

Ändring av stadsplanen för stadsdelen Nabben, trafikområde 29L, (stplnr 1135), Nabbens småbåtshamn (till stfge)

Dnr MHSTAD/1378/2021

Stadsutvecklingsnämnden 3 §, 18.01.2022



Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring för Nabben hamnområde 478-29-9906-0 (29L), 13.09.2021; A – SUN 3 §
- Ortokarta över Nabbens småbåtshamn, 2021; B – SUN 3 §
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen NABBEN, trafikområde 29L, (stplnr 1135), Nabbens småbåtshamn, 10.01.2022; C – SUN 3 §
- Planbeskrivning för stadsplan nr 1135, 10.01.2022; D – SUN 3 §
- Utformningsplan för stadsplan nr 1135, 10.01.2022; E – SUN 3 §

Anhållan

Sökanden anhåller om en planändring för att utveckla Nabbens hamnområde med pir, båthus, strandbodas, bastu, båtplatser och dylikt.

Bakgrund

Gällande stadsplan

Gällande stadsplaner för planområdet är stadsplan 159/317 från 01.11.1977.

Planområdets markanvändning är TM, område för båthamn, som får utbyggas med båthus enligt närmare direktiv av stadsstyrelsen. Med instruktiv gräns för del av område redovisas på plankartan var hamnanläggningen får byggas. Byggnadsytor, byggnadsrätt och anvisningar för byggandet anges inte i planen.

Generalplanen

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

Markanvändningen regleras till TB, område för småbåtshamn.

Ägosituation

Mariehamns Hamn Ab arrenderar Nabbens småbåtsområde av Mariehamns stad.
Arrendetiden utgår 31.12.2054. Områdets areal är 541627 m².

Situationsplan och principritningar för båthus och strandbod

Med anledning av ett medborgarinitiativ våren 1995 utredde staden frågan om en småbåtshamn vid Nabben. Stadsstyrelsen godkände 22.5.1997 § 369 detaljplanering för etapp 1 (situationsplan 3.2.1997 och ritningar för båthus och strandbod 24.3.1997). Stadsstyrelsen godkände en utvidgning av Nabbens sjöviste genom revidering av situationsplanen för etapp 2 23.3.2000 § 242.

Områdets utbyggnad och befintliga byggnader

Nabbens småbåtshamn är idag utbyggt med 31 båthus varav 5 är privata och 21 strandbod 3 är privata och omfattar totalt 1800 m². De båthus och bodar som staden arrenderar ut har bygglov. Byggloven är givna före år 2008, före den i dag gällande plan- och bygglagen för landskapet Åland. Strandbodarna kräver byggnadsrätt totalt 460 m² våningsyta. Båthusen kräver ingen byggrätt.

Till området är el draget längs Nabbvägen på östra sidan som en kabel till hamnområdet och med en mätarställning i området.

Till området är inte VA draget. Närmaste ledning är vid Kustradion/Sonera (egen ledning från Lemlandsvägen).

Servitut

I gällande stadsplan finns inte servitut angivet.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Nabbens småbåtshamn eller Nabbens Sjöviste har bebyggt enligt de ursprungliga tankarna som definierats i den av stadsstyrelsen godkända situationsplanen och av typritningarna för båthus och strandbod. Nabbens sjöviste bildar idag ett verksamhets- och rekreationsområde som är traditionellt och enhetligt och mycket uppskattat av de som arrenderar i området och av allmänheten.

Den gällande stadsplanen från 1977 är föråldrad då byggandet på området enbart regleras enligt närmare direktiv av stadsstyrelsen. Vid en modernisering av stadsplanen ska på området tydligare anges markanvändningen, vilken verksamhet som är tillåten på området, vilka delar av området som får bebyggas på vilket sätt och en byggnadsrätt för området anges. Principen är att planen ska tydligt visa hur området får exploateras.

Ett utgångsläge för stadsarkitektkansliet är att bevara Nabbens sjövistes karaktär, möjliggöra en viss expansion och trygga allmänhetens tillgång till området.

En stadsplan för Nabbens sjöviste ska tydligt definiera markanvändningen, m.a.o. dela området i delområden som vatten och mark med bestämmelser, visa byggnadsytor för båthus, strandbod 3 är privata och servicehus, visa var parkeringsytor är placerade, visa vilka

grönytor som ska kvarstå orörda, reglera utformningen av det som byggs och ange en byggnadsrätt för området.

De givna byggloven för området är från åren 1998 och 2000 före den i dag gällande plan- och bygglagen för landskapet Åland. Plan- och bygglagen kräver byggnadsrätt för de befintliga strandbodarna vilket ska beaktas när byggnadsrätten beräknas. Enligt byggnadsinspektionen kräver inte båthus som byggs enligt de tidigare framtagna typritningarna våningsyta.

Sökanden önskar bygga dels kompletterande byggnader och konstruktioner i området omfattande 5 båthus, 5 strandbodar, 1 bastu, 1 servicehus och utrymme för avfall samt en framtida pir väster om området. Byggnadsrättsbehovet för befintliga byggnader och de önskade med en viss marginal bedöms innebära en byggnadsrätt om ca 800 m² våningsyta.

För en eventuell framtida pir har inte sökanden tagit fram utredningar om omfattning, form, konsekvenser för Slemmern etcetera varför en pir enbart kan anges som möjlighet som före den realiserats ska planeras utgående från direktiv av Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet och godkännas av staden. För att kunna slå fast placering av piren och dess storlek och möjliga byggnader och konstruktioner som får byggas på den krävs utredningar som visar hur vattenmiljön, våtmarken i Nabben och landskapsbilden påverkas.

Utformningsplanen bör ingå som en del av arrendeavtalet när det revideras.

Utformningsplan

Som en del av stadsplanen har en utformningsplan tagits fram. I utformningsplanen ingår en illustration som visar hur området bör användas och bebyggas samt byggnadsritningar för båthus och strandbodar i enlighet med de typritningar som godkänts av stadsstyrelsen och som har följts i byggloven.

Planförslag

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

Markanvändningen ändras från TM, område för båthamn som får utbyggas med båthus enligt närmare direktiv av stadsstyrelse, till TB-1, "Område för småbåtshamn. Inom området får placeras verksamheter och byggnader/konstruktioner som är förknippade med en småbåtshamn. För verksamheten behövliga kaj- och brygganläggningar får byggas. Området ska iordningställas, underhållas och bebyggas i enlighet med bestämmelserna under rubrikerna Särskilda bestämmelser för område betecknat TB-1 och Utformningsplan".

Området indelas i två delområden; landområdet, tb, "Del av område för en småbåtshamn där för verksamheten behövliga byggnader/konstruktioner och kajkonstruktioner får byggas. Utformningen av området och av byggnader och konstruktioner ska återspegla och anpassas till områdets bebyggelsekaraktär." och vattenområdet, w-1, " Del av område för en småbåtshamn som ska bevaras som vattenområde och där för verksamheten behövliga kajkonstruktioner, bryggor, båthus och konstruktioner får byggas. Inom området får en pir byggas vid vilken båthus får

placeras. Utformningen av området och av byggnader och konstruktioner ska återspegla och anpassas till områdets bebyggelsekaraktär.”

På delområdet tb anges en gemensam byggnadsrätt om 800 m² våningsyta som får bebyggas i I våning. Olika byggnadsytor anger placeringen av strandbodas (sb), bastubyggnad och servicehus (s). Parkeringsplatser (p) anges och grönytor som ska bevaras eller underhållas anges.

På delområdet w-1 anges med en instruktiv linjedragning placeringen av en pir och byggnadsytor som anger placeringen av båthus (bh).

Bestämmelser reglerar allmänhetens tillträde till Nabbens småbåtshamn, att områdets karaktär bibehålls och byggnaders/konstruktioners och de gemensamma ytornas utformning och materialval.

I planförslaget ingår förutom plankarta, planens teckenförklaringar och bestämmelser en utformningsplan.

Till ärendet bifogas en planbeskrivning.

Planens konsekvenser

Genom ändrad markanvändning och införandet av byggnadsytor och bestämmelser bevaras områdets utbyggda karaktär. Stadsplanebestämmelser reglerar byggnadsutformningen med syfte att skapa en sammanhållen helhet. Antalet båthus och byggnader kan öka.

Miljön

Ändring av markanvändningen och möjliggörande av fler byggnader och konstruktioner innebär att befintlig grönyta minskar och att biltrafiken ökar. Stadsplanebestämmelsernas syfte är att bevara en enhetlig bebyggelsemiljö.

Anläggandet av en ny pir påverkar Slemmernes vattenmiljö varför i planen ställs kravet att direktiv från Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet ska följas.

Trafik

Planändringen innebär att trafiken ökar.

Social miljö

Utvecklandet av området stöder den sociala miljön.

Ekonomi

Ett tillskott av nya byggnader och konstruktioner stöder samhällsekonomin.

Övrigt

Stadsarkitektkontorets bedömning är att anhöllan fyller kriterierna för en komplicerad planprocess d.v.s. planförslaget och byggnadsrätten föreslås utökas mer än 200 m² våningsyta.

Planärendet innebär inte en betydande förändring jämfört med utbyggd situation, vilket innebär att ett samrådsförfarande under beredningsskedet inte är ändamålsenligt.

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

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen NABBEN, trafikområde 29L, (stplnr 1135), Nabbens småbåtshamn, av den 10.01.2022, planbeskrivning för stadsplan nr 1135 av den 10.01.2022 och utformningsplan för stadsplan nr 1135 av den 10.01.2022.

Ärendet föreslås justerat omedelbart.

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

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

Förslaget godkänns.

Ärendet justeras omedelbart.

Stadsstyrelsen 18 §, 20.1.2022

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

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen NABBEN, trafikområde 29L, (stplnr 1135), Nabbens småbåtshamn, av den 10.01.2022, planbeskrivning för stadsplan nr 1135 av den 10.01.2022 och utformningsplan för stadsplan nr 1135 av den 10.01.2022.

Beslut: Stadsstyrelsen ställer ut stadsplaneförslaget till allmänt påseende under 30 dagar samt föreslår, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer, inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen NABBEN, trafikområde 29L, (stplnr 1135), Nabbens småbåtshamn, av den 19.01.2022, planbeskrivning för stadsplan nr 1135 av den 19.01.2022 och utformningsplan för stadsplan nr 1135 av den 19.01.2022.

Stadsstyrelsen beslutar på förslag av Anna Holmström uppmana stadsarkitektkansliet att överväga möjligheterna att via en strandpromenad ansluta Nabbens sjöviste till Nabbens simstrand.

Bilagor:

- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen NABBEN, trafikområde 29L, (stplnr 1135), Nabbens småbåtshamn, 19.01.2022; F – Stds 18 §
 - Planbeskrivning för stadsplan nr 1135, 19.01.2022; G – Stds 18 §
 - Utformningsplan för stadsplan nr 1135, 19.01.2022; H – Stds 18 §
-