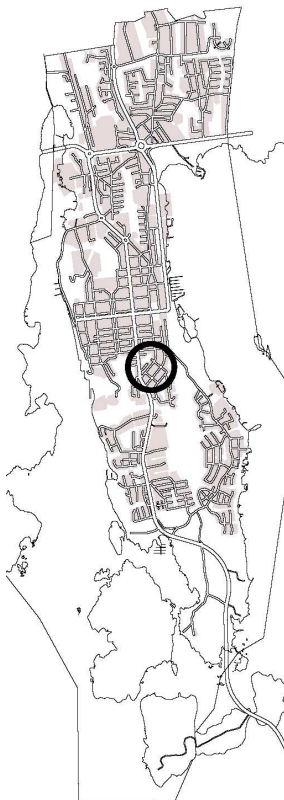


Stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarteren 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 och 16 och tomterna 6-11 i kvarter 4, tomterna 2-6 och 9-10 i kvarter 12, tomterna 1-7 i kvarter 13 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 5, tomt 9, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054), Sveden, (stfge)

Dnr MHSTAD/46/2018

Stadsutvecklingsnämnden 32 §, 22.08.2016



**Bilagor:**

- ( Planområdet, grundkarta; A – SUN 32§)
- (Utredning om "En varsam förtätning av området Sveden", stadsarkitektkansliet 2013; B – SUN 32 §)
- (Illustration, "En varsam förtätning av området Sveden", stadsarkitektkansliet 2013; C – SUN 32 §)
- (Utlåtande över förslag till stadsplaneändring för stadsdelen Sveden, Mariehamn, Ålands landskapsregering Museibyran 02.12.2014; D – SUN 32 §)

---

Stadsarkitektkansliet har påbörjat en ändring av stadsplan för 118 tomter i stadsdelen Sveden med syfte att uppdatera gällande stadsplaner på ett ändamålsenligt och stadsbildsmässigt positivt sätt med fokus på områdets karaktär.

### **Nuläge**

Beskrivning av planområdet

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.

### Stadsplanehistorik och gällande stadsplaner

Första stadsplanen för den största delen av dagens stadsdelen Sveden är från 1938 och planerades av arkitekt Bertel Jung med trädgårdsstaden som utgångspunkt och avvek från Mariehamns innerstads karaktär vad gäller gatustruktur och kvartersformer. Planen anger tomtstruktur, gränder och gatornas karaktär med planteringar. 1957 fastställdes en stadsplan för hela Mariehamn med tomtstruktur, offentliga byggnader, gatornas karaktär med planteringar och parker och planteringar i vilken stadsdelen Sveden ingick. Byggandet reglerades i byggnadsordningen från 1941, så att huvudbyggnadens storlek, placering till gatulinjen och avstånd till granntomternas gränser styrs. Detaljer, såsom sockelns minimihöjd, placering av burspråk och balkong samt byggnadernas anpassning till varandra regleras. Möjligheten att placera butiker, bostads- och arbetsrum i bottenvåningen kombinerat med att golvet får ligga under markytan vid fönster påverkade både byggnadernas utformning och det att många källarbutiker byggdes.

1963 gjordes de två första planändringarna i stadsdelen för fyra tomter som en modern plan. I en modern stadsplan redovisas för varje tomt förutom markanvändning, byggnadsrätt, byggnadsytor och antalet våningar även bestämmelser om byggnadens utformning.

1971 gjordes planändring för kvarter 5, som är i kraft i dag. 1974 gjordes en planändring som omfattade hela det nu aktuella planområdet förutom kvarter 5. Denna stadsplan gäller i dag för 103 av tomterna. Sedan 1974 har nio mindre frimärksplaneändringar gjorts mellan 1984 – 2010 som omfattar tretton tomter.

Inom planområdet är markanvändningen för samtliga tomter utom två BE, kvartersområde för egnahem med högst två bostadslägenheter. En tomt har markanvändningen BEA, bostadshus i två våningar och en tomt har markanvändningen BRV, kvartersområde för radhus, kopplade byggnader för bostadsändamål eller bostadsvåningshus.

Tomtplaneringen regleras i planen från 1974 enligt principen gatuhus (1/3) – tillbyggnad (1/3) – trädgård (1/3), d.v.s. en två våningsbyggnad mot gatan och mot gården en envånings flygelbyggnad ihop byggd med huvudbyggnaden och sista tredjedelen av tomten, den belägen mot tomtens bakre gräns, reserveras för trädgård och planteringar.

I både planen från 1971 och i frimärksplanerna tillåts byggande i I ½ våning. Tomternas arealer varierar mellan 622 m<sup>2</sup> – 1137 m<sup>2</sup> med en tomtmedelstorlek om 816 m<sup>2</sup> förutom för sex små tomter som har delats av ursprungstomter. Byggnadsrätten är huvudsakligen 240 m<sup>2</sup> våningsyta med variation mellan 180 m<sup>2</sup> våningsyta till 340 m<sup>2</sup> våningsyta. De delade mindre tomterna har betydligt lägre byggnadsrätt. Till tomtens byggnadsrätt tillkommer en byggnadsrätt för garage. Exploateringsstalet d.v.s. relationen mellan byggnadsrätt och tomtens areal är huvudsakligen runt 0.3. Avviker gör tomter som genom planändringar som för kvarter 5 vid Ålandsvägen fått ett högre e-tal, 0.43.

#### Generalplan

Generalplanen är riktgivande inte fastställd.

I generalplanen stipuleras markanvändningen för 118 tomter till BS, småhusdominerad bostadsbebyggelse och för en tomt till BH, område för bostadsvåningshus, handel och service. Antalet tomter stipuleras för samtliga tomter till I – II våningar och exploateringsstalet (byggnadsrätt/tomtens areal) kvarstår vid 0.3.

#### Områdets karaktär

Karaktäristiskt för Sveden områdesmässigt är naturen, grönskan, florans mångfald och stämningen. Bostadsområdet är idylliskt och lugnt. Tomterna är stora, ca 800 m<sup>2</sup> med bostadshus och stora trädgårdar med stora träd. Majoriteten av bostadshusen är placerade i gatugränsen. Ålandsvägen, Torggatan, Öhbergsvägen är breda och innefattar grönområden med större identitetsskapande träd.

Majoriteten av bostadshusen är uppförda under åren 1950-54. En stor del även under 1945-49 och 1955-59. Dessa äldre bostadshus byggda före 1960 utgör 90 % av byggnadsbeståndet i området och därmed en viktig del av områdets karaktär. Dessa hus kan indelas i två byggnadstyper:

Den ena byggnadstypen är I ½ eller I ¾ vånings efterkrigstida sadeltakshus. Den andra byggnadstypen är det s.k. "sockerbitshuset" bestående av två våningar och en kvadratisk baskropp på tvåvåningar med valmat tak. Vissa av de ursprungliga bostadshusen har mer eller mindre lyckade tillbyggnader.

#### Utbyggd situation

Samtliga tomter är bebyggda.

Majoriteten av tomterna är bebyggda med äldre bostadshus som inte ändrats och tillbyggt under årens lopp vilket i kombination med stadsplanen från 1974 som medgav en större byggnadsrätt innebär att all byggnadsrätt inte har utnyttjats. För 30 tomter har den outbyggda byggnadsrätten bedömts vara högre än 110 m<sup>2</sup> våningsyta, för 15 tomter 90 - 110 m<sup>2</sup> våningsyta och för 27 tomter 50 - 90 m<sup>2</sup> våningsyta.

Mycket av byggnadsrätten i gällande stadsplaner är outbyggd och ifall den byggs enligt gällande planer kommer att påverka områdets karaktär negativt.

Att fortsätta med frimärksplanering d.v.s. planändring av enstaka tomter på ett helgjutet område som detta är uteslutet.

## Utredningar

Ägarna av tomterna i området genomgår ett generationsskifte och behov kan uppstå att utnyttja den byggnadsrätt som finns. För att studera hur den inte använda byggnadsrätten kunde användas och omplaceras på de olika tomterna utan att stadsbilden påverkas negativt har stadsarkitektkansliet tagit fram utredningen "En varsam förtätning av området Sveden".

Stadsarkitektkansliet har bett landskapets museibyrå om deras synpunkt på utredningens konsekvenser.

### En varsam förtätning av området Sveden

Syftet med utredningen är att undersöka förtätningens möjligheter för området såsom det är utbyggt idag och samtidigt bibehålla områdets karaktär och miljö. Utgångsläget är en omplacering av den befintliga byggnadsrätten enligt de gällande stadsplanerna, inte att öka tomterna byggnadsrätt. Förtättningsplanen utgår ifrån den enskilda tomtens outnyttjade byggnadsrätt (det som bedömts rymmas i befintligt hus), bostadshusets typologi, tomtens storlek och dess förutsättningar. Utifrån befintliga byggnadstyper har lösningar tagits fram för en varsam förtätning, d.v.s. för delning av tomt med nytt bostadshus (förutsatt att den outnyttjade byggnadsrätten är över 90 m<sup>2</sup> våningsyta), tillbyggnad i form av en mindre bostadsbyggnad på gården (den outnyttjade byggnadsrätten är mellan 50-90 m<sup>2</sup> våningsyta), tillbyggnadslösningar för huvudbyggnaden samt gårds- och garagebyggnadsalternativ (ifall att den outnyttjade byggnadsrätten är mindre än 50 m<sup>2</sup> våningsyta).

### Betänkande gällande förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden

I museibyråns utlåtande konstateras 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 tomt, 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.

## Planprocessen

Stadsarkitektkansliet har under en längre tid upplevt att det finns behov att uppdatera stadsplanen för stadsdelen Sveden vad gäller de nu aktuella tomterna och har därför somrarna 1993, 2011 och 2012 inventerat området utgående från bygglov och fotografier med syfte att bibehålla den byggnadsrätt som gällande stadsplaner innehåller och omfördela den på ett stadsbildsmässigt lyckat sätt.

---

Utgående från utredningen "En varsam förtätning av området Sveden" har landskapsregeringens museiavdelning gett sitt utlåtande med betoning att utbyggd situation bör bevaras och förtätning av området inte genomföras. Denna diskrepans kräver att fastighetsägarnas och de boendes åsikter bör höras innan stadsplaneringen tar vid.

Stadens målsättning är att bevara områdets karaktär och det är skäl att det förs en diskussion om förtätningen alls skall tillåtas eller om områdets trädgårdsstadskaraktär ska bestå och vårdas.

Med utredningen "En varsam förtätning av området Sveden" och museibyråns utlåtande som underlag kunde ett samråd med allmänheten och de berörda tomtägarna ordnas för att få synpunkter hur området enligt deras uppfattning bör utvecklas. Efter samrådet tas ett planförslag fram av stadsutvecklingsnämnden. Stadsstyrelsen ställer ut planförslaget i 30 dagar. Efter fullmäktiges beslut och besvärstiden om 30 dagar träder planändringen i kraft.

#### **Stadsarkitektkansliets konstaterar**

Stadsarkitektkansliets uppfattning är att den gällande stadsplanen från 1974 är föråldrad. De övriga gällande planerna inom området som redovisas i bilaga A bör ingå i planområdet för en stadsplaneändring.

Beslut om planeringen av Lindans parkområde bör tas under planprocessen. Planändringens syfte är att utnyttja den outnyttjade byggnadsrätten för fler boende på ett ändamålsenligt och stadsbildsmässigt positivt sätt utgående från områdets karaktär.

För att gå vidare i planprocessen bör en dialog med berörda markägare och stadsborna påbörjas genom att ordna ett samråd.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden antecknar utredningarna till kännedom och arrangerar ett samråd.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---

Stadsutvecklingsnämnden 45 §, 17.09.2018

#### **Bilagor:**

- Anteckningar från samrådsmötet 05.10.2016; E – SUN 45 § (publiceras inte på nätet)
- Sammanställning av inlämnade synpunkter under samrådstiden 5-19.10.2016 och stadsarkitektkansliets bemötande; F – SUN 45 §

- 
- (Karaktärisering och värdering av byggnader i Sveden, Stadsarkitektkansliet gm. byggnadsantikvariekandidat Johan Häggblom, augusti 2017; G – SUN 45 §)
  - (Fasader och detaljer i Sveden, Stadsarkitektkansliet gm. byggnadsantikvariekandidat Johan Häggblom, augusti 2017; H – SUN 45 §)
  - Utlåtande rörande förslag till stadsplaneändring för stadsdelen Sveden, Mariehamns stad, Ålands landskapsregering 04.09.2018; I – SUN 45 §
  - Förslag till 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 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 5, tomt 9, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054), 12.09.2018; J – SUN 45 §
  - Sveden, råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om- och tillbyggnad, Stadsarkitektkansliet 12.09.2018; K – SUN 45 §
  - Planbeskrivning, stadsplan nr 1054, 12.09.2018; L – SUN 45 §
  - Tomtindelningar, stadsplan nr 1054, 12.09.2018 ; M – SUN 45 §

### Samråd

Vid det lagstadgade samrådsmötet 05.10.2016 informerade stadsarkitekten om de gällande stadsplanernas problematik, områdets karaktär idag och beskrev rapporten "En varsam förtätning av området Sveden" d.v.s. en omfördelning av byggnadsrätt inom respektive tomt med syfte att bevara områdets karaktär samt informerade om museibyråns utlåtande som vill bevara nu utbyggd situation. Information om mötet skickades per brev till samtliga 188 fastighetsägare och mötet kungjordes i de lokala tidningarna. I mötet deltog förutom ordförande och personal från stadsarkitektkansliet 73 personer. Anteckningarna från samrådsmötet är bilaga F. Under samrådstiden 5-19.10.2016 har 21 synpunkter inlämnats som bemötts av stadsarkitektkansliet, dessa har sammanställts i bilaga G.

Under mötet diskuterades bl.a.

- att dela tomter får inte bli ett krav,
- behovet av att befintliga äldre hus ges utrymme för möjlighet till tillbyggnad,
- hur byggnadsrättsbehovet för bebyggda hus beräknats för maximal utbyggnad,
- oro att byggnadsrätt minskas,
- oro gällande ifall förtätning innebär fler infarter, fler bilar, mer asfalt och mera människor, om nya vägar planeras och om små tomter efter delning är attraktiva och
- vilka stadens planer för Lindan parkområdet är.

---

Stadsarkitekten betonade i sina svar att stadens målsättning är att bevara områdets karaktär och att varsam förtätning av Sveden innebär en omfördelning av oanvänd byggnadsrätt inom respektive tomt och inte en ökning av byggnadsrätten, att delning av vissa tomter kunde vara möjlig och att alla tomter kommer att studeras under den fortsatta processen.

Av de 21 st inlämnade synpunkterna under samrådstitiden

-stödde 8 st förtätning utan delning av tomt och som möjliggör utbyggnad av befintligt hus och/ eller gårdsbyggnad,

-stödde 6 st förtätning som möjliggör frivillig delning av tomt, önskemål om utökad byggnadsrätt uttalade 2 st

-ingen förtätning d.v.s. att minska byggnadsrätten och bevara nuvarande situation stödde 2 st.

Därtill lades synpunkter på att dels bevara Lindan som ett grönområde (2st) och att exploatera Lindan för boende (2 st). Andra synpunkter; inte sänka byggnadsrätten, minimera parkeringskravet, använda tomterna som trädgård och inte tillåta höga skogsträd för nära tomtgräns och begränsa häckarnas höjd, tillåta parkering på gator, skapa en tomtrad mellan tomterna vid Torggatan och Öhbergsvägen, minska grönytan mellan tomt och gata och använda ytan till gårdsparkering, placering av soptunnorna samt den ökande genomfartstrafiken.

### **Byggnadsantikvarisk analys av bebyggelsen i Sveden**

Under juni – augusti 2017 har byggnadsantikvariekandidat Johan Häggblom som anställd av stadsarkitektkansliet fotodokumenterat samtliga byggnader på de aktuella 118 tomterna, analyserat byggnaderna och gjort en karaktärisering och värdering av byggnaderna som bifogats som bilaga H.

Analysen visar att av 119 byggnader är 28 byggnaders ursprungliga karaktär välbevarad. I bilagan I "Fasader och detaljer i Sveden" visas de fasader och detaljer som förekommer i området och de ur antikvarisk synpunkt eftersträvarvärda fasadmaterialet, färgsättningarna, takbeklädnaden, fönstertypen, dörrar och garageportar, takfot och hängbräden och smidesräcken och smidesdetaljer lyfts fram.

### **Ålands landskapsregerings, kulturbyråns utlåtande**

Utgångsläget för landskapets utlåtande är ett planutkast som togs fram under våren 2018 som en del av en pågående planprocess. I planutkastet föreslogs att de 28 byggnader som av J. Häggblom 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.



### **Inlämnade planändringsansökningar**

Redan år 1992 lämnades en planändringsansökan till staden för en av tomterna i Sveden. Ett framtaget planförslag återremitterades av stadsutvecklingsnämnden 2010 för att utföra en studie av hela området. Sökanden har kontinuerligt informerats om återremissen och att ändringen är en del av stadsplaneändringen av Sveden. Därtill har under denna pågående planprocessen sedan 2016 fyra separata stadsplaneändringsansökningar inlämnats. Sökandena har informerats att ansökningarna behandlas som en del av Sveden stadsplaneändringen.

Ansökningarna behandlas senare i detta ärende under eget avsnitt. De planändringar som stadsarkitektkansliet föreslår är en del av stadsplaneändringen för Sveden.

### **Stadsarkitektkansliet konstaterar**

Efter samrådet har planområdet ytterligare studerats för en tomtvis analys om hur de befintliga byggnaderna ev. kan byggas till och byggnadsrätten placeras på tomten och vilka byggnader som borde skyddas.

Följande aspekter ligger som grund för planförslaget:

#### Stadens målsättning

Stadens målsättning är att planändringen så långt som möjligt bevarar områdets karaktär och följer generalplanen för Mariehamn vilket innebär att

- byggnadsrätt i gällande stadsplan kvarstår,
- outnyttjad byggnadsrätt används så att påverkan på områdets karaktär begränsas,
- bevarandet av för områdets karaktär viktiga byggnader möjliggörs,
- gaturummets karaktär bevaras,
- mätta tomter på parkmark utgår och nya tomter tas fram om möjligt och att
- parkområdet mot Ålandsvägen vid Lindan reserveras som en allmän tomt för stadens behov.

#### Synpunkter under samrådet

Som underlag till samrådsförfarandet presenterades utredningen "En varsam förtätning av området Sveden" och museibyråns utlåtande.

Samrådssynpunkterna betonar att byggnadsrätten för tomterna ska kvarstå, att tomterna inte ska delas och om delning föreslås ska den vara frivillig, att befintliga bostadsbyggnader kunde byggas till och gårdsbyggnader tillåtas och områdets gröna karaktär bevaras.

#### Frågeställningar som berör infrastruktursektorn

Inom planområdet som omfattar 119 befintliga tomter, gatuområden och parkområden finns flera frågeställningar som berör infrastruktursektorn.

Under möte med infrastruktursektorns tjänstemän 19.06.2018 diskuterades följande frågor;



---

- Servituten i gällande stadsplan genom kvarteren 7 och 9 parallellt med Ålandsvägen från Skillnadsgatan till Torggatan kan avlyftas då nya ledningar byggs på allmän mark. Detta ger möjlighet till flera nya bostadshus.

- I det befintliga parkområdet i planområdets västra del finns sex tomtmätta tomter varav fem har svåra terrängförhållanden och är svåra att exploatera och därför bör utgå. Den sjätte tomten i förlängningen av Jägargränd kunde kvarstå som tomt dock i minskad storlek.

Därtill kunde en ny tomt planeras i förlängningen av Mästargränd och Ekogränd. De nya tomterna skulle trafikmatas av de utbyggda gatorna och den flitigt utnyttjade huvud gång- och cykelbanan genom parkområdet från Skillnadsgatan till Ålandsvägen kvarstår i sin nuvarande sträckning.

- Trafiksituationen är ohållbar för den lätta trafiken längs Västra Ytternäsvägen då beviljat bygglov för ett egnahem på 1970-talet skapat en infart med tomtrafik över huvud gång- och cykeltrafikbanan i backe med dålig sikt. En möjlig lösning kunde vara en utökning av den aktuella tomten med parkmark så att en ny infart mot Öhbergsvägen skapas. För att minimera att cykeltrafiken genar in på Öhbergsvägen bör staden ta i beaktande att ev. bygga hinder.

Därtill har behov av nya servitut diskuterats med VA-enheten och flera nya servitut för stadens befintliga ledningar behöver införas. Generellt kan konstateras att det finns ledningar som byggs med privaträttsliga avtal på flera platser i Sveden och som samhällstekniska enheten anser på grund av oklarheter inte bör ges servitut samt att vid byggandet av nya bostadshus bedöms in casu om ledningar kan dras på ursprungstomt eller över granne.

#### Frågeställningar som berör sociala sektorn

- Inom planområdet på en egnahemstomt finns i dag två av stadens familjedaghem med ett tillfälligt tillstånd. Sociala sektorn önskar behålla verksamheterna varför markanvändningen behöver ändras.

- I generalplanen är den västra delen av parkområdet Lindan reserverad för en allmän tomt. Socialnämnden har i beslut meddelat att de nu prioriterar ett daghem vid Strandnäs skolområde. Reservationen i enlighet med generalplanen bör ses som en långsiktig planering.

#### Planens struktur

Planområdet är indelat i kvartersmark, gatemark och parkmark.

Kvartersmarken bör struktureras så att områdets småskalighet och karaktär kvarstår samtidigt som möjlighet till en viss utbyggnad av befintliga byggnader ges och fristående byggnader inne på tomten kunde byggas.

Gatemarken inom planområdet är en viktig del av upplevelsen av området med stora enhetliga gröna ytor och solitära stora karaktärsträd framför tomterna och av den anledningen bör gatemarken definieras i olika ytor med bestämmelser för att bevara den karaktär som finns idag.

Parkmark i gällande stadsplan inom planområdet bör definieras som områden som omförvandlas till kvartersmark i enlighet med generalplanen, områden som är aktivitetsytor som Lindans lekpark och områden som borde kvarstå som naturmark. Med tilläggsbestämmelser kan gång- och cykelvägar kvarstå eller byggas.

#### Skyddsvärda byggnader

I kulturbyråns utlåtande bedöms tretton byggnader vara extra viktiga att K-märkas. Därtill var en byggnad medtagen där anhållan om K-märkning inlämnats och som kulturbyrån ansåg att K-märkning är motiverad.

Stadsarkitektkansliet konstaterar att sakkunskap för kulturarvet på Åland ligger hos landskapsregeringen och byggnaderna bör därför skyddas. För två av de tretton byggnaderna föreligger en anhållan om K-märkning.

Staden strävar till att K-märka i samråd med fastighetsägaren. Skyddet möjliggör en byggnadsrättsökning som kompensation och stadsarkitektkansliet har studerat dels en maximal tillkommande byggnadsvolym och vad det innebär i byggnadsrättsökning för de aktuella tomterna.

#### **Planförslag**

Utgående från resonemangen ovan har ett planförslag tagits fram. Förslaget omfattar kvartersområden, gatumark och parkmark, teckenförklaring, bestämmelser och en bilaga i form av ett rådgivningsdokument. Komplement till förslaget är planbeskrivning och tomtindelning.

#### Kvartersområden

Kvartersområdets omfattning kvarstår såsom i gällande stadsplaner förutom att kvarteret 5 förstoras då en ny egnahemstomt införlivas skapad på parkmark, kvarteret 6 då en ny allmän tomt införlivas i stället för parkmark, kvarteret 9 förstoras då en ny egnahemstomt införlivas skapad på parkmark och kvarteret 15 förstoras då en befintlig tomt förstoras något av parkmark.

#### Markanvändning för kvartersmark

Markanvändningen kvarstår generellt som BE och beteckningen moderniseras och möjlighet ges för att högst 1/5 av den utbyggda byggnadsrätten får utnyttjas för affärs- och kontorslokaler. En BE-tomt delas och 18 BE tomter ges en instruktiv gräns och kan delas förutom de 4 BE-tomter som i gällande plan är delbara. De 18 tomterna är tomter vid gatuhörn där en ny infart kan ges till en annan gata. I bestämmelse regleras att om arealen för BE-tomt understiger 600 m<sup>2</sup> får på tomten uppföras högst en bostadslägenhet. Överstiger arealen på BE- och BEA tomt 600 m<sup>2</sup> får på tomten uppföras högst två bostadslägenheter. Markanvändningen för BRV-tomt ändras till BEV-tomt. För tre tomter ändras markanvändningen utgående från nuvarande användning från BE till BEA-1 och för en tomt från BEA till BEA-1 så att möjlighet till en större andel av andra verksamheter ges genom formuleringen "av tomtens byggnadsrätt får högst 45 % utnyttjas för affärs- och kontorsutrymmen, social verksamhet och härbärgering".

Därtill ändras den del av Lindans parkområde som gränsar mot Ålandsvägen i enlighet med generalplanen från park till kvartersområde för socialt ändamål, AS. För AS-tomten anges byggnadsrätt, byggnadsytor och antal våningar.

Bebyggandet av tomterna struktureras generellt så att mot Ålandsvägen, Torggatan och Öhbergsvägen anges en byggnadsyta motsvarande 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 en högst 3 m bred byggnadsyta ut från fasaden i I våning och II vånings byggnad kan mot gården förstoras högst med 3 m.

---

Mot tomtens inre del indraget 4 m från tomtgränsen placeras en 9 m bred byggnadsyta som får bebyggas i 1 ½ våning med en komplementbyggnad som kan innehålla en bostad. Avvikande är enstaka tomter samt tomter med K-hus mot Skillnadsgatan som kan delas och där byggnadsytorna och byggnadsrätten är tydligt angivna. Generellt är antalet våningar som anges på byggnadsytor mot gata ett krav.

#### K-märkning och kompensation

14 byggnader föreslås skyddade genom K-märkning för att de är arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefulla och välbevarade. Tomterna med de K-märkta byggnaderna är unika och vid K-märkningen ges en kompensation så att en separat huvudbyggnad/komplementbyggnad om högst 125 m<sup>2</sup> våningsyta får byggas på en angiven byggnadsyta. Byggnadsrättskompensationen blir då högst 123 m<sup>2</sup> beroende på mängden obebyggd byggnadsrätt.

Tomternas exploateringstal ändras från ca 0.3 till 0.11 – 0.2 då K-huset inte formellt är inräknad. Om K-hus och tilläggsbyggnadsrätt beaktas ändras exploateringstalet till 0.29 – 0.44.

#### Kommunalteknik och servitut

Befintliga och framtida 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 Ålandsvägens 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 möjliggör ca 65 nya bostäder genom nya tomter, tomter som kan delas och fristående byggnadsytor för komplementbyggnader. I råd- och riktlinjer visas exempel på en bostad i en komplementbyggnad från 60 m<sup>2</sup> våningsyta som en tvårumslägenhet till en byggnad på 104 m<sup>2</sup> våningsyta med fyra rum.

När nya tomter bildas, tomtarealer ändras eller en tomt delas till två tomter krävs att en ny tomt bildas. Plan- och bygglagen möjliggör att bildandet av tomt kan inledas genom att i samband med planändringen göra en bindande tomtindelning. Att göra samtidigt planändring och tomtindelning snabbar processen för sökanden och innebär för staden att annonseringstillfällena blir färre. Separat från planprocessen anhåller tomtägaren när planen trätt i kraft om tomtmätning av mätningseenheten. En juridisk person skall vara ägare till tomten för att en tomtmätning kan ske.

---

Stadsplaneförslaget kompletteras med en tomtindelning. Bestämmelse om tomtindelning införs i planförslaget. Tomtindelningen ingår som en del av stadsplanen. För följande tomter görs tomtindelning: Tomten 478-8-5-9 har en areal om 441 m<sup>2</sup>, tomten 478-8-6-4 har en areal om 4356 m<sup>2</sup>, tomten 478-8-9-13 har en areal om 550 m<sup>2</sup>, tomten 478-8-15-12 har en areal om 702 m<sup>2</sup>, tomten 478-8-15-13 har en areal om 397 m<sup>2</sup>, tomten 478-8-16-3 har en areal om 1064 m<sup>2</sup> och tomten 478-8-16-4 har en areal om 1137 m<sup>2</sup>.

Planförslaget 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 planområdet. Därtill kompletteras planförslaget med planbeskrivning och tomtindelningar.

### **Bemötande av inkomna planändringsansökningar**

Till staden har inlämnats fem ansökningar om stadsplaneändring inom planområdet. Dessa behandlas nedan så att ansökan beskrivs, stadsarkitektkansliets bedömning ges och hur ev. planändringen föreslås utformas. Formellt är de föreslagna ändringarna en del av Sveden planförslaget.

#### Tomt Sveden-3-9

Anhållan: Sökanden anhåller om en K-märkning och i de diskussioner som fördes på 1990-talet framkom önskemål om möjlighet att bygga en fristående bostadsbyggnad på tomten.

Bemötande: Gatuhuset är från 1950 och är välbevarat. I stadens byggnadsantikvariska analys och i kulturbyråns utlåtande är bedömningen att gatuhuset är extra viktigt att K-märkas på grund av kulturhistoriska- och arkitektoniska värden samt hög grad av ursprunglighet. Vid K-märkning kan en kompensation i form av byggnadsrätt på angiven byggnadsyta medges.

Planändring: På tomt Sveden-3-9 föreslås att gatuhuset K-märks och inne på gården 4 m från tomtgräns placeras en byggnadsyta för komplementbyggnad i högst 1 ½ våningar med en byggnadsrätt om högst 125 m<sup>2</sup> våningsyta.

#### Tomt Sveden-10-11 (tidigare nr 6)

Anhållan: Sökanden anhåller om att byggnadsrätten för tomten höjs från 100 m<sup>2</sup> våningsyta till 240 m<sup>2</sup> våningsyta. Motiveringen är att det skulle främja stadsbilden att utforma nybyggnation enligt omkringliggande byggnation och att samtliga fastigheter i kvarteret har en betydligt högre byggrätt redan.

Bemötande: Den aktuella tomten skapades genom delning av tomt nr 6 i enlighet med en planändring 1995 då ursprunglig tomt med en byggnadsrätt om 240 m<sup>2</sup> våningsyta och ett exploateringsstal om 0.3 delades i två nästan lika stora tomter där den mot Torggatan med befintlig byggnad fick en byggnadsrätt om 140 m<sup>2</sup> våningsyta och den mot Lekgränd fick en byggnadsrätt om 100 m<sup>2</sup> våningsyta. Ursprungstomtens byggnadsrätt fördelades mellan de två nya tomterna. Planeringsprincipen i den nu aktuella planändringen för 119 tomter i Sveden är att gällande stadsplaners byggnadsrätter kvarstår. Att för en enskild tomt öka byggnadsrätten med 140 m<sup>2</sup> våningsyta är prejudicerande för samtliga tomter. En sådan byggnadsrättsökning kan inte placeras på om rådet utan att områdets karaktär totalt ändras.

Planändring: Byggnadsrätten ändras inte.

#### Tomt Sveden-15-5

Anhållan: Sökanden önskar att tomten delas i två tomter i enlighet med ett mellan fastighets- och byggnadsägarna ingånget avtal och att tomtens byggnadsrätt fördelas enligt i avtalet angiven andel. Därtill önskar sökanden att ett bilskyddstak för gatutomten kan placeras mot den norra tomtgränsen och att infartens placering flyttas så att den anpassas till bilskyddstakets placering.

Bemötande: Tomt nr 5 är bebyggd med två bostadshus. Bostadshuset i I ½ våningar närmast Öhbergsvägen är från 1951 och bostadshuset i I våning längst in på tomten är från 1973. Mot I våningsbyggnaden har ett garage byggts. Bostadshuset vid Öhbergsvägen trafikmatas från Öhbergsvägen och bostadshuset inne på tomten trafikmatas i dag från Västra Ytternäsvägen över stadens huvud gång- och cykelled från södra staden till centrum.

En delning av tomten kan inte genomföras enligt anhållan för att infarten till Västra Ytternäsvägen är ytterst trafikfarlig för den lätta trafiken och måste därför ersättas. Tomten kan delas på två alternativa sätt så att den inre tomtdelen får ett skaft som antingen följer ursprungstomtens norra tomtgräns med följd att tomten vid gatan mister sin vistelseyta och möjligheten till bilskyddstak eller att skaftet placeras längs den södra tomtgränsen längs gatubyggnadens fasad (befintligt garageinfart till källare som inte används utgår) på ett ca 51 m<sup>2</sup> från parkmark utökat tomtområde. Stadsarkitektkansliet föredrar ett skaft söder om gatuhuset. Ursprungstomtens befintliga byggnadsrätt 310 m<sup>2</sup> våningsyta bör fördelas på de nya tomterna i enlighet med hur de bebyggts framom ingånget avtal d.v.s. för gatutomten 140 m<sup>2</sup> våningsyta och för skafttomten 170 m<sup>2</sup> våningsyta.

Planändring: Tomten nr 5 delas i två tomter och byggnadsrätten i gällande stadsplan fördelas på tomterna. Gatutomten, tomt nr 13, ges en areal om 397 m<sup>2</sup> med en byggnadsrätt om 140 m<sup>2</sup> våningsyta som motsvarar utbyggd situation och en byggnadsyta för obligatoriskt I 1/2 våningar som placeras på befintlig byggnad samt infarten flyttas närmare den norra tomtgränsen. Skafttomten, tomt nr 12, bildas av del av tomt nr 5 och 39 m<sup>2</sup> av parkmark med en areal om 702 m<sup>2</sup> med en byggnadsrätt om 170 m<sup>2</sup> våningsyta och på tomten placeras på befintlig byggnad en byggnadsyta för obligatoriskt I ½ våningar. Den stora tallen som i gällande planer var på parkmark kommer enligt förslaget att vara placerad på tomtmark och föreslås skyddas. En konsekvens av planändringen är att den garageinfart som det befintliga gatuhuset haft men inte använder idag kommer per automatik att försvinna då föreslagen ny tomtgräns går i byggnads gavelfasad. I planförslaget införs tomtindelning för de nya tomterna. Fastighetsägarna ska söka tomtmätning när planen trätt i kraft och inför detta skall markköp genomföras så att marken inom var tomt ägs av en juridisk person.

#### Tomt Sveden-3-6

Anhållan: Sökanden anhåller om en K-märkning av befintligt bostadshus och delning av tomten till två och en överflyttning av byggnadsrätt till den nya tomten så att ett litet egnahemshus kan byggas på den inre tomten liknande som på granntomten västerut (tomt 5 dvs tomterna 17 och 18). Ett skaft till den inre tomten kan förslagsvis vara på den södra sidan av tomt 6.

Bemötande: Gatuhuset är från 1942 och är välbevarad. I stadens byggnadsantikvariska analys och i kulturbyråns utlåtande är bedömningen att gatuhuset är extra viktig att

---

K-märkas på grund av kulturhistoriska- och arkitektoniska värden samt hög grad av ursprunglighet. Vid K-märkning kan en kompensation i form av byggnadsrätt på angiven byggnadsyta medges.

Under arbetet med planområdet har stadsarkitektkansliet kommit till att ursprungliga tomter inne i kvarteren som saknar gata mot två olika tomtsidor inte bör delas framför allt för att minimera antalet infarter över grönområde / grönt gatuområde. Tillkommande bostadshus bör placeras som ett komplementbyggnad inne på tomten på en angiven byggnadsyta. Stadsarkitektkansliet har bedömt att dessa nya komplementbyggnader som är en konsekvens av K-märkning kan högst omfatta 125 m<sup>2</sup> våningsyta för att smälta in i området.

Planändring: På tomt Sveden-3-6 föreslås att gatuhuset K-märks och inne på gården 4 m från tomtgräns placeras en byggnadsyta för komplementbyggnad i högst 1 ½ våningar med en byggnadsrätt om 125 m<sup>2</sup> våningsyta.

#### Tomt Sveden-11-14

Anhållan: Sökanden anhåller i första hand om en K-märkning av befintligt bostadshus vid Öhbergsvägen 42 samt tomtdelning och överflyttning av byggnadsrätt så att ett egnahemshus kan byggas på den västra delen samt med egen infart från Läringsgränd eftersom Öhbergsvägen 42 är en hörntomt. Om inte stadsutvecklingsnämnden anser att huset är värt att bevaras i tidigt 50-talsstil, så anhåller vi (sökanden) om ändring av stadsplanen för tomten gällande en tomtdelning och överflyttning av byggnadsrätt så att ett egnahemshus kan byggas på den västra delen samt med egen infart från Läringsgränd eftersom Öhbergsvägen 42 är en hörntomt.

Bemötande: Kulturbedömningen har i sitt utlåtande konstaterat att en K-märkning är motiverad då byggnaden representerar områdets arkitektoniska karaktär och är välbevarad. Vid K-märkning kan en kompensation i form av byggnadsrätt på angiven byggnadsyta medges. Stadsarkitektkansliets bedömning är att tomten kan delas då tomten har tillgång till två gator.

Tillkommande bostadshus bör placeras som en komplementbyggnad inne på tomten på en angiven byggnadsyta. Stadsarkitektkansliet har bedömt att dessa nya komplementbyggnader som är en konsekvens av K-märkning kan högst omfatta 125 m<sup>2</sup> våningsyta för att smälta in i området.

Planändring: Tomt Sveden-11-14 föreslås ge möjlighet till delning. På tomtdelen mot gränden placeras en byggnadsyta 2 m indraget från gränden och 4 m från den västra och östra tomtgränsen för en komplementbyggnad i högst 1 ½ våningar med en byggnadsrätt om 125 m<sup>2</sup> våningsyta enligt strukturen för stadsplanen för planområdet.

#### **Den fortsatta planprocessen**

Samråd och information om planarbetet hölls hösten 2016 och berörda fastighetsägare var inbjudna. Nu när planförslaget är framtaget med beredning och rådgivningsdokument kunde fastighetsägarna ånyo informeras innan planförslaget ställs ut av stadsstyrelsen.

**Stadsarkitektens förslag:** Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till 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 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 5, tomt 9, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 12.09.2018, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018 samt tomtindelning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att stadsarkitektkansliet informerar fastighetsägarna till de 119 tomterna om planförslaget före planen ställs ut.

**Beslut:** Stadsutvecklingsnämnden omfattar preliminärt förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarter 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 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 5, tomt 9, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 12.09.2018, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018 samt tomtindelning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018.

Stadsutvecklingsnämnden informerar fastighetsägarna till de 119 tomterna om planförslaget innan nämnden tar sitt beslut.

---

## Stadsutvecklingsnämnden 55 §, 15.10.2018

### Bilaga:

- Anteckningar från fastighetsägarmöte, Sveden, 11.10.2018; N – SUN 55 §

Torsdagen 11 oktober har stadsutvecklingsnämnden informerat fastighetsägarna om planförslaget. Inbjudan till informationsmötet har skett per brev och i brevet har även bifogats publikationen Sveden, råd och riktlinjer för underhåll och renovering, ny- om- och tillbyggnad.

**Stadsarkitektens förslag:** Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till stadsplan och ändring av stadsplanen för stadsdelen Sveden kvarter 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 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 5, tomt 9, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 12.09.2018, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018 samt tomtindelning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018.



---

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att under utställningstiden inhämtas de berörda fastighetsägarnas utlåtanden över förslaget till K-märkning.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---

### Stadsstyrelsen 249 §, 25.10.2018

Av 25 § plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland framgår att detaljplaner ändras och antas av kommunfullmäktige. Fullmäktiges beslutanderätt kan helt eller delvis överföras till kommunstyrelsen, byggnadsnämnden eller till annan nämnd eller tjänsteman som bereder planärenden. Beslutanderätten i fråga om planer som den nu aktuella inte har överförts varför ärendet förs till fullmäktige för beslut.

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

- att fullmäktige antar förslaget till 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 och tomterna 1-5 i kvarter 15 samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, del av gatuområdet 8K samt parkområdet 8P samt tomtindelning för stadsdelen Sveden, kvarter 5, tomt 9, kvarter 6, tomt 4, kvarter 9, tomt 13, kvarter 15, tomterna 12 och 13 och kvarter 16, tomterna 3 och 4 (stplnr 1054) av den 12.09.2018, planbeskrivning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018 samt tomtindelning för stadsplan nr 1054 av den 12.09.2018.

Innehavare av tomter med byggnader som enligt förslaget föreslås k-märkas uppmärksammas särskilt på att förslaget innebär en k-märkning av deras fastighet och ombedes särskilt lämna sina synpunkter i den frågan.

**Beslut:** Sammanträdet ajourneras till 26.10.2018 kl. 14.00 och upptar då ärendet till behandling.

---

### Stadsstyrelsen 249 §, 26.10.2018

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

Förslaget godkänns.

---