

PLANBESKRIVNING

Stadsplan 1156

PLANENS NAMN, DATUM: Ändring av stadsplanen för stadsdelen VRETEN, kvarter 3, tomterna 19, 20 och 22, samt del av gatuområdet 4K2 och ändring av stadsplanen för stadsdelen STORÄNGEN, del av gatuområdet 3K samt tomtindelning för stadsdelen VRETEN, kvarter 3, tomt 23 (Stadsplan nr 1156)

05.06.2024

PLANÄNDRINGEN HAR INITIERATS AV	Folkhälsan - Föreningen Folkhälsan på Åland r. f. - Bostads AB Verna & Verner, 2216047–8 - Bostads Ab Folkhälsanhuset i Mariehamn, 1711802–1
PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH MÅL	Syftet med planändringen är att underlätta nybyggnation av bostadsbyggnader för social verksamhet och hälsovård, på vilket får placeras ett servicecentrum för äldre med tillhörande bostäder. Målet med planändringen är att möjliggöra en utbyggnad av antal vårdboendeplatser för att möta och säkerställa behovet i Mariehamn.
PLANÄNDRINGEN BEAKTAR GÄLLANDE GENERALPLAN ENLIGT FÖLJANDE	Planändringen avviker från generalplanen vad gäller markanvändning, e-tal och antal våningar.
PLANÄNDRINGEN INNEBÄR	
MARKANVÄNDNINGEN	Tomterna Vreten-3-19, Vreten-3-20 samt Vreten-3-22 slås samman och bildar tillsammans den nya tomten Vreten-3-23. Tomten Vreten-3-19 har tidigare haft markanvändning BAV "Kvartersområde för affärs- och bostadsvåningshus." med en areal på 830 m ² . Tomten Vreten-3-20 har tidigare haft markanvändning ASB-1 "kartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälsovård, på vilket får placeras ett servicecentrum för äldre med tillhörande bostäder." med en areal på 3833 m ² .



	<p>Tomten Vreten-3-22 har tidigare haft markanvändning BV "Kvartersområde för bostadsvåningshus." med en areal på 1580 m².</p> <p>Den nya, sammanslagna tomten (Vreten-3-23) får markanvändning ASB-1 och en areal på 6243 m².</p>
BYGGNADSRÄTTEN	<p>Byggnadsrätten ändras från tidigare totalt 5748 m² (+360 m²) till 7685 m²</p> <p>623+180 (Vreten-3-19) + 3385+180 (Vreten-3-20) + 1740 (Vreten-3-22)</p> <p>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).</p>
ANTAL VÅNINGAR	<p>Antal våningar går från att ha varit satt till max två respektive tre våningar till tre våningar med vissa delar där fyra våningar tillåts. Dessutom finns en mindre del som blir ett arkitektoniskt landmärke som inte är satt till ett visst våningsantal.</p>
PLANÄNDRINGENS KONSEKVENSER	
NATURMILJÖ	<p>Planändringen påverkar den befintliga naturmiljön genom att en ny byggnad uppförs, vilket innebär att en större markyta tas i anspråk. Detta leder till förändringar i den befintliga naturmiljön då gårdsmiljön anpassas för de boende. Dessutom kommer daghemsverksamhetens gård att utökas i storlek.</p>
STADSBILDEN	<p>Stadsbilden påverkas då tre äldre byggnader kommer att behöva rivras och en ny större byggnad kommer att uppföras. För att bättre passa in i stadsbilden kommer byggnaden anpassas genom att den fjärde våningen blir indragen och fasaden brytas av med fasadförskjutning och ett arkitektoniskt landmärke. Vidare bryts volymen upp genom variation i fasadmaterial.</p>
TRAFIKMILJÖ	<p>Antalet bilar ökar, varför det byggs ett garage för att möta behovet.</p>
ANTAL ARBETSPLATSER	<p>En utbyggnad av detta slag skulle innebära en ökning av antal arbetsplatser.</p>



SAMHÄLLSEKONOMI	Ändringen möjliggör för Folkhälsan att utöka sin verksamhet och öka antalet vårdboendeplatser, vilket i sin tur kan minska bristen på denna boendetyper i staden.
PLANÄNDRINGENS MILJÖPÅVERKAN	Planändringen medför en förtätning genom att tidigare bebyggelse ersätts med en ny större byggnad. I och med detta ändras stadsstrukturen, men inga för miljön skadliga verksamheter införs. Vidare kommer en gård med grönytor att iordningsställas. Planändringen har en mycket liten påverkan på naturmiljön.

	TOMT	MARKANVÄNDNING	AREAL (m ²)	BYGGNADSRÄTT v.y (m ²)	E-TAL
Innan planändring	Vreten-3-19	BAV	830	623 (+180)	0.75
	Vreten-3-20	ASB-1	3833	3385 (+180)	0.88
	Vreten-3-22	BV	1580	1740	1.10
Efter planändring	Vreten-3-23	ASB-1	6243	7685	1.23

Planläggningsenheten 05.06.2024