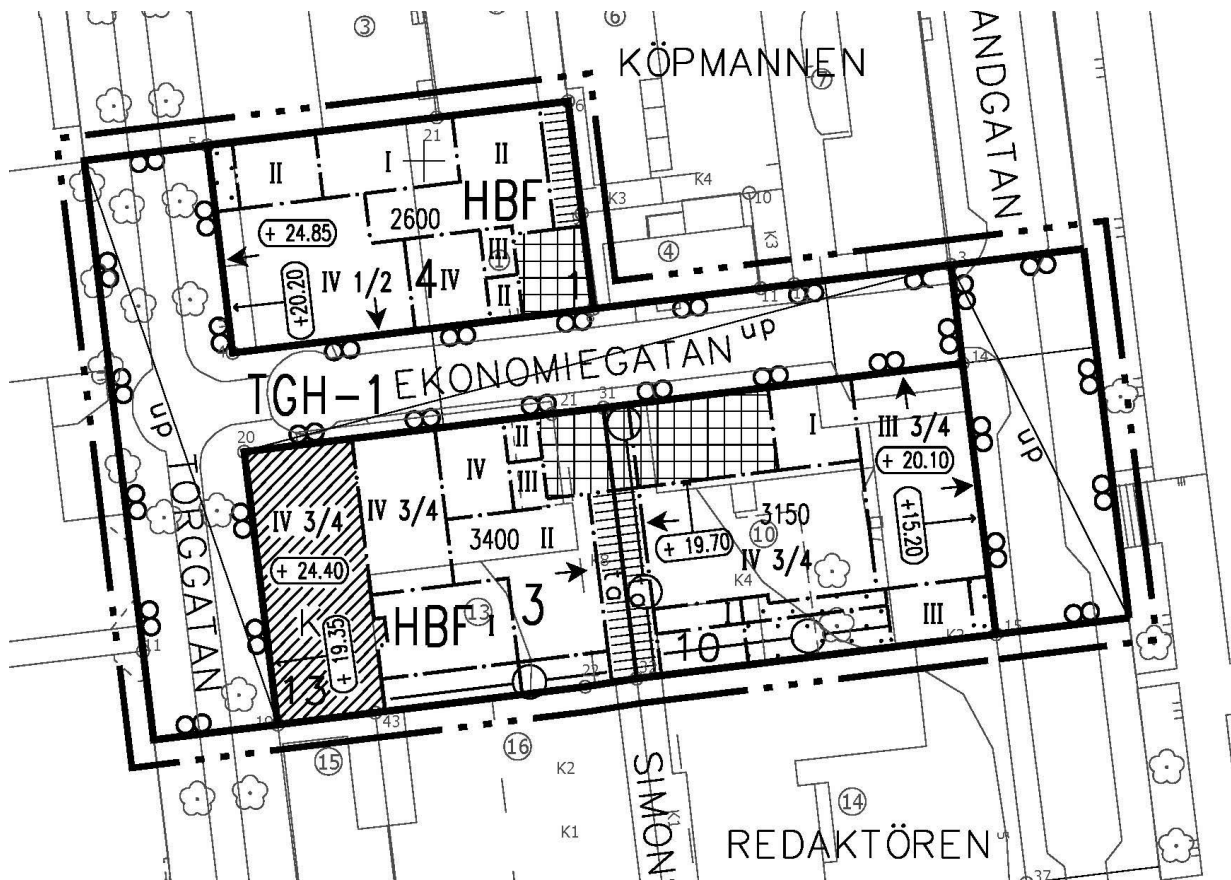


PLANBESKRIVNING

STPLNR 1126

MARIEHAMNS STAD

Ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområdet 3K av den 10.05.2021

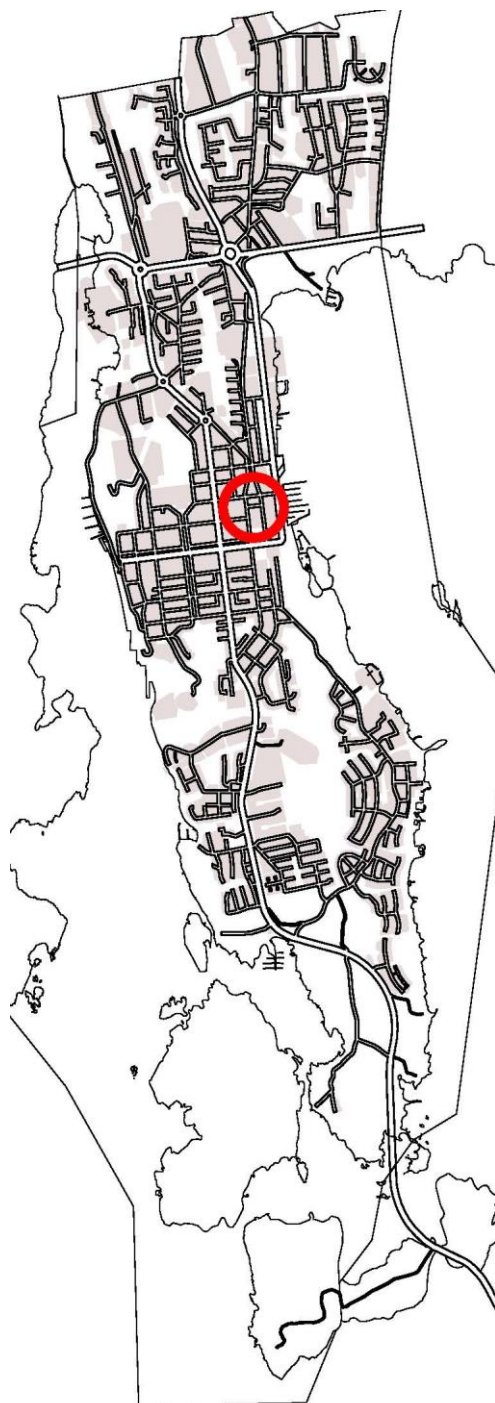


PLANPROCESSEN

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Godkänd av stadsutvecklingsnämnden | 02.02.2021 § 2 |
| Samråd | 3 – 17.03.2021 |
| Godkänd av stadsutvecklingsnämnden | |
| Godkänd av stadsstyrelsen | |
| Utställd under perioden | |
| Antagen av stadsfullmäktige | |
| Datum för ikraftträdande | |

1.1 PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet omfattar tre tomter och gatuområden i stadsdelen Storängen vid Torggatan – Ekonomiegatan - Strandgatan.



1.2 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planens namn bildas av stadsdelsnamn, kvartersnummer och tomtnummer. Syftet med planändringen är att möjliggöra ett förverkligande av byggnadsprojektet vid hörnet av Torggatan – Ekonomiegatan omfattande tre tomter och del av Torggatan och Strandgatan samt Ekonomiegatan genom att skyddet av Boreniuska huset beaktas, ökning av byggnadsrätt och ändring av byggnadsytor och antal våningar samt underjordiskt garage under gata. Stadens syfte är att bevara skyddsvärda fasader, utöka antalet bostäder, affärslokaler, kontor och möjliggöra verksamhetslokaler och underjordiskt garage.

1.3 PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PÄRM IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1. BASUPPGIFTER

- 1.1. PLANOMRÅDETS LÄGE
- 1.2. PLANENS NAMN OCH SYFTE
- 1.3. PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING
- 1.4. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN
- 1.5. FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

2. SAMMANDRAG

- 2.1. PLANPROCESSENS SKEDEN
- 2.2. STADSPLANEN
- 2.3. PLANENS GENOMFÖRANDE

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR

- 3.1. REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET
- 3.2. UTGÅNGSPUNKT OCH UTREDNINGAR
- 3.3. PLANERINGSSITUATIONEN

4. STADSPLANENS PLANERINGSSKEDEN

- 4.1. BEHOV AV ÄNDRING AV DETALJPLAN
- 4.2. PLANEPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT
- 4.3. DELTAGANDET OCH SAMARBETE

5. MÅLSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER FÖR PLANÄNDRINGEN

6. REDOGÖRELSE FÖR STADSPLANEN

- 6.1. PLANENS STRUKTUR
- 6.2. GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITÉTSMÅLSÄTTNINGAR
- 6.3. MARKRESERVATIONER
- 6.4. PLANENS KONSEKVENSER
- 6.5. PLANEN RELATERAD TILL PLAN- OCH BYGGLAGEN (§ 19, § 26)
- 6.6. PLANENS TECKENFÖRKLARING OCH –BESTÄMMELSER
- 6.7. NAMN INOM PLANEOMRÅDET

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

- 7.2. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

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

- Utdrag ur gällande stadsplan gällande fastställelse år, markanvändning, antal våningar och exploateringsstal.

- Det utställda förslaget till delgeneralplan för centrum, 14.02.2019.

2. SAMMANDRAG

2.1. PLANPROCESSENS SKEDEN

Planprocessen har påbörjats med en inlämnad ansökan om planändring i syfte att möjliggöra ett förverkligande av byggnadsprojektet vid hörnet av Torggatan – Ekonomiegatan omfattande tre tomter och del av Torggatan och Strandgatan samt Ekonomiegatan genom att skyddet av Boreniuska huset beaktas, ökning av byggnadsrätt och ändring av byggnadsytor och antal våningar samt underjordiskt garage under gata. Stadens syfte är att bevara skyddsvärda fasader, utöka antalet bostäder, affärslokaler, kontor och möjliggöra verksamhetslokaler och underjordiskt garage.

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

Planområdet ingår i delgeneralplanen för Mariefhamns centrum som är under arbete. Planutkastet med underlag fungerar som en utredning om den ansökta ändringen kan genomföras för likartade tomter i närområdet.

Planprocessen omfattar framtagning av planutkast, arrangerandet av lagstadgat samråd, framtagning av planförslag kompletterat med planbeskrivning och utformningsplan.

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

2.2. STADSPLANEN

Planen omfattar två tomter i kvarter 3 och en tomt i kvarter 4 samt gatuumråden i stadsdelen Storängen vid korsningen Torggatan – Ekonomiegatan - Strandgatan.

Planändringen innebär att Boreniuska husets gatufasader bibehålls, markanvändningen för kvartersmarken moderniseras och ändras för gatumarken i jämförelse med gällande planer, byggnadsrätten höjs, byggnadsytor och antalet våningar ändras samt underjordiskt garage får byggas under Ekonomiegatan. Genom planbestämmelser anpassas byggandet till platsen.

2.3. PLANENS GENOMFÖRANDE

UTBYGGNADSTIDTABELL OCH GENOMFÖRANDE

Planändringen kräver kommunaltekniska åtgärder.

Tidtabellen utgår från att stadsplaneförslaget godkänns av stadsfullmäktige 2021.

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR

3.1. REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar tre tomter, tomt nr 10 och tomt nr 13 i kvarter 3 och tomt nr 1 i kvarter 4, om tillsammans 3920 m² kvartersmark i privat ägo samt 2786 m² gatumark i stadens ägo.

Byggd miljö

Samtliga tre tomter är bebyggda.

Tomt Storängen-3-10 är bebyggd med tre byggnader; ett mot Ekonomiegatan år 1936 byggt kontors- och bostadshus i två våningar med källare med två lägenheter omfattande 356 m² våningsyta, ett mot Strandgatan och Ekonomiegatan år 1962 byggt kontors- och bostadsbyggnad i tre våningar med källare med 10 lägenheter omfattande 990 m² våningsyta och ett år 1956 byggd ekonomibyggnad omfattande 100 m² våningsyta.

Tomt Storängen-3-13 är bebyggd mot Torggatan med ett år 1938 byggt affärs-, kontors- och bostadshus (Boreniuska huset) i tre våningar med inga lägenheter idag omfattande 1318 m² våningsyta och ett år 1986 byggd tillbyggnad mot Ekonomiegatan med affärslokaler i en våning omfattande 325 m² våningsyta. Tomten är utbyggd 1643 m² våningsyta.

Tomt Storängen-4-1 är bebyggd med år 1964 byggd affärsbyggnad (Zeipels) i två våningar med källarvåning omfattande 1425 m² 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.

3.2. UTGÅNGSPUNKT OCH UTREDNINGAR

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

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

Utlåtandet om Boreniuska huset daterat 28.09.2018 av Ålands landskapsregering.

3.3. PLANERINGSSITUATIONEN

PLANER, BESLUT OCH BESKRIVNINGAR SOM BERÖR PLANERINGSOMRÅDET

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 småstadskarakteren. Arkitektoniska detaljer som stöder en god stadsbild medtas i en utformningsplan vid stadsplanläggning."

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

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

Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum

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

För de aktuella tomterna stipulerar förslaget till delgeneralplanen markanvändningen 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 byggnadsrätt ingår i det angivna högsta exploateringstalet. Antal våningar stipuleras 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.

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 m² och byggnadsrätten är 1770 m² 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 ett 2 m – 5 m brett allmän gågata samt av ledningsservitut.

Arealen för tomt nr 13 är 1425 m² och byggnadsrätten är 1781 m² 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 ett 3 m – 6 m brett 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 i kvarter 3 och 16 utbyggas.

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 m² och tomtens byggnadsrätt 3000 m² 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 ett 3,5 m brett för allmän gångtrafik reserverat 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.

Byggnadsordning

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

Fastighetsindelning

Tomterna är mätta.

Byggnadsförbud

Byggnadsförbud råder inte idag.

Grundkarta

Grundkartan är uppgjord av FM-KARTTA OY år 1999.

Stadens infrastruktursektor har gm. mätningseenheten successivt justerat och kompletterat kartan.

4. STADSPANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. BEHOV AV ÄNDRING AV STADSPAN

Sökanden önskar en planändring för att förverkliga ett byggnadsprojekt vid hörnet av Torggatan – Ekonomiegatan omfattande tre tomter och del av Ekonomiegatan och förnya och bygga till verksamheterna på tomterna, öka byggnadsrätten samt ändra byggnadsytor och antal våningar på de aktuella tre tomterna.

Stadsarkitektkansliets bedömning är att ändringen skall anpassas till stadens karaktär och till utkastet till delgeneralplan för Mariehamns centrum. För staden är det positivt att centrumtomter utvecklas och att nya arbetstillfällen, servicepunkter och bostäder tillkommer.

4.2. PLANPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT

Ansökan om ändring av stadsplan har inlämnats 22.10.2020 med kompletteringar 27.01.2021 och stadsplaneändringen slutförs under 2021.

4.3. DELTAGANDET OCH SAMARBETE

Deltagande och växelverkan

Stadsutvecklingsnämnden har tagit fram ett planutkast och arrangerat ett samråd enligt APBL Utgående från utkastet, samrådssynpunkter, utlåtanden, fortsatta diskussioner med sökanden och vad lagstiftningen stipulerar har ett planförslag tagits fram.

Planförslaget är kompletterat med planbeskrivning och utformningsplan.

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

5. MÅLSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER FÖR PLANÄNDRINGEN

Stadens målsättning är att stärka stadscentrum, turismen, näringslivet och att förbättra stadsbilden samt att skydda Boreniuska husets gatufasader.

Markägarens målsättning är att utvidga befintlig verksamhet.

För att nå stadens och sökandens målsättning bör planändringen innehålla ett skydd av Boreniuska husets gatufasader, förhöjning av byggnadsrätten och ändring av byggnadsytor och antalet våningar samt bestämmelser som reglerar byggandet så att stadsbilden stärks.

6. REDOGÖRELSE FÖR STADSPANEN

6.1. PLANENS STRUKTUR

Planområdet omfattar tre tomter, Storängen-3-10 och 13 och Storängen-4-1 och en del av Torggatan, Strandgatan och Ekonomiegatan i stadsdelen Storängen.

I planförslaget anges tomternas tomtgränser, markanvändning, byggnadsytor, antal våningar och byggnadsrätt.

6.2. GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITETSMÅLSÄTTNINGAR

Kvalitetsmålsättningarna säkras genom planbestämmelser och en utformningsplan som biläggs stadsplanen.

6.3. MARKRESERVATIONER

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 gågata med markanvändningen TGH-1, "Trafikområde för gågata 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. Ovan Ekonomiegatan mellan tomterna Storängen-3-13 och Storängen-4-1 får en gångbro i en våning i klar glas 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 m² våningsyta till 3150 m² våningsyta vilket innebär en ökning med 1380 m² 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 i 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 (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 och III våningar. Byggnadsrätten höjs från 1781 m² våningsyta till 3400 m² våningsyta inkluderande den skyddade byggnaden vilket innebär en ökning med 1619 m² våningsyta d.v.s. 90 %. Exploateringsstalet ökar från 1.25 till 2.4.

På tomt Storängen-4-1 kompletteras för allmän gångtrafik reserverade del av område, gränd, med servicetrafik och med att gränden får förses med port. Gränden övergår norr om Ekonomiegatan till del av område som ska utformas som en representativ öppen plats. Byggnadsytorna omstruktureras så att mot Torggatan får tomten bebyggas i IV $\frac{1}{2}$ våningar och mot Ekonomiegatan i IV våningar och närmast den öppna platsen i II och III våningar. Byggnadsrätten sänks från 3000 m² våningsyta till 2600 m² våningsyta vilket innebär en minskning med 400 m² våningsyta. Exploateringsstalet minskar från 2,76 till 2.4.

I planförslaget 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. 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 lekområde planeras och redovisas gemensamt så att kontakten mellan bostadsentré (trapphus) och lekområde 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.

Till planförslaget bifogas en utformningsplan.

| TOMTNR | MARK- ANVÄNDNING | AREAL m ² | BYGGN.RÄTT m ² v.y | E-TAL |
|---------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|-------|
| Storängen-3-10 | HBF | 1416 | 3150 | 2.2 |
| Storängen-3-13 | HBF | 1425 | 3400 | 2.4 |
| Storängen-4-1 | HBF | 1088 | 2600 | 2.4 |
| TGH-1 gatuområde | | 2071 715 | | |
| | | ----- | | |
| | | 6715 | 9150 | |

6.4. PLANENS KONSEKVENSER

Planens konsekvenser är att Boreniuska huset ges ett exteriört skydd, under tomterna vid Ekonomiegatan och Ekonomiegatan får underjordisk parkeringskällare byggas, att för de tre berörda tomterna moderniseras markanvändningen, byggnadsrätten höjs betydligt, byggnadsytor och antal våningar ändras och höjs samtidigt som anpassning till närområdet regleras med stadsplanebestämmelser. Ökningen av byggnadsrätt och antal våningar möjliggör en ökning av service, affärer, kontor och bostäder.

Bilplatsbehovet placeras under mark i en parkeringsanläggning med ut- och infart under grann- tomter, genom Sittkoffs allmänna garage till Österleden. Möjlighet till friköp finns.

Stadsplanebestämmelser reglerar byggnadsutformningen med syfte att skapa en stadsmässig helhet.

Miljön

En högre exploatering av verksamheter och bostäder i stadens centrum ökar transporter och koldioxidutsläpp men främjar kollektiv- och lätta trafiken framom personbilar.

Trafik

Parkeringsanläggningen under tomterna runt Ekonomiegatan och Ekonomiegatan ska anslutas till Sittkoffs underjordiska allmänna parkeringsanläggning med syfte att leda trafiken till Österleden för att undvika trafikbelastningen på Strandgatan.

Social miljö

Genomförandet av projektet skapar nya restaurang- och serveringsytor och affärer som ger utrymme för möten och nya träffpunkter i centrum. Utformningen av gatuplanet stöder målsättningen av ett tryggt och levande centrum.

Kulturmiljö

Befintlig gatubyggnad på tomt Storängen-3-13, Boreniuska huset, mot Torggatan skyddas 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. Därmed skyddas Boreniuska husets gårdsfasader och påbyggnad ska anpassas till byggnadens karaktär.

Samhällsekonomi

Ett tillskott av service, verksamheter och bostäder stöder samhällsekonomisk tillväxt och turistnäringen med kringeffekter. Området är anslutet till befintlig kommunal teknik dock kräver genomförandet av underjordisk parkeringsanläggning att befintliga ledningar måste flyttas och omplaceras.

6.5. PLANEN RELATERAD TILL PLAN- OCH BYGGLAGEN (24§, 26§, 27§) OCH PLAN- OCH BYGGFÖRORDNINGEN (7§)

Syftet med och behovet av detaljplan, 24 §

Detaljplanens syfte är att anvisa områden för olika ändamål och styra byggande och annan markanvändning på det sätt som lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, den befintliga bebyggelsen, naturmiljön och principen om en hållbar utveckling samt andra mål för planen förutsätter.

Detaljplanens innehåll, 26 §

"När en detaljplan upprättas ska kommunen se till att

- 1) marken utnyttjas på ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt,
- 2) trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshanteringen samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt sätt och med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt,
- 3) det skapas en trivsam, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder,
- 4) särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt,
- 5) estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt,
- 6) det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation och att det i eller i nära anslutning till tomter som bebyggs med lokaler för daghem, skola eller liknande verksamheter finns tillräckligt med plats för lek och utevistelse samt
- 7) skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, bestående äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut, hävd och andra omständigheter som kan inverka på genomförandet av planen.

Utformning av detaljplanen, 27 §

I detaljplanen kan de bestämmelser utfärdas som behövs för att uppnå planens syfte och de krav som ställs på dess innehåll när det detaljerade området bebyggs eller annars används. Ska något område eller någon byggnad skyddas för att bevara stads- eller landskapsbilden, naturvärden, befintlig bebyggelse, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan bestämmelse om detta utfärdas i detaljplanen. Markägaren har rätt till kompensation om skyddsbestämmelsen vållar denne olägenhet som inte är ringa.

Innehållet i en detaljplanen, 7 §

Vid utformningen av en detaljplan ska följande faktorer beaktas:

16) att historiskt, kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och byggnadsmiljöer samt platser som är värdefulla på grund av utsikten, läget, växtligheten eller säregna naturförhållanden skyddas och bevaras och inte utan tvingande skäl förstörs.

Planförslaget utgår från anpassning till innerstadens karaktär vid Torggatan, Ekonomiegatan och Strandgatan, skyddandet av Boreniuska husets gatufasader och utkastet till delgeneralplan för Mariehamns centrum.

Marken utnyttjas på ett ekonomiskt hållbart sätt genom en betydande ökning av byggnadsrätten i ett centrumnära läge utan att införa negativa konsekvenser för närmiljön förutom en ökning av trafiken över Sittkoffs garaget till östra utfarten. Positivt är att gågatumiljön vid Ekonomiegatan kan realiseras.

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

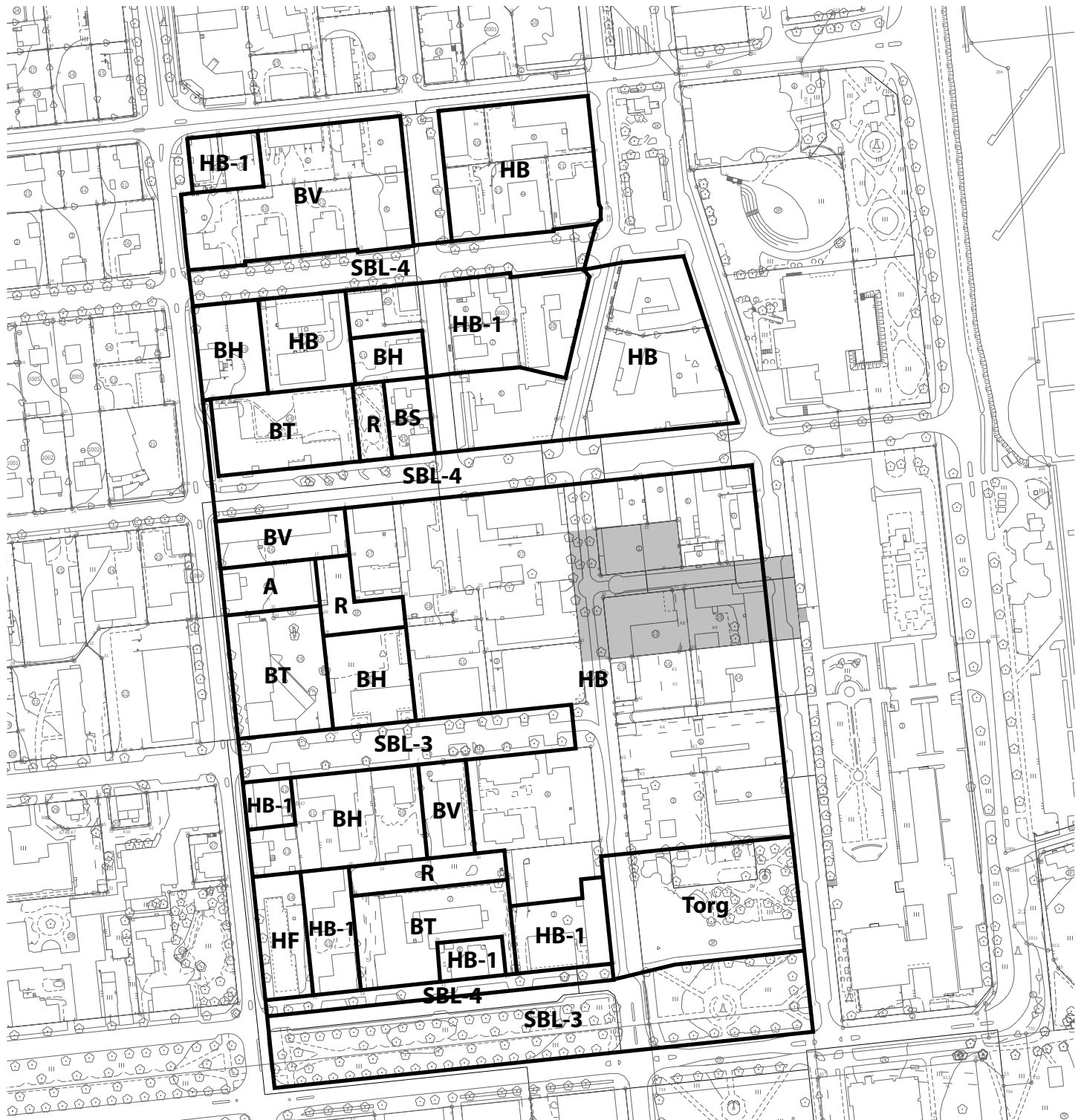
7.1. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

Planen förväntas godkännas under 2021.

Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet godkänns samtidigt med planen.

Stadsarkitektkansliet 10.05.2021

Sirkka Wegelius
Stadsarkitekt



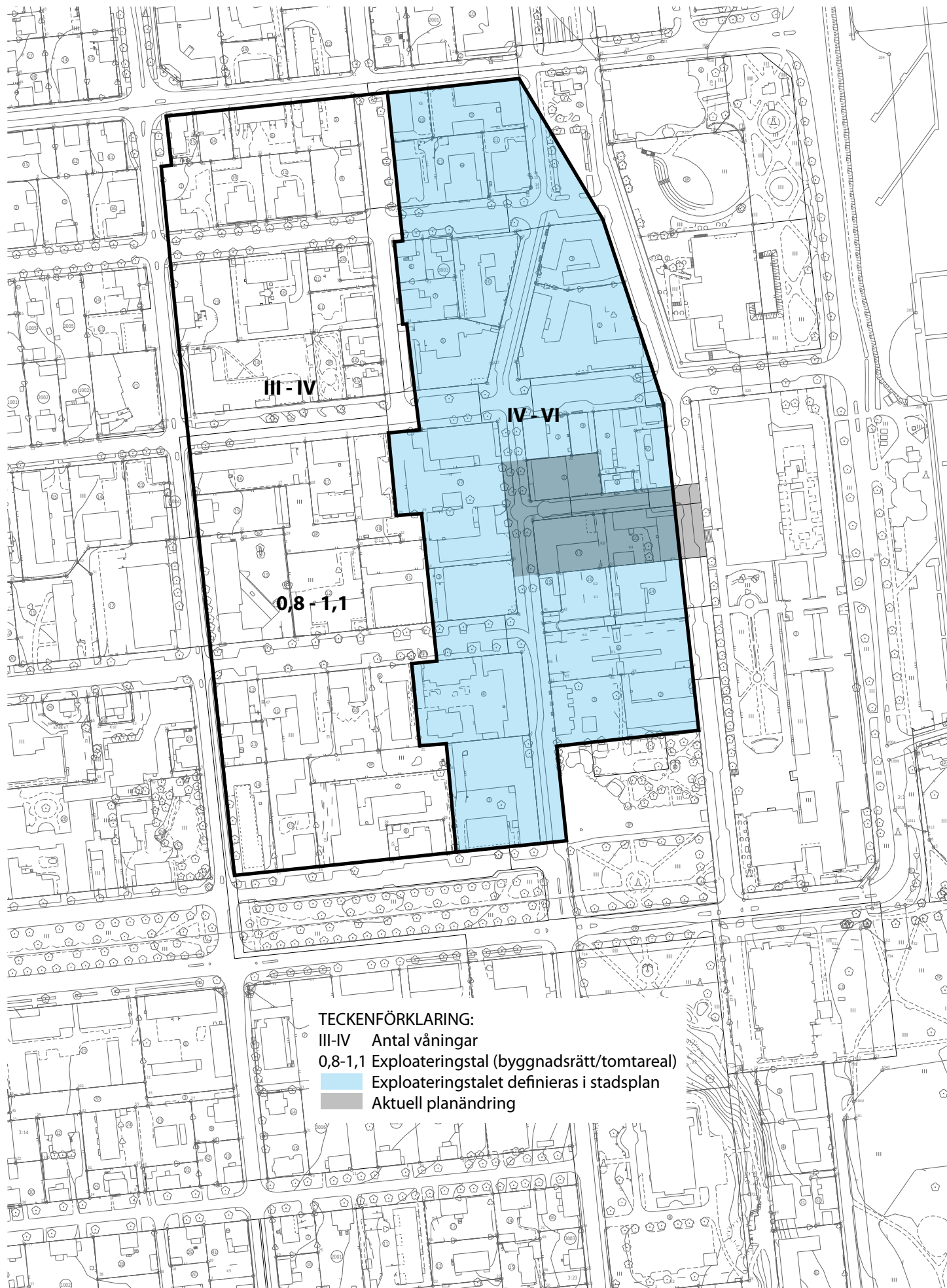
TECKENFÖRKLARING:

- A Område för offentlig service och förvaltning
- HF Område för handel, förvaltning och service
- HB Område för handel och bostäder, max 1/3 bostäder
- HB-1 Område för handel och bostäder, max 1/2 bostäder
- BH Område för bostadsvåningshus, handel och service
- BT Område för hotellverksamhet
- BS Småhusdominerad bostadsbebyggelse
- BV Våningshusdominerad bostadsbebyggelse
- R Rekreativområde
- SBL-3 Område eller objekt som skall skyddas med stöd av lagstiftning. Kulturhistoriskt värdefull miljö
- SBL-4 Område eller objekt som skall skyddas med stöd av lagstiftning. Stadsbildsmässigt värdefull miljö
- Aktuell planändring

UTDRAG UR GENERALPLAN

(STO-3-10,13, STO-4-1) Stadsarkitektkansliet, februari 2021

- antal våningar
- exploateringstal

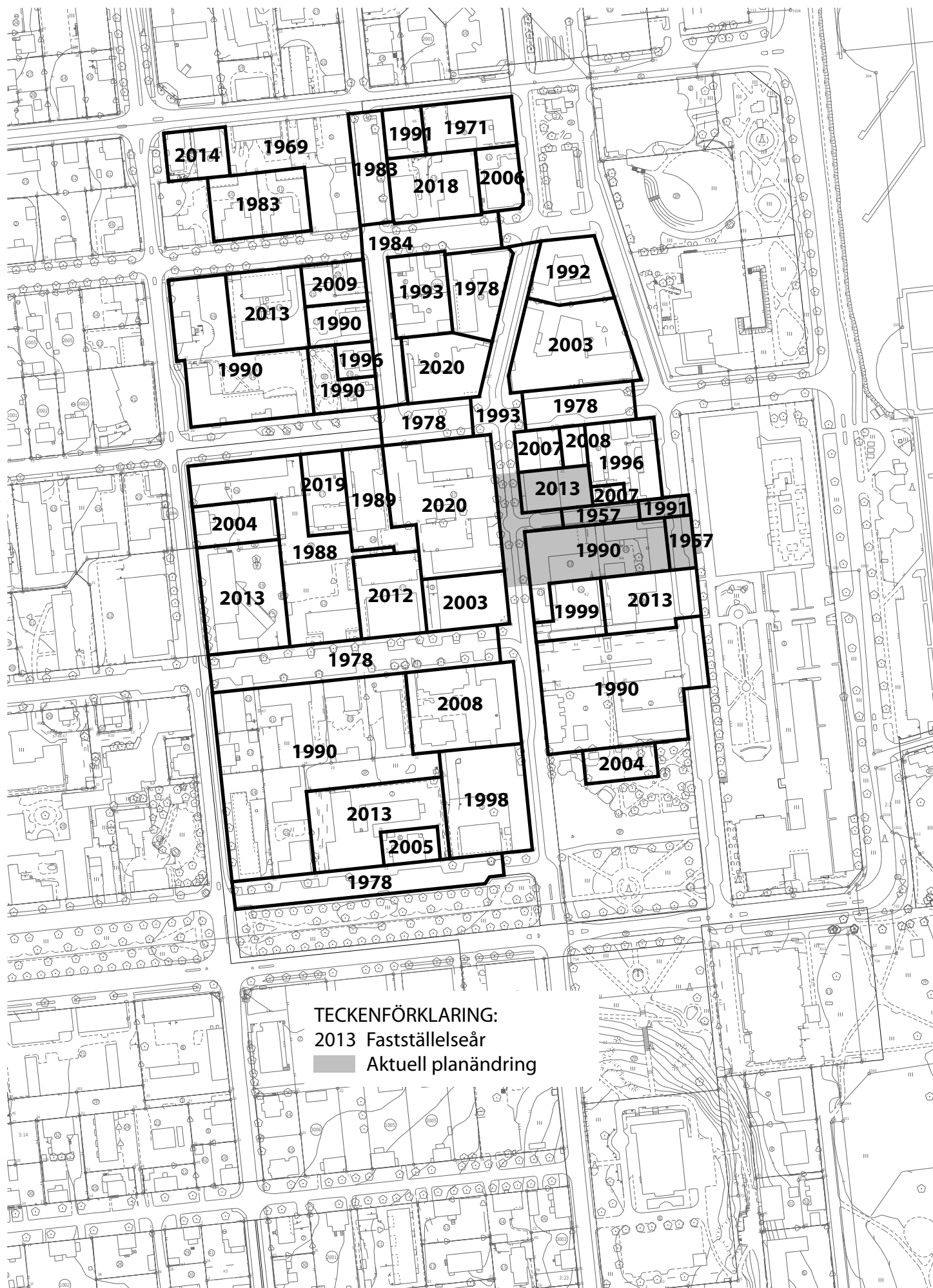


GÄLLANDE STADSPLAN

- fastställelseår

(STO-3-10,13, STO-4-1)

Stadsarkitektkansliet, februari 2021





TECKENFÖRKLARING:

- HF Kvarterområde för handel, förvaltning och service
 - BA Område för affärsbyggnader
 - HBF Kvarterområde för handel, förvaltning, service och bostäder
 - BAV Kvarterområde för kombinerade affärs- och bostadsvåningshus, restaurang- och turistanläggningar, samt administration och samhällsservice
 - BVA Kvarterområde för bostadsvåningshus där högst 1/3 av den totala våningsytan får utnyttjas för affärsändamål
 - BVH Kvarterområde för bostadsvåningshus där högst 1/2 av den totala våningsytan får utnyttjas för härbergerings- och turiständamål
 - BVR Kvarterområde för bostadsvåningshus, radhus eller kopplade bostadshus
 - BEV Kvarterområde för egnahem och bostadsvåningshus
 - BT Kvarterområde för härbergerings- och hotellrörelse
 - BH Kvarterområde för härbergerings- och turiständamål
 - BK Kvarterområde för kulturhistorisk byggnad
 - P Parkområde som skall iordningställas och underhållas
 - PL Parkområde som skall iordningställas till kvarterslekplats
 - TS Trafikområde för trafik till angränsande tomter samt för allmän parkering och enligt särskilt avtal med tomtägare utnyttjas för behov av provning antingen användas för fri eller avgiftsbelagd allmän parkering och enligt särskilt avtal med tomtägare utnyttjas för behov av parkeringsplatser för tomter inom stadsdelen Storängen, vilka enligt stadsplan äger möjlighet till friköp av parkeringsplatser
 - T Gatuområde
 - T6H Gatuområde som alternativt får utnyttjas för motorfordonstrafik och gångtrafik eller enbart gångtrafik
- Aktuellt planområde

GÄLLANDE STADSPLAN

- antal våningar

(STO-3-10,13, STO-4-1)

Stadsarkitektkansliet, februari 2021

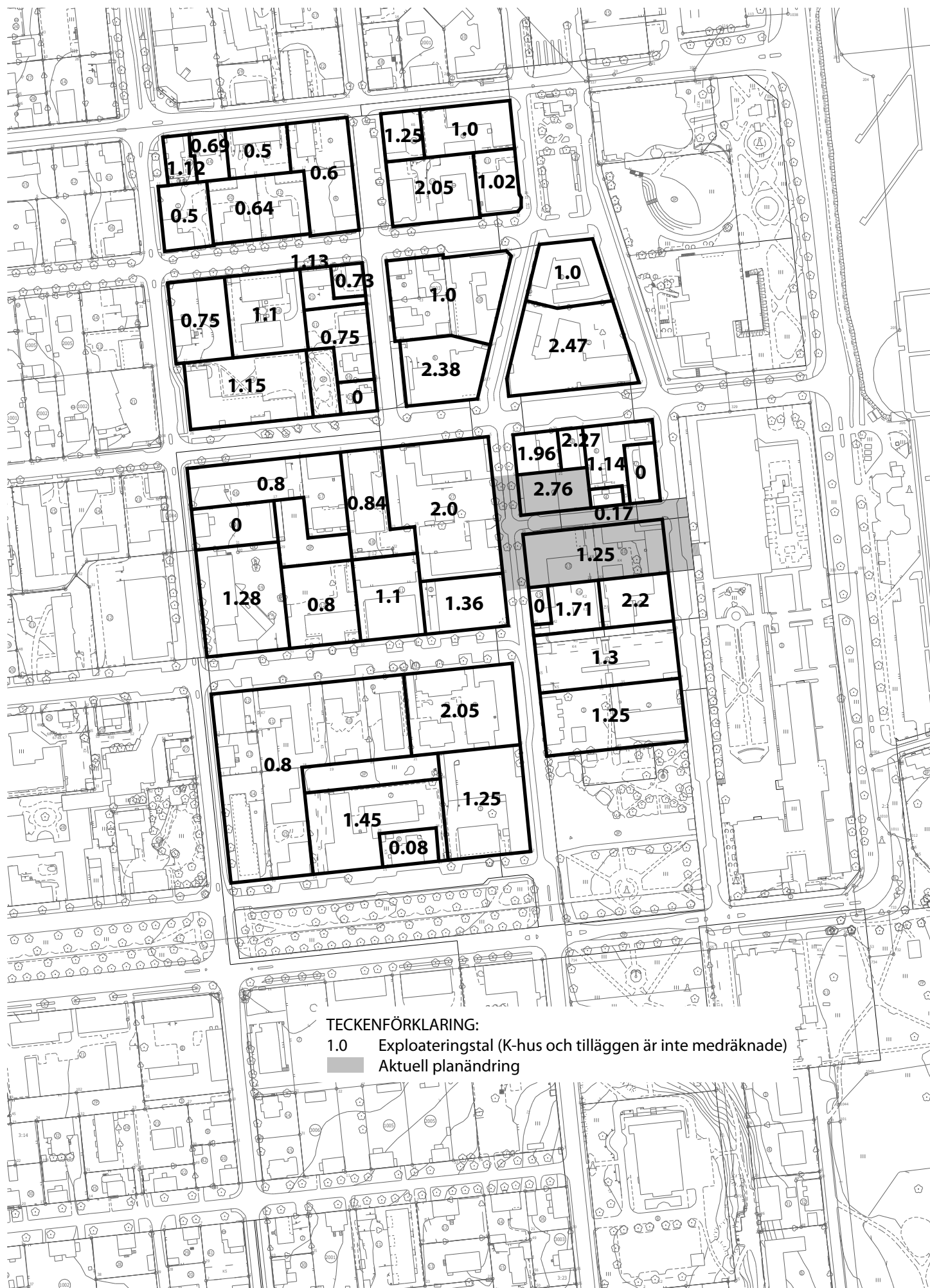


GÄLLANDE STADSPLAN

- exploateringstal

(STO-3-10,13, STO-4-1)

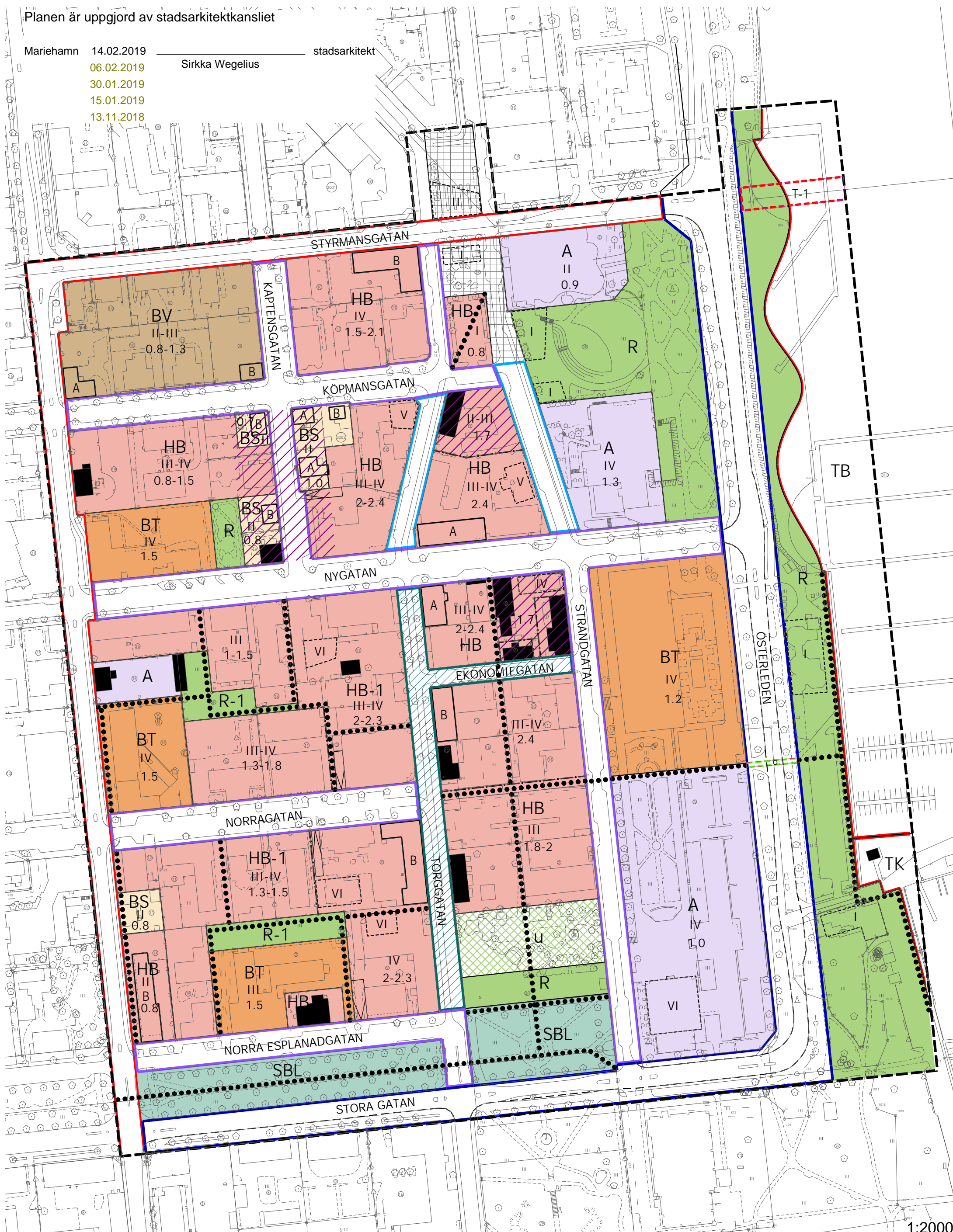
Stadsarkitektkansliet, februari 2021





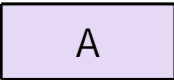
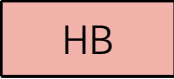
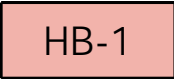

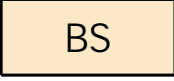


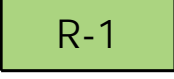
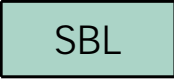






Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

Mariehamn 14.02.2019 stadsarkitekt
06.02.2019 Sirikka Wegelius
30.01.2019
15.01.2019
13.11.2018



TECKENFÖRKLARING OCH BESTÄMMELSER

| | | |
|---|---|----------------|
|  | Gräns för planområde. | Ö1 - Stds 54 § |
|  | Gräns för område och del av område. | |
|  | Område för offentlig service och förvaltning. | |
|  | Område för handel, förvaltning, service och bostäder. Kontor får i regel inte placeras mot gata i bottenvåning. | |
|  | Område för handel, förvaltning, service och bostäder. Tomtdel närmast rekreationsområde, R-1, skall bebyggas med bostadsvåningshus och /eller stadsradhus som öppnar sig mot rekreationsområdet och ramar in det. | |
|  | Våningshusdominerat bostadsområde. Av den totalt utbyggda våningsytan får max. 1/3 användas för affärs- och kontorsändamål. | |
|  | Småhusdominerat bostadsområde. | |
|  | Område för hotellverksamhet. | |
|  | Rekreatiomsområde. Högkvalitativa stadsmässiga vistelse- och grönområden på allmän mark. | |
|  | Rekreatiomsområde. Högkvalitativa grönområden, kvarterspark på brandgata. Området får utnyttjas och inräknas som bostadsnära friyta för område betecknat HB-1 om därom avtalas mellan staden och angränsande fastighet. | |
|  | Kulturhistoriskt värdefull miljö som skall skyddas. Området är kulturframkallad park eller esplanad. | |
|  | Torg. | |
|  | Utredningsområde för torg. Område där till platsen anpassad kompletterande bebyggelse utreds. Om området inte används för bebyggelse bibehålls det som torg. | |
|  | Hamnområde. Kulturhistoriskt värdefull miljö. | |
|  | Hamnområde. | |



Huvudgata.

Ett integrerat transportrum med god framkomlighet för samtliga trafikslag där barriäreffekter minskas genom gestaltning, trottoar på ömse sidor samt tillgänglighetsanpassning och hastighetssäkring av övergångsställen för den lätta trafiken.



Bulevardgata.

Ett integrerat transportrum med god framkomlighet för samtliga trafikslag där barriäreffekter minskas genom gestaltning, trädallé på ömse sidor samt tillgänglighetsanpassning och hastighetssäkring av övergångsställen för den lätta trafiken. Befintliga alléträd skyddas.



Långsamgata. Allégata.

Ett mjuktrafikrum med framkomlighet för samtliga trafikslag där den lätta trafiken prioriteras och genom gestaltning ges säsongsvist utrymme för parkering och uteservering.



Lätt trafik prioriterat gaturum eller gågata.

Ett integrerat frirum med begränsad framkomlighet för motortrafik där den lätta trafiken prioriteras och genom gestaltning ges utrymme för uteserveringar.



Gågata.

Ett frirum med framkomlighet för den lätta trafiken och tidsbunden servicetrafik. Genom gestaltning ges utrymme för uteserveringar.



Bestämmelsegräns.

TORGG

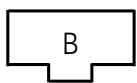
Gatunamn.



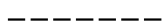
I stadsplan skyddad byggnad (K-märkt).



Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad (kategori A) som ska skyddas. Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddets nivå regleras i stadsplan.



Stadsbildsmässigt värdefull byggnad (kategori B) som ska skyddas. Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddets nivå regleras i stadsplan.



Byggnadsområde för del av kvarter eller område.



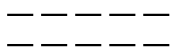
Befintlig värdefull bebyggelsehelhet vars historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla karaktärsdrag skall bevaras. Inom området kan placeras ny byggnation under förutsättning att områdets kulturhistoriska värde inte minskas. Byggnader i anslutning till bebyggelsehelheten skall anpassas gällande skala och gestaltning. Bilplatsbehovet får placeras utanför tomt, undantaget parkering för personer med rörelsenedsättning.

IV

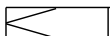
Högst antal våningar.
Vindsvåning kan efter prövning tillåtas.

1-1.5

Exploateringstal (byggnadsrätt/tomtareal).
De K-märkta byggnadernas och de skyddsvärda byggnadernas behov av byggnadsrätt ingår i det angivna exploateringstalet.
Byggnadsrätt regleras i stadsplan för varje enskild tomt eller byggnadsyta.



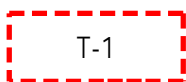
Instruktiv gräns för del av gatuområde.
Inom detta område får körbana byggas.



Reservation för nedfart till gemensam parkeringsanläggning.



Promenadstråk eller väderskyddad fotgängarpassage.



Instruktiv vägförbindelse till bostadsö.



Instruktiv fotgängarbro.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

BYGGNADSRÄTT, VÅNINGSTAL OCH BYGGSÄTT

Som grund för bestämmande av byggnadsrätt, våningstal och byggsätt vid stadsplanering är gatu- och stadsbildens särart och hänsyn till Mariehamns kulturhistoriska värden samt att uppnå en balanserad stadsbild.

Förtätning av tomt sker genom att bygga på en eller flera våningar, inreda vindsvåning, bebygga luckorna i gatubilden eller att bygga inne på gården.

Vid förtätning bör hänsyn tas till att bostadshus och vistelseområden placeras där ljus, solvärme och mikroklimatförhållandena är goda.

Vindsvåning får efter prövning placeras ovan högsta våning.

Mot gata placeras i bottenvåning utåtriktade verksamheter som genererar aktiva fasader.

I stadsplan skall anges att byggnad placeras mot gatuliv, byggnadsentré på byggnad vid gata placeras mot gata och ett minimiavstånd mellan entréer vid gata, att nya byggnader utformas så att gatuplanets golv ligger i nivå med gatan och att fasader längre än 20 m skall brytas ned i mindre visuella enheter.

Ny byggnad i anslutning till en lägre byggnad skall trappas ner i höjd eller genom att högsta våning dras in som indragen takvåning.

Byggnad vid brandgata, område betecknat med R-1, skall gestaltas så att den ramar in gatan och öppnar sig mot den.

BYGGANDETS KVALITÉER

Lastningsyta och infart till underjordisk parkering ska placeras innanför kvartersområdet så att infartsbredden inte överstiger 6,5 m. Infartsramp får inte placeras parallell med gatufasad.

Vid planering av gatuområde skall särskilt uppmärksammas året runt tillgänglighet för den lätta trafiken och god kvalitet på gatukonstruktioner, belysning, möblering och planteringar.

VISTELSE/FRIYTA

För bostadstomt skall reserveras per bostad minst 20 m² vistelseyta/friyta varav minst 10 m² lek- och vistelseyta per 100 m² bostadsvåningsyta.

ordningställd takterrass kan räknas som vistelseyta.

ordningställd brandgata, R-1, i anslutning till bostadstomt kan inräknas som lek- och vistelseyta om därom avtalas mellan staden och berörd fastighet.

DAGVATTEN OCH GÅRDSOMRÅDEN

På hela centrumområdet bör genomsläppliga ytmaterial främjas.

Friytor på tomt och parkmark skall vara vattengenomsläppliga och huvudsakligen mjuka grönytor.

Behovet av dagvattenhanteringsutredningar och principer för dagvattenhantering skall utredas i stadsplan.

ORDNANDE AV PARKERING

Huvudprincipen är att parkering ordnas på eller under egen tomt.

Om exploateringstalet överstiger 1.0 bör parkeringen i regel ordnas under tomten eller i gemensamma parkeringsanläggningar. Möjlighet till friköp anges i stadsplan. I stadsplan anges parkeringsbehovet utgående från stadens parkeringsnormer.

En angöringsplats för bilar skall finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade skall kunna ordnas efter behov inom 25 m gångavstånd till publika lokaler, arbetsplatser och bostadshus.

BILPARKERINGSNORM OCH DIMENSIONERINGSÄVDRAG

GRUNDDIMENSIONERING

I enlighet med stadsfullmäktiges beslut, 29.01.2019

Bostäder

1 bilplats/120 m² våningsyta

egnahem

1 bilplats/bostad

Handel, kontor

1 bilplats/60 m² våningsyta

Restaurang, caféer

1 bilplats/20 sittplatser

Gruppboenden, effektiviserat serviceboende

1 bilplats/150 m² våningsyta

Samlingslokaler

1 bilplats/10 sittplatser

K-hus

1 bilplats/200 m² påbörjad våningsyta

Dimensioneringsavdrag kan fås utgående från stadens beslut och villkor för genomförande för samutnyttjande av parkeringsplatser samt för bostäder anslutna till bilpool.

Samutnyttjande

Utformas och förläggs fastighetsägares parkeringsplatser inom 300 m gångavstånd från fastigheten så att de utgör del av en sammanhållen, allmänt tillgänglig parkeringsanläggning och upplåtes dessa parkeringsplatser genom avtal med staden för allmän rotationsparkering beviljas dimensioneringsavdrag enligt stadens beslut.

Bilpool

Bostäder anslutna till bilpool beviljas dimensioneringsavdrag enligt stadens beslut. Bilpoolsbilarna skall ha egna parkeringsplatser inom 300 m gångavstånd.

CYKELPARKERINGSNORM

Bostäder

1 cykelplats/bostad

Handel, kontor

1 cykelplats/150 m² våningsyta

Restaurang, caféer

1 cykelplats/15 sittplatser

Hotell

1 cykelplats/200 m² våningsyta

Samlingslokaler

1 cykelplats/20 personer

REGLER FÖR FRIKÖP AV PARKERINGSPLATSER

Möjlighet till friköp regleras på stadsplanenivå då det inte är möjligt att på ett ändamålsenligt sätt förverkliga parkeringsplatser på egen tomt eller motiverat av strävan att skapa större gemensamma anläggningar i centrum.

Friköpta parkeringsplatser förblir platser för stadens allmänna rotationsplatser. Fastighetsägaren får ingen dispositionsrätt eller rätt att märka upp platserna.

Avgifter och återlämnande av friköpsplatser regleras i stadens beslut.

Till denna generalplanekarta hör en planbeskrivning som innehåller utgångspunkterna och målen för planen, motiveringarna till planlösningarna samt redogörelse för delgeneralplanens konsekvenser.