

02. 09. 2021

UTSTÄLLD STADSPLAN

Datum
01.09.2021

Vår referens
Stadskansliet

Beteckning/Dnr
MHSTAD/1180/2020

Er referens

Kommunernas socialtjänst k.f.
Skarpansvägen 30
22100 MARIEHAMN

Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0, Navigationsskolan (Stplnr 993)

Stadsstyrelsen i Mariefhamn översänder bifogat sitt förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0, Navigationsskolan (Stplnr 993), § 163, 25.08.2021.

Förslaget är framlagt till påseende under tiden 13.09 - 13.10.2021.


Eventuella anmärkningar mot förslaget bör senast den 13.10.2021. kl. 15.00 inlämnas per e-post till stadsarkitektkansliet@mariefhamn.ax eller per post till Mariefhamns stad, Pb 5, 22101 MARIEHAMN.

Planförslaget är tillgängligt på stadens hemsida www.mariefhamn.ax/Navigationsskolan och på stadsbiblioteket.

På hemsidan finns även information och blanketter under adressen:

<https://www.mariefhamn.ax/bygga-och-bo/stadsplanering-och-utveckling/delta-och-paverka>

Frågor kan ställas per e-post till stadsarkitektkansliet@mariefhamn.ax eller per telefon till 018-531461.



Barbara Heinonen
Stadsdirektör



Emma Dahlén
Kanslichef



Organ
Stadsstyrelsen

Plats
Stadshuset

Datum
25.8.2021

Tid
18.00 – 20.501

<p>Beslutande</p> <p>Ingrid Zetterman, ordförande Peter Enberg, I vice ordförande Anna Holmström, II vice ordförande Nina Fellman Elias Lindström Henrik Löthman Terese Åsgård Ann Gottberg Peter Ekholm</p>	<p>Övriga</p> <p>Barbara Heinonen, stadsdirektör Emma Dahlén, kanslichef</p>
<p>Underskrifter</p> <p>Ingrid Zetterman Ordförande</p> <p>Emma Dahlén Sekreterare</p>	
<p>Protokolljustering Elektroniskt enligt bakomliggande e-post 31.8.2021, kl. 15.00</p> <p>Peter Ekholm</p> <p>Anna Holmström</p>	
<p>Protokollet framlagt till allmänt påseende Mariehamns stadshus 31.8.2021</p> <p>Emma Dahlén Kanslichef</p>	
<p>Utdragets riktighet bestyrks</p> <p>Mariehamns stadshus</p> <p>Emma Dahlén Kanslichef</p>	



159 § Sammanträdets konstituerande

Stadsstyrelsen 159 §, 25.8.2021

Sammanträdets beslutförhet och laglighet

Konstateras att mötet är beslutfört och lagenligt sammankallat.

Protokolljustering

Till protokolljusterare utses Peter Ekholm och Anna Holmström.

Protokolljustering genomförs elektroniskt senast 31.8.2021 kl. 15.00.

Föredragningslistan

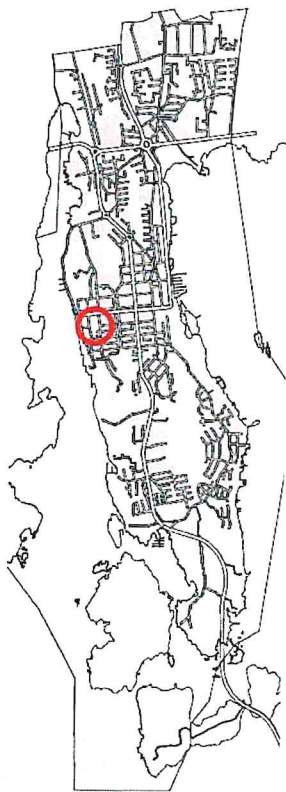
Föredragningslistan godkänns utan ändringar.



163 § Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0, (Stplnr 993), Navigationsskolan (till stfge)

Dnr MHSTAD/1180/2020

Stadsplanenämnden 28 §, 21.03.2011



Bilagor:

- Anhållan om stadsplaneändring i syfte att K-märka Sjöfartsläroverkets byggnad, Främmanberg-1-3 inkl. "Navigationsskolan/ Sjöfartsläroverket/Högskolan södra. Antikvariska aspekter inför planerad K-märkning", ÅLRG gm. lantråd och vicelantråd, 10.02.2011; A – SP 28 §
- Fotografier, Sjöfartsläroverket, trapphuset, Stark, 14.03.2011; B – SP 28 §
- (• Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0, 14.03.2011; C – SP 28 §)

Anhållan

Sökanden anhåller om en stadsplaneändring med syfte att K-märka Navigationsskolan/ Sjöfartsläroverket. Enligt bifogad utredning önskar sökanden en exteriör K-märkning samt att planen möjliggör en utbyggnad för framtida behov.

Bakgrund

Befintlig bebyggelse och omgivning

Tomten är bebyggd med en skolbyggnad, Navigationsskolan, som är planerad av arkitekt Lars Sonck och uppförd 1939. Till kompositionen runt byggnaden hör den höga breda monumentala trappan av röda granitblock som är anlagd på den östra sluttningen mot Neptunigatan som en förlängning av Södragatan. Trappan är huvudsakligen placerad i ett parkområde.

Gällande stadsplan

De gällande stadsplanerna för planområdet är från 1960 och 1983. Skoltomtens markanvändning, antal våningar och byggnadsrätt anges inte i gällande plan.

Generalplan

I generalplanen stipuleras markanvändningen för tomten till A, område för offentlig service och förvaltning. I generalplanen anges för tomten III våningar och e-talet 0.5. Navigationsskolan/Sjöfartsläroverket har bedömts i "Sammanställning av arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt K-märkta byggnader" tillhöra kategori A, arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefull byggnad som bör K-märkas.

Museibyrån konstaterar följande

"Sjöfartsläroverket hör till de arkitektoniskt mest särpräglade offentliga byggnaderna i Mariehamn. Byggnaden bildar en pendang till Stadshuset som ligger i östra delen av staden och som också uppförts enligt Lars Soncks ritningar åren 1936-39. Dessa byggnader, vilka har både ritats och uppförts samtidigt, återspeglar arkitektens tydliga avsikt att bilda fondmotiv på var sin höjd av Södragatans början och slut. Byggnaderna skulle utgöra – och alltså utgör – imponerande och monumentala blickfång i Mariehamns regelbundna stadsplan. Navigationsskolan var också planerad med hänsyn till närheten av Västerhamn, för att dels skapa en dominerande inramning för hamnmiljön, dels utgöra stadens port mot omvärlden."

"Navigationsskolan/Sjöfartsläroverket är fortfarande, trots senare vidtagna förändringar, mycket värdefullt ur olika synpunkter: stadsplaneringsmässigt, arkitektoniskt, miljömässigt och ur kulturhistorisk synpunkt. Byggnaden bildar, tack vare sin speciella placering och arkitektoniska utformning, en mycket signifikant accent i sjöfartsstaden Mariehamn."

"med tanke på de omfattande förändringarna som redan skett i byggnadens interiör och även påverkat dess exteriör föreslås att bevarandet ska gälla läroverkets yttre fasader, inklusive ytbehandlingen och de karakteristiska plåtdetaljerna, och att en arkitektonisk helhetssyn tillämpas på alla bevarandenaspekterna. Byggnadens framträdande, läge på en i stadsbilden dominerande kulle, och anläggningens närmaste, öppna omgivning, inklusive trappanläggningen, ska bevaras och värnas om, särskilt vid behov av tillbyggnad. Vid en eventuell framtida ombyggnad bör Ålands lagtings rekommendation (1998) om vikten av att rekonstruera byggnaden till Lars Sonck ursprungliga utseende tas i beaktande i samband med planeringsarbete."

Stadsarkitektkontoret konstaterar

Sjöfartsläroverket är en av de offentliga byggnader som staden önskar skydda för framtiden. Museibyråns antikvariska aspekter belyser byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värde. Gällande stadsplaner för både skoltomten och för trappanläggningen är gamla och innebär på inget sätt att Soncks skolbyggnad och trappanläggning skyddas.

Vid planändring bör tomten ges en markanvändning som byggnaden planerades för och används idag. Likaså bör parkområdet som ramar in byggnaden innehållande den monumentala entrétrappan av granit skyddas. De yttre delarna av tomten som idag är oexploaterade naturytor med kraftig lutning anges som områden som skall bibehållas

gröna. En K-märkning av Sjöfartsläroverket bör förutom ett exteriört skydd även innehålla ett skydd av det ursprungliga trapphuset.

Sjöfartsläroverkets behov att bygga tilläggsutrymmen utanför skolbyggnaden bör lösas men så att Sonckbyggnaden inte berörs t.ex. med en placering av en volym under markplanet under den nuvarande norra parkeringen med anslutning till källarvåningen. Höjdskillnaderna i terrängen mot norr möjliggör ljusintag. Tillbyggnaden bör i planen regleras med byggnadsrätt och bestämmelser.

Utkast

Stadsarkitektkontoret har tagit fram ett planändringsutkast som utgår från resonemanget ovan.

Skoltomten ges markanvändningen AU, kvartersområde för undervisningsändamål och parkområdet ändras till PK, kulturhistoriskt värdefullt parkområde.

Byggnaden på skoltomten K-märks exteriört. Trapphuset K-märks interiört. På tomten anges ett parkeringsområde söder om byggnaden och området norr om och närmast byggnaden skall planteras förutom den del som utnyttjas som infart och parkering. Tillbyggnaden för framtida verksamhet placeras under marken och ges en byggnadsrätt om 200 m² v.y. och tillbyggnadens utformning mot norr anpassas till den K-märkta byggnaden med beteckningen "lilla k" och bestämmelser som hör till beteckningen. Den icke exploaterade västra och östra samt norra delen av tomten skall bibehållas med den naturliga växtligheten och terrängen. På parkområdet skall dess karaktär bevaras och den monumentala entrétrappan bevaras och underhållas.

Bestämmelserna moderniseras.

Till ärendet bifogas vid förslagsskedet en planbeskrivning.

Övrigt

Stadsarkitektkontorets bedömning är att ärendet fyller kriterierna för en komplicerad planprocess d.v.s. vid K-märkning förs ärendet till stadsfullmäktige.

Stadsarkitektkontoret bedömer att planändringen har ringa verkan och därför är ett samrådsförfarande enligt lagen under beredningsskedet inte ändamålsenligt. Planförslaget ställs ut i 30 dagar.

Stadsarkitektens förslag: Stadsplanenämnden omfattar utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 av 14.03.2011 samt inbegär landskapsregeringens utlåtande.

Beslut: Ärendet återremitteras.

Stadsplanenämnden 38 §, 16.05.2011

Bilaga:

- (Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0, 08.04.2011; D – SP 38 §)

Stadsplanenämnden gav i återremissen stadsarkitektkontoret i uppdrag att villkor för byggnadsrätt för underjordiskt utrymme är att Sjöfartsläroverkets utseende återställs till ursprungligt utseende samt därtill att entrétrappan mellan Neptunigatan och Sjöfartsläroverket skall ingå i den skyddade helheten.

Frågeställningen med entrétrappan har diskuterats med tekniska chefen, markchefen och stadsträdgårdsmästaren. Det konstaterades att trappan byggts på stadens mark av landskapet och att landskapet idag underhåller trappan och att detta fungerat bra.

Utgående från diskussionen föreslår stadsarkitektkontoret att entrétrappan kvarstår i parkområdet och att ett avtal mellan staden och landskapet uppgörs för att formellt reglera att landskapet underhåller och bevarar trappan på stadens mark.

Stadsplaneutkastet ändras vad gäller byggnadsrätten för underjordiska utrymmen som ökas till 300 m² våningsyta och att utnyttjandet av byggnadsrätten villkoras med att befintlig påbyggnad på Sjöfartsläroverket ersätts med ett torn ovanför trapphuset enligt ursprungligt utseende. Vad gäller entrétrappan föreslås inte ändringar i det tidigare framtagna utkastet.

Stadsarkitektens förslag: Stadsplanenämnden omfattar utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 av 08.04.2011 samt inbegär tekniska nämndens och landskapsregeringens utlåtande.

Beslut: Stadsplanenämnden omfattar utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 av den 16.05.2011 samt inbegär tekniska nämndens och landskapsregeringens utlåtande.

Bilaga:

- (Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0, 16.05.2011; E – SP 38 §)

Tekniska nämnden 69 §, 15.06.2011

Såsom det framgår i beredningen har diskussioner förts om trappan och alternativet till förslaget är att trappan inkluderas i tomten. Det har dock ansetts mera angeläget att staden äger ett enhetligt parkområde, men att driftsättagandet och framtida reparationer av trappan ankommer på tomtägaren varför ett avtal bör tecknas innan stadsplanen godkänns.

Markavdelningen ifrågasätter behovet av att definiera hela parkområdet som PK-område. Parken har byggts om under de senaste 10-15 åren och hanteras som en

normal stadspark med beaktande av dess placering intill Sjöfartsläroverket och i fonden av Södragatan.

Tekniska chefens förslag: Tekniska nämnden omfattar stadsplaneförslaget, dock så att beteckningen PK föreslås gälla endast för trappan.

Beslut: Ledamot Ann Gottberg föreslår att PK beteckningen kvarstår enligt stadsplanenämndens förslag. Förslaget vinner inget understöd varför det förfaller.

Tekniska nämnden godkänner tekniska chefens förslag.

Stadsutvecklingsnämnden 17 §, 20.04.2015

Bilagor:

- (Utlåtande gällande förslag till ändring av stadsplan för Sjöfartsläroverket, Ålands landskapsregering gm. lantråd och minister, 22.01.2015; F – SUN 17 §)
- (Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan, 08.04.2015; G – SUN 17 §)
- (Utformningsplan, stadsplan nr 993, 08.04.2015; H – SUN 17 §)
- (Planbeskrivning, stadsplan nr 993, 08.04.2015; I – SUN 17 §)

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden önskar att parkområdet mellan Navigationsskolans tomt och Neptunigatan inte ändras från P, parkområde till PK, kulturhistoriskt värdefullt parkområde och föreslår att enbart trappan ges beteckningen PK och övrigt parkområde kvarstår som P. Motiveringen är att området har byggts om under de senaste 10-15 åren och hanteras som en normal stadspark med beaktande av dess placering intill Sjöfartsläroverket och i fonden av Södragatan.

Stadsarkitektkansliets bedömning är att staden underhållit parkområdet så att områdets värde bibehållits som inramning av Navigationsskolan och den monumentala entrétrappan. Beteckningen PK innebär inte att underhållet av området ändras varför beteckningen bedöms kunna kvarstå för att parkområdet även i framtiden underhålls som nu. Beteckningen PK förutsätter dock att planteringar, parkmöbler, belysning och dylikt skall väljas med tanke på områdets kulturhistoriska prägel.

Ålands landskapsregering

Markägarens, Ålands landskapsregering, bedömning är att den byggnadsrätt som föreslagits i planutkastet för kompletterande bebyggelse om 300 m² våningsyta är för liten för att trygga skolans ev. framtida utbyggnadsbehov och att den föreslagna placeringen är svår användbar. Utbyggnaden skulle dock kunna förverkligas på ett sätt

som ligger i linje med landskapets primära anhållan om K-märkning. Landskapsregeringens tjänstemän fick i uppdrag att föra dialog med stadsarkitektkansliet i syfte att utreda och förhandla fram ett förslag till en större utbyggnadsalternativ med hänsyn tagen till den kulturhistoriskt värdefulla skolbyggnaden.

Stadsarkitektkansliet hänvisade till stadshusets stadsplan från 2013 där e-talet inkl. K-huset är 0.36 med möjlighet till två mindre tillbyggnader anpassade till den K-märkta byggnaden.

Dialogen utmynnade i följande tillbyggnadsförslag daterat 21.5.2014;

- e-talet på sjöfartsläroverkets tomt höjs till 0,36 inkl. K-huset vilket skulle ge samma e-tal som på stadshusets tomt (utgående från 2306 m² för K-huset)
- en tillbyggnad om ca 485 m² v.y. föreslås bli placerad i den norra slänten i form av en avtrappad tvåvåningsanläggning med ett stort fönsterparti vänt mot norr och med en takfot i samma nivå som takfoten på skolans flyglar. Utöver denna byggnadsvolym finns möjlighet till underjordiska utrymmen mot söder som inte räknas in i nybyggnadsrätten
- den nya anläggningen skulle arkitektoniskt underordna den symmetriska, ursprungliga skolbyggnaden och utformas i linje med stadsarkitektens skissritningar dat. 21.5.2014.

Därtill konstaterade landskapsregeringen i sitt beslut att stadsplanenämndens villkor för utökad nybyggnadsrätt inte kan omfattas d.v.s. kravet på rivning av den befintliga takbyggnaden och rekonstruktion av tornet enligt Lars Soncks ursprungsritningar.

Landskapsregeringen anser att det inte är uteslutet att planera för en partiell rekonstruktion av det ursprungliga tornet i samband med en ev. framtida ombyggnad av takpartiet, i syfte att i högre grad återställa skolans siluett och östra fasad.

Landskapsregeringen avslutar sitt utlåtande med att de ser framemot en fortsatt dialog med staden inför landskapets ställningstagande till stadsplaneförslaget villkor för K-märkning.

Stadsarkitektkansliets bedömning

Utgående från de med landskapsstyrelsens tjänstemän framtagna skisserna placeras tre byggnadsytor för tillbyggnad norr om Navigationsskolan så att den närmast K-märkt byggnad bebyggs under markplanet vars höjdläge anges, den följande byggs i ½ I våning med angiven högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak och byggnadsytan längst bort byggs i I våning med angiven högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.

I syfte att försäkra anpassningen till Navigationsskolan bör den principiella utformningen av tillbyggnaden anges i form av en utformningsplan.

Landskapsregeringen kan inte omfatta kravet på rivning av den befintliga senare byggda påbyggnaden och att den ersätts av en rekonstruktion av tornet på trapphuset i enlighet med originalritningar - dock är landskapet välvilligt att göra en partiell rekonstruktion.

Stadsarkitektkansliet bedömning är att den kompromiss som landskapet lyft upp är acceptabel varför i bestämmelse införs att villkor för tillbyggnaden är att tornet skall rekonstrueras helt eller partiellt framför den befintliga påbyggnaden. Rekonstruktionen skulle till skillnad från påbyggnaden som är utanför K-märkningen inte inräknas till tomtens byggnadsrätt. Konsekvensen skulle vara att byggnadsrätt för den befintliga påbyggnaden bör reserveras. Den byggnadsrätt som tillbyggnaden (485 m² v.y.) och den befintliga påbyggnaden (250 m² v.y. i två plan) kräver bör dels anges på planen som en helhet och dels som fördelad mellan projekten.

Stadsplaneförslaget

Planförslaget utgår från utkastet med följande ändringar:

- byggnadsytan ändras från en byggnadsyta för utrymme delvis under markplanet till tre byggnadsytor för tillbyggnad norr om Navigationsskolan så att den närmast K-märkt byggnad bebyggs under markplanet vars höjd-läge anges, den följande byggs i ½ I våning med angiven högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak och beteckningen "lilla k" och den längst bort byggs i I våning med angiven högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak och beteckningen "lilla k"
- den i utkastet angivna byggnadsrätten 300 m² v.y. ändras till en byggnadsrätt för hela tomten 750 (485/250) där byggnadsrätten för tillbyggnaden villkoras med att en rekonstruktion av tornet byggs
- till planen införs en utformningsplan som anger karaktären av den till den K-märkta byggnaden anpassade tillbyggnaden
- under rubrikerna "Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad" och "Vård av K-hus" har bestämmelserna moderniserats
- teckenförklaringar och bestämmelser har reviderats som följd av de gjorda ändringarna.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 08.04.2015 samt utformningsplan och planbeskrivning av den 08.04.2015 samt inbegär landskapsregeringens utlåtande.

Beslut: Ärendet bordläggs för syn.

Stadsutvecklingsnämnden förrättar syn på platsen.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 08.04.2015 samt utformningsplan och planbeskrivning av den 08.04.2015 samt inbegär landskapsregeringens utlåtande.

Beslut: Syn förrättades på platsen. Ledamot Rauli Lehtinen föreslår att nämnden vidhåller sitt beslut av den 16.05.2011.

Vid förrättad omröstning mellan stadsarkitektens förslag och ledamot Rauli Lehtinens förslag röstar ordf. Donny Isaksson, ledamöterna Pia Karlsson, Peter Enberg, Tom Forsbom, Marita Karlsson och Yvonne Aspholm för stadsarkitektens förslag samt ledamot Rauli Lehtinen för Rauli Lehtinens förslag.

Konstateras sålunda att nämnden omfattar stadsarkitektens förslag.

Bilaga:

- (Reservation, RL 18.05.2015; J – SUN 22 §)

Stadsutvecklingsnämnden 37 §, 31.08.2015

Bilagor:

- (Utlåtande gällande förslag till ändring av stadsplanen för Främmanberg 1:3 med anledning av K-märkning av Sjöfartsläroverket, Ålands landskapsregering gm. vicelantråd och minister, 26.06.2015; K – SUN 37 §)
- (Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan, 18.08.2015; L – SUN 37 §)
- (Utformningsplan, stadsplan nr 993, 18.08.2015; M – SUN 37 §)
- (Planbeskrivning, stadsplan nr 993, 18.08.2015; N – SUN 37 §)

I sitt utlåtande omfattar landskapsregeringen stadsutvecklingsnämndens förslag till ändring av stadsplanen, dock så att bestämmelsen om villkoren för ett framtida återställande av byggnadens ursprungliga takkonstruktion förtydligas och ställs i relation till ett eventuellt utnyttjande av den utökade byggnadsrätten.

Stadsplaneförslaget har justerats i enlighet med landskapets utlåtande.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 18.08.2015 samt utformningsplan och planbeskrivning av den 18.08.2015.

Beslut: Rauli Lehtinen omfattar stadsarkitektens förslag med tillägget att vid tillbyggnad skall byggnaden återställas till ursprungligt utseende eller enligt ursprungliga ritningar.

Förslaget vann inget understöd varför det förfaller.

Konstateras sålunda att stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 18.08.2015 samt utformningsplan och planbeskrivning av den 18.08.2015.

Rauli Lehtinen reserverar sig mot beslutet.

Stadsstyrelsen 232 §, 10.09.2015

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 har inte överförts varför ärendet måste föras till fullmäktige för beslut.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut stadsplaneförslaget samt föreslår under förutsättning att inga anmärkningar inkommer inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 18.08.2015 samt utformningsplan och planbeskrivning av den 18.08.2015.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 14 §, 16.03.2016

Bilaga:

- (Anmärkning, 21.10.2015; O – SUN 14 §)

Under utställningstiden 21.9 – 21.10 2015 har en anmärkning inkommit.

Anmärkningen

Anmärkarna bestående av berörda grannar anser att den föreslagna

förändringen med en tillbyggnad norr om Navigationsskolan om 485 m² våningsyta innebär en betydande påverkan för runtomliggande hushåll och att ett samrådsförfarande därför skulle ha genomförts. Planförslaget innebär enligt anmärkarna att tillbyggnadens placering högt ovanför de intilliggande tomternas gårdsläge med höga glaspartier gör att upplevelsen i de tidigare privata innergårdarna

förändras då de utsätts för obehindrad in-syn. Likaså påverkas dels tillbyggnaden och byggandet av tillbyggnaden den oas som parkområdet norr om Navigationsskolan med riklig växtlighet är för de omgivande grannarna. Därtill anser anmärkningarna att en avsevärd värdeminskning av fastigheterna är en följd av förändringen.

Anmärkningarna föreslår en alternativ placering för tillbyggnaden i sluttningen söder om Navigationsskolan med samma avstånd till den tilltänkta K-märkta skolbyggnaden som inte skulle innebära störning för de boende. Den alternativa placeringen skulle inte påverka antalet parkeringsplatser då det finns flera möjligheter att planera alternativa parkeringsplatser.

Bemötande

Stadsarkitektkansliet har informerat sökanden genom Sten Eriksson, VD för Landskapets fastighetsverk, om den inkomna anmärkningen. Under diskussionerna med sökanden har konstaterats att planförslaget har utarbetats utgående från en lösning som underordnar sig den arkitektur- och kulturhistoriskt värdefulla byggnaden och som innebär ett minsta möjliga ingrepp i tomtens bergiga norra del men samtidigt ger sökanden utbyggnadsmöjlighet för verksamheten. Landskapets museibyrå har deltagit i arbetet och förordat det framtagna förslaget enligt vilket halva tillbyggnaden placeras på och under tidigare åtgärdad asfalterad yta norr om skolan och halva på orörd naturmark i slänten. Ingreppet i slänten är 15 m djup och omfattar ca 250 m². Avståndet från tillbyggnadens fasader till de omgivande bostadstomterna är ca 23 - 30 m. Navigationsskolans norra tomtedel som gränsar till bostadstomterna kvarstår med stöd av planförslagets bestämmelser som orörd bergig naturmark. I gällande stadsplan bevaras varken befintlig byggnad eller tomt.

Den södra delen av skolans tomt har byggts till en parkeringsplats som motsvarar det behov skolan har. Kansliets bedömning är att parkeringen inte ska utvidgas varken mot öster eller väster då terrängen är starkt sluttande. Inte heller bör ytan norr om skolan förstöras av samma anledning.

En placering av en motsvarande tillbyggnad söder om Navigationsskolan i den sydvästra slänten skulle dels innebära att den nya verksamheten är svår att koppla i källarplanet till den befintliga byggnaden och att parkeringsytan på södra sidan minskas och i stället utbreder sig på den norra delen av tomten, vilket skulle medföra att naturmarken planas ut och asfalteras. Den till stadsplanen bilagda utformningsplanen anger struktureringen av tillbyggnadens bebyggelsevolym och fasadytor. Planen förutsätter inte att den norra fasaden ska förses med stora glaspartier, enbart att tillbyggnaden struktureras i en massiv rektangulär byggnadsvolym anpassat till den K-märkta byggnaden och en lätt halvcirkelformad byggnadsvolym mot norr.

Syftet med planändringen är att i detaljplan skydda Navigationsskolan och att möjliggöra en anpassad tillbyggnad till Navigationsskolan för verksamhetens framtida behov samt att säkerställa att parkområdet öster om skolan kvarstår som en inramning till Navigationsskolan.

Stadsarkitektkansliets bedömning är att det framtagna planförslaget i jämförelse med gällande plan inte innebär oskälig försämring för grannarna och att ingreppen i naturmarken minimerats.

Planförslaget av den 18.08.2015 baserar sig på en helhetsanalys och en avvägning av de olika aspekterna i ärendet varför anmärkningen inte föranleder någon ändring av planförslaget.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden vidhåller sitt beslut av den 31.08.2015 § 37 och godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 18.08.2015 samt utformningsplan (Stplnr 933) och planbeskrivning (Stplnr 933) av den 18.08.2015.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsstyrelsen 115 §, 07.04.2016

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 måste föras till fullmäktige för beslut.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen beslutar föreslå inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 18.08.2015 samt utformningsplan och planbeskrivning av den 18.08.2015.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 1 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i dennas egenskap av ordförande för Högskolan på Åland varvid Dahlén avlägsnar sig från sammanträdet under den tid ärendet behandlas.

Stadsdirektör Barbara Heinonen för protokollet under ärendets behandling.

Ärendet bordläggs på förslag av Anders Holmberg understödd av Nina Lindfors.

Stadsstyrelsen 154 §, 21.04.2016

Beslut: Nina Lindfors föreslås, understödd av Erica Sjöström, att ärendet återremitteras för att se på alternativ till utbyggnad söderut.

Vid omröstning om fortsatt saklig behandling och Nina Lindfors förslag om återremiss röstar Tony Wikström, Sara Kemetter, Jonny Andersen, Julia Birney, Petri Carlsson och Anders Holmberg för fortsatt saklig behandling medan Nina Lindfors och Erica Sjöström röstar för Nina Lindfors förslag om återremiss.

Ärendet sakliga behandling fortsätter således.

Nina Lindfors föreslår att ärendet förkastas. Förslaget vinner inget understöd och förfaller därmed.

Således godkänns stadsdirektörens förslag.

Nina Lindfors reserverar sig mot beslutet.

Stadsfullmäktige 61 §, 26.04.2016

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 1 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i dennes egenskap av ordförande för Högsolan på Åland varvid Dahlén avlägsnar sig från sin plats under den tid ärendet behandlas.

Fmge Roger Jansson föreslår, understödd av fmge Rauli Lehtinen, fmge Lennart Isaksson, fmge Barbro Sundback och fmge Roger Nordlund, att ärendet återremitteras.

Stadsfullmäktige beslutar återremittera ärendet.

Stadsstyrelsen 179 §, 19.05.2016

Ärendet återremitterades av stadsfullmäktige. Synpunkter fördes fram för att vidare utreda möjligheterna till utbyggnad av sjöfartsläroverket västerut alternativt söderut samt avlägsnande av tillbyggnaden på taket så att fastigheten kunde återställas till ursprungligt skick.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen beslutar remittera ärendet till stadsutvecklingsnämnden för vidare beredning.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 33 §, 18.08.2020

Stadsarkitekten presenterar ärendet på mötet.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden diskuterar ärendet och ger förvaltningen vägkost till fortsatt beredning av ärendet.

Beslut: Stadsutvecklingsnämnden inbjuder representanter för Landskapets fastighetsverk för vidare diskussion.

Stadsutvecklingsnämnden 14 §, 6.4.2021

Bilaga:

- (Återställande av Navigationsskolans ursprungliga tornbyggnad, fasadstudie 03.02.2021 av arkitekt Daniel Andersson, Landskapets fastighetsverk; P – SUN 14 §)

Stadsarkitekten har fört diskussioner med tjänstemän från Landskapets fastighetsverk och ett sammanträde ordnades den 26.8.2020 mellan representanter från fastighetsverkets styrelse och stadsutvecklingsnämnden.

Vid mötet beslöts att arbetet med stadsplaneändringen fortsätter så att tillbyggnaden norr om skolan utgår, trapphustornet återställs och takpåbyggnaden ändras till en tillbyggnaden anpassad volym innehållande tekniska utrymmen för hiss och ventilation. Stadsplanen ges en markanvändning som är mer flexibel så att byggnaden kan användas till annan verksamhet än dagens.

Arkitekt Daniel Andersson från landskapets fastighetsverk har utrett närmare utrymmesbehovet för takpåbyggnaden och tagit fram tre olika utvecklingsscenarier.

De framtagna fasadstudierna över takpåbyggnadens omfattning, bilaga P visar två alternativ för en delvis rekonstruktion av trapphustornet med den befintliga takpåbyggnaden bibehållen (scenario 1) eller nersänkt (scenario 2) samt ett alternativ (scenario 3) med tornbyggnaden återställd i sin helhet och påbyggnaden minskad med en våning så att de tekniska utrymmen och språksalen återstår av påbyggnaden. Detta skulle innebära en mindre justering av det ursprungliga vattentaket.

Denna kompromiss skulle innebära att den översta våningen av påbyggnaden som används som elevcafé skulle avlägsnas helt och med det även utrymningstrappan på den norra fasaden. En 3D jämförelse mellan de olika alternativen visar tydligt att det sistnämnda alternativet är det som minst påverkar negativt den ursprungliga arkitekturen. Helst kunde den översta våningen minskas ytterligare så att endast de tekniska utrymmena återstår och taket på dessa utformas möjligast diskret. Markanvändningen kunde ändras till K, byggnadsskyddsområde och därmed få en flexibel markanvändning.

Ur det kulturhistoriska perspektivet sett och med tanke på att byggnaden är ritad av professor Lars Sonck, en av Finlands mest namnkunniga arkitekter vore det bästa att helt återställa byggnaden till sin ursprungliga utformning i synnerhet när det nuvarande användningssättet i framtiden sannolikt kommer att ändras.

En privat donation på 100 000 euro har gjorts till Folke Wickströms minnesfond som bidrag till återställandet. Den är bunden till villkoret att arbetet är påbörjat inom september 2021, annars återgår bidraget till donatorn.

Fastighetsverkets tjänstemän inbjuds till mötet för diskussion.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden tar ställning till om det är återställandet av den ursprungliga byggnaden eller alternativ (scenario) 3 som ska ligga till grund för det fortsatta arbetet med stadsplaneändringen.

VD Stefan Rumander och arkitekt Daniel Andersson från Landskapets fastighetsverk hade inbjudits till mötet för att diskutera de olika alternativa scenarierna 1, 2 och 3.

Beslut: Stadsutvecklingsnämnden beslutar att godkänna scenario 3 som grund för det fortsatta arbetet.

Stadsutvecklingsnämnden 40 §, 24.8.2021

Bilagor:

- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan, 11.08.2021; Q – SUN 40 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 993, 11.08.2021; R – SUN 40 §
- Utformningsplan, stadsplan nr 993, 11.08.2021; S – SUN 40 §

Stadsarkitekten har med landskapets fastighetsverkets arkitekt Daniel Andersson och landskapsregeringens byggnadsantikvarie Jonas Karlsson bekantat sig med utrymmen i Navigationsskolans fjärde och femte våning. De tekniska utrymmen som redan finns i byggnadens fjärde våning bedöms kunna rymmas inom vattentaket. Språksalen i fjärde våning som har en fönsterrad högst uppe på den västra fasaden skulle försvinna alternativt förses med takfönster. Den 1971 uppförda nio meter höga masten har flyttats från byggnadens tak till skolområdet vid Neptunigatan. Arkitekt Daniel Andersson har på stadsarkitektkansliets begäran utvecklat vidare illustrationerna på scenario 3 med fokus på takutformningen ovanför den fjärde våningen. Stadsarkitektkansliet har tagit fram ett nytt stadsplaneändringsförslag som dateras 11.08.2021 där tornbyggnaden återställs i sin helhet och den 1971 uppförda påbyggnaden minskas med en våning så att de tekniska utrymmena och språksalen kvarstår i fjärde våningen och förses med ett vattentak som smälter in i det befintliga vattentaket. De befintliga fönstren mot väster ersätts med takfönster i liv med taket. Plankarta och planbestämmelserna ändras för att motsvara de föreslagna åtgärderna.

Behovet av en tillbyggnad norr om Navigationsskolan är inte enligt sökanden längre aktuell varför den bör utgå vilket innebär att för tillbyggnad reserverad byggnadsrätt, antal våningar och möjlighet att under markplanet koppla skolan ihop med tillbyggnad bör utgå. I diskussionerna med sökanden har det framkommit att markanvändningen undervisningsverksamhet på allmän tomt är snäv då byggnadens framtida användning och ägare är oklar. För att ge mera flexibilitet inför framtiden är stadsarkitektkansliets bedömning att tomten bör ges en "ren" K-husbeteckning i form av markanvändningen BK, "Kvartersområde för arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad." En sådan beteckning tar inte ställning till vilka verksamheter som får placeras i den K-märkta byggnaden.

Planförslaget av den 11.08.2021

Planområdet och tomt nr 3 kvarstår såsom i tidigare förslag. Parkområdet, PK, kvarstår i sin omfattning och teckenförklaring såsom i tidigare förslag. På tomt nr 3 föreslås avvikande från generalplanen som stipulerar markanvändningen

allmän tomt, markanvändningen BK, kvartersområde för arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad. Byggnaden på tomten, Navigationsskolan, K-märks och krav ställs på återställande av ursprunglig tornbyggnad och att byggnadens femte våning rivs och fjärde våningen förses med ett flackt valmat tak samt att fjärde våningen får förses med takfönster i liv med taket. Den interiöra K-märkningen av ursprungligt trapphus kvarstår såsom i tidigare förslag.

På tomten ges inte möjlighet till tillbyggnader eller annat byggande förutom att på tomten på särskilt angiven plats, parkeringsplats, får efter byggnadsnämndens prövning placeras soptak, cykeltak och laddningsstationer.

Till planen bifogas en utformningsplan.

Jämförelse mellan utställt planförslag 18.08.2015 och planförslag 11.8.2021

Det framtagna förslaget av den 11.08.2021 i jämförelse med det tidigare framtagna och utställda planförslaget daterat 18.08.2015 innebär att:

- Markanvändningen ändras från A, "kvartersområde för undervisningsändamål" till BK, "kvartersområde för arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad".
- All byggnadsrätt för nybyggnation utgår, likaså för påbyggnad på Navigationsskolan därmed alla angivelser för byggnadsyta, antal våningar, höjder för nybyggnad, anpassning (k) till Navigationsskolan och möjlighet till utrymme under markplanet för skolans behov (u) utgår.
- Del av området runt Navigationsskolan ändras till sin omfattning norr om skolan.
- Teckenförklaringarna för naturområdet i terrängen på tomtens västra och norra del samt området (k) i tomtens västra del kompletteras med texten, "Sprängning är inte tillåten. Utfyllnader bör återställas."
- Till planbestämmelserna införs en ny rubrik "Soptak, cykeltak och laddningsstationer" med texten "Soptak, cykeltak och laddningsstationer samt andra lätta konstruktioner kan efter byggnadsnämndens prövning uppföras på område reserverat för parkering. Vid prövningen bör uppmärksamhet ägnas konstruktionens lämplighet till platsen, att konstruktionens planering är ändamålsenlig, proportionerlig och anpassad till K-märkt byggnad."
- Till planbestämmelserna införs en ny rubrik "Utformningsplan" med texten "En utformningsplan biläggs stadsplanen. Utformningsplanen är upprättad mellan staden och tomtägaren. Utformningsplanen anger struktureringen av byggnadsvolymer och fasadytor. Utformningsplanen godkänns av staden på samma sätt som stadsplan."

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationsskolan av den 11.08.2021 och planbeskrivning av den 11.08.2021 samt utformningsplan av den 11.08.2021.

Beslut: Förslaget godkänns och justeras omedelbart.

Stadsstyrelsen 163 §, 25.08.2021

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut stadsplaneförslaget samt föreslår under förutsättning att inga anmärkningar inkommer inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Stplnr 993), Navigationskolan av den 11.08.2021 och planbeskrivning av den 11.08.2021 samt utformningsplan av den 11.08.2021.

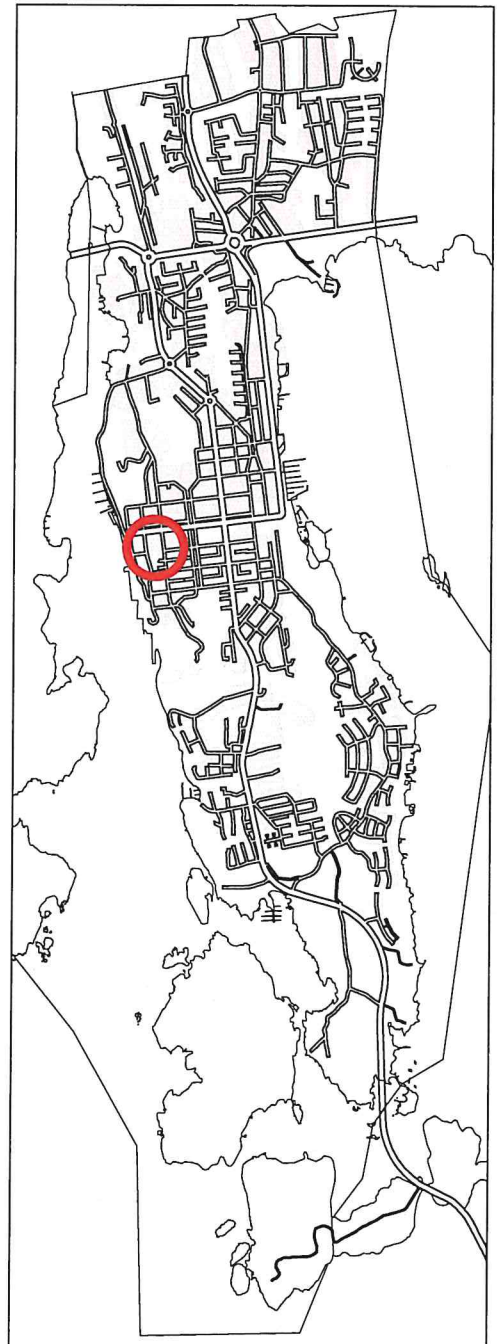
Beslut: Förslaget godkänns.

Förslag till
Ändring av stadsplanen för stadsdelen
FRÄMMANBERG, kvarter 1, tomt 3 jämte
del av allmänt område 478-1-9903-0
(Navigationsskolan)

11.08.2021

Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

Mariehamn	11.08.2021	_____	stadsarkitekt
	18.08.2015		Sirkka Wegelius
	08.04.2015		
	16.05.2011		
	08.04.2011		
	14.03.2011		



FÖRSLAG

FRÄMMANBERG

Nr 993

NAVIGATÖREN

NEPTUNIGATAN

Navigationsskolan

PK

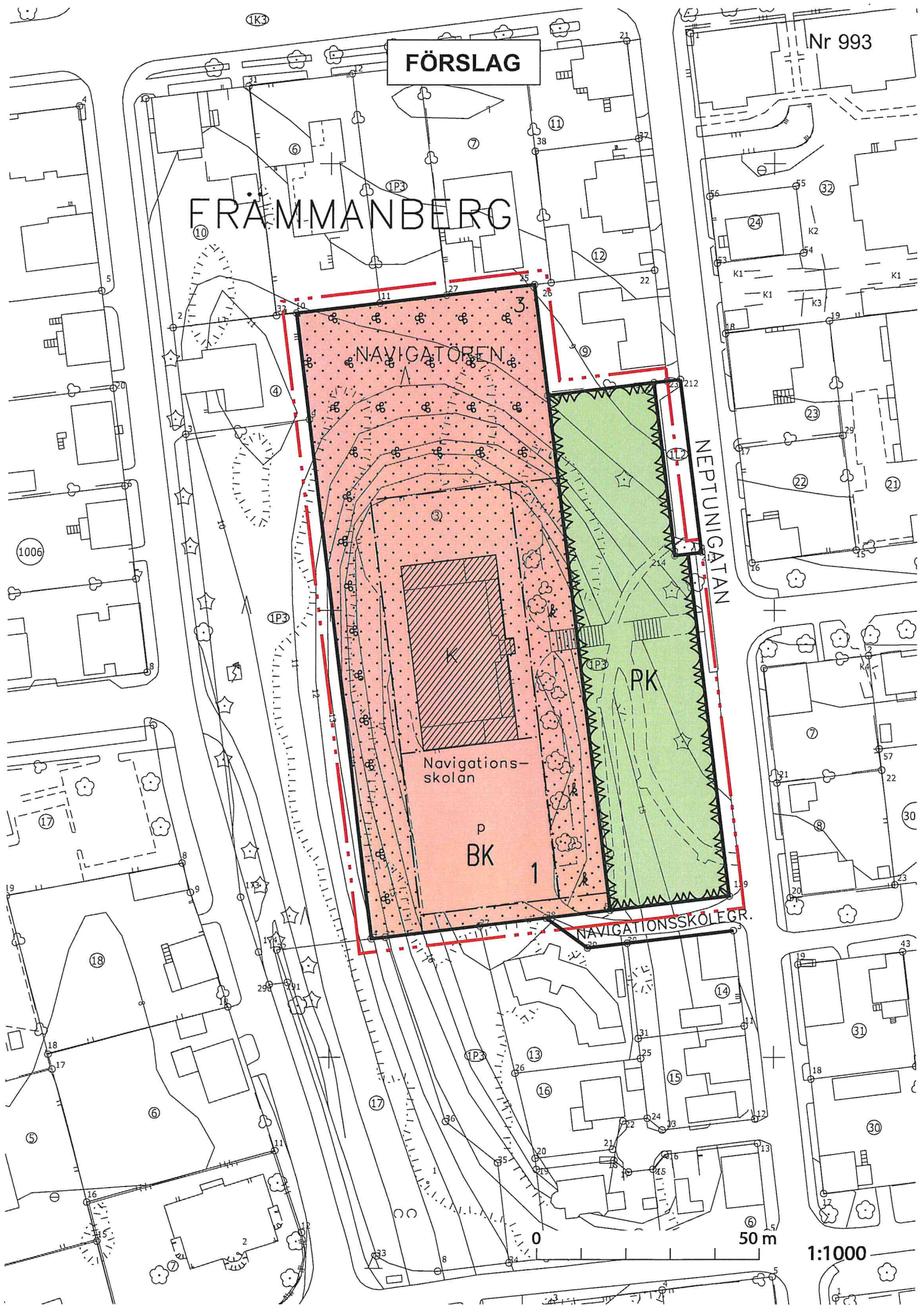
BK

1

NAVIGATIONSSKOLEGR.

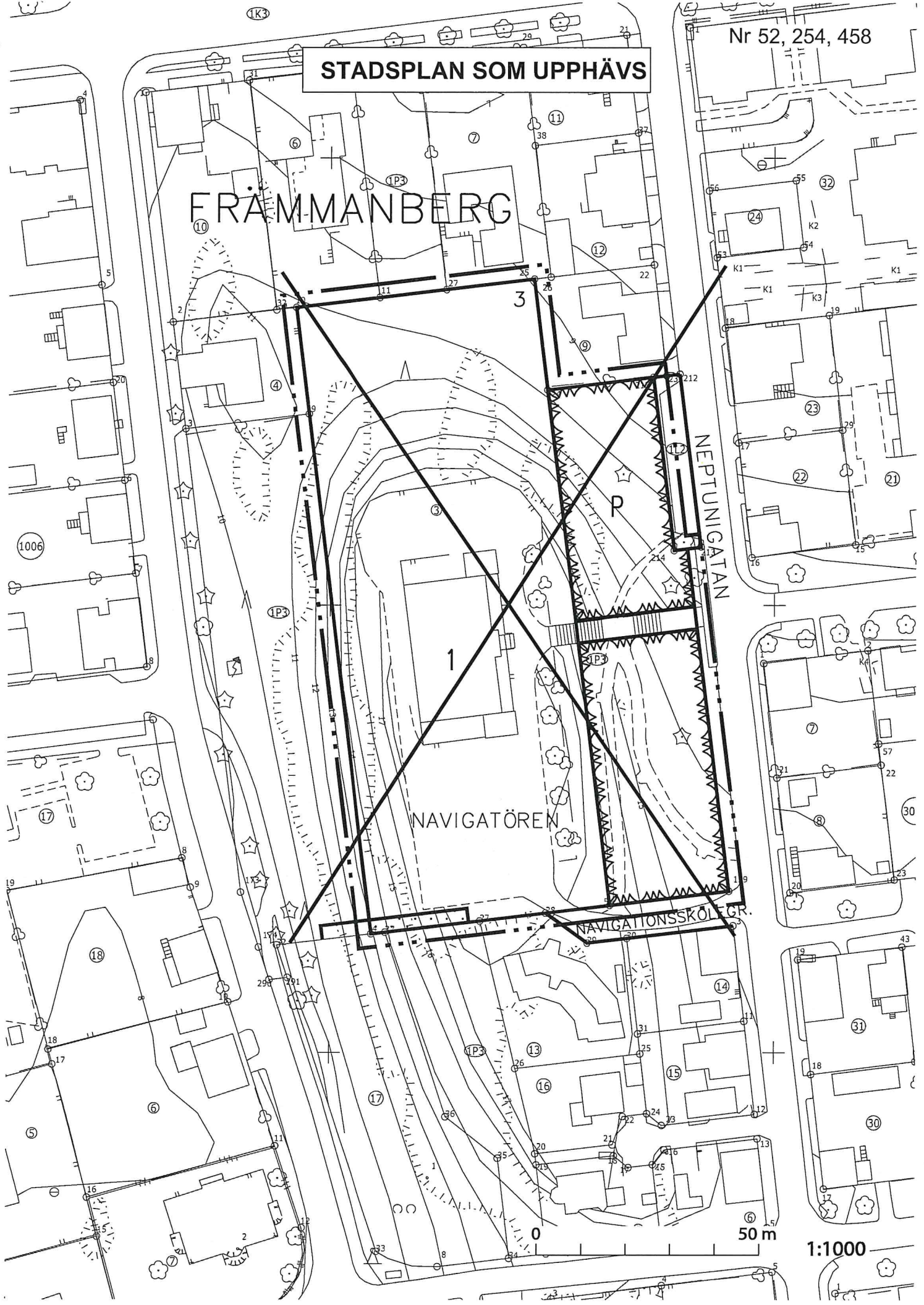
50 m

1:1000



STADSPLAN SOM UPPHÄVS

FRÄMMANBERG



NEPTUNIGATAN

NAVIGATÖREN

NAVIGATIONSSKOLEN GR.

50 m

1:1000

TECKENFÖRKLARINGAR:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.



Bestämmelsegräns.

1

Kvartersnummer.

3

Tomtnummer.

FRÄ

Namn på stadsdel.

NAVIGA

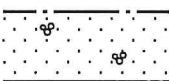
Namn på gata, område, öppen plats, torg, park eller kvarter.

Navigati

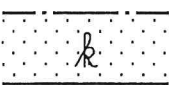
Namn på byggnad eller plats.



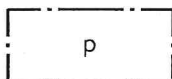
Del av område som bör planteras, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg eller bilparkering.



Del av område som ska planteras eller där den naturliga växtligheten ska bibehållas och där anläggande av parkering och infart inte är tillåten. Sprängning är inte tillåten. Utfyllnader bör återställas. Stora befintliga träd ska sparas.



Del av område av stor betydelse som inramning för den kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla byggnaden. Befintlig växtlighet bör skyddas. Området ska planteras med för platsen lämplig vegetation. Anläggandet av parkering och infart är inte tillåten. Sprängning är inte tillåten. Utfyllnader bör återställas. Monumetal entrétrappa i granit ska bevaras och underhållas.



Parkeringsplats.

Mindre konstruktioner som soptak, cykeltak och laddningsstationer får placeras på området.



Kvartersområde för arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad.



Kulturhistoriskt värdefullt parkområde.

Området bör skyddas och underhållas så att dess värde bevaras. Stora befintliga träd ska sparas.

Monumental entrétrappa i granit ska bevaras och underhållas.



Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbilden betydelsefull byggnad.

Byggnaden får inte rivas förutom femte våning som ska rivas i sin helhet.

Byggnadsskyddet omfattar inte den yttre utrymningstrappan. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt ändring av användningssättet ska vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. K-husets värde vidmakthålls i enlighet med planbestämmelser under rubriken "Vård av K-hus".

Ett torn ovanför trapphuset skall återställas enligt ursprungligt utseende alternativt enligt ursprungsritningar. Ett återställande av tornet kräver ingen ny byggnadsrätt.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Områdets utbyggnad

Maskinrum för hiss och ventilation får inte byggas ovan högsta våning och skall placeras innanför vattentaket.

Områdets transformatorutrymmen för eldistribution bör placeras i fastigheterna.

Planteringar och obebyggd tomtmark

Tomtmarkens naturliga höjdförhållanden får inte väsentligt ändras.

Tomt som gränsar till parkmark skall planeras så att övergången mellan tomt- och parkområde beträffande nivåförhållanden, markbeskaffenhet och planteringar utformas möjligast diskret.

Soptak, cykeltak och laddningsstationer

Soptak, cykeltak och laddningsstationer samt andra lätta konstruktioner kan efter byggnadsnämndens prövning uppföras på område reserverat för parkering. Vid prövningen bör uppmärksamhet ägnas konstruktionens lämplighet till platsen, att konstruktionens planering är ändamålsenlig, proportionerlig och anpassad till K-märkt byggnad.

Belysning på tomt- och parkmark

Den allmänna belysningen skall anpassas till miljöns stilmässiga sammanhang.

Fasadbelysning utformas diskret och med hänsyn till K-märkt byggnad.

Normer för bilplatser

K-hus

1 bilplats per 200 m² påbörjad våningsyta

Antalet bilplatser bestäms utgående från en av sökanden företedd utredning baserad på stadens parkeringsnorm.

Det bilplatsbehov som verksamheterna på tomten alstrar utgående från stadens bilplatsnorm ska placeras på tomt.

Normer för cykelparkering

Antalet cykelplatser bestäms utgående från en av sökanden företedd utredning baserad på stadens parkeringsnorm.

På egen tomt skall reserveras tillräckligt utrymme för parkering och förvaring av cyklar.

Besöksparkering bör placeras i närheten av entréer.
Arbetsplatsparkering bör placeras i väderskyddade cykelställ ev. låsbara.
Bostadsparkering bör kunna placeras dels i närheten av entré och dels i förvaring.

Utformningsplan

En utformningsplan biläggs stadsplanen.

Utformningsplanen är upprättad mellan staden och tomtägaren.

Utformningsplanen anger struktureringen av byggnadsvolymer och fasadytor.

Utformningsplan godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.

K-HUS- OCH ANDRA SKYDDSBESTÄMMELSER

Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad

Vid byggnadsnämndens bedömning av anmälan eller ansökan om:

- bygglov
 - reparation eller ändring av byggnad
 - ändring av fasad
 - ändringar och underhållsåtgärder som rör byggnads trapphus (interiör)
 - ändring av byggnadens användningssätt
 - uppförande av lätt konstruktion
 - uppförande av inhägnad i tomtgräns
 - ändring av den naturliga markytan eller att fälla träd
 - utplacering av fördelningsskåp på tomtmark, gatumark eller annat allmänt område
 - ändring av byggnads utseende
 - ändring av byggnads väggmaterial, yttre färgsättning, taktäckningsmaterial och/eller färg
 - på stadsbilden inverkan av åtgärd
 - uppsättande av reklamanordning
- ska speciell uppmärksamhet fästas vid anpassningen till gatu-, kvarters- och gårdshelheter samt till områdets tidshistoriska karaktär.

Till bygglovsansökan skall fogas ritning av fasaderna som visar byggnadsåtgärdens anpassning till gatu-, kvarters- och gårdsbilden.

Innan ovan avsedd ansökan avgörs eller anmälan bedöms ska landskapsregeringens antikvariska myndighet och stadsarkitektkansliet beredas tillfälle att avge utlåtande. Utlåtande ska avges inom två (2) månader.

Vård av K-hus

Vid reparation av kulturhistoriskt värdefull eller för stadsbilden betydelsefull byggnad med dess olika utbyggnader gällande:

- fasader

- fönster- och dörröppningar
- fönsterindelning
- tak
- skorstenar
- vattenrännor
- andra för byggnaden karaktäristiska detaljer och material ska karaktäristiska detaljer och material bibehållas. Då dessa utbytt mot stilbrytande ska dessa återställas i enlighet med tidigare eller ursprungligt utförande.

Vid renovering ska byggnadens femte våning avlägsnas i sin helhet. Den fjärde våningen ska förses med flackt valmat tak och får förses med takfönster i liv med taket. Ett torn ovanför trapphuset ska återställas enligt ursprungligt utseende alternativt enligt ursprungsritningar. Innan ovan avsedd åtgärd avgörs eller bedöms ska landskapsregeringens antikvariska myndighet och stadsarkitektkansliet beredas tillfälle att avge utlåtande.

Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.

Fönster ska kvarstå i fasadliv.

Ursprungligt trapphus inkl. trapp- och fönsterräcken ska bevaras, renoveras eller återställas till ursprungligt utseende.

GÄLLANDE STADSPLANE BETECKNINGAR SOM FÖRESLÅS UTGÅ:



Gata.



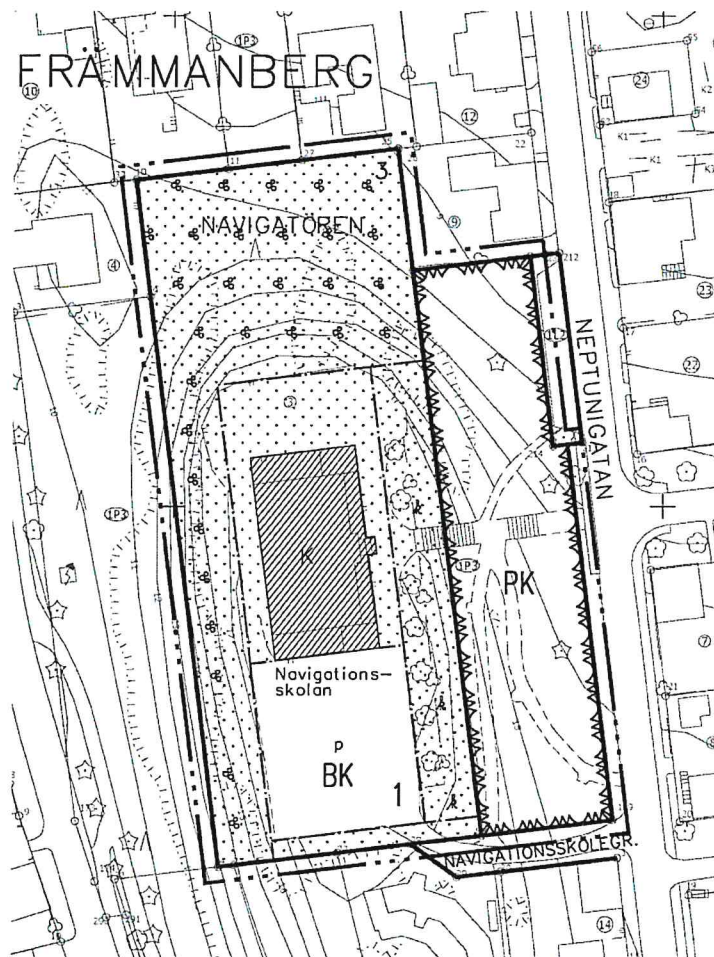
Parkområde, som bör iordningställas och underhållas.

PLANBESKRIVNING

STPLNR 993

MARIEHAMNS STAD

Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Navigationsskolan) av den 11.08.2021



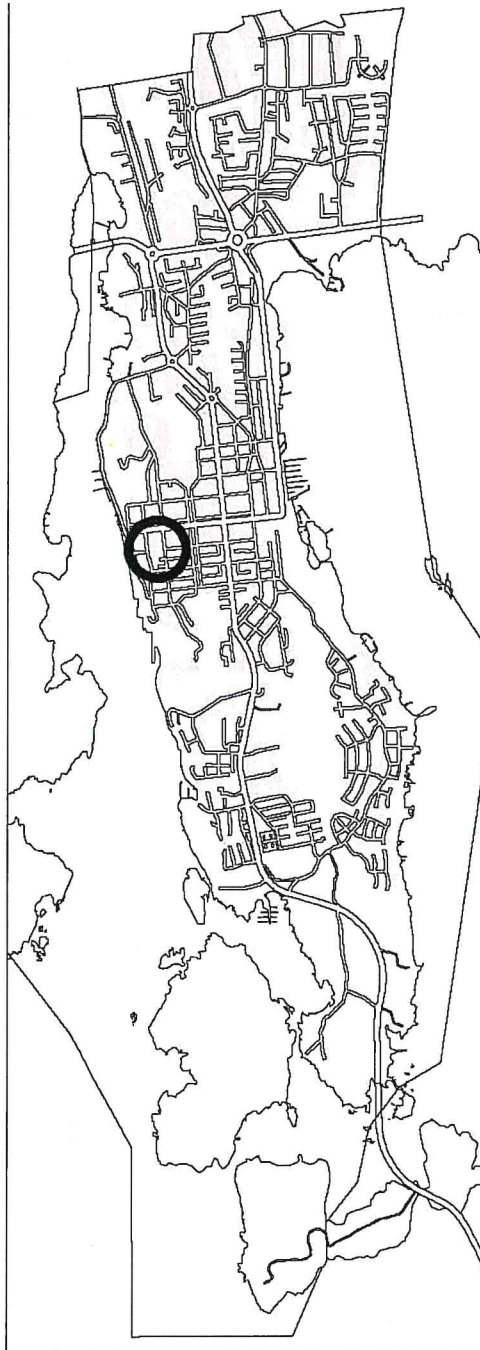
PLANPROCESSEN

Godkänd av stadsutvecklingsnämnden	31.08.2015 § 37 xx.xx.xxxx § x
Godkänd av stadsstyrelsen	10.09.2015 § 232 xx.xx.xxxx § xx
Utställd under perioden	21.09 – 21.10.2015 xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx
Antagen av stadsfullmäktige	xx.xx.xxxx § xx
Datum för ikraftträdande	xx.xx.xxxx

1 BASUPPGIFTER

1.1 PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet som omfattar en tomt och ett parkområde är belägen i stadsdelen Främmanberg i centrala Mariehamn på en höjd i fonden av Södragatan omgivet av Neptunigatan i öster, egnahemstomter norr och söder om samt ett parkområde väster om vid Havsgatan.



1.2 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planens namn bildas av den gällande planens stadsdels namn, kvartersnummer och tomtens samt det allmänna områdets nummer.

Syftet med planändringen är att i detaljplan skydda Navigationsskolan och återställa det ursprungliga tornet samt att säkerställa att parkområdet öster om skolan kvarstår som en inramning till Navigationsskolan.

1.3 PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PÄRM IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1. BASUPPGIFTER

- 1.1. PLANOMRÅDETS LÄGE
- 1.2. PLANENS NAMN OCH SYFTE
- 1.3. PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING
- 1.4. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN
- 1.5. FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

2. SAMMANDRAG

- 2.1. PLANPROCESSENS SKEDEN
- 2.2. STADSPANEN
- 2.3. PLANENS GENOMFÖRANDE

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR

- 3.1. REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET
- 3.2. UTGÅNGSPUNKT OCH UTREDNINGAR
- 3.3. PLANERINGSSITUATIONEN

4. STADSPANENS PLANERINGSSKEDEN

- 4.1. BEHOV AV ÄNDRING AV STADSPAN
- 4.2. PLANPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT
- 4.3. DELTAGANDET OCH SAMARBETE

5. MÅLSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER FÖR PLANÄNDRINGEN**6. REDOGÖRELSE FÖR STADSPANEN**

- 6.1. PLANENS STRUKTUR
- 6.2. GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITÉTSMÅLSÄTTNINGAR
- 6.3. MARKRESERVATIONER
- 6.4. PLANENS KONSEKVENSER
- 6.5. PLANENS TECKENFÖRKLARING OCH –BESTÄMMELSER
- 6.6. NAMN INOM PLANEOMRÅDET

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

- 7.2. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

1.4. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN

- Utdrag ur generalplanen för Mariehamn för tomterna Främmanberg kv 1 gällande markanvändning och e-tal

1.5. FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

- Utdrag ur gällande stadsplaner för tomterna Främmanberg kv 1 gällande markanvändning och e-tal
- Antikvariska aspekter inför planerad K-märkning av Navigationsskolan; Museibyran, ÅLR 2011/657
- Fotodokumentation av Navigationsskolan, trappan och parkområdet, Stark 2014-15
- Fotodokumentation av Navigationsskolan, trapphuset, Stark 14.3.2011

2. SAMMANDRAG

2.1. PLANPROCESSENS SKEDEN

Planprocessen har påbörjats med inlämnad ansökan om planändring i syfte att K-märka Navigationsskolan. Utgående från framtaget av stadsplanenämnden godkänt planutkast har diskussioner förts med markägaren för tomten och förutsättningarna för planändringen inkluderande en tillbyggnad har gemensamt tagits fram. Efter att planförslaget ställts ut och anmärkning mot planförslaget inkom år 2015 har sökanden reviderat sina handlingar år 2021 så att möjligheten till tillbyggnad utgår och ett planförslag i enlighet med det har tagits fram. Till planområdet införlivas parkområdet öster om tomten.

Planeringen utgår från stadens generalplan som saknar rättsverkan vad gäller markanvändning, antal våningar och exploateringsstalet. Vid detaljplanering bör en utredning göras för att granska om generalplanens möjligheter och den ansökta ändringen kan genomföras på likartade tomter i närområdet. Skyddet av Navigationsskolan baserar på landskapsregeringens antikvariska myndighets utlåtande och PBL § 26 och PBF § 7.

Planprocessen omfattar framtagning av planförslag i samråd med markägaren och efter synpunkter från berörda förvaltningar kompletterat med utformningsplan och planbeskrivning. Efter stadsutvecklingsnämndens behandling, behandlade stadsstyrelsen planärendet och ställde ut planen 30 dagar. Under utställningstiden 21.9-21.10.2015 inkom en anmärkning som enligt stadsarkitekten och stadsstyrelsen inte ledde till ändring av det utställda planförslaget dock återremitterade fullmäktige ärendet för utredning av alternativa utbyggnadsmöjligheter. Stadsarkitekten, stadsutvecklingsnämnden och sökanden har diskuterat ett återställande av Navigationsskolans ursprungliga torn. Sökanden har som underlag till ett nytt planförslag lämnat in kompletterande handlingar gällande återställandet av tornet och avlägsnandet av femte våningen och ett förslag till tillbyggnad av Navigationsskolan utgår.

Efter stadsutvecklingsnämndens behandling, behandlar stadsstyrelsen planärendet och ställer ut planen 30 dagar. Efter fullmäktiges beslut är besvärstiden 30 dagar.

2.2. STADSPLANEN

I gällande stadsplan för tomten anges varken markanvändning, byggnadsrätt eller antal våningar. I planförslaget anges kvartersområde för arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad som tomtens markanvändning, Navigationsskolan K-märks förutom den femte våningen som rivs och den yttre trappan och att det ursprungliga tornet återställs samt det ursprungliga trapphuset skyddas interiört. Tomtens naturkaraktär av bergsmark bibehålls med bestämmelser. Den monumentala entrétrappan av röda granitblock belägen dels på tomt och huvudsakligen i parkområdet som är en del av kompositionen runt Navigationsskolan skyddas.

2.3. PLANENS GENOMFÖRANDE

UTBYGGNADSTIDTABELL OCH GENOMFÖRANDE

Planändringen kräver inte kommunaltekniska åtgärder.

Tidtabellen utgår från att stadsplaneförslaget godkänns av stadsfullmäktige under 2021.

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR

3.1. REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar en tomt, Främanberg-1-3 (A= 7617 m²) och parkområdet 478-1-9903-0 (A= 3017 m²), som tillsammans omfattar 10634 m². Tomten är i landskapets ägo och parkområdet är i stadens ägo.

Tomten är bebyggd.

3.2. UTGÅNGSPUNKT OCH UTREDNINGAR

Planområdet är placerat intill Västerhamn vid den västra avslutet av Södragatan. Planändringen ger möjlighet till att Navigationsskolan skyddas exteriört och att det ursprungliga tornet återställs, det ursprungliga trapphuset skyddas interiört samt att den monumentala entrétrappan och tomtens naturkaraktär sparas. Parkområdet öster om tomten mot Neptunigatan som skapar en inramning till den monumentala helhet som Navigationsskolan och entrétrappan bildar skyddas utan förvaltarens, tekniska nämndens, samtycke. Stadsarkitektkansliets bedömning är att trots området hittills underhållits på ett sätt så att områdets värde bibehållits som inramning av Navigationsskolan och den monumentala entrétrappan bör stadsplanen garantera att området även i framtiden består och underhålls som nu i och med att markanvändningen ändras till PK.

Stadens olika utredningar om kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla byggnader har sedan delgeneralplanen för innerstaden 1988 lyft fram Navigationsskolan som en byggnad som bör K-märkas.

Landskapsregeringens museibyrå har i antikvariska aspekter inför planerad renovering konstaterat byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värde för att byggnaden bör skyddas; "Sjöfartsläroverket hör till de arkitektoniskt mest särpräglade offentliga byggnaderna i Mariehamn. Byggnaden bildar en pendang till Stadshuset som ligger i östra delen av staden och som också uppförts enligt Lars Soncks ritningar åren 1936-39. Dessa byggnader, vilka har både ritats och uppförts samtidigt, återspeglar arkitektens tydliga avsikt att bilda fondmotiv på var sin höjd av Södragatans början och slut. Byggnaderna skulle utgöra – och alltså utgör – imponerande och monumentala blickfång i Mariehamns regelbundna stadsplan. Navigationsskolan var också planerad med hänsyn till närheten av Västerhamn, för att dels skapa en dominerande inramning för hamnmiljön, dels utgöra stadens port mot omvärlden."

"Navigationsskolan/Sjöfartsläroverket är fortfarande, trots senare vidtagna förändringar, mycket värdefullt ur olika synpunkter: stadsplaneringsmässigt, arkitektoniskt, miljömässigt och ur kulturhistorisk synpunkt. Byggnaden bildar, tack vare sin speciella placering och arkitektoniska utformning, en mycket signifikant accent i sjöfartsstaden Mariehamn."

"Med tanke på de omfattande förändringarna som redan skett i byggnadens interiör och även påverkat dess exteriör föreslås att bevarandet ska gälla läroverkets yttre fasader, inklusive ytbehandlingen och de karakteristiska plåt detaljerna, och att en arkitektonisk helhetssyn tillämpas på alla bevarandenaspekterna. Byggnadens framträdande, läge på en i stadsbilden dominerande kulle, och anläggningens närmaste, öppna omgivning, inklusive trappanläggningen, ska bevaras och värnas om, särskilt vid behov av tillbyggnad.

Vid en eventuell framtida ombyggnad bör Ålands lagtings rekommendation (1998) om vikten av att rekonstruera byggnaden till Lars Soncks ursprungliga utseende tas i beaktande i samband med planeringsarbete."

3.3. PLANERINGSSITUATIONEN

PLANER, BESLUT OCH BESKRIVNINGAR SOM BERÖR PLANERINGSOMRÅDET

Generalplan

Gällande generalplan för Mariehamn har inte rättsverkan.

För tomt Främmanberg-1-3 stipuleras markanvändningen A, område för offentlig service och förvaltning, antalet våningar till III och exploateringsstalet till 0.5. För parkområdet stipuleras markanvändningen till R, rekreationsområde.

Stadsplan

Gällande stadsplaner är för tomt Främmanberg-1-3 och det södra parkområdet är från 31.3.1960 och för det norra parkområdet från 26.01.1983. I gällande stadsplan för tomten anges varken markanvändning, byggnadsrätt eller antal våningar.

Byggnadsordning

Stadens byggnadsordning är godkänd av stadsfullmäktige 26.08.2014 att gälla från 01.10.2014.

Fastighetsindelning

Stadsplanen omfattar tomt Främmanberg-1-3.

Byggnadsförbud

Byggnadsförbud råder inte.

Grundkarta

Grundkartan är uppgjord av FM-KARTTA OY år 1999.

Stadens infrastrukturektor har gm. mätningseenheten successivt justerat och kompletterat kartan.

4. STADSPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. BEHOV AV ÄNDRING AV STADSPLAN

Markägaren önskar planändring för sin tomt i syfte att i detaljplan skydda Navigationsskolan och återställa tornet till ursprungligt utseende.

För staden är det positivt att den både stadsbildsmässigt och arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefulla byggnaden skyddas och att tornet återställs. För att bevara den monumentala helheten införlivas till planen även parkområdet öster om Navigationsskolan.

4.2. PLANPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT

Ansökan om ändring av stadsplan har inlämnats 10.02.2011 och stadsplaneändringen slutförs under 2021.

4.3. DELTAGANDET OCH SAMARBETE

Deltagande och växelverkan

När stadsutvecklingsnämnden och stadsstyrelsen behandlat planändringen ställs planen ut 30 dagar. Efter fullmäktiges beslut är besvärstiden 30 dagar.

5. MÅLSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER FÖR PLANÄNDRINGEN

Stadens målsättning är att skydda byggnaden förutom dess femte våning, som är senare byggd och att bevara områdets karaktär.

Markägarnas målsättning är att skydda Navigationsskolan och återställa tornet.

För att nå stadens och sökandens målsättning bör planändringen innehålla förutom byggnadsskyddet och bestämmelser gällande återställandet av tornet samt skydd för omgivningen.

6. REDOGÖRELSE FÖR STADSPLANEN

6.1. PLANENS STRUKTUR

Planområdet omfattar tomt Främmanberg-1-3 och parkområdet 478-1-9903-0.

Trafikmatningen till tomten sker från Neptunigatan via Navigationsskolegränd.

I planförslaget anges markanvändning, Navigationsskolans K-märkning, hur olika tomttytor får behandlas och skydd av parkområdet.

Den byggnadsrätt som den K-märkta byggnaden innehåller anges inte i planen.

6.2. GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITETSMÅLSÄTTNINGAR

Kvalitetsmålsättningarna säkras genom planbestämmelser och genom att en utformningsplan införts till planen.

6.3. MARKRESERVATIONER

Markanvändningen för tomt Främmanberg-1-3 definieras till BK, kvartersområde för arkitektoniks och kulturhistorisk byggnad.

Navigationsskolan K-märks exteriört och det ursprungliga tornet återställs. Skyddet omfattar inte den femte våningen som rivs och den yttre trappan. Det ursprungliga inre trapphuset ges ett interiört skydd. På tomten ges inte möjlighet till tillbyggnader eller annat byggande då byggnadsrätt, byggnadsytor eller antal våningar inte är angivna. På tomten på särskilt angiven plats, parkeringsplats, får efter byggnadsnämndens prövning placeras soptak, cykeltak och laddningsstationer.

Övriga delar av tomten förutom byggnaden är områden som reserveras för parkering eller skall planteras eller den naturliga växtligheten ska bibehållas eller befintlig växtlighet bör skyddas.

Bestämmelser och utformningsplan stöder skyddet av den K-märkta byggnaden.

Parkområdet öster om tomten ändras till PK, Kulturhistoriskt värdefullt parkområde.

Bestämmelser reglerar att befintlig monumental entrétrappa ska bevaras och stora träd ska sparas.

6.4. PLANENS KONSEKVENSER

Genomförandet av planen innebär att Navigationsskolan skyddas. Likaså skyddas den närmaste omgivningen för att den monumentala helheten ska kvarstå.

6.5. PLANENS TECKENFÖRKLARING OCH –BESTÄMMELSER

Teckenförklaring och bestämmelserna följer i regel gängse modell.

6.6. NAMN INOM PLANEOMRÅDET

Nya namn har inte införts på planen förutom kvartersnamn och byggnadens namn, Navigationsskolan.

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

Planen förväntas godkännas under år 2021.

GENERALPLAN - Markanvändning - e-tal

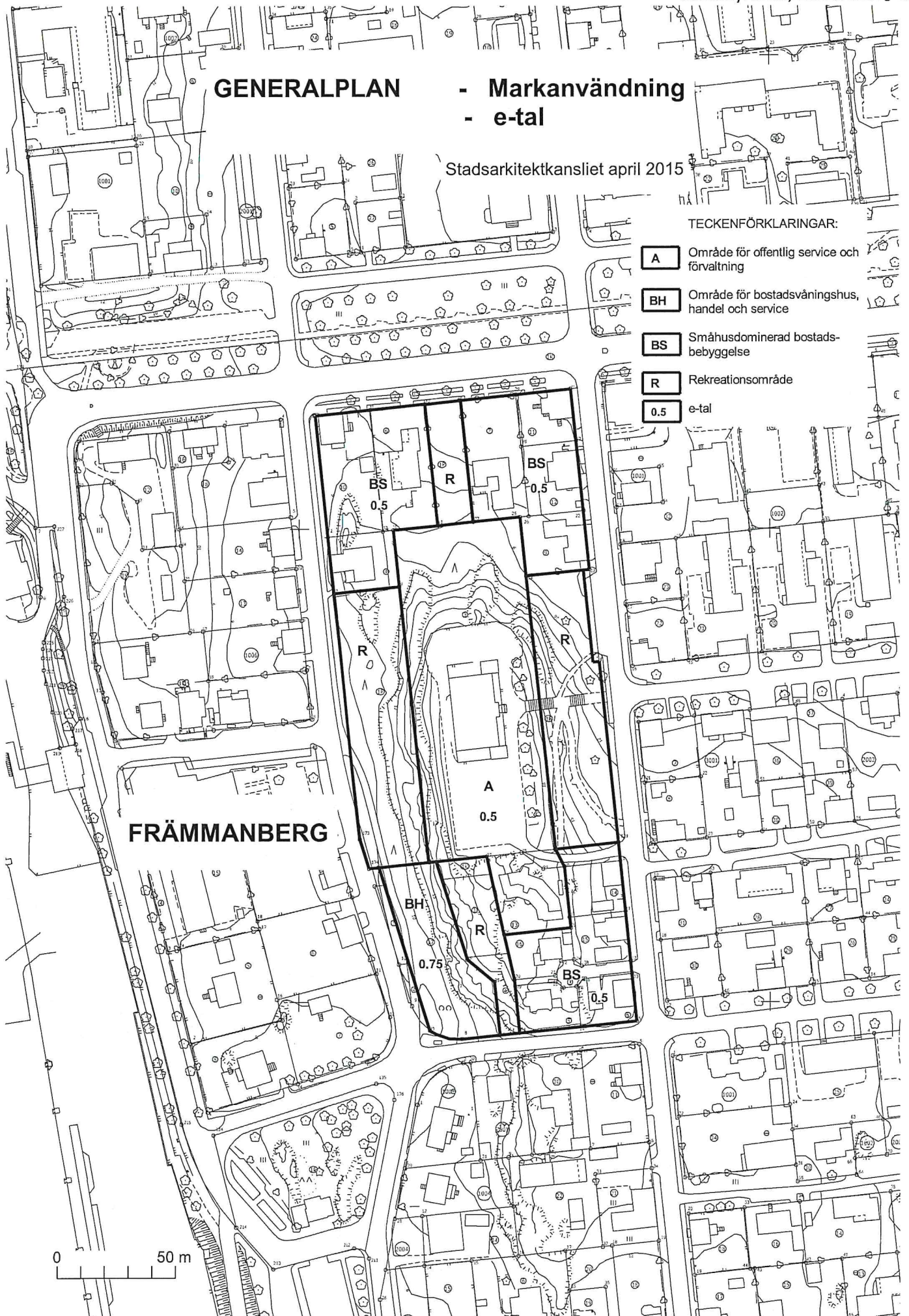
Stadsarkitektkansliet april 2015

TECKENFÖRKLARINGAR:

- A** Område för offentlig service och förvaltning
- BH** Område för bostadsvåningshus, handel och service
- BS** Småhusdominerad bostadsbebyggelse
- R** Rekreativområde
- 0.5** e-tal

FRÄMMANBERG

0 50 m



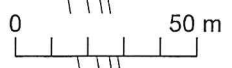
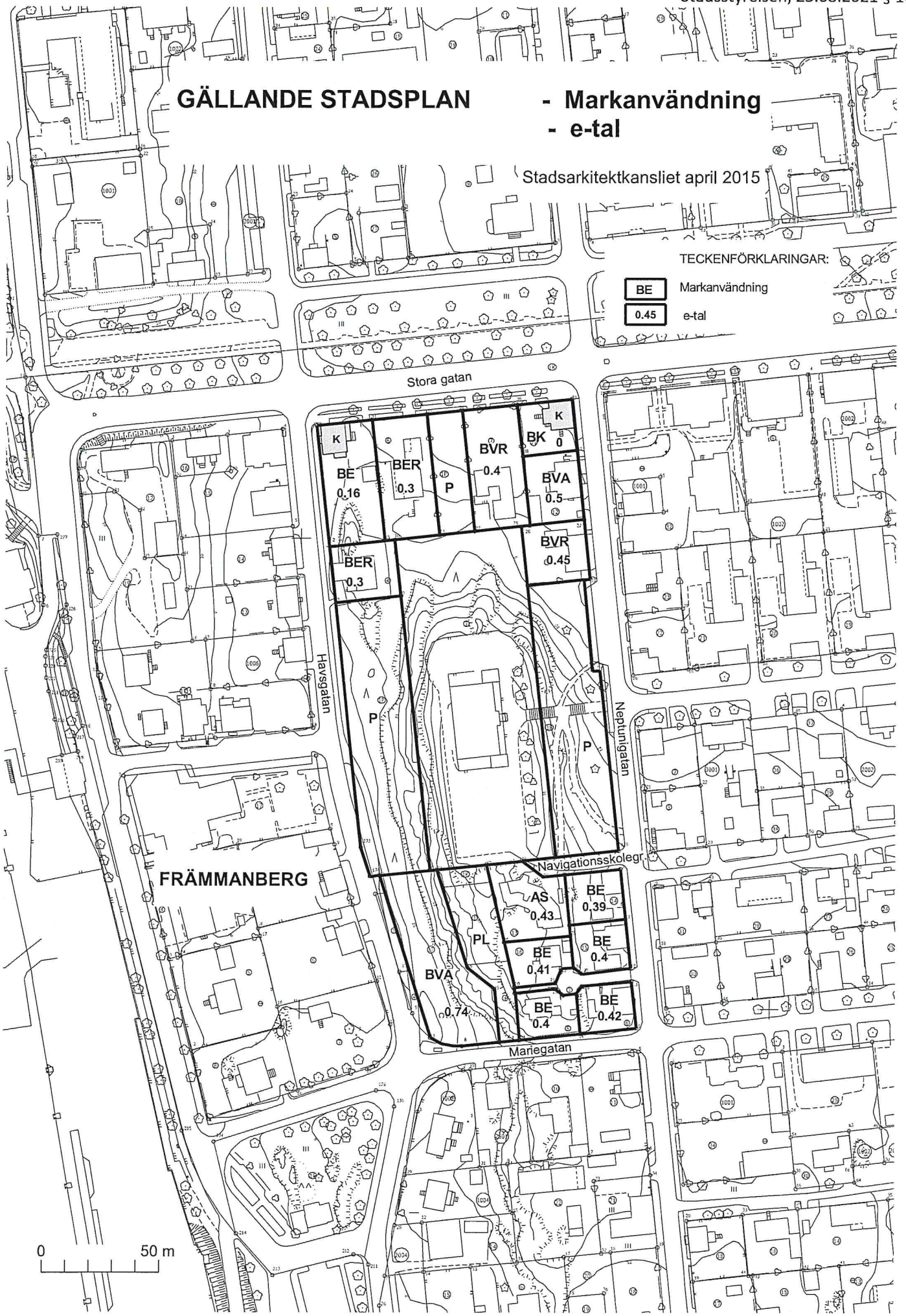
GÄLLANDE STADSPLAN

- Markanvändning - e-tal

Stadsarkitektkansliet april 2015

TECKENFÖRKLARINGAR:

BE	Markanvändning
0.45	e-tal



Utredning

Navigationsskolan/Sjöfartsläroverket/Högskolan södra/Främmanberg-1-3, Mariehamn

Antikvariska aspekter inför planerad K-märkning av byggnaden

Inledning

I november 2010 väckte stadsplanenämnden ett initiativ om att inför Mariehamns 150-års jubileum uppmärksamma de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i stadens ägo. Detta skulle göras genom en kulturminnesmärkning av utvalda, offentliga byggnader i staden, bl.a. Rådhuset, Doktorsvillan, Stadshuset och Övernässtugan, som alla ses som en del av stadens kulturarv. Med hjälp av K-märkningsbestämmelserna kan man säkra ett långsiktigt bevarande av husens yttre utseende. Tidigare har inte staden K-märkt några av sina egna byggnader eftersom synen har varit att staden tar väl vara på de värdefulla anläggningarna. Stadsplanenämnden konstaterade dock att erfarenheten visar att det inte alltid varit möjligt att bevara de kulturhistoriska värdena i staden. En byggnad som inte är K-märkt kan behandlas som vilken byggnad som helst.

Genom en informell förfrågan väckte Stadsarkitektkontoret ett initiativ om att även landskapsregeringen skulle kunna undersöka möjligheten att K-märka landskapets egna byggnader med kulturhistoriskt värde som finns i staden. Detta för att kunna genomföra de nödvändiga stadsplaneändringarna parallellt med stadens egna K-märkningsprocesserna. Museibyrån bedömer att den byggnad som i detta sammanhang i första hand bör komma i åtanke är det av Lars Sonck ritade Sjöfartsläroverket/Navigationsskolan från 1930-talet.

Den nedanstående utredningen har tagits fram med stöd av Plan- och byggnadslagens § 65, sista mom., och är en del av ärendets handläggning av, och underlag för, ett K-märkningsbeslut.

Historisk bakgrund i sammanfattning samt sammanställning av tidigare ombyggnader/renoveringsåtgärder

- | | |
|------------|---|
| 1854 | Ålands första navigationsskola grundas i Godby. |
| 1868 | Skolan flyttas till Mariehamn. |
| 1897 | Fr.o.m. det året verkar skolan i den dåvarande föreståndare Abraham Öhbergs gård på den höjd, som senare kom att kallas Öhbergska backen vid Torggatan. |
| 1930-talet | Då segelfartygen ersattes på 1930-talet med maskindrivna fartyg ställs nya krav på undervisningen och behovet av en ny och ändamålsenlig |

skolbyggnad blev påträngande. Staden väljer en plats på Södragatans högsta punkt i väster.

Bland de inbegärda skissritningarna segrar arkitekt Lars Soncks förslag över Torsten Montells och Bertel Jungs förslag. Soncks första ritning från 1936 är påfallande lika den senare verkställda byggnaden. Under projekteringen införde dock Lars Sonck en del ändringar som gällde i huvudsak tornets och fönstrens utformning.

- 1937-38 Tomtmarken ställs gratis till förfogande av Mariehamns stad. Skolan uppförs under byggmästare Frithiof Lindholms ledning.
- 1939 I januari 1939 invigs skolbyggnaden. Skolan ligger på en höjd i västra ändan av Södragatan i centrala Mariehamn, vid Neptunigatan 44, i stadsdelen kallad Främmanberg.
- 1944 Navigationsskolan byter namn till Ålands sjöfartsläroverk.
- 1963 Ett tillfälligt förvaringsskjul byggs till mot den låga risaliten på södra fasaden.
- 1972 En mycket stor förändring av byggnaden äger rum, både ut- och invändigt. Ombyggnaden verkställs enligt ritningar av Arkitektbyrå Elma & Erik Lindroos från 1970.
Ombyggnaden resulterar i att Soncks torn ovanför trapphuset i östra fasaden rivs ned och ersätts med en mycket större påbyggnad i två plan, det nedre med golvet i föregående vindsplanets nivå och det övre på taket. Det nya taket beläggs dels med kopparplåt, dels med 3-dubbel takfilt med en inre takränna.
Trapploppet till vindplanet (invändigt) försköts inåt och en ny trappa byggs, dels som rakt trapplopp, dels som spiraltrappa. Bärande väggar och valv utförs i "stålbetong", medan trapphusbyggnaden får en stålkonstruktion. En radarmast monteras på taket. Det nya yttertaket bekläs med kopparplåt. Räddningsstegar för evakuering anordnas från det övre öppna taket till den gamla delens tak och vidare, via takstegen, till befintlig brandstege i norra fasaden, ända till marknivån. Hiss installeras i byggnaden. Till hissmaskinrummet och simulatorrummet anordnas branddörrar av 1-klass.
- 1982 En ny stor förändring äger rum inne i byggnaden. Arbetet utförs enligt ritningar av arkitekt Gunda Åbonde-Wickström på beställning av landskapet och det omfattar ombyggnad av vissa rum samt ändring av deras primära funktioner.
Allmänt:
- En hiss monteras in intill trapphuset. Ca 1,5 meter djup grop sprängs under bottenvåningen. Ett hissmaskinrum placeras i befintligt förråd på fjärde våningen.
- Bottenvåningen:*
- Ny dörr tas in till vaktmästarrummet bredvid hissen.
 - Trapphuset byggs om, med ett vilplan vid denna dörr.
 - Bredvid hissen iordningsställs ett nytt städrum.
 - Gamla städrummet ändras till förråd.
 - I sydvästra klassrummet avdelas ett lärarrum om 11 m². Entrén via telegrafavdelningen byggs om och görs handikappanpassad.
- Andra våningen:*
- Nordöstra klassrummet byggs om till auditorium.
 - I lärarrummet avdelas ett rektorskansli.

- I f.d. kapprummet intill lärarrummet avdelas ett lärarrum till och bredvid anläggs en handikapptoalett. Resterande utrymme görs till bibliotek.
- En ny öppning tas upp till lärarrummet.
- I kapprummet, norr om trappan, anläggs 3 st toaletter.

III våningen:

- I simulatoravdelningen avdelas ett mittrum med nya mellanväggar.
- Toaletten intill assistentrummet förses med en ny dörr ut mot korridoren.
- I kapprummet avdelas ett lärarrum; en toalett med förrum samt ett städförråd tillkommer också.

IV våningen:

- Klassrummet ändras till kemisal och förses med dragskåp och disbänk.
- Ventilationsmaskinrum anläggs i vindsrummet söder om trapphuset.

Upprustning och underhållsåtgärder:

- Gamla dörrar mellan klassrum och korridor byts ut mot nya s.k. dB-dörrar i brandklass B 30.
- Fönster förnyas i den mån de är ruttna; övriga fönster målas, tätas samt förses med ny vågrät spröjs vid behov.
- Värmeglasfönster i västra våningen förnyas.
- Alla rum upprustas med nya tavlor och målas om.
- I vissa rum monteras akustikdämpningsplattor.
- Elinstallationer förnyas.
- I trapphuset och korridorer installeras infällda ledningar med tidsenlig armatur.
- Va-ledningar förnyas och kompletteras.
- Hela byggnaden förses med mekanisk ventilation. Denna åtgärd krävde att taken i de flesta rummen sänkts ned ca 0,5 m för att i mellanrummet inrymma ventilationsledning. Uppe på byggnadens tak tillkom mycket synliga "skorstenar", fläktlådor av plåt samt ett stort, liggande ventilationstrumma längs takpåbyggnadens hela västra fasad.

- 1991 Ombyggnad på bottenvåningen, enligt förslag av Ålands landskapsstyrelsens byggnadsbyrå: f.d. vaktmästeribostad görs om till ett kontorsrum. I tredje våningen byggs simulatoravdelningen om.
- 2004-2005 Mariehamns byggnadsnämnd ger tillstånd att i byggnadens andra våning inrätta ett kansli och två kontorsrum i ett tidigare klassrum. Arbetet utförs enligt ritningar av inredningsarkitekt AB Signatur B, Bettina Ingves.
Nya radiatorer installeras i bottenvåningen.
Auditoriets interiör byggs om enligt arkitekt Bettina Ingves förslag.
- 2005-2006 Landskapsregeringen påbörjar en etappvis ombyggnad och renovering av skolan. Bland syften nämns byggnadens anpassning till nya funktioner, modernisering av installationer och underhåll.
▪ Rörinstallationer, bl.a. värmesystemet, förnyades.
- 2006 Yttertaget förnyades: ny kopparplåt, genomföringar som inte längre var i användning revs, nytt ventilationsrum installerades på vinden, ventilationskanaler som fanns uppe på taket mot väster flyttades in
- 2008 Renovering, etapp 1: utvändigt renovering av tornet (takterrassen, nya fönster

mm), utvändig spiral utrymningstrappa byggdes på norra fasaden med tillhörande gång på taket. Parkeringsplatsen förstörades norrut (träden huggs bort).

- 2009-2010 Renovering, etapp 2: invändig renovering av i stort sett samtliga utrymmen samt vissa ombyggnader. Ny entrédörr (handikappanpassning) tas upp i södra gaveln. Hissen förlängs upp till tornvåningen.
- 2010 Renoveringsarbete på södra fasaden: fogar förnyas, fönsterbleck förnyas, plåtbeslagning över listverk, fönster repareras och målas, utrymningsstegar monteras på fasaderna
- 2011 (plan) Moderna skärmtak anläggs ovanför ytterdörrar
Arbetet med renovering av fasaderna fortsätter på samma sätt som på södra fasaden.

Översiktlig beskrivning av byggnaden

Sjöfartsläroverket är en tvåvåningsbyggnad, med förhöjd källarvåning, uppförd i rött tegel och med - från början - platt tak. Källarvåningen (sockelvåningen) är vitputsad medan de två övriga våningarna har tegelfasader. Putsen är dekorationsristad.

Grundplanen är rektangulär med två små flygelbyggnader på vardera sidan om huvudfasaden mot öster. De är rektangulära och når knappast sockelhöjden. Den helt symmetriska huvudfasaden mot öster har en tydligt markerat centralparti i form av en mittrisalit som på insidan rymmer ett trapphus. Trapphusets vertikala fönsterrad är inramad av vitputsade lister. Tidigare övergick risaliten ovanför takfoten i ett kvadratisk vitputsat torn i en hög våning, med fönster på alla sidor. Det är nu rivet och ersattes med ett högre och större rektangulärt torn (med stående fönster) som ligger mitt i taket och är klätt med kopparplåt.

Bandfönster med vita omfattningar i puts finns även i den översta våningen, medan första våningen har två smala fönster på var sidan om risaliten och ett rundfönster längst ut mot vardera sidan.

De övriga fasaderna har en mer regelbunden utformning med fönster placerade med jämna mellanrum i varje våning: i källarvåningen sexrutiga, i första våningen åttarutiga och i andra våningen bandfönster. Endast den södra fasaden har ett motsvarande rundfönster som på huvudfasaden.

Skolans exteriör är, trots senare ombyggnader, mycket väl bevarad och allt jämt uppvisar några tidstypiska byggandsdetaljer, karaktäristiska för Soncks arkitektur, såsom de små runda fönstren, kvadratiska stuprännor i koppar, dörr- och (vissa) fönsterhandtag och den ristade putsen.

Till bygganden, uppför den branta bergkullen, leder en hög och bred, monumental trappa av röda granitblock, anlagd på den östra sluttningen mot Neptuningatan. Trappan understryker den tydliga axel som förbinder Sjöfartsläroverket med Stadshuset på var sin sida av den alléliknande Södragatan.

Kulturhistorisk värdering

Sjöfartsläroverket hör till de arkitektoniskt mest särpräglade offentliga byggnaderna i Mariehamn.

Byggnaden bildar en pendang till Stadshuset som ligger i östra delen av staden och som också uppförts enligt Lars Soncks ritningar åren 1936-39. Dessa byggnader, vilka har både ritats och uppförts samtidigt, återspeglar arkitektens tydliga avsikt att bilda fondmotiv på var sin höjd av Södragatans början och slut. Byggnaderna skulle utgöra - och allt jämt utgör - imponerande och monumentala blickfång i Mariehamns regelbundna stadsplan. Navigationsskolan var också planerad med hänsyn till närheten av Västerhamn, för att dels skapa en dominerande inramning för hamnmiljön, dels utgöra stadens port mot omvärlden.

Sjöfartsläroverkets exteriör kännetecknas av monumentalitet och symmetri. Arkitekturens artikulation samt dekorationen är mycket stram men får liv bl.a. genom rundfönstren och de kraftiga vita listerna som omger fönsterraderna i risaliten och i översta våningen. Vissa byggnadsdetaljer anknyter tydligt till sjöfarten: rundfönstren för tankarna till fartygens hyttventil och det ursprungliga tornet hade karaktären av en kommandobrygga (så är även fallet med den befintliga).

Stilmässigt är byggnadens exteriör, med de mycket strama och stadsmässiga arkitekturdrag, ett typiskt exempel för den s.k. 1920-talsklassicismen. Intresset för staden och stadsbilden var fundamentalt för denna arkitektursyn. Proportioneringen och helhetsverkan var ledorden för dess konstnärliga uttrycksmedel. Symmetri och sparsam användning av dekoration karakteriserar denna klassicistiska arkitektur. Grundprincipen är enkelhet, rationalism, utpräglad blockform, platt tak och - i princip - rektangulär grundplan.

Då Sonck ritade sina sena offentliga byggnader för Mariehamn, utgick han från 20-talets svenska arkitekturstil som starkt fokuserade på ett samspel mellan byggnader av olika slag i staden: de offentliga byggnaderna skulle framträda medan bostadshusen skulle bilda en mera neutral bakgrund. De monumentala byggnaderna har därefter präglat stadsbilden och i efterhand fått stor betydelse för vad man upplever som stadens identitet. Det monumentala formspråket kännetecknas av elementära former, klara tydliga volymer, med släta ytor som lät ett fåtal arkitektoniska detaljer framträda med stark pregnans. Alla dessa egenskaper återfanns i Navigationsskolans utseende.

Navigationsskolans byggnadsstil är ytterligare påverkad av tysk 1930-talsarkitektur. Tyskland utövade fram till andra världskriget stor inflyttande på kultur och konst och Finland hade av tradition goda kontakter till det tyska kulturområdet. Lars Sonck var mycket väl bevandrad i tysk konst och arkitekturhistoria, men det är också sannolikt att han tog till sig stildragen förmedlade via finländsk och svensk stadsarkitektur. I sin användning av rödtegel influerades han däremot främst av dansk arkitektur.

Navigationsskolans/Sjöfartsläroverkets är fortfarande, trots senare vidtagna förändringar, mycket värdefull ur olika synpunkter: stadsplaneringsmässigt, arkitektoniskt, miljömässigt och ur

kulturhistorisk synpunkt. Byggnaden bildar, tack vare sin speciella placering och arkitektoniska utformning, en mycket signifikant accent i sjöfartsstaden Mariehamn.

Navigations skolans ursprungliga arkitektoniska helgjutenhet har till en del spolierats genom rivning av det centrala, krönande risalittornet på huvudfasaden och genom tillbyggnaden på taket. Eftersom Sjöfartsläroverket intar så dominerande position och ses från så många håll i staden har ombyggnaden betytt en avsevärd minskning av anläggningens konstnärliga värde. Tillkomsten av stora ventilationsanläggningar på det ombyggda taket har påverkat negativt det rena och strama arkitektoniska uttrycket. Det är tacknämligt att de hade sanerats bort under den pågående renoveringsprocessen (2008).

Sjöfartsläroverket såsom kulturhistoriskt värdefull byggnad i politiska- och stadsplaneringsdokument

År 1939, i och med invigningen av Navigations skolan, skrev Ålands Tidning att byggnaden är "en prydnad för staden".

Redan i den första stadsplanen från år 1957 betecknades Navigations skolan såsom "officiell", kulturhistoriskt värdefull byggnad

värd att bevaras vid sidan av Ålands lyceum, kyrkan och Stadshuset. År 1965 inleddes arbetet med justering av stadsplanen och samma år antogs en ny byggnadsordning. På basen av den nya byggnadsordningen påbörjades en så kallad K-märkning av byggnaderna i centrumkvarteren. Med K-märkning avses att en kulturhistoriskt värdefull byggnad är skyddad i stadsplanen. Skyddet föreslås i ett plandokument såsom general- eller delgeneralplan, och det fastställs i och med stadsplaneändring i den aktuella stadsdelen.

Den senaste stadsplaneändringen i kvarteret Navigatören, stadsdelen Främmanberg, ägde rum den 31 mars 1960, alltså före byggnadsordningens tillkomst, vilket innebär att det sedan dess inte fanns formell möjlighet att fastställa K-märkningen av Sjöfartsläroverket i stadsplanen.

I den delgeneralplan som Ålands landskapsregering fastställde för Mariehamns stad den 25 maj 1993 konstaterades att Sjöfartsläroverket hör till **den högsta skyddskategori A-3**, vilket betyder att anläggningen har klassificeras såsom kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad i allmän ägo vid sidan av St. Görans kyrka, Lyceet, Doktorsvillan, Gamla rådhuset och Övernässtugan.

Den 16 mars 1997 lämnar socialdemokraterna (Lasse Wiklöf, Barbro Sundback och Christian Beijar) en motion till Ålands Lagting om att den av Ålands främste arkitekt, Lars Sonck, ritade Sjöfartsläroverket omedelbart återställs till sitt ursprungliga utseende med hänsyn till byggnadens mycket höga kulturhistoriska värde och anläggningens betydelse för stadsbilden. I motionen påpekas även att "*de av Lars Sonck ritade byggnaderna i Mariehamn bör alla behandlas med vördnad och respekt.*"

I sitt betänkande (Nr 7/HM nr 52, 1997-98) konstaterade lagtingets kulturutskott att i och med att Sjöfartsläroverkets överbyggnad "är i

dag i full användning" är det svårt att ersätta detta utrymme utan någon form av kompletterande byggnad eller tillbyggnad av skolan. Med tanke på att skolbyggnaden inte var i övrigt i behov av ombyggnad fann utskottet det ändamålsenligt att föreslå för landskapsstyrelsen att

det ursprungliga utseendet på Sjöfartsläroverket skall återställas när en ombyggnad av andra orsaker blir aktuell.

Detta meddelande bringade Lagtinget till landskapsstyrelsens kännedom den 12 mars 1998.

I den senaste generalplan för Mariehamns stad (daterad 13.9.2004) som utgör "Riktlinjer för stadens förvaltningar och nämnder", behandlas Sjöfartsläroverket i kapitlet "Arkitektoniska specialområden".

På sid. 168 konstateras bl.a. att "*bland de viktigaste karaktärsdragen i Mariehamns stadsplan är breda esplanader med inkomponerade offentliga byggnader. Vid sidan av esplanaderna har det under årets lopp bildats andra betydelsefulla specialområden av största vikt för stadsbildens kvalitet. Hit hör Stadshuset, Sjöfartsläroverket och Lyceet på var sin kulle. Tillsammans med Pommern jämte äldre hamnanläggningar bildar de en arkitektoniskt- och kulturhistoriskt betydelsefull miljöhelhet med stor symbolvärde.*"

De skyddsvärda byggnaderna indelas i planen i tre grupper A, B och C, varvid **Kategori A** betyder "*arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefull byggnad som bör K-märkas. Byggnader och miljöer i kategori A kan skyddas i stadsplan eller i stöd av byggnadsskyddslagen*"(LL 1988:56). Med andra ord klassificeras anläggningar upptagna i denna kategori såsom potentiella byggnadsminnen.

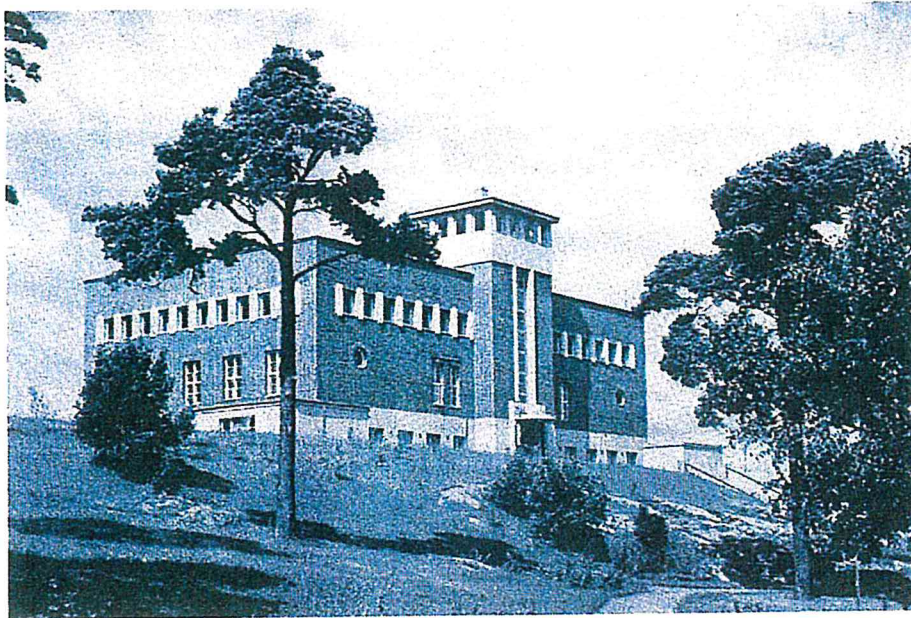
Slutsats: förslag till bevarandebestämmelser

Utgående från den ovan gjorda utredningen konstateras att Sjöfartsläroverket/Navigationsskolan hör till Mariehamn stads kulturhistoriskt mest värdefulla byggnader med stor betydelse för stadsplanen och stadsbilden. Byggnaden bör därmed K-märkas i stadsplanen.

Med tanke på de omfattande förändringar som redan skett i byggnadens interiör och även påverkat dess exteriör föreslås att bevarandet ska gälla läroverkets yttre fasader, inklusive ytbehandlingen och de karakteristiska plåtdetaljerna, och att en arkitektonisk helhetssyn tillämpas på alla bevarandenaspekterna. Byggnadens framträdande, läge på en i stadsbilden dominerade kulle, och anläggningens närmaste, öppna omgivning, inklusive trappanläggningen, ska bevaras och värnas om, särskilt vid behov av tillbyggnad.

Vid en eventuell framtida ombyggnad bör Ålands lagtings rekommendation (1998) om vikten av att rekonstruera byggnaden till Lars Sonck ursprungliga utseende tas i beaktande i samband med planeringsarbete. I övrigt bör de i stadens 2004-års generalplan för en K-märkning gällande allmänna bestämmelser tillämpas (jmf nedan).

Den kulturhistoriskt värdefulla, och för Mariehamns stad så viktiga byggnaden skall för all framtid behandlas varsamt, med respekt och vördnad.



Sjöfartsläroverket 1937

Med en K-märkning följer i stadsplanen bl.a. följande bestämmelser:

- Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbilden betydelsefull byggnad.
- Byggnaden får inte rivas utan tvingande skäl och byggnadsnämndens tillstånd. Med tvingande skäl menas härvid om byggnaden genom olyckshändelse allvarligt skadats, förstörts eller om *force majeure* föreligger.
- Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls.
- Beträffande vård av K-märkt hus: vid reparation av kulturhistoriskt värdefull byggnad (...) skall byggnaden med dess olika utbyggnader, fasader, fönster- och dörröppningar, fönsterindelning, tak, skorstenar, vattenrännor och andra för byggnaden karaktäristiska detaljer och material bibehållas
- Om de ovan uppräknade elementen tidigare utbytts mot stilbrytande – får sådana nybyggas i enlighet med tidigare eller ursprungligt utförande.
- Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.

Mariehamn, museibyran, den 1 december 2010

Överantikvarie

Elisabeth Palamarz

Till kännedom:

Vicelantråd Britt Lundberg, Avdelningschef Rainer Juslin, , Vicerektor Henrik Karlsson,
Byggnadsbyran

FOTODOKUMENTATION – NAVIGATIONSSKOLAN

Bilaga Planbeskrivning

STARK 2014-2015

TRAPPAN OCH PARKOMRÅDET

STPLNR 993 8.4.2015





FOTODOKUMENTATION – NAVIGATIONSSKOLAN

STARK 14.03.2011

TRAPPHUSET



Nr 993

Utförningsplan för

Ändring av stadsplanen för stadsdelen Främmanberg, kvarter 1,
tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0
(Navigationsskolan) av den 11.08.2021

Godkänd av stfge

xx.xx.xxxx

Datum för ikraftträdande

09. 08. 2021

Dnr/MHSTAD/ 1180 /2021

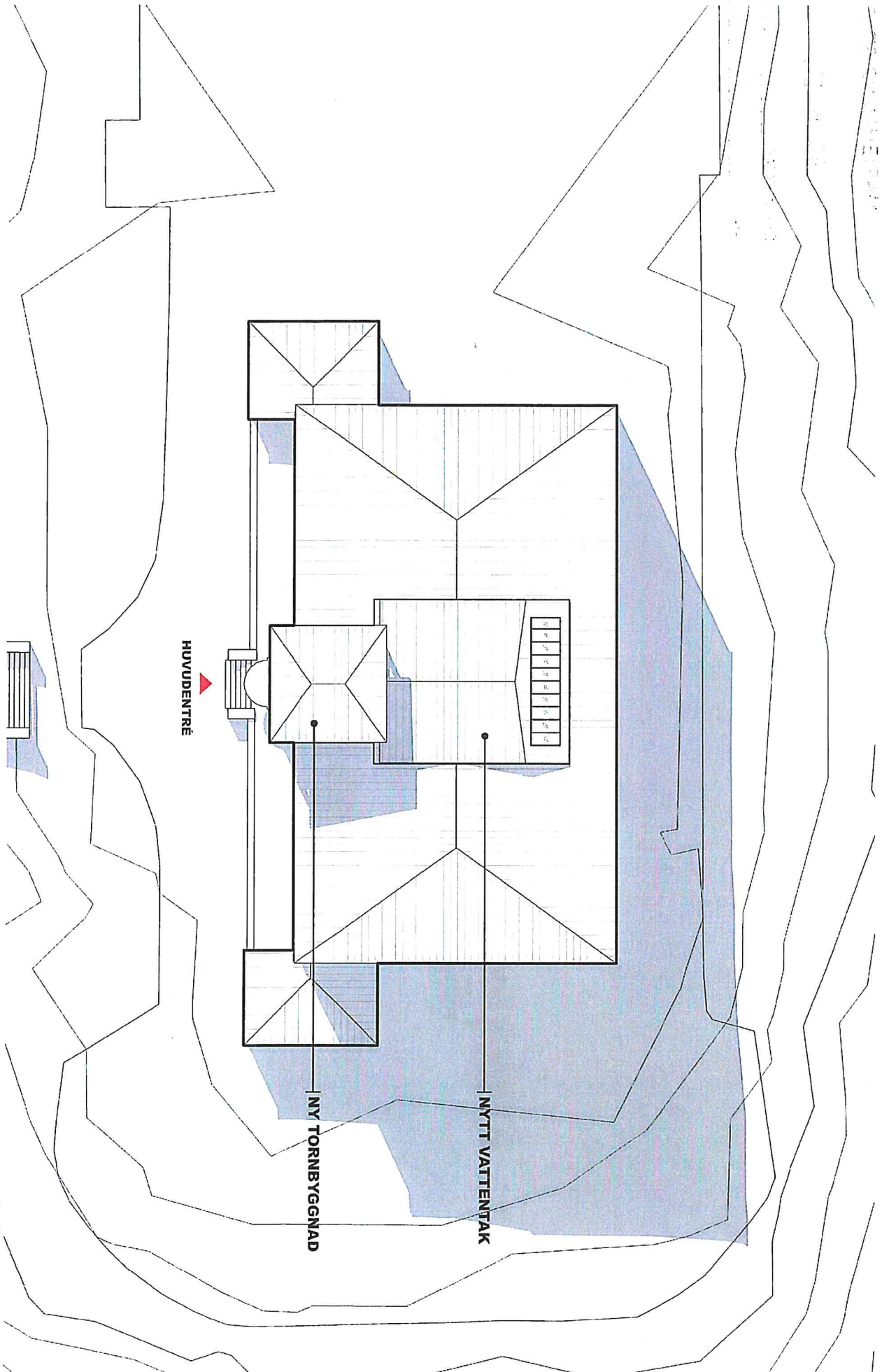
Arkiv: _____

ÅTERSTÄLLANDE AV NAVIGATIONSSKOLANS URSPRUNGLIGA TORNBYGGNAD

FASADSTUDIE

08.08.2021

UTVECKLING AV SCENARIO 3
ARKITEKT DANIEL ANDERSSON



NORR →

