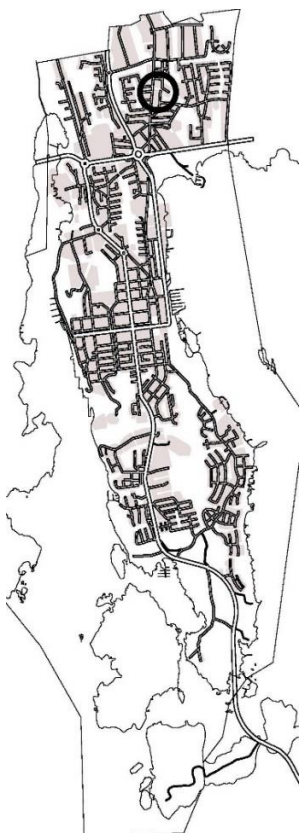


Ändring av stadsplanen för stadsdelen Johannebo, kvarter 8, tomterna 12 och 13 samt tomtindelning för stadsdelen Johannebo, kvarter 8, tomt 16, (stplnr 1134), Godbyvägen 19 och 21 (Stadsarkitekten)

Dnr MHSTAD/1459/2021

Stadsarkitekten 23.11.2021



Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring för Johannebo-8-12 och 13, 17.11.2021; bilaga A
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Johannebo, kvarter 8, tomterna 12 och 13 samt tomtindelning för stadsdelen Johannebo, kvarter 8, tomt 16, (stplnr 1134), 22.11.2021; bilaga B
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1134, 22.11.2021; bilaga C
- Tomtindelning, stadsplan nr 1134, 22.11.2021; bilaga D

Anhållan

Sökanden, ägaren av tomterna, anhåller om en planändring för sammanslagning av två tomter, ökning av exploateringsgrad och ny byggnadsyta. Syftet är att utveckla verksamheten med förstorad frukostmatsal på befintlig terrass och att genom ny byggnadsrätt kunna utnyttja redan byggda och befintliga ytor i källare.

Sökanden önskar i sin inlämnade ansökan en höjning av byggnadsrätten med 200 m² våningsyta.



Bakgrund

Gällande stadsplaner

Gällande stadsplaner för planområdet är stadsplan nr 922 från 09.10.2007 för tomt nr 12 och 145/301 från 11.05.1977 för tomt 13.

För tomt Johannebo-8-12 är markanvändningen BT-1, "Kvartersområde för härbärgeringsverksamhet och bostäder där högst 1/5 av den utbyggda våningsytan får utnyttjas för affärs- och kontorsutrymmen". I bestämmelse stipuleras att inglasade förbindelsegångar får byggas utöver byggnadsrätten. Tomtens areal är 7786 m² och byggnadsrätt 4300 m² våningsyta vilket ger ett exploateringsstal om 0.55. Byggnadsytan som får bebyggas i II våningar är indragen från östra tomtgränsen med 4,5 - 8,5 m, från södra tomtgränsen med 5 - 6 m, västra tomtgränsen med 4 m och från den nora tomtgränsen med 5 - 6 m.

För tomt Johannebo-8-13 är markanvändningen BVR, "Kvartersområde för bostadsvåningshus, radhus eller egnahem. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/3 utnyttjas för affärs- och turiständamål". Tomtens areal är 913 m² och byggnadsrätt 260 m² våningsyta vilket ger ett exploateringsstal om 0.28. Byggnadsytan som får bebyggas i II våningar är indragen från östra tomtgränsen med 12 m, från södra tomtgränsen med 4 m, västra tomtgränsen med 5 m och från den nora tomtgränsen med 4 m.

Generalplanen

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

För tomt Johannebo-8-12 regleras markanvändningen till BT-1, område för hotellverksamhet som reserveras för härbärgeringsverksamhet.

För tomt Johannebo-8-13 regleras markanvändningen till BS, småhusdominerad bostadsbebyggelse. För båda tomterna stipuleras antalet våningar till I-II våningar och exploateringsstalet till 0.5.

Befintliga byggnader

Tomt nr 12 är utbyggd med en byggnad för huvudsakligen härbärgering omfattande 4734 m² våningsyta varav 229 m² våningsyta är trapphus och hiss och inglasade förbindelsegångar. I relation till byggnadsrätten i gällande stadsplan är tomten utbyggd 4505 m² våningsyta, dvs överutbyggd 205 m² våningsyta, 4,8 %.

Tomt nr 13 är utbyggd med ett egnahem, garage och förråd omfattande ca 63 m² våningsyta.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Sökanden anholder om sammanslagning av en hotelltomt och en egnahemstomt och att den nya tomten ges samma markanvändning som hotelltomten har samt att få utökad byggnadsrätt för att utveckla sin verksamhet på tomten.

Stadsarkitektkansliets bedömning är att sammanslagning av tomterna till tomt nr 16 och ge den nya tomten samma markanvändning som befintlig tomt nr 12 dvs BT-1, kvartersområde för härbärgeringsverksamhet och bostäder, är oproblematiskt. Antalet våningar kvarstår som II våningar.



Sökanden önskar i sin inlämnade ansökan en höjning av byggnadsrätten med 200 m² våningsyta. Byggnadsrätten skulle då ändras från gällande planer för tomt nr 12, 4300 m² våningsyta + tomt nr 13, 260 m² våningsyta det vill säga 4560 m² våningsyta till 4760 m² våningsyta. Exploateringsstalet för den nya tomten skulle bli 0.55.

Stadsarkitektkansliet konstaterar att det underskott av byggnadsrätt som enligt givna bygglov utnyttjats på tomt nr 12 idag om 205 m² våningsyta och behovet av byggnadsrätt för befintligt egnahem på tomt 13 om 63 m² våningsyta skulle täckas av den nya sammanslagna tomtens önskade byggnadsrätt om 4760 m² våningsyta. För matsal och annat skulle kvarstå 192 m² våningsyta.

I den av fullmäktige godkända riktgivande generalplanen för Mariehamn stipuleras för tomten ett exploateringsstal på 0.5.

När gällande stadsplan för hotelltomten togs fram år 2007 ökades exploateringsstalet till 0.55 för tomt nr 12. Stadsarkitektkansliets bedömning är att exploateringsstalet bör kvarstå i generalplanens linje dock så att den tidigare godkända mindre avvikelsern tillåts och den nya tomten därför kunde ges samma exploateringsstal dvs 0.55. Därmed skulle byggnadsrätten för den nya tomten tomt nr 16 bli 4760 m² våningsyta. Tomternas gemensamma byggnadsrätt i gällande stadsplaner 4300 + 260 m² våningsyta skulle då öka med 200 m² våningsyta.

I planförslaget införs möjligheten att i källarvåning placera utrymmen för byggnadens huvudsakliga ändamål eller service, förutom bostadsutrymmen och dessa skulle inte räknas till våningsytan. Detta och utökningen av byggnadsrätten möjliggör för sökanden att bygga ut matsalen och aktivering av lämpliga delar av källarutrymmen.

Plan- och bygglagen möjliggör att bildandet av tomt kan inledas genom att i samband med planändringen göra en bindande tomtindelning. Att göra samtidigt planändring och tomtindelning snabbar processen för sökanden och innebär för staden att annonseringstillfällen blir färre. Tomtmätningen slutförs när planen trätt i kraft på markägarens ansökan.

Planförslag

Stadsarkitektkansliet har tagit fram ett planeändringsförslag som utgår från resonemangen ovan.

Tomterna nr 12 och 13 sammanslås till en ny tomt nr 16. Arealen för tomt nr 16 blir 8699 m².

Markanvändningen för den nya tomten nr 16 blir BT-1, "Kvartersområde för hårbärings- och hotellrörelse samt bostäder. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorsutrymmen".

Byggnadsytan med anledning av att tomterna sammanslås justeras så att tomt nr 12:s västra och östra byggnadsytegränser förlängs norrut till 5 m från den norra tomtgränsen för den nya tomten nr 16. Antalet våningar kvarstår som II våningar. Del av område som ska planteras kvarstår mot den södra tomtgränsen som i gällande stadsplan och justeras norrut så att den förlängs mot den norra tomtgränsen längs den västra byggnadsytans gräns.

Exploateringsstalet för tomt nr 16 är 0.55 vilket ger en byggnadsrätt om 4760 m² våningsyta.

Planbestämmelserna ändras inte i jämförelse med gällande plan för tomt nr 12 förutom att bestämmelserna och bilplatsnormen moderniseras samt att normen för cykelplatser och bestämmelse om tomtindelning införs. Därtill införs under Tomtens utbyggnad en bestämmelse lydande "I källarvåning får placeras utrymmen för byggnadens huvudsakliga ändamål och service, förutom bostadsutrymmen. Dessa räknas inte till våningsytan."

Till ärendet bifogas en planbeskrivning.

Tomtindelning ingår som en del av stadsplanen. Tomten 478-14-8-16 har en areal om 8699 m² och exploateringsstalet 0.55.

Planens konsekvenser

Planens konsekvenser är att verksamheten på tomten ges möjligheter att utvecklas.

Miljön

Ändringen har inte en större inverkan på miljön.

Trafik

Trafik till tomten kan utökas något.

Social miljö

Bättre förutsättningar för verksamheten kan skapa mer restaurang- och serveringsyta som ger utrymme för möten och ny träffpunkt i norra staden.

Samhällsekonomi

Ett tillskott av service och verksamheter stöder samhällsekonomisk tillväxt och turistnäringen med kringeffekter.

Övrigt

Stadsarkitektkansliets bedömning är att anhållan fyller kriterierna för en enkel planprocess. Markanvändningen och antalet våningar är i enlighet med vad generalplanen stipulerar. Exploateringsstalet är något högre än vad generalplanen stipulerar. Denna avvikelse har godkänts i en tidigare planändring. Ökningen av byggnadsrätten är 200 m² våningsyta.

Beslutanderätten av enkla stadsplaner är efter stadsutvecklingsnämndens beslut 13 § / 2020 delegerat till stadsarkitekten.

Stadsarkitektkansliet 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 Johannebo, kvarter 8, tomterna 12 och 13 samt tomtindelning för stadsdel Johannebo, kvarter 8, tomt nr 16, (stplnr 1134) av den 22.11.2021, planbeskrivning för stadsplan nr 1134 av den 22.11.2021 och tomtindelning för stadsplan nr 1134 av den 22.11.2021.
