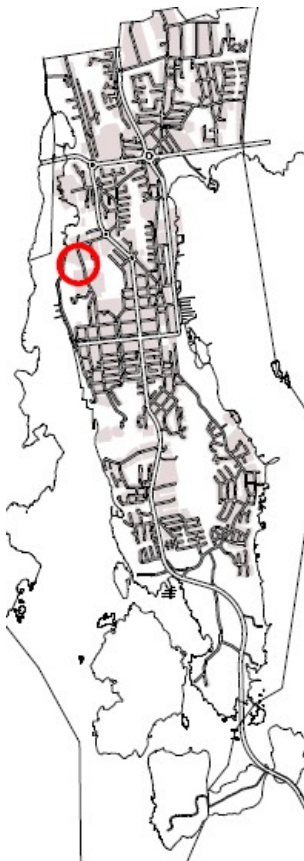


## Ändring av stadsplanen för stadsdelen Rossen, kvarter 1, tomt 4 (stplnr 1104) Mariegård, Neptunigatan 4, (stfge)

Dnr MHSTAD/48/2018



Stadsutvecklingsnämnden 44 §,  
17.09.2018

### Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring 02.07.2018;  
A – SUN 44 §
- Rossen-1-4, studie över tomtens  
utvecklingsmöjligheter, 28.08.2018,  
stadsarkitektkansliet; B – SUN 44
- Utkast till ändring av stadsplanen för  
stadsdelen Rossen, kvarter 1, tomt 4 (Stplnr  
1104), 28.08.2018;  
C – SUN 44 §

### Ansökan

Infrastrukturnämnden genom infrastrukturdirektören Kai Söderlund anhåller om en planändring som omfattar ändring av markanvändning, byggnadsrätt och våningstal enligt infrastrukturnämndens beslut § 52 31.08.2017.

Sökanden önskar en markanvändning för boende (studentbostäder, äldreboende eller liknande), social verksamhet eller kontor. Exploateringsstalet höjs till 0.8-1.0 och byggandet får ske i III våningar. Sökanden påpekar att den tidigare ansökan (17.01.2017) hade minskad tomt och att ansökan nu förutsätter lika eller större tomt.

Bakgrunden är att sökanden, staden gm. infrastruktursektorn, önskar att erbjuda tomten även för annat än social verksamhet och att studentbostäder eller serviceboende är aktuella men även kontor.

## **Bakgrund**

### Gällande stadsplan

Den gällande stadsplanen är från år 1980.

Markanvändningen är AS, "kvartersområde för hem för kroniska

alkoholister samt annan allmän social verksamhet". Tomtens areal är 2239 m<sup>2</sup>.

Byggnadsrätten är 560 m<sup>2</sup> våningsyta vilket ger ett e-tal om 0.25.

På tomten finns en byggnadsyta indragen 7,5 m från Neptunigatan som sträcker sig från den norra tomtgränsen till nästan till den södra tomtgränsen (2 m – 4,5 m) och är 20,5 m djup. Byggnadsytan får bebyggas i I våningar.

### Generalplan

Enligt generalplanen stipuleras markanvändningen till A, område för offentlig service och förvaltning.

Antalet våningar stipuleras till II – III. Exploateringstalet anges inte.

Områden för bostadsändamål finns inte i stadsdelen Rossen.

### Tomtens utbyggnad

På tomten finns en huvudbyggnad som är uppförd i tre etapper (1980, 1991 och 2000) omfattande 500 m<sup>2</sup> våningsyta och en fristående garagebyggnad om 47 m<sup>2</sup> våningsyta.

### Kommunaltekniska ledningar

Stadens elledningar är placerade parallellt med Neptunigatan ca 5 m indraget in på tomten. Mellan dessa ledningar och gatan finns stadens VA-ledningar.

### **Stadsarkitektkansliet konstaterar**

Utgångsläget för planändringen är förutom sökandens önskemål, planområdets förutsättningar, planområdets placering och det intilliggande parkområdets förutsättningar.

### Grönkorridoren och miljömässiga konsekvenser

Mellan den aktuella tomten, Rossen-1-4 och tomten Vreten-21-1 söder om finns ett parkområde som är ca 25 m brett där en naturstig från Idrottsparken till Badhusparken löper. Parkområdet knyts an till ett större grönområde som sträcker sig till Sjöpromenaden och österut knyts parkområdet till norra stadens grönområden. Dessa gröna ytor är viktiga både för stadens invånare och fauna som rör sig i och genom staden. Även tomtens västra del är en del av grönstrukturen och till sin karaktär kuperad naturmark med berg i dager.

### Mariehamn Energis på tomt Rossen-1-3 verksamhets inverkan på närmiljön

Verksamheten på Mariehamns Energis tomt, Rossen-4-3, som är rågranne till den aktuella tomten har prövats och erhållit miljötillstånd år 2014 enligt miljöskyddslagen

---

för drift av gasturbin, dieselmotorsvärmeverk, bränslelagring samt utökad verksamhet avseende mottagning av oljehaltigt vatten. Tillståndet är giltigt till år 2024 med villkor som utgår från dagens omgivande verksamheter dvs. industritomter och en allmän tomt för social service som får bebyggas i I våning. I villkoren anges bl.a. bullervärden för verksamheten som är stränga.

Trots att diskussioner förs om Mariehamns energis eller stadens energibolags framtida verksamheter på tomten kvarstår sannolikt vissa funktioner på tomten.

I detta skede skall tomtens nuvarande markanvändning som FK (kvartersområde för kraftverksbyggnader) och miljötillstånd beaktas vid planändringen av den aktuella tomten. Om markanvändningen ändras till boende och en högre byggnation tillåts ska det enligt miljösamordnare Ulf Simolin övervägas om det finns behov för en bullerutredning. Det korta avståndet om ca 75 m samt en förhöjd byggnadshöjd kommer att ge möjlighet till ökad frifältsutbredning från energiproduktionen och frågan är om de givna gränsvärdena överskrids. Spridningen påverkas av skorstenens höjd, terrängen, byggnadshöjder och av meteorologiska processer som vind och turbulens. Om förutsättningarna ändras d.v.s. planändring på den aktuella tomten innebär bostäder och högre byggnation bör sökanden låta uppföra en spridningsmeteorologisk studie för den aktuella tomten.

#### Markanvändning och antal våningar

Markanvändningen idag är allmän tomt. Sökanden önskar att på tomten kunde finnas studentbostäder, äldreboende eller liknande, social verksamhet eller kontor och föreslås en huvudsaklig beteckning B men där en del eller den totala våningsytan får utnyttjas för kontor.

Då staden är ägare till både tomt nr 3 och 4 bör staden i sin planering inte riskera förutsättningarna för sin egen verksamhet.

För att inte påverka givet miljötillstånd för tomt Rossen-4-3 (Mariehamns Energi) kan inte markanvändningen ändras till boende. I kategorin boende ingår likväl kortvarigt boende som studentboende och som vanliga bostäder. Verksamheter i affärs-, kontors-, undervisnings-, hantverks- och småindustribyggnader påverkar inte givet tillstånd. Markanvändningen som då är aktuell är HF-1, kvartersområde för affärs-, kontors-, undervisnings-, hantverks- och småindustribyggnader. Stadsarkitektkansliet påpekar vikten av att det finns planerat tillräckligt med tomter för denna typ av verksamhet i synnerhet när målsättningen för centrumplanen är att prioritera bostäder framom kontor.

I dag får på tomten byggas byggnader i I våning. Om antalet våningar ändras till II våningar skulle tomten utnyttjas mer flexibelt med tanke på parkering och vistelseytor. Byggnaden i III våningar på Mariehamns Energis tomt ligger en våning lägre i terrängen.

#### Studie över tomtens möjligheter

Stadsarkitektkansliet har analyserat hur tomten kan bebyggas maximalt på den tomtmark som bedöms byggbar mark vilket innebär att den västra delen av tomten lämnas som bergsnaturmark.

En byggnad i två våningar i L-form med garage under mark anpassat till befintliga servitut och bilparkeringsplatser på mark framför byggnaden mot gata och parkering

---

delvis under en andra våning skulle kunna inrymma ca 1510 m<sup>2</sup> våningsyta. Ett maximalt utnyttjande av byggnadsrätten förutsätter en underjordisk parkering. Verksamheter är även kopplade till olika krav på bilplatser. Studien visar att tillräcklig med bilplatser kan inrymmas i källarparkering och på markplanet även om tomten används för affär och kontor. På detta sätt kan våningsytan tredubblas jämfört med den gällande stadsplanen.

#### Exploateringstal och krav på parkering

Sökanden önskar att exploateringstalet höjs från 0.25 till 0.8-1.0. Studien som framtagits visar att tomten har förutsättningar för en exploatering på 0.65.

Under 10 år har i Mariefhamn 3 allmänna tomter försvunnit då de ändrats till annan markanvändning och en annan sådan planändring förutom den aktuella är på gång. Det är viktigt att staden har en tillräcklig tomtreserv av allmänna tomter för befintliga och framtida behov eftersom det är oftast svårt att i efterhand ta fram dem. Den aktuella tomten bedöms till sin storlek och läge vara svår använd som en allmän tomt. Närheten till en tomt reserverad för kraftverksbyggnader påverkar markanvändningen.

En utökning av tomten nämns i anhållan utan närmare definition. Ifall tomten skulle förstöras bör det ske genom en gränsjustering mellan tomt 3 och 4 eftersom parkmark i gällande plan principiellt inte utan kompenserande mark ska ändras till tomtmark. En sådan gränsjustering bedöms inte vara aktuell i synnerhet eftersom beslut om framtiden för Mariefhamns Energis tomt ännu inte tagits.

#### **Analys av området**

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).

Inventeringen och analysen visar att det finns flera allmänna tomter i närområdet som är bebyggda och som till sin storlek och byggnadsrätt är betydligt större än den aktuella tomten. Den aktuella tomten bedöms till sin storlek och läge vara svår använd som en allmän tomt varför en ändring till en mer flexibel markanvändning är motiverad.

Om markanvändningen ändras till att motsvara den i stadsdelen huvudsakligen förekommande kan konstateras att de flesta tomterna i stadsdelen Rossen har motsvarande exploateringstal.

#### **Planutkast**

Markanvändningen ändras från AS, "kvartersområde för hem för kroniska alkoholister samt annan allmän social verksamhet" till HF-1, "kvartersområde för affärs-, kontors-, undervisnings-, hantverks- och småindustribyggnader".

Byggrätten höjs från 560 m<sup>2</sup> våningsyta i gällande plan till 1450 m<sup>2</sup> våningsyta och exploateringstalet höjs från 0.25 till 0.65. Byggnadsytan förstöras och ändras och antalet våningar höjs från I våning till II våningar.

På tomten anges därtill ett servitutsområde för befintliga kommunaltekniska ledningar som är 6,5 m brett parallellt med tomtgränsen mot Neptunigatan i tomtens hela längd.

Nordöst och söder om byggnadsytan mot tomtgräns placeras del av tomtområde som bör planteras och i vilken inte inräknas den del som utnyttjas som väg eller parkering. Del av tomtområde i tomtens västra del ska uppfattas som naturlig övergång till naturområdet där den naturliga växtligheten skall bibehållas och där anläggande av parkering och infart samt sprängning inte är tillåten.

#### **Planens konsekvenser**

##### Miljön

Andelen grönyta minskar och berg kommer att sprängas då byggnadsytan förstoras. För att inte förstöra landskapsbilden ska tomtens västra del bevaras i naturligt tillstånd. Omgivande parkmark påverkas inte.

##### Stadsbilden

Omstrukturering av byggnadsytan och att den får bebyggas i II våningar skapar möjlighet till mer stadsmässighet.

##### Trafik

Verksamheten utökas och trafiken till området ökar. Bedömningen är att den tillkommande trafiken inryms i trafiknätets kapacitet.

##### Kommunalteknik

Tomten är ansluten till det kommunaltekniska ledningsnätet. Bedömningen är att verksamhetsändringen inryms i ledningsnätets kapacitet.

##### Social miljö

Möjligheten till utökade verksamheter är positivt för den sociala miljön.

##### Samhällsekonomi

Utökade verksamheter skapar fler arbetsplatser och stöder det lokala samhället och samhällsekonomin.

#### **Övrigt**

Stadsarkitektkansliets bedömning är att den sökta ändringen avviker från generalplanens intentioner vad gäller markanvändning och ändringen innebär att byggnadsrätten ökar mer än 200 m<sup>2</sup> våningsyta. Ärendet behandlas som en komplex planprocess.

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 30 dagar.

**Stadsarkitektens förslag:** Stadsutvecklingsnämnden omfattar utkastet till ändring av stadsplan för stadsdelen Rossen, kvarter 1, tomt 4 (Stplnr 1104) av den 28.08.2018 och inbegär infrastrukturnämndens utlåtande.

**Beslut:** Stadsutvecklingsnämnden omfattar utkastet till ändring av stadsplan för stadsdelen Rossen, kvarter 1, tomt 4 (Stplnr 1104) av den 28.08.2018 och inbegär infrastrukturnämndens utlåtande.

---

Därtill påpekar stadsutvecklingsnämnden vikten av ett helhetsgrepp över den aktuella tomten och Mariehamns Energis tomt och inbegär infrastrukturnämndens synpunkt på en sådan utvecklingsplan.

---