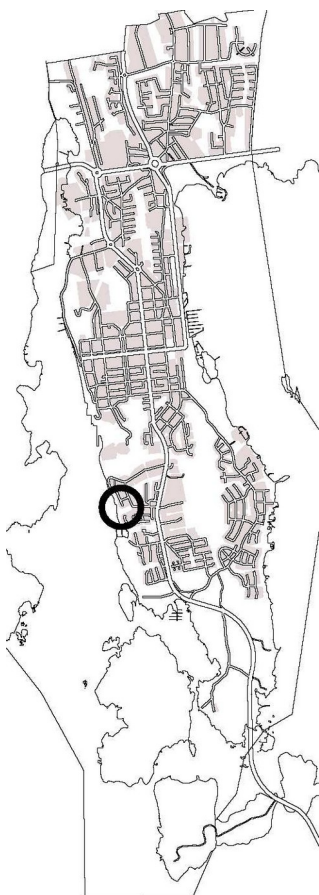


Ändring av stadsplanen för stadsdelen Västra Ytternäs, kvarter 40, tomt 6, Fyrvaktarvägen 12, (stplnr 1094), (stadsarkitekten)

Dnr MHSTAD/53/2018

Stadsarkitekten 14.03.2018



Bilagor:

- Ansökan, illustrationer över byggnadsvolymers önskvärda taknockshöjder, 01.03.2018; bilaga A
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Västra Ytternäs, kvarter 40, tomt 6, (stplnr 1094), 08.03.2018; bilaga B
- Plansbeskrivning, stadsplan nr 1094, 08.03.2018; bilaga C

Anhållan

Sökanden anhåller om en planändring vad gäller höjden på husen för att kunna realisera sitt bostadsprojekt. Sökanden anhåller att fastslagen högsta taknockshöjd höjs med 0,5 m – 2,1 m i enlighet med bifogade illustrationer.

Bakgrund

Gällande stadsplan

Gällande plan för den aktuella tomten är från år 2010. Markanvändningen är BER, kvartersområde för egnahem och kopplade byggnader för bostadsändamål. Tomtens areal är 1129 m² och tomtens byggnadsrätt 450 m² våningsyta vilket ger ett e-tal om 0.4. På tomten har placerats tre byggnadsytor för bostadshus i obligatoriskt I ½ våningar i en solfjäderform. Mel-lan dessa byggnadsytor och norr om har

byggnadsytor för garage/ bilskyddstak/ekonomibygnad placerats. Tomtens byggnadsrätt har fördelats på byggnadsytorna utgående från 150 m² våningsyta per byggnadsyta. Bestämmelser reglerar byggandet och bl.a. högsta taknockshöjd anges för tomten.

Generalplanen

Generalplanen är inte fastställd och därför inte juridiskt bindande. Generalplanen är godkänd av fullmäktige år 2006.

Markanvändningen stipuleras till BV, våningshusdominerad bostadsbebyggelse. Antalet våningar stipuleras till II – III. Exploateringstalet stipuleras till 0.6.

Tomtens utbyggnad

Tomten är obebyggd.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Bakgrunden till behovet av planändring är att när Fyrvaktarvägen byggdes avvek staden från den i stadsplanen angivna gatuhöjden om +8.00 med 70 cm så att gatans höjd vid vändplanen är +8.70. Därtill har i samband med givna bygglov byggnaderna på tomterna mittemot den nu aktuella höjts 1,1 m – 2,15 m över vad som var tänkt i stadsplanen. Sökanden har utrett att för att kunna bebygga tomten i enlighet med gatans byggda höjdläge och vad stadsplanen stipulerar vad gäller byggnadsytor och skapa en god lösning med tanke på landskapsbilden måste byggnaderna kunna placeras i ett högre läge med konsekvens att taknockens tillåtna höjdläge ändras från +13.7 för tomten till +14.2 för byggnadsytan i norr, +15.0 för den mellersta byggnadsytan och +15.8 för den södra byggnadsytan. Stadsarkitektkansliet konstaterar att ändringen är nödvändig och påverkar inte planens helhetsidé. Konsekvenserna för de bakomliggande fastigheterna på tomterna 11 och 13 i 37:e kvarteret är rimliga eftersom på dessa tomter har byggts högre i terrängen i motsvarande grad.

Planförslag

Stadsarkitektkansliet har tagit fram ett planeändringsförslag som utgår från resonemanget ovan.

Tomtens storlek och form kvarstår såsom i gällande stadsplan.

Markanvändningen kvarstår som BER, "kvartersområde för egna hem och kopplade byggnader för bostadsändamål. Byggnadsytor och byggnadsrätt kvarstår såsom i gällande stadsplan. I planbestämmelserna tas angivelsen bort för tomten gällande vattentakets högsta höjd på byggnad. Den ersätts i plankartan på respektive byggnadsyta för bostadsbyggnad med en angivelse vilken högsta höjd är för byggnads vattentak.

Övrigt

Stadsarkitektkansliets bedömning är att den sökta ändringen följer generalplanens intentioner vad gäller antal våningar och exploateringstal. Markanvändning avviker från generalplanen men stadsfullmäktige har i samband med detaljplanen för Horelliområdet 2010 godkänt avvikelserna varför ärendet behandlas som en enkel planprocess.

Beslutanderätten av enkla stadsplaner är efter stadsutvecklingsnämndens beslut 30 § / 2013 delegerat till stadsarkitekten.

Stadsarkitektkansliet bedömer att det framtagna planförslaget har i jämförelse med gällande plan ringa verkan och därför är ett samrådsförfarande enligt lagen under beredningsskedet inte ändamålsenligt. Ett framtaget planförslag och planbeskrivning ställs ut i 14 dagar.

Stadsarkitektens beslut: Stadsarkitekten ställer ut förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Västra Ytternäs, kvarter 40, tomt 6 (stplnr 1094) av den 08.03.2018 och planbeskrivning för stadsplan nr 1094 av den 08.03.2018.

Stadsarkitekten 21.06.2021

Bilagor:

- Anmärkning, 09.04.2018; bilaga D (publiceras inte på nätet)
- Anmärkning, 09.04.2018; bilaga E (publiceras inte på nätet)
- Anmärkning, 09.04.2018; bilaga F (publiceras inte på nätet)
- Reviderad situationsplan, komplettering av ansökan, 06.04.2021; bilaga G
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Västra Ytternäs, kvarter 40, tomt 6, (stplnr 1094), 16.06.2021; bilaga H
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1094, 16.06.2021; bilaga I
- Utformningsplan, stadsplan nr 1094, 16.06.2021; bilaga J

Under utställningstiden 26.03 – 09.04.2018 har tre anmärkningar inkommit.

Anmärkningarna föreslår att framlagt ändringsförslag till stadsplan förkastas och görs om. De tre anmärkningarna har till en del samma textinnehåll och de representerar grannen norr om och grannarna öster om den aktuella tomten.

Stadsarkitektkansliet konstaterar att stadsplaneförslaget görs om varför inte anmärkningarna bemöts.

Stadsarkitektkansliets bedömning

Efter att anmärkningarna inlämnats har diskussioner förts mellan sökanden och anmärkningarna samt mellan sökanden och stadsarkitekten. Sökanden har reviderat den ursprungliga situationsplanen för hur tomten exploateras (bilaga G). Revideringen innebär att för att bättre anpassa projektet till terrängen ändras enbart byggnadsytorna och byggnadsrätten mellan byggnadsytorna i jämförelse med gällande stadsplan. Tomtens byggnadsrätt kvarstår som 450 m² våningsyta. För tomten gäller den för Horelliområdet framtagna utformningsplanen som inte förändras.

Det utställda stadsplaneförslaget av den 08.03.2018 dateras om till 16.06.2021 och ändras så att byggnadsytorna för bostadshus och ge (bilskyddstak/garage/ekonomi-byggnad) ändras och byggnadsytan fördelas om mellan byggnadsytorna så att den norra byggnadsytan ändras från 150 m² våningsyta till 175 m² våningsyta, den mellersta byggnadsytan från 150 m² våningsyta till 100 m² våningsyta och den södra från 150 m² våningsyta till 175 m² våningsyta. Angivelsen för högsta höjd för byggnads vattentak på byggnadsytorna utgår och i bestämmelse återinförs texten från gällande stadsplan "Vattentakets högsta höjd på byggnad får inte överstiga +14.00".

Höjdangivelsen har rättats i enlighet stadens höjdsystem N2000 (EPSG:3900) med 30 cm från + 13.7 och innebär ingen praktisk förändring.

Till stadsplaneförslaget hör en utformningsplan. Utformningsplanen är för Horelli-området och gäller även för den aktuella tomten. Utformningsplanen för stadsplan nr 1094 av den 16.06.2021 är en del av stadsplaneförslaget och ska ställas ut samtidigt som stadsplanen.

Planförslaget har presenterats sökanden som omfattat förslaget.

Stadsarkitektens beslut: Stadsarkitekten ställer ut förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Västra Ytternäs, kvarter 40, tomt 6, (stplnr 1094) av den 16.06.2021, planbeskrivning för stadsplan nr 1094 av den 16.06.2021 och utformningsplan för stadsplan nr 1094 av den 16.06.2021.

Stadsarkitekten 13.09.2021

Bilagor:

- Anmärkning, 15.07.2018; bilaga K (publiceras inte på nätet)
- Anmärkning, 17.07.2018; bilaga L (publiceras inte på nätet)
- Anmärkning, 19.07.2018; bilaga M (publiceras inte på nätet)
- Anmärkning, 19.07.2018; bilaga N (publiceras inte på nätet)
- Inkomna anmärkningar under utställningstiden 5-19.7.2021 och stadsarkitektkansliets bemötande; bilaga O

Bemötande av inkomna anmärkningar

Under utställningstiden inkom fyra anmärkningar. Anmärkningarna återges och bemöts av stadsarkitektkansliet i bilaga O.

I anmärkningarna lyfts bl.a. upp att de anmärkningar som inlämnades under den tidigare utställningen inte har bemötts av staden och att staden därmed negligerar gjorda anmärkningar, att i beredningen inte kan utläsas vem som är sökanden, att planförslaget möjliggör byggnation som påverkar sjöutsikten och ger ökade skugg-effekter, ett förslag att tomtområdet skulle vid planändring förskjutas söderut för att

beakta den K-märkta Horellivillan och förbättra grannars möjlighet till sjöutsikt samt att samråd inte har arrangerats.

Stadsarkitektkansliet konstaterar följande:

- Det planförslag som ställdes ut 26.03-09.04.2018 innebar att gällande plan ändrades så att höjdangivelsen för vattentakets högsta höjd på +13.70 utgick och ersattes i plankartan på respektive byggnadsyta för bostadsbyggnad med en högsta höjd på +14.2 - +15.8 för byggnads vattentak. Markanvändning, byggnadsytor och byggnadsrätt bibehölls som i gällande stadsplan.

- Med anledning av de inkomna anmärkningarna under utställningstiden år 2018, de diskussioner som förts mellan anmärkarna och sökanden, mellan sökanden och stadsarkitekten togs ett reviderat stadsplaneförslag fram. Det reviderade stadsplaneförslaget skiljer sig från gällande stadsplan vad gäller en mindre omplacering av byggnadsytor och omfördelning av byggnadsrätten på byggnadsytorna. Högsta taknockshöjd för byggnad ändrades tillbaka till samma som i gällande stadsplan. Planförslaget beskrivs och motiveras i ärendets beredning och planbeskrivning med beaktande av de inlämnade synpunkterna. Eftersom anmärkningarna till det 2018 utställda planförslaget till största delen beaktades i det reviderade planförslaget bemöttes inte anmärkningarna skilt.

- Påståendet att ansökan saknas är felaktigt. Stadsarkitektkansliet hanterar inlämnad ansökan till staden med hänsyn till personuppgiftskydd varför ansökan som innehåller personuppgifter om sökanden, inte delges i ärendebehandlingen. Ansökan återges i beredningen och inlämnade ritningar som åskådliggör ansökan bifogas i ärendet som bilaga. Ansökan är en offentlig handling och finns tillgänglig på stadsarkitektkansliet.

- Anmärkningar på planförslag ska basera sig på skillnaden mellan gällande stadsplan och det planförslag som ställs ut. Planförslaget av den 16.6.2021 ändrar inte skuggeffekter eller siktlinjer till vattnet i jämförelse med gällande stadsplan. Högsta byggnads nockhöjd är samma som i gällande stadsplan.

- Att ändra planförslaget så att den aktuella tomten flyttas längre från den K-märkta byggnaden och ett parkområde bildas mellan dessa två tomter innebär att hela planstrukturen för Horelliplanen rubbas genom att BER-tomten förskjuts in i naturskyddsområdet SN framför Horelliparken. Än mer av den bergsbundna marken skulle då sprängas för exploatering av BER-tomten. Ändringen skulle få stora konsekvenser för den skyddsvärda naturen.

- Enligt plan- och byggförordningen för landskapet Åland § 8 stipuleras gällande hörande i beredningsskedet att ett samråd, enligt 30 § PBL ordnas när det är ändamålsenligt med tanke på planens syfte och betydelse. Stadsarkitektkansliets bedömning är att ändringen inte är så betydande att samråd är ändamålsenligt. Staden arrangerar samråd vid större planändringar då ändringen från gällande stadsplan till vad sökanden anholder om är en väsentlig ändring av markanvändning, ökning av byggnadsrätt, ökning av antal våningar och när stadsbilden ändras markant. Konstateras att ett diskussionsmöte angående det aktuella planärendet har hållits för grannarna hos stadsarkitekten april 2019.

Stadsarkitektens bedömning är att anmärkningarna inte föranleder ändring av planförslaget av den 16.06.2021.

Stadsarkitekten konstaterar

Stadsarkitekten konstaterar att planförslaget av den 16.06.2021 skiljer sig från gällande plan enbart så att byggnadsrätten omfördelats på byggnadsytorna och att den norra byggnadsytan för bilskyddstak flyttats på grund av önskemål av granne samt att den södra byggnadsytan flyttats för att minimera sprängning.

Stadsarkitektens beslut: Stadsarkitekten godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Västra Ytternäs, kvarter 40, tomt 6, (stplnr 1094) av den 16.06.2021, planbeskrivning för stadsplan nr 1094 av den 16.06.2021 och utformningsplan för stadsplan nr 1094 av den 16.06.2021.

Stadsstyrelsen 182 §, 23.9.2021

Bitr. kanslichefens beredning: Enligt förvaltningsstadgan § 47 har stadsutvecklingsnämnden beslutanderätt för enkla detaljplaner som inte föranlett skriftliga anmärkningar under utställningstiden. Då skriftliga anmärkningar har inkommit under rubricerad detaljplans utställningstid ankommer det stadsstyrelsen, enligt förvaltningsstadgan § 42, att godkänna planförslaget.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen godkänner förslaget till ändring av stadsplan för stadsdelen Västra Ytternäs, kvarter 40, tomt 6, (stplnr 1094) av den 16.06.2021, planbeskrivning för stadsplan nr 1094 av den 16.06.2021 och utformningsplan för stadsplan nr 1094 av den 16.06.2021.

Beslut: Förslaget godkänns.
