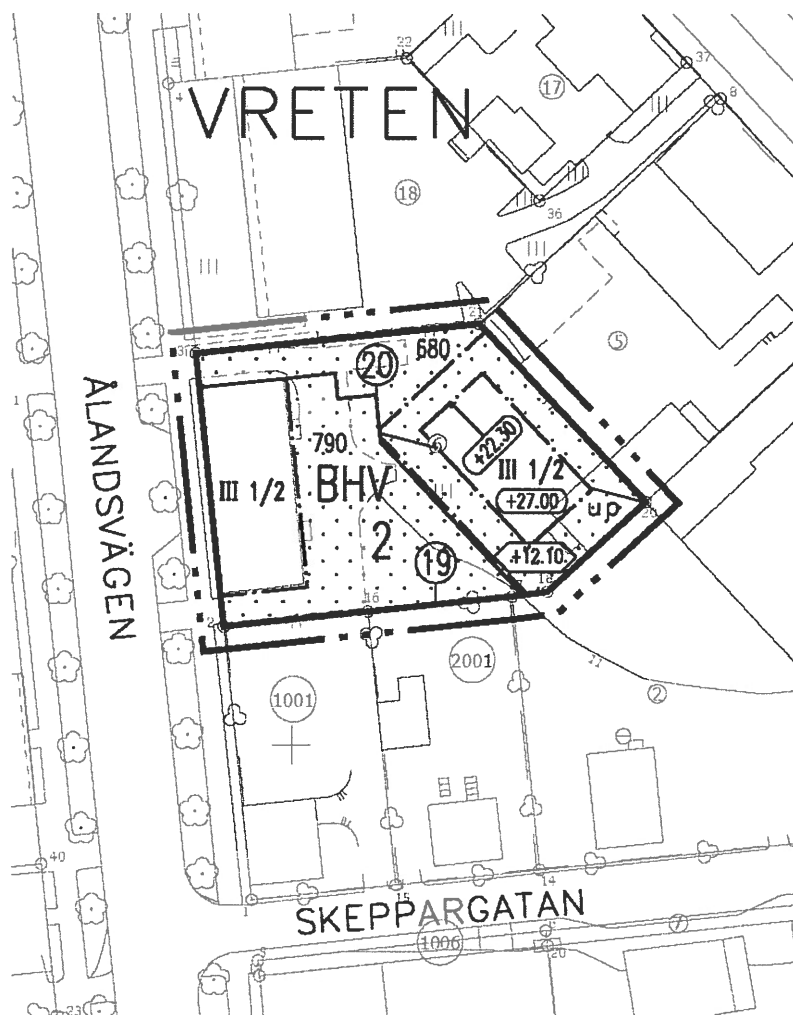


MARIEHAMNS STAD

Förslag till ändring av stadsplanen och tomtindelningen för stadsdelen Vreten, kvarter 2, tomt 6 samt tomtindelning för stadsdelen Vreten, kvarter 2, tomterna 19 och 20 av den 27.01.2016

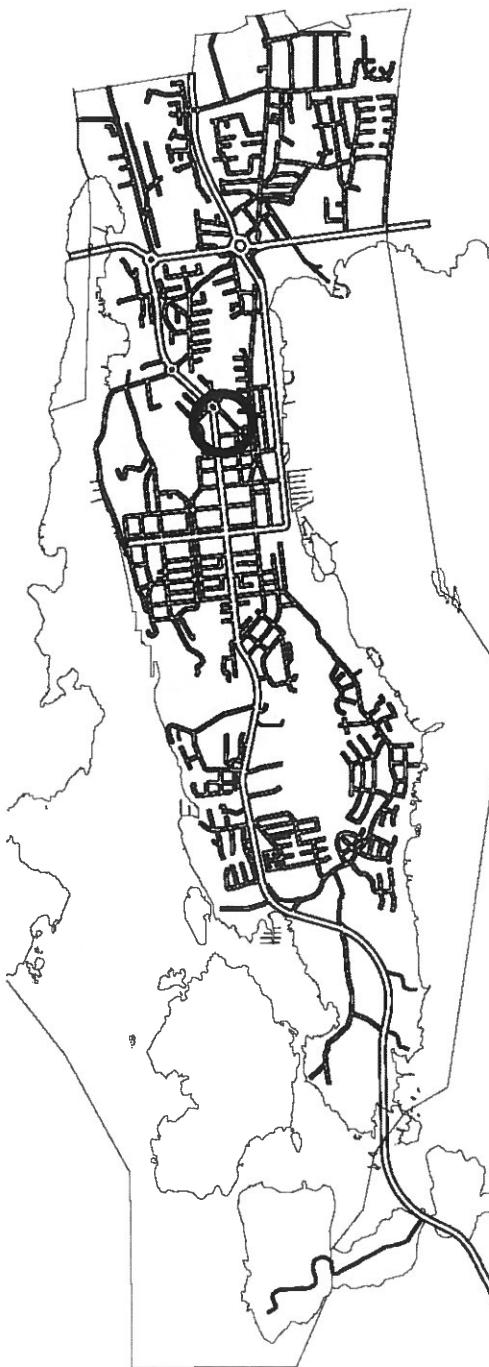
**PLANPROCESSEN**

Godkänd av stadsutvecklingsnämnden	18.01.2016 § 2
Godkänd av stadsstyrelsen	28.01.2016 § 49
Utställd under perioden	22.02.2016 – 23.03.2016
Antagen av stadsfullmäktige	29.03.2016 § 43
Datum för ikraftträdande	03.05.2016

1.1

PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet omfattar två tomter strax norr om centrala Mariehamn. Tomterna är belägna i stadsdelen Vreten söder om Ålandsplan vid Ålandsvägen omgivet huvudsakligen av bostadsvåningshus med viss affärs- och kontorsverksamheter.



1.2

PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planens namn bildas av den gällande planens stadsdels namn, kvartersnummer och tomtens nummer.

Syftet med planändringen är att justera tomtgränsen, öka byggnadsrätten, höja antalet våningar och ändra byggnadsytan.

1.3 PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PÄRM IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1. BASUPPGIFTER

- 1.1. PLANOMRÅDETS LÄGE
- 1.2. PLANENS NAMN OCH SYFTE
- 1.3. PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING
- 1.4. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN
- 1.5. FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

2. SAMMANDRAG

- 2.1. PLANPROCESSENS SKEDEN
- 2.2. STADSPLANEN
- 2.3. PLANENS GENOMFÖRANDE

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR

- 3.1. REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET
- 3.2. UTGÅNGSPUNKT OCH UTREDNINGAR
- 3.3. PLANERINGSSITUATIONEN

4. STADSPLANENS PLANERINGSSKEDEN

- 4.1. BEHOV AV ÄNDRING AV STADSPLAN
- 4.2. PLANPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT
- 4.3. DELTAGANDET OCH SAMARBETE

5. MÅLSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER FÖR PLANÄNDRINGEN

6. REDOGÖRELSE FÖR STADSPLANEN

- 6.1. PLANENS STRUKTUR
- 6.2. GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITÉTSMÅLSÄTTNINGAR
- 6.3. MARKRESERVATIONER
- 6.4. PLANENS KONSEKVENSER
- 6.5. PLANENS TECKENFÖRKLARING OCH –BESTÄMMELSER
- 6.6. NAMN INOM PLANEOMRÅDET

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

- 7.2. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

1.4. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN

- Utdrag ur generalplanen för Mariehamn; kvarter 2 i stadsdelen Vreten gällande markanvändning, e-tal och antal våningar.

1.5. FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

- Utdrag ur gällande stadsplaner med fastställelseår för kvarter 2 i stadsdelen Vreten.
- Utdrag ur gällande stadsplaner för kvarter 2 i stadsdelen Vreten gällande tomtnummer, markanvändning och e-tal.
- Markhöjder, Vreten kvarter 2

2. SAMMANDRAG

2.1. PLANPROCESSENS SKEDEN

Planprocessen har påbörjats med inlämnad ansökan om planändring i syfte att ändra tomternas gemensamma gräns, ändra markanvändningen för en av två tomter, öka byggnadsrätt och antal våningar.

Inför inlämnade ansökan och under planprocessen har diskussioner förts mellan sökanden och stadsarkitekten. Under planprocessen har diskussioner förts med räddningschefen och stadsgeodeten.

Planeringen utgår från stadens generalplan som saknar rättsverkan vad gäller markanvändning, antal våningar och exploateringstalet.

Vid detaljplanering har en utredning gjorts för att granska om generalplanens möjligheter och den ansökta ändringen kan genomföras på likartade tomter i närområdet.

Planprocessen omfattar framtagning av planförslag kompletterat med planbeskrivning och tomtindelingskarta.

Efter stadsutvecklingsnämndens behandling, behandlar stadsstyrelsen planärendet och ställer ut planen 30 dagar. Efter fullmäktiges beslut är besvärstiden 30 dagar.

Efter stadsutvecklingsnämndens behandling och beslut §2, 18.01.2016 har en teknisk justering daterad 27.01.2016 gjorts med innebörden att tomtgränsen mellan tomt nr 19 och tomt nr 20 justerats enligt till anhållan bifogad avtalskarta.

2.2. STADSPLANEN

Stadsplanen innehåller en justering av tomternas gemensamma tomtgräns så att arealen omfördelas mellan tomterna. Markanvändningen kvarstår som i gällande plan för gatutomten medan skafttomtens markanvändning ändras till densamma – markanvändningen moderniseras. Exploateringstalet höjs och byggnadsrätterna ökar. Likaså höjs antalet våningar. På tomterna struktureras byggnadsytorna och våningarna så att gatubyggnaden kan kvarstå och den nya byggnaden på skafttomten anpassas till platsen. Bestämmelser anpassar byggandet till stadens karaktär.

2.3. PLANENS GENOMFÖRANDE

UTBYGGNADSTIDTABELL OCH GENOMFÖRANDE

Planändringen kräver inte kommunaltekniska åtgärder för staden.

Tidtabellen utgår från att stadsplane förslaget godkänns av stadsfullmäktige under våren 2016.

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR

3.1. REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar två tomter, Vreten 2-14 och Vreten-2-15, som tillsammans omfattar 1724 m² och är i privat ägo.

Gatutomten är bebyggd och exploaterad i sin helhet. På skafttomten finns ett magasin som kommer att rivas då ett nytt bostadsvåningshus byggs.

3.2. UTGÅNGSPUNKT OCH UTREDNINGAR

Planområdet är placerat mitt i kvarteret söder om Ålandsplan och vid Ålandsvägen. Planändringen ger möjlighet till stadsmässig förtätning i Mariehamns innerstad.

Utgående från de gällande stadsplanerna för tomterna i stadsdelen Vreten kvarter 2 och tomternas olika förutsättningar har en bedömning gjorts om tomternas motsvarande exploateringsmöjligheter.

3.3.

PLANERINGSSITUATIONEN

PLANER, BESLUT OCH BESKRIVNINGAR SOM BERÖR PLANERINGSOMRÅDET

Generalplan

Gällande generalplan för Mariehamn har inte rättsverkan.

För de aktuella tomterna Vreten-2-14 och Vreten-2-15 stipuleras markanvändningen BH, område för bostadsvåningshus, handel och service, antalet våningar till III och exploateringsstalet till 0.65 – 0.8.

Då generalplanen saknar rättsverkan har kvarteret 2 i stadsdelen Vreten omfattande 11 tomter studerats så att generalplanesituation, bygglov inventerats och dokumenterats för varje tomt med syfte att granska huruvida de andra tomterna även kunde utnyttja den föreslagna planändringens exploateringsstal 0.85.

Inventeringen och analysen visar att

- för tre tomter i kvarterets norra del (nr 16, 17, 18) har planändringar genomförts på 2000-talet som för två av tomterna ger en reell byggnadsrätt som överskrider eller motsvarar exploateringsstal 0.85. Den tredje med e-talet 0.7 kan rymma utgående från dagens tolkning av befintlig byggnads behov av byggnadsrätt exploateringsstalet 0.85,
- de tre tomterna söder om dessa längs Skarpansvägen har stadsplan från 1970-talet med e-tal 0.51-0.6. Byggnadsrätt motsvarande e-talet 0.85 kan inrymmas på tomterna både utgående från dagens tolkning av befintlig byggnads behov av byggnadsrätt och genom tillbyggnader eller genom att befintlig låg bebyggelse rivs och ersätts av högre byggnader.
- de tre tomterna söder om planområdet har i stadsplan från 1970-talet ett e-tal om 0.44 och är utbyggda till 37% - 64%. För de två mindre tomterna är e-tal om 0.85 svår att realisera.

För den större tomten bör 0.85 vara realiseringsbar.

Slutsats är att för de större tomterna kan en byggnadsrätt som motsvarar 0.85 placeras och att friytor och bilplatser kan lösas dock ofta i underjordisk lösning. För de mindre tomterna, 1001 och 2001, är en dylik utökning av byggnadsrätten svårlösning.

Utökning av exploateringsgraden har som konsekvens då parkeringsplatser även ska placeras att grönytan minskar betydligt – kravet på en viss minimifriyta per lägenhet garanterar en mindre grönska i kvarteret. Kansliets bedömning är att den tillkommande trafiken inryms i trafiknätets kapacitet. Genom stadsplanebestämmelser regleras stadsbilden. För staden är flera bostäder och mer verksamhetsyta i centrumlägen en positiv hållbar utveckling.

Stadsplan

Gällande stadsplan för tomt Vreten-2-14 är från 19.04.1993 och för tomt Vreten-2-15 från 26.10.2001.

I gällande stadsplan för tomterna anges för aktuellt område markanvändning, exploateringsgrad, antal våningar och den del av tomten som får bebyggas.

Byggnadsordning

Stadens byggnadsordning är godkänd av stadsfullmäktige 26.08.2014 att gälla från 01.10.2014.

Fastighetsindelning

Stadsplanen omfattar tomt Vreten-2-6.

Byggnadsförbud

Byggnadsförbud råder då tomten inte mätts efter gällande stadsplan.

Grundkarta

Grundkartan är uppgjord av FM-KARTTA OY år 1999.

Stadens infrastruktursektor har gm. mätningseenheten successivt justerat och kompletterat kartan.

4.

STADSPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1.

BEHOV AV ÄNDRING AV STADSPLAN

Markägarna önskar planändring för sin tomt i syfte att justera tomtgränsen och införa infartsservitut enligt ett ingått privaträttsligt avtal samt att dels säkerställa befintlig byggnad och dels bygga ett nytt högre bostadsvåningshus.

För staden är det positivt att bostäder byggs i Mariehamn dock ska anpassningen till stadsbilden vara en bärande tanke.

4.2. PLANEPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT

De slutliga ansökningarna om ändring av stadsplanerna har inlämnats 23.07.2015 och 28.09.2015. Sista kompletteringarna är inlämnade 26.10.2015. Stadsplaneändringen slutförs under våren 2016.

4.3. DELTAGANDET OCH SAMARBETE

Deltagande och växelverkan

När stadsutvecklingsnämnden och stadsstyrelsen behandlat planändringen ställs planen ut 30 dagar. Efter fullmäktiges beslut är besvärstiden 30 dagar.

5. MÅLSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER FÖR PLANÄNDRINGEN

Stadens målsättning är att effektivisera markanvändningen d.v.s. att utöka mängden bostäder och verksamheter under villkor att utökningen är anpassad till stadens skala och karaktär.

Markägarnas målsättning är att dels bibehålla motsvarande byggnad som den befintliga och dels att bygga ett nytt högre bostadsvåningshus.

För att nå stadens och sökandens målsättning bör planändringen innehålla utökning av byggnadsrätt och bestämmelser som reglerar utformningen.

6. REDOGÖRELSE FÖR STADSPLANEN

6.1. PLANENS STRUKTUR

Planområdet omfattar tomterna Vreten-2-14 och Vreten-2-15.

Trafikmatningen till tomten sker från Ålandsvägen.

I planförslaget anges tomternas tomtgränser, markanvändning, byggnadsyta och byggnadsrätt.

6.2. GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITETSMÅLSÄTTNINGAR

Kvalitetsmålsättningar säkras genom planbestämmelser.

6.3. MARKRESERVATIONER

Tomternas tomtgränser och arealer justeras enligt ansökan vilket innebär att tomt nr 14 minskas med 49 m² och ges ett nytt tomt nr 19 med arealen 888 m² och att tomt nr 15 ökar med 49 m² och ges ett nytt tomt nr 20 med arealen 836 m².

Markanvändningen bibehålls för tomt nr 19 med samma innebörd som BVA men moderniseras till BHV, kvartersområde för bostadsvåningshus, handel, förvaltning och service, där högst 30 % av den totalt utbyggda våningsytan får användas för affärs- och kontorsutrymmen och ändras för tomt nr 20 från BVR, kvartersområde för bostadsvåningshus, radhus eller kopplade bostadshus till BHV som för tomt nr 19.

Byggnadsrätten för ursprunglig tomt nr 6 höjs från 0.6 till 0.85 och fördelas 790 m² våningsyta på tomt nr 19 så att e-talet blir 0.89 och 680 m² våningsyta på tomt nr 20 så att e-talet blir 0.81.

Syftet är att befintligt bostadsvåningshus vid Ålandsvägen ges den byggnadsrätt som den enligt givna bygglov kräver.

För tomt nr 19 kvarstår byggnadsytan runt befintlig byggnad och antalet våningar höjs från III våningar till III ½ våningar. Bestämmelserna gällande Takvåning föreslås utgå då den befintliga utbyggda byggnaden ingår i planförslaget.

För tomt nr 20 ändras byggnadsytan så att den kortas med 3 m i längden till 21 m och breddas med 1 m till 11 m. Runt byggnadsytan placeras en områdesangivelse för ett utrymme delvis ovan markplanet för parkeringsanläggning, up, som sträcker sig 0,5 m från tomtgränsen mot sydväst och i syd och i nordost till tomtgränserna. Avståndet till den östra och sydöstra tomt-

gränsen kvarstår som i gällande stadsplan. Antal våningar höjs från II ½ till III ½ våningar. Tomt nr 20 byggnadsyta förses med höjdangivelser vad gäller takfotens och vattentakets högsta höjdläge samt markens högsta höjdläge.

Bestämmelse införs för att reglera lutning på tomt nr 20:s infart av räddnings- och säkerhetstekniska skäl. Friköp kvarstår som i gällande plan med ändras så att friköpet gäller enbart för det bilplatsbehov affärs- och kontorsutrymmen alstrar. Möjlighet för friköp införs även för friköp på tomt Vreten-2-20.

Planbestämmelser moderniseras och reglerar utformning och materialval så att projektet anpassas till omgivningen.

TOMTNR	MARK- ANVÄNDNING	AREAL m ²	BYGGN.RÄTT m ² v.y.	E-TAL	BOSTÄDER st	KONTORSYTA OCH AFFÄRSYTA m ² v.y
VRE-2-19	BHV	888	790	0.89	8	260
VRE-2-20	BHV	836	680	0.81	10	

6.4. PLANENS KONSEKVENSER

Genomförandet av planen innebär en ökning av byggnadsrätten så att sökandena kan dels bibehålla befintligt bostadsvåningshus och dels bygga ett nytt bostadsvåningshus samt att grönytorna minskar och trafiken ökar.

6.5. PLANENS TECKENFÖRKLARING OCH –BESTÄMMELSER

Teckenförklaring och bestämmelserna följer i regel planbeteckningar för Åland och stadens riktlinjer.

6.6 NAMN INOM PLANEOMRÅDET

Nya namn har inte införts på planen.

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

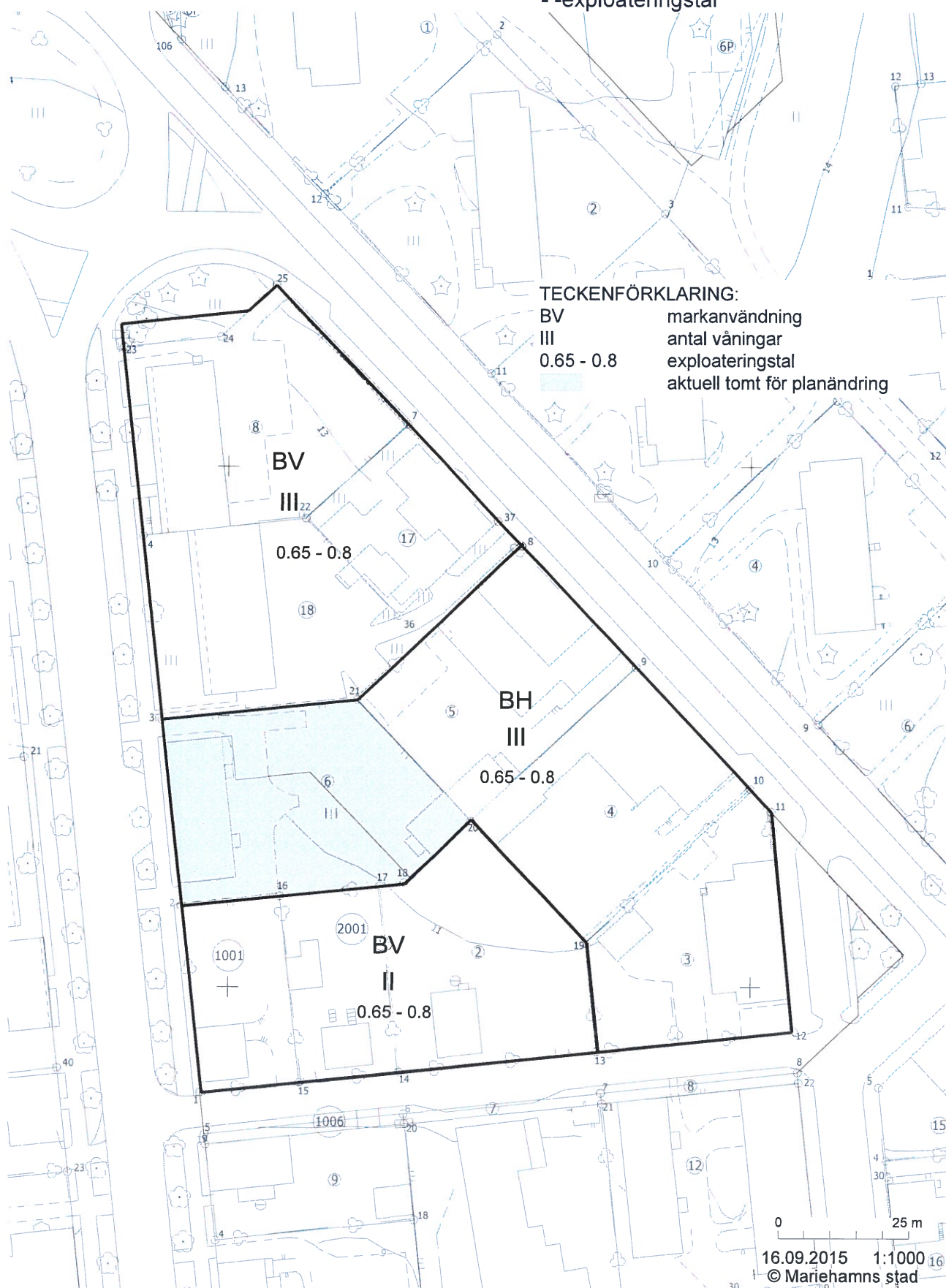
Planen förväntas godkännas under våren 2016.

Stadsarkitektkansliet 27.01.2016

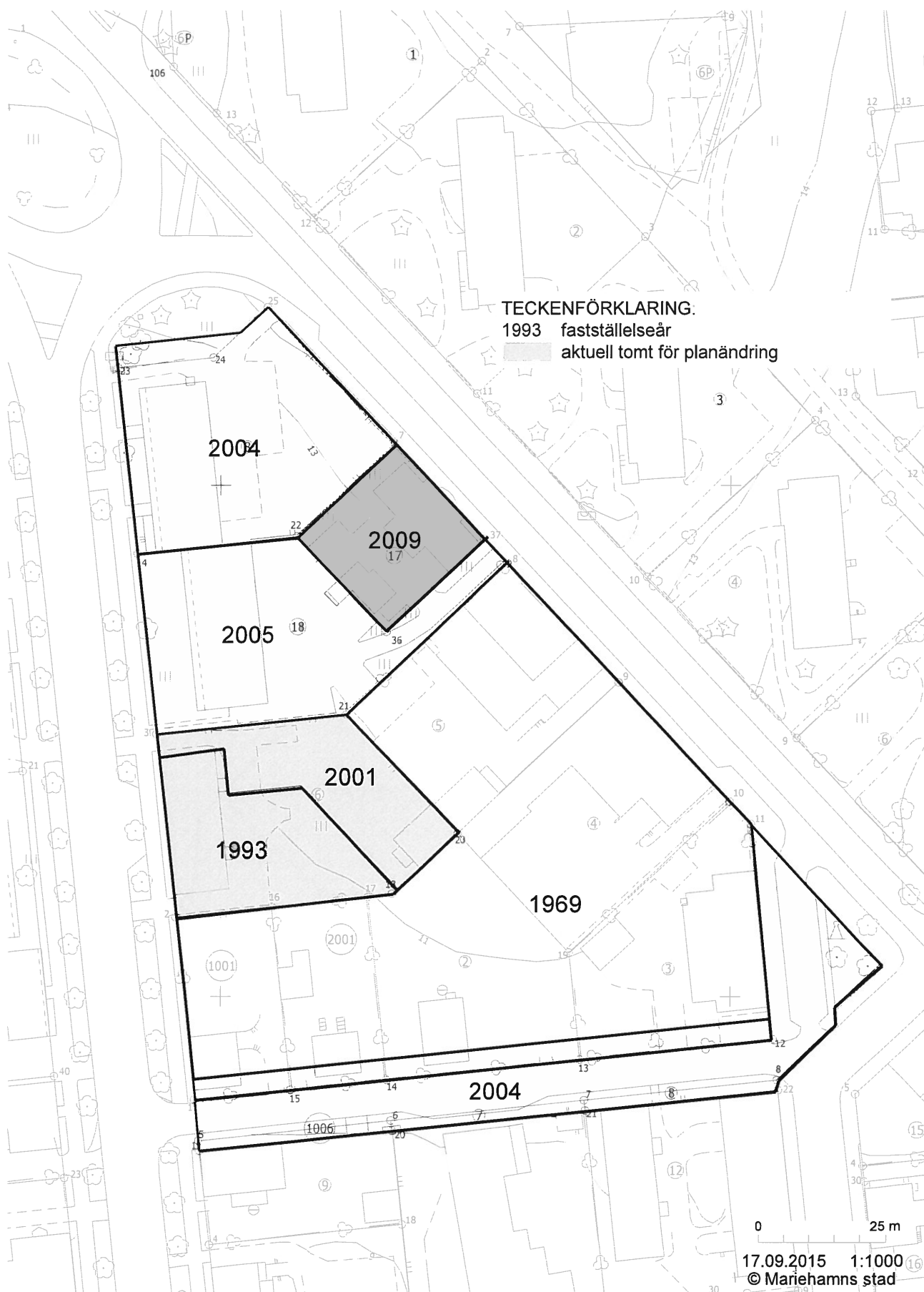
Sirkka Wegelius
stadsarkitekt

UTDRAG UR GENERALPLAN

- markanvändning
- antal våningar
- exploateringstal



FASTSTÄLLELSEÅR FÖR GÄLLANDE STADSPLAN

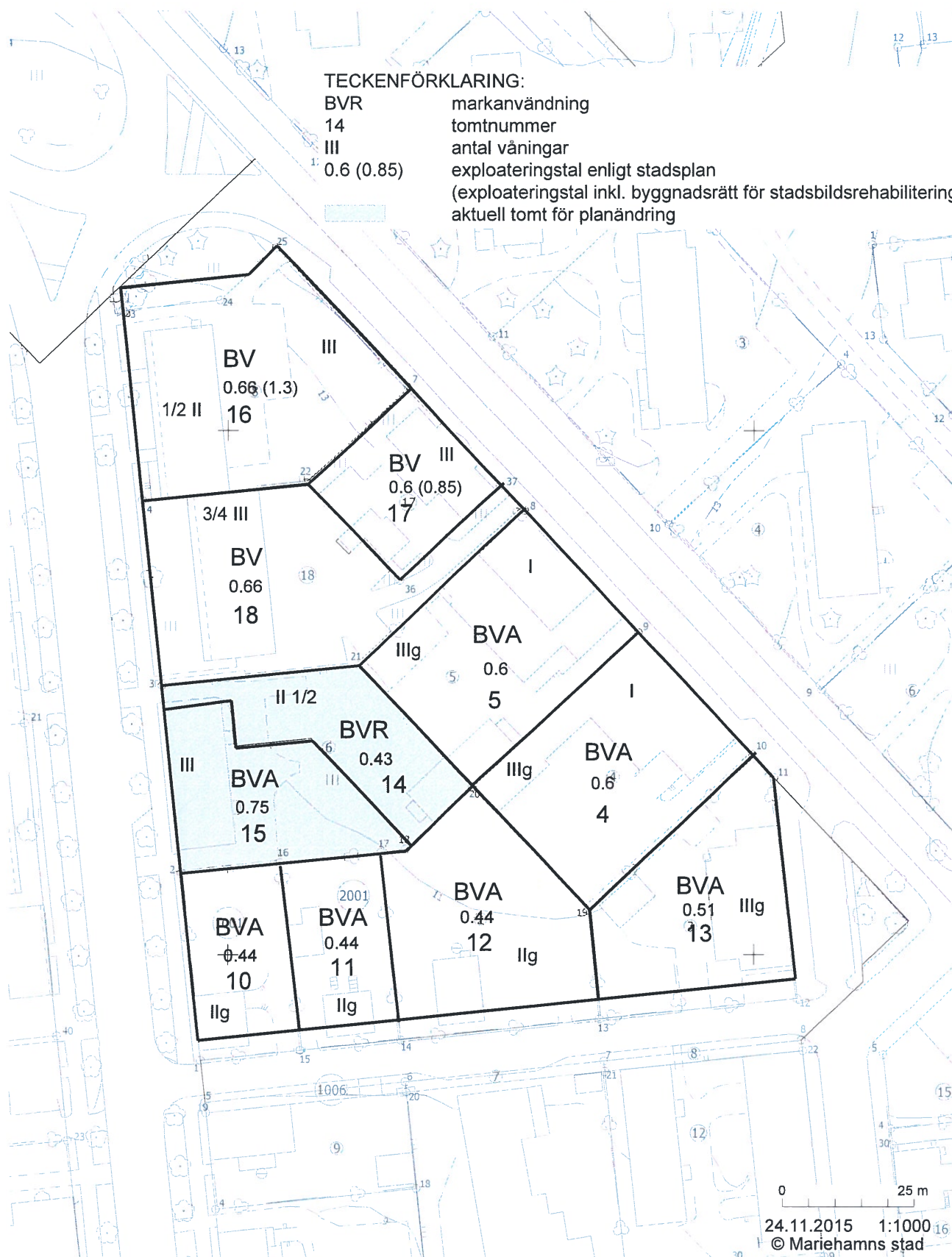


GÄLLANDE STADSPLAN

- tomtnummer
- markanvändning
- exploateringstal (byggnadsrätt/tomtareal)
- antal våningar

TECKENFÖRKLARING:

BVR markanvändning
14 tomtnummer
III antal våningar
0.6 (0.85) exploateringstal enligt stadsplan
(exploateringstal inkl. byggnadsrätt för stadsbilsrehabilitering)
aktuell tomt för planändring



VRETEN, kvarter 2 MARKHÖJDER

