

## PLANBESKRIVNING

Stadsplan 1155

**PLANENS NAMN, DATUM:** Ändring av stadsplanen för stadsdelen rossen, kvarter 2, tomt 1 och de av parkområde 5P, samt tomtin-delning för stadsdelen rossen, kvarter 3, tomt 13 (stplnr 1155)

02.04.2024

<b>PLANÄNDRINGEN HAR INITIERATS AV</b>	Mariehamns Energi Ab. Tomten är stadens arrendetomt.
<b>PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH MÅL</b>	<p>Syftet med planändringen är att möta framtida energibehov och säkerställa leverans av fjärrvärme till invånarna i Mariehamn, samt att främja en mer hållbar energiproduktion. Detta genom att möjliggöra ett ersättande av befintliga oljepannor med en mer miljövänlig bioförbränningspanna.</p> <p>Målet med planändringen är att minska miljöpåverkan och få en mer hållbar energiförsörjning i Mariehamn, i linje med vision 2040.</p>
<b>PLANÄNDRINGEN BEAKTAR GÄLLANDE GENERALPLAN ENLIGT FÖLJANDE</b>	Planändringen avviker från generalplanen vad gäller markanvändning, antal våningar och e-tal.
<b>PLANÄNDRINGEN INNEBÄR</b>	
<b>MARKANVÄNDNINGEN</b>	Tomt Rossen-2-1 utökas i storlek från 665 m <sup>2</sup> till 3013 m <sup>2</sup> med konsekvensen att kvartersnumret ändras till nr 3 och tomtnumret till nr 13. Tomten Rossen-2-1 har tidigare haft markanvändning AK "Kvartersområde för kommunaltekniska byggnader och anläggningar." med en areal på 665 m <sup>2</sup> . Till tomten infogas ett område öster och norr om tomten med markanvändningen PT "Parkområde, inom vilket erforderliga tomtanslutningar får utbyggas." med en areal på 188 m <sup>2</sup> samt ett område väster och söder om tomten med markanvändningen P "Parkområde." med en areal på 2160 m <sup>2</sup> . Den nya utökade tomten, Rossen-3-

	13 får markanvändning ES "Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning."
BYGGNADSRÄTTEN	Byggnadsrätten ändras från att inte vara inskriven i plan men uppskattas vara utbyggd till 260 m <sup>2</sup> till att vara satt till 1500 m <sup>2</sup> . Exploateringstalet höjs från 0.4 till 0.5
ANTAL VÅNINGAR	Antal våningar går från högst två våningar med en högsta höjd av 9 m till taknock till 16 m till taknock utan att vara specificerat till antal våningar. En skorsten på max 50 m får uppföras efter prövning av byggnadsnämnden.
<b>PLANÄNDRINGENS KONSEKVENSER</b>	
NATURMILJÖ	Planändringen påverkar befintlig samt intilliggande naturmiljö genom att ta 2348 m <sup>2</sup> parkområde i anspråk. Vidare kommer topografin förändras då sprängning kommer behöva utföras för att jämna ut höjdskillnader på området.
STADSBILDEN	Stadsbilden påverkas genom att parkområdet minskas, dock så lämnas stora delar av parkområdet orört, vilket resulterar i att intilliggande område fortsatt kommer upplevas som naturområde. Eftersom parkområdet ligger i anslutning till industriområdet där det redan finns flera höga skorstenar, kommer höjningen av skorstenen att ha en liten påverkan på stadsbilden. Framåt kommer stadsdelen Rossen att förtätas och inkludera boende.
TRAFIKMILJÖ	Antalet bilar ökar inte.
ANTAL ARBETSPLATSER	Antalet arbetsplatser ökar inte
SAMHÄLLSEKONOMI	Ändringen möjliggör att Mariehamns Energi kan byta ut befintliga oljepannor mot en bioförbränningspanna och bygga ut kapaciteten för produktion av fjärrvärme.
<b>PLANÄNDRINGENS MILJÖPÅVERKAN</b>	Genom planändringen möjliggörs att befintliga oljepannor ersätts med en mer miljövänlig bioförbränningspanna, vilket minskar miljöpåverkan och bidrar till en mer hållbar energiförsörjning i staden. För att åstadkomma detta krävs dock att parkområde tas i anspråk och höjdskillnader jämnas ut, vilket i liten utsträckning naturmiljön på

platsen. För övrigt har planändringen mycket liten påverkan på naturmiljön. Trafiken kan stundvis öka, men inte märkbart.

	TOMT	MARKANVÄNDNING	AREAL	BYGGNADSRÄTT	E-TAL
<b>Innan planändring</b>	Rossen-2-1	AK	665 m <sup>2</sup>	Ej angiven (uppskattad till 260 m <sup>2</sup> )	0.4
	-	PT	188 m <sup>2</sup>	-	-
	-	P	2160 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Efter planändring</b>	Rossen-3-13	ES	3013 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	0.5

Planläggningsenheten 02.04.2024