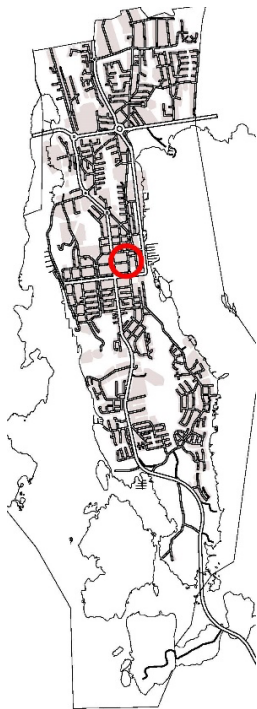


## Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 5, tomt 29 (Stplnr 1161), Torggatan 6, 8 och 10 (Stadsarkitekten)

Dnr MHSTAD/1431/2024

Stadsarkitekten 18.3.2025



### Bilagor:

A - Ansökan, 14.11.2024

B - Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 5, tomt 29 (Stplnr 1161), 10.3.2025

C - Planbeskrivning, stadsplan nr 1161, 10.3.2025

D - Utformningsplan, stadsplan nr 1161, 20.5.2022

E - Tomtindelning, stadsplan nr 1161, 20.5.2022

F - Beslut om miljökonsekvensbedömning, stadsplan nr 1161, 18.3.2025

### Ansökan

Sökanden anhåller om en liten ändring i stadsplan 1139 där inritad och förverkligad täckt passage mellan Torggatan och Bokhandlargränd märkt "t" i stadsplan skulle tas bort och ytan kunde användas som en del av utrymmen för affärsverksamhet. Samtidigt skulle området i stadsplan 1139 märkt "ga" fortsätta till Bokhandlargränd som det är förverkligat idag och säkerställa åtkomst till köpcentret från Bokhandlargränd.

Stadsarkitektens bedömning är att en planändring enligt ansökan är en teknisk justering som kan genomföras som en enkel planändring och under den tid delgeneralplanen för Mariehamns centrum är under domstolsbehandling.

### Bakgrund

#### Gällande stadsplan

Gällande stadsplan för tomt Storängen-5-29 är stplnr 1139, i kraft 9.8.2022.

Markanvändningen för tomten är HBF, kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder och ändras inte. Byggrätten justeras uppåt med 105m<sup>2</sup> och motsvarar den inglasade passagens yta.

För tomt Storängen-5-29 är arealen 6 744 m<sup>2</sup> och byggnadsrätten 12 600 m<sup>2</sup> våningsyta vilket ger ett exploateringsstal om 1,87.

#### Generalplan

Generalplanen är inte fastställd och därför inte juridiskt bindande. Generalplanen är godkänd av fullmäktige år 2006.

Enligt generalplanen stipuleras markanvändningen till HB, område för handel och bostäder, antalet våningar till IV – VI våningar och ett exploateringsstal som definieras i stadsplan.

#### Utformningsplan

Stadsbilden prioriteras har formulerats i en utformningsplan som en del av det tidigare planarbetet. Denna utformningsplan ändras inte.

#### Delgeneralplan för Mariehamns centrum

I generalplanen ingår de aktuella tomterna i absoluta centrum. Fullmäktige har godkänt delgeneralplan för Mariehamns centrum 28.9.2021 och delgeneralplanen ligger i besvär hos Högsta förvaltningsdomstolen, men har ännu inte behandlats. De besvärande parterna har ännu inte beviljats besvärsmät. Gällande detaljplan avviker inte från delgeneralplanen. Den föreslagna ändringen kan anses vara mera som en teknisk justering och avviker inte heller från generalplanen.

#### Ägosituation

Tomten är i privat ägo.

#### Utbyggt

Tomterna är bebyggda och belastas av olika servitut.

#### **Stadsarkitekten konstaterar**

Motiveringen till anhållan är att bättre kunna svara mot det rådande marknadsläget och utnyttja yta som idag knappt utnyttjas samt att uppdatera stadsplan med gångar mellan Torggatan och Bokhandlargränd som redan idag är utbyggd.

Stadsarkitekten konstaterar att koppling mellan Torggatan och Bokhandlargränd bibehålls och den idag förverkligade gången ligger naturligare som en förlängning av Ekonomiegatan genom köpcentret än den gång som går mellan "Nordea"-huset och "Telegrafan". Därför kan en justering av detta slag motiveras.

Markanvändningen är och förblir HBF, "kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder.

Tomtindelningen bibehålls och ingår som en del av stadsplanen.

#### **Planförslag**

Tomten Storängen-5-29 med arealen 6 744 m<sup>2</sup> får en lite justerad byggnadsrätt från 12 600 m<sup>2</sup> våningsyta och exploateringsstalet 1.87 till 12 705 m<sup>2</sup> och ett

exploateringstal på 1,88. Passagen med beteckningen "t" faller bort och gångstråken med beteckningen "ga" förlängs till Bokhandlargränd.

Tomtindelningen bibehålls som en del av stadsplanen. Tomten 478-3-5-29 har en areal om 6 744 m<sup>2</sup> och ett exploateringstal om 1.88.

#### **Planens konsekvenser**

##### Miljön

En miljökonsekvensbedömning har gjorts (bilaga F) och kan konstateras att planändringens konsekvenser är ringa och att ingen ytterligare bedömning behöver utföras för varken användning av utrymmen eller gångstråk eftersom kopplingen mellan gränd och gata bibehålls.

##### Stadsbilden

Stadsbilden ändras inte.

##### Trafikmiljön

se punkten "Miljön"

##### Antal bostäder

Ingen ändring.

##### Antal arbetsplatser

Ingen ändring.

##### Samhällsekonomi

Ytan för affärsverksamhet växer med 105m<sup>2</sup> och skapar på detta sätt nya ytor för verksamheter i stadens centrum.

#### **Övrigt**

Stadsarkitektens bedömning är att den sökta ändringen är en teknisk justering och avviker inte från generalplanens intentioner vad gäller markanvändning, antal våningar och exploateringstal. Ärendet behandlas som en enkel planprocess.

Beslutanderätten av enkla stadsplaner är efter stadsmiljönämndens beslut 32 § / 13.5.2024 delegerat till stadsarkitekten.

Stadsarkitekten 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 Storängen, kvarter 5, tomt 29 (Stplnr 1161), 10.3.2025, planbeskrivning för stadsplanen nr 1161 av den 10.3.2025, tomtindelning för stadsplanen nr 1161 av den 20.5.2022 (inga ändringar) och utformningsplan för stadsplanen nr 1161 av den 20.5.2022 (inga ändringar).