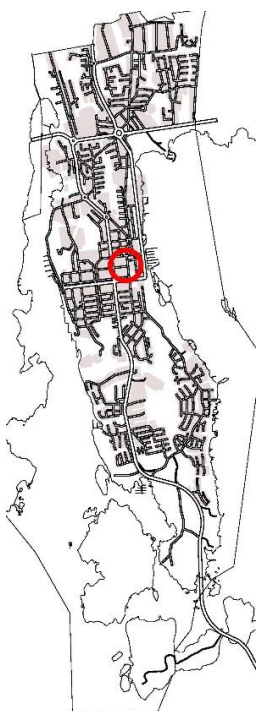


Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 5, tomt 3 samt tomtindelning för stadsdelen Storängen, kvarter 5, tomt 28, (stplnr 1129), Torggatan 10, (stadsarkitekten)

Dnr MHSTAD/772/2021

Stadsarkitekten 21.06.2021



Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring för tomt Storängen-5-3, FAB Torggatan 6, 21.05.2021; bilaga A
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 5, tomt 3 samt tomtindelning för stadsdelen Storängen, kvarter 5, tomt 28, (stplnr 1129), 16.06.2021; bilaga B
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1129, 16.06.2021; bilaga C
- Tomtindelning, stadsplan nr 11289, 15.06.2021; bilaga D

Ansökan

Sökanden anhåller om ändring av stadsplan så att markanvändningen moderniseras och uppdaterade parkeringsnormer införs. Därtill anhåller sökanden att byggnadsrätten höjs till 2500 m² i enlighet med beviljat bygglov av år 2003.

Bakgrund

Stadsfullmäktige har 29.01.2019, 5§ godkänt en ny parkeringsnorm för bil i Mariehamn. Normen ska vid stadsplaneändringar följas och införas.

Gällande stadsplan

För tomt Storängen-5-3 är gällande stadsplan med stadsplanenumret 811 från 31.03.2003. Markanvändningen är BA, kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Tomtens areal är 1672 m². Byggnadsrätten är 2277 m² våningsyta och exploateringsstalet är 1.36. Tomten får bebyggas i I – III våningar så att mot Norragatan och södra delen av Torggatan i III våningar och norra delen av Torggatan i II våningar.

Vid tomtens västra del finns ett servitut för allmän gång- och biltrafik och ett område där körramp till parkeringsutrymme under markplanet får placeras.

Generalplan

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

Utkast till delgeneralplan för Mariehamns centrum

På fullmäktiges uppdrag tas en delgeneralplan för Mariehamns centrum fram. Ett utkast har presenterats för allmänheten och samråd har genomförts under våren 2017. Stadsstyrelsen beslöt den 18.8.2017 att utfärda åtgärdsförbud inom planområdet med syftet så att inte genomförandet av den framtida delgeneralplanen försvåras. Planändringar, bygglov och andra åtgärder som är förenliga med planens syften i form av målsättningar i utkastet till delgeneralplanen kan tillåtas.

Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum

Utkastet till delgeneralplan för Mariehamns centrum har vidare bearbetats till ett förslag daterat 14.02.2019 som ställdes ut 20.05-19.06.2019 av stadsstyrelsen.

För den aktuella tomten stipulerar förslaget till delgeneralplanen att markanvändningen är HB-1 för handel, förvaltning, service och bostäder. Exploateringsstalet stipuleras till 2 - 2,3 och antal våningar till III – IV våningar längs gatorna och vindsvåning kan efter prövning tillåtas ovan högsta våning.

Vid tomtens västra del finns en reservation för nedfart till gemensam parkeringsanläggning och i nord-sydlig riktning finns angivet ett promenadstråk eller väderskyddad fotgängarpassage.

Utbyggd situation

Tomten är bebyggd med en kontorsbyggnad om 2388 m² våningsyta i I – III våningar. På tomten ca 2,5 m från den västra tomtgränsen och ca 1,5m från tomtgränsen mot Norragatan har staden ett elskåp med ledningar.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Den sökta ändringen innebär att gällande stadsplan ändras i enlighet med generalplanen vad gäller markanvändningen och införandet av de i dag gällande parkeringsnormerna inklusive bilpool samt texter under rubriken "Underjordiskt garage, allmän parkering och bilpool".

Den gällande stadsplanen från år 2003 har i sig den bilplatsnorm som gällde då. Den nya bilplatsnormen innebär mindre krav.

Ett elskåp med ledningar finns på tomten intill Norragatan. Centrums utveckling och de pågående stora byggen med underjordiska parkeringsanläggningar i kvarter 5 innebär att den befintliga körrampen troligen behöver breddas och detta kommer att påverka elskåpets placering. I planförslaget bör införas en möjlighet att elskåpet kan flyttas inom tomten eller in till byggnad. Den framtida lösningen bör tas fram mellan

staden och markägaren och bekostas av markägaren. För att möjliggöra en breddning av körrampen minskas servitutet för allmän gång- och biltrafik reserverad del av tomt, b, i motsvarande grad till 2,4 m. Tillsammans med motsvarande servitut på granntomten blir bredden för b 5,5 m, vilket torde vara tillräckligt.

Ålands förvaltningsdomstol har i domstolsbeslut konstaterat att den av fullmäktige antagna generalplanen inte är juridiskt bindande varför vid detaljplanering eller ändring av detaljplan ska planeringens konsekvenser studeras såsom vid uppgörande av generalplan (ÅPBL 19 § generalplanens innehåll).

Stadsarkitektkansliet konstaterar att revidering av parkeringsnormen och ändring av markanvändningen samt ökning av byggnadsrätten som motsvarar det tidigare använda 5 % är ändringar som har gjorts för tomter i motsvarande situation baserar sig på stadens tidigare beslut.

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

Tomtens form kvarstår såsom i gällande stadsplan, likaså tomtens areal 1672 m², dock ändras tomtens nr till 28. Markanvändningen ändras från BA, "kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader" till HBF, kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder." Byggnadsrätten höjs från 2277 m² våningsyta till 2500 m² våningsyta, en ökning om 223 m² våningsyta, med konsekvens att exploateringsstalet höjs till 1,5. För den nya tomten Storängen-5-23 avsmalnas servitutet för allmän gång- och biltrafik till 2,4 m och körrampen breddas till 6 m. Byggnadsytorna och antal våningar kvarstår såsom i gällande stadsplan. Bestämmelserna moderniseras och kompletteras med bil- och cykelnorm och bilpool samt en ny rubrik "El-teknisk anläggning" med texten "Staden förbehåller sig rätten att befintligt elskåp med tillhörande ledningar på tomt får flyttas på tomten eller in i byggnad."

Tomtindelning ingår som en del av stadsplanen. Tomten 478-3-5-28 har en areal om 1672 m² och exploateringsstalet 1.5.

Planförslaget har presenterats sökanden som omfattat förslaget.

Planens konsekvenser

Miljön

Andelen grönyta påverkas inte.

Stadsbilden

Stadsbilden påverkas inte.

Trafiken

Den befintliga verksamheten ändras inte. Moderniseringen av bilplatsnormen minskar på kravet på antal bilplatser som skall redovisas.

Övrigt

Stadsarkitektkansliets bedömning är att den sökta ändringen följer generalplanens intentioner vad gäller markanvändning, antal våningar och exploateringsgrad varför ärendet behandlas som en enkel planprocess.

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 stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 5, tomt 3 samt tomtindelning för stadsdelen Storängen, kvarter 5, tomt 28 (Stplnr 1129), planbeskrivning för stadsplan nr 1129 av den 16.06.2021 och tomtindelning för stadsplan nr 1129 av den 16.06.2021.
