

DELGENERALPLAN CENTRUM

Inkomna anmärkningar under utställningstiden 20.5-19.6.2019
samt stadsarkitektkansliets bemötande

Stadsarkitektkansliet, augusti 2019

AF - SUN 63 §



TECKENFÖRKLARING:

- FAB Engården
- Bolag ägda/delägda av Dennis Jansson
- Bolag ägda av Ålands Ömsesidiga försäkringsbolag

Åsikt inlämnad före utställning och anmärkningar inlämnade under utställningstiden 20.05 – 19.06 2019 och stadsarkitektens bemötande

1

Mariehamns 1 Första Apotek, Torggatan 3

Fastighetsägarnas inlämnade en skrivelse 01.03.2019 och en anmärkning 06.06.2019 i vilken skrivelsens innebörd ingår.

2

Mariehamns 1 Första Apotek, Torggatan 3

Anmärkning:

Som affärsidkare motsätter jag följande förslag, vilka beskrivs i rapporten över trafiksystemlösningen för Mariehamns centrum:

- Inskränkning av Nygatans nuvarande funktion, vilket skulle inverka på möjligheterna att göra både vänster-/öster och höger-/vänstersväng in på Nygatan vid färd söderut med motorfordon längs Torggatans norra del.
- Inskränkning av de parkeringsmöjligheter som nu finns längs Nygatan så att parkeringsmöjligheter endast skulle anvisas som kantstensparkering i gatans längsgående riktning.
- Inskränkning av de nuvarande gatuparkeringsmöjligheterna på Strandgatan i kvarteren förbi Alandica, Miramarparken och biblioteket.
- Ett utvidgande av Torggatan som gågata söderut.

Sedan jag i juni har inlett verksamheten vid Torggatan 3 har jag fått ännu mera insikt i verksamheterna i Mariehamns City. Den del av Torggatan som nu är gågata fungerar väl. Den livligaste verksamheten i citykvarteren hänför sig dock till några sommarveckor och ytterligare utvidgning av Torggatan som gågata söderut torde inte finnas behov av. Ytterligare inskränkningar av motorfordons-trafiken, med tillhörande minskade parkeringsmöjligheter skulle medföra stora negativa effekter på affärslivet i centrum.

Landskapets befolkning, till stor del en åldrande sådan, måste besöka Mariehamn för att uträtta nödvändiga bank-, FPA-, post- och apoteksärenden. Dessa och övriga tjänster erbjuds i Mariehamns centrum och betjänar stadens men även den omkringliggande landsbygdens befolkning. I synnerhet den åldrande befolkningen behöver kunna komma tillräckligt nära dessa tjänster och behöver därför motorfordonsframkomligheten och tillräckliga parkeringsutrymmen.

Bemötande 1.2:

Rapporten över trafiksystemlösning för Mariehamns centrum har tagits fram som underlag för delgeneralplanen. Den siktar på en stegvis utveckling mot en tydlig målbild. Målbilden som fullmäktige har fastställt som riktlinje för delgeneralplanen för centrum är ”att skapa förutsättningar för lugna gator med minimerad biltrafik, förlängd gågata, enkelriktade gator, långsamgator och fungerande servicetrafik. Utöka gågatuområden. Investera i välfungerande cykelvägar och –parkeringar. Prioritera den lätta trafiken och tillgängligheten.” Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för att planens mål kan genomföras under de närmaste 20 åren. Det innebär att alla åtgärder inte behöver vidtas direkt utan kan ligga på en längre tidsaxel. Enligt mätningarna är den sträcka av Torggatan som nu är gågata den besöksintensivaste delen av centrum. Den skapar möjligheter för de kommersiella verksamheterna snarare än inskränker dem. Förutsättningen är att parkeringen ordnas i gemensamma anläggningar centralt. Det finns i dag gott om ledig kapacitet i de befintliga parkeringsgaragen i centrum. Detta innebär att parkeringsplatser som skulle försvinna på gatan till följd av ombyggnationer från snedställd till rak kantstensparkering kommer att kunna inrymmas i befintliga garage. I planförslaget stipuleras det för gatuparkering att en angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 m gångavstånd till publika lokaler, arbetsplatser och bostadshus. Gatuparkeringarna ersätter inte fastighetsägarnas ansvar att ordna den parkering som verksamheten alstrar. Fastighetsägarna ska vid anhållan om bygglov redogöra för de bilplatser som stadsplanen och byggbestämmelserna kräver. **Föreslås ingen ändring i planförslaget.**

3

N.N. 1

Anmärkning:

Jag har sett förslaget till planen i centrum. Det blir fint men vem skall betala. I mars 2016 föreslog jag att seniorbostäder skulle byggas med samlingshall, som det verkar finnas efterfrågan på, äldre som inte har krav på bilparkering. Tomten nära församlingens K-märkta hus skulle passa bra.

Bemötande:

Tomterna intill församlingens K-märkta hus i kvarter V är i privat ägo. De flesta av dem har möjlighet till en betydande nybyggnadsrätt med hänvisning till principerna för förtätning. Stadens fickpark skulle fungera som gemensam vistelseyta och förstärka den sociala gemenskapen. Förutsättningen är att bilarna placeras under tomterna eller i gemensamma garagen. **Föreslås ingen ändring i planförslaget.**

4

Tomt Storängen-13-1, Köpmansgatan 14, BAB Woivalinska gården

Anmärkning:

Bostadsbolaget motsätter sig en eventuell K-märkning eller motsvarande inskränkning av vårt hus och anser att det skulle vara ett för stort ingrepp i vår äganderätt. Bolaget har inte för avsikt att riva huset och motsätter sig inte ett rivningsförbud. Tvärtom värdesätter vi vårt hus och det är i vårt absoluta intresse att ta hand om huset, vilket vi som ägare anser oss klara av bäst själva. Vår erfarenhet av många utifrån kommande orsaker från stadens sida har genom åren gjort att vi anser det, och räknar här upp de mest påtagliga orsakerna till detta;

- Mariehamns stad har under årens lopp byggt om Ålandsvägen och Köpmansgatan ett antal gånger. Detta har bland annat resulterat i att gatorna höjts i omgångar och därmed har trappsteg försvunnit i vårt hus och ursprunglig gatudörr måste kortas i höjden och golv höjas. Senaste ombyggnaden av Ålandsvägen ökade insynen för boende i våning 1 och lägenheternas värde har sjunkit därtill uppstod sprickor i innerväggar efter sprängning och vältningen. Besiktningsman intygade att sprickorna inte fanns före ombyggnaden av vägen – staden har inte besiktat trots påstötter.
- När byggnaden på granntomten norr om oss byggdes uppfördes en över 4 m hög mur, vilket vi anser står i strid med bygglovet. Vårt bolag blev inte hört och inte kallat till slutsyn. På grund av detta nybygge rev man häcken vid vår fastighets norra sida och återställde en del av den med en nyplantering som är så gles att vi fått problem med att människor genar över vår gård. För att åtgärda denna genväg har bolaget lämnat in en ansökan till staden om att få bygga ett staket. Staden har informerat oss om att vi då måste göra en ny inmätning av vår tomt. I samband med detta underrättade staden också om att man år 1969 inkorporerade delar av vår tomt mot Ålandsvägen, vilket gör att vi måste betala för att få tillbaka den delen, (ansöka om ändring i stadsplanen) för att vi ska få tillstånd att bygga detta staket.

Vi vill påpeka att husets dörrar och fönster inte längre är original, färgsättningen på huset är inte original och dessutom önskar bolaget i framtiden eventuellt bygga en balkong på våning II ovanför den befintliga på våning I, bygga en hiss på husets baksida, där vi också snart är tvungna att riva en dålig trappa från 1980-talet, inte heller den ursprungliga, vilken håller på att rasa.

Bemötande:

Den Woivalinska gården är en arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad i kategori A. Enligt förslaget till delgeneralplan ska byggnaden skyddas. Dess exteriör får inte ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddets nivå regleras i stadsplan. Bostadsbolaget har inte för avsikt att riva huset men framför att ändringar i byggnadens gårdssida kommer att vara aktuella i framtiden. Enligt den gällande stadsplanen från 1969 står byggnaden till hälften på gatumarken. På grund av detta och när förändringarna i byggnaden blir aktuella behöver stadsplanen ändras och i samband med stadsplaneläggningen övervägas hur skyddet formuleras och hur fasadförändringarna ska genomföras. En K-märkning betyder inte att byggnaden inte kan ändras, endast att ändringar görs på det sätt som inte minskar på fastighetens kulturhistoriska värde. Ändringar på K-husens gårdssida är vanliga i Mariehamn. Den ursprungliga tomtragränsen mot Ålandsvägen bör kunna återställas med motiveringen att byggnaden skyddas och inte får rivas. Som kompensation för K-märkning finns möjlighet till nybyggnation intill muren på norra tomtragränsen. **Föreslås ingen ändring i planförslaget.**

5

N.N. 2

Anmärkning:

Jättebra jobbat alla ansvariga på Mariehamns stad som har tagit fram denna utvecklande delgeneralplan. Ni har på ett bra sätt beskrivit hur vår vackra stad skulle kunna se ut om några år och hur nytt kan möta gammalt på ett smakfullt sätt! Ni har tagit fram en hållbar delgeneralplan där vi kommer att kunna se en växande stad med många nya bostäder och plats för företag. Det uppskattas också att ni funderat tillsammans med museibyran på vilka hus som är värdefulla för att skapa en trevlig miljö och att ni håller er till det! Ni är de sakkunniga! Om en person får riva sitt hus, för att den tycker att det skall rivas, så har vi strax en till som vill riva sitt! Ett sådant Mariehamn vill vi inte ha! Om 40 år är de hus som byggs idag ändå inte fräscha utan behöver renoveras/rivas Rivet är rivet ... det går inte att få o gjort. Därför skall man inte riva bara för att ett stort företag tycker att det skall rivas utan det behövs sakkunskap och den har ni! Ni värnar om en vacker stadsbild och ni gör det med bravur!

Föreslås ingen ändring i planförslaget.

6

Tomt Storängen-5-27, Torggatan 6, 8, FAB Torggatan 6

Anmärkning:

Undertecknad fastighetsägare har per 3.7.2018 en godkänd stadsplan som medger ett högre våningstal på den aktuella tomten än vad förslaget till delgeneralplan anger. Vi anmärker härmed på detta och vill att en korrigerig görs så att tillåtet våningstal i delgeneralplanen överensstämmer med gällande stadsplan.

Bemötande:

Planförslaget anger det högsta antalet våningar dock så att därutöver kan en vindsvåning efter prövning tillåtas. På den aktuella tomten anges det högsta våningstalet som III-IV med undantag på en byggnadsyta inne på tomten med VI våningar. Stadsplanen från 2018 har en mindre byggnadsyta indragen från fasaden mot Torggatan som har fem våningar, vilket i detta fall kan jämföras med en vindsvåning.

Föreslås ingen ändring i planförslaget.

7

Tomt Storängen-2-10, 11, 12, Norragatan 5, 7, 9, FAB Enggården

Anmärkning:

Synpunkter på förslaget till delgeneralplan där det berör bolagets fastighetsinnehav:

- **Behov av ändrad tomtindelning.** På grund av rådande bolagsstruktur måste tomtindelningen mellan Norragatan 7 och 9 kunna ändras för att möjliggöra en framtida förtätning på fastigheterna. Förutsättningarna för att behålla gatuhuset på Norragatan 7 (Passat Apartments) med en ev. påbyggnad enligt förslaget saknas. Skall en förtätning ske måste förutsättningarna vara att byggnaden rivs i sin helhet och nybyggnation ske i form av nytt lägenhetshus. Detta borde gälla som planeringsförutsättning, varvid förtättningsprinciperna på sid 23 och 24 bör korrigeras för att återspegla verkliga förutsättningar.
- **Gårdsparkering.** Vi vidhåller fortfarande att det inte är förenligt med en fungerande planprocess att minska på gårdsparkeringarna enligt planförslag utan att kunna påverka hur parkeringsfrågorna skall lösas i framtiden. Vi har ännu inte kunnat se att behovet av parkeringsplatser skulle ha minskat. Vi vill också påpeka att de ekonomiska förutsättningarna för att ersätta gårdsparkeringarna med inköpta platser i perifert belägna parkeringshus inte existerar. I planeringsprocessen bör ingå att utreda tillsammans med fastighetsägarna hur de framtida parkeringslösningarna kan se ut, och där bedömer bolaget att det finns möjligheter att lösa parkeringsfrågan på den ena fastigheten vid en framtida förtätad bebyggelse av tomterna och att det är en bättre lösning än det förslag till gemensam parkering under mark som redovisas i förslaget. Staden redovisar heller inte var en sådan under jord beläget parkeringshus i kvarteret kunde placeras. I föreliggande kartförslag till delgeneralplan finns ej heller den befintliga kulvert (= ledningsservitut i stadsplan) som omöjliggör byggnation av underjordisk parkering på egen tomt mellan Norragatan 5 och 7. Detta bör framgå av planen i syfte att ge en rättvisande bild av de verkliga förutsättningarna. Att som i planförslaget ändra markanvändningen så att gårdsparkeringar ersätts av grönområde kan inte anses vara ett seriöst sätt att förhålla sig till parkeringsproblematiken i staden.

- **Krav på butiker/service på gatuplan samtidigt som man tar bort parkeringsplatser på Norragatan?** På sid 19 Publik verksamhet på gatuplan – Planförslag framkommer att man på gatuplan önskar Butik/Service. Detta samtidigt som man planerar bort Norragatan som en s.k. parkeringsgata, dvs man tar bort en av förutsättningarna för butiker utanför absoluta centrum att överleva. Möjligheten till parkering är en faktor som påverkar tillströmningen av kunder till butikerna. Många från landet kommer in till staden för att uträtta ärenden, de flesta har inte tid att strosa omkring. På sid 13 i föreliggande plan anges att affärsvåningsytan kommer att höjas med 48%. Ännu större orsak att åtminstone bibehålla de parkeringsplatser som finns.
- **Bibehåll Norragatan enkelriktad av säkerhetsskäl, bibehåll antal parkeringsplatser och grönska.** Vår ståndpunkt är att Norragatan med fortsättningen Torggatan skall bibehållas enkelriktad i dess nuvarande form. Lösningen med att flytta parkeringen i mitten av gatan kan se fin ut, men vi anser att detta är en sämre lösning ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, då passagerare – även rörelsehindrade, äldre och barn – nödgas korsa såväl en biltrafikerad gata, som en cykeltrafikerad del. Att denna lösning dessutom blir kostsam, reducerar antal parkeringsplatser och tar bort befintlig grönska ser vi som en försämring av områdets attraktion. Att såväl även de flesta fastighetsägare som butiksägare ställer sig kritiskt till det i planen angivna förslaget, utgör ytterligare ett argument för att bibehålla trafiklösningen som den är idag. Vi önskar att denna del av Norragatan och Torggatan fortsättningsvis utgör så kallade parkeringsgator, detta för att främja förutsättningarna för de små butikerna. Dessutom planeras de gamla s.k. brandgatorna göras tillgängliga för allmänheten i form av gemensamma parker och bilfria vistelse miljöer i nära anslutning till centrumkärnan. Även detta underbygger argumentet att bibehålla Norragatan i allra högsta grad som en s.k. parkeringsgata för att bibehålla ett livskraftigt centrum.
- **Allmänhetens tillträde över privat mark.** När det gäller frågan om allmänhetens tillträde över privatmark till parkområdet i kvarteret, verkar förslaget bygga på 16.8.1990 fastställd detaljplan med inritade servitut. De i planen inritade servitut saknar dock rättslig verkan då ingen förrättning hållits. Gällande servitut där förrättning hållits framgår av bifogade kopior på lagfartsbevis och fastighetsregisterutdrag. Samma problematik finns gällande det inplanerade promenadstråket på fastigheten Norragatan 9 längs Ålandsvägen. Staden har inget servitut med rättslig verkan på fastigheten,. Den i förslaget redovisade byggnaden/byggrutan kunde i detta skede flyttas fram till tomtgräns mot Ålandsvägen i likhet med Trobergshemmet, beläget på andra sidan Ålandsvägen. Sammanfattningsvis kan vi inte omfatta förslaget till gångstråk på fastigheten Norragatan 9 och allmän tillfart till parkområde över fastigheten Norragatan 7.
- **Likvärdighetsprincipen vid fastställande av exploateringstal.** När det gäller exploateringstalet för fastigheterna önskar vi att staden bättre skulle klargöra vad som gäller då det på sidan 29 i förslaget anges att e-tals intervall mellan 1,0-1,9 medan på sidan 60 i förslaget anges ett e-tals intervall mellan 1,3-1,5. Vi anser också att likvärdighet skall gälla mellan olika fastigheter där likvärdiga förutsättningar råder, när exploateringstalet fastställs. Vi yrkar på det högre intervallet upp till 1,9.
- **Ännu några påpekanden avseende faktafel i planförslaget.**
 - + På sid 12 framgår att en del byggnader ”kan K-märkas efter rehabilitering”. Enligt muntlig uppgift skall denna sida inte vara gällande. Vi önskar denna uppgift även tydligt angiven i skrift.
 - + Vi är bekymrade över att Park Hotell fortsättningsvis får pumpa bort vattnet. Detta påverkar de omkringliggande fastigheterna. Hur ser staden på en långsiktig lösning avseende detta?
 - + Infarterna till fastigheterna är på en del skisser förminskade. Vi anser att det av säkerhetsskäl bör planeras så att brandbilar och ambulanser med lätthet skall kunna ta sig in på tomterna.
 - + Hur är det möjligt att det enligt stadens planer/skisser möjliggör att Norragatan 3 kan bygga fram till tomtgränserna. Hur har man tänkt med räddningsvägar avseende det befintliga gårdshuset?
 - + På sidan 18 anges Norragatan 7 felaktigt som hotell. På sidan 23 ändra Passat Apartment till Nybyggnation, såsom exempelvis Norragatan 9. På sid 24 Passat Apartment = Nybyggnation.
 - + Brandgatorna. Finns det en underhållsplan från stadens sida? Idag är dessa planerade som parker, men underhålls inte, vilket ger ett förfallet intryck. Hur tänker staden framåt här, detta bör framgå ur planen.
 - + På sid 35 bör markeringen för grönområde ändras och likställas med övriga tomter för samma kvarter. Vi motsätter oss på det bestämdaste befintligt planförslag.
- **Övrigt.**
 - + På sid 39 varför förstöra det befintliga torget, var avser man hålla alla utomhus evenemang?
 - + Sid 43. Bra med Övergång till Österleden.
 - + På sid 56 skriver man ”Bostadspriserna avgörs ända sist och slutligen av marknaden”. Till viss del, är det sant, men byggkostnaderna och därmed slutpris för konsument påverkas av kostnader för parkeringslösningar. Enligt föreliggande plan skapar staden en tydlig segregation som innebär att barnfamiljer och låginkomsttagare inte kommer att ha råd att bo inne i stadens centrum.

Avslutningsvis önskar vi även påpeka att det i planen anges att 33% av markytan inom området ägs av privata aktörer. Om vi idag räknar den totala befintliga våningsytan så torde det privata ägandet utgöra mer än 50% av den totala våningsytan

inom angivna område. Detta borde i de inledande grundprinciperna klart och tydligt framgå, varför staden nor torde ha en skyldighet att beakta tomtägarnas synpunkter och önskemål.

Bemötande:

Tomtdelningen sker i samband med stadsplanering och berörs inte i generalplanen. Förslaget till generalplanen hindrar inte rivningen av Passat-huset på Norragatan 7.

Parkeringsfrågorna för centrum har behandlats i samband med revideringen av stadens parkeringsnorm, godkänd av fullmäktige 29.01.2019. Planförslaget utgår ifrån att fastighetsägarna bygger parkeringsplatserna under egen tomt i samband med förtätningen eller bildar gemensamma parkeringsbolag.

Fastighetsägaren kan avtala med staden om att få utvidga sitt underjordiska garage under stadens mark, brandgatan. Friköpsmöjligheten kvarstår. Förutsättningen för en förtätning är att gårdsparkeringen ersätts med de ovan nämnda alternativen.

Rapporten över trafiksystemlösning för Mariehamns centrum har tagits fram som underlag för delgeneralplanen. Den siktar på en stegvis utveckling mot en tydlig målbild. Målbilden som fullmäktige har fastställt som riktlinje för delgeneralplanen för centrum är "att skapa förutsättningar för lugna gator med minimerad biltrafik, förlängd gågata, enkelriktade gator, långsamgator och fungerande servicetrafik. Utöka gågatuområden. Investera i välfungerande cykelvägar och –parkeringar. Prioritera den lätta trafiken och tillgängligheten." Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för att planens mål kan genomföras under de närmaste 20 åren. Det innebär att alla åtgärder inte behöver vidtas direkt utan kan ligga på en längre tidsaxel. Det finns i dag gott om ledig kapacitet i de befintliga parkeringsgaragen i centrum. Detta innebär att parkeringsplatser som skulle försvinna på gatan till följd av ombyggnationer från snedställd till rak kantstensparkerings kommer att kunna inrymmas i befintliga garage. I planförslaget stipuleras det för gatuparkeringen att en angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade skall kunna ordnas efter behov inom 25 m gångavstånd till publika lokaler, arbetsplatser och bostadshus. Gatuparkeringarna ersätter inte fastighetsägarnas ansvar att ordna den parkering som verksamheten alstrar. Fastighetsägarna ska vid anhållan om bygglov redogöra för de bilplatser som stadsplanen och byggbestämmelserna kräver.

Ledningsservitutet som löper genom tomten finns i gällande stadsplan såsom även reservering för allmän gångtrafik längs Ålandsvägen. Enligt infrastruktursektorn är dessa servitut fortfarande aktuella och ska beaktas vid ändring av stadsplanen. Enligt planförslaget ska ett promenadstråk från Norragatan till fickparken inne i kvarteret löpa genom tomten ovanpå ledningsservitutet. Det är nödvändigt att koppla fickparkerna till gatunätet för att kunna öppna upp dem som rekreationsområden (R-1) för allmänheten. Enligt planförslaget kan de aktuella tomternas e-tal höjas i en betydande grad från det nuvarande 0.6 till högst 1.5. Kartan på sida 29 i planbeskrivningen ingår som översiktlig underlagsmaterial.

Byggnaden på tomt 13 i samma kvarter har Museibyran i sitt utlåtande placerat i kategori C, kan K-märkas efter rehabilitering. Byggnaden har inte tagits med i planförslaget som skyddsvärd men kan K-märkas efter rehabilitering.

Frågor som infartsvägarnas bredd och räddningsvägar är stadsplanefrågor och berörs inte på generalplanenivå. Anmärkaren hänvisar till kartmaterialet som utgör underlag för delgeneralplanen och har ingen rättsverkan. Användning av brandgatorna som gemensamma parkområden i framtiden framkommer i planförslaget teckenförklaring R-1, "Rekreationsområde. Högkvalitativa grönområden, kvarterspark på brandgata. Området får utnyttjas och inräknas som bostadsnära friyta för område betecknat HB-1 om därom avtalas mellan staden och angränsande fastighet." För att uppmuntra till förtätning ges tomtägarna vid brandgatorna möjlighet att placera de tomtvisa friytorna på i ordning ställd brandgata genom avtal med staden om anläggning och skötseln.

Föreslås ingen ändring i planförslaget.

8

Tomt Storängen-8-20, Kaptensgatan 12 A, Dennis & Macke Ab

Anmärkning:

Vi motsätter oss den väsentliga försämringen som staden försöker påföra vår tomt. Beteckningen skall ändras till HB som kvarterets övriga byggnader. I gällande detaljplan från 2009 tillåts 2 ½ våningar. Övriga angränsande tomter tillåts 3-4 våningar vilket även vår tomt bör erhålla enligt likabehandlingsprincipen. Även e-talet bör följa samma likabehandlingsprincip 0,8-1,5.

Vi vill understryka att det inte förts någon som helst diskussion mellan oss och stadsarkitektkansliet över huvud taget vilket är mycket anmärkningsvärt. B beteckningen motsätter vi oss och anser att den skall strykas.

Bemötande:

Tomten utgör en del av Kaptensgatans bebyggelse som enligt planförslaget utgör "en befintlig värdefull bebyggelsehelhet vars historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla karaktärsdrag skall bevaras. Inom området kan placeras ny byggnation under förutsättning att områdets kulturhistoriska värde inte minskas. Byggnader i anslutning till bebyggelsehelheten skall anpassas gällande skala och gestaltning." Enligt utlåtandet över planområdet från landskapets museibyrå (C- SUN 57§) präglas Kaptensgatans hela byggnadskomplex i dag med bara ett undantag, av hus med både arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde. Alla dessa byggnader är mycket betydelsefulla för upplevelsen av gatubilden och enligt museibyran behöver omfattas av byggnadsskydd genom K-märkningar i planen. Beteckningen BS, småhusdominerat bostadsområde syftar till att gatans småskalighet bevaras såsom den gällande planens markanvändning BEV. I samband med stadsplaneändring kan beteckningen kompletteras med utrymmen för härbärgering eller service dock så att den huvudsakliga markanvändningen kvarstår som boende. Våningstalet enligt planförslaget är två, dock kan vindsvåning efter prövning tillåtas. Tomtens e-tal föreslås bestå som i gällande plan vid 0,7 med 105 m² obebyggt byggrätt av 285 m². Planförslaget utgår ifrån att den befintliga byggnaden skyddas (kategori B). Skyddets nivå regleras i stadsplan beaktande skyddskategorin. För att möjliggöra ny- eller tillbyggnader på tomten får avvikande från övriga områden tomtens bilplatsbehov placeras helt utanför tomten. Innan planeringen inleddes hölls ett fastighetsägarmöte 2015 och under beredningsskedet hölls kvartersvisa möten med fastighetsägarna på området. Efter att planutkastet tagits fram ställdes det ut och ett samrådsmöte hölls dit alla fastighetsägare på planområdet bjöds in. Efter justeringar i planutkastet ställdes planförslaget ut och ett öppet informationsmöte arrangerades. Under planprocessen har flera fastighetsägare diskuterat planen med stadsarkitektkansliet och för flera centrumtomter har stadsplaneändringar genomförts på området i enlighet med planutkastet.

Föreslås ingen ändring i planförslaget.

9

Tomt Storängen-9-7, Kaptensgatan 15, Dennis & Macke Ab

Anmärkning:

Vi motsätter oss den väsentliga försämringen som staden försöker påföra vår tomt. Vi har beviljats bygglov och rivningstillstånd för byggande på tomten och avser uppföra en nybyggnad i tre våningar på tomten i enlighet med gällande detaljplan.

Beteckningen skall ändras till HB som kvarterets övriga byggnader, idag har hela kvarteret BAV. I gällande detaljplan tillåts 3 våningar. Övriga angränsande tomter tillåts 4 våningar vilket även vår tomt bör erhålla enligt likabehandlingsprincipen. Även e-talet bör följa samma likabehandlingsprincip 2-2,4.

Vi vill understryka att det inte förts någon som helst diskussion mellan oss och stadsarkitektkansliet över huvud taget vilket är mycket anmärkningsvärt. Beteckningen A skall givetvis bort då byggnadsinspektionen beviljat rivningstillstånd och bygglov på tomten för nya byggnader enligt gällande detaljplan.

Bemötande:

Tomten utgör en del av Kaptensgatans bebyggelse som enligt planförslaget utgör "en befintlig värdefull bebyggelsehelhet vars historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla karaktärsdrag skall bevaras. Inom

området kan placeras ny byggnation under förutsättning att områdets kulturhistoriska värde inte minskas. Byggnader i anslutning till bebyggelsehelheten skall anpassas gällande skala och gestaltning.” Enligt utlåtandet från landskapets museibyrå (C- SUN 57) präglas Kaptensgatans hela byggnadskomplex i dag med bara ett undantag, av hus med både arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde. Alla dessa byggnader är mycket betydelsefulla för upplevelsen av gatubilden och enligt museibyran behöver omfattas av byggnadsskydd genom K-märkningar i planen. Beteckningen BS, småhusdominerat bostadsområde syftar till att gatans småskalighet bevaras. I samband med stadsplaneändring kan beteckningen kompletteras med utrymmen för härbärgering eller service dock så att den huvudsakliga markanvändningen kvarstår som boende. Den östra halvan av tomten har enligt planförslaget beteckningen HB. Våningstalet enligt planförslaget är två mot Kaptensgatans småskaliga miljö och III-IV på den östra halvan av tomten, dock kan vindsvåning efter prövning tillåtas. Tomtens e-tal föreslås vara 1.0 vid Kaptensgatan och 2-2.4 på den östra halvan av tomten. Planförslaget utgick ifrån att den befintliga byggnaden skyddas (kategori A). Efter att byggnadsnämnden beviljat ett bygglov på tomten med rivningstillstånd på den skyddsvärda byggnaden den 4.6.2019 trots att lovet strider mot stadsstyrelsens byggnads- och åtgärdsförbud från 18.8.2017 (som inte ännu har laga kraft) har möjligheten att skydda byggnaden omintetgjorts.

Innan planeringen inleddes hölls ett fastighetsägarmöte 2015 och under beredningsskedet hölls möten med fastighetsägarna på området inkallade till de kvartersvisa möten. Efter att planutkastet tagits fram ställdes det ut och ett samrådsmöte hölls dit alla fastighetsägare på planområdet bjöds in. Efter justeringar i planutkastet ställdes planförslaget ut och ett öppet informationsmöte arrangerades. Under planprocessen har flera fastighetsägare diskuterat planen med stadsarkitektkansliet och för flera centrumtomter har stadsplaneändringar genomförts på området i enlighet med planutkastet.

Föreslås att skydds-beteckningen A avlägsnas från planförslaget som en teknisk korrigerande eftersom byggnadsnämndens beslut angående rivning har trätt i kraft.

10

Tomt Storängen-9-8, Kaptensgatan 13, Dennis & Macke Ab

Anmärkning:

Vi motsätter oss den väsentliga försämringen som staden försöker påföra vår tomt. Vi har beviljats bygglov och rivningstillstånd för byggande på tomten och avser uppföra en nybyggnad i tre våningar på tomten i enlighet med gällande detaljplan.

Beteckningen skall ändras till HB som kvarterets övriga byggnader, idag har hela kvarteret BAV. I gällande detaljplan tillåts 3 våningar. Övriga angränsande tomter tillåts 4 våningar vilket även vår tomt bör erhålla enligt likabehandlingsprincipen. Även e-talet bör följa samma likabehandlingsprincip 2-2,4.

Vi vill understryka att det inte förts någon som helst diskussion mellan oss och stadsarkitektkansliet över huvud taget vilket är mycket anmärkningsvärt. Beteckningen A skall givetvis bort då byggnadsinspektionen beviljat rivningstillstånd och bygglov på tomten för nya byggnader enligt gällande detaljplan.

Bemötande:

Tomten utgör en del av Kaptensgatans bebyggelse som enligt planförslaget utgör ”en befintlig värdefull bebyggelsehelhet vars historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla karaktärsdrag skall bevaras. Inom området kan placeras ny byggnation under förutsättning att områdets kulturhistoriska värde inte minskas. Byggnader i anslutning till bebyggelsehelheten skall anpassas gällande skala och gestaltning.” Enligt utlåtandet från landskapets museibyrå (C- SUN 57§) präglas Kaptensgatans hela byggnadskomplex i dag med bara ett undantag, av hus med både arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde. Alla dessa byggnader är mycket betydelsefulla för upplevelsen av gatubilden och enligt museibyran behöver omfattas av byggnadsskydd genom K-märkningar i planen. Beteckningen BS, småhusdominerat bostadsområde syftar till att gatans småskalighet bevaras. I samband med stadsplaneändring kan beteckningen kompletteras med utrymmen för härbärgering eller service dock så att den huvudsakliga markanvändningen kvarstår som

boende. Våningstalet på den aktuella tomten föreslås vara II och e-talet 1.0. såsom i gällande plan, vilket betyder en fördubbling på den utnyttjade byggrätten på tomten. De motsvarande tomterna vid Kaptensgatans värdefulla stadsmiljö med samma markanvändning och skyddsvärda byggnader har samma högsta våningstal och e-tal på 0.7- 1.0. Planförslaget utgick ifrån att den befintliga byggnaden skyddas (kategori A). Efter att byggnadsnämnden beviljat ett bygglov på tomten med rivningstillstånd på den skyddsvärda byggnaden den 4.6.2019 trots att lovet strider mot stadsstyrelsens byggnads- och åtgärdsförbud från 18.8.2017 (som inte ännu har laga kraft) har möjligheten att skydda byggnaden omintetgjorts. Innan planeringen inleddes hölls ett fastighetsägarmöte 2015 och under beredningsskedet hölls kvartersvisa möten med fastighetsägarna på området. Efter att planutkastet tagits fram ställdes det ut och ett samrådsmöte hölls dit alla fastighetsägare på planområdet bjöds in. Efter justeringar i planutkastet ställdes planförslaget ut och ett öppet informationsmöte arrangerades. Under planprocessen har flera fastighetsägare diskuterat planen med stadsarkitektkansliet och för flera centrumtomter har stadsplaneändringar genomförts på området i enlighet med planutkastet.

Föreslås att skyddsbeteckningen A avlägsnas från planförslaget som en teknisk korrigering eftersom byggnadsnämndens beslut angående rivning har trätt i kraft.

11

Affärsidkare i centrum

Anmärkning:

Undertecknade affärsidkare (Blombergs Blomsterhandel, Nonna Rina, Lembergs Ur & Guld, Ele o Kele, Jakt- och Fiskebutiken Äventyret AB, Fiskarboden, Multitronic, IP-Connect, Iwa Café, Patina, Peters Cykel & Sportservice, Mjuk o Len, Fab Enggård, Megapoli) i Mariehamns centrum motsätter oss följande förslag, vilka beskrivs i rapporten över trafiksystemlösningar för Mariehamns centrum:

- Förändring av Torggatans nuvarande funktion mellan Norragatan och Norra Esplanadgatan så att gågatan skulle utsträcka sig ända till Norra Esplanadgatan. Denna sträckning av Torggatan bör även i framtiden ha samma funktion som idag, dvs tillåta biltrafik.
- Inskränkning av Norragatans nuvarande funktion som genomfartsled söderut längs Torggatan.
- Inskränkning av de parkeringsmöjligheter som nu finns längs Norragatan så att parkeringsmöjligheter endast skulle anvisas som kantstensparkerings i gatans längsgående riktning.

Bemötande:

Rapporten över trafiksystemlösning för Mariehamns centrum har tagits fram som underlag för delgeneralplanen. Den siktar på en stegvis utveckling mot en tydlig målbild. Målbilden som fullmäktige har fastställt som riktlinje för delgeneralplanen för centrum är "att skapa förutsättningar för lugna gator med minimerad biltrafik, förlängd gågata, enkelriktade gator, långsamgator och fungerande servicetrafik. Utöka gågatuområden. Investera i välfungerande cykelvägar och –parkeringar. Prioritera den lätta trafiken och tillgängligheten." Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för att planens mål kan genomföras under de närmaste 20 åren. Det innebär att alla åtgärder inte behöver vidtas direkt utan kan ligga på en längre tidsaxel. De kan även genomföras säsongvis eller genom att experimentera. Som underlagsmaterial har två olika alternativ för Norragatans utbyggnad tagits fram, ett alternativ där Norragatan stängs för motortrafik vid Torggatan och ett alternativ där den södra delen av Torggatan är öppen för biltrafik. Enligt mätningarna är den sträcka av Torggatan som nu är gågata den besöksintensivaste delen av centrum. Den skapar möjligheter för de kommersiella verksamheterna snarare än inskränker dem. Förutsättningen är att parkeringen ordnas i gemensamma anläggningar centralt. Det finns i dag gott om ledig kapacitet i de befintliga parkeringsgaragen i centrum. Detta innebär att parkeringsplatser som skulle försvinna på gatan till följd av ombyggnationer från snedställd till rak kantstensparkerings kommer att kunna inrymmas i befintliga garage. I planförslaget stipuleras det för gatuparkeringen att en angöringsplats för bilar ska finnas och

parkeringsplatser för rörelsehindrade skall kunna ordnas efter behov inom 25 m gångavstånd till publika lokaler, arbetsplatser och bostadshus. Gatuparkeringarna ersätter inte fastighetsägarnas ansvar att ordna den parkering som verksamheten alstrar. Fastighetsägarna ska vid anhållan om bygglov redogöra för de bilplatser som stadsplanen och byggbestämmelserna kräver. **Föreslås ingen ändring i planförslaget.**

12

Tomt Storängen-4-3, Torggatan 5, Bostads Ab City i Mariehamn

Anmärkning:

Delgeneralplanen syftar till förtätning av byggnationen och bevarande av vissa miljöer och byggnader, bl.a. det s.k. Cityhuset jämte delar av den angränsande Kinoteatern. Stadens målsättning är att uppnå detta genom att på olika sätt, företrädesvis via förhöjd rätt till exploatering och minskat krav på parkeringsplatser, kompensera fastighetsägarna för den begränsning den s.k. K-märkningen medför beträffande nyttjande och framtida utvecklingsmöjligheter av fastigheterna i fråga.

För Citytomtens del konstaterar vi att planförslaget innehåller en sänkning av antalet våningar från 4,0-4,5 till 4,0. Dessutom innehåller planen ett förslag till exploateringstal som innebär att tomten redan är fullt utbyggd (skulle finnas endast ca 30-40 m² outnyttjad byggrätt). Citytomten uppfyller redan nu den strängare nu gällande parkeringsnormen. Det är därmed svårt att se att ägaren till tomten överhuvudtaget får någon kompensation för en eventuell K-märkning.

Vi konstaterar att Cityhuset sedan länge är försett med en kall vind med ståhöjd (drygt 2 m till innertak). Vinden som används som arkivutrymme och lager sträcker sig över husets hela ursprungliga platts yttertak. Det vore i vårt tycke enkelt att konvertera denna öppna vind till en vindsvåning med bostäder/kontor. Ur hållfasthetssynpunkt torde detta också vara möjligt. Vid en sådan konvertering måste dock yttertaget höjas något jämfört med nuvarande vindstak, kanske 0,5-1,0 m, för att ge plats för isolering m.m. Med rätt arkitektoniskt handlag måste detta vara möjligt att göra utan att Cityhusets karaktär och arkitektoniska värde skadas. Redan på den av staden ursprungligen godkända ritningen av husets västra fasad finns en tydlig antydning om den upphöjda takkonstruktion som byggnaden nu har, tydligt inritad av arkitekten Sonck själv. Till saken hör dessutom att den nuvarande vinden är indragen från takfoten och att en något förhöjd konstruktion därmed vore skymd från gatunivån.

Vi konstaterar dessutom att eventuellt och arkitektoniskt anpassad nybyggnation inne på fastighetens gård, på tomtens södra halva och längs Kinoteaterns västra vägg, inte skulle störa stadsbilden. Samtidigt skulle sådan byggnation bidra till den önskade förtätningen. De facto kunde sådan byggnation t.o.m. förbättra och berika stadsbilden utan att störa de arkitektoniska värdena hos Cityhuset eller Kinoteatern.

Byggandet av en vindsvåning på Cityhuset och nybyggnation på gården kunde genomföras om exploateringstalet för tomten fastställs till 2,8 vilket för övrigt är den exploateringsgrad som gäller/föreslås för Sittkoggstomterna. Varför skulle inte en sådan exploatering kunna tillåtas på Citybolagets fastighet när den tillåts på andra ställen i stadskärnan? Även till Citybolagets tomt angränsande tomter har högre exploateringstal än Citybolagets tomt föreslås få.

Ovan diskuterade utbyggnadsmöjligheter påverkas även av parkeringsnormen för tomten.

Vi förutsätter att en ny vindsvåning skulle behandlas som resten av Cityhuset i parkeringshänseende. Övrig nybyggnation skulle falla under den normala parkeringsnormen. Hur parkeringsfrågan skulle lösas beror på hur nybyggnationen på tomten förverkligas och om på Citytomten eller på till tomten angränsande tomter anläggs underjordiska garage som Citybolaget deltar i för Citytomtens del.

Sammanfattningsvis. För att godkännas den föreslagna K-märkningen (egentligen A-märkningen) önskar Bostads Ab City i Mariehamn av staden få förespeglad och tillräcklig kompensation för de begränsningar märkningen medför nu och framledes. Vår förhoppning och strävan är att komma överens i god och konstruktiv anda. Om detta visar sig vara omöjligt måste vi tyvärr motsätta oss planändringen för vår fastighet.

Våra krav är:

1. Exploateringstalet fastställs till 2,8.
2. Våningsantalet fastställs för Cityhuset till 4,0-4,5 och för övrig byggnation på tomten till 1,0-4,0.
3. För Cityhuset noteras i planen att det kan tillbyggas med en arkitektoniskt välanpassad takvåning i stället för befintlig vindsvåning. Parkeringsnormen för takvåningen är densamma som för resten av Cityhuset.

Bemötande:

Exploateringstalet för tomten enligt delgeneralplaneförslaget är 2.0- 2.4 , alltså den största i centrum och samma som på de angränsande tomterna förutom Lilla Torget. E-talet ökar från det befintliga utbyggda 1.6

till maximalt 2.4. som en kompensation av en K-märkning av byggnaden. Våningstalet för tomten är enligt förslaget 4 medan en vindsvåning kan efter prövning tillåtas.

Cityhuset är en arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad i kategori A. Enligt förslaget till delgeneralplanen ska byggnaden skyddas. Dess exteriör får inte ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddets nivå regleras i stadsplan. Bostadsbolaget har inte för avsikt att riva huset men önskar få bygga en arkitektoniskt välanpassad vindsvåning på det befintliga huset. Det befintliga taket är indraget från fasadlivet och bedöms kunna höjas 0,5-1 meter och förses med lämpliga vindsfönster. När förändringarna i byggnaden blir aktuella behöver den gällande stadsplanen ändras och i samband med stadsplaneläggningen övervägas hur skyddet formuleras och hur en anpassad vindsvåning ska utformas.

En K-märkning betyder inte att byggnaden inte kan ändras, endast att ändringar görs på det sätt som inte minskar på fastighetens kulturhistoriska värde. Parkeringsnormen är 1 bilplats / 200 m² påbörjad våningsyta om byggnaden K-märks. Det är byggnadsinspektionen som bedömer hur bilplatsnormen tillämpas för en tillbyggnad dvs. takvåningen. **Föreslås ingen ändring i planförslaget.**

13

Tomt Storängen-3-16, Markströmsgränd 4, Fastighets AB Sittkoffska gården

Anmärkning:

Vår tomt har ej erhållit förutsättningarna för ökad byggrätt och våningstal som intilliggande fastighetsägare erhållit i delgeneralplaneförslaget. Idag är Sittkoffs södra tomt bebyggd med 2-3 våningar och kan enkelt byggas på med lätt träkonstruktion 1-2 våningar till vilket vore lämpligt då hissarna förnyas. Övriga angränsande tomter tillåts 4 våningar vilket även vår tomt bör erhålla enligt likabehandlingsprincipen. Hela centrum Markströms-/Simonsgränd borde lyftas till 5-6 våningar. Även e-talet bör följa samma likabehandlingsprincip i liggande förslag har ni givit oss 1,8-2 då det bör vara 2,4. Sittkoffs är 27 år nu och behöver förnyas. Vi vill understryka att det inte förts någon som helst diskussion mellan oss och stadsarkitektkansliet vilket är mycket anmärkningsvärt då vi förvärvat stadens viktigaste centrumsomt vid årsskiftet. Vi vill satsa i centrum och behöver få förutsättningar av er. A och B beteckningar motsätter vi i hela planen och förespråkar dialog med ägarna. Gångbron över östra Utfarten är bra, utredningsområde på torget är bra.

Bemötande:

Den aktuella tomten norr om Markströms gränd har enligt delgeneralplanförslaget möjlighet till III-IV våningar och det maximala e-talet på 2.4. **Föreslås ingen ändring i planförslaget.**

14

Tomt Storängen-16-6, Markströmsgränd 3,1, Fastighets AB Sittkoffska gården

Amärkning:

Vår tomt har ej erhållit förutsättningarna för ökad byggrätt och våningstal som intilliggande fastighetsägare erhållit i delgeneralplaneförslaget. Idag är Sittkoffs södra tomt bebyggd med 2-3 våningar och kan enkelt byggas på med lätt träkonstruktion 1-2 våningar till vilket vore lämpligt då hissarna förnyas. Övriga angränsande tomter tillåts 4 våningar vilket även vår tomt bör erhålla enligt likabehandlingsprincipen. Hela centrum Markströms-/Simonsgränd borde lyftas till 5-6 våningar. Även e-talet bör följa samma likabehandlingsprincip i liggande förslag har ni givit oss 1,8-2 då det bör vara 2,4. Sittkoffs är 27 år nu och behöver förnyas. Vi vill understryka att det inte förts någon som helst diskussion mellan oss och stadsarkitektkansliet vilket är mycket anmärkningsvärt då vi förvärvat stadens viktigaste centrumsomt vid årsskiftet. Vi vill satsa i centrum och behöver få förutsättningar av er. A och B beteckningar motsätter vi i hela planen och förespråkar dialog med ägarna. Gångbron över östra Utfarten är bra, utredningsområde på torget är bra.

Tomt Storängen-16-8, Torggatan 15 b, Mariepark Ab

Anmärkning:

Vår tomt har ej erhållit förutsättningarna för ökad byggrätt och våningstal som närliggande fastighetsägare erhållit i delgeneralplaneförslaget. Idag är tomten obebyggd. I samband med planering av nybyggnad behövs bostäder ovanpå affärsytorna för att finansiera förlängning av Sittkoffs garage söderut. Övriga angränsande tomter tillåts 4 våningar vilket även vår tomt bör erhålla enligt likabehandlingsprincipen. Hela centrum Markströms-/Simonsgränd borde lyftas till 5-6 våningar. Även e-talet bör följa samma likabehandlingsprincip i liggande förslag har ni givit oss 1,8-2 då det bör vara 2,4.

Vi vill understryka att det inte förts någon som helst diskussion mellan oss och stadsarkitektkansliet vilket är mycket anmärkningsvärt då vi förvärvat en av stadens viktigaste centrumtomter vid årsskiftet. Vi vill satsa i centrum och behöver få förutsättningar av er. A och B beteckningar motsätter vi i hela planen och förespråkar dialog med ägarna. Gångbron över östra Utfarten är bra, utredningsområde på torget är bra.

Bemötande 14.15 :

Av tomten söder om Markströms gränd äger Sittkoffska gården endast butikslokalerna i gallerian och tomten söder om Sittkoffs ägs av Mariepark. För tomterna söder om Markströms gränd anges i planförslaget ett e-tal på 1,8-2. Strukturen på dessa tomter följer bebyggelseprincipen på Sittkoffska gallerian med syfte att fungera som en utvidgning av den befintliga gallerian. De aktuella tomterna angränsar sig till den K-märkta Erikssonska (Hillings) fastigheten vid Torggatan som har två våningar. Tomten som Mariepark Ab äger har i gällande plan en byggrätt på 1851 m² som är helt utnyttjat förutom den gamla bagarstugan som inte är skyddad i stadsplan och utgör således en av centrumtomterna med mest utnyttjat byggrätt. Enligt förslaget till delgeneralplanen skulle våningsytan på den utbrutna tomten ytterligare kunna höjas till ca. 2200 m², vilket följer den 2009 framtagna utvecklingsplanen för centrum. Det högsta våningstalet enligt planförslaget är III med möjlighet att pröva en vindsvåning. Förutsättningen för tomtens utbyggnad är att skalan anpassas till den befintliga småskaliga bebyggelsestrukturen vid Sittkoffs och den K-märkta Erikssonska fastigheten. Högre byggnader skulle totalt krossa den attraktiva småstadsmiljön som har skapats på området och som är en mycket uppskattad beståndsdel av centrums identitet. Fullmäktige har som utgångspunkt för delgeneralplanen för centrum slagit fast att "Platser som Lilla Torget, Sittkoffs, Erikssonska, City- och Boreniuska huset, Posthuset och Apoteksgården ger liv och identitet åt centrum och karaktären på dessa miljöer bör förstärkas och den ska spilla över till de angränsande tomterna." När det gäller tomterna norr om Sittkoffs ska de enligt planförslaget anpassas till City- och Boreniuska stenhusen i fyra våningar och har därför enligt planförslaget III-IV våningar och e-tal på 2.4. Delgeneralplanens målsättning är att skapa attraktiva miljöer för besökande och boende i centrum, vilket kräver att solljusförhållandet under olika årstider ska tas i beaktande när höjden på byggnader vid gemensamma uterum eller privata vistelsegårdar inne i bostadskvarteren slås fast. Enligt PBL ska bostadshusen och vistelseområdena placeras där ljus-, solvärme och mikroklimatförhållandena är goda (PBL 7§). En höjning av våningstalet till IV våningar på södra sidan av Sittkoffska komplexet skulle skapa mörka och trånga bostadsgårdar.

Planförslaget baserar sig på de riktlinjer som fullmäktige enats om 1.3.2016.

Innan planeringen inleddes hölls ett fastighetsägarmöte 2015 och under beredningsskedet hölls kvartersvisa möten med fastighetsägarna på området. Efter att planutkastet tagits fram ställdes det ut och ett samrådsmöte dit alla fastighetsägare på planområdet bjöds in. Efter justeringar i planutkastet ställdes planförslaget ut och ett öppet informationsmöte arrangerades. Under planprocessen har flera fastighetsägare diskuterat planen med stadsarkitektkansliet och för flera centrumtomter har stadsplaneändringar genomförts på området i enlighet med planutkastet. **Föreslås ingen ändring i planförslaget.**

16

Tomt Storängen-16-2, Strandgatan 20, Fastighets AB Strandgatan 20

Anmärkning:

Vår tomt har inte erhållit samma förutsättningar för ökad byggnadsrätt och ökat våningstal som närliggande fastighetsägare har erhållit i förslaget till delgeneralplan. I samband med planering av nybyggnation behövs bostäder ovanpå affärsytorna, bland annat för att kunna finansiera underjordiska parkeringsplatser. På angränsande tomter tillåts enligt förslaget fyra våningar, vilket vår tomt också bör erhålla enligt likabehandlingsprincipen. Även e-talet bör följa samma likabehandlingsprincip och bör således vara 2,5 istället för 1,8-2.

Vi ser positivt på planen på en bro över Österleden och välkomnar att torget blir ett utredningsområde. Som fastighetsägare i centrum bidrar vi gärna till att skapa en trivsammare stad.

Bemötande:

Tomten söder om Sittkoffs som anmärkaren äger har enligt planförslaget ett e-tal på 1,8-2, samma som de angränsade tomterna söder om Markströms gränd. Strukturen på dessa tomter följer bebyggelseprincipen på Sittkoffska gallerian med syfte att fungera som en utvidgning av den befintliga gallerian. Den aktuella tomten har i gällande plan en byggrätt på 2111 m² med endast 730 m² nyttjad byggrätt och utgör således en av centrumtomterna med mest outnyttjad byggrätt.

Enligt förslaget till delgeneralplanen skulle våningsytan på tomten ytterligare kunna höjas till ca. 3380 m², vilket följer den 2009 framtagna utvecklingsplanen för centrum. Det högsta våningstalet enligt planförslaget skulle vara III med möjlighet att pröva ytterligare en vindsvåning. Förutsättningen för tomtens utbyggnad är att skalan anpassas till den befintliga småskaliga bebyggelsestrukturen vid Sittkoffs och den K-märkta Erikssonska fastigheten. Högre byggnader skulle totalt krossa den attraktiva småstadsmiljön som har skapats på området och som är en mycket uppskattad del av centrumets identitet. Fullmäktige har som utgångspunkt för delgeneralplanen för centrum slagit fast att "Platser som Lilla Torget, Sittkoffs, Erikssonska, City- och Boreniuska huset, Posthuset och Apoteksgården ger liv och identitet åt centrum och karaktären på dessa miljöer bör förstärkas och den ska spilla över till de angränsande tomterna." När det gäller tomterna norr om Sittkoffs ska de enligt planförslaget anpassas till City- och Boreniuska stenhusen i fyra våningar och har därför enligt planförslaget III-IV våningar och e-tal på 2.4. Delgeneralplanens målsättning är att skapa attraktiva miljöer för besökande och boende i centrum, vilket kräver att solljusförhållandet under olika årstider ska tas i beaktande när höjden på byggnader vid gemensamma uterum eller privata vistelsegårdar inne i bostadskvarteren slås fast. Enligt PBL ska bostadshusen och vistelseområdena placeras där ljus-, solvärme och mikroklimatförhållandena är goda (PBL 7§). En höjning av våningstalet till IV våningar på södra sidan av Sittkoffska komplexet skulle skapa mörka och trånga bostadsgårdar.

Föreslås ingen ändring i planförslaget.

17

Tomt Storängen-9-6, Torggatan 4, Fastighetsaktiebolaget Torggatan 4

Anmärkning:

Våningstalet 3-4 våningar är för lågt – bör vara 4-6 våningar såsom i generalplanen.

Bemötande:

Våningstalet i delgeneralplanen följer de riktlinjer som fullmäktige slagit fast 2016 med tre till fyra våningar mot gata och på några anpassade platser inne i kvarteren kan enstaka byggnader vara högre. För den aktuella tomten anges i delgeneralplaneförslaget III-IV våningar där en vindsvåning efter prövning kan tillåtas. I stadens riktgivande generalplan från 2006 stipuleras att "våningstal i stadens absoluta centrum (vilket utgör ca. hälften av delgeneralplaneområdet) kan uppgå till IV-VI våningar. Längs Torggatans östra

och västra sida kan våningstalet vara VI och sedan sjunka till IV för att övergången till de omkringliggande områdena med III-IV skall uppfattas logisk och behärskad. Trevåningsfasader eftersträvas längs gatorna för att hålla gaturummet öppet och bevara småstadskaraktern. Stadspanelläggning skall inkludera en utformningsplan för att uppnå en god stadsbildsutveckling." Centrumtomternas e-tal lämnades öppet. Förutsättningen för en ökad förtätning på tomten är att parkering och friytorna löses tomtvis enligt normer som ingår i generalplanen. Planen har ingen rättsverkan och de verkliga förutsättningarna för det angivna våningstalet för centrums del har inte närmare utretts under planprocessen medan förslaget till delgeneralplanen baserar sig på de tomtvisa förtätningsstudier som gjorts och som beskrivits i planbeskrivningen. Förutsättningarna för de olika tomterna i centrum är olika för varje tomt. För att kunna skapa bra solljusförhållanden för vistelseytorna inne på tomten och på gågatan ska inte byggnaderna vara högre än III-IV våningar vid gata medan inne på de tomter som har tillräckligt med areal kan högre byggnader upp till sex våningar tillåtas. Principen stöder en långsiktigt god stadsbild eftersom skalan på gaturummet bibehålls oberoende av när genomförandet av planen på de olika tomterna sker.

Föreslås ingen ändring i planförslaget.

18

Tomt Storängen-3-13, Torggatan 9, Fastighets Ab Torggatan 9

Anmärkning:

B-märkningen av Boreniuska huset i förslaget till delgeneralplan för centrum bör tas bort.

- **Boreniuska huset är inte en sådan skyddsvärd byggnad som avses i plan- och bygglagen.** Skydd av byggnader enligt PBL inriktar sig främst på skydd utgående från kulturhistoriska och arkitektoniska värden, varmed det är naturligt att byggnader i kategori A kan vara skyddsvärda. I PBL har dock skydd utgående från stadsbildsmässiga värden inte tillnärmelsevis givits samma tyngd som skydd utgående från kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Med skyddsvärd byggnad avses enligt PBL en byggnad som enligt 20 § 4 mom. i PBL ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden. FAB TG 9 anser att byggnader i kategori B inte utgör sådana byggnader som är i behov av skydd i plan utgående från PBL, särskilt med beaktande av den olägenhet som fastighetsägare kan orsakas till följd sådant skydd. Det bör återigen understrykas att indelning av byggnader i A- och B-kategorier inte grundar sig på PBL, utan är ett system som staden själva uppgjort. Enligt vår uppfattning har stadens införande av det eget uppgjorda systemet inte föregåtts av någon beredning eller beslut, och någon närmare granskning av grunderna för den eget uppgjorda indelningen och dess konsekvenser för markägare har enligt vår vetskap inte gjorts. Införande av skydd för byggnad i plan kan inte endast grunda sig på ett eget uppgjort system, utan måste alltid grunda sig på PBL. Enligt vår uppfattning har inte byggnaderna i kategori B, åtminstone inte alla byggnader, sådant skyddsvärde som utgör grund för skydd enligt PBL och därmed kan inte skydd införas mot markägarnas vilja.
- **Staden har ingen skyldighet att införa skyddsbestämmelser i delgeneralplan.** Även om Boreniuska huset skulle vara skyddsvärd enligt PBL, vilket FAB TG 9 inte anser, bör staden inte anses ha någon skyldighet att införa skyddsbestämmelser i delgeneralplanen. Lagtext och förarbeten är inte entydiga gällande "kan" eller "ska" införa skyddsbestämmelser i generalplan. Jämförelse med den finska markanvändnings- och bygglagen visar att i MBL kan nödvändiga skyddsbestämmelser införas i generalplan dock ska dessa inte orsaka olägenheter för markägare eller andra rättsinnehavare och att byggnadsskyddet förutsätter att skyddsbestämmelser införs i detaljplan.
- **Olägenhet som skyddsbestämmelse skulle orsaka fastighetsägare har inte beaktats.** Staden har i förslaget till delgeneralplan inte utrett vilka olägenheter införandet av skyddsbestämmelser skulle orsaka fastighetsägare. Delgeneralplanen kan inte antas före staden har utrett vilka olägenheter som skyddsbestämmelserna skulle orsaka fastighetsägaren. Det går inte att bedöma om det finns förutsättningar att införa skyddsbestämmelser i delgeneralplanen före sådan utredning gjorts. Om skyddsbestämmelser skulle införas trots att det medför olägenheter för fastighetsägaren är staden skyldig att erlagga kompensation till fastighetsägare för den olägenhet som orsakats. I förslaget till delgeneralplan har staden inte redogjort för hur fastighetsägarna skulle kompenseras för de olägenheter som skyddsbestämmelserna orsakar dem.
- **FAB TG 9 har lagakraftvunnen rätt att riva Boreniuska huset.** Beslutet att godkänna rivningsanmälan och FAB TG 9:s rätt att riva Boreniuska huset har vunnit laga kraft och sedan 6.5.2019 har FAB TG 9 rätt att inleda rivning av Boreniuska huset.

Bemötande:

Enligt PBL ska planläggningen värna om natur- och kulturvärden, den bebyggda miljön och landskapet samt främja en ändamålsenlig samhällsstruktur, en hållbar utveckling och en estetisk utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar (19§). Om ett område, en byggnad eller en byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen (20§). Särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar, ska skyddas (65§). En stadsbildsmässigt värdefull byggnad (kategori B) bidrar till en värdefull stadsbild och gatumiljö där de befintliga äldre stadsmässiga byggnaderna är identitet skapande. Landskapets kulturbyrå har givit ett utlåtande över Boreniuska huset den 14.9.2018 där det konstateras att byggnaden hyser byggnadshistoriska, arkitektoniska och miljöskapande värden och att byggnaden utgör en viktig beståndsdel av Torggatans värdefulla och känsliga kulturmiljöer. Boreniuska huset är en stadsmässig och identitet skapande byggnad som bildar ett par till det monumentala Cityhuset i kvarteret bredvid. Byggnaden är välbevarad avseende utformning, material och färgsättning. Enligt planförslaget ska byggnaden skyddas, får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddets nivå föreslås regleras närmare i stadsplan. Då kan bestämmelser om byggnadsskyddet begränsas främst att omfatta de fasader som har en stadsbildsmässig betydelse eftersom byggnaden är klassat som B, stadsbildsmässigt värdefull byggnad. Se landskapsregeringens utlåtande gällande Boreniuska huset, bilaga Å - Stds 54§.

Hänvisningarna till stadens generalplan från 2006 som inte har rättsverkan och är antagen före den nuvarande PBL är inte relevanta eftersom lagen har sedermera förnyats och det aktuella delgeneralplanarbetet baserar sig på utlåtanden från landskapets museibyrå från 2015 (bilaga C-SUN 57§). Boreniuska huset hör även enligt generalplanen till kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull stadsbild (HI) där riktlinjen för planeringen är att kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbildens värdefull bebyggelse vårdas och bevaras. Enligt PBL får generalplanen inte förorsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter utan kompensation. Att byggnadsskyddet skulle enbart vila på fastighetsägarens fri vilja är en tolkning som saknar rättsligt bevis. Skyddsbestämmelserna ska vara rimliga för fastighetsägaren. När det gäller det föreslagna skyddet av Boreniuska huset kompenseras det enligt planförslaget med en 100 % ökning av byggrätten jämfört med gällande plan mao. e-talet för tomten kan öka från 1.2 till 2.4. Skyddet av Boreniuska huset anses inte vara oskäligt för fastighetsägaren. Byggnaden är i aktivt bruk i dag och bedöms kunna fortsätta så även om byggnaden skyddas i enlighet med den föreslagna planbestämmelsen. Skyddets nivå och den eventuella kompensationen för byggnadsskyddet regleras i detaljplanen.

FAB TG 9 har lämnat in en rivningsanmälan om Boreniuska huset våren 2019 som har tagits emot av byggnadsinspektionen. Det finns inget rivningstillstånd för byggnaden. Stadsstyrelsen har 18.8.2017 beslutat utfärda ett byggnads- och åtgärdsförbud för planområdet för delgeneralplanen. Enligt ÅFD:s beslut från 30.8. 2019 är på ett område med byggnadsförbud också rivning och åtgärder som förändrar landskapet tillståndspliktiga på det sätt som bestäms i PBL 70 §. Beslutet har överklagats och inte ännu vunnit laga kraft. **Föreslås ingen ändring i planförslaget.**

19

Tomterna Storängen-4-1 (Zeipels), Storängen-3-10 (Strandgatan 14, Ekonomiegatan 1) och Storängen-3-13 (Torggatan 9)

Anmärkning:

Anmärkningar mot förslaget till ny delgeneralplan för centrum; Byggrutor, kulturmärkning av byggnader, antal våningar, lekplatser, grönytor och obebyggd tomtmark, parkering, skyddsrum. Fel och brister med delgeneralplanen om man vill få igång byggande inom centrumområdet.

- **Olika tolkningar av stads och generalplaner.** Tyvärr har det visat sig vid ett flertal tillfällen att general och stadsplaner tolkas olika av stadsarkitektkansliet och tjänstemän vid t.ex. byggnadsbyrån och infrastruktursektorn under framtagning av bygglov. Vi anser att därför att det både skrivs och ritas in alltför detaljerade uppgifter vid uppgörandet av general och stadsplaner. Speciellt vid s.k. bland-hus, där det förekommer både affärs-, kontors och bostadslokaler blir denna fråga oerhört komplex. När det bestäms vem som skall hyra lokalerna är stadsplanen sedan länge fastslagen och de ändringar som vissa affärskedjor kräver för sina lokaler blir helt omöjliga att genomföra utan att göra om allting från början och göra en ny stadsplaneändring.
- **Kulturmärkning av byggnader.**
 - + Konfiskering av hus kan inte få ske i Mariehamn och givetvis inte någon annan stans heller.
 - + A och B märkning skall vara frivillig och användas enbart som ett arbetsinstrument. De A och B märkta husen är på intet sätt K-märkta.
 - + Lyft tillbaka frivilligheten i förslaget. Vi har uppfattat det som att Mariehamn vill att fastighetsägare skall börja bygga och att generalplan skall underlätta just för nybyggnation. Nu blir det ännu svårare då fastighetsägare kan få sina hus konfiskerade utan någon som helst diskussion eller samtycke.
- **Antal våningar.**
 - + Höj antalet våningar i planen med minst två. Redan på 30-talet byggdes 4-våningshus i Mariehamn och sorgligt nog det vi har att förhålla oss till än idag.
 - + Tillåt delvis 6-8 våningars hus på innergårdarna.
 - + Slopa kravet på max plushöjder i stadsplanen. Plushöjder finns inte i delgeneralplanen med ställer till enorma problem då våningshöjder från 1930-talet skall tillämpas för hus som skall byggas 80 år senare. Stadsbilden blir även mer levande om husen inte ligger på en rak linje.
 - + Myndighetskrav på boende, arbetsmiljö, brand och ljudkrav gör att våningshöjderna från ett svunnet sekel inte kan tillämpas längre.
- **Lekplatser.**
 - + Måste finnas ett max-tak för grönytor, obebyggd tomtmark, lekplatser för fastigheter inom centrumplanen med sina små tomter.
 - + Bättre ett bygga fina grönytor, terrasser, lekplatser som boende kan utnyttja. Idag byggs det konstlade ytor som ingen i praktiken använder för de är så svåråtkomliga och tråkiga. Ställ istället minimikrav på hur en lekplats eller terrass skall se ut.
 - + Pengar som kommer från friköp används för att förbättra "friköpsplatsen" och inget annat.
 - + Lekplatser skall inte räknas på alla lägenheter. Många som köper och hyr i centrum har inte barn eller har äldre och vuxna barn som inte vistas på lekplatser. Idag blir en lekplats i ett hus med 4 lägenheter 60 m² stor.
 - + Friköp av lekplats samt grönyta i stans lekplatser skall tillåtas.
 - + Lika som den tidigare parkeringsnormen straffas man enligt nytt förslag med små lägenheter då lek område räknas per lägenhet. Detta borde ha justerats redan 2006 i samband med parkeringsnormen då det var ett problem långt tidigare än det.
 - + På små tomter är det nästan omöjligt att få till att lekplats inte korsas av bilväg. Ta bort kravet och tillåt att bilväg inne på egen tomt får korsa väg till lekplats.
- **Grönytor och obebyggd tomtmark.**
 - + Det måste finnas ett max tak för grönytor, obebyggd tomtmark, lekplatser inom centrumområdet.
 - + Bättre ett bygga fina grönytor, lekplatser som boende kan utnyttja. Idag byggs det konstlade ytor som ingen använder för de är så svåråtkomliga och tråkiga. Ställ istället minimikrav på hur en lekplats eller terrass skall se ut.
 - + Pengar som kommer in används för att förbättra "friköpsplatsen" och inget annat.
 - + Lägenheter med tillgång till egen balkong skall inte räknas med i kravet på grönyta.
 - + Friköp av grönyta i stans parker skall tillåtas.
 - + Lika som den tidigare parkeringsnormen straffas man enligt nytt förslag med små lägenheter då grönyta räknas per lägenhet. Detta borde ha justerats redan 2006 i samband med parkeringsnormen men varit ett problem långt tidigare än det.
- **Parkering.**
 - + Helhetslösning för trafikproblematik saknas helt i förslaget. Var skall till och från fart vara till gemensam garage.
 - + Regler för byggnation under stans gator saknas helt.
 - + Lösningar för anslutningar mot den hårt trafikerade östra utfarten saknas helt.
 - + Öppna upp i planen även för andra parkeringslösningar. Under den tid då planen har utformats har en mängd förslags

och lösningar ritats in och ändrats. Denna fråga är så komplex att om någon i framtiden kommer på en bra lösning på parkering skall inte delgeneralplanen sätta stopp för lösningen.

+ Det kan inte finnas två olika parkeringsnormer i Mariehamn. Tjänstemännen är otroligt kreativa då det gäller att få stopp på och förhindra eventuella byggplaner i Mariehamn. Om man istället kunde använda lite av den kreativiteten till att den nya P-normen att bli juridiskt hållbar utan att en fastighetsägare måste göra en ny stadsplaneändring på en tomt man precis gjort stadsplaneändring för.

- **Skyddsrum.**

+ Tillåt friköp av platser i allmänna skyddsrum.

+ Tillåt byggnation av skyddsrum i andra kommuner.

+ Uppmuntra fastighetsägare till gemensamma lösningar.

Bemötande:

Kulturmärkning av byggnader, se bemötande nr 17. Antal våningar, se bemötande nr 16. Fullmäktiges målsättning är en fördubbling av boende på planområdet. Eftersom centrum till stora delar är kontoriserat kräver en omvandling till bostäder att markparkeringen flyttar under mark och gårdarna blir vistelsegårdar för de boende. Detta är viktigt även med tanke på social hållbarhet eftersom invånarna behöver platser för gemensam tillvaro, speciellt boendegrupper som barnfamiljer och äldre som behöver vistelseområden i direkt anslutning till bostaden utan att korsa en bilväg. En lägenhetsbalkong fyller inte detta syfte. Däremot kan gemensamma vistelsegårdar byggas på takterrasser. Dessutom kan de tomter som angränsar till brandgata inräkna iordningsställd brandgata som tomtens lek- och vistelseyta genom avtal med staden.

Miniminormen för friyta för bostadstomt är kopplad till tomtens e-tal och är den minsta på planområdet jämfört med resten av staden. Innehållskravet för detaljplanen är enligt Plan- och byggförordning att det inom byggnadskvarter ska finnas tillräckligt med lekplatser och vistelseområden.

Förslaget till delgeneralplanen innehåller utredningar över de framtida helhetslösningarna för gemensamma parkeringsanläggningar under centrum. På plankartan finns reservationer för nedfarter till dessa angivna. Delgeneralplanen reglerar inte de underjordiska ytorna men placeringen av nedfarter till de gemensamma garagen behöver säkerställas inför kommande detaljplaner på området. Som underlag till delgeneralplanen har en trafiksystemlösning för Mariehamns centrum tagits fram (bilaga H-SUN 58§).

Parkeringsnormen är angiven i delgeneralplanen för att följas vid ändringar av stadsplaner på området.

De övriga frågor som anmärkningen berör är detaljplanefrågor såsom taknockshöjder eller frågor vid bygglovshantering såsom krav på skyddsrum. **Föreslås ingen ändring i planförslaget.**

20

N.N. 3

Anmärkning:

Anmärker mot delgeneralplaneförslaget för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 och förslår istället att:

- Våningstalet genomgående höjs med 2 våningar.
- En K-märkning av fastigheter inte skall vara tvingande, utan ske på fastighetsägarens begäran.
- Kravet på vistelse/friyta halveras.
- Till lägenheter ansluten enskild balkong och/eller uteplats samt inglasad sådan räknas som vistelseyta.
- Ovan högsta våning får vindsvåning placeras (utan prövning).

Bemötande:

Våningstalet i delgeneralplanen följer de riktlinjer som fullmäktige slagit fast 2016 med tre till fyra våningar mot gata och på några anpassade platser inne i kvarteren kan enstaka byggnader vara högre. I stadens riktgivande generalplan från 2006 stipuleras att "våningstal i stadens absoluta centrum (vilket utgör ca. hälften av delgeneralplaneområdet) kan uppgå till IV-VI våningar. Längs Torggatans östra och västra sida kan våningstalet vara VI och sedan sjunka till IV för att övergången till de omkringliggande områdena med

III-IV skall uppfattas logisk och behärskad. Trevåningsfasader eftersträvas längs gatorna för att hålla gaturummet öppet och bevara småstadskaraktären. Stadsplaneläggning skall inkludera en utformningsplan för att uppnå en god stadsbildsutveckling.” Centrumtomternas e-tal lämnades öppet. Förutsättningen för en ökad förtätning är att parkering och friytorna löses tomtvis enligt normer som ingår i generalplanen. Planen har ingen rättsverkan och de verkliga förutsättningarna för det angivna våningstalet för centrumets del har inte närmare utretts under planprocessen medan förslaget till delgeneralplanen baserar sig på de tomtvisa förtätningsstudier som gjorts och som beskrivits i planbeskrivningen. Förutsättningarna för de olika tomterna i centrum är olika för varje tomt. För att kunna skapa bra solljusförhållanden för vistelseytorna inne på tomten och på gågatan ska inte byggnaderna vara högre än III-IV våningar vid gata medan inne på de tomter som har tillräckligt med areal kan högre byggnader upp till sex våningar tillåtas. Principen stöder en långsiktigt god stadsbild eftersom skalan på gaturummet bibehålls oberoende av när genomförandet av planen på de olika tomterna sker. För att anpassa byggnaderna vid gata med varandra anger planförslaget att vid detaljplaneläggning kan ovan högsta våning en vindsvåning efter prövning tillåtas.

Enligt PBL ska planläggningen värna om natur- och kulturvärden, den bebyggda miljön och landskapet samt främja en ändamålsenlig samhällsstruktur, en hållbar utveckling och en estetisk utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar (19§). Om ett område, en byggnad eller en byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen (20§). Enligt PBL får generalplanen inte förorsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter utan kompensation. Att byggnadsskyddet skulle enbart vila på fastighetsägarens fri vilja är en tolkning som saknar rättsligt bevis. Skyddsbestämmelserna ska vara rimliga för fastighetsägaren. I planförslaget har skyddsbehovet beaktats genom att bereda fastighetsägaren möjlighet till kompensation genom tilläggsbyggrätt.

Fullmäktiges målsättning är en fördubbling av boende på planområdet. Eftersom centrum till stora delar är kontoriserat kräver en omvandling till bostäder att markparkeringen flyttar under mark och gårdarna blir vistelsegårdar för de boende. Detta är viktigt även med tanke på social hållbarhet eftersom invånarna behöver platser för gemensam tillvaro, speciellt boendegrupper som barnfamiljer och äldre som behöver vistelseområden i direkt anslutning till bostaden. En lägenhetsbalkong fyller inte detta syfte. Gemensamma vistelsegårdar får byggas på takterrasser. Dessutom kan de tomter som angränsar till brandgata inräkna iordningsställd brandgata som tomtens lek- och vistelseyta genom avtal med staden. Miniminnormen för friyta för bostadstomt är kopplad till tomtens e-tal och är den minsta på planområdet jämfört med resten av staden.

De av anmärkaren föreslagna ändringarna i planbestämmelser som tex. ett riktgivande e-tal strider mot principen att bestämmelserna i generalplanen ska ges så tydlig utformning som möjligt för att det vid detaljplanering skall vara möjligt att följa generalplanen såsom lagen förutsätter. Det är viktigt för medborgarnas rättskydd att planens konsekvenser entydigt ska kunna framgå ur planen.

Föreslås ingen ändring i planförslaget.