

## Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen DALBO, kvarter 17, tomt 6 och del av parkområdet 27P, samt tomtindelning för stadsdelen DALBO, kvarter 17, tomt 8 (stadsplan 1160) (Tillbyggnad av gruppboende)

Dnr MHSTAD/1138/2024

Stadsmiljönämnden 99 §, 9.12.2024



### Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring av stadsplan med bilagor, 28.08.2024; A – SMN 99 §
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen DALBO, kvarter 17, tomt 6 och del av parkområdet 27P, samt tomtindelning för stadsdelen DALBO, kvarter 17, tomt 8 (stadsplan 1160), 02.12.2024; B – SMN 99 §
- Beslut gällande behov av miljökonsekvensbedömning (stadsplan 1160), 02.12.2024; C – SMN 99 §
- Planbeskrivning (stadsplan 1160), 02.12.2024; D – SMN 99 §
- Tomtindelning (stadsplan 1160), 02.12.2024; E – SMN 99 §

### Ansökan

Sökanden, anhåller om en stadsplaneändring för tomt Dalbo-17-6 för att ändra markanvändningen till dagens användning (KST-boende), förstora tomten och byggnadsytan i sydvästra tomthörnet mot parkområdet samt en ökning av byggnadsrätten med minst 280 m<sup>2</sup> våningsyta. Syftet med planändringen är att möjliggöra en tillbyggnad av det befintliga KST-boendet.

## **Bakgrund**

KST har idag ett befintligt gruppboende på ifrågavarande tomt och p.g.a. platsbrist vill de nu utöka byggrätten med minst 280 m<sup>2</sup> från det idag byggda med en enhet ämnad för korttidsboende för barn och ungdomar, vilket idag saknas.

Tomten är i nuläget för liten för att möjliggöra denna utvidgning och därför har en stadsplaneändringsprocess startats för att ändringen skall kunna genomföras.

Den befintliga tomten är 2302 m<sup>2</sup>

Tilläggsdelen är 151 m<sup>2</sup>

Totalt är den nya tomten efter gjord stadsplaneändring 2453 m<sup>2</sup> stor.

### Generalplan (utan rättsverkan)

Områdets markanvändning är BS, men ifrågavarande tomt har beteckningen A.

BS – Småhusdominerad bostadsbebyggelse

A – Område för offentlig service och förvaltning

e-tal 0,2-0,35

### Gällande stadsplan

Stadsplan 623 från 1990.

Byggrätten är 565m<sup>2</sup> med ett maximalt våningstal om 1,5.

Markanvändningen är BE – Kvartersområde för bostadshus med högst 2 bostäder

Stadsplan 745 från 1999

Markanvändningen PL – Parkområde. Inom området får iordningställas kvarters- och områdeslekplats

### Utbyggt

Idag har tomten bebyggt med 599 m<sup>2</sup> och inhyser ett gruppboende för barn och ungdomar. I huset finns idag 6 antal enskilda rum för lika många klienter. Utöver det finns rum för personal och klädvård samt bastu och tvättrum.

### Tillbyggnad

Tillbyggnaden anpassas till befintlig byggnad till sitt utseende och anläggs i 1 våningen med en lite förhöjd takdel för att inrymma teknik. Tillbyggnaden är 280 m<sup>2</sup> stor och inbegriper 5 antal rum för korttidsboende samt rum för personal och umgänge.

### Mark som skall tillföras tomten

Den del på 151m<sup>2</sup> som tillförs tomten i söder är idag angivet som PL-mark dvs.

Parkmark där man får iordningställa lekpark som tjänar området.

PL-området idag är stort och just denna inskjutande del används inte idag för lek eller rekreation.

### Exploatering

Området har idag ett exploateringstal om 0.2-0.35

Idag har tomten exploaterats med ett tal om 0.25

Efter ändringen skulle motsvarande tal vara 0.36

### **Stadsarkitektens analys av planändringens konsekvenser samt miljöbedömning**

Att tillföra denna PL-tomtmark den befintliga tomten medför inte olägenheter för området eftersom den nuvarande delen inte nyttjas till ändamålet idag. Trafikmässigt blir det inga större ändringar eftersom klienterna inte har egna bilar. Endast personalen tar sig till området i bil eller på cykel.

Tillbyggnadens småskalighet, läge inne på gården och låga höjd gör att den inte kommer att uppfattas i stadsbilden som störande.

Den redan existerande verksamheten fortsätter och har redan etablerat sig i området. Nuvarande verksamheten har redan genom undantag i bygglovet fått undantag från markanvändningen BE-bostadshusdominerat småhusområde. Ändringen blir således ingen utan markanvändningen fastställs i den nya stadsplanen.

I generalplanen har tomten en beteckning A-tomt för offentlig service eller förvaltning vilket ytterligare stöder den kommande ändringen i markanvändning.

e-talet på 0,36 efter genomförd planändring är i linje med generalplanen dock med en 0,01 andels överskridning vilket inte kan anses oskälig. 1 m<sup>2</sup> betyder det 9 m<sup>2</sup> överskridning.

Miljö- och trafikpåverkan är verkligen ringa och anses inte medföra några ändringar eller olägenheter i befintlig miljö. En mera djupgående analys anses inte behövlig och planändringen kan genomföras utan samråd. En presentation för närmaste berörda grannar kommer att göras och de kommer få möjlighet att komma in med synpunkter.

### **Planförslag**

Planförslaget innebär att tomt Dalbo-17-6 (2302 m<sup>2</sup>) samt del av parkområdet 27P (150,5 m<sup>2</sup>) bildar den nya tomten Dalbo-17.8 (2452,5 m<sup>2</sup>).

Planutkastet innebär att markanvändningen för tomt Dalbo-17-6 ändras från BE (kvartersområde för småhus med högst två bostadslägenheter) till BV-1 (kvartersområde för bostadsvåningshus för gruppboende). Markanvändningen för del av parkområdet 27P ändras från PL (Parkområde. Inom området får iordningställas kvarters- och områdeslekplats) till BV-1 (kvartersområde för bostadsvåningshus för gruppboende).

Byggnadsrätten ändras från 565 m<sup>2</sup> till 880 m<sup>2</sup>, en ökning med 315 m<sup>2</sup>.

Ändringen innebär att e-talet går från 0.25 till 0.36.

Möjligheten att dela tomten tas bort.

Antalet våningar förblir oförändrat.

Byggnadsytan anpassas med ett avstånd på 4 m från tomtgräns och med en innergård.

En byggnadsyta för garage/ekonomibyggnad läggs till på I våningen.

Planförslaget har presenterats sökanden som omfattat förslaget.

### Planens konsekvenser

#### Miljön

Miljöpåverkan är ringa.

#### Stadsbilden

Påverkan på stadsbilden är ringa då ingen ändring mot gata görs. Utbygganden möjliggörs in mot ett icke iordningställt grönområde. En innergård i mitten av tomten säkras genom anpassning av byggnadsytan.

#### Trafikmiljön

Påverkan på trafiken är ringa.

#### Antal bostäder

Tillbyggnaden förses med 5 rum för korttidsboende.

#### Antal arbetsplatser

Antal arbetsplatser ändras inte. Tillbyggnaden förses med rum för personal och umgänge.

#### Samhällsekonomi

Ringa påverkan.

### Behov av miljökonsekvensbedömning

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

### Övrigt

Planläggningsenhetens bedömning är att den sökta ändringen behandlas som en enkel komplex planprocess (komplex planprocess utan samråd) då påverkan på stadsbilden är ringa samtidigt som markanvändningen ändras och byggnadsrättsökningen överstiger 200 m<sup>2</sup>.

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 DALBO, kvarter 17, tomt 6 och del av parkområdet 27P, samt tomtindelning för stadsdelen DALBO, kvarter 17, tomt 8 (stadsplan 1160) av den 02.12.2024, planbeskrivningen (stadsplan 1160) av den 02.12.2024 samt tomtindelningen (stadsplan 1160) av den 02.12.2024.

**Beslut:** Förslaget godkänns. Stadsmiljönämnden ger stadsarkitekten i vägkost att se över en förminskning av taket och en förhöjning av väggarna av tillbyggnaden.

---

### Stadsstyrelsen 3 §, 9.1.2025

I föreliggande planförslag föreslås en del av stadens parkområde införlivas i intilliggande arrendetomt som också den ägs av Mariehamns stad. I ärendet uppträder staden både som planläggningsmyndighet och som markägare till både den tomt som utvidgas och det parkområde som införlivas. I och med att båda de berörda markområdena ägs av staden föranleder stadsplaneändringen ingen överlåtelse av äganderätten. I annat fall hade det ankommit på stadsstyrelsen att också ta ställning till om staden är beredd att avhända sig området. Om förslaget till ändring av stadsplan godkänns och vinner laga kraft kommer det att föranleda en ändring av arrendeavtalet.

**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 DALBO, kvarter 17, tomt 6 och del av parkområdet 27P, samt tomtindelning för stadsdelen DALBO, kvarter 17, tomt 8 (stadsplan 1160) av den 02.12.2024, planbeskrivningen (stadsplan 1160) av den 02.12.2024 samt tomtindelningen (stadsplan 1160) av den 02.12.2024.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---