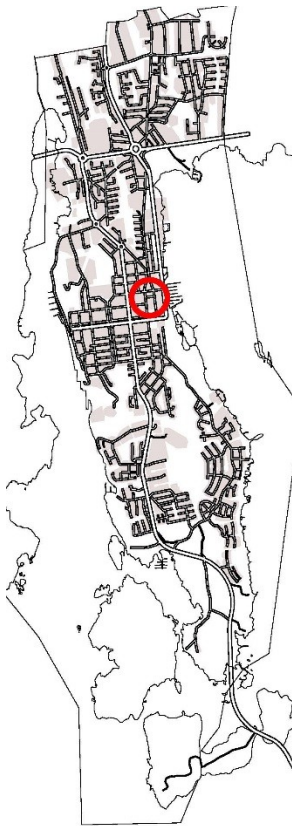


## Ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområde 3K, (stplnr 1126), Torggatan 7 och 9 och Strandgatan 14 (till stfge)

Dnr MHSTAD/1623/2020

Stadsutvecklingsnämnden 2 §, 02.02.2021



Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring för tomterna 13 och 10 i kvarter 3 och tomt 1 i kvarter 4 i stadsdelen Storängen, 22.10.2020; A – SUN 2 §
- Reviderade ritningar till ansökan, 27.01.2021; B – SUN 2 §
- Utlåtande gällande Boreniuska huset, Storängen-3-8, Torggatan 9 i Mariehamn, Ålands landskapsregering, 18.09.2018; C – SUN 2 §
- Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområdet 3K, (stplnr 1126), 20.01.2021; D – SUN 2 §

### Anhållan

Sökandena anhåller om en planändring för att förverkliga byggnadsprojektet vid hörnet av Torggatan – Ekonomiegatan omfattande tre tomter, Storängen-3-10 och 13 och Storängen-4-1 och en del av Ekonomiegatan.

Stadsarkitektkansliet konstaterar att den ansökan som inlämnats 22.10.2020 med villkor och bifogade ritningar innebär att gatuhuset på tomt Storängen-3-13 kallat Boreniuska huset bevaras och påbyggs samt att de övriga befintliga byggnaderna på dessa tre tomter rivs. Tomterna bebyggs med I – V våningar höga byggnadsvolymer med ett underjordiskt garage under tomterna och Ekonomiegatan och en förbindelsegång över Ekonomiegatan. Byggnadsprojektet omfattar affärsytor på gatuplan, kontorsyta i våning 2 och 3 samt bostäder i våning 2-5.

Efter att ansökan inlämnats har projektet förtydligats under flera möten mellan sökanden och stadsarkitekten som utmynnat i att reviderade skissritningar daterade 27.01.2021 har inlämnats. Från kulturbyrån har antikvarie Jonas Karlsson deltagit i möten och gett sina synpunkter.

### **Bakgrund**

#### Gällande stadsplan

Gällande stadsplaner för planområdet är stadsplan 404/604 från 07.05.1990 omfattande tomterna Storängen-3-10 och 13, stadsplan 970 från 30.05.2013 omfattande tomt Storängen-4-1, stadsplan 472/671 från 07.07.1993 omfattande Torggatan och del av Ekonomiegatan, stadsplan 430/630 från 15.03.1991 omfattande del av Ekonomiegatan och Strandgatan samt stadsplan 16 från 21.01.1957 omfattande del av Ekonomiegatan och Strandgatan.

Tomterna Storängen-3-10 och 13 har markanvändningen BAV, "Kvartersområde för kombinerade affärs- och bostadsvåningshus, restaurang- och turistanläggningar samt administration och samhällsservice".

Arealen för tomt nr 10 är 1416 m<sup>2</sup> och byggnadsrätten är 1770 m<sup>2</sup> våningsyta vilket ger ett e-tal om 1.25. Tomten får bebyggas med olika byggnadsytor med olika antal våningar som varierar från I-III våningar. Vid tomtens västra gräns belastas tomten av en 2 – 5 m bred allmän gågata samt av ledningsservitut.

Arealen för tomt nr 13 är 1425 m<sup>2</sup> och byggnadsrätten är 1781 m<sup>2</sup> våningsyta vilket ger ett e-tal om 1.25. Tomten får bebyggas med olika byggnadsytor med olika antal våningar som varierar från II-III våningar. Vid tomtens östra gräns belastas tomten av en 3 – 6 m bred allmän gågata samt av ledningsservitut.

Utgående från angivna villkor kan 25 % utöver den egentliga byggnadsrätten utnyttjas för bostadsändamål samt i markplanet får 3 % utöver grundbyggnadsrätten utnyttjas för kommunikationsytor.

Garage- och källarutrymmen under marknivå får utbyggas i kvarter 3 och 16.

Tomt Storängen-4-1 har markanvändningen HBF, "Kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder. Av den totalt utbyggda våningsytan skall minst 25 % reserveras för bostadsändamål." Tomtens areal är 1088 m<sup>2</sup> och tomtens byggnadsrätt 3000 m<sup>2</sup> våningsyta vilket ger ett e-tal om 2.76. Tomten får bebyggas med olika byggnadsytor med olika antal våningar som varierar från II-IV våningar. Vid tomtens östra gräns belastas tomten av en 3,5 m bred för allmän gångtrafik reserverad del av område (gränd).

Samtliga tomter har möjlighet till friköp av bilplatser.

Gatuområdet på Torggatan och del av Ekonomiegatan har markanvändningen TGH, "Trafikområde som alternativt får utnyttjas för motorfordonstrafik och gångtrafik eller enbart gångtrafik. Stadsfullmäktige äger rätt att permanent och stadsstyrelsen att för en viss tid per kalenderår avstänga gatuområdet eller del därav för motorfordonstrafik. Gatuområdet får härvid utnyttjas för gc-trafik och/eller affärsverksamhet i form av gatuhandel, -servering, torghandel m.m. och utbyggas med försäljningsbyggnader av lätt konstruktion. Tomter vilka inte har annan anslutning till gatuområde äger dock

alltid rätt att enligt anvisning utnyttja trafikområdet för motorfordonstrafik till tomten” och de övriga gatuområdena på Ekonomiegatan och Strandgatan har markanvändningen gata.

#### Generalplanen

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

I generalplanen ingår den aktuella tomten i absoluta centrum. Markanvändningen regleras till HB, område för handel och bostäder.

Under rubriken våningstal definieras följande: ”Våningstal i stadens absoluta centrum kan uppgå till IV-VI våningar. Längs Torggatans östra och västra sida kan våningstalet vara VI och sedan sjunka till IV för att övergången till de omkringliggande områdena med III-IV skall uppfattas som logisk och behärskad. Trevåningsfasader eftersträvas längs gatorna för att hålla gaturummet öppet och bevara småstadskaraktern. Arkitektoniska detaljer som stöder en god stadsbild medtas i en utformningsplan vid stadspanelläggning.”

Under rubriken e-tal definieras följande: ” I området i stadens absoluta centrum, där våningstalet kan uppgå till IV-VI, definieras exploateringstalet i stadsplan samtidigt som man uppgör en s.k. utformningsplan. Byggnadsrätten förutsätter att byggherren kan redovisa tillräckliga friytor samt tillräckligt antal parkeringsplatser på eller under tomt eller köp enligt avtal i stadens allmänna underjordiska parkeringar.”

Stadsbilden prioriteras och formuleras i en utformningsplan som en del av planarbetet.”

#### 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 de aktuella tomterna stipulerar förslaget till delgeneralplanen att markanvändningen är HB för handel, förvaltning, service och bostäder. Exploateringstalet kan höjas för tomterna Storängen-3-10 och 13 upp till 2,4 och för tomt Storängen-4-1 ändras till 2 - 2,4. De K-märkta byggnaderna och de skyddsvärda byggnadernas behov av byggnads-rätt ingår i det angivna högsta exploateringstalet. Antal våningar stipuleras till III – IV våningar längs gatorna och vindsvåning kan efter prövning tillåtas ovan högsta våning.

På tomt Storängen-3-13 är befintlig byggnad mot Torggatan angiven som stadsbildsmässigt värdefull byggnad som ska skyddas, kategori B.

Genom tomterna Storängen-3-10 och 13 och vid östra delen av tomt Storängen-4-1 är i nord-sydlig riktning angivet ett promenadstråk eller väderskyddad fotgängarpassage.

Torggatan som gränsar mot tomterna och Ekonomiegatan är angiven som gågata, ett frirum med framkomlighet för den lätta trafiken och tidsbunden servicetrafik. Genom gestaltning ges utrymme för uteserveringar.

#### Befintliga byggnader

Samtliga tre tomter är bebyggda.

Tomt Storängen-3-10 är bebyggd med tre byggnader; ett mot Ekonomiegatan ett kontors- och bostadshus från 1936 i två våningar och källare med två lägenheter omfattande 356 m<sup>2</sup> våningsyta, mot Strandgatan och Ekonomiegatan ett kontors- och bostadshus i tre våningar och källare med 10 lägenheter omfattande 990 m<sup>2</sup> våningsyta samt en ekonomibyggnad från 1956 omfattande 100 m<sup>2</sup> våningsyta.

Tomt Storängen-3-13 är bebyggd mot Torggatan med ett affärs-, kontors- och bostadshus (Boreniuska huset) från 1938 i tre våningar utan lägenheter omfattande 1318 m<sup>2</sup> våningsyta samt en tillbyggnad från 1986 mot Ekonomiegatan med affärslokaler i en våning omfattande 325 m<sup>2</sup> våningsyta. Tomten är utbyggd med 1643 m<sup>2</sup> våningsyta.

Tomt Storängen-4-1 är bebyggd med en affärsbyggnad (Zeipels) från 1964 i två våningar med källarvåning omfattande 1425 m<sup>2</sup> våningsyta.

#### Servitut

I gällande stadsplan belastas tomterna Storängen-3-10 och 13 av servitut för ledningar som används av Mariehamns Energi Ab för fjärrvärme och av ett servitut för allmän gågata. Under Torggatan och Ekonomiegatan har staden och Mariehamns Energi flera ledningsdragningar som matar intilliggande tomter och område.

#### **Stadsarkitektkansliet konstaterar**

Den till staden inlämnade ansökan om planändring innebär att Boreniuska huset på tomt Storängen-3-13 till största delen bevaras och påbyggs med en ny vindsvåning och gårdssida. Markanvändningen för tomterna och gatumarken moderniseras och ändras, byggnadsrätten höjs (förutom för tomt Storängen-4-1), byggnadsytorna ändras, att antal våningar höjs och att under tomterna och Ekonomiegatan byggs gemensamma underjordiska förråds- och garageutrymmen samt ovanför Ekonomiegatan byggs en passage/gångbro, mellan kvarter 3 och 4.

Enligt sökanden skulle byggnadsrätten ändra för tomt 10 från 1770 + ca 1380 till 3150 m<sup>2</sup> våningsyta vilket skulle ge ett exploateringsstal om 2,2, för tomt 13 från 1781 + 1619 till 3400 m<sup>2</sup> våningsyta vilket skulle ge ett exploateringsstal om 2,4 och för tomt 1 från 3000 till 2600 m<sup>2</sup> våningsyta vilket skulle ge ett exploateringsstal om 2,4. Tomternas byggnadsrätt skulle öka med 2599 m<sup>2</sup> våningsyta d.v.s. med 40 %. Exploateringsstalet för tomterna 1 och 13 blir därmed 2.4 inklusive K-märkt byggnad och 2.2 för tomt 10. Projektet innebär att den befintliga byggnaden som inte rivs, Boreniuska huset, påbyggs med en hel våning och den befintliga fjärde våningen ändras samt att gårdssidan av huset byggs om och till. Tomterna bebyggs med vindsvåningar över den fjärde våningen. In mot gården på samtliga tre tomter planeras takterrasser

/ljusgårdar på andra och tredje våningen vilket medför att friytorna är tillräckliga. Parkeringsbehovet placeras i det gemensamma källargaraget för de tre tomterna.

En allmän gågata kvarstår i förlängningen av den utbyggda Simonsgränd.

Ritningarna är skissmässiga och kommer att bearbetas innan stadsplaneförslaget tas fram.

### **Stadsarkitektkansliet bedömning**

Den till staden inlämnade ansökan om planändring och de reviderade ritningarna avviker inte från stadens generalplan från år 2006. Ansökan följer utkastet och förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum. I en planändring för planområdet beaktas skyddet av Boreniuska huset och hur byggnaden inlemmas i projektet och vilka kompensationer som är möjliga. Likaså bör beaktas befintliga tekniska ledningar och ledningssystem som påverkas av byggande under marknivå. Stadsplanen bör även reglera gatans utformning och att ett underjordiskt parkeringsgarage möjliggörs som en del av en större underjordisk parkering i absoluta centrum.

#### Skyddet av stadsbildsmässigt värdefull byggnad, Boreniuska huset

Boreniuska huset på tomt Storängen-3-13 är angiven i förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum som en stadsbildsmässigt värdefull byggnad som ska skyddas, kategori B. Detta skydd ska formuleras i stadsplanen och enligt stadsarkitektkansliets bedömning är skyddet exteriört mot gatumiljön. En påbyggnad i enlighet med ansökan är möjlig om byggnadens betydelsefulla karaktär för stadsbilden bibehålls och dess värdefulla karaktärsdrag inte förvanskas. Vid diskussionen med sökanden och stadsarkitekten har även en tjänsteman från landskapets kulturarvsenhet deltagit som avgett sina synpunkter.

Skyddet medför att bilplatsnorm för K-hus införs i stadsplanen vilket innebär att bilplatsbehovet sänks betydligt.

#### Kompensationer

För tomterna Storängen-3-10 och 13 stipuleras i förslaget till delgeneralplan att exploateringstalet är inom gaffeln 2,0 – 2,4. Ett skydd av Boreniuska huset möjliggör att exploateringstalet för tomten kunde vara 2,4 inklusive det byggnadsrättsbehov som den skyddade byggnaden behöver. Exploateringstalet om 2,4 är en del av en kompensation för skyddet såsom även möjlighet till påbyggnad och lindrigare bilplatsnorm. Möjligheten att bygga vindsvåning på de övriga tomterna är även en del av kompensationen för skyddet. Att staden möjliggör i stadsplan ett byggande under gatumark så att ett gemensamt källargarage för projektet ska kunna realiseras är även en kompensation för skyddet. Boreniuska tomtens byggnadsrätt höjs med hela 90 % jämfört med gällande stadsplan.

#### Servitut, markreserveringar

I gällande stadsplan finns servitut för allmän gågata samt för ledningsservitut som idag utnyttjas för fjärrvärmeledning. De allmänna gåytorna ska kvarstå. Detta avviker från stadens policy att inte för fjärrvärme skapa ledningsservitut, med dessa ledningar har en matar funktion till flera tomter, vilket innebär att det befintliga servitutet föreslås

kvarstå för framtida behov, men bör flyttas. Under Ekonomiegatan finns viktiga el- och VA-ledningar samt fjärrvärmeledningar som ska beaktas i projektets genomförande.

I stadsplan anges inte servitut på gatumark, dock bör befintliga servitut på kvartersmark anges.

Hur befintliga ledningars funktioner garanteras och hur de flyttas och vem som står för kostnaderna ska regleras i exploateringsavtalet mellan sökanden och staden innan stadsplanen träder i kraft.

#### Gatuutformning och underjordisk parkeringskällare

Då projektet omfattar tre tomter samt Ekonomiegatan på markplanet och på källarplan är stadsarkitektkansliets bedömning att det är väsentligt att gatumiljön och den anslutna tomtmiljön har en högklassig utformning. Även Simonsgränd som förlängs över tomterna är en del av denna miljö. Utformningen bör regleras i stadsplanen. De gatuområden omfattande Torggatan och Ekonomiegatan som ingår i planområdet bör ändras till gågata med möjlighet till servicetrafik.

Ritningarna redovisar en underjordisk parkeringskällare med möjlig infart från Strandgatan och Sittkoffsgaraget. Stadsarkitektkansliets bedömning är att anslutningen till det underjordiska parkeringsgaraget/-källaren bör ske med infart direkt från Sittkoffsgaraget som regleras i avtal.

Väsentligt för staden är att parkeringsgaraget byggs så att en välfungerande framtida parkeringsanläggning under hela kvarteret och eventuellt för hela centrumkärnan möjliggörs. Krav på garagets utformning bör ställas så att framtida anslutningar till intilliggande garage säkerställs.

Kravet på antal bilplatser kan sänkas om parkeringen funktionellt kan anslutas till stadens allmänna parkering eller utgöra en fungerande del av allmän parkering. En möjlighet till att vid bygglov ansluta till nyckelfri bilpoollösning enligt stadens direktiv kan likaså sänka kravet på antal bilplatser.

#### **Utformningsplan**

I generalplanen tas begreppet utformningsplan upp som ett av villkoren för att i detaljplan kunna öka exploateringsgraden i absoluta centrum. Syftet med utformningsplanen är att styra stadsbilden och försäkra om ett kvalitetsmässigt genomförande av stadsplanen. I utformningsplanen kan arkitektoniska detaljer som färg, fasadmateriell, fönster och liknande medtas.

I byggnadslagen, byggnadsförordningen och stadens byggnadsordning finns inte begreppet utformningsplan. För att ge utformningsplanen den styrande betydelse som generalplanen stipulerar utgör utformningsplanen en bilaga till stadsplanen. Utformningsplanen uppgörs i samarbete mellan staden och sökanden och ingår i exploateringsavtalet.

#### **Planutkastet**

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

Markanvändningen för de berörda tomterna Storängen-3-10,13 och Storängen-4-1 ändras och moderniseras till HBF, "Kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder, där minst 1/3 av den utbyggda våningsytan reserveras för bostadsändamål". Gatuområdena inom planområdet för del av Torggatan och Ekonomiegatan ändras till gånggata med markanvändningen TGH-1, "Trafikområde för gånggata som får utnyttjas för servicetrafik till intilliggande tomter och gång- och cykeltrafik samt som infart till tomterna Storängen-4-4 och 7. Gatuområdet får utnyttjas för affärsverksamhet i form av gatuhandel, -servering, torghandel m.m." Gatuområde inom planområdet för del av Strandgatan har markanvändningen gata. Under gatorna får byggnadsområde utnyttjas för parkeringsanläggning och för trafikförbindelse för intilliggande underjordiska parkeringsanläggningars in- och utfarter. Ovanför Ekonomiegatan mellan tomterna Storängen-3-13 och Storängen-4-1 får en gångbro byggas.

På tomt Storängen-3-10 kvarstår det nord-sydliga ledningsservitutet medan ledningsservitutet inne på tomten flyttas till den södra tomtgränsen. För allmän gångtrafik reserverade del av område, "ta", kvarstår och breddas till 3 m (Simonsgränd) och övergår söder om Ekonomiegatan till del av område som ska utformas som en representativ öppen plats. Byggnadsytorna omstruktureras så att mot Strandgatan får tomten bebyggas i III  $\frac{3}{4}$  våningar och mot Simonsgränd i IV  $\frac{3}{4}$  våningar. Byggnadsrätten höjs från 1770 m<sup>2</sup> våningsyta till 3150 m<sup>2</sup> våningsyta vilket innebär en ökning med 1380 m<sup>2</sup> våningsyta d.v.s. 78 %. Exploateringsstalet ökar från 1.25 till 2.2.

På tomt Storängen-3-13 skyddas befintlig gatubyggnad (Boreniuska huset) mot Torggatan som stadsbildsmässigt värdefull byggnad så att exteriör mot gata inte får rivas eller ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Boreniuska husets fjärde våning får ändras och höjas och en ny vindsvåning får byggas. Byggnadens fasader mot gata bevaras eller får återställas för övrigt. Ändringar i byggnadens stomme och på gårdssidan får göras, vilket avviker från en regelrätt K-märkning. Kompensation i form av en lindrigare bilplatsnorm och påbyggnadsmöjlighet samt en stor ökning av tomtens våningsyta ända upp till det maximala 2,4 bedöms vara rimlig. Dessutom kan tomternas bilplatser placeras under stadens mark och anslutas till stadens underjordiska parkeringsanläggning via Sittkoffs.

På tomt Storängen-3-13 kvarstår det befintliga nord-sydliga ledningsservitutet och inne på tomten placeras ett nytt ledningsservitut längs den södra tomtgränsen. För allmän gångtrafik reserverade del av område, "ta", kvarstår som 3 m bred (Simonsgränd) och övergår söder om Ekonomiegatan till del av område som ska utformas som en representativ öppen plats. Byggnadsytorna omstruktureras så att mot Ekonomiegatan får tomten bebyggas i IV och IV  $\frac{3}{4}$  våningar och mot Simonsgränd i II våningar. Byggnadsrätten höjs från 1781 m<sup>2</sup> våningsyta till 3400 m<sup>2</sup> våningsyta inkluderande den skyddade byggnaden vilket innebär en ökning med 1619 m<sup>2</sup> våningsyta d.v.s. 90 %. Exploateringsstalet ökar från 1.25 till 2.4.

På tomt Storängen-4-1 ändras för allmän gångtrafik reserverade del av område, gränd, till motsvarande med beteckningen "ta" och övergår norr om Ekonomiegatan till del av område som ska utformas som en representativ öppen plats. Byggnadsytorna omstruktureras så att mot Torggatan och Ekonomiegatan får tomten bebyggas i IV och i IV  $\frac{1}{2}$  våningar. Byggnadsrätten sänks från 3000 m<sup>2</sup> våningsyta till 2600 m<sup>2</sup> våningsyta

vilket innebär en minskning med 400 m<sup>2</sup> våningsyta. Exploateringstalet minskar från 2,76 till 2.4.

I planutkastet ingår förutom plankarta planens teckenförklaringar och bestämmelser som reglerar byggnadsutformning och materialval. Möjligheten till friköp som finns i gällande planer kvarstår. Bil- och cykelplatsnormen införs. I teckenförklaringen för byggnadsrätt möjliggörs att högst 10 % av våningsytan på tomterna Storängen-3-10 och 13 får flyttas mellan tomterna. Bestämmelser stipulerar att placering av fri- och lekytor får omfördelas mellan tomterna Storängen-3-10 och 13 samt att på tomterna Storängen-3-10 och 13 och tomt Storängen-4-1 får obebyggd tomtmark och lek område planeras och redovisas gemensamt så att kontakten mellan bostadsentré (trapphus) och lek område inte korsas av biltrafik. Bestämmelser stipulerar att bil- och cykelplatser får omfördelas mellan de tre tomterna.

Genom bestämmelse ställs krav att den underjordiska parkeringsanläggningen utformas så att den kan kopplas till intilliggande tomters underjordiska garage.

Bestämmelser gällande byggnadernas utformning utreds och preciseras närmare vid förslagsskedet.

Till ärendet bifogas vid planförslagsskedet en planbeskrivning och utformningsplan. Vid planärendets behandling i fullmäktige godkänns parallellt även ett exploateringsavtal.

### Övrigt

Stadsarkitektkontorets bedömning är att anhållan fyller kriterierna för en komplicerad planprocess d.v.s. planförslaget behandlar tomter inom absoluta centrum och byggnadsrätten föreslås utökas mer än 200 m<sup>2</sup> våningsyta. Till planen biläggs vid förslagsskedet en utformningsplan i enlighet med generalplanens krav.

Planärendet innebär en betydande förändring jämfört med gällande plan, vilket innebär att ett samrådsförfarande under beredningsskedet är ändamålsenligt.

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

**Stadsarkitektens förslag:** Stadsutvecklingsnämnden omfattar preliminärt utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområde 3K (stplnr 1126) av den 20.01.2021 och inbegår Ålands landskapsregerings kulturbyrås och infrastrukturnämndens utlåtande samt arrangerar ett samråd om planändringen.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---