



Ändring av stadsplanen för stadsdelen Rossen, kvarter 2, tomt 1 och del av parkområde 5P, samt tomtindelning för stadsdelen Rossen, kvarter 3, tomt 13 (Stplnr 1155), (Mariehamns energi)

Dnr MHSTAD/1587/2023

Stadsmiljönämnden 19 §, 08.04.2024



Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring av stadsplan för tomterna Rossen-2-1 och del av parkområde 5P, samt tomtindelning för Rossen-3-13, Mariehamns Energi Ab, 11.09.2023; A – SMN 19 §
- (Förslag till ändring av stadsdelen Rossen, kvarter 2, tomt 1 och del av parkområde 5P, samt tomtindelning för stadsdelen Rossen, kvarter 3, tomt 13 (Stplnr 1155), 2.4.2024; B – SMN 19 §)
- Information om ny biopanna och dess konsekvenser, av Mariehamns Energi, 25.01.2024; C – SMN 19 §
- Luftutredning, av WSP, 21.03.2024; D – SMN 19 §
- Beslut gällande behov av miljökonsekvensbedömning, stadsplan nr 1155, 2.4.2024; E – SMN 19 §
- Illustration, 2.4.2024; F – SMN 19 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1155, 2.4.2024; G – SMN 19 §
- Tomtindelning, stadsplan nr 1155, 7.3.2024; H – SMN 19 §

Sammanfattning

Ansökan och planarbetet syftar till att främja en hållbar energiproduktion genom att möjliggöra utbyte av befintliga oljepannor mot en mer miljövänlig bioförbränningspanna och därmed säkerställa fjärrvärmeförsörjning för Mariehamns invånare. För att möjliggöra detta krävs en stadsplaneändring som tillåter en utvidgning av tomten, förändring av markanvändning samt vissa avvikelser från generalplanen, en förändring som är motiverad. En luftkvalitetsutredning har gjorts av WSP som visar att den planerade anläggningen uppfyller miljökraven. Projektet syftar till att minska förbränningen av fossilolja, främja en förnyelsebar fjärrvärmeproduktion och minska utsläpp av partiklar. Planändringen är av stor vikt för att inom snar framtid

nå målet om 100% fossilfri fjärrvärmeproduktion och för att aktivt följa och möta stadens vision för 2040.

Ansökan

Med motivet att främja en mer hållbar energiproduktion genom att ersätta befintliga oljepannor med en mer miljövänlig bioförbränningspanna, anhåller sökanden om utvidgning av tomten Rossen-2-1 och tillhörande arrendeområde. Denna åtgärd syftar till att möta framtida energibehov och säkerställa leverans av fjärrvärme för invånare i Mariehamn.

Sökanden eftersträvar en tomtarea på minst 3000 m² med en maximal byggrätt på minst 1500 m² med markanvändning ES (Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning). Vidare meddelas att pannanläggningen planeras uppföras med en byggnadshöjd som exklusive skorstenen inte kommer att överstiga 16 meter.

Bakgrund

Generalplan

Enligt generalplanen stipuleras markanvändningen till R, rekreatiomsområde (i nära anslutning till område med markanvändning HF-1, område för handel, förvaltning och industriverksamhet) och antalet våningar till II - III. E-talet är i generalplanen odefinierat (i nära anslutning till område med exploateringstalet 0.65–0.8).

Gällande stadsplaner

De gällande stadsplanerna för planområdet är stadsplan nr 500 från år 1985 och stadsplan 420 från år 1981. Markanvändningen för berört område i stadsplan nr 500 är AK, "Kvartersområde för kommunaltekniska byggnader och anläggningar." (tomt Rossen-2-1) och PT "Parkområde, inom vilket erforderliga tomtanslutningar får utbyggas." Markanvändning för berört område i stadsplan 420 är P "Parkområde."

Enligt stadsplan nr 500 får byggnaderna uppföras i högst två våningar till en högsta höjd av 9 m till taknock. Arealen för tomten Rossen-2-1 är 665 m².

Vision

År 2040 ska Mariehamn vara en stad där energi- och miljöfrågor löper som en röd tråd genom stadens verksamhet samtidigt har man byggt ett samhälle som står pall för de effekter klimatförändringen kan föra med sig. Det finns ett cirkulärt tänkande som genomsyrar stadens samtliga verksamheter. För att vi ska nå stadens vision krävs nytänkande och ansvarsfullt agerande, där ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter beaktas.

Mariehamn har länge haft ett klimatmål för hela koncernen och detta mål har varit och är högsta prioritet i stadens hållbarhetsarbete. För att nå ett klimatneutralt samhälle krävs det att Mariehamn ska agera drivande i arbetet för den gröna energiomställningen. Vi ska inte bara ta vårt ansvar lokalt, utan även vara ett föredöme globalt. I enlighet med Parisavtalet ska vi verka för att begränsa jordens uppvärmning till 1,5 grader, jämfört med förindustriell nivå. Koncernen har en viktig uppgift i att skapa förutsättningar för hållbara val och att främja hållbara beteenden. Detta stipuleras i miljöpolicyen för Mariehamns stad.

Fjärrvärme

Stadens fjärrvärmesystem sträcker sig över ungefär 80 kilometer och förser normalt sett ca 84% av fjärrvärmebehovet med lokala biobränslen från den åländska skogen, medan de återstående 16% produceras genom förbränning av fossil olja. Mariehamns Energi distribuerar fjärrvärme till stora delar av Mariehamn samt till angränsande delar av Jomala kommun. Värmen når ca 1000 egnahem, industrier, kontor, butiker och andra offentliga byggnader och antalet anslutna växer kontinuerligt.

Fjärrvärmen är en central del i Mariehamns värmeproduktion och kommer inte gå att ersätta med enbart sol, vatten eller vindkraft. Vi behöver därför säkra att produktionen av fjärrvärme är hållbar och inom en snar framtid helt fossilfri.

Mariehamn har länge haft ett klimatmål för hela koncernen, vilket utgör stadens främsta prioritet inom hållbarhetsarbetet. För att möta det ökade energibehovet och fasa ut oljeanvändningen i fjärrvärmeproduktionen behövs en ny biopanna. En biopanna som eldar med hyggesrester från det lokala skogsbruket i stället för med fossil olja är ett viktigt och nödvändigt steg för att inom snar framtid nå målet, 100% fossilfri fjärrvärmeproduktion. Dessutom är oljan en importvara på Åland.

Stadsarkitekten konstaterar

Sökanden önskar att byta ut befintliga oljepannor som eldar fossilolja mot en mer miljövänlig bioförbränningspanna och vill därför utöka tomten Rossen-2-1 och tillhörande arrendeområde till minst 3000 m² med en byggrätt på minst 1500 m². Detta åtgärds paket förväntas minska miljöpåverkan och främja en mer hållbar energiförsörjning i Mariehamn, vilket ligger i linje med stadens vision för år 2040. Detta skulle vara avgörande för att inom snar framtid nå målet på 100% fossilfri fjärrvärmeproduktion. Dessutom beräknas detta leda till en minskning av utsläpp, något som gynnar stadens invånare och ökar stadens attraktionskraft.

I och med denna stadsplaneändring kan Mariehamn markant minska förbränningen av fossilolja och få en mer förnyelsebar fjärrvärmeproduktion. Mariehamn skulle härmed fortsätta att vara i framkant när det gäller hållbarhet och aktivt följa och möta stadens vision för 2040.

För att säkerställa att miljökraven uppfylls och att luftkvaliteten i området inte överstiger riktvärdena, krävs en miljörapport från sökanden. Ytterligare information behövs också angående höjden på skorstenen för att uppfylla spridningskraven (bilaga D).

Det aktuella området som är föremål för omvandling till markanvändning ES, "Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning", har för närvarande en markanvändning enligt stadsplanen som P, "parkområde", och enligt generalplanen som R, "rekreationsområde". Detta innebär en avvikelse från befintliga planer. Eftersom detta projekt är viktigt för samhällsförsörjningen och bidrar till stadens vision om att kraftigt minska klimatpåverkan och inga alternativa lösningar har kunnat hittas, bedöms det vara ett fall där fördelarna överväger nackdelarna och där ett undantag är motiverat. Det är dock viktigt att understryka att detta är ett undantagsfall och att parkmark i regel inte ska tas i anspråk. Efter att ha granskat Mariehamns nuvarande grönplan och fört en diskussion med landskapsarkitekt bedöms denna avvikelse som berättigad i detta enskilda fall då den inte motsätter sig

grönplanen i någon större utsträckning. Trots att området är del av en grön korridor så finns det närliggande grönområden som likvärdigt fyller samma funktion. Det är dock av stor vikt att gränsen mellan parkområdet och det utökade tomtområdet ska ha en så naturlig övergång som möjligt och att "stigen" genom parken inte utvecklas till en passage för biltrafik. En skorsten kan uppföras då området redan har flera högre skorstenar i närområdet.

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 arrendator om tomtmätning när planen trätt i kraft av mätningensheten.

Sammanfattning och kommentarer

Bilaga C – den nya biopannans konsekvenser, av Mariehamns Energi

För närvarande utgör biobränslen ca 84 % av fjärrvärmeproduktionen medan fossilolja står för ca 16 %. För att uppnå stadens miljömål föreslås ersättning av oljepannor med en ny biopanna, som i första hand kommer att använda lokala hyggesrester som bränsle, vilket går i linje med stadens cirkulära tänkande. Genom denna åtgärd förväntas betydande minskningar av koldioxid-, svaveldioxid- och stoftutsläpp uppnås, vilket är positivt för Mariehamn som stad och dess invånare. Placeringen av den nya biopannan på Fabriksgatan föreslås på grund av befintlig infrastrukturen och är motiverat då det idag finns motsvarande anläggningar på området. Vidare förväntas emissionerna av partiklar, kväveoxider, svaveldioxid och fossil koldioxid minska avsevärt enligt utförda miljömätningar och uppskattningar för den nya anläggningen. Därför förespråkas en övergång till biopannor som ett viktigt steg mot att uppnå stadens miljömål för fjärrvärmeproduktionen och inom snar framtid vara 100% fossilfri.

Bilaga D - Luftutredning och spridningsberäkningar för den nya biopannan, av WSB

WSP Sverige AB har på uppdrag av Mariehamns Energi AB genomfört en luftkvalitetsutredning för en planerad ny förbränningsanläggning i Mariehamn på Åland. Utredningen inkluderar spridningsberäkningar för att bedöma påverkan av luftföroreningar från den nya anläggningen. De undersökta föroreningarna är kvävedioxid (NO₂), stoft (PM_{2,5} och PM₁₀) samt svaveldioxid (SO₂). Syftet med utredningen var att beräkna förekomsten av dessa föroreningar i området kring pannan och att jämföra med rikt- och gränsvärden enligt åländsk lagstiftning.

Resultaten av spridningsberäkningarna visar följande:

- Svaveldioxid och stoft: Bidraget av svaveldioxid och stoft från den planerade biopannan är mycket lågt och har en försumbar inverkan på luftkvaliteten i området kring anläggningen.
- Kvävedioxid: Bidraget av kvävedioxid är inte försumbar men bedöms ha en mycket god marginal till de gräns- och riktvärden som gäller för luftkvalitet när man tar hänsyn till den antagna bakgrundshalten.

Utifrån bedömningen av lagar och förordningar, samt med hänsyn till de beräknade halterna av luftföroreningar, dras slutsatsen att den planerade biopannan uppfyller de krav som ställs på luftkvalitet i området kring Mariehamn.

För att möjliggöra fossilfri fjärrvärme och fortsätta arbetet mot ett klimatneutralt samhälle krävs denna stadsplaneändring.

Planutkast

Tomt Rossen-2-1 utökas i storlek från 665 m² till 3013 m². Kvartersnumret ändras till nr 3 och tomtnumret till nr 13. Tomten Rossen-2-1 har tidigare haft markanvändning AK med en areal på 665 m². Till tomten infogas ett område öster och norr om tomten med markanvändningen PT med en areal på 188 m² samt ett område väster och söder om tomten med markanvändningen P med en areal på 2160 m².

Den södra och västra delen av tomten får ett 5 meter brett område som ska planteras, häri dock inte inräknad den del som utnyttjas som bilparkering. Markanvändningen för den nya tomten blir ES "Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning."

På tomten får byggnad uppföras till en högsta höjd av 16 m till taknock. En skorsten på max 50 m får uppföras efter prövning av byggnadsnämnden. Tomt ska utbyggas till minst 1/2 av för tomten angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta. Vidare ska tomten ingärdas med staket enligt av byggnadsnämnden godkänd plan. Tomt som gränsar till parkmark ska planeras så att övergången mellan tomt- och parkområde beträffande nivåförhållanden, markbeskaffenhet och planteringar utformas möjligast diskret. Tomtytor som inte används för byggnation, behovsprövad parkering eller infart ska iordningställas som grönområde och planteras. Upplag på tomt tillåts inte. Inom tomtområde får inte industrialanläggning, som förorsakar buller, luftföroreningar som över gällande gränsvärden och riktlinjer eller annan störning på omgivningen placeras. Dagvatten ska omhändertas i enlighet med stadens direktiv. Byggnader som uppförs ska förses med synligt tak. Lagerbyggnad, skyddstak och dylikt i lätt konstruktion får inte uppföras utanför byggnadsområdet.

Det nya e-talet blir ca 0.5 vid fullt nyttjad byggnadsrätt, 1500 m².

	TOMT	MARKANVÄNDNING	AREAL	BYGGNADSRÄTT	E-TAL
Innan planändring	Rossen-2-1	AK	665 m ²	Ej angiven (uppskattad till 260 m ²)	0.4
	-	PT	188 m ²	-	-
	-	P	2160 m ²	-	-
Efter planändring	Rossen-3-13	ES	3013 m ²	1500 m ²	0.5

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 tomtindelningens material fram.

Behov av miljökonsekvensbedömning

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

Övrigt

Planläggningsenhetens bedömning är att den sökta ändringen behandlas som en komplex planprocess då det förekommer avvikelser från generalplanen gällande markanvändning, antal våningar och e-tal (inte definierat för området), samt att det i stadsplan sker ändring av markanvändningen och byggnadsrättsökningen uppskattas överstiga 200 m² (tidigare ingen maximal byggnadsrätt definierad).

Planläggningsenheten 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: Stadsmiljönämnden godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Rossen, kvarter 2, tomt 1 och del av parkområde 5P, av den 02.04.2024

Beslut: Cecilia von Weymarn föreslår följande tillägg;

”Byggnadens utformning och fasader delas upp i visuellt kontrasterande sektioner med hjälp av färg- och materialval”

Förslaget med ovanstående tillägg godkänns enhälligt.

Stadsstyrelsen 104 §, 18.4.2024

Bilaga:

- Förslag till ändring av stadsdelen Rossen, kvarter 2, tomt 1 och del av parkområde 5P, samt tomtindelning för stadsdelen Rossen, kvarter 3, tomt 13 (Stplnr 1155), 10.4.2024; I – Stds 104 §

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut stadsplaneförslaget till allmänt påseende under 30 dagar samt föreslår, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer, inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Rossen, kvarter 2, tomt 1 och del av parkområde 5P (Stpl 1155) av den 10.4.2024 jämte planbeskrivning samt tomtindelning av den 2.4.2024

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsfullmäktige 82 §, 18.6.2024

Förslaget till stadsplan har varit utställt till allmänt påseende under perioden 6 maj till och med 5 juni 2024. Under utställningsperioden har inga anmärkningar inkommit.

Beslut:
