

04. 09. 2018

Avdelning
Infrastrukturavdelningen Allmänna byrå
tjänstemannaföredragning

Föredragande
Inspektör Westling Gunnar

Beslutande
Avdelningschef Österlund Yvonne

Gunnar Westling

Yvonne Österlund

I - SUN 45 §

Utlåtande om stadsplaneändring av stadsplanen Sveden i södra Mariehamn

Beslut

Kulturbyrån inlämnade synpunkter om stadsplaneändringen. Landskapsregeringen beslöt att skicka kulturbyråns synpunkter som utlåtande till Mariehamns stads stadsarkitektkansli.

Motivering

Planförslaget berör landskapets förvaltning såsom övervakande myndighet över planläggningsväsendet. Planförslaget berör även landskapets förvaltning inom bl.a. trafikfrågor, miljövård och kulturminnesvård. Med anledning av detta har vägnätsbyråns, kulturbyråns och miljöbyråns synpunkter inhämtats.

Bakgrund

Mariehamns stadsarkitektkansli har begärt utlåtande från landskapsregeringen angående stadsplaneändring för Sveden.

Bilagor

Utlåtande från kulturbyrån

Mottagare
Infrastrukturavdelningen
Allmänna byrån

Hänvisning
Stadsarkitektkansliets begäran 27.6.2018

Kontaktperson
Överantikvarie Jonas Karlsson

Ärende
**UTLÅTANDE RÖRANDE FÖRSLAG TILL
STADSPLANEÄNDRING FÖR STADSDELEN
SVEDEN, MARIEHAMNS STAD**

Ärende

Mariehamns stads stadsarkitektkansli har den 27.6.2018 begärt Landskapsregeringens utlåtande rörande framtaget förslag för planändring för stadsdelen Sveden i Mariehamns stad daterat den 18.6.2018 samt dokumentet *Sveden -råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny- om- och tillbyggnad* daterat den 15.6.2018.

Kulturbyrån har den 15.6.2018 tillsammans med stadsarkitektkansliet gått igenom det aktuella planförslaget varvid förfrågan preciserades till en granskning av de föreslagna K-bestämmelsernas inbördes prioriteringsordning. Kulturbyrån har därefter granskat det aktuella planförslaget med utgångspunkt i tidigare lämnat utlåtande (utl: 182 U4, 2.12.2014 ÅLR 2014/8078) samt vidare fokuserat på föreslagna K-märkta byggnader och lyft fram ett mindre urval av dessa som särskilt viktiga att prioritera. Kulturbyrån har även granskat dokumentet *Sveden -råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny- om- och tillbyggnad* och lämnar härmed utlåtande enligt följande:

Utlåtande

Kulturbyrån noterar de inkommande handlingarna till kännedom och önskar framföra följande:

Kulturbyrån har gjort en generell granskning av det aktuella planförslaget och kan inledningsvis, vilket även framförts i ÅLR 2014/8078, konstatera att vidare exploatering av det enligt den ursprungliga stadsplanen redan färdigbyggda området riskerar att skada områdets kulturhistoriska värden. En succesiv utbyggnad enligt den

väl tilltagna byggnadsrätt som tillkommit genom 1974 års ändring av stadsplanen riskerar att förvanska det luftiga trädgårdsstadsområde som Sveden fortfarande utgör och därmed reducera dess kulturhistoriska värde.

Bortsett från de höga byggnadsrätterna och svårigheten att minska dessa bedömer Kulturbedömningen att Stadsarkitektkansliet i det aktuella planförslaget tagit hänsyn till områdets kvalitéer. Med hjälp av föreslagna bestämmelser om att tillkommande byggnader ska hållas borta från gaturummet samt att 50 cm indrag ska göras från byggnadernas hörn avseende tillbyggnader, tillsammans med bestämmelser om proportioner, färgval och material, kan bebyggelsens primära karaktär och områdets kulturhistoriska värden så långt som möjligt bevaras.

Utöver detta har planförslaget kompletterats med K-bestämmelser för fastigheter som ansetts hysa höga kulturhistoriska värden kopplat till en högre bevarandegrad och representativitet för områdets ursprungliga karaktär. Av planförslagets 29 för K-märkning föreslagna byggnader har Kulturbedömningen valt ut 13 byggnader som på grund av sina kulturhistoriska- och arkitektoniska värden samt höga grad av ursprunglighet bedömts vara extra viktiga att K-märka. Urvalet har också baserat sig på ambitionen att ge en representativ bild av hela stadsdelen samt de olika byggnadstyper och byggnadsmaterial som funnits i området sedan uppförandetiden.

Följande 13 hus föreslås K-märkas i stadsplan:

- Sveden 1:7; Skillnadsgatan 27
- Sveden 1:8, Skillnadsgatan 25*
- Sveden 2:5, Skillnadsgatan 15
- Sveden 2:7, Skillnadsgatan 11
- Sveden 2:8, Torggatan 34*
- Sveden 2:9, Torggatan 36
- Sveden 2:11, Torggatan 40
- Sveden 3:2, Öhbergsvägen 12
- Sveden 3:6, Öhbergsvägen 16
- Sveden 3:9, Torggatan 37
- Sveden 3:14, Torggatan 41
- Sveden 7:6, Ålandsvägen 80
- Sveden 7:8, Jägargränd 4

* Har valts ut huvudsakligen på grund av dess arkitektoniska värden.

Utöver de ovanstående har fastighetsägarna till Sveden 11:14 (Öhbergsvägen 42) begärt att byggnaden ska skyddas i stadsplan. Kulturbedömningen bedömer att en K-märkning är motiverad då byggnaden

representerar områdets arkitektoniska karaktär och är välbevarad vad gäller materialval, färgsättning och detaljer.

Planförslaget har även kompletterats med ett rådgivningsdokument riktat till fastighetsägare och andra intresserade av stadsdelen. Kulturbyrån konstaterar att dokumentet *Sveden -Råd och riktlinjer för underhåll, renovering, ny-, om- och tillbyggnad*, på ett sakligt och enkelt sätt upplyser om områdets kulturhistoriska värden och vad som upprätthåller dess karaktär och hur man som fastighetsägare kan gå tillväga för att bevara denna vid underhålls- och ändringsarbeten. Detta görs genom tydliga illustrationer och exempel för byggnadsdetaljer-, material- och färgval samt förslag på arkitektoniskt lämpliga sätt att utföra till- och nybyggnad och hur dessa bör placeras på tomterna. Råd och riktlinjerna kompletterar planförslagets bestämmelser och ger goda exempel på hur de kan uppfyllas. Kulturbyrån bedömer att detta troligtvis är ett effektivt verktyg för att höja den generella medvetenheten om områdets kvaliteter och värden som därmed kommer förebygga framtida reduceringar av områdets kulturhistoriska värden.

Kulturbyrån önskar vidare framföra att det vore önskvärt att dokumentet kompletteras med fler grundläggande byggnadstekniska upplysningar. Exempelvis skulle information om vilka material som finns i byggnadernas stommar samt vilka putstyper som vanligast förekommer på fasaderna underlätta valet av lämpliga och säkra material för reparationsarbeten.

Kulturbyrån önskar även framföra att det finns ett hållbarhetsperspektiv på bevarande, underhålls- och reparationsarbete som skulle kunna framhållas tydligare. I avsnittet om fönster står det exempelvis att nyare, från ursprungskaraktären avvikande, fönster helst bör bytas mot fönster som bättre stämmer överens med den ursprungliga karaktären. Här skulle man kunna framhålla att det ur hållbarhetssynpunkt oftast inte är försvarbart att byta ut tekniskt dugliga, såväl ursprungliga som nyare fönster.

Dokumentets tredje kapitel: *Underhåll och reparation* framhåller just poängen med att underhålla och reparera, snarare än att byta ut, samt att använda traditionella material. Detta med hänvisning till att befintliga byggnadsdelar ofta har en hög kvalitet och det finns en utbredd kunskap om hur traditionella material fungerar och hur de åldras. Denna motivering skulle med fördel kunna kompletteras med att dessa tillvägagångssätt även är de lämpligaste ur ett ekonomiskt och ekologiskt hållbarhetsperspektiv.

Motivering

Den ursprungliga stadsplanen för stadsdelen Sveden tillkom genom 1938 års stadsplan för Mariefhamn, ritad av Bertel Jung, den dåvarande stadsarkitekten i Helsingfors. Genom denna plan bröts ny mark för staden

söder om den tidigare stadsgränsen som gick längs den nuvarande Skillnadsgatan. Stadsdelen Sveden bildar här en tydlig avgränsbar stadsdel genom att Torggatan och Öbergsgatan gavs en mjuk svängning österut och bands ihop med de södra delarna av Ålandsvägen. Detta skapade en tydlig triangulär stadsplaneform centrerad kring ett öppet parkområde.

Jung har komponerat stadsdelen i linje med stadsplaneraren Ebenezer Howards trädgårdsstadideal och hur detta influerade stadsplaneringen i England och Tyskland under 1800-talets slut och 1900-talets början. Stadsplanen har försetts med breda gröna stråk längs gatorna med tydligt markerade trädrader samt väl tilltagna hustomter och övriga grönytor. Bebyggelsen är förhållandevis enhetlig och består av småhus uppförda under 1930- till 1960-talet med en arkitektur främst präglad av 20-talsklassicism, men också funktionalistiska stildrag. Husens placering längs fastighetsgränserna mot gatorna ger gatorna en stadsmässig prägel emedan trädgårdarna på husens baksidor skapar stora sammanhängande gröna, obebyggda stråk där en stor del träd och buskar växt sig stora och karaktärsskapande för området.

Stadsdelen Sveden utgör en tydlig tidsring i Mariehamns stadsplaneutveckling som dessutom speglar sin tids planeringsideal i relation till sociala och demografiska förhållanden och strukturer. Området har stora kultur- byggnads- och socialhistoriska värden kopplade till detta. Stadsdelen utgör sammantaget ett välbevarat exempel på hur trädgårdsstadens ideologi tillämpats på Åland.

1974 antogs en ur antikvarisk synvinkel problematisk stadsplan för Sveden som gav kraftigt utökad byggnadsrätt på tomterna och som sedan dess styr markanvändningen. Detta har lett till att många av husen har byggts ut eller att tomter kunnat styckas och flera bostadshus tillkommit mellan de ursprungliga husen. Stadsdelens enhetliga och regelbundna form och hänsynen till denna har frångåtts, med negativ påverkan på stadsdelens kulturhistoriska värden som följd.

Det största hotet mot stadsdelens kulturmiljövärden utgörs alltjämt av tomternas väl tilltagna byggnadsrätter. Om inte de byggnadsrätterna kan inskränkas måste planbestämmelser för stadsdelen Sveden utformas så att de befintliga exploateringsmöjligheterna styrs på ett sådant sätt trädgårdsstadens karaktär både avseende gaturummen och trädgårdarna påverkas så lite som möjligt samt att välbevarade enskilda byggnader och byggnadsdetaljer så långt som möjligt bevaras.

Detta för att det ska vara möjligt att upprätthålla en stadsplanering som ligger i linje med inledningsparagrafen i Plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland enligt vilken markanvändningen och byggandet ska regleras så att förutsättningar för en bra livsmiljö skapas och bevaras, en

ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling främjas och så att kulturhistoriska värden bevaras.

Tillämpade lagrum

1, 26, 65 §§ Plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland.

Enhetschef

Mikko Helminen

Överantikvarie

Jonas Karlsson

