) och 28.12.2010 (stplnr 983).

Inom planområdet finns markanvändningarna BE (kvartersområde för egnahemsbyggnader och andra byggnader för högst två familjer), BEA (kvartersområde för bostadshus i högst två våningar), BRV (kvartersområde för radhus, kopplade byggnader för bostadsändamål eller bostadsvåningshus), P (parkområde), PL (parkområde som bör iordningställas till kvarterslekplats) och gatumark. Exploateringstalet för tomterna är huvudsakligen inom gaffeln 0.25-0.34. Enstaka tomter har ett exploateringstal mellan 0.39-0.58.

Byggnadsordning
Stadens byggnadsordning är godkänd av stadsfullmäktige 26.08.2014 att gälla från 01.10.2014.

Fastighetsindelning
Områdena är mätta. Delning av tomt kräver ny tomtmätning.
Nya tomter som tas fram i planförslaget bildas genom tomtmätning.

Byggnadsförbud
Byggnadsförbud råder inte idag men efter att staden godkänt delningen av tomt till två tomter råder byggnadsförbud tills de nya tomterna är mätta. Byggnadsförbud råder även då fastighetsägare söker delning av delningsbar tomt tills de nya tomterna mätts.

Grundkarta
Grundkartan är uppgjord av FM-KARTTA OY år 1999.
Stadens infrastruktursektor har gm. mätningsenheten successivt justerat och kompletterat kartan.

4. STADSPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. BEHOV AV ÄNDRING AV STADSPLAN

Staden önskar en planändring för att ändra föråldrad stadsplan som kan negativt ändra områdets karaktär och för att placera outnyttjad byggnadsrätt på ett för området positivt sätt. Stadsarkitektkansliets bedömning är att ändringen skall beakta gällande stadsbild, lagstiftning och rättvisa mellan markägare. För staden är det positivt att nya bostäder tillkommer och att arkitektoniskt- och kulturhistoriskt viktiga värden skyddas.

4.2. PLANEPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT

De första inventeringarna gjordes 1993. Planändringsarbetet påbörjades 2012 med analyser av området. Stadsplaneändringen slutförs under 2020.

4.3. DELTAGANDET OCH SAMARBETE

Deltagande och växelverkan
Stadsutvecklingsnämnden har arrangerat samråd oktober 2016.
Sedan samrådsmötet där många av berörda fastighetsägare deltog har möte hållits med infrastruktursektorns tjänstemän.
Ålands landskapsregerings kulturbyrås utlåtande har begärts.
Utgående från analyser, utlåtanden, samrådssynpunkter och vad lagstiftningen stipulerar

har ett planförslag tagits fram.
Planförslaget är kompletterat med planbeskrivning, ett rådgivningsdokument och tomtindelningar.
Berörda fastighetsägare inbjöds till ett informationsmöte där stadsarkitekten informerade om planförslaget. Under utställningstiden har staden efterhört fastighetsägares synpunkt gällande föreslagen K-märkning. Efter inlämnade synpunkter har ett reviderat planförslag tagits fram daterat 15.05.2019. Vid stadsutvecklingsnämndens behandling gjordes ändringar i planförslaget och det omdaterades till 10.06.2019. Utgående från förslaget 15.05.2019 tog stadsarkitekten fram ett förslag med mindre ändringar framförallt gällande AS-tomten daterat 07.10.2019.
Vid stadsutvecklingsnämndens behandling 11.11.2019 ändrade nämnden sitt beslut så att AS-tomten förstorades och byggnadsrätten höjdes och planförslaget omdaterades till 11.11.2019.
Efter stadsutvecklingsnämndens behandling, behandlar stadsstyrelsen planärendet och ställer ut planen 30 dagar. Efter fullmäktiges beslut är besvärstiden 30 dagar.

5. MÅLSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER FÖR PLANÄNDRINGEN

Utgångspunkt för planändringen och stadens målsättning är att riktlinjerna i generalplanen för Mariehamn följs och att så långt som möjligt bevara områdets karaktär vilket innebär att byggnadsrätt i gällande stadsplaner kvarstår, att outnyttjad byggnadsrätt används så att påverkan på områdets karaktär begränsas, bevarandet av för området viktiga byggnader möjliggörs, gaturummets karaktär bevaras, nya tomter tas fram om möjligt, mätta tomter på parkmark utgår och att parkområdet mot Ålandsvägen vid Lindan reserveras som en allmän tomt för stadens behov.

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 kulturhistoriskt, byggnadshistoriskt och socialhistoriska värden. På området gäller skyddsbehovet inte enstaka byggnader utan helheten. Målsättningen i planförslaget av den 15.05.2019 är att bevara landskapsbilden och planområdets karaktär genom ett områdesskydd kombinerat med K-märkning eller rivningsförbud av de byggnader som landskapets antikvariska myndighet angett skyddsvärda 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.
Stadsutvecklingsnämnden beslöt 10.06.2019 att rivningsförbudet för 10 byggnader utgår varför målsättningen att bevara områdets landskapsbilden och planområdets karaktär försvagas.

6. REDOGÖRELSE FÖR STADSPLANEN

6.1. PLANENS STRUKTUR

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.

Huvudsakligen kvarstår tomtstrukturen; 1 tomt delas, 2 nya tomter bildas av parkmark och 18 tomter ges möjlighet till tomtdelning förutom de 4 tomter som kan delas enligt gällande plan. Kvarteren inom planområdet undantaget 6 tomter förses med ett områdesskydd genom markanvändningsbeteckningen BE/s och 4 byggnader K-märks. Byggnadsrätt kvarstår såsom i gällande plan förutom för tomter med K-hus.

6.2. GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITÉTSMÅLSÄTTNINGAR

Kvalitetsmålsättsättningarna säkras genom planbestämmelser och med rådgivningsdokumentet.

6.3. MARKRESERVATIONER

Planområdet omfattar 160591 m², 16 ha.

Kvartersområden
Kvartersområdens omfattning kvarstår såsom i gällande stadsplaner förutom kvarteret 6 då en ny allmän tomt införlivas skapad av parkmark, kvarteret 9 förstoras då en ny egnahemstomt införlivas skapad av parkmark och kvarteret 15 förstoras då en befintlig tomt förstoras något av parkmark.

Markanvändning för kvartersmark
För en tomt ändras markanvändningen från BRV, kvartersområde för radhus, kopplade byggnader för bostadsändamål eller bostadsvåningshus" till BEV, "kvartersområde för egnahem eller bostadsvåningshus".
För tre tomter ändras markanvändningen utgående från nuvarande användning från BE, "kvartersområde för egnahemsbebyggelse" till BEA-1, "kvartersområde för egnahemsbebyggelse. Av tomtens byggnadsrätt får högst 45% utnyttjas för affärs- och kontorsutrymmen, social verksamhet och härbärgering".
Därtill ändras markanvändningen för en tomt från BEA till BEA-1 så att möjlighet till en större andel av andra verksamheter ges.
För samtliga andra tomter med markanvändningen BE ändras markanvändningen 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 byggnadens exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisning till Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar".
Möjligheten att högst 1/5 av den utbyggda byggnadsrätten får utnyttjas för affärs- och kontorslokaler införs för BE/s tomter.
I bestämmelse regleras att om arealen för BE/s-tomt understiger 600 m² får på tomten uppföras högst en bostadslägenhet. Överstiger arealen på BE/s- och BEA tomt 600 m² får på tomten uppföras högst två bostadslägenheter.
Fyra byggnader K-märks och på dessa tomter ändras markanvändningen från BE till BK, "Kvartersområde för arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad för bostadsändamål". Om dessa tomter delas kvarstår markanvändningen BK på den tomt som K-huset är på och den andra tomten får markanvändningen BE/s. Vid K-märkning ges en kompensation i form av utökad byggnadsrätt.

En BE/s-tomt delas och 14 BE/s tomter ges en instruktiv gräns. Av de 14 tomterna är 12 tomter vid gatuhörn där infart kan ges från en annan gata. För den ena tomten utgår man från befintliga infarter och den andra förses med en körförbindelse över parkmark.

Därtill ändras den del av Lindans parkområde som gränsar mot Ålandsvägen i enlighet med generalplanen från park till kvartersområde för allmän byggnad, AS. Området är något större än i generalplanen. För AS-tomten anges byggnadsrätt, byggnadsytor och antal våningar.

Bebyggandet av tomterna struktureras generellt så att mot Ålandsvägen, Torggatan och Öhbergsvägen anges en byggnadsyta för 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 med en 3 m bred byggnadsyta ut från fasaden i I våning och II vånings byggnad kan mot gården förstoras 3 m i I våning. Mot tomtens inre del indraget 4 m från tomtgränsen mot granntomt placeras i tomtens hela längd en 9 m bred byggnadsyta som får bebyggas i I ½ våning med komplementbyggnader. Generellt är antalet våningar som anges på byggnadsytor mot Skillnadsgatan, Ålandsvägen, Torggatan och Öhbergsvägen ett krav.

K-märkning och kompensation
4 byggnader föreslås skyddade genom K-märkning för att de är arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefulla och välbevarade. För två av K-märkningarna har fastighetsägarna ansökt om K-märkning. Tomterna med de K-märkta byggnaderna är unika och vid K-märkningen ges en kompensation så att en separat huvudbyggnad/gårdsbyggnad om högst 125 m² våningsyta får byggas på en angiven byggnadsyta. Byggnadsrättskompensationen för dessa tomter blir då ca 55 m² - 115 m² våningsyta beroende av mängden obebyggd byggnadsrätt. Tomternas exploateringstal ändras från ca 0.3 till ca 0.15 då K-huset inte formellt är inräknad och beaktande K-hus och tilläggsbyggnadsrätt blir exploateringstalet till 0.38 – 0.43.

Skyddsbestämmelser
Planförslaget utgår från att områdets karaktär av 1940- och 50-tals miljö bevaras.

Områdeskaraktären bevaras då kvartersmarken ges ett områdesskydd genom ändrad mark-användning kombinerat med att arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas.

Områdesskyddet utformas som en markanvändning 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”. Vid K-märkning regleras reparations- och ändringsåtgärder så att byggnaden med dess olika utbyggnader och karakteristiska detaljer och material skall bibehållas. Vid områdesskydd regleras utformningen av reparations- och ändringsåtgärder samt tillbyggnader mer generellt i bestäm-melser. Byggnaden kan användas som nu, renovering, ändring och underhåll är möjlig. Planbestämmelserna hindrar inte ändring av byggnaden men styr åtgärden så att stadsbilden och kulturarvet bibehålls.
10 av 14 fastighetsägare till tomter med gatubyggnad som föreslogs att K-märkas vill inte K-märka sin byggnad. Eftersom byggnaderna enligt sakkunnig utlåtande är skyddsvärda försågs i planförslag daterat 15.05.2019 dessa 10 gatubyggnader med en byggnadsyta med beteckningen s, byggnadsyta som inte får rivas. Planbestämmelserna hindrade inte ändring av byggnaderna men styrde åtgärderna så att stadsbilden och kulturarvet bibehålls, vilket ansågs vara rimligt för fastighetsägarna.
Stadsutvecklingsnämnden beslöt 10.06.2019 att rivningsförbudet för dessa 10 byggnader utgår med konsekvens att kulturhistoriska värden försvinner.

Kommunalteknik och servitut
Befintliga 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 Ålands-vägens 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 skapar genom nya tomter, att tomter kan delas och att fristående byggnadsytor för gårdsbyggnader kan byggas möjlighet för uppskattningsvis om högst 65 nya bostäder inom planområdet. I råd- och riktlinjer visar exempel att en bostad i ett gårdshus kan vara minst 60 m² våningsyta stor vilket är stadsarkitektkansliets bedömning av minsta möjliga bostad.

TOMTNR	MARK-ANVÄNDNING	AREAL m²	BYGGN.RÄTT m² v.y	E-TAL	K-MÄRKT BYGGBNAD (m² v.y.)	ANTAL BOSTÄDER st	DELBAR TOMT st
Sveden-1-1	BE/s	726	200	0.28	-	1-2	
Sveden-1-2	BE/s	829	240	0.29	-	1-2	
Sveden-1-3	BE/s	829	240	0.29	-	1-2	
Sveden-1-4	BE/s	829	240	0.29	-	1-2	
Sveden-1-5	BE/s	829	240	0.29	-	1-2	
Sveden-1-6	BE/s	829	240	0.29	-	1-2	
Sveden-1-7	BK	829	125	0.15 (K 0.43)	1 (230)	1-2	ja
Sveden-1-8	BE/s	829	240	0.29		1-2	
Sveden-2-1	BE/s	803	240	0.3	-	1-2	
Sveden-2-2	BEA-1	803	240	0.3	-	1-2	
Sveden-2-3	BE/s	803	240	0.3	-	1-2	
Sveden-2-5	BK	803	125	0.16 (K 0.43)	1 (220)	1-2	ja
Sveden-2-6	BE/s	803	240	0.3	-	1-2	
Sveden-2-7	BE/s	753	240	0.32		1-2	
Sveden-2-8	BE/s	789	240	0.3	-	1-2	
Sveden-2-9	BE/s	844	240	0.28		1-2	
Sveden-2-10	BE/s	894	240	0.27	-	1-2	

TOMTNR	MARK-ANVÄNDNING	AREAL m²	BYGGN.RÄTT m² v.y	E-TAL	K-MÄRKT BYGGBNAD (m² v.y.)	ANTAL BOSTÄDER st	DELBAR TOMT st
Sveden-2-11	BE/s	622	180	0.29		1-2	
Sveden-2-12	BE/s	622	180	0.29	-	1-2	
Sveden-2-13	BE/s	401	135	0.34	-	1-2	
Sveden-2-14	BE/s	402	135	0.34	-	1-	
Sveden-3-1	BE/s	766	150+150	0.39	-	1-2	ja
Sveden-3-2	BE/s	766	150+150	0.39		1-2	ja
Sveden-3-3	BE/s	766	240	0.31	-	1-2	
Sveden-3-4	BE/s	766	240	0.31	-	1-2	
Sveden-3-6	BK	766	125	0.16 (K 0.38)	1 (170)	1-2	ja
Sveden-3-7	BE/s	803	240	0.3	-	1-2	
Sveden-3-8	BE/s	803	240	0.3	-	1-2	
Sveden-3-9	BE/s	895	260	0.29		1-2	
Sveden-3-10	BE/s	749	240	0.32	-	1-2	
Sveden-3-11	BE/s	749	240	0.32	-	1-2	
Sveden-3-12	BE/s	749	240	0.32	-	1-2	
Sveden-3-13	BE/s	908	280	0.31	-	1-2	
Sveden-3-14	BE/s	895	280	0.31		1-2	
Sveden-3-15	BE/s	749	240	0.32	-	1-2	
Sveden-3-16	BE/s	749	240	0.29	-	1-2	
Sveden-3-17	BE/s	329	190	0.58	-	1	
Sveden-3-18	BE/s	437	110	0.25	-	1	
Sveden-4-6	BE/s	725	220	0.3	-	1-2	
Sveden-4-7	BE/s	725	220	0.3	-	1-2	
Sveden-4-8	BE/s	668	220	0.33	-	1-2	
Sveden-4-9	BE/s	682	220	0.32	-	1-2	
Sveden-4-10	BE/s	713	220	0.31	-	1-2	
Sveden-4-11	BE/s	713	220	0.31	-	1-2	
Sveden-5-2	BE/s	766	180+180	0.43	-	1-2	ja
Sveden-5-4	BE/s	766	220+140	0.43	-	1-2	ja
Sveden-5-7	BE/s	766	180	0.43	-	1-2	
Sveden-5-8	BE/s	766	180	0.43	-	1-2	
Sveden-6-1	BE/s	803	240	0.3	-	1-2	
Sveden-6-2	BE/s	803	240	0.3	-	1-2	
Sveden-6-3	BE/s	803	125+115	0.3	-	1-2	ja
Sveden-6-4	AS	3465	1400	0.4	-	-	
Sveden-7-2	BE/s	740	220	0.3	-	1-2	
Sveden-7-3	BE/s	740	220	0.3	-	1-2	
Sveden-7-6	BE/s	740	220	0.3		1-2	
Sveden-7-7	BE/s	1110	190+150	0.31	-	1-2	ja
Sveden-7-8	BE/s	1110	340	0.31		1-2	
Sveden-8-1	BE/s	780	240	0.31	-	1-2	
Sveden-8-2	BE/s	1206	320	0.26	-	1-2	
Sveden-8-3	BE/s	904	150+90	0.26	-	1-2	ja
Sveden-9-2	BE/s	814	240	0.29	-	1-2	
Sveden-9-3	BE/s	814	240	0.29	-	1-2	
Sveden-9-6	BE/s	814	240	0.29	-	1-2	
Sveden-9-7	BEA-1	814	340	0.42	-	1-2	
Sveden-9-10	BE/s	814	240	0.29	-	1-2	
Sveden-9-11	BE/s	814	130+110	0.29	-	1-2	ja
Sveden-9-13	BE/s	550	200	0.36	-	1	
Sveden-10-1	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-10-2	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-10-3	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-10-4	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-10-5	BE/s	810	150+90	0.3	-	1-2	ja
Sveden-10-7	BEV	810	300	0.37	-	1-2	
Sveden-10-8	BE/s	692	200	0.29	-	1-2	
Sveden-10-9	BE/s	694	200	0.28	-	1-2	
Sveden-10-10	BE/s	660	200	0.3	-	1-2	
Sveden-10-11	BE/s	400	100	0.25	-	1	
Sveden-10-12	BE/s	411	140	0.34	-	1	

TOMTNR	MARK-ANVÄNDNING	AREAL m²	BYGGN.RÄTT m² v.y	E-TAL	K-MÄRKT BYGGBNAD (m² v.y.)	ANTAL BOSTÄDER st	DELBAR TOMT st
Sveden-11-1	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-2	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-3	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-4	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-5	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-6	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-7	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-8	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-9	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-10	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-11	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-12	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-13	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-11-14	BK	810	125	0.15 (K 0.38)	1 (185)	1-2	ja
Sveden-12-2	BE/s	904	260	0.29	-	1-2	
Sveden-12-3	BE/s	885	260	0.29	-	1-2	
Sveden-12-4	BE/s	885	260	0.29	-	1-2	
Sveden-12-5	BE/s	885	260	0.29	-	1-2	
Sveden-12-6	BE/s	885	120+140	0.29	-	1-2	ja
Sveden-12-9	BE/s	638	200	0.31	-	1-2	
Sveden-12-10	BE/s	805	240	0.3	-	1-2	
Sveden-13-1	BE/s	810	130+110	0.3	-	1-2	ja
Sveden-13-2	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-13-3	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-13-4	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-13-5	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-13-6	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-13-7	BE/s	810	150+90	0.3	-	1-2	ja
Sveden-14-1	BEA-1	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-14-2	BE/s	810	150+90	0.3	-	1-2	ja
Sveden-14-3	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-14-4	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-14-5	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-14-6	BE/s	883	260	0.29	-	1-2	
Sveden-14-7	BE/s	912	260	0.28	-	1-2	
Sveden-14-8	BE/s	748	220	0.29	-	1-2	
Sveden-15-1	BE/s	810	150+90	0.3	-	1-2	ja
Sveden-15-2	BE/s	810	240	0.3	-	1-2	
Sveden-15-3	BE/s	810	260	0.3	-	1-2	
Sveden-15-4	BE/s	810	260	0.3	-	1-2	
Sveden-15-12	BE/s	702	170	0.24	-	1-2	
Sveden-15-13	BE/s	397	140	0.35	-	1	
Sveden-16-3	BE/s	1064	340	0.32	-	1-2	
Sveden-16-4	BEA-1	1137	340	0.3	-	1-2	

BE/s	87144	
BK	3208	
BEA-1	3564	
BEV	810	
AS	3465	summa kvartersmark 98191 m²
PL	7846	
PN	15959	
P	3692	summa parkmark 27497 m²
Gatumark	34728	
TP	171	summa gatumark 34899 m²

SUMMA 160591 m² = 16 ha

6.4. PLANENS KONSEKVENSER

Planens konsekvenser är att 2 nya tomter bildas, en tomt delas till två, 18 tomter ges möjlighet till delning, ett områdesskydd införs genom en ny markanvändning kombinerat med att 4 byggnader K-märks och att markanvändningen ändras för fem tomter.
Byggnadsrätten för tomterna kvarstår såsom i gällande stadsplan förutom att byggnadsrätten minskar för de tomter där huvudbyggnad K-märks.

Stadsplanebestämmelser reglerar utformningen av området och byggnader med syfte att bevara områdets karaktär.
Planändringen daterad 15.05.2019 strävade till att arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefull stadsmiljö skyddas och möjliggör ett tillskott av bostäder.
Stadsutvecklingsnämnden beslöt 10.06.2019 att rivningsförbudet för dessa 10 byggnader utgår med konsekvens att kulturhistoriska värden försvinner.

Miljön
Andelen obebyggd mark ökar på egnahemstomterna då byggnadsytorna minskar.
Parkmark överförs till kvartersmark vilket för dessa ytor innebär att grönyta minskar.
Å andra sidan planläggs oplanerad mark till parkmark och består som rekreationsområde.

Trafik
Utbyggnad av outbyggd byggnadsrätt innebär att antalet hushåll ökar och trafiken ökar.
Den tillkommande trafikökningen bedöms rymmas i stadens trafiksystem.

Social miljö
Förutsättningar för mindre bostäder ges vilket kan innebära att dels nyinflyttade hushåll med annan ålder- och familjesammansättning kan bosätta sig i området samt även flergenerationsboende på samma tomt kan uppstå.

Kulturmiljö
I planförslaget av den 15.05.2018 var målsättningen att landskapsbilden och planområdets karaktär kan bevaras genom ändrad markanvändning i form av ett områdesskydd, BE/S, kombinerat med K-märkning av fyra byggnader och ett skydd mot rivning av 10 byggnader och planen syftade till att stadsmiljöns karaktär bevaras och förstärks.
Stadsutvecklingsnämnden beslöt 10.06.2019 att rivningsförbudet för dessa 10 byggnader utgår med konsekvens att kulturhistoriska värden försvinner.

Ekonomi
Ett tillskott av bostäder och verksamheter stöder samhällsekonomisk tillväxt och förorsakar inga kostnader för samhället eftersom kommunaltekniken är utbyggd.

6.5. PLANEN RELATERAD TILL PLAN- OCH BYGGLAGEN (24§, 26§, 27§) OCH PLAN- OCH BYGGFÖRORDNINGEN (7§)

Syftet med och behovet av detaljplan, 24 §
Detaljplanens syfte är att anvisa områden för olika ändamål och styra byggande och annan markanvändning på det sätt som lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, den befintliga bebyggelsen, naturmiljön och principen om en hållbar utveckling samt andra mål för planen förutsätter.

Detaljplanens innehåll, 26 §
”När en detaljplan upprättas ska kommunen se till att
1) marken utnyttjas på ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt,
2) trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshanteringen samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt sätt och med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt,
3) det skapas en trivsam, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder,
4) särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt,
5) estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt,
6) det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation och att det i eller i nära anslutning till tomter som bebyggs med lokaler för daghem, skola eller liknande verksamheter finns tillräckligt med plats för lek och utevistelse samt
7) skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, bestående äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut, hävd och andra omständigheter som kan inverka på genomförandet av planen.

Utformning av detaljplanen, 27 §
I detaljplanen kan de bestämmelser utfärdas som behövs för att uppnå planens syfte och de krav som ställs på dess innehåll när det detaljerade området bebyggs eller annars används. Ska något område eller någon byggnad skyddas för att bevara stads- eller landskapsbilden, naturvärden, befintlig bebyggelse, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan bestämmelse om detta utfärdas i detaljplanen. Markägaren har rätt till kompensation om skyddsbestämmelsen vållar denne olägenhet som inte är ringa.

Innehållet i en detaljplanen, 7 §
Vid utformningen av en detaljplan ska följande faktorer beaktas:
16) att historiskt, kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och byggnadsmiljöer samt platser som är värdefulla på grund av utsikten, läget, växtligheten eller säregna naturförhållanden skyddas och bevaras och inte utan tvingande skäl förstörs.

Planförslaget utgår från att områdets karaktär av 1940- och 50-tals miljö bevaras. Området förtätas när oanvänd byggnadsrätt placeras på ett mer till områdeskaraktären anpassat sätt. Områdeskaraktären bevaras då kvartersmarken ges ett områdesskydd genom ändrad markanvändning kombinerat med att arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas.

Områdesskyddet utformas som en markanvändning 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”. Vid K-märkning regleras reparations- och ändringsåtgärder så att byggnaden med dess olika utbyggnader och karakteristiska detaljer och material skall bibehållas. Vid områdesskydd regleras utformningen av reparations- och ändringsåtgärder samt tillbyggnader mer generellt i bestämmelser. I planförslaget av den 15.05.2019 var bedömningen att ett områdesskydd genom markanvändningen BE/s och ett skydd mot rivning av berörda gatuhusen bedöms vara tillräcklig för att bevara och värna om de kulturhistoriska värdena på området och är inte orimligt för fastighetsägarna. Byggnaden kan användas som nu, renovering, ändring och underhåll är möjlig samt att planbestämmelserna hindrar inte ändring av byggnaden men styr åtgärden så att stadsbilden och kulturarvet bibehålls.
Stadsutvecklingsnämnden beslöt 10.06.2019 att rivningsförbudet för dessa 10 byggnader utgår med konsekvens att kulturhistoriska värden försvinner.

6.5. PLANENS TECKENFÖRKLARING OCH –BESTÄMMELSER

Teckenförklaring och bestämmelserna följer i regel gängse modell.

6.6 NAMN INOM PLANEOMRÅDET

Nya namn har inte införts på planen.

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

Planen förväntas godkännas under 2020.

Stadsarkitektkansliet 11.11.2019 Teknisk justering 20.04.2020

Sirkka Wegelius
Stadsarkitekt

GENERALPLAN

- markanvändning
- antal våningar
- exploateringstal

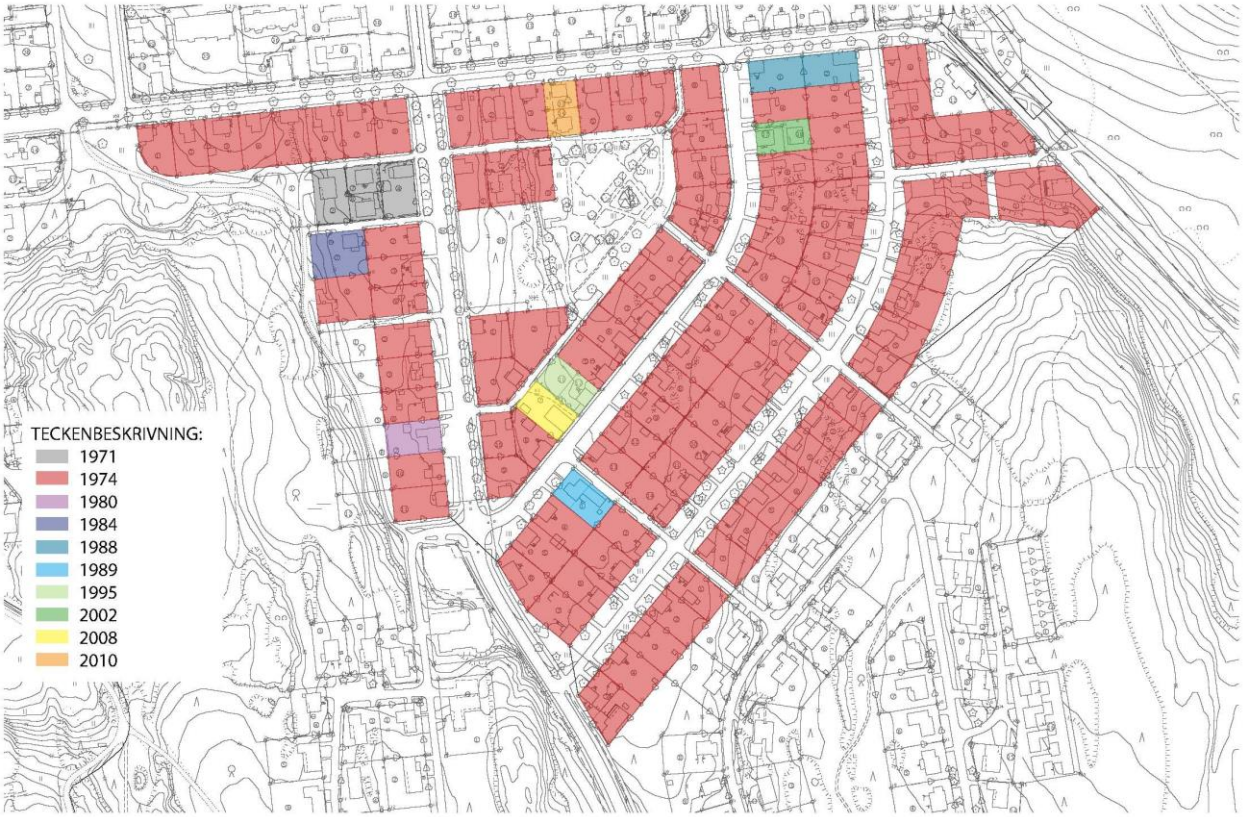
Stadsarkitektkansliet, september 2018

TECKENBESKRIVNING:

0.3	Exploateringstal
I - II	Våningstal
A	Område för offentlig service och förvaltning
BH	Område för bostadsvåningshus, handel och service
BS	Småhusdominerad bostadsbebyggelse
R	Rekreationsområde
R-2	Rekreationsområde (idrottsplatser)
SBL-4	Område för objekt som skall skyddas med stöd av lagstiftning. Stadsbildsmässig värdefull miljö.

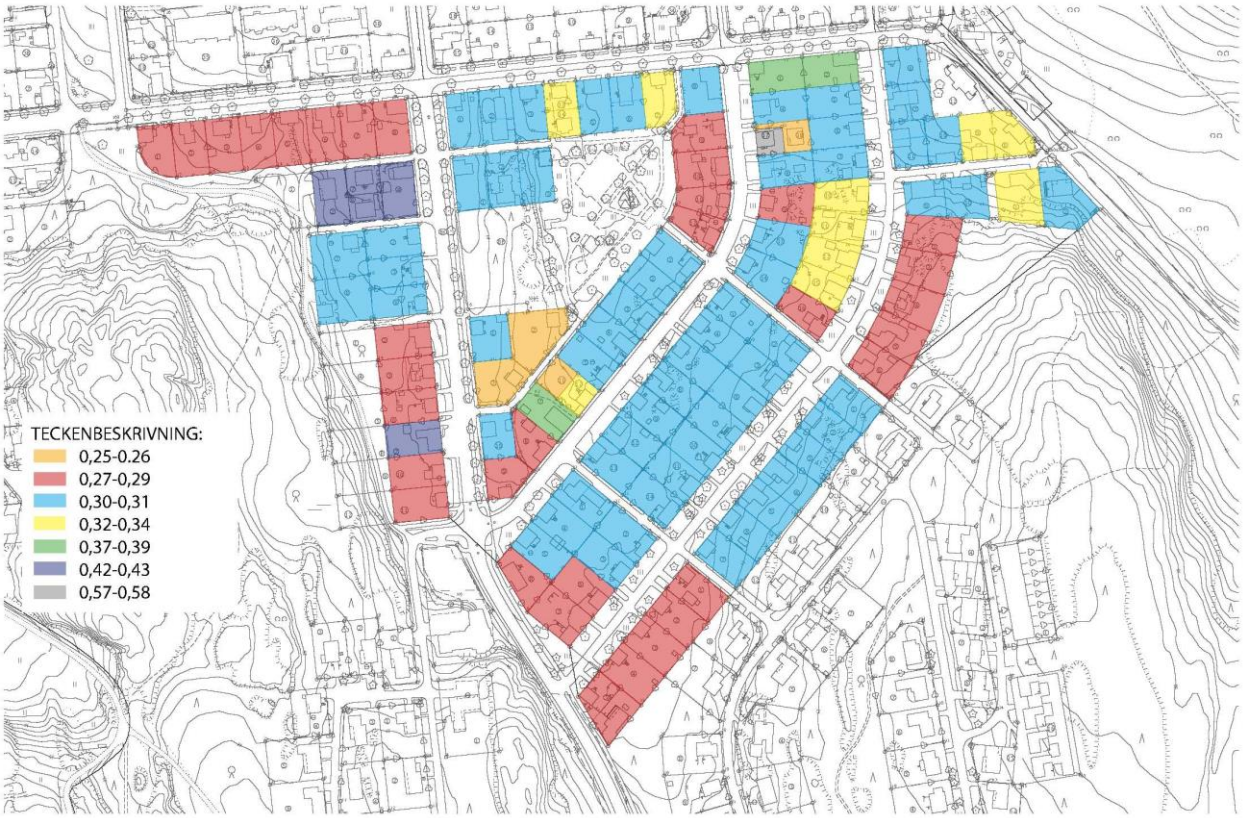
GÄLLANDE STADSPLAN

Stadsarkitektkansliet september 2018



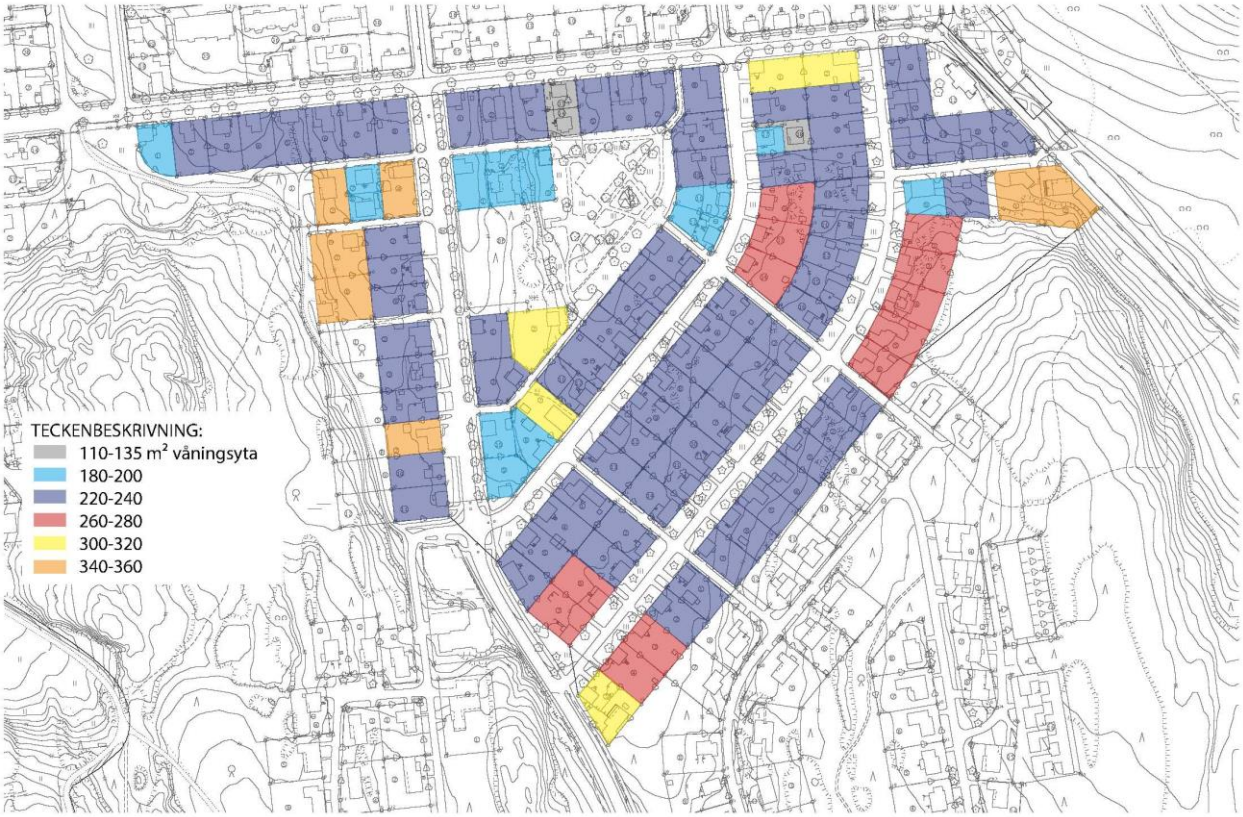
BYGGNADSRÄTT e-tal, stadsplan

Stadsarkitektkansliet september 2018



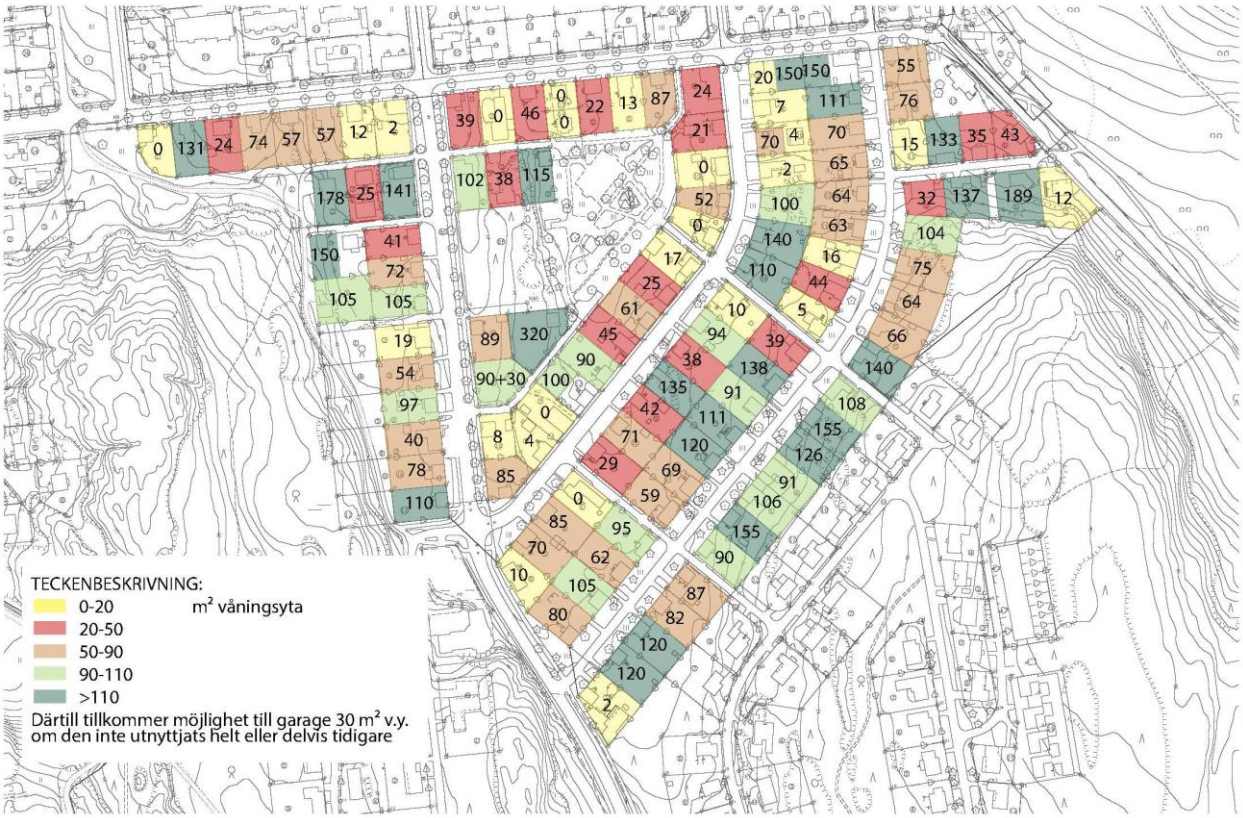
BYGGNADSRÄTT, stadsplan

Stadsarkitektkansliet september 2018



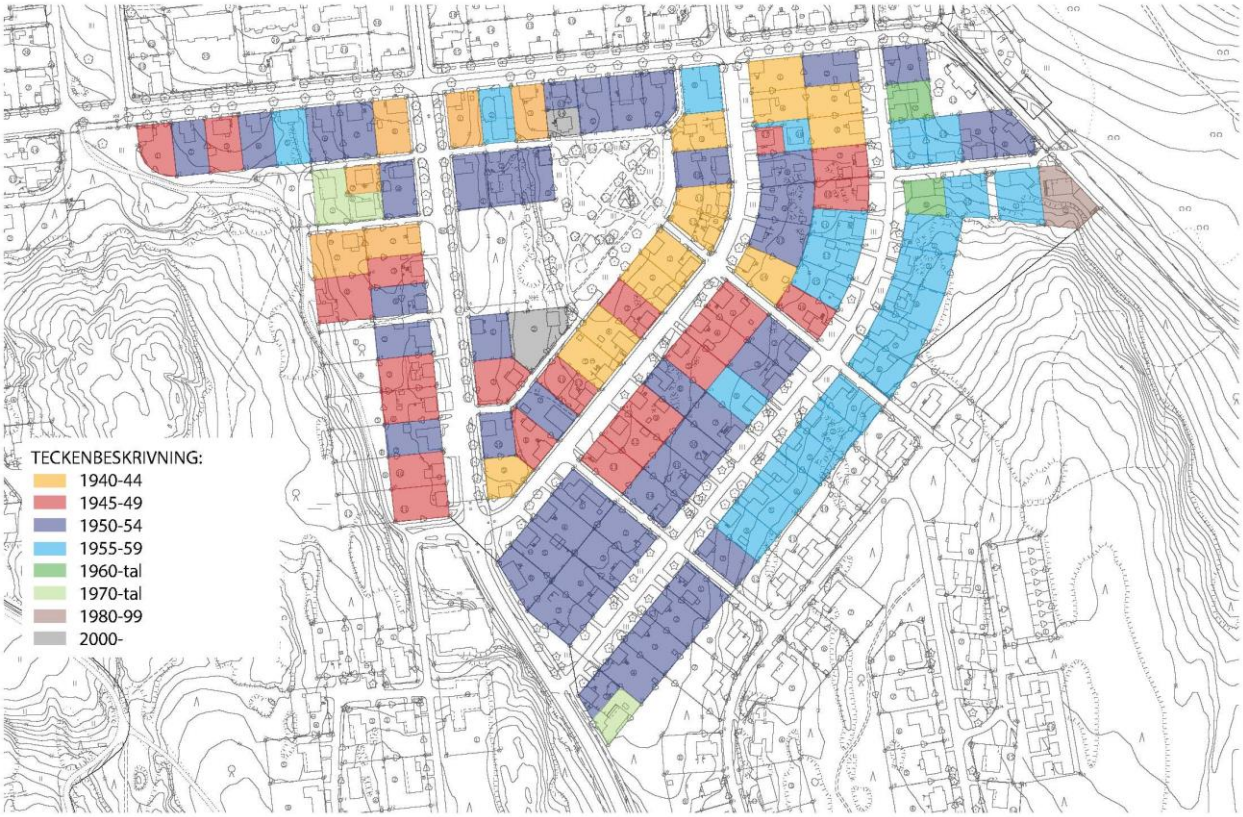
OUTNYTTJAD BOSTADSBYGGNADSRÄTT enligt bygglov

Stadsarkitektkansliet september 2018



BYGGNADSÅR

Stadsarkitektkansliet september 2018

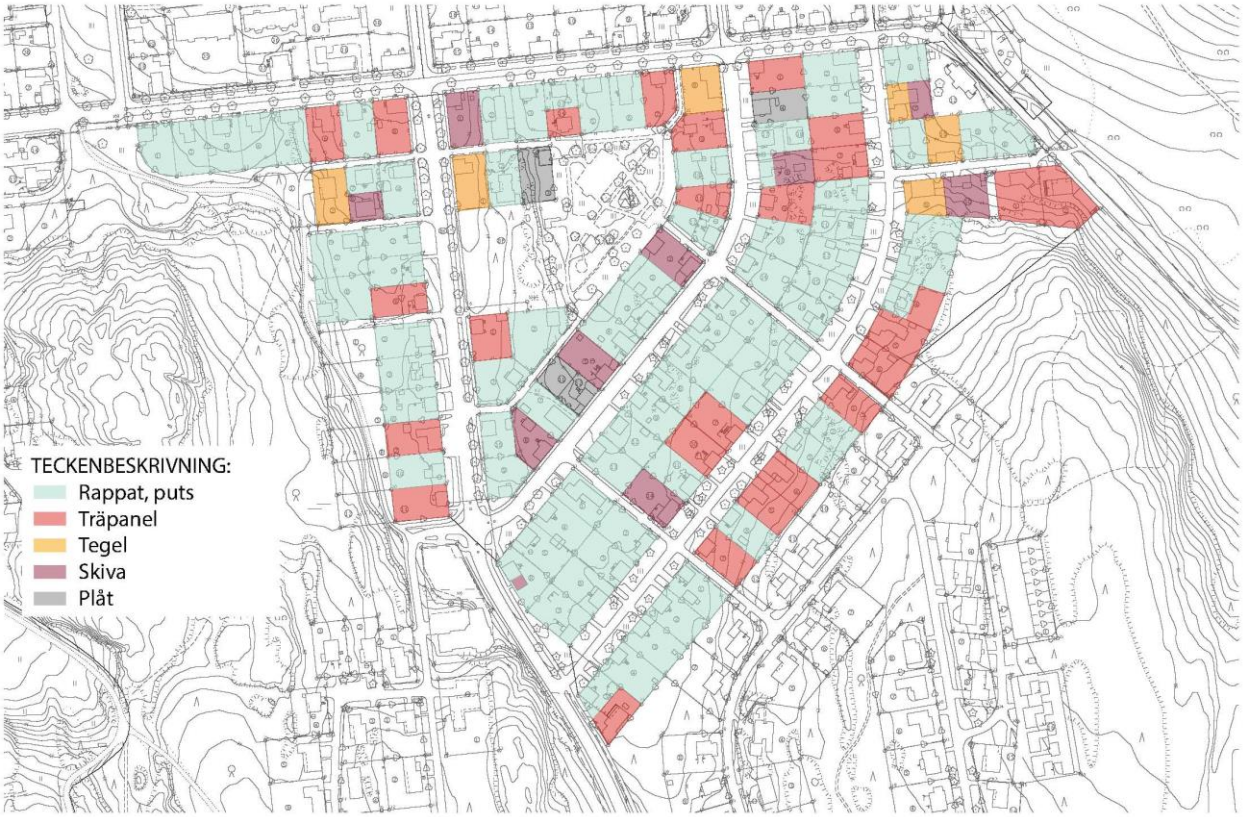


VÅNINGSTAL utbyggd

Stadsarkitektkansliet september 2018

FASADMATERIAL utbyggd

Stadsarkitektkansliet september 2018



TAKMATERIAL utbyggd

Stadsarkitektkansliet september 2018