



Ändring av stadsplanen för stadsdelen Norrböle, kvarter 3, tomterna 3 och 10 samt tomtindelning för stadsdelen Norrböle, kvarter 3, tomt 12, (stplnr 1145), Godbyvägen 1a och 3 (stfge)

Dnr MHSTAD/1584/2022

Stadsutvecklingsnämnden 43 §, 22.11.2022



Bilagor:

- Ansökan, Holmbergs Fastighets Ab, 4 och 8.11.2022; A – SUN 43 §
- Ortokarta 2021 på grundkarta; B – SUN 43 §
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Norrböle, kvarter 3, tomterna 3 och 10 samt tomtindelning för stadsdelen Norrböle, kvarter 3, tomt 12, stplnr 1145, 21.11.2022; C – SUN 43 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1145, 21.11.2022; D – SUN 43 §
- Tomtindelning, stadsplan nr 1145, 21.11.2022; E – SUN 43 §

Ansökan

Sökanden anhåller om en stadsplaneändring att sammanslå två tomter och öka exploateringsgraden till 0.6. Sökanden önskar markanvändningen F, kvartersområde för industri och lagerbyggnader samt att antalet våningar kvarstår oförändrat.

Bakgrund

Gällande stadsplaner

För tomt Norrböle-3-3 är gällande stadsplan nr 2/92 som trädde i kraft 2.6.1966. Markanvändningen är FH, "Kvartersområde för hantverks- och småindustribyggnader byggnader för icke miljöstörande småindustri, affärer och hantverk. I anslutning till



byggnad för hantverk och småindustri får en bostadslägenhet inrymmas i byggnaden". Tomtens areal är 4044 m², exploateringstalet är 0.5 varvid byggnadsrätten är 2022 m² våningsyta. Av byggnadsrätten är enligt fastighetsregistret 1974 m² våningsyta utbyggt.

Mitt på tomten från norra tomtgränsen till den södra tomtgränsen är ett 6,5 m brett ledningsservitut placerat.

För tomt Norrböle-3-10 är gällande stadsplan nr 1128 som trädde i kraft 17.5.2021. Markanvändningen är FAH, "Kvartersområde för byggnader för icke miljöstörande småindustri, affärer och hantverk. För verksamhetens kontinuerliga drift får en bostadslägenhet inrymmas på tomten." Tomtens areal är 5893 m², byggnadsrätten är 3530 m² våningsyta och exploateringstalet är 0.6. Av byggnadsrätten är enligt fastighetsregistret 2551 m² våningsyta utbyggt.

Från tomt nr 11 längs den aktuella tomten nr 10 norr om den södra tomtgränsen är ett 7 m brett ledningsservitut placerat.

Generalplanen

Generalplanen för Mariehamn godkändes av fullmäktige år 2006 men fördes inte till fastställelse och är därför inte juridiskt bindande.

Markanvändningen för kvartersområdet är F, område för industri- och lagerbyggnader, antal våningar är I-II våningar och exploateringstalet är 0.6.

Befintlig kommunalteknik

Inom planområdet finns stadens kommunaltekniska ledningar vad gäller VA-, el- och Mariehamns Energis fjärrvärmeledningar samt Jomala kommuns ledning. Ledningarna är dels placerade inom område för ledningsservitut i gällande stadsplan för tomt nr 10 och dels på tomt nr 3 mellan byggnaderna och öster om byggnaderna samt Jomala kommuns ledning vid tomt nr 10 nordöstra hörn.

Ägoförhållandet

Tomterna Norrböle-3-3 och Norrböle-3-10 ägs av sökanden.

Stadsarkitektkansliets bedömning

Sökanden önskar sammanslå två tomter och öka byggnadsrätten så att den motsvarar en exploatering om 0.6 av tomtens areal. Sökanden önskar en markanvändning F, "Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader" som stadsarkitektkansliet bedömer är föråldrad. Istället kunde den markanvändning FAH som den utgående tomt nr 10 har överföras till den nya tomten. FAH står för "Kvartersområde för byggnader för icke miljöstörande småindustri, affärer och hantverk. För verksamhetens kontinuerliga drift får en bostadslägenhet inrymmas på tomten." Exploateringstalet för den nya tomten bör revideras till 0.6 och antalet våningar kvarstå som två våningar. Exploateringstalet ökar för den del som motsvarar den utgående tomt nr 3 från 0.5 till 0.6 medan den del som motsvarar den utgående tomt nr 10 kvarstår som 0.6 – byggnadsrätten för den nya tomten nr 12 blir 5965 m² våningsyta, en ökning på 413 m² våningsyta.

Sammanslagningen av tomterna innebär att byggnadsytorna revideras enligt utbyggd situation samt att möjlighet ges till ny byggnation vilket innebär att byggnadsytan förstoras österut och söderut. Byggnadsytan täcker ca 50 % av tomtarealen. Den resterande tomtmarken utnyttjas huvudsakligen för intern trafik och parkering varför



krav bör ställas på att dagvatten ska fördröjas på egen tomt genom att bl.a. delar av tomtmarken förses med vattengenomsläppligt ytmaterial och eventuellt även med andra tekniska lösningar. Verksamheternas parkeringsbehov ryms enbart till en del på prickmark varför resterande bilplatsbehov behöver placeras t. ex. inom byggnadsyta under marknivå. En konsekvens av att byggnadsytorna sammanbinds och förstoras är att befintliga ledningsservitut behöver flyttas. VA-verkets företrädare, sökanden (tomterna Norrböle-3-3, 10), västra grannen Bo-Bil Ab i Mariehamn (tomt Norrböle-3-11) och Godtech Enviroment Solutions Ab (tomt Norrböle-11-12) har kommit överens om att ledningar flyttas över Godbyvägen och ansluts till ledningar på tomt Norrböle-11-12 vilket innebär att befintliga servitut inte behövs utan kan utgå. Avtalet mellan alla parter ska vara i kraft innan planändringen behandlas av fullmäktige. För Jomala kommuns ledning bör ett servitut skapas i planförslaget.

Ändring av tomtareal och form vid en sammanslagning av tomter innebär att en tomtmätning ska genomföras av den nya tomten, nr 12. Plan- och bygglagen möjliggör att den processen kan inledas genom att i samband med planändringen en bindande tomtindelning görs. Att göra samtidigt planändring och tomtindelning snabbar processen för sökanden. Separat från planprocessen när planändringen trätt i kraft anholder tomtägaren därefter om tomtmätning av mätningensheten då även olika eventuella avtal mellan staden och tomtägaren ses över.

Planförslag

Planförslaget utgår från resonemangen ovan och innebär i jämförelse med gällande stadsplaner följande förändring:

- Tomterna Norrböle-3-3 och Norrböle-3-10 sammanfogas till en ny tomt. Den nya tomten som bildas ges tomtnumret 12 och en areal om 9937 m².
- Den nya tomtens markanvändning är samma som tomt nr 10 dvs FAH, "Kvarterksområde för byggnader för icke miljöstörande småindustri, affärer och hantverk För verksamhetens kontinuerliga drift får en bostadslägenhet inrymmas på tomten."
- Den nya tomtens exploateringstal höjs till samma som tomt nr 10 som är 0.6 vilket ger en byggnadsrätt om 5965 m² våningsyta.
- Byggnadsytorna revideras så att de sammanbinds enligt utbyggd situation och förstoras österut och söderut.
- Befintliga servitut utgår och för Jomala kommuns ledning skapas ett servitut.
- Bestämmelse om tomtindelning införs. Tomtindelningen ingår som en del av stadsplanen. Tomten 478-21-3-12 har en areal om 9937 m² med e-talet 0.6 och en byggnadsrätt om 5965 m² våningsyta.

I planbestämmelse kvarstår att "Dagvatten ska omhändertas i enlighet med stadens direktiv."

Planens konsekvenser

Planens konsekvenser är att tomterna sammanslås till en tomt. Den nya tomtens nr 12 markanvändning och exploatering är samma som för den ursprungliga tomten nr 10.

Stadsplanekartan reglerar var på tomten får byggas och hur obebyggd mark får hanteras. Stadsplanebestämmelser reglerar hur tomten får exploateras. Syftet med planändringen är att utöka verksamheten med följd att trafiken ökar.

Miljön

Parkmark försvinner och tomtmarken förstoras. Av tomten ska en del planteras eller förses med vattengenomsläppligt material.

Trafik

Planändringen innebär att trafiken ökar.

Ekonomi

Möjligheten att utöka tomtens verksamhet stöder samhällsekonomisk tillväxt.

Övrigt

Stadsarkitektkansliets bedömning är att planläggningen följer generalplanens intentioner vad gäller markanvändning. Utökningen av byggnadsrätt är mer än 200 m² våningsyta varför ärendet behandlas som en komplicerad process.

Då planändringen inte innebär att industrikvarterets karaktär ändras är stadsarkitektens bedömning att ett samrådsförfarande under beredningsskedet inte är ändamålsenlig.

Efter att planförslaget behandlats av stadsstyrelsen inför stadsfullmäktige ställs förslaget ut i 30 dagar.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Norrböle, kvarter 3, tomterna 3 och 10 samt tomtindelning för stadsdelen Norrböle, kvarter 3, tomt 12, stplnr 1145 av den 21.11.2022, planbeskrivning för stadsplan nr 1145 av den 21.11.2022 och tomtindelning för stadsplan nr 1145 av den 21.11.2022.

Beslut: Förslaget godkänns.

Ärendet justeras omedelbart.
