

Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen KLINTEN, kvarter 16, tomterna 1-9, (Stadsplan nr 1157)

Dnr MHSTAD/544/2024

Stadsarkitekten 28.06.2024



Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring av stadsplan med bilagor, 7.4.2024; **A**
- Beslut gällande behov av miljökonsekvensbedömning, stadsplan nr 1157, 28.6.2024; **B**
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen KLINTEN, kvarter 16, tomterna 1-9, (Stadsplan nr 1157), 28.6.2024; **C**
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1157, 28.6.2024; **D**

Sammanfattning

Ansökan om att öka byggnadsrätten för den obebyggda tomten Klinten-16-9 syftar till att möjliggöra byggnation av ett parhus och skapa en mer enhetlig stadsbild. Efter att alla berörda parter i ärendet kontaktades, konstaterades att endast den initierande tomtägaren önskade delta i planeringsskedet. Detta ledde till att enbart tomten Klinten-16-9 föreslås få utökad byggnadsrätt och ändrad byggnadsyta, medan övriga tomter förblir oförändrade. För att skapa en sammanhängande planhelhet innefattas dock samtliga av kvarterets nio tomter i planen. Två stadsplaner, från 1977 och 2021, har kombinerats för att skapa en enhetlig plan för kvarteret, där bestämmelserna har moderniserats och likabehandlingsprincipen har beaktats. Planförslaget följer generalplanens intentioner och bedöms ha ringa miljöpåverkan.

Ansökan

Sökanden, tomtägaren till tomt Klinten-16-9, anhåller om en ökning av byggnadsrätten från 210 m² våningsyta till 270 m² våningsyta. Syftet med planändringen är att möjliggöra byggnation av ett parhus på den tidigare obebyggda tomten.

Bakgrund

Generalplan

Enligt generalplanen stipuleras markanvändningen till BS, småhusdominerad bostadsbebyggelse, antalet våningar till I - II och exploateringsstalet till 0.2 - 0.35.

Gällande stadsplan

Planområdet omfattar stadsplan nr 308 från år 1977 (Klinten, kvarter 16, tomterna 2-9) och stadsplan 1137 från år 2021 (Klinten-16-1)

För den aktuella tomten Klinten-16-9 är gällande stadsplan nr 308 från 1977.

Markanvändningen är BE, kvartersområde för egnahem.

Byggnaderna får uppföras i högst II våningar.

Byggnadsrätten är 210 m² våningsyta och därtill får garageutrymmen dock högst 30 m² våningsyta per föreskriven bilplats utbyggas.

Tomtens areal är 802 m² vilket innebär att exploateringsstalet är 0.26.

Överstiger arealen på tomten 500 m² får på tomten uppföras högst två bostadslägenheter eller en bostadslägenhet och en affärs- eller kontorslägenhet. Affärs- eller kontorslägenheterna får uppgå till högst hälften av det för tomten angivna högsta tillåtna antalet m² våningsyta. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/3 utnyttjas för härbärgerings- eller turiständamål. Byggnadsytan är indragen 5 m från tomtgräns mot norr, öst och väst, och 7 m från tomtgräns mot söder.

Utbyggt

Tomten Klinten-16-9 är obebyggd.

Stadsarkitekten konstaterar

Bebyggelsen i stadsdelen Klinten, egnahemsområdet öster om Klintvägen har huvudsakligen en karaktär av solitära I – II våningsbyggnader från 1930–1950-tal med ljusa fasader i trä eller rappade och ett enkelt formspråk, med sadeltak eller valmat tak.

Alla ändringar i området kan gärna stöda områdets huvudkaraktär så att stadsbilden och upplevelsen av området blir mer enhetligt.

Ansökan om att förhöja byggnadsrätten för tomten Klinten-16-9, med syftet att uppföra ett parhus, innebär en positiv förändring i stadsbilden. Då den tidigare obebyggda tomten bebyggs kommer området att bli mer enhetligt. Vid denna ändring är det av betydelse att byggnaden anpassas till stadsbilden och harmonierar med byggnaderna i området. Genom stadsplanebestämmelser kan en anpassning regleras och även en viss flexibilitet medges.

Önskemålet att höja byggnadsrätten till 270 m² våningsyta följer generalplanen då önskemålet är inom det intervall som generalplanen stipulerar.

Huvudbyggnads och gårdsbyggnaders fasaduttryck och materialval bör anpassas till de äldre byggnader som finns i området. Huvudbyggnader och gårdsbyggnader bör vara huvudsakligen ljusa. Vid planändringen bör anpassningen till platsen beaktas och bestämmelserna moderniseras.

Beträffande planens miljömässiga konsekvenser konstateras att planförslaget med utökad byggnadsrätt förbättrar stadsbilden då den obebyggda tomten bebyggs och är inom ramen för stadens generalplan. Bestämmelser möjliggör byggande av gårdsbyggnader utanför byggnadsytan. Att utöka byggnadsytan 3 m söderut möjliggör att träden på tomtens norra del kan bevaras, och ger en flexibilitet i placeringen för att kunna ta mer hänsyn till närliggande bebyggelse.

Stadsplaneändringen innebär en ändring för tomt Klinten-16-9, resterande tomter i kvarteret har efter förfrågan via post inte svarat att de önskat vara delaktig i stadsplanprocessen och dessa tomter har därmed inte ändrats, däremot läggs tomterna in i stadsplanen för att få en sammanhållen, moderniserad stadsplan som tar helheten i beaktande. Detta innebär att stadsplanen gällande beteckningar och bestämmelser moderniseras och förtydligas, vilket är positivt för stadsbilden.

Analys av omgivande område

Ålands förvaltningsdomstol har i domstolsbeslut konstaterat att den av fullmäktige antagna generalplanen inte är juridiskt bindande varför vid detaljplanering eller ändring av detaljplan ska planeringens konsekvenser studeras såsom vid uppgörande av generalplan (ÅPBL 19 § generalplanens innehåll).

Planläggningsenheten konstaterar att planändringen innebär att byggnadsrätten höjs från 210 m² våningsyta till 270 m² våningsyta. En motsvarande ökning av exploateringstalet bör vara möjlig inom Klintens egnahemsområde.

Planförslag

Planförslaget innebär inga större förändringar. Tomten Klinten-16-9 får en något ökad byggnadsrätt och en något utökad byggnadsyta. För övriga tomter görs inga ändringar; deras byggnadsrätt och byggnadsytor förblir desamma som i tidigare stadsplan. Två stadsplaner sammanslås till en gemensam plan, vilket bidrar till en mer enhetlig stadsplan baserad på likabehandlingsprincipen. Samtliga tomter inom planen får moderniserade bestämmelser.

Samtliga tomter

För samtliga tomter innebär stadsplanen att bestämmelserna moderniseras. Markanvändningen kvarstår som BE men moderniseras till "kvartersområde för egnahemsbebyggelse innehållande högst två bostadslägenheter per tomt. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler."

Möjligheten att utöver byggnadsrätten bygga garageutrymmen ändras från "högst 30 m² våningsyta per föreskriven bilplats" till "högst 30 m² våningsyta per BE-tomt".

Antalet bostadslägenheter per tomt ändras från att vara fastställt efter tomtens storlek till att fastställas per tomt.

Kravet på grönyta stärks och förtydligas genom att teckenförklaringen "Del av område som bör planteras, häri dock inte inräknad den del som utnyttjas som väg eller bilparkering." får tillägget "Området ska bestå av minst 200 m² grönyta per tomt."

Normer för bilplatser uppdateras till stadens nu gällande.

Bestämmelserna moderniseras och anpassas till platsen.

Klinten-16-9

För Klinten-16-9 innebär stadsplanen en ändring av byggnadsrätten och byggnadsytan. Byggnadsrätten höjs från 210 m² våningsyta till 270 m² våningsyta vilket innebär att e-talet höjs från 0.26 till 0.34.

Byggnadsytan utökas 3 m söderut.

Tomtarealen kvarstår så som i gällande stadsplan, 802 m².

Antalet våningar kvarstår som II våningar.

Planförslaget har presenterats sökanden som omfattat förslaget.

Planens konsekvenser

Miljön

Grönyta säkerställs genom ett förtydligande av teckenförklaringen. Miljöpåverkan är ringa.

Stadsbilden

Stadsbilden påverkas och blir mer enhetlig.

Trafikmiljön

Trafiken påverkas inte.

Antal bostäder

Antalet bostäder påverkas inte.

Antal arbetsplatser

Planen möjliggör enstaka arbetsplatser.

Samhällsekonomi

Ringa påverkan.

Behov av miljökonsekvensbedömning

Planläggningsenheten konstaterar att en miljökonsekvensbedömning inte behöver göras (bilaga B).

Övrigt

Planläggningsenhetens bedömning är att den sökta ändringen följer generalplanens intentioner vad gäller markanvändning, antal våningar och exploateringsgrad varför ärendet behandlas som en enkel planprocess.

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

Stadsarkitektens beslut: Stadsarkitekten ställer ut förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Klinten, kvarter 16, tomt 1-9, (Stplnr 1157) av den 12.7.2024 och planbeskrivning (Stadsplan nr 1157) av den 12.7.2024.
