

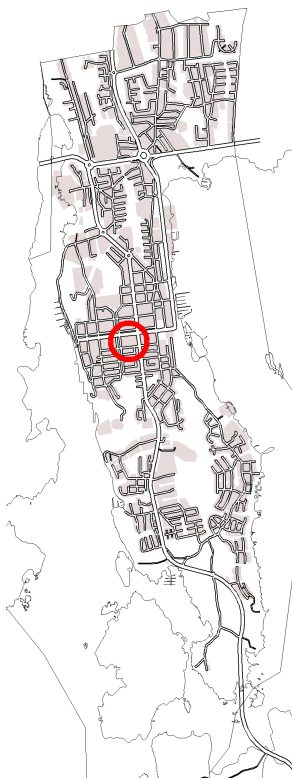


Utkast till

ändring av stadsplanen och tomtindelning för stadsdelen KVARNBERG, kvarter 1, tomterna 3, 8, 19, 21, 22, 23 och 24 samt del av parkområdet KVARNBERG 7P samt del av gatuområdet KVARNBERG 7K och tomtindelning för stadsdelen KVARNBERG, kvarter 1, tomterna 48 och 49 (Stadsplan 1159)
(Möjliggör 4 nya flerbostadshus)

Dnr MHSTAD/938/2024

Stadsarkitekten 02.12.2024



Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring av stadsplan med bilagor, Kvarnberg-1-21 (Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag) 31.05.2024, Kvarnberg-1-3, 8, 23 (MT Fastigheter Ab) 31.05.2024; **A**
- Utkast till ändring av stadsplanen och tomtindelning för stadsdelen KVARNBERG, kvarter 1, tomterna 3, 8, 19, 21, 22, 23 och 24 samt del av parkområdet KVARNBERG 7P samt del av gatuområdet KVARNBERG 7K och tomtindelning för stadsdelen KVARNBERG, kvarter 1, tomterna 48 och 49 (Stadsplan nr 1159), 02.12.2024; **B**

Ansökan

Sökandena anhåller om en stadsplaneändring som möjliggör totalt 4 nya flerbostadshus och ett gemensamt underjordiskt garage. Tomtägaren till Kvarnberg-1-21, anhåller om en stadsplaneändring som möjliggör två flerbostadshus, ett gemensamt underjordiskt garage med fristående trapphus, möjlighet att upprätta bilpol och ett fristående sopsorteringsstation. Tomtägaren till Kvarnberg-1-3, 8 och 23 anhåller om en stadsplaneändring som möjliggör två flerbostadshus, ett gemensamt underjordiskt garage med fristående trapphus, möjlighet att upprätta bilpol och en fristående sopsorteringsstation.

Syftet med planändringen är att möjliggöra byggnation av 4 nya flerbostadshus inne på gården och ett gemensamt underjordiskt parkeringsgarage.

Bakgrund

Generalplan

Enligt generalplanen stipuleras markanvändningen för den större delen av det aktuella området för nya bostadshus till BH (område för handel och bostäder), antal våningar III $\frac{3}{4}$ och e-tal 0.65–0.8. För en mindre del av det aktuella området för nya bostadshus är i generalplan satt till A (område för offentlig service och förvaltning), I-II våningar och e-tal 0.5.

Gällande stadsplan

Planområdet omfattar stadsplanerna:

- Nr 125 från år 1969 (Kvarnberg-1-3 (gårdsgata), Kvarnberg-1-19 och parkområde)
- Nr 231 från år 1971 (Kvarnberg-1-8)
- Nr 343 från år 1978 (Kvarnberg-1-23, Kvarnberg-1-24)
- Nr 411 från år 1980 (Kvarnberg-1-22)
- Nr 722 från år 1998 (gårdsgata)
- Nr 1120 från år 2020 (Kvarnberg-1-8)

Det tomter och stadsplaner som är aktuella för de nya flerbostadshusen:

- Tomt Kvarnberg-1-8 (stadsplan nr 231) har markanvändning BVA, I-III våningar och en byggnadsrätt på 2100 m². Tomtarealen är 3225 m² vilket innebär att e-talet är 0.65.
- Tomt Kvarnberg-1-23 (del av stadsplan nr 343) har markanvändning AK, II våningar och en byggnadsrätt på 860 m². Tomtarealen är 1238 m² vilket innebär att e-talet är 0.69.
- Tomt Kvarnberg-1-21 (stadsplan 1120) har markanvändning BHV, I-III våningar och en byggnadsrätt på 2600 m². Tomtarealen är 4306 m² vilket innebär att e-talet är 0.60.

Stadsarkitekten konstaterar

Stadsplaneändringen möjliggör fyra nya flerbostadshus inne i kvarteret, samt ett underjordiskt garage. För att genomföra byggnationen kommer parkeringsgarage och de två byggnaderna på tomt Kvarnberg-1-23 att behöva rivas. Dessa är uppförda 2001 med användning definierat till "Kvartersområde för kommunaltekniska byggnader och inrättningar (telefoncentral). På området får även uppföras för verksamheten nödvändiga kontorsutrymmen och bostäder." Det som planeras är bostadshus på II $\frac{1}{2}$ - III våningar respektive III $\frac{3}{4}$ våningar, vilka är anpassade i stadsbilden och möjliggör en luftig och öppen utemiljö. Vidare möjliggör det underjordiska garaget att kvartersområdet kan utformas med en stor del grönyta med trädgård och vistelsevänliga ytor. Den park som staden äger kan med avtal användas och iordningställas av de angränsande tomterna och boenden i kvarteret och användas på ett sådant vis att det blir en gemensam plats för sociala aktiviteter. De boende får då nyttja och ansvara för iordningställandet och skötseln av parkområdet.

För övriga tomter görs mindre ändringar moderniseringar och rättelser som gör stadsplanen mer enhetlig.

Planutkast

För tomt Kvarnberg-1-21 innebär planutkastet att:

Byggnadsytorna för garage och parkering tas bort och ersätts med en större yta för underjordiskt garage och två byggnadsytor med III våningar och en byggnadsrätt på 890m² vardera.

Markanvändningen BHV (Kvartersområde för bostadshus, handel, förvaltning och service. Av den totalt utbyggda våningsytan på gatuvåning får högst 15 % utnyttjas för bostadsändamål) ändras till BVA (Kvartersområde för bostadsvåningshus där högst 1/3 av den totala våningsytan får utnyttjas för affärsändamål. I markplan mot gata ska minst 1/2 av våningsytan vara affärslokaler.)

Byggnadsrätten på 2600m² ökar till 4380, en ökning med 1780 m². Detta innebär att e-talet går från 0,60 till 1,02.

Kvarnberg-1-8, Kvarnberg-1-23 och Kvarnberg-1-3 slås ihop och bildar tomten Kvarnberg-1-49

För tomt Kvarnberg-1-8 innebär planutkastet att:

Byggnadsytan för garage i I våning tas bort och ersätts med en större yta för ett underjordiskt garage samt en byggnadsyta för en byggnad i III ¾ våning med en byggnadsrätt på 1090 m². Byggnadsrätten på 2100 m² ökar till 4380 m², en ökning med 1780 m². Detta innebär att e-talet går från 0.60 till 1.02.

För tomt Kvarnberg-1-23 innebär planutkastet att:

En byggnadsyta för underjordiskt garage tillkommer. Den existerande byggnadsytan förminskas och ändras från II våningar till III ¾ med en byggnadsrätt på 1090 m².

Byggnadsrätten på 860 m² ökar till 1090 m², en ökning med 230 m². Detta innebär att e-talet går från 0,69 till 0,88

Markanvändningen ändras från AK till BVA.

Kvarnberg-1-22 görs om efter aktuell tomtindelning så att de stämmer överens och bildar tomten Kvarnberg-1-48.

För tomt Kvarnberg-1-19 tas byggnadsytan för garage bort.

För övriga tomter görs inga större ändringar; deras byggnadsrätt och byggnadsytor förblir desamma som i tidigare stadsplan, men slås samman för att skapa en mer enhetlig stadsplan, samtligt som tomter inom planen får moderniserade bestämmelser.

Samtliga tomter

För samtliga tomter innebär stadsplanen att bestämmelserna moderniseras.

Normer för bilplatser uppdateras till stadens nu gällande.

Bestämmelserna moderniseras och anpassas till platsen.

Kravet på grönyta förtydligas och sätts till "För varje bostadslägenhet ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 35 m² obebyggd tomtmark (friyta) som ska bestå av mins 50% grönyta. Grönytan ska bestå av minst 50% ren grönyta (planteringar, gräs, skog) och max 50% halvgenomsläpplig yta (gräsarmering eller liknande)."

Planutkastet har presenterats sökandena som omfattat utkastet.

Planens konsekvenser

Miljön

Då ett underjordiskt garage byggs kan gårdsytan användas mer som vistelseytor med större andel grönyta. Miljöpåverkan är ringa.

Stadsbilden

Stadsbilden påverkas och blir mer enhetlig. De byggnadsmassor som riktas mot gata förblir oförändrade och inne i kvarteret skapas nya våningshus vars massa och höjd är välanpassade till stadsbilden. Det högre våningsantalet inne på gården maskeras effektivt av gatans lägre byggnader.

Trafikmiljön

Trafiken påverkas genom en infart från Stora gatan till det underjordiska parkeringsgaraget.

Antal bostäder

Antalet bostäder ökar.

Antal arbetsplatser

Antalet arbetsplatser ändras inte.

Samhällsekonomi

Samhällsekonomi påverkas positivt. En inflyttningspotential skapas, vilket gör det möjligt för fler människor att bo i stadens centrum. Detta bidrar till en levande stadskärna och stärker den lokala ekonomin.

Behov av miljökonsekvensbedömning

Planläggningsenheten konstaterar att en miljökonsekvensbedömning inte behöver göras.

Övrigt

Planläggningsenhetens bedömning är att den sökta ändringen behandlas som en komplex planprocess då ansökan avviker från generalplanen gällande markanvändning, antal våningar och exploateringsstal, samt att byggnadsrättsökningen överstiger 200 m².

Planläggningsenheten bedömer att ett samrådsmöte under beredningsskedet är ändamålsenligt.

Stadsarkitektens beslutsförslag:

Stadsmiljönämnden omfattar utkastet till ändring av stadsplanen och tomtindelning för stadsdelen KVARNBERG, kvarter 1, tomterna 3, 8, 19, 21, 22, 23 och 24 samt del av parkområdet KVARNBERG 7P samt del av gatuområdet KVARNBERG 7K och tomtindelning för stadsdelen KVARNBERG, kvarter 1, tomterna 48 och 49 (stadsplan 1159) av den 02.12.2024.



Beslut:
