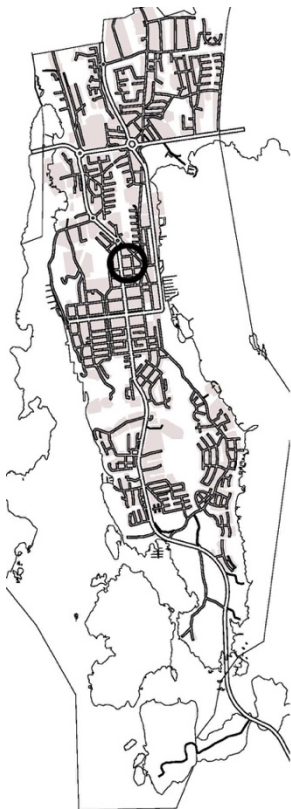


Ändring av stadsplanen för stadsdelen Vreten, kvarter 3, tomterna 19, 20 och 22, samt tomtindelning för stadsdelen Vreten, kvarter 3, tomt 23 (Stplnr 1156), (Folkhälsan)

Dnr MHSTAD/1404/2022

Stadsmiljönämnden 18§, 08.04.2024



Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring av stadsplan för tomterna Vreten-3-19 (Föreningen Folkhälsan på Åland rf. 29.09.2022), Vreten-3-20 (BAB Folkhälsanhuset i Mariehamn, 10.10.2022) och Vreten-3-22 (BAB Verna & Verner, 29.09.2022);
A – SMN 9§
- Illustrationer till ansökan, Folkhälsan gm ark. Tiina Holmberg, 01.03.2024; **B – SMN 9§**
- Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Vreten, kvarter 3, tomterna 19, 20 och 22, samt tomtindelning för stadsdelen Vreten, kvarter 3, tomt 23 (Stplnr 1156), 05.03.2024; **C – SMN 9§**
- Beslut gällande behov av miljökonsekvensbedömning, stadsplan nr 1156, 06.03.2024; **D – SMN 9§**
- Redogörelse för parkeringsbehovet, **E – SMN 18§**
- Skuggstudie av den nya byggnadsmassans inverkan på stadsbilden, **F – SMN 18§**
- Bindande tomtindelning, **G – SMN 18§**
- Gårdens nya utformningsplan, principskiss, **H – SMN 18§**
- Utkast till utformningsplan, **I – SMN 18§**
- Utdrag ur generalplanerna, **J – SMN 18§**

Ansökan

Med syftet att underlätta nybyggnation med faciliteter för social service, boende och administration, framför sökanden en önskan om ändring av gällande stadsplaner för tre tomter så att det sammanslås till en tomt med markanvändningen ASB. Ansökanden önskar möjlighet att uppföra en ny byggnad mot Styrmansgatan och Kaptensgatan i tre fullständiga våningar och en partiell vindsvåning. Vidare eftersträvar ansökanden att erhålla byggnadsrätt som är anpassad till de byggnads- och stomdjup som ett ASB-område behöver.

Bakgrund

Planändringen berör tre tomter.

Generalplan

Generalplanen från 2006 specificerar markanvändningen för de berörda tomterna enligt följande:

- Tomt 19 har generalplansbestämmelsen HB, område för handel och bostäder.
- Tomt 20 har generalplansbestämmelsen A, område för offentlig service och förvaltning.
- Tomt 22 har generalplansbestämmelsen BV, våningshusdominerad bostadsbebyggelse.

Antalet våningar är för vissa delar av det berörda området specificerat till tre våningar (III) och i andra delar till två våningar (II). Exploateringstalet varierar och anges för större delen av området till 0.65–1.1 och för en mindre del till 0.8–1.1.

Viktigt att notera är att området angränsar till den nya generalplanen för centrum som godkänts i fullmäktige 2022 men ligger i besvär för tillfället. Ur stadsbildsperspektiv sett är det viktigt att jämföra även exploateringstal och våningsantal ur denna plan eftersom det påverkar övergången från ett område till ett annat.

Man kan ur den nya delgeneralplanen utläsa att exploateringstalet varierar i övergången mellan 1.5-2.1 och 0.8-1.3. För våningsantalets del ligger det mellan 2-3 och 4 våningar.

Gällande stadsplaner

De gällande stadsplanerna för planområdet är stadsplan nr 791 (tomt 19) från år 2002, stadsplan nr 958 (tomt 20) från år 2009, samt stadsplan nr 1032 (tomt 22) från år 2013.

Tomt 19

Markanvändningen är BAV, kvartersområde för affärs- och bostadsvåningshus. Byggnadsrätten är 623 m² våningsyta och antalet våningar II. Längst tomtens västra gräns går ett 5 m brett servitut, för ledning reserverad del av område.

Tomt 20

Markanvändningen är ASB-1, kvartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälsovård, på vilket får placeras ett servicecentrum för äldre med tillhörande bostäder. Byggnadsrätten är 3385 m² våningsyta och antalet våningar I-III. I tomten ingår ett 5,5 m skaft mot Styrmansgatan var ledningar för dagvatten och avlopp är dragna.

Tomt 22

Markanvändningen är BV, kvartersområde för bostadsvåningshus. Byggnadsrätten är 1740 m² våningsyta och antalet våningar III.

Ägarsituation

Ägare för aktuella tomter är Folkhälsan.

- Tomt Vreten-3-19 har ägare Föreningen Folkhälsan på Åland r.f.
- Tomt Vreten-3-20 har ägare Bostads Ab Folkhälsanhuset Mariehamn.
- Tomt Vreten-3-22 har ägare Bostads Ab Verna & Verner.

Befintliga byggnader

På tomt Vreten-3-19 finns en befintlig byggnad uppförd år 1920. På tomt Vreten-3-22

finns en byggnad på västra delen av tomten från år 1958 och en byggnad på östra delen av tomten från år 1943. Dessa tre byggnader kommer att behöva rivas. På tomt Vreten-3-20 finns två sammankopplade byggnader som blir oförändrade.

Friköp

I givna bygglov för tomt Vreten-3-20 har 13 bilplatser friköpts.

Stadsarkitekten konstaterar

Sökanden önskar bygga ut sin verksamhet och öka antalet vårdboenden för äldre. Då detta är en boendeform som det är brist på i staden så bedömer stadsmiljösektorn detta som positivt. Vidare går detta i linje med vision 2040 om att Mariehamn ska ha en hög kvalitet i äldreomsorgen och bidrar till att de äldre får en tillvaro som präglas av mening, sammanhang och värdighet.

I den av fullmäktige fastställda generalplanen 2006 som skall vara riktgivande för utvecklingen av staden varierar exploateringstalet mellan 0.65 och 1.1. I samma generalplan varierar våningshöjden mellan 2 och 3 våningar. Viktigt att notera är att i den nya av fullmäktige godkända delgeneralplanen för centrum från 2022 som direkt ansluter till ifrågavarande planområde både exploateringstal och våningshöjd har ökat märkbart; exploateringstalet 1.5-2.1 samt 0.8-1.3 och våningsantalet 2-3 samt 4 våningar.

För att stadsbildmässigt kunna skapa en så smidig övergång från ett område till ett annat måste man i gränsområdet kunna hantera höjd och exploatering på ett sätt som gör att övergången inte uppfattas som abrupt. I arbetet med denna stadsplan har stadsarkitekten genom studier i stadsbildstruktur givit hörntomten en högre våningshöjd och högre exploateringstal än vad den gamla generalplanen stipulerar, men genom indragning av den fjärde våningen behållit det våningsantal mot gatan som generalplanen från 2006 gör gällande. Resten av fastighetens befintliga byggnader bebyggs inte mera än det i dag har byggts.

Höjning av exploateringstalet kan även försvaras med att markanvändningen är allmän tomt vilket betyder att en stor del av byggrätten används till receptionsliknande funktioner och kommunikationsytor som är öppna för allmänheten och inte i samma utsträckning skall belasta fastighetens totala byggrätt.

För att möjliggöra denna utbyggnad krävs att tre byggnader rivs, dock så anses behovet av denna boendetyp vara av stor vikt för staden varför en planändring är ändamålsenlig. Det är av stor vikt att den nya byggnaden är av hög arkitektonisk kvalitet och att byggnaden anpassas och tar hänsyn till omgivningen och stadsbilden så att områdets småskaliga karaktär stöds.

För stadsbilden innebär det en stor förändring genom att de idag mindre bostadshusen ersätts med en större byggnadsmassa. Men genom studier i indelning av byggnadsmassa i mindre delar samt en utformningsplan som stöder denna tanke kan denna byggnadsmassa indelas i mindre delar genom fasadutformning och färgval. I planläggningsskedet har man studerat byggnadens massa i flera ändrade lösningar för att säkerställa att småskaligheten är möjlig att uppnå. Det indragna översta våningsplanet har med fördel utnyttjats i tidigare planer inom staden och man kan se dess inverkan på stadsbilden vilket i alla förverkligade fall utfallit positivt. Byggnadens totala höjd mot gatan förefaller därför betydligt lägre. Genom ett annat fasadmaterial

kopplas även den indragna våningen automatiskt bort från huvudfasaden och får på detta sätt en diminutiv ställning. Det arkitektoniska landmärket mot Kaptensgatan delar den långa fasaden i två delar och i utformningsplanen har man ytterligare arbetat vidare på att accentuera denna byggnadsdel för att skapa den småskalighet som området kräver.

Bilplatsbehovet redovisas i en skild bilaga E ur vilken kan läsas att bilplatserna är mer än tillräckliga. Både personal och boende hänvisas till det gamla och nya garaget. För besökare hänvisas man till garaget i första hand och även till omkringliggande gator. Daghemsstrafiken styrs i huvudsak till Styrmansgatans korttidsparkering (15min). En mera exakt parkeringsplan skall göras i samband med byggnadslov.

Sophanteringen och varuleveranser sköts i dagsläget främst via Folkhälsans gamla byggnad och så kommer det även i framtiden att skötas. Därtill anläggs en sophantering i tomtens sydvästra hörn.

Vidare har en skuggstudie utförts av Folkhälsans planerare som visar att byggnadsmassan inte påverkar ljusintaget i grannbyggnader märkbart. Det som även skall tas i beaktande är att när den nya centrumplanen vunnit laga kraft kommer även byggnadsmassorna på den södra sidan om Styrmansgatan samt östra sidan av Kaptensgatan att få betydligt större byggnadsmassa vilket kommer att förändra stadsbilden ytterligare oberoende av Folkhälsans tänkta nybygge.

Stadsarkitekten konstaterar att förflyttning av befintliga ledningar bekostas av fastighetsägaren.

När tomtgräns justeras och tomt ändras både till areal och form krävs att en ny tomt bildas. 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 annonseringstillfällena blir färre. Separat från planprocessen anhåller tomtägaren om tomtmätning när planen trätt i kraft av mätningensheten.

Planutkast

Tomterna Vreten-3-19, Vreten-3-20 samt Vreten-3-22 slås samman och bildar tillsammans den nya tomten Vreten-3-23 omfattande 6243 m².

Tomten Vreten-3-19 har tidigare haft markanvändning BAV, kvartersområde för affärs- och bostadsvåningshus, med en areal på 830 m².

Tomten Vreten-3-20 har tidigare haft markanvändning ASB-1, kvartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälsovård på vilket får placeras ett servicecentrum för äldre med tillhörande bostäder, med en areal på 3833 m².

Tomten Vreten-3-22 har tidigare haft markanvändning BV, kvartersområde för bostadsvåningshus, med en areal på 1580 m².

Den nya, sammanslagna tomten (Vreten-3-23) ges markanvändning ASB-1, kvartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälso- och sjukvård, på vilket får placeras ett servicecentrum för äldre med tillhörande bostäder.

Byggnadsrätten för hela det berörda området ändras från tidigare totalt 5748 m² våningsyta till 7685 m² våningsyta för den nya tomten Vreten-3-23 vilket innebär en ökning med 1937 m² våningsyta.

Exploateringstalet höjs från 0.75 (Vreten-3-19), 0.88 (Vreten-3-20), respektive 1.10 (Vreten-3-22) till 1.23 (Vreten-3-23).

Stadsplanen för den tidigare tomten Vreten-3-20 ändras inte förutom att möjlighet till en gångbro söderut införs. Servitutet mot Styrmansgatan utgår.

För de tidigare tomterna Vreten-3-19 och Vreten-3-22 ändras byggnadsytorna så att det mot Styrmansgatan och Kaptensgatan placeras en 16 m djup byggnadsyta indragen från den västra tomtgränsen med 6 m och från den norra tomtgränsen med 5 m. Byggnadsytan fördelas i två volymer med en sammankopplande förbindelsegång. Byggnadsytan får byggas i III våningar mot Styrmansgatan och Kaptensgatan och i IV våningar mot gården. Mot Kaptensgatan får även ett arkitektoniskt landmärke uppföras med en höjd som överstiger kringliggande byggnads vattentak med max 1 meter. Dessutom möjliggörs en takterrass.

Den nya planen möjliggör en förbindelsegång i tre våningar som kopplar samman de två nya byggnadskropparna mot Styrmansgatan samt en gångbro som sammankopplar de nya byggnadskropparna med befintlig byggnad på tomten med likartad användning. Gångbron och förbindelsegången räknas inte in i den angivna byggnadsrätten och får inte bebyggas på markplan.

Möjlighet till friköp kvarstår som i gällande plan.

Stadsplanebestämmelserna stödjer anpassningen till området och stadsbilden.

Utkastet kompletteras vid förslagsskedet med en planbeskrivning, inklusive en studie av planeringens konsekvenser såsom vid uppgörande av generalplanen (ÅPBL 19 § generalplanens innehåll). Tomtindelningen ingår som en del av stadsplanen. Till förslagsskedet tas tomtindelningsmaterialet fram.

Behov av miljökonsekvensbedömning

Planläggningsenheten konstaterar att en miljökonsekvensbedömning inte behöver göras (bilaga D).

Övrigt

Planläggningsenhetens bedömning är att den sökta ändringen behandlas som en komplex planprocess då ansökan avviker från generalplanen gällande markanvändning, antal våningar och exploateringstal, samt att byggnadsrättsökningen överstiger 200 m².

Planläggningsenhetens bedömning är att planändringen har större verkan, varför ett samrådsförfarande under beredningsskedet är ändamålsenligt. Ett framtaget planförslag, planbeskrivning och tomtindelning ställs ut i 30 dagar.

Stadsarkitektens förslag: Stadsmiljönämnden godkänner utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Vreten, kvarter 3, tomterna 19, 20 och 22, samt tomtindelningen för stadsdelen Vreten, kvarter 3, tomt 23 (Stplnr 1156) av den 02.04.2024 och arrangerar ett samråd.

Beslut:
