

Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Östernäs, kvarter 26, tomt 9, (stplnr 1141), Östernäsvägen 24 C, (Stadsarkitekten)

MHSTAD/716/2022

Stadsarkitekten 21.6.2022



Bilagor:

- Ansökan, 5.5.2022; bilaga A
- Ortokarta 2021; bilaga B
- Skiss som visar ansökan på gällande plan, stadsarkitektkansliet juni 2022; bilaga C
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Östernäs, kvarter 26, tomt 9 (stplnr 1141), 14.6.2022; bilaga D
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1141, 14.6.2022; bilaga E

Ansökan

Sökandena, tomtägarna, anhåller om förstoring av byggnadsytan österut så att den sträcker sig 3,5 meter från den östra tomtgränsen eller alternativt att bestämmelsen "Området mellan byggnadsytan och östra tomtgränsen får inte bebyggas" stryks. Syftet med planändringen är att möjliggöra uppförande av ett mindre fristående förrådsbyggnad på tomten på ett ur tomtplaneringens synvinkel bra och logiskt sätt.

Bakgrund

Gällande stadsplan

För tomt Östernäs-26-9 är gällande stadsplan från 22.1.2007.

Markanvändningen är BER, "Kvartersområde för egna hem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler samt för härbärgnings- eller turiständamål".

Byggnad ska uppföras i 1/2 | 1/2 våningar.

Byggnadsytan sträcker sig till den norra tomtgränsen mot granntomt, är indragen 8 meter från den västra tomtgränsen mot parkområde, är indragen 3 meter från den södra tomtgränsen mot granntomt och är indragen 9 –

12,5 meter från den östra tomtgränsen mot parkområde och Östernäsvägen. Byggnadsrätten är 400 m² våningsyta. Tomtens areal är 1158 m² vilket innebär att exploateringsstalet är 0.34.

Infartsförbud gäller vid den östra tomtgränsen förutom ett avsnitt om 4 meter för infart vid tomtens norra del.

Generalplan

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

Utbyggt

Tomten är utbyggd med ett egna hem omfattande 256 m² våningsyta och som avviker från gällande stadsplan vad gäller taklutningen, 34 grader.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Den aktuella tomten är del av en tomthelhet av tre tomter som planlades första gången år 1967 som en större tomt med avståndet 11 – 14 meter mellan byggnadsytan och tomtgränsen mot öster. Mellan tomten och Östernäsvägen planerades ett 12 – 20 meter brett parkområde. Vid den senaste planändringen år 2007 delades tomten till tre mindre tomter och byggnadsytans gräns justerades framför allt för att möjliggöra att ladan på granitsockel kunde kvarstå. I beredningen för planändringen konstateras att "Byggnadsytan i gällande plan är dragen bort från Östernäsvägen 6 – 13 meter vilket skapar en öppenhet mot vägen. Även egna hemstomterna söder om har denna indragning. Detta förstärks genom att byggnadsytorna sträcker sig 4 – 13 meter från den östra tomtgränsen och i planen betonas att detta område inte får bebyggas."

Sökanden önskar att deras byggnadsyta utvidgas österut så att den nya byggnadsytgränsen skulle sträcka sig 3,5 meter från den östra tomtgränsen eller att förbudet att bygga på marken mellan byggnadsytan och tomtgränsen upphävs.

Stadsarkitektkansliets bedömning är att konsekvensen av att förstora byggnadsytan eller ta bort byggnadsbegränsningen är att principen i stadsplanen förfaller vad gäller öppenheten mot Östernäsvägen och bevarandet av obebyggd grön zon om ca 20 meter mot Östernäsvägen vilket bilaga C visar. För att möjliggöra det sökanden önskar dvs. att bygga en mindre förrådsbyggnad delvis utanför byggnadsytan mot Östernäsvägen kan tillåtas genom att en byggnadsyta införs för förrådsbyggnaden. Ingreppet i den obebyggda zonen blir då begränsad och kan accepteras. Stadsarkitekten har på plats informerat sökanden och tillsammans med sökanden kommit överens om ett förslag till en mindre byggnadsyta för förrådsbyggnaden.

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).

Stadsarkitektkansliet konstaterar att planändringen innebär att en mindre byggnadsyta för ekonomibyggnad införs.

Planförslag

Tomtarealen kvarstår såsom i gällande stadsplan som 1158 m². Markanvändning, byggnadsrätt och antal våningar kvarstår såsom i gällande stadsplan. På plankartan införs en byggnadsyta för ekonomibyggnad med beteckningen e, omfattande 3 x 4,5 meter, som får bebyggas i 1 våning.

Bestämmelserna kvarstår såsom i gällande stadsplan förutom att bilplatsnormen moderniseras och cykelplatsnormen införs enligt dagens regelverk.

Planförslaget har presenterats sökanden som omfattat förslaget.

Planens konsekvenser

Miljön

Ändringen innebär ett mindre intrång i den gröna zon som stadsplanen stipulerar.

Stadsbilden

Stadsbilden påverkas något.

Trafikmiljön

Trafiken påverkas inte.

Antal bostäder

Antalet bostäder påverkas inte.

Antal arbetsplatser

Antalet arbetsplatser påverkas inte.

Samhällsekonomi

Påverkas inte.

Övrigt

Stadsarkitektkansliets bedömning är att den sökta ändringen följer generalplanens intentioner vad gäller markanvändning, antal våningar och exploateringsstal varför ärendet behandlas som en enkel planprocess. Beslutanderätten av enkla stadsplaner är efter stadsutvecklingsnämndens beslut 13 § / 2020 delegerat till stadsarkitekten.

Stadsarkitektkansliet bedömer att det framtagna planförslaget har 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 Östernäs, kvarter 26, tomt 9, (stplnr 1141) den 14.6.2022 och planbeskrivning (stplnr 1141) av den 14.6.2022.