

Ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, kvarteren 3 och 5 samt del av gatuområdet Kvarnberg 7K

Dnr MHSTAD/291/2023

Stadsutvecklingsnämnden 10 §, 21.03.2023

Bilagor:

- Områden i behov av reviderad och moderniserad stadsplan, karta, november 2022; A – SUN 10 §
- Utdrag av gällande stadsplaner för kvarteren 3 och 5 i stadsdelen Kvarnberg, karta, mars 2023; B – SUN 10 §
- Utdrag ur Generalplan för Mariehamn 2006, skydd av miljöer och objekt, bebyggelseklassificering, karta; C – SUN 10 §
- I stadsplan skyddade byggnader och år 2004 av stadsarkitektkansliet bedömda skyddsvärda byggnader kategori A, B och C för kvarteren 3 och 5 i stadsdelen Kvarnberg placerade på grundkarta, mars 2023; D – SUN 10 §
- Ortofoto för kvarteren 3 och 5 i stadsdelen Kvarnberget, 2021; E – SUN 10 §

I Mariehamn har planering av staden skett sedan staden grundades 1861. Ända tills slutet av 1960-talet omfattade stadsplaneringen större helheter och kvarter. Sedan har stadsplaneringen omfattat både helheter men framför allt planändring av enstaka tomter s.k. frimärksplanering.

I de delar av Mariehamn där ett flertal planändringar av enstaka tomter gjorts under tiotalsår kan uppstå oklarheter för de olika fastighetsägarna vad som gäller, för stadens myndigheter att hantera bygglov och de olika stadsplanerna stöder inte en harmonisk stadsbild. Ett sådant område finns bland annat mellan Södragatan och Skillnadsgatan och består av sex kvarter.

Det finns även i Mariehamn områden som uppfattas som enhetliga och vars karaktär önskas bevaras och för dessa områden bör diskuteras modernisering av gällande stadsplan.

Planändringens syfte

Stadsarkitektkansliets bedömning är att stadsplanesituationen i de sex aktuella kvarteren är oändamålsenlig med ett flertal stadsplaner från 1960-talet till nutid varför en modernisering av kvarterens stadsplaner påbörjas. Syftet är att enhetliggöra kvarterens stadsplaner, lyfta upp och säkerställa den värdefulla områdeskaraktären och samtidigt skapa större möjlighet att använda den oanvända byggnadsrätten för ny bebyggelse.

I detta planärende behandlas kvarter 3 och 5 i stadsdelen Kvarnberg samt mellanliggande gatuområde.

Bakgrund

Stadens huvudsakliga byggnads- och miljökaraktär vid Södra gatan, Mariegatan och Skillnadsgatan har till stora delar bevarats såsom i Mariefhamns tidiga tid. När brandgator ändrades till inre kvartersgränder togs på 1960- och 1970-talen fram stadsplaner som möjliggjorde mindre tomter längs dessa gränder. Stadsplaner från 1970-talet möjliggör med byggnadsrätter som är betydligt större än de äldre byggnaderna och vidsträckta byggnadsytor att hela denna del av staden förändras genom att flera äldre byggnaderna ersätts av större byggnader. Under årens lopp har enstaka tomter planändrats och ofta har byggnader skyddats.

Målsättning för stadsplaneringen idag bör vara stadens mål för rutnätstaden som definierats i generalplanen till att förtäta staden disciplinerat, att skydda och vårda den historiskt och arkitektoniskt värdefulla stadsbilden och att utveckla ny arkitektur och stadsbildsutformning på basen av den lokala traditionen och innerstadens historiskt och arkitektoniskt värdefulla karaktär.

Gällande stadsplaner

Planområdet omfattar i stadsdel Kvarnberg kvarter 3 och kvarter 5 samt gatuområdet mellan dem.

Inom kvarter 3 som omfattar 21 tomter är följande 6 stadsplaner i kraft med

- nummer 201 från år 1970 omfattande 14 tomter
- nummer 452 från år 1982 omfattande 2 tomter
- nummer 454 från år 1982 omfattande 1 tomt
- nummer 619 från år 1990 omfattande 1 tomt
- nummer 810 från år 2003 omfattande 2 tomter
- nummer 978 från år 2010 omfattande 1 tomt.

Inom kvarter 3 är markanvändningarna följande;

- BE, kvartersområde för egnahemsbebyggelse innehållande högst två bostadslägenheter per tomt,
- BEA, kvartersområde för bostadshus i högst två våningar,
- BVR, ¹⁾ kvartersområde för radhus- och våningshusbyggnader där högst 30 % av den totala våningsytan får utnyttjas för kontors- och affärsändamål samt att K-huset ska inrymma endast bostäder,
- ²⁾ kvartersområde för bostadsvåningshus, radhus eller kopplade bostadshus,
- BVA, kvartersområde för bostadsvåningshus där av den totalt utbyggda våningsytan får högst 2/5 utnyttjas för affärs- och kontorsändamål samt
- BK, kvartersområde för kulturhistorisk byggnad inom kvartersområde för bostadsbebyggelse.

Inom kvarter 5 som omfattar 25 tomter är följande 7 stadsplaner i kraft med

- nummer 203 från år 1970 omfattande 18 tomter
- nummer 499 från år 1985 omfattande 1 tomt
- nummer 517 från år 1986 omfattande 1 tomt
- nummer 547 från år 1988 omfattande 2 tomter
- nummer 581 från år 1989 omfattande 1 tomt
- nummer 904 från år 2006 omfattande 1 tomt
- nummer 1047 från år 2014 omfattande 1 tomt.

Inom kvarter 5 är markanvändningarna följande;

- BE, kvartersområde för egnahemsbebyggelse innehållande högst två bostadslägenheter per tomt där av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler,
- BEA, kvartersområde för bostadshus i högst två våningar,
- BRV, kvartersområde för radhus, kopplade byggnader för bostadsändamål eller bostadsvåningshus
- BVR, kvartersområde för bostadsvåningshus, radhus eller egnahem,
- BK, kvartersområde för kulturhistorisk byggnad inom kvartersområde för bostadsbebyggelse samt
- A, kvartersområde för allmän byggnad.

Gatuområdet vid Mariegatan mellan kvarteren 3 och 5 har en stadsplan i kraft med nummer 796 från år 2002. Markanvändningen är låghastighetsgata, lg med förklaringen "Låghastighetsgata där lägre körhastigheter eftersträvas med t.ex. konstruktioner, ytmaterial och planteringar. Låghastighetsgata utformas med kantsten mot grönytor i rätlinjig geometri förutom vid anslutningar mot annan gata, vilka avsmalnas och förses i regel med upphöjda övergångsställen. Gatans sido-områden bibehålls som grönytor med alléträd."

Generalplanen

I generalplanen för Mariehamn som fullmäktige godkände år 2006 men som ej fastställts och därför inte är juridiskt bindande men ger riktlinjer för stadens förvaltningar och nämnder. I generalplanen behandlas i följande avsnitt planområdet; markanvändning, våningstal, exploateringstal och skydd av miljöer och objekt.

- *Markanvändning*

Både kvarter 3 och 5 har huvudsakligen markanvändningen BS, småhusdominerad bostadsbebyggelse. I kvarter 3 är markanvändningen vid Ålandsvägens och Södra gatans hörn BH, område för bostadsvåningshus, handel och service.

I kvarter 5 är markanvändningen för daghemstomten mot Skillnadsvägen A, område för offentlig service och förvaltning.

Markanvändningen för Mariegatan anges som SBL-3, område eller objekt som ska skyddas med stöd av lagstiftning – kulturhistoriskt värdefull miljö. Området är allégata av synnerligen stort stadsbildsmässigt värde.

- *Våningstal*

Båda kvarteren 3 och 5 får bebyggas i I-II våningar.

- *Exploateringstal*
Exploateringstalet för båda kvarteren 3 och 5 är 0.4.
- *Skydd av miljöer och objekt*
Fullmäktige behandlade och godkände bebyggelseklassificering och arkitektoniska specialområden som en del av generalplanen för Mariehamn. Skyddsobjekt behandlades inte utan skydd av enskilda objekt beslöts att det görs vid enskilda planändringar som sedan godkänns i fullmäktige.
Gällande bebyggelseklassificering konstateras att stadens stadsbild är uppbyggd av områdesvisa särdrag som grundar sig på olika historiska och arkitektoniska utvecklingsskeden. De aktuella kvarteren är en del av innerstadens kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla stadsbild.

Innerstadens bostadskvarterens karaktär och betydelse

Av staden är kulturhistoriskt mest intressant och värdefull den gamla rutnätstaden mellan Nygatan och Skillnadsgatan vars form härleder sig ur de första stadsplanerna från åren 1860 och 1871. Empirens öppna och luftiga stadsbild kan fortfarande avläsas i samspelet mellan allégator och trähusbebyggelse. Denna del av staden utgör för de flesta själva sinnebilderna av begreppet Mariehamn. En stor del av gatubebyggelsen är eller börjar bli 100 år gammal. Glesheten i området karaktäristiska bebyggelsestruktur är ett latent hot mot den harmoniska stadsbilden. Trycket på en högre exploatering av tomterna än den ursprungliga har legat permanent över dessa tomter sedan 1960-talet. De äldre gällande stadsplanerna från 1970-talet införde schematiskt större byggnadsrätter som i regel är avsevärt större än den befintliga bebyggelsen utan hänsyn till de befintliga äldre husen. Vid planering av enskilda tomter har därefter större hänsyn tagits till den kulturhistoriska stadsbilden.

I generalplanens avsnitt Skydd av miljöer och objekt har stadens mål för rutnätstaden definierats som

- att förtäta staden disciplinerat
- att skydda och vårda den historiskt och arkitektoniskt värdefulla stadsbilden
- att utveckla ny arkitektur och stadsbildsformning på basen av den lokala traditionen och innerstadens historiskt och arkitektoniskt värdefulla karaktär.

Byggnadsskyddet i gällande stadsplaner och behov av byggnadsskydd

Inom de aktuella kvarteren 3 och 5 är i gällande stadsplaner 8 byggnader skyddade genom K-märkning som gäller den yttre utformningen. För en av byggnaderna innebär K-märkningsformuleringen inte att byggnaden skyddas utan kan rivras och för tre byggnader att de kan ersättas.

Stadsarkitektkontoret gjorde inför generalplanen för Mariehamn en inventering av arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Skyddsvärda byggnader indelades i tre grupper;

- kategori A (Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som bör K-märkas),

kategori B (Stadsbildsmässigt värdefull byggnad som bör K-märkas) och

kategori C (Byggnad som stöder stadsbilden och som kan K-märkas).

I kvarter 3 finns 11 byggnader som bedömts tillhöra kategori A och 1 byggnad som bedömts tillhöra kategori B.

I kvarter 5 finns 1 byggnad som bedömts tillhöra kategori A.

Stadsarkitektens bedömning

I de aktuella kvarteren är de många gällande planerna olika med skiljande regelverk. För fastighetsägarna blir det oklart varför vissa saker tillåts på en fastighet men inte på en annan. Det kan vara svårt att använda den obebyggda byggnadsrätten och likaså i plan få stöd för att stärka innerstadens historiskt och arkitektoniskt värdefulla karaktär. Speciellt i gällande planer från 1970- och 1980-talen saknas bestämmelser som anpassar nybyggnationer till den äldre bebyggelsen på samma tomt eller närliggande tomter. För att enhetliggöra kvarterens stadsplaner och lyfta upp den värdefulla områdeskaraktären och samtidigt skapa större möjlighet att använda den obebyggda byggnadsrätten för ny bebyggelse bör en planändring påbörjas.

I det första skedet kunde utgående från ett material som beskriver dagens läge ett samråd arrangeras. Efter inkomna samrådssynpunkter och ytterligare kompletterande områdesanalyser samt inkommet utlåtande från landskapets antikvariska myndighet skulle planarbetet fortgå. I landskapets antikvariska myndighets utlåtande konstateras vilka byggnader och miljöer som är lämpliga att skyddas i stadsplan.

Övrigt

Stadsarkitektkansliets bedömning är att planläggningen följer generalplanens intentioner vad gäller markanvändning. Planändringen berör även skydd av byggnader och miljöer. Ärendet behandlas som en komplicerad process.

Då planändringen kan innebära att byggnader skyddas är ändringen en betydande förändring jämfört med gällande situation varför ett samrådsförfarande under beredningsskedet är ändamålsenlig.

Efter att planförslaget behandlats av stadsstyrelsen inför stadsfullmäktige ställs förslaget ut i 30 dagar.

Stadsarkitektens förslag: Inför fortsatt planarbete arrangerar stadsutvecklingsnämnden ett samråd och begär utlåtande av landskapsregeringens antikvariska myndighet.

Beslut: Förslaget godkänns.
