

Storängen-3-10,13 o -4-1 stplnr 1126				J - SUN 26 §	
INKOMNA SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDSSTIDEN				3-18.3.2021	
tomt / person	vem	adress	synpunkt	stadsarkitektens bemötande	
1	Storängen-4-3	BAB City i Mariehamn	Torggatan 5	<p>Stadsplaneändringen innebär en varaktig värdeminskning av värdet på Cityhuset för att utsikten från de västra fönstren på våning 2, 3 och 4 på södra väggen av Cityhuset kommer att försämrars när en del av Zeipels tillåts byggas i liv med Cityhuset. Om man inte skulle bygga så långt ut på Torggatan skulle inte utsikten inskränkas lika mycket. De planerade terrasserna på våning 2 och 3 på Zeipels kommer kraftigt försämrars värdet på lägenheter på våning 3 och 4 på Cityhuset pga insyn i lägenheterna från takterrassen och oljud. Takterrasserna kommer inbjuda till umgänge av boende samt deras bekanta som kommer leda till oacceptabla ljudnivåer och störande moment. Vi uppmanar staden att ändra stadsplaneförslaget så att takterrasser med vistelseytor inte får planeras som närmaste granne till Cityhuset. Vi vill även att Zeipels inte byggs så långt ut mot Torggatan.</p>	<p>I jämförelse med gällande stadsplan är inte den obebbyggda delen mot Torggatan och tvåvåningsdelen mot Cityhuset ändrade. Mot Cityhusets tomt har byggnadstorna sänkts vad gäller två våningar till en våning, fyra våningar till en våning och tre våningar till två våningar. Möjlighet till takterrasser kvarstår i planförslaget. Inför bygglovsskedet kan sökanden och Cityhusets företrädare söka gemensamma lösningar för insynsskyddet. Ändringen i antal våningar från gällande plan till planförslaget förbättrar avsevärt ljusförhållandena för Cityhusets tomt.</p>
2		stadsbo		<p>Inget försök har gjorts att anpassa det hus som ritats för Zeipels tomt till dess grannar Cityhuset i norr och Borrenius hus i söder. De hus som byggts på senare år längs Torggatan har på ett lyckat sätt anpassats till befintlig miljö. Det så kallade ATC-huset i söder med Mariehamns Bokhandel är ett stort men stiligt hus i klassisk stil. Sittkoffs södra hus tar fasta på de spännande linjerna i Helsingfors banks klassiska fasad som i tiderna låg mitt emot Borenius. Idéerna till Nordeas fina hus är också ritade i klassisk stadsbyggarstil. Det hus som nu planeras på Zeipels tomt är något helt annat. Det skulle platsa bland bostadshusen vid Lotsgatan men har absolut ingenting att göra längs Mariehamns och Ålands paradgata.</p>	<p>Målsättningen är att genom utformningsplanen anpassa byggnaderna till omgivningen. Utformningen av Zeipels nybyggnad har bearbetats vidare med hänsyn till Cityhusets och Boreniuska husets klassiska formspråk, med en mera kompakt volym och utskjutande takgesims och från Torggatan tillbakadragen takvåning och försett den med ett valmat tak.</p>
3		stadsbo		<p>Byggnaderna och gatuområdet är centrala och viktiga för mariehamnarna. Dels utgör de delar av stadens kommersiella centrum och dels måste deras arkitektur och utformning kännas igenkännande och trivsamt inte bara för oss mariehamnare utan för alla som besöker vår stad. Vi får inte glömma att området i högsta grad är en offentlig miljö där alla får vistas. Att Boreniuska huset skyddas stadsbildsmässigt mot gata anser jag självklart, något annat är oacceptabelt. Förslaget till utformning av den översta våningen gör ett oroligt och inkonsekvent intryck i jämförelse med husets övriga arkitektur som präglas stramhet. Alla de olika vinklarna och små utbyggnaderna står i bjärt kontrast till husets övriga arkitektur. Så utforma ett nytt förslag i konsekvens med husets övriga arkitektur. Den föreslagna byggnaden på Zeipels avviker från den strama arkitekturen som präglar det nuvarande Cityhuset och Boreniuska huset och de mittemot kommande planerade byggnaderna i anslutning till Magazintomten. Zeipels nya hus passar överhuvudtaget inte in på den föreslagna platsen, bl.a. misspyder de stora balkongerna och skulle diskvalificera den nuvarande och planerade arkitektoniska miljön. Så där krävs ett helt nytt förslag till byggnad! Den föreslagna förbindelsen mellan byggnaderna passar överhuvudtaget inte in i miljön. Oberoende av husens utformning har jag inte i andra städer sett passande förbindelsegångar. Dels avviker de från husens övriga arkitektur och dels blockerar de horisontintrycket för miljön bakom förbindelsegången. Samma öde skulle också den föreslagna förbindelsegången röna. Så oberoende av framtida byggnader förverkliga inte någon förbindelsegång!</p>	<p>Se ovan gällande Zeipels. Planerna på Boreniuska husets vindsvåning har utarbetats vidare utgående från synpunkten genom att tona ner vindsvåningen och flytta hörnbalkongerna från Torggatans fasad. Gångbron sänks till max. en våning och fasaderna utformas i klart glas. Gångbron skärmar in den öppna platsen i anslutning till Ekonomiegatan.</p>

4	Storängen-4-6,7	Gesco Ab Fab ASP-huset	Nyg. 1b Strandg. 12	<p>Kvarteren där byggnationen planeras är mycket centralt belägna och har traditionellt varit viktiga för kommers och handel. Under de senaste decennierna har konsumentinriktad affärsverksamhet varit dominerande på området. Det är viktigt att förutsättningarna för de nuvarande affärsverksamheterna i området inte äventyras. En viktig aspekt av de nuvarande och tidigare affärsverksamheterna är att de bedrivs i en kulturhistoriskt betydelsefull omgivning. Karaktären av omgivningen får inte förstöras i samband med områdets utveckling. De nuvarande planerna skall helst stärka områdets ställning som ett levande centrum i Mariehamn. Det kan inte vara så att de nya planerna gynnar de nya byggnationerna och samtidigt förstöra förutsättningarna för de övriga verksamheterna i området, som varit anpassade till områdets kulturhistoriska krav.</p>	<p>Mera boende och aktiviteter närmast Lilla torget gynnar affärsverksamheterna vid Lilla torget. Målsättningen för stadsplaneförslaget är att skalan närmast Lilla torget och Bagarstugan anpassas.</p>
				<p>Man bör uppgöra skugg/sol bild/film över hur ljuset faller in över hur ljuset faller in över Bagarstugan / Lilla torget under olika solförhållanden och årstider. Dessa utrymmen, som används för ekonomisk affärsverksamhet (uteserveringar mm.) får inte bli skuggad av det nya bygget. Eftersom flera av er benämner Lilla torget som en grön oas och vattenhål i Mariehamn och att stor hänsyn skall tas till området vid etablering av grannfastigheterna, så förefaller det märkligt att ingen har begärt en solstudie och på det sättet ser vad de nya fastigheterna innebär för verksamheten som bedrivs på lilla torget. Uteserveringar som pga. byggnationen hamnar i skuggan kommer kraftigt ändra förutsättningarna för de nuvarande verksamheterna. Solstudien som visar hur solen står vid t.ex. 1 maj vid olika tidpunkter och vid sista september vid olika tidpunkter, ger relevanta insikter som borde vara en del av ert beslutunderlag. En sådan studie tar inte lång tid att ta fram och är inte kostsam.</p>	<p>En skuggstudie har tagits fram och den biläggs till ärendet. Studien visar tydligt att de nya föreslagna byggnaderna har placerats på ett avstånd från Lilla torget med största hänsyn till Bagarstugans och Lilla torgets ljusförhållanden.</p>
				<p>Det är svårt att uppfatta hur gatubilderna ser ut i och med att man inte fått situations / fasadritningar över området runt Ekonomiegatan. Det skulle vara viktigt att se skisser på gatubilderna för att utvärdera inverkan av planen (nu finns fasadritningar endast mot Strandgatan och Torggatan).</p>	<p>Efter samrådsmötet har Ekonomiegatans fasadritningar studerats vidare med målsättningen att minska skalan på byggnaderna närmast Bagarstugan och Lilla torget. Dessa biläggs till ärendet.</p>
				<p>Lättnader i parkeringskrav förekommer för de planerade fastigheterna med motivering utifrån vilken typ av verksamhet som kommer bedrivs där. Det är troligen svårt för exploatören att i dagsläget besluta vilken typ av verksamhet som kommer bedrivs i fastigheterna. Vid befintliga fastigheter runt Lilla torget idag, vet vi vad det är för verksamheter och kommer troligen så förbli. Verksamheterna har mycket lite långtidsparkerade verksamheter utan de flesta parkerar under en timme på dagen, långtidsparkering sker på kvällen. De parkeringskrav som belastar de K-märkta fastigheterna vilket inte är förenligt med likställighetskrav i förvaltningsbeslut och skapar också olika konkurrensförutsättningar mot de nyetablerade fastigheterna. De K-märkta fastigheterna skall inte missgynnas i detta avseende utan lättnader bör införas, minst motsvarande de som skall gälla för de nya fastigheterna. För att de nuvarande stora exploatörerna även skulle ta ansvar för de K-märkta fastigheterna i Mariehamn, borde parkeringskraven på dessa lyftas bort och istället skulle varje påbörjad 100 m² K-märkt fastighet generera en parkeringsplats som kan räknas tillgodo vid nybyggnation.</p>	<p>Parkeringsnormen för K-märkta fastigheter har inte ändrats men är det lägsta. Däremot har parkeringsnormen för nybyggnader lättats i enlighet med fullmäktigebeslutet 29.01.2019. I det aktuella delgeneralplaneförslaget för Mariehamns centrum stipuleras att bilplatsbehovet för tomterna vid Lilla torg får placeras utanför tomt, undantaget parkering för personer med rörelsenedsättning. Detta gäller även för nybebyggelse. Denna förmån finns endast vid Lilla torget och vid Storängen kvarter tio. Det reella parkeringsbehovet för K-hus är betydligt större än normen för K-hus och bilplatsbehovet placeras på stadens gator.</p>

5	Storängen-3-15	FAB Laurenska gården	Torgg 11	Staden ändrar på förutsättningarna för en K-märkt byggnad med hänvisning till att ägaren önskar bygga ut. Ytterligare en våning tillåts och byggrätten ökas markant. Som granne till Boreniuska huset önskar vi att likabehandling skall råda. Det betyder att staden borde besluta om principer för lättnader av krav på parkeringsplatser samt principer för ökning av byggrätt även för oss.	I samband med stadsplaneändringen år 1990 när Laurenska gården K-märktes flyttades byggnadsrätten i sin helhet till den östra tomtdelen som senare har brutits ut som en egen tomt. Bilplatskravet har inte ändrats för K-hus men är fortfarande det lägsta i centrum.
6	Storängen-4-2	Bagarstugan	Ekonomieg 2b	Vi samtycker med att det är viktigt att utveckla Mariehamns centrum och ser att de nuvarande planerna kan bidra till ett levande och intressant centrumområde. Vi framhåller dock vikten av att säkerställa att områdets utvecklas som en helhet utan att förstöra stadsbilden. På samrådsmötet framhölls, bl.a. av stadsarkitekt Sirkka Wegelius, att stadsplaneringen skall ske med hänsyn till nuvarande äldre bebyggelse. Utgångspunkten är att även dessa byggnader skall gynnas i den planerade utvecklingen. Vidare framhölls att det "skall skapas luft kring Bagarstugan" för att ytterligare accentuera den kulturhistoriskt viktiga miljö som exploateringen sker inom. Som varande K-märkt bör Bagarstugan, tillika det K-märkta Magasinet i samma kvarter, framhållas som speciellt viktiga för den karaktärskapande miljön inom den nya stadsplanen.	
				Kvarteren där byggnationen planeras är mycket centralt beläget i Mariehamn och har traditionellt varit viktiga för kommers och handel. Under senaste decennier har konsumentinriktad affärsverksamhet varit dominerande inom området. Det är av yttersta vikt att förutsättningarna för den nuvarande affärsverksamheten i området inte äventyras. En viktig aspekt av den nuvarande och tidigare affärsverksamheten är att den bedrivs i en kulturhistorisk betydelsefull omgivning. Karaktären av omgivningen får inte förstöras i samband med att området utvecklas. Det är därför av yttersta vikt att de presenterade planerna skall stärka hela områdets ställning som ett levande centrum i Mariehamn och de nya planerna integreras och utvecklas tillsammans med de befintliga K-märkta fastigheterna.	Mera boende och aktiviteter närmast Lilla torget gynnar affärsverksamheterna vid Lilla torget. Målsättningen för stadsplaneförslaget är att skalan närmast Lilla torget och Bagarstugan anpassas.
				En privat fastighetsägare som tar ansvar för samhällets gemensamma kulturhistoriska intressen bör inte missgynnas när exploatering sker av kringliggande bebyggelse, snarast tvärtom. De nya planerna ska således inte enbart i teorin gynna de nya byggnationerna och därmed riskera att i realiteten förstöra förutsättningarna för den övriga verksamheten i området som sedan tidigare är anpassad till områdets kulturhistoriska krav och önskemål från Mariehamns stad. Båda delarna skall gynnas som en enhet och det är därför avgörande att ett helhetsgrepp tas på områdets utveckling.	
				Förslag på förbättring av det presenterade förslaget: 1. Tomtgränsen mellan Torget, Bagarstugan och Lilla torget skall öppnas (staket och andra hinder tas bort) så att det skapas en samlade piazza mellan nytt och gammalt, mellan modern utveckling och bevarandet av kulturhistoriskt intressanta byggnader. Basen för de båda enheterna blir kommersiell verksamhet och caféer med Bagarstugans och Magasinet nuvarande verksamheter som utgångspunkt. Nya butiksytor och caféer skapas med fronter mot denna nya samlade piazza, vilket vi upplever skapar ett värdigt och representativt utrymme för samtliga med intressen i kvarteret. Framför allt kommer det att motsvara de intentioner som presenterades på mötet - att den nuvarande kulturhistoriska miljön skall gynnas och luft skapas kring Bagarstugan.	Planförslaget kräver ingen inhägnad i tomtgräns och det rekommenderas att grannfastigheterna i samråd löser frågan om staketet i tomtgräns.

			<p>2. För att luft skall kunna skapas kring Bagarstugan bör de omkringliggande nya byggnadernas höjd anpassas. Enligt det nuvarande förslaget med 4,5 våningars höghus, kommer den K-märkta Bagarstugan att "försvinna" både estetiskt och byggnadsmässigt, vilket inte är acceptabelt. Det är ytterst viktigt att byggnadernas höjd kraftigt fasas ner stegvis mot Bagarstugan, så att miljön blir enhetlig och inte blir att se ut som en bakgård.</p>	<p>Den öppna platsen vid Ekonomiegatan ger utrymme för Bagarstugan och framhäver den i stadsbilden. Planutkastet har utvecklats efter samrådet så att byggnaderna närmast Bagarstugan har sänkts med en våning från fyra till tre-två våningar.</p>
			<p>3. Entréplanen runt torgen på Ekonomiegatan skall ha levande fönster med entéer till butikerna från gatan. På så sätt blir gaturummet öppet och kommersiellt inbjudande.</p>	<p>Stadsplanebestämmelse stipulerar för fönster och entréer; av bottenvånings fasadlängd mot gata ska minst 2/3 utgöras av skyltfönster och entréer. Detta för är att gaturummet även runt öppen plats vid Ekonomiegatan ska vara öppet och inbjudande.</p>
			<p>4. Enligt nuvarande förslag placeras sop- och avfallshanteringen på ovan nämnda torgområdet vilket inte torde gynna områdets utveckling. Vi noterar att servicen till fastigheterna tillika sophantering är planerad att också ske genom det underjordiska garage som ingår i förslaget till stadsplaneändring. Utgående från en integrerad syn på hela kvarterets handel och affärsverksamhet, föreslår vi således att samtliga underhåll flyttas under jorden, alternativt till utkanten av kvartersområdet och utanför den centrala brandgatan. Underhåll, varuintag och sophantering skall inte placeras vid kulturhistoriskt betydelsefulla byggnader (Bagarstugan och Magasinet). Sophantering kan inte heller ske i närheten av café och restaurangverksamhet (inklusive uteserveringar) pga. hygien och förekomst av skadedjur, vilket vi förstått tidvis varit ett problem.</p>	<p>Planutkastet har utvecklats så att sophantering ska placeras i byggnad. Eftersom grannfastigheternas sophantering (Zeipels, Bagarstugan och Indigo) sker via tomt 1 får gränden vid tomtgräns förses med en grind med syfte att avskilja soporna från den allmänna platsen.</p>
			<p>5. En sol-/skuggstudie bör omgående göras som fastställer hur Bagarstugan och Lilla torget påverkas av de nya byggnadernas skuggbilder under olika årstider. Dessa byggnader/områden får inte bli i skuggan av det nya bygget. Vi har förstått att det finns planer för att dylika studier skall uppgöras och tar gärna del av dem.</p>	<p>En skuggstudie har tagits fram och den biläggs till ärendet. Studien visar tydligt att de nya föreslagna byggnaderna har placerats på ett avstånd från Lilla torget med största hänsyn till Bagarstugans och Lilla torgets ljusförhållanden.</p>
			<p>6. En central punkt i exploatörens och Mariehamns stads planer är att genomföra lättnader i de nuvarande parkeringskraven för de nya byggnaderna. Dessa parkeringskrav belastar fortsättningsvis de K-märkta fastigheterna vilket inte är förenligt med likställighetskrav i förvaltningsbeslut och skapar också olika konkurrensförutsättningar. De K-märkta fastigheterna skall inte missgynnas i detta avseende utan lättnader bör införas, minst motsvarande de som skall gälla för de nya fastigheterna.</p>	<p>Parkeringsnormen för K-märkta fastigheter har inte ändrats men är det lägsta. Däremot har parkeringsnormen för nybyggnader lättats i enlighet med fullmäktigebeslutet 29.01.2019. I det aktuella delgeneralplaneförslaget för Mariehamns centrum stipuleras att bilplatsbehovet för tomterna vid Lilla torg får placeras utanför tomt, undantaget parkering för personer med rörelsenedsättning. Detta gäller även för nybebyggelse. Denna förmån finns endast vid Lilla torget och vid Storängen kvarter tio. Det reella parkeringsbehovet för K-hus är betydligt större än normen för K-hus och bilplatsbehovet placeras på stadens gator.</p>
			<p>Situations- och fasadritningar bör omgående presenteras för Ekonomiegatans håll. De är svårt att visualisera gatubilderna eftersom dessa ritningar saknas. Under byggtiden måste man ha tillgång till Bagarstugan och Lilla torget via Ekonomiegatan (också från Torggatan). Detta är helt nödvändigt för att affärsverksamheten skall överleva. Ett förslag bör presenteras. I det fall att Ekonomiegatan grävs upp, så måste det säkerställas att gatunivån mot Bagarstugans sockel återställs så att sockeln är mera synlig och gatunivån sänks från nuläget.</p>	<p>Ekonomiegatans fasader bifogas till ärendet. Visualiseringar har tagits fram och bifogas till ärendet. I gaturitning som godkänns före Ekonomiegatan byggs redovisas gatuhöjderna. I mån av möjlighet kan gatan framför Bagarstugan sänkas.</p>