



PLANBESKRIVNING

Stadsplan 1154

MARIEHAMNS STAD

Ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2 samt del av allmänt område 6L (Rönnerbergs torg) av den 08.05.2024



PLANPROCESSEN

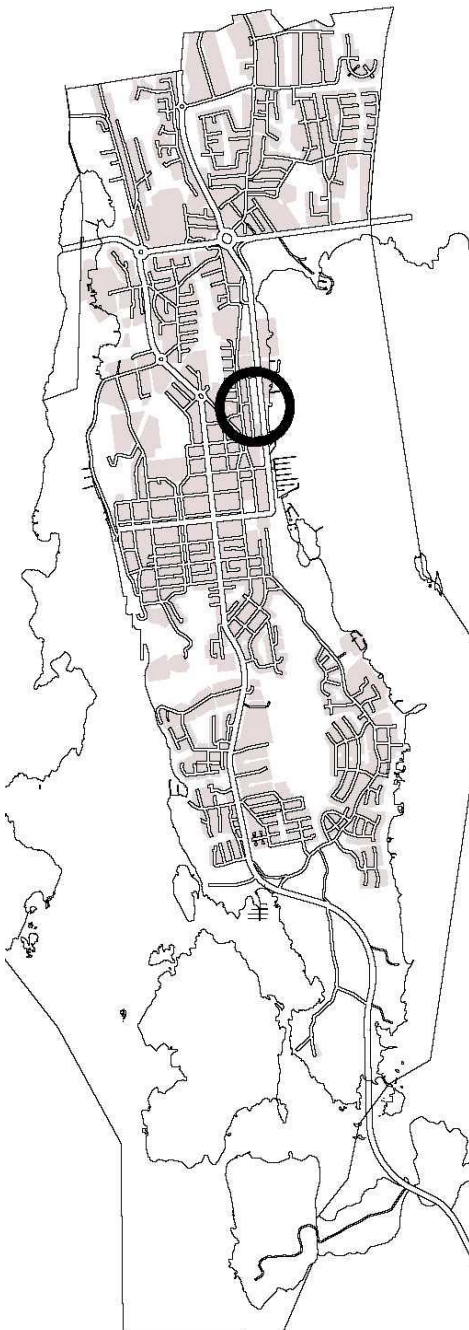
Godkänd av stadsmiljönämnden	11.03.2024
Samråd	18.04.2024
Godkänd av stadsmiljönämnden	10.06.2024 / 12.8.2024
Godkänd av stadsstyrelsen	
Utställd under perioden	
Antagen av stadsfullmäktige	
Datum för ikraftträdande	



1 BASUPPGIFTER

1.1 PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet omfattar ett område i stadsdelen Främmanberg vid Österleden mellan Shell och Villagränd.



1.2 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planens namn bildas av områdets byanamn och lägenhetens nummer.

Syftet med planändringen är att möjliggöra att ersätta ett parkeringsområde med ett bostadsvåringshusområde.

Stadens syfte är att skapa möjligheter för nya bostäder och verksamhetslokaler och förbättra stadsbilden på ett stadsmässigt sätt samtidigt som områdets föroreningsgrad beaktas.

1.3 PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BASUPPGIFTER	2
---	--------------------	---



1.1	PLANOMRÅDETS LÄGE.....	2
1.2	PLANENS NAMN OCH SYFTE	2
1.3	PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	2
1.4.	FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN.....	3
1.5.	FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN.....	4
2.	SAMMANDRAG	4
2.1.	PLANPROCESSENS SKEDEN.....	4
2.2.	STADSPLANEN.....	4
2.3.	PLANENS GENOMFÖRANDE.....	5
	Utbyggnadstidtabell och utförande.....	5
3.	UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR	5
3.1.	REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET	5
3.2.	UTGÅNGSPUNKT OCH UTREDNINGAR.....	5
	Saneringsbehov.....	5
	Befintliga ledningar	5
	Säkerhetsavstånd.....	6
	Sålda friköpsplatser	6
	Andra begränsande faktorer.....	6
3.3.	PLANERINGSSITUATIONEN	6
	Generalplan	6
	Stadsplan.....	7
	Byggnadsordning.....	7
	Fastighetsindelning	7
	Byggnadsförbud	7
	Grundkarta.....	7
4.	STADSPLANENS PLANERINGSSKEDEN.....	7
4.1.	BEHOV AV ÄNDRING AV STADSPLAN	7
4.2.	PLANPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT.....	7
4.3.	DELTAGANDET OCH SAMARBETE	7
	Deltagande och växelverkan	7
5.	MÅLSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER FÖR PLANÄNDRINGEN	8
6.	REDOGÖRELSE FÖR STADSPLANEN.....	9
6.1.	PLANENS STRUKTUR.....	9
6.2.	GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITÉTSMÅLSÄTTNINGAR	9
6.3.	MARKRESERVATIONER.....	9
6.4.	PLANENS KONSEKVENSER	10
	Miljön	10
	Social miljö	10
	Ekonomi.....	10
6.5.	PLANENS TECKENFÖRKLARING OCH –BESTÄMMELSER.....	10
6.6.	NAMN INOM PLANEOMRÅDET	10
7.	PLANENS GENOMFÖRANDE.....	10
7.1.	GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL.....	10

1.4. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN

- Utdrag ur generalplanen för Mariefhamn gällande markanvändning, antal våningar och exploateringsstal

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

- Gällande stadsplan med fastställelse år.
- Utdrag ur gällande stadsplan gällande markanvändning, antal våningar och exploateringstal.
- Havsutsiktstudie för alternativ 1 och 2, 28.08.2014

2. SAMMANDRAG

2.1. PLANPROCESSENS SKEDEN

Planområdet har i den riktgivande generalplanen statusen av utredningsområde vilket för staden innebär att en stadsplaneändring föregås av en översiktlig planering. Under år 2009 togs förstudier fram på stadsarkitektkontoret som diskuterades i stadsplanenämnden under mars 2011 omfattande två alternativa bebyggelsestrukturer. Utgående från diskussionerna anlätades under år 2013 Sweco Environment AB för utredning av konsekvenserna av den förorenade marken med syfte att reservera området för boende. Swecos utredning visade att området kunde under vissa förutsättningar planeras för boende.

Planprocessen har påbörjats efter analys av och utgående från Sweco Environment AB:s utredning i syfte att ändra markanvändningen och höja byggnadsrätten för att ta fram bostadsvåningshustomter.

Planeringen utgår från stadens generalplan som saknar rättsverkan vad gäller markanvändning, antal våningar och exploateringstalet.

En utredning har gjorts för att granska huruvida den eftersträlvade förtätningen kan genomföras på likartade tomter i närområdet.

Under planprocessen har ett planutkast först tagits fram omfattande bostadsvåningshustomter på Rönnebergs torg, gatuområdet Servicegatan och parkområdet mot Österleden. Utlåtande begärdes av Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet gällande Swecos förslag till hantering av förorenade massor med hänvisning till stadsplaneutkastet. Planutkastet utvecklades sedan till två olika alternativ, en med tätare mellan byggnadskropparna och en med större avstånd mellan byggnadskropparna. Alternativen skickades på remiss till infrastrukturnämnden samt samråd och medborgardialog arrangerades om planändringen. I det fortsatta arbetet vid framtagning av ett stadsplaneförslag har dessa beaktats och diskussioner förts med stadens infrastrukturförvaltning och miljösamordnare samt Mise. Planförslaget kompletteras med planbeskrivning och utformningsplan.

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

En överklagan inlämnades till förvaltningsdomstolen och efter prövning remitterades planen tillbaka till staden för ny behandling.

Ett nytt planärende igångsattes 2024 med korrigerade bristfälliga behandlingsskeden. Ett samråd ordnades och synpunkterna besvarades. Stadsmiljönämnden behandlar förslaget och därefter stadsstyrelsen samt Fullmäktige. Stadsstyrelsen ställer ut planförslaget i 30 dagar. Efter fullmäktiges beslut är besvärstiden 30 dagar.

2.2. STADSPLANEN

Planen omfattar Rönnebergs torg som är ett trafikområde för allmän parkering, gatuområdet Servicegatan, parkområden öster om Servicegatan och norr om Rönnebergs torg inom vilket matar- och tillfartsleder får dras och som får användas till friköp samt parkområdet mot Österleden. Stadsplaneändringen innebär att området Rönnebergs torg sammanslås med parkområdet norr om till två bostadsvåningshustomter och ett parkområde mellan tomterna, att Servicegatan utökas västerut på parkområdet. Parkområdet mot Österleden kvarstår såsom tidigare.

För bostadsvåningshusen anges byggnadsrätt, byggnadsytor och antal våningar på byggnadsytorna. Planbestämmelser och utformningsplan införs till planförslaget.

2.3. PLANENS GENOMFÖRANDE

UTBYGGNADSTIDTABELL OCH UTFÖRANDE

Tidtabellen utgår från att stadsplaneförslaget godkänns av stadsfullmäktige hösten 2024. Planändringen kräver före området kan bebyggas en omplacering av Ålands vattens ledningar och stadens vatten- och avloppsledningar som i dag går genom Rönnerbergs torg.

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR

3.1. REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar ett TP-område (Rönnerbergs torg) om ca 13080 m², ett trafikområde T (Servicegatan) om ca 4170 m², en del av gatuområde (Strandgränd) om ca 90 m², ett PT-område väster om Servicegatan om ca 3810 m², ett PT-område norr om Rönnerbergs torg om ca 290 m² och ett parkområde P öster om Rönnerbergs torg mot Österleden om ca 6210 m². Samtliga områden är obebyggda. Delar av PT-området väster om Servicegatan har arrenderats till de intilliggande tomtarna och delar av Rönnerbergs torg används som friköpsområde och område för allmän parkering.

Inom planområdet finns både Ålands vattens stamledningar, stadens vatten-, avlopps- och elledningar. Av dessa ledningar går Ålands vattens ledning och stadens huvudavloppsledning genom Rönnerbergs torg.

3.2. UTGÅNGSPUNKT OCH UTREDNINGAR

Rönnerbergs torg har utnyttjats som avfallsplats under perioden 1939-1965. Rönnerbergs torg är i dag enligt gällande stadsplan ett trafikområde för allmän parkering som används dels som ett friköpsområde sedan år 1978 och för allmän parkering. Delar av PT-området öster om kvarteren 16 och 18 har sedan år 1990 i olika repriser arrenderats till intilliggande tomter. De idag gällande arrendeavtalen på området är fem till antalet varav ett har ändrats till att vara ikraft för evigt för att säkerställa polishusets säkerhet och inte tillåta allmän parkering framför huset mot öster. De andra fyra har förlängts att gälla till 31.7.2026 varefter de övergår till staden i befintligt skick.

SANERINGSBEHOV

För att kartlägga situationen på området gjordes år 2004 både en miljöteknisk markundersökning och en grundvattenundersökning. Inför planläggning har konsult, Sweco Environment AB, anlåtits för att bedöma hur föroreningsituationen inom området påverkar möjligheterna att exploatera området för bostadsändamål och vilket saneringsbehovet är. Under år 2013 har ytterligare mark- och porluftsprover och grundvattenprover tagits och analyserats. Enligt konsultens rapport innehåller området en del relativt kraftigt förorenade fyllningsmaterial i ett knappt metertjockt skikt närmast den naturliga leran och grundvattnet. Massorna ovanför, 1-1,5 m, är lätt förorenade och kan lämnas kvar under parkerings- och kontors- eller affärsytor, men inte under bostadsytor eller vistelseytor utomhus. Konsultens uppfattning är att en stor del av föroreningarna inte behöver åtgärdas. Förutsättningen är att byggandet sker i enlighet med anvisningarna i rapporten och att Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet (ÅMHM) godkänner förfarandet.

I utlåtandet som stadsarkitektkansliet begärt av ÅMHM angående Swecos rapport om förutsättningarna för bostadsbyggande ifall endast en del av föroreningarna avlägsnas inför exploatering tar inte ÅMHM ställning i detta skede till vilken marksaneringsgrad som är lämplig för området utan konstaterar att utförligare undersökningar och provtagningar kommer att krävas och listar upp olika frågeställningar som kommer att lyftas fram vid en framtida prövning. Då ÅMHM inte kan ge något förhandsbesked gällande vilka krav som kommer att ställas fortskrider stadsplaneprocessen och prövning sker i samband med utbyggnaden av Rönnerbergs torg.

BEFINTLIGA LEDNINGAR

Inom planområdet finns både Ålands vattens stamledningar, stadens vatten-, avlopps- och elledningar. Av dessa ledningar går Ålands vattens ledningar och stadens huvudavloppsledningar genom Rönnerbergs torg. Genomförandet av exploateringen av Rönnerbergs torg innebär att ledningarna måste omplaceras. Elledningarna och transformatorstationen kan kvarstå.

SÄKERHETSAVSTÅND

Söder om planområdet finns en befintlig bensinstation i aktivt bruk. Säkerhetsavståndet mellan bensinstationen och bostäder är 10 m och skall beaktas.

SÅLDA FRIKÖPSPLATSER

Idag finns det 130 friköpsplatser placerade på Rönnerbergs torg. På PT-området öster om kvarteren 16 och 18 och väster om Servicegatan har totalt 42 bilplatser placerats i bygglov på arrendeområden (totalt 5 st områden). Behovet har minskat till 27 bilplatser i samband med en ny stadsplan för en av tomterna.

Staden har idag ett fungerande rotationsparkeringsystem som gör att parkeringsplatser kan säljas flera gånger. Genom att rotationsparkeringsystemet tas i bruk inom planområdet tillgodoses platsbehovet. De fysiska platsernas antal uppgår till 114 st. Genom rotationsplatssystemet kan man få ca 200 parkeringsplatser totalt.

ANDRA BEGRÄNSANDE FAKTORER

På Rönnerbergs torg varierar mark höjden mellan en och två meter över havsnivån. Med stigande havsnivåer finns en översvämningsrisk, som skall beaktas i byggnadsutformningen bl.a. med att eliminera underjordiska källarutrymmen. De geotekniska förhållandena är inte utredda inom området, sannolikt finns lerlager i marken som innebär att påning kommer att krävas vid byggnation. Om markytan höjs, kan svåra sättningar uppkomma utanför byggnader om ingen markförstärkning/förbelastning görs. Buller från trafiken på österleden kräver att bestämmelser för yttre väggars ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller bör införas i planen. Vistelseytor utomhus som är skyddade från trafikbuller bör ordnas på tomten.

3.3. PLANERINGSSITUATIONEN

PLANER, BESLUT OCH BESKRIVNINGAR SOM BERÖR PLANERINGSOMRÅDET

GENERALPLAN

I gällande generalplan för Mariehamn som inte har rättsverkan finns inom planområdet markanvändningen R, rekreationsområde som även innefattar biltrafikens lokalnät och B-3, utredningsområde för bostadsbebyggelse och serviceinrättningar (Rönnerbergs torg).

Om B-3 området inte används för bostadsbebyggelse betecknas det R-5, rekreationsområde som reserveras för parkeringsplatser. I generalplanen rekommenderas att en kontamineringsundersökning av markgrunden genomförs och att bebyggelsen utformas så att vattenkontakt från befintlig bebyggelse bakom bibehålls i största möjliga utsträckning samt att en helhetsstudie utarbetas.

För området stipuleras tre-fyra våningar med en exploatering på 0.65 – 0.8. Stadsarkitektkansliet har utrett om den föreslagna planändringen kan genomföras för tomter i närområdet där omständigheterna är att anse som motsvarande så att övriga markägare har möjlighet att öka antalet våningar och höja exploateringsstalet på samma villkor d.v.s. exploateringsstal om 1.1 och antal våningar om III – IV våningar. De tomter som kan anses vara motsvarande är tomterna i kvarteren 16 och 18 vid Strandgatan och Servicegatan.

Utgående från den stadsbildsmässiga studien av Strandgatan och Servicegatan för området Nyången kvarteren 16 och 18 som stadsarkitektkansliet gjorde 2015 (Stfge 99 §, 29.09.2015) kan konstateras att de olika tomternas förutsättningar till ökade byggnadsrätter är endast det maximala exploateringsstalet 0.8 som generalplanen stipulerar som är realiserbar likvärt på alla tomter. De tomter som har den ursprungliga tomstorleken kvar har möjlighet att utöka exploateringsstalet till 1.1 under förutsättning att bilplatserna placeras i källarparkering och vistelseytor ovanför på ett däck. Studien utgick från att den befintliga nyare bebyggelsen på tomterna sparas och påbyggs och öppningarna mellan husen kvarstår i enlighet med gällande stadsplaner. Kvarter 18 som är närmare stadscentrum tål att förtäts till 1.1 medan kvarter 16 som är längre från centrum och består av en grön och både skal- och stilmässigt enhetlig bebyggelse skulle helst kompletteras så att 0.8 skulle tillämpas på samtliga tomter. Exploateringsstalet på 1.1 är inte realiserbar på tomterna 7, 8 och 18 i kvarter 16. Exploateringsstalet 1.1 i kvarteren 16 och 18 innebär att det maximala våningstalet enligt generalplanen höjs med en halv våning i kvarter 18 och med en hel våning i kvarter 16 vid Strandgatan. Strandgatans bebyggelse är ca en våning högre upp i terrängen.

STADSPLAN

Gällande stadsplaner är från 12.04.1978 och från 05.03.1984. Inom planområdet finns fem markanvändningar P, TP, PT, T och ett gatuområde.

TP-området kallas för Rönnerbergs torg och är ett trafikområde för allmän parkering där området kan enligt särskilt avtal utnyttjas för behov av parkeringsplatser för tomter inom stadsdelarna

Storängen, Nyängen, Vreten och Kvarnberg som enligt stadsplan äger möjlighet till friköp av parkeringsplatser.

T-området är ett trafikområde och heter Servicegatan.

PT-området väster om Servicegatan och norr om Rönnerbergs torg är parkområden inom vilket erforderliga matar- och tillfartsleder får dras. Inom området får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv friköpas eller arrenderas bilplatser vilka får inhägnas med häck i kombination med stängsel samt uppföras lätta bilskyddstak. P-området mellan Rönnerbergs torg är ett parkområde inom vilket får utbyggas vägar för den lätta trafiken. Gatuområdet är den östra delen av Strandgränd.

BYGGNADSORDNING

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

FASTIGHETSINDELNING

Områdena är inte mätta.

BYGGNADSFÖRBUD

Byggnadsförbud råder tills tomterna är mätta.

GRUNDKARTA

Grundkartan är uppgjord av FM-KARTTA OY år 1999. Stadens infrastruktursektor har gm. mätningseenheten successivt justerat och kompletterat kartan.

4. STADSPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. BEHOV AV ÄNDRING AV STADSPLAN

Stadens bedömning är att Rönnerbergs torg inte är ändamålsenligt planerad som trafikområde för allmän parkering. Det centrumnära läget är mer lämpligt för bostäder och verksamheter.

4.2. PLANPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT

Staden har påbörjat processen år 2009 och stadsplaneändringen slutfördes under 2017. Efter domstolsbeslut återupptogs planarbete och ändrades till den del som domstolsbeslutet krävde. I enlighet med domstolsbeslutet har ett tjänstemannabeslut om miljöbedömning tagits. Ärendet behandlas i Stadsmiljönämnden under 2024.

4.3. DELTAGANDET OCH SAMARBETE

DELTAGANDE OCH VÄXELVERKAN

Utgående från generalplanens målsättning och Swecos utredning har ett planutkast tagits fram som utvecklats till två olika planutkast. Stadsutvecklingsnämnden har arrangerat medborgardialog över nätet och samråd enligt plan- och bygglagen samt begärt infrastrukturnämndens utlåtande. Utgående från utlåtanden, medborgardialogens resultat, samrådssynpunkter och diskussioner med stadens infrastrukturförvaltning, miljösamordnare och representanter för Mise har ett förslag tagits fram som är en kombination av alternativ 1 och 2.

Planförslaget är kompletterat med planbeskrivning och utformningsplan. Ett samråd har ordnats och synpunkterna bemötts. Efter stadsutvecklingsnämndens behandling, behandlar stadsstyrelsen planärendet och ställer ut planen 30 dagar. Efter fullmäktiges beslut är besvärstiden 30 dagar.

4.4. ALTERNATIVA STADSPLANELÖSNINGAR OCH DERAS KONSEKVENSER

År 2009 togs en förstudie fram av Rönnerbergs torg som bostadsområde som diskuterades i nämnden. Inledningsvis konstaterades att när Rönnerbergs torg bebyggs är det oundvikligt att utsikten över Slemmern påverkas för byggnaderna på andra sidan och att området varit en avfallsplats under perioden 1939-1965. I förstudien togs två alternativa lösningar fram med olika



karaktär; punkt- och radhus och kvarter. Alternativet "punkt- och radhus" är en kombination av två olika byggnadstyper glest placerade på tomten med karaktär av förort. Alternativet "kvarter" skapar skyddade gårdar med trevåningsbyggnader och enstaka fyrvåningsbyggnader med en stadsmässig karaktär som en utvidgning av stadens rutnätsplan mot stranden.

Utgående från nämnddiskussionerna att planområdet är en gammal avfallsplats anlätades konsult, Sweco Environmnet AB, för utredning av konsekvenserna av den förorenade marken med syfte att reservera området för boende.

Ett nytt planutkast togs fram utgående från konsultens utredning. Den principiella strukturen bygger på att bebyggelsen utformas så att vattenkontakten från befintlig bebyggelse bibehålls i största möjliga utsträckning, en anpassning till stadscentrums rutnät och en tydlig stadsmässighet som anknyts med det maritima genom en småskalig och omväxlande byggnadsutformning och det genom kvarteren löpande trädäcket som upphöjs ovan markplanet så att byggnaderna bildar stadens fasad mot havet. I utkastet har beaktats översvämningsrisken och konsultutredningens resultat. Efter att förorenad mark omhändertagits enligt miljömyndighetens krav tillåts inte underjordiska källarutrymmen och affärs- eller kontorsutrymmen och parkering placeras på markplanet och bostäder med gemensamma vistelseytor från andra våningen uppåt. Mellan bebyggelsehelheterna lämnas öppningar för havsutsikt från befintlig bebyggelse väster om planområdet.

Friköpsplatserna placeras på ombyggd Servicegata.

Vid behandling av utkastet önskade nämnden ett ytterligare alternativ med önskan om mera utrymme mellan byggnadskropparna och högre byggnader.

Planutkastet utvecklades till två olika alternativ, en med tätare mellan byggnadskropparna, lägre byggnadsvolymer och exploateringsstal och en med större avstånd mellan byggnadskropparna, högre byggnadsvolymer och exploateringsstal. Till alternativen togs en havsutsiktanalys fram som visar hur utsikten påverkas av byggnaderna på Rönnerbergstorg från byggnaderna på Servicegatan och byggnaderna från Strandgatan. Alternativen skickades på remiss till infrastrukturnämnden samt samråd och medborgardialog arrangerades om planändringen. Dessa har beaktats i det fortsatta arbetet vid framtagning av ett stadsplaneutkast som nämnden omfattande inför framtagning av planförslag. Planförslaget kompletteras med planbeskrivning och utformningsplan.

Stadsplaneutkastet och planförslaget som framtagits bygger på samma principiella struktur men avviker vad gäller avståndet mellan bebyggelsegrupper, antal våningar och exploateringsstal.

<u>Stadsplaneutkast</u>	<u>Avstånd mellan bebyggelsehelheter mot Servicegatan</u>	<u>Antal våningar</u>	<u>Exploateringsstal</u>
utkast år 2013	13 m	½ III ½ mot väster, ½ III mot öster	1.0, 1.05
alt. 1 år 2014	12 m	½ II ¼ mot väster, ½ III mot öster	1.09, 1.14
alt. 2 år 2014	27 m	½ III mot väster, ½ IV mot öster	1.13, 1.17
utkast år 2017	24 m	III och IV mot väster, IV mot öster	1.1, 1.14
förslag år 2017	24 m	III och IV mot väster, IV mot öster	1.09, 1.12

Planförslaget är en kombination av de egenskaper som uppskattades i alternativ 1 och 2 beaktande de utlåtanden och synpunkter som inkom under samrådet samt beaktande synpunkter från stadens infrastrukturförvaltning och miljösamordnare och Miso. Planförslaget bygger på exploateringsstal och antal våningar från alternativ 1 och avståndet mellan bebyggelsehelheter från alternativ 2.

5. MÅLSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER FÖR PLANÄNDRINGEN

Stadens målsättning är att stärka stadscentrum genom att ta fram nya verksamhetsutrymmen och bostäder och att förbättra stadsbilden. De friköpta bilplatserna omplaceras inom planområdet. Stadens målsättning är att förorenad mark ska före bygglov beviljas omhändertas i den omfattning som är enlighet med direktiv från Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet och åtgärdas på ett sådant sätt som krävs för områdets eller tomtens användning.



6. REDOGÖRELSE FÖR STADSPLANEN

6.1. PLANENS STRUKTUR

Planområdet omfattar Rönnebergs torg, Servicegatan och parkområdet (PT) väster om Servicegatan och norr om Rönnebergs torg och parkområdet (P) öster om Rönnebergs torg. Planen innebär att av Rönnebergs torg och parkområdet norr om bildas två bostadsvåringshustomter med ett mindre parkområde (P) mellan dem som en del av parkområdet öster om Rönnebergs torg och att Servicegatan breddas så att befintliga Servicegatan och parkområdet (PT) väster om bildar den nya Servicegatan.

I planförslaget anges tomternas tomtgränser, markanvändning, byggnadsytor, antal våningar och byggnadsrätt. På gatuområdet anges instruktiva parkeringsplatser och träd som skall planteras.

6.2. GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITÉTSMÅLSÄTTNINGAR

Kvalitetsmålsättningarna säkras genom planbestämmelser.

6.3. MARKRESERVATIONER

Planområdet omfattar 27 814 m². Markanvändningen ändras så att PT-området sammanfogas med T-området till ett gatuområde T-1 omfattande 8 853 m². TP-området (Rönnebergs torg) sammanfogas med det mindre PT-området norr och omfördelas i två kvarter med markanvändningen BHV-1, "Kvarterksområde för bostadshus, gruppboende, studentbostäder, handel, förvaltning och service.

Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 25 % utnyttjas för affärs- och kontorsändamål samt barer och caféer, dock skall andelen vara minst 5 %" med ett parkområde, P, mellan dem. Det södra BHV-området bildar tomt Nyängen-20-2 och omfattar 4 852 m².

Det norra BHV-området bildar tomt Nyängen-25-1 och omfattar 7 020 m². Till P-området mot Österleden omfattande 5 862 införlivas P-området mellan tomterna omfattande 1 227 m² så att P-området omfattar 7 089 m².

Genom kvarteren i nord-sydlig riktning reserveras ett område som en gångbro som placeras ovanför parkeringsområdet och som reserveras för vistelse och gemensam gångyta. Bebyggelsen i kvarteren grupperas i fem större byggnadskroppar som består av ett eller två via gångbron sammankopplade punkthus.

Parkeringsplatserna är belägna på mark, delvis under byggnaderna, delvis täckta av gångbron som löper genom området och utformas som ett trädäck med planteringar, träbänkar, odlingar och lekutrustning. Byggnaderna mot Strandgatan byggs i tre till fyra våningar och byggnaderna mot Österleden byggs i fyra våningar.

Byggnadsrätten för den södra tomten, Nyängen-20-2, är 5300 m² våningsyta vilket ger exploateringsstalet 1.09. Byggnadsrätten för den norra tomten, Nyängen-25-1, är 7900 m² våningsyta vilket ger exploateringsstalet 1.12. Tomternas gemensamma exploateringsstal är 1.1. Den totala byggnadsrätten för bostäder uppskattas bli 11 500 m² våningsyta och 1 700 m² våningsyta för verksamheter. Antalet bostäder uppskattas bli 130 – 150 och minst 230 invånare. Alternativt kan tomterna planeras för äldre- eller studentboende med gemensamma lokaler i bottenvåningen. Bilplatsbehovet för bostäderna ska placeras på tomten medan för verksamheter kan friköpsavtal med staden ingås.

Bebyggelsen ges en egen karaktär som styrs med stadsplanebestämmelser och en riktgivande utformningsplan som genom instruktioner och exempel förtydligar stadsplanens målsättningar samt främjar det kvalitetsmässiga förverkligandet av bostadsområdet.

<u>TOMTNR</u>	<u>MARK- ANVÄNDNING</u>	<u>AREAL / BYGGN.RÄTT</u> m ² / m ² v.y	<u>E-TAL</u>	<u>ANTAL BOSTÄDER</u> <u>st</u>
Nyängen-20-2	BHV-1	4 852 / 5 300	1.09	
Nyängen-25-1	BHV-1	7 020 / 7 900	1.12	
	P	7 089		
	T-1	8 853		

	Summa	27 814 / 13 200	1.1	130-150

6.4. PLANENS KONSEKVENSER

Planens konsekvenser är att markanvändningen och byggnadsrätten ändras för att möjliggöra byggande av flera bostadsvåningshus med verksamhetsutrymmen på markplanet och en breddning av Servicegatan.

Stadsplanebestämmelser reglerar områdes- och byggnadsutformningen med syfte att skapa en attraktiv, stadsmässig helhet så att stadsbilden mot Österleden och Servicegatan förbättras. Till planen hör en utformningsplan som är riktgivande och som genom instruktioner och exempel förtydligar stadsplanens målsättningar samt främjar det kvalitetsmässiga förverkligandet.

Planändringen orsakar kommunaltekniska kostnader för staden då ledningar måste flyttas, området delvis saneras och Servicegatan byggas om. Vägnätets och det kommunaltekniska ledningsnätets kapaciteter är tillräckliga.

Planändringen möjliggör ett tillskott av ett större antal centrumnära bostäder och ett antal verksamhetsutrymmen.

MILJÖN

Planen har en positiv påverkan på miljön eftersom den förorenade marken kommer att omhändertas i enlighet med miljömyndighetens direktiv och inte kommer i kontakt med människan. Tätbebyggelse intill stadens centrum minskar behov av biltransporter och koldioxidutsläpp. Byggnaderna kommer att byggas som passivhus med eventuella solpaneler på taket.

SOCIAL MILJÖ

Planen betonar social hållbarhet genom att skapa småskalighet, flera entréer mot gata och gemensamma mötesplatser i form av gemensamma lokaler på markplan och en gångbro genom kvarteren som samtidigt är vistelseyta. Parkeringsytorna ska kunna övervakas från bostäderna, gatan och gångbron för att öka tryggheten. Alla ytor utomhus och entréer ska utformas med hänsyn till tillgänglighet.

EKONOMI

Planområdet, Rönnebergs torg, ligger vid gränsen till stadens absoluta centrum och kan anslutas till befintlig infrastruktur. Marksaneringsåtgärder i den omfattning som föreslås av konsulten, Sweco, kommer att täckas med inkomster av tomtförsäljning i synnerhet när läget för bostäder torde vara optimalt. Begränsningen att inte ha källare under mark gör markanvändningen mindre effektiv eftersom tekniska utrymmen och förrådsutrymmen måste byggas ovan mark.

Bilplatserna ska placeras på mark i stället för i underjordiska garage, vilket minskar kostnaden för en parkeringsplats till en tiondedel.

Byggnadstypen är ett punkthus med 855 m² våningsyta och nio lägenheter per våning per trappa, vilket förutsätter en förbindelsegång ovan gångbron eller en mera sedvanlig lösning med två punkthus med 380-470 m² våningsyta och fyra – fem lägenheter per våning och trappa.

Det bedöms sammantaget ge goda förutsättningar för ekonomiskt attraktiva byggnadsprojekt.

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.

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

Planen förväntas godkännas under hösten 2024.

Planläggningsenheten 08.05.2024/ reviderat vid nämndmötet den 12.8.2024



Dominicus Björkstam
Stadsarkitekt