

Förslag till
UTVECKLINGSPLAN FÖR ABSOLUTA CENTRUM I MARIEHAMN

Stadsarkitektkontoret
12 februari 2009
Sirkka Wegelius, stadsarkitekt
Jan Rosenlöf, handläggande arkitekt

Stadsarkitektkontoret har tagit fram en helhetsstudie av Mariehamns absoluta centrum med avsikt om att informera beslutsfattarna och fastighetsägarna i området om de utvecklingsmöjligheter som ett samordnande av planeringen utgående från den nya generalplanen skulle medföra. Utvecklingsplanen utgör ett första steg från generalplanens ”grå zon” mot detaljplaneringen av området. Mariehamn som de flesta andra städer har fått erfara att alltför affärer väljer flytta från centrum närmare till större trafikleder där enhetliga affärsytor med stora öppna parkeringsfält lockar till företagsetablering. För att förhindra förtvinande av stadens centrum bör åtgärder tas som ökar utbud av affärs- och nöjesverksamhet och samtidigt skapar möjligheter för flera att bo och arbeta mitt i staden. Konsekvensen är bl.a. ökad trafik och behov av parkeringsplatser. För att kunna skapa ett trivsamt centrum som drar till sig människor krävs satsningar för att kunna lösa dessa problem på ett långsiktigt sätt.

Den bärande idén med utvecklingsplanen är att skapa ett utökat Sittkoffs köpcentrum i form av ökade försäljningsytor med en gemensam parkeringsanläggning i källarplanen samtidigt som antalet bostäder i hela centrumområdet kraftigt kan höjas. Genom att presentera utvecklingsmöjligheterna i text och bild vill staden aktivera fastighetsägarna och andra aktörer att genom samarbete med staden och grannfastigheterna utnyttja dessa möjligheter. Utvecklingsplanen har således ingen rättsverkan juridiskt sett utan fungerar som underlag och riktgivande för fortsatt planering. Centrumtomterna har gällande stadsplaner som är i kraft tills fastighetsägaren anholder om en planeändring för sin tomt. Stadsarkitektkontoret har inlett diskussionen genom att presentera utvecklingsplanen för berörda fastighetsägare. Stadsplanenämnden har behandlat planen vid sitt möte den 19 januari och därefter sammankallat stadsstyrelsen, stadsplanenämnden och tekniska nämnden till ett gemensamt möte där riktlinjerna diskuteras. De trafikmässiga konsekvenserna bör belysas som nästa steg av utvecklingsplanen.

Stadsarkitektkontoret hoppas på en konstruktiv debatt som leder till ett målmedvetet samarbete mellan alla som vill vara med och bidra till ett levande och människonära stadscentrum.

Sirkka Wegelius
Stadsarkitekt

1.
- 1.1.
- 1.2.
- 1.3.
- 1.4.
- 1.5.
- 1.6.
- 1.7.
- 1.7.1.
- 1.7.2.
- 1.7.3.
- 1.7.4.
- 1.7.5.
2.
- 2.1.
- 2.2.
- 2.3.
- 2.4.
- 2.5.
3.
- 3.1.
- 3.1.1
- 3.1.2
- 3.1.3.
- 3.1.4.
- 3.1.5.
- 3.1.6.
- 3.1.7.
- 3.1.8.
- 3.1.9.
- 3.1.10.
- 3.2.
- 3.2.1.
- 3.2.2.
- 3.2.3.
- 3.2.4.
- 3.2.5.
- 3.2.6.
- 3.3.
4.
- 4.1.
- 4.2.
- 4.3.
- 4.4.
- 4.4.1.
- 4.5.

Förutsättningar, mål och övergripande koncept

Varför ta fram en utvecklingsplan?

Om trädgårdsstaden och absoluta centrum

Om det publika stadsrummet

Om den nya generalplanen, våningstal och exploateringstal

En blandning av funktioner ger ett mera levande centrum

Högre och glesare väster om Torggatan, lägre och tätare öster om Torggatan

Utveckling av gångstråken i absoluta centrum

Ekonomiegatan som del av de bilfria gångstråken

Gatutorg

Lilla torget

Brandgatorna som nordsydligt gångstråk

Torggatan mellan Norragatan och Torget

Om parkering

Om bilar och det publika stadsrummet

Parkeringsnormen

Parkering för tomterna öster om Torggatan

Parkering för tomterna väster om Torggatan

Fickparker som parkeringsytor

Utveckling av Sittkoffsgallerian och annan nyexploatering av tomterna öster om Torggatan

Sittkoffsgallerian kan bli mer än dubbelt så stor

Sittkoffsgallerian idag

Sittkoffsgallerian kan bli ett stort sammanhängande köpcentrum mitt i absoluta centrum

Simonsgränd som promenadstråk

Sittkoffsgaraget kan byggas ut

Simonsgränd på Alkotomten och Erikssonska tomten

Storängen 16:2 - Alkotomten

Storängen 16:3 - Erikssonska tomten

Simonsgränd på Storängen 3:10 och Storängen 3:13

Storängen 3:10

Storängen 3:13

Kvarteret Köpmannen

Storängen 4:1 - Zeipelstomten

Storängen 4:3 - Cityhuset

Storängen 4:9 - Kinoteatern

Storängen 4:4 - Bagarstugan

Storängen 4:1 - Restaurang Dino's

Storängen 4:6

Sophantering och lastning för tomterna öster om Torggatan

Nyexploatering av tomterna väster om Torggatan

Storängen 2:4 - Apoteksgården

Storängen 2:3

Storängen 5:22

Storängen 5:9 - Magazintomten

Utvecklingsplanen ställer upp några riktlinjer för nyexploatering av Magazintomten

Utvecklingsplanens förslag på en byggnadsvolym på HAB- och Magazintomterna



Bild A - Flygfoto över centrala Mariehamn

Blå linje markerar absoluta centrum som det anges i generalplanen
Röd streckad linje markerar utvecklingsplanens område
Man kan tydligt se avsaknaden av grönska mellan byggnaderna i absoluta centrum och hur detta skiljer sig från omgivande stadsdelar

I absoluta centrum är det svårt att motivera den här typen av trädgårdsmiljöer. De relativt små tomterna i centrum skall tillgodose de funktionella krav som ställs av en tät centrumbebyggelse. Hittills har man i Mariehamns centrum byggt solitära volymer, men istället för lummiga trädgårdar öppnar sig parkeringsplatser, lastzoner och sopcontainrar mot stadens viktigaste gaturum.

1.3. Om det publika stadsrummet

Mariehamns centrum har en något svag stadsmässighet och kan upplevas som otydligt och odefinierat. Detta beror främst på följande två faktorer:

- Gaturummets "väggar" är fulla av hål. (Gaturum är de offentliga rum som definieras av omgivande byggnaders fasader). Förutom att flera av husen står som solitärer så har centrum flera gravt underexploaterade tomter.
- Många av centrums tomter har planerats utan större hänsyn till någon helhet.

Utvecklingsplanens syfte är att ge absoluta centrum en enhetlig planering och en tydligare stadsmässighet. Absoluta centrum skall ha kvarter där de olika husen bildar sammanhållna volymer och där det är möjligt fylla ut kvarteren i hörnen. På så vis får absoluta centrum en mer urban karaktär som skiljer sig från omgivande områden.

Det är viktigt att tomterna nyexploateras och förhoppningen är att utvecklingsplanen kan stimulera till detta genom att servera lösningar och idéer åt markägarna.

1.4. Om den nya generalplanen, våningstal och exploateringstal

Stadens nya generalplan medför två nya viktiga förutsättningar för absoluta centrum. Det högsta tillåtna våningstalet är numera sex, medan exploateringstal inte har fastslagits för området.

Generalplanen säger; "I området i stadens absoluta centrum, där våningstalet kan uppgå till IV-VI, definieras exploateringstalet i stadsplan samtidigt som man uppgör ett s.k. utformningsprogram."

Utvecklingsplanen går ett steg vidare från generalplanen för att undersöka vad som är ändamålsmässigt och stadsbildsmässigt acceptabelt. Generalplanen är riktgivande och vi har utgående från

Utvecklingsplanen har koncentrerat sig på den del av absoluta centrum som ligger söder om Nygatan.

Stadsplanerna på området skall reglera samordning av parkeringsplatser, vilket i sin tur kan kräva servitutsförfarande mellan grannfastigheter.

1.2. Om trädgårdstaden och absoluta centrum

Mariehamn är planerat som en trädgårdstad. Trädgårdstad innebär solitära byggnadsvolymer som separeras av gröna gårdsytor. De gröna ytorna måste tangeras väsentliga delar av tomtens gränser mot gata, annars blir trädgården ett svagt inslag i stadsbilden med liten betydelse för det publika stadsrummet.

1. Förutsättningar, mål och övergripande koncept

1.1. Varför ta fram en utvecklingsplan?

Mariehamns absoluta centrum lider idag av en bristande enhetlighet, en något svag stadsmässighet och stora luckor mellan de fasader som skall definiera det publika stadsrummet.

Området kräver samordning, dels för att skapa en enhetlig stadsbild och dels för att tomterna skall kunna samarbeta effektivare om praktiska funktioner såsom parkeringslösningar.

Utvecklingsplanens målsättning är att vara en riktgivande och samordnande grund för framtagande av stadsplaner (detaljplaner).

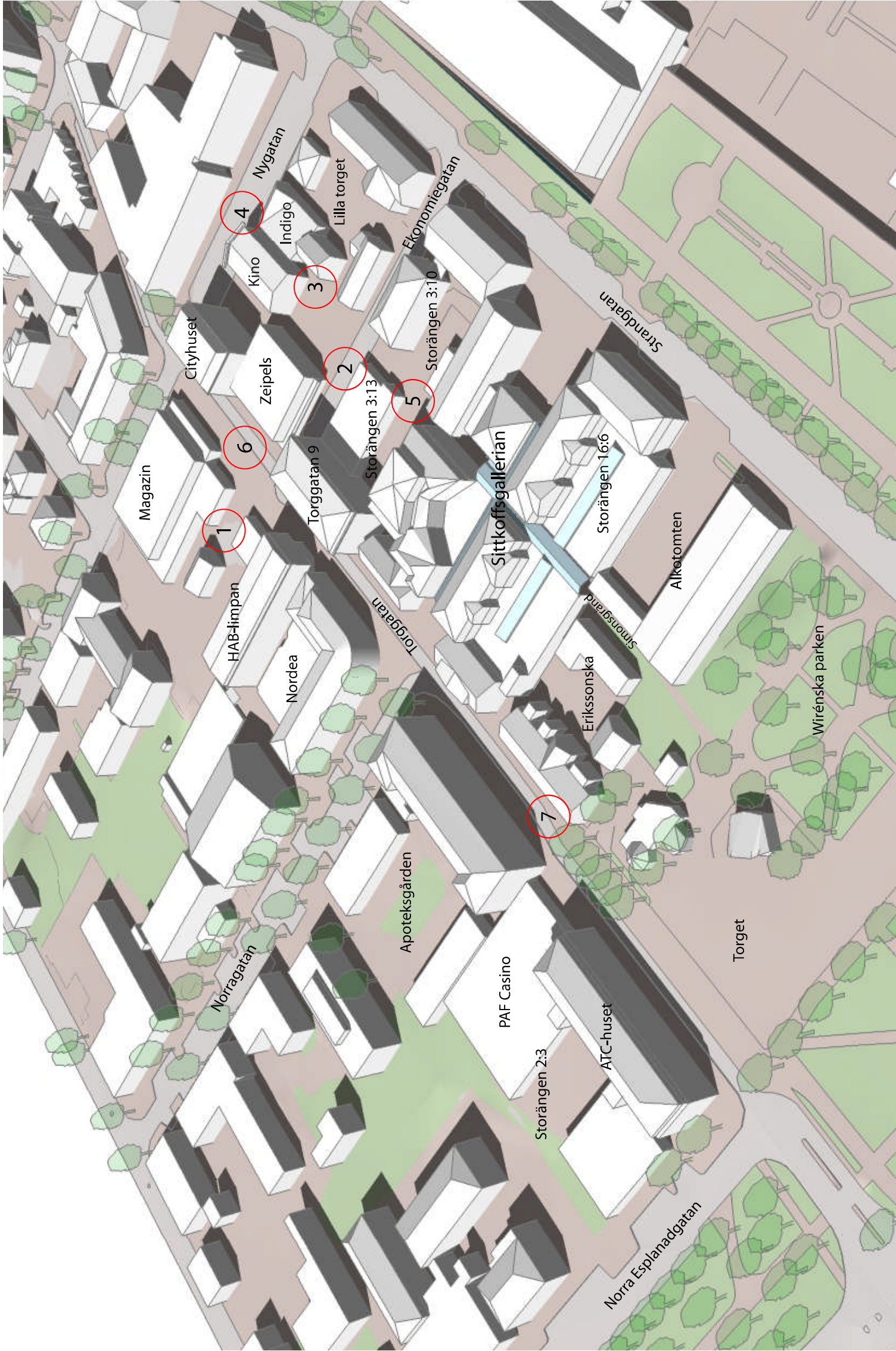


Bild B - absoluta centrum idag, vy från sydöst

Absoluta centrum lider idag av en bristande enhetlighet, en något svag stadsmässighet, flera underexploaterade tomter och stora luckor mellan de fasader som skall definiera det publika stadsrummet.



6. Folklivet på Torggatans gångstråk...



7. ...får samsas med bilar söder om Norragatan



1. En av flera underexploaterade tomter i centrum



2. Ekonomiegatan har tydlig bakgaturkaraktär



3. Brandgatan mellan Indigo och Kino



4. Brandgatans möte med Nygatan



5. Sittkoffs entréer i norr och söder leder till bakgårdar

Triplet av sexvåningshus

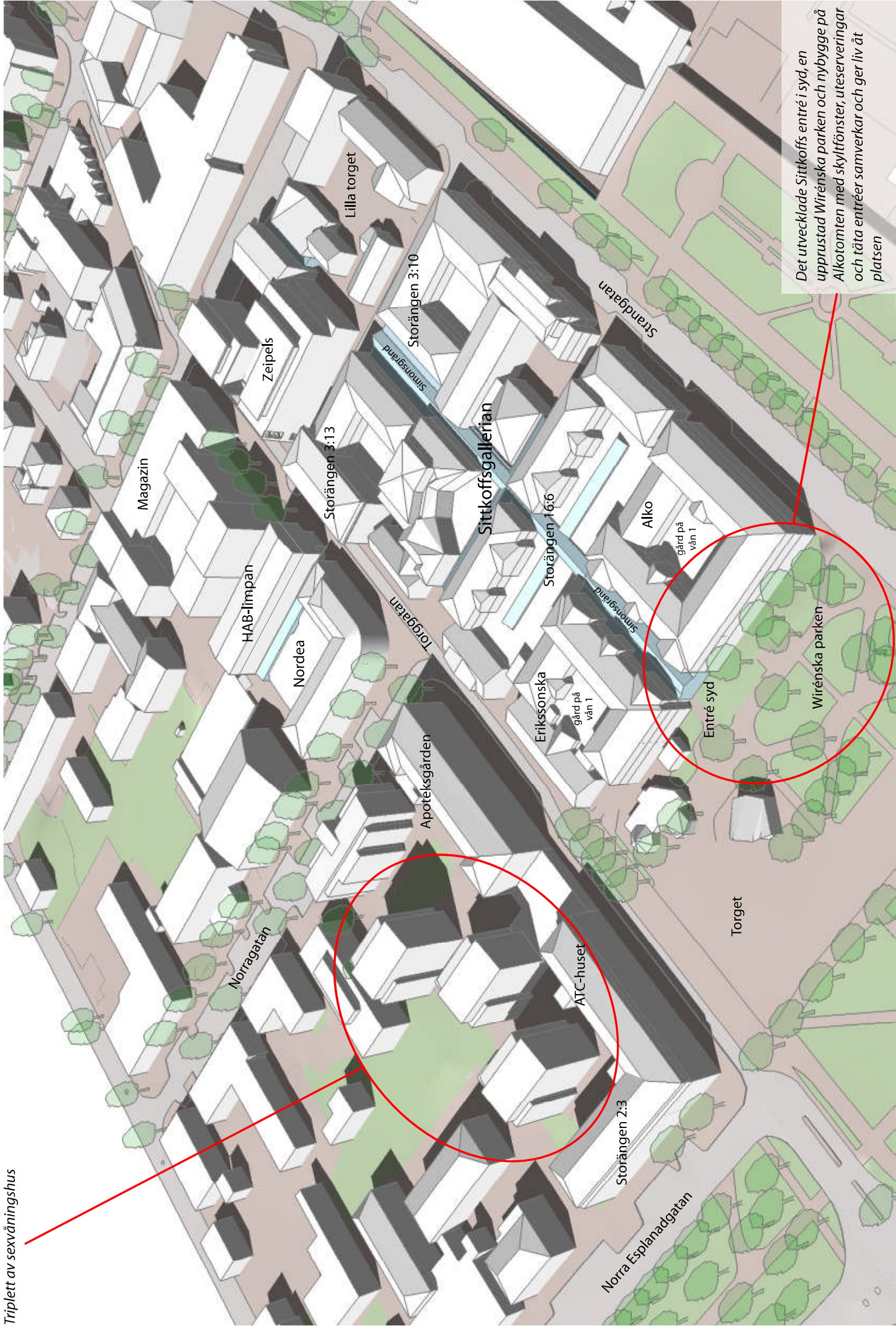


Bild C - det utvecklade absoluta centrum, vy från sydost

Apoteksgården och Storängen 2:3:
De befintliga fyrvåningshusen längs
Torggatan kompletteras med lamellvolym
längs Norragatan och Norra Esplanadgatan.
Fristående sexvåningshus bildar en tripplett
inne på gårdarna. Det mittersta
sexvåningshuset utgör en fond bakom
öppningen mot Torggatan.

Alkotomten, Erikssonska tomten, Storängen
3:10 och 3:13 byggs som speglingar av
Storängen 16:6. Gårdsytor ovanpå den första
våningen omges av högre volymer och
Simonsgränd blir ett gångstråk ända från
Wirénska parken till Nygatan.

riktlinjerna undersökt de faktiska möjligheterna.

Alla tomter är unika och har därmed unika förutsättningar och begränsningar. Naturligtvis kan inte alla tomter få sexvåningsvolymer, likaså kan alla tomter inte få samma förtätning.

Utvecklingsplanen visar vilka maximala våningstal som är möjliga på olika platser samt hur tätt de olika tomterna kan bebyggas.

Sexvåningsvolymer måste planeras så att de inte upplevs som massiva i stadens lilla skala. De skall på ett fåtal platser bryta en jämn rytm av lägre volymer. De skall upplevas som vertikala solitärer och får inte bilda horisontella massor. Sexvåningsvolymer måste därför ha en vertikal orientering mot gata, dvs. de måste vända en gavel mot gata.

Utvecklingsplanen behandlar byggnadsvolymer i första hand. Fasaddetaljering beskrivs tomtvis i senare utformningsplan.

1.5. En blandning av funktioner ger ett mera levande centrum

Ett levande centrum förutsätter en blandning av olika typer av lokaler. Kontor ger liv åt staden under kontortid. De anställda går till lunchrestauranger och gör ärenden i butiker. Bostäder ger liv åt staden på kvällen och helger och butiker och serveringar ger liv åt staden under sina öppettider, som förstås är beroende av kundunderlag i form av arbetande, boende och besökare i området.

Stadens mål är att fastigheternas markvåningar består av lokaler för butiker och serveringar och de övriga våningarna har blandade funktioner.

1.6. Högre och glesare väster om Torggatan, lägre och tätare öster om Torggatan

Torggatan är absoluta centrums ryggrad. Här finns gågatan och stadens tätaste bestånd av butiker. Folklivet i absoluta centrum är koncentrerat till Torggatan mellan Torget och Nygatan, i viss mån även upp till Biblioteksplatsen, samt till Lilla torget.

Tomterna och kvarteren öster om Torggatan är små och ligger helt

Bild D - det utvecklade absoluta centrum, vy från nordost



inom absoluta centrum. I området finns också flera låga K-märkta hus med sadeltak. Här passar en låg och tät bebyggelse bäst. Höga volymer skulle upplevas som malplacerade på de små tomterna med den överlag låga befintliga bebyggelsen. En gles exploatering skulle innebära att luckorna mot absoluta centrum's gaturum inte täpptes till. Tomterna öster om Torggatan bör generellt bebyggas ändå ut till tomternas gränser och hörn, detta gäller dock inte alla tomter. Husen bör ha en stil som passar med den befintliga bebyggelsens äldre stil. Taken bör vara sadeltak eller valmade tak. Ett undantag från detta är Zeipelstomten. Zeipelshuset är modernistiskt och en ombyggnad av detta bör gå i en modern stil.

Tomterna väster om Torggatan har andra förutsättningar än tomterna öster om Torggatan. De är större och ligger endast delvis inom absoluta centrum, vilket medför att flera sidor av tomterna inte gränsar mot absoluta centrum. Tomternas gränser mot granntomter utanför absoluta centrum har inte samma behov av täthet som tomtgränser mot gata eller mot andra tomter inom absoluta centrum. Väster om Torggatan passar högre och glesare bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen på tomterna väster om Torggatan är varierad och har flera modernare inslag. Detta ger större stilmässig frihet vid nyexploatering än vad som är generellt möjligt öster om Torggatan.



Bild E - de viktigaste gångstråken i absoluta centrum idag

Absoluta centrumets bilfria ytor är idag något splittrade. Lilla torget separeras från Torggatan av oattraktiv bakgatumiljö och på den södra delen av Torggatan gångstråk får fotgängarna samsas med bilar. Dessutom är Torget dåligt inramat och kan upplevas som blåsigt och oskyddat. De gula ytorna markerar absoluta centrumets viktigaste gångstråk och utemiljöer idag. Dessa är Lilla torget, gågatan på Torggatan, Torget, Wirénska parken och Sittkoffs-gallerian

tomterna nyexploateras bör de nya fasaderna tydligt definiera och rama in platsen som ett uterum. Nya volymer på Storängen 5:22 och 5:9 mellan HAB-limpan och Magazins befintliga huvudvolym bör ha väl indragna fasader från tomtgränsen mot Torggatan för att platsen skall bli tillräckligt stor. Indragningen bör vara ca 8 m.

Platsen är redan idag en nod på gågatan. Här stannar folklivet upp vid uteserveringar, glasskiosker och en liten karusell sommartid. Detta är ett frö som staden bör utveckla. Fasaderna bör förstås öppna sig mot gatutorget med skyltfönster, uteserveringar och en tät distribution av entréer.

Det finns skisser över Magazintomten där man placerat en torgmiljö inne på tomten. Den lösningen skulle dock medföra en hel del problem. Det blir svårt att lösa Magazintomtens behov av parkeringsplatser om tomten inte kan använda sin gård till parkering. En torgmiljö inne på Magazintomten skulle dessutom ligga utanför de områden som har potential till ett bra folkliv. Här är det bättre att utveckla Torggatan, som ju redan har folkliv.

Gatutorget skulle vara ett komplement till det befintliga torget. Det befintliga torget är mycket större och är inte inramat av fasader. Gatutorget skulle ha en annan karaktär, storlek och användning än Torget.

1.7.3. Lilla torget

Lilla torget kräver ett särskilt omnämnande. Lilla torget är en mycket levande del av staden och bör behandlas varsamt. Alla byggnader förutom stenmagasinet är lokaler för serveringar. Stenmagasinet är i sin tur lokal för försäljning av hantverk (Jussis keramik). Förutom Kotipizza vänder sig alla lokaler in mot torget.

På torget ställs välbesökta uteserveringar upp varje sommar. Det vore dock önskvärt om Lilla torget kunde bli en öppen serveringsyta utan det höga staket som delar torget idag.

1.7.4. Brandgatorna som nordsydligt gångstråk

Då tomterna i kvarteren öster om Torggatan nyexploateras blir de gamla brandgatorna i kvarteren gångstråk. Sittkoffsgallerian föreslås byggas ut till i princip hela kvarteren Guldsmeden och Redaktören, med brandgatan Simonsgränd som huvudsaklig kommunikationsaxel i nordsydlig riktning. Kinateatern ersätts med en ny byggnadsvolym enligt gällande

1.7.1. Ekonomiegatan som del av de bilfria gångstråken

Två av absoluta centrumets viktigaste platser för folkliv är gågatan och Lilla torget. Om Ekonomiegatan blir gågata kommer dessa två att bindas ihop. Ekonomiegatan är idag en återvändsgränd som i huvudsak används för söktrafik till parkering på tomterna eller kantstens-parkering längs gatan. Utvecklingsplanen strävar till att minska sådan söktrafik i absoluta centrum.

1.7.2. Gatutorg

Området på Torggatan mellan Zeipels, Magazin och HAB-limpan skulle fungera utmärkt som torgmiljö. Det kunde bli ett slags mellanting mellan gågata och torg - ett gatutorg. Då de omgivande

1.7. Utveckling av gångstråken i absoluta centrum

Ett av utvecklingsplanens mål är en minskad biltrafik i absoluta centrum. Ett centrum med bilfria gångstråk uppfattas i allmänhet som trevligare än ett centrum med biltrafik och kantstensparkering.

Gångstråken i absoluta centrum borde utvecklas till ett större sammanhängande bilfritt område. Servicetrafik vore förstås tillåten.

Se även "Utveckling av parkeringssituation och gångstråk i centrala Mariehamn", Stadsarkitektkontoret 2007, för mera om utveckling av gångstråk i centrala Mariehamn.



Bild F - det utvecklade sammanhängande bilfria gångstråket

Mariehamn får en sammanhängande bilfri yta mitt i absoluta centrum. Ytan är här markerad i gult.

Den gamla brandgatan Simonsgränd blir ett nytt nord-sydligt gångstråk i staden, ända från Wirénka parken, via Ekonomiegatan till Nygatan. En stor del av gångstråket blir en pulsåder genom den utbyggda Sittkoffsgallerian.

Nya fasader ramar in en torgmiljö mellan Magazin och Zeipels - ett "gatutorg". Gatutorget definieras i norr av en tänkt linje längs Cityhusets södra gavel, i söder av en tänkt linje längs HAB-limpans norra fasad, i väst av nya byggnadsvolymer på Magazintomten och i öst av Zeipels.

Lilla torget binds ihop med Torggatan's gågata och brandgatans gångstråk genom att Ekonomiegatan blir gågata.

Även Torggatan mellan Norragatan och Norra Esplanadgatan kan blir gågata.

2.Om parkering

Se även "Utveckling av parkeringssituation och gångstråk i centrala Mariehamn", Stadsarkitektkontoret 2007, för mera om utveckling av underjordisk parkering i absoluta centrum

2.1.Om bilar och det publika stadsrummet

Ett av utvecklingsplanens mål är en minskad biltrafik i absoluta centrum. Ett centrum med bilfria gångstråk uppfattas i allmänhet som trevligare än ett centrum med biltrafik och kantstensparkering. Parkering i absoluta centrum hänvisas till underjordiska garage eller öppna parkeringsytor inne i kvarteren utan visuell kontakt med det publika gaturummet. Parkeringarnas in- och utfarter bör koppla till gator och trafikleder utanför absoluta centrum samtidigt som gångavstånd från parkering till absoluta centrum bör vara kort.

Utvecklingsplanen studerar hur tomterna kan samarbeta kring gemensamma parkeringslösningar, både under och ovan mark. Parkeringslösningar kan effektiviseras om tomterna delar infarter, ramper och parkeringsgator.

Det bör nämnas att enligt generalplanen kan bilplatser för tomter i absoluta centrum endast friköpas i stadens underjordiska parkeringsgarage.

2.2.Parkeringsnormen

Stadens parkeringsnorm för absoluta centrum reviderades 25.3.2008 och stipulerar bl.a. 1 bilplats per 85 kvm v.y. bostad, 1 bilplats per 50 kvm v.y. butik och 1 bilplats per 40 kvm v.y. kontor då kontorslokal inte är belägen i markplan mot gata. För kontor i markplan mot gata gäller 1 bilplats per 30 kvm v.y.

En parkeringsnorm skall återspegla olika lokalers verkliga behov av parkeringsplatser, men den kan också användas som ett styrmedel, t ex för att främja en viss typ av lokaler. Den strängare normen för kontor i markplan mot gata är ett sådant exempel. Den skall främja butiker framom kontor i markplan mot gata.

1.7.5. Torggatan mellan Norragatan och Torget

Man kan också tänka sig att Torggatan mellan Norragatan och Torget blir gågata. Idag används den delen av Torggatan mest till söktrafik för parkering längs Norragatan och Torggatan och på intilliggande tomter. Om den delen av Torggatan blir gågata måste Norragatan mellan Torggatan och Ålandsvägen bli dubbelriktad, vilket förstås medför en större belastning på korsningen Norragatan - Ålandsvägen.

stadsplan så att fasaden mot Nygatan bevaras. Zeipels föreslås byggas ut österut. Brandgatan blir här ett gångstråk från Ekonomiegatan till Nygatan.

Lokaler i fastigheter längs hela gångstråket bör öppna sig mot och matas av gångstråket.

Om brandgatorna blir gångstråk och Ekonomiegatan blir gågata kommer de att binda ihop Torget, Wirénka parken, gågatan på Torggatan och Lilla torget till ett sammanhängande bilfritt område mitt i absoluta centrum.

Se kapitel 3 för mer brandgatorna som gångstråk.

Bild G - underjordiska parkeringsgarage

Blått markerar befintliga underjordiska parkeringsgarage och gult markerar skisser för nya garage.

Det utbyggda Sittkoffsgaraget har här 322 nya och 118 befintliga bilplatser, dvs totalt 440 bilplatser.

Utbyggnad av Sittkoffsgaraget enligt skissen kan ske i etapper, vilket tillåter markägare att gå med i projektet vid olika tidpunkter.

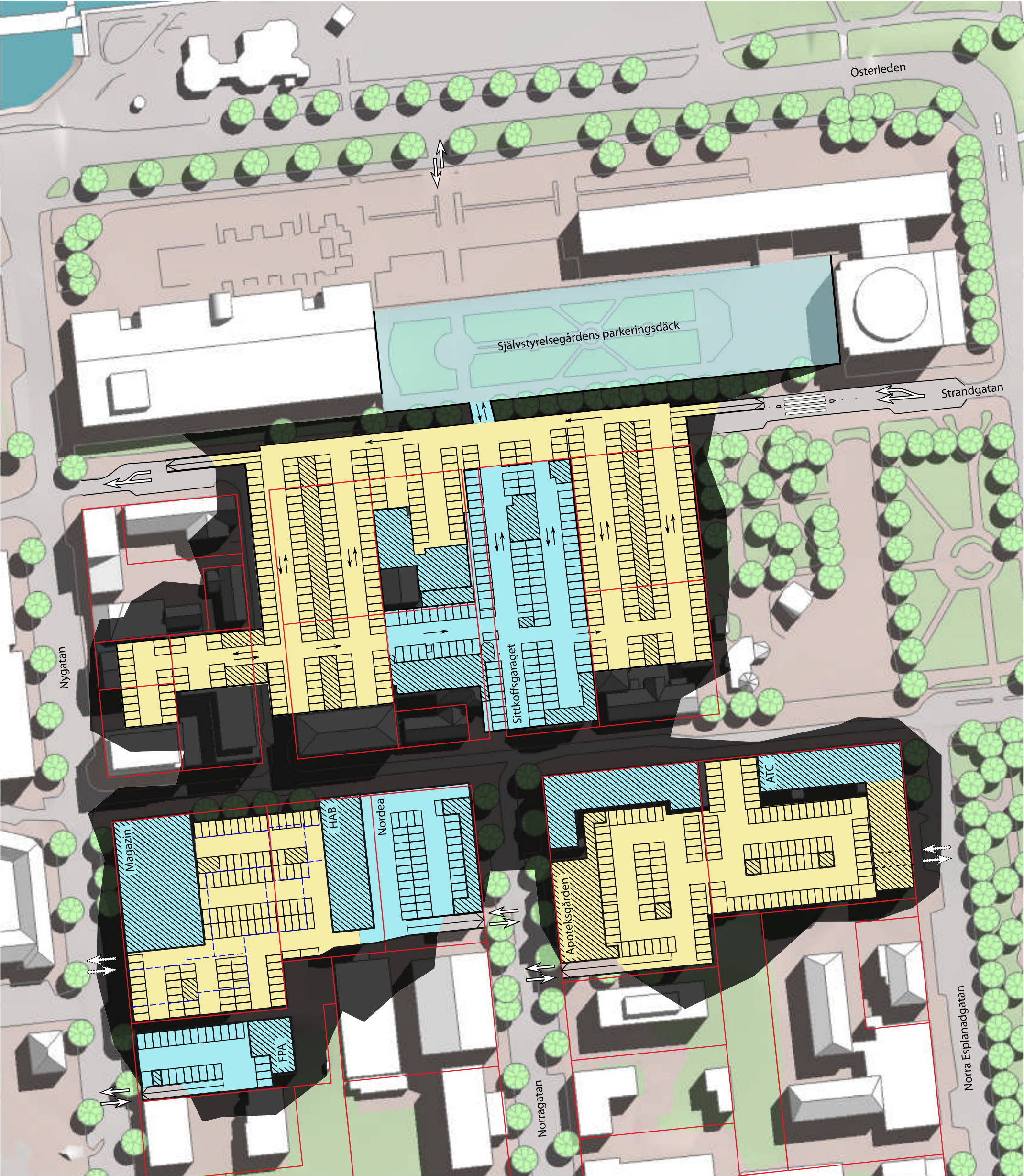
Skissen visar två alternativ för in- och utfart till det utbyggda Sittkoffsgaraget.

In- och utfart kan ske via ramper längs den enkelriktade Strandgatan. Man lämnar Strandgatan via en ramp söder om garaget, följer en enkelriktad underjordisk gata under Strandgatan och kommer sedan upp till Strandgatan igen, norr om garaget. Från den underjordiska gatan matas bilarna till rader av parkeringsrutor. Elektroniska skyltar kan informera om vilka rader som har lediga platser, på så vis borde sökning efter plats bli smidig. Om alla platser är upptagna kör man bara raka spåret upp till Strandgatan igen. En enkelriktad gata i garaget västra del sluter garaget interna cirkulation moturs.

Visserligen försvinner några platser längs Strandgatan för ramperna, men det stora antalet nya platser och den smidiga cirkulationen kan vara en god motivering för detta. Detta är dessutom helt i linje med målsättningen minskad kantstensparkering till förmån för underjordisk parkering.

In- och utfart kan också fortsättningsvis ske genom den befintliga tunneln från Självstyrelsegårdens halvöppna parkeringsdäck.

Både Magazins och Apoteksgårdens/ATC-tomtens garage matas i skissen från Norragatan, men man kan också tänka sig att de matas genom fasaderna från Nygatan respektive Norra Esplanadgatan.



Några markägare har hävdat att underjordisk parkering är så pass dyrt att exploatering av tomter i absoluta centrum inte lönar sig om man måste följa parkeringsnormen. Det bör dock kommas ihåg att fastigheternas praktiska behov av parkeringsplatser inte kan bortses från. Om parkering inte anläggs på eller under egen tomt eller friköps kommer bilarna att trängas längs centrums gator, och då stadens målsättning är minskad kantstensparkering är detta inte ett alternativ.

Stadsarkitektkontoret har i tidigare utredningar jämfört Mariehamns parkeringsnorm med andra städers normer, både med städer i Mariehamns storlek och med större städer. Se ”Konsekvenser och möjligheter av sex våningar längs Torggatan i Mariehamns absoluta centrum”, Stadsarkitektkontoret 2006 och ”Utveckling av parkerings-situation och gångstråk i centrala Mariehamn”, Stadsarkitektkontoret 2007.

I den första undersökningen sammanställdes normerna för ett antal småstäder i Sverige och Svenskfinland med invånarantal mellan 7 000 och 15 000 invånare. Medelinvånartalet var 10 900, vilket ungefär motsvarar Mariehamns invånarantal. I den andra undersökningen sammanställdes normerna för ett antal medelstora städer i Sverige.

Tabellen nedan är en jämförelse av antalet bilplatser som krävs per 100 kvm våningsyta. **A** anger Mariehamns nya norm, **B** anger medelvärde för småstäderna i den första undersökningen, **C** anger medelvärde för de medelstorastäderna i den andra undersökningen och **D** anger Mariehamns gamla norm. Alla normer avser innerstad.

	A	B	C	D
Bostad:	1,18	1,0	0,86	1/lgh
Kontor:	2,0	1,8	1,33	3,0
Butik:	2,5	2,6	2,78	3,0

Man kan se att Mariehamns nya norm inte avviker nämnvärt från övriga småstäders normer.

De större städerna har i medel lägre krav för kontor än vad småstäderna har. Detta antas bero på att de större städerna har en bättre utbyggd kollektivtrafik och därmed kan använda parkeringsnormen som styrmedel för att minska biltrafiken i centrum. Så är fallet för t ex Malmö stad.

Stadsarkitektkontoret har tagit del av den utredning Malmö stad har gjort för sin parkeringsnorm. För kontor anger Malmö stad ett krav på 8 bpl/1000 kvm för anställda och 1,5 bpl/1000 kvm för besökande inom Malmös absoluta centrum. Detta motsvarar sammanlagt 0,95 bpl/100 kvm. Malmö har uttalat sankt kravet för anställdas parkering i centrum i syftet att minska antalet tillgängliga arbetsplatsparkeringsplatser och därmed minska biltrafiken i centrum. Normen är här alltså ett styrmedel snarare än en direkt återspegling av det verkliga bilplatsbehovet. Normen för butiker påverkas inte lika mycket av detta eftersom den största delen av butikernas parkeringsbehov utgörs av kundparkering.

En lägre norm för kontor skulle knappast ha samma effekt i Mariehamn som den förväntas ha i Malmö. Malmö med kranskommuner har en kollektivtrafik som är mycket mer utvecklad än den åländska. Ett litet samhälle kan inte ha samma antal busslinjer och samma turtäthet som en stad i Malmös storlek. I en större stad är det dessutom mycket svårare att hitta en bilplats nära slutmålet än vad det är i Mariehamn. Detta medför tillsammans med den väl utbyggda kollektivtrafiken att många är beredda att lämna bilen hemma. Om Mariehamn sänkte sin norm skulle det finnas en påtaglig risk att bilanvändandet inte minskade och att bilarna parkerades på närmaste tillgängliga platser, med ökad kantstensparkering som följd.

Det finns ett tryck från markägarna att bygga kontor snarare än bostäder eftersom kontor genererar högre vinster i form av högre hyror. Då stadens mål är ett centrum med blandade funktioner bör det finnas styrmedel som står emot det trycket. En sänkt norm för kontor skulle ha en effekt som var motsatt den önskade.

Mariehamns parkeringsnorm är idag uppdelad i kategorier som bostad, kontor, butik, servering, et c. Det är en bra idé att även dela upp parkeringsnormen i underkategorierna anställda, kunder, besökare och boende. Parkeringsplatser som kan reserveras kan också säljas eller hyras ut till de som köper eller hyr lokaler. Detta gäller i första hand platser för boende och anställda. Eftersom Mariehamn saknar ett system med parkeringsavgifter är det däremot svårt att få lönsamhet i parkeringsplatser som inte reserveras. Oreserverade platser används även av folk som inte besöker de lokaler platsen anlagts för, därför kan det finnas skäl för staden att på något sätt subventionera anläggande av sådana platser i absoluta centrum.

Det är även intressant att dela upp normen i underkategorier av andra skäl. Anställda, kunder/besökare och boende accepterar olika långa gångavstånd från parkeringsplatsen. Anställda bör acceptera det längsta avståndet, kunder och besökare ett något kortare avstånd medan boende skall kunna parkera på eller under den egna tomten. Här kan underkategorier vara ett hjälpmedel då man väljer placering av nya parkeringsanläggningar.

2.3. Parkering för tomterna öster om Torggatan

Tomterna såväl som kvarteren öster om Torggatan är små och ligger helt inom absoluta centrum. Om parkeringsytor av sådan storlek att de hade avgörande betydelse för nyexploatering anlades på mark på dessa tomter skulle det vara omöjligt att uppnå de sammanhållna kvarterstrukturer som är målet med utvecklingsplanen. Om parkering anlades på tomterna skulle den splittrade stadsbilden med solitära byggnadsvolymer kvarstå. Ett förtätat absoluta centrum förutsätter alltså öster om Torggatan att parkering byggs under den egna tomten eller hänvisas till parkeringsanläggningar utanför absoluta centrum.

Garage under dessa tomter kan anläggas som utbyggnader av Sittkoffs garage. Sittkoffsgaraget är idag till största delen ett publikt

garage. Det kan finnas skäl för staden att på något sätt subventionera ett utvidgande av Sittkoffsgaraget mot att också de tillbyggda delarna blir till största delen publika. Oreserverade platser används även av folk som inte besöker de lokaler platsen anlagts för.

Generalplanen säger; "Enligt svenska beräkningar torde det totala behovet av parkeringsplatser kunna reduceras med upp till 50 % vid ett effektivt dubbelutnyttjande av parkeringsplatserna. Där detta är möjligt bör staden därför sträva efter ett så omfattande samutnyttjande som möjligt. Årminstone inom centrumområdet torde ett sådant samutnyttjande vara möjligt mellan enskilda och allmänna parkerings-behov."

Generalplanen säger också;"Om en tomtägare anlägger underjordisk parkering under egen tomt och antalet platser inte fyller parkeringsnormen, kan tomtägare genom stadsplaneändring och enligt avtal med staden ges dispositionsrätt till stadens markområde för att utvidga den underjordiska parkeringen. Tomtägaren svarar då för utbyggnadskostnaderna och kostnaderna för återställande av trottoar- och gatumark samt övrig infrastruktur." Ett utbyggt Sittkoffsgarage kan därför sträcka sig under Strandgatan och Ekonomiegatan.

Det är möjligt att markägare väljer att eller blir tvungna att friköpa parkeringsplatser. Om andelen kontorsyta i en fastighet är stor så blir också antalet parkeringsplatser som krävs för fastigheten stort. Generalplanen säger; "I fortsättningen bör friköp i centrum endast gälla underjordiska p-platser."

2.4. Parkering för tomterna väster om Torggatan

Tomterna väster om Torggatan har en annan situation än tomterna öster om Torggatan. Tomternas storlek tillsammans med konceptet "högre och glesare" tillåter parkering på mark utan att kompromissa den önskade förtätningen.

Även om det är möjligt att ha parkering på mark på tomterna väster om Torggatan är det knappast möjligt att tillgodose tomternas fulla behov av parkeringsplatser på det viset. En förtätning av tomterna kommer att kräva fler parkeringsplatser än så. Dessutom är gårdsytorna värdefulla vistelseytor för boende och används som fri- och lektyor. Utvecklingsplanen studerar därför även dessa tomters möjligheter till underjordiska parkeringsgarage.

2.5. Fickparker som parkeringsytor

I kvarteren Apotekaren och Kassörskan finns två fickparker som i en utredning av Stadsarkitektkontoret konstaterats ha låg prioritet för underhåll av staden. De här fickparkerna kunde fungera som parkeringsytor. Man bör dock komma ihåg att detta skulle innebära en avvikelse från generalplanen.

Parkeringsytor i fickparkerna har flera av de underjordiska garagens fördelar men en anläggningskostnad som är mycket lägre. Fick-



Bild H - parkering på mark samt friytor

- Tänkt parkeringsplats på mark
- Befintlig parkeringsplats på mark
- Tänkt eller befintlig friyta eller gårdsyta ovanpå byggnadsvolym
- Tänkt friyta på mark

österifrån från Storängen 5:18.

För att undvika söktrafik till fickparksparkingarna bör bilplatserna vara reserverade.

Parkeringsytor i fickparkerna kan gärna planeras så att de är trevligare än "vanliga" parkeringsytor. Bilplatserna kan t ex samsas med planterade ytor.

parkerna ligger i kvarterens mitt. Bilar som parkeras här kommer bort från gatorna och är väl utom synhåll. Det är möjligt att anlägga infarter till fickparksparkingarna från trafikleder utanför absoluta centrum. Samtidigt ligger parkerna så nära Torggatan att gång-access till Torggatan från parkeringsplatserna skulle vara kort.

Man kan tänka sig att fickparksparkingarna kan avlasta parkering på de närliggande tomterna så att större delar av tomterna kan ha bilfria lektyr nära hemmen. Detta skulle förutsätta friköpsavtal mellan staden och parkernas grannfastigheter.

Fickparken i Apotekaren är rektangulär och såpass bred att sned-ställda parkeringsrutor med en enkelriktad parkeringsgata får plats. I den gällande stadsplanen finns redan en för biltrafik reserverad led på gränsen mellan Storängen 2:3 och 2:7. Om staden fick till stånd

ett servitut för infart genom parkeringen på den västra delen av Storängen 2:7 skulle fickparksparkingen få en smidig enkelriktad rundcirkulation. Annars kan man tänka sig en vändplan i fickpark-parkerings västra ända. En vändplan kräver förstås en dubbel-riktad parkeringsgata. Dubbelriktade parkeringsgator brukar användas tillsammans med 90 graders parkeringsrutor, men fickparken i Apotekaren är ca en halv meter för smal för detta. Om staden kan köpa den markremsa som saknas av grannarna är 90 graders rutor förstås det bästa alternativet, men man kan också tänka sig en dubbelriktad parkeringsgata med snedställda parkeringsrutor, vilket vore en ovanlig men inte omöjlig lösning.

Fickparksparkingen i Kassörskan kan ha access från Nygatan över Storängen 5:16 längs den i stadsplanen för gångtrafik reserverade delen av tomten, från Ålandsvägen över Storängen 5:19 eller



Bild 1 - Utbredningen av Sittkoffs markplan idag

Sittkoffsgallerian är byggd kring den punkt där de gamla brandgatorna Markströmsgränd och Simonsgränd korsar varandra. Markströmsgränds möte med Torggatan är gallerians huvudentré. Det finns även en mindre entré mot Strandgatan och två mycket sekundära entréer mot nord respektive syd.

Simonsgränd som går rakt genom gallerian blir ett nytt gångstråk i staden. Förutom den befintliga entrén vid Torggatan får gallerian två nya viktiga entréer, en i stråkets norra ända och en i den södra.

Gallerians storlek gör att den kan inrymma funktioner som en större livsmedelsbutik, en food court och annat som man ofta finner i moderna gallerior.

3.1.1. Sittkoffsgallerian idag

Utvecklingsplanen berör endast de utvecklade tomterna i området, inte eventuell utveckling av de befintliga byggnader som utgör Sittkoffsgallerian.

Sittkoffs köpcentrum är byggt kring två gamla brandgator som korsar varandra i köpcentrets mitt, Markströmsgränd i öst-västlig och Simonsgränd i nord-sydlig riktning. Markströmsgränds möte med Torggatan utgör köpcentrets huvudentré. Förutom huvudentrén finns tre andra entréer; en i norr, en i öst och en i syd. Av dessa tre är dock endast den östliga, som möter Strandgatan, att räkna som annat än mycket sekundär. Entrén i norr mynnar ut i bakgårdsmiljö ganska långt från närmaste gata och entrén i syd är om möjligt ännu mera undanskymd där den mynnar ut mellan en fallfärdig lada och Alkos anonyma tegelmur, långt från folklivet på Torget och i Wirénka parken.

3.1.2. Sittkoffsgallerian kan bli ett stort sammanhängande köpcentrum mitt i absoluta centrum

Utvecklingsplanen föreslår att Sittkoffs köpcentrum byggs ut till att omfatta nästan hela kvarteren Guldsmeden och Redaktören. Staden skulle då få ett stort sammanhängande köpcentrum av galleriatyp mitt i absoluta centrum. Kvarteren Guldsmeden och Redaktören blir i princip en enda volym.

Det utbyggda Sittkoffs följer samma struktur som det befintliga Sittkoffs med en stor sammanhängande bottenvåning bestående av butiks- och serveringslokaler, gårdsytor ovanpå bottenvåningen och volymer med blandade funktioner runt gårdsytorna. En varierad flora av fasader och påbyggda volymer skulle göra att köpcentret, trots sin storlek, smälte väl in i Mariehamns småstadsmiljö.

3.1.3. Simonsgränd som promenadstråk

Simonsgränd är en del av en rak axel som sträcker sig ända från stadshusets entré, genom stadshusets park, över Sundblomstatyn

3. Utveckling av Sittkoffsgallerian och annan nyexploatering av tomterna öster om Torggatan

Tomterna öster om Torggatan skiljer sig på flera sätt från tomterna väster om Torggatan. Kvarteren såväl som tomterna är betydligt mindre och ligger helt inom absoluta centrum. Detta ger tomterna en småskalighet som andra tomter i centrum saknar. I området finns också ett flertal låga K-märkta trähus. Exploatering av tomterna bör göras varsamt och med aktning för befintlig bebyggelse och den lilla skalan.

Tomterna öster om Torggatan nyexploateras enligt konceptet "tätare och lägre". På de flesta av tomterna kan våningstalet ej överstiga 3 1/2. Kvarteren Guldsmeden och Redaktören blir en

sammanhängande volym som genomskärs av Simonsgränd och Markströmsgränd som gångstråk.

3.1. Sittkoffsgallerian kan bli mer än dubbelt så stor

Genom att nyexploatera Alkotomten, Erikssonska tomten, Storängen 3:10 och Storängen 3:13 kan Sittkoffsgallerian utvecklas till att omfatta en enda sammanhängande markvåning som är mer än dubbelt så stor som dagens shoppinggalleria.

Gallerian fortsätter att vara en riktig centrumgalleria, inte en köplada. En varierad flora av fasader och påbyggda volymer gör att gallerian smälter väl in i omgivningen.



Bild J - ytor för butiker och serveringar i markplan kring den gamla brandgatan

Sittkoffsgallerian kan byggas ut till att omfatta en enda sammanhängande markväning som är mer än dubbelt så stor som dagens köpgalleria. Simonsgränd, som blir en del av centrums nya bilfria gångstråk, är integrerad i gallerian och matar butiker och serveringar på båda sidor. Gallerian får två nya viktiga entréer, en till Ekonomiegatan och en till Wirénska parken.

Även Kinoteatern, Indigo, stenmagasinet och Zeipels kan bilda ett komplex där lokaler i markplan matas av den gamla brandgatans gångstråk.

uppnå en triangeleffekt av samma typ som Wirénska parken - Alkotomten - Simonsgränd.

3.1.4. Sittkoffsgaraget kan byggas ut

Samarbetet mellan tomtarna i Guldsmiden och Redaktören kan med fördel ske även under mark genom att gemensamt bygga ut Sittkoffsgaraget samt dela funktioner såsom teknikrum, lager och soprum.

3.1.5. Simonsgränd på Alkotomten och Erikssonska tomten

Simonsgränd kan glasas in för att utgöra en fortsättning på de befintliga glasade gångarna i Sittkoffs. En entré till det utbyggda köpcentret kan då anläggas där Simonsgränd möter Wirénska parken. Man kan även tänka sig att den här delen av Simonsgränd är en öppen promenadgata.

Simonsgränd skall här ha gatukänsla och fastigheterna bör ha gatumässiga fasader mot gränden. På så vis kan Simonsgränd "bjuda in" Wirénska parken. Att promenera längs en inglasad Simonsgränd här kan ge känsla av inomhus- och utomhusmiljö samtidigt. Man kan tänka sig att uteserveringar sommartid sträcker sig från Wirénska parken in i Simonsgränd och att flödet av människor naturligt leds in till köpcentrets gångstråk.

I gällande stadsplan är Simonsgränd markerad som en ca 5 m bred nordsydlig remsa reserverad för gångtrafik på gränsen mellan Storängen 16:2 och 16:3. Om Simonsgränd är minst 8 meter bred kan fasaderna utformas som typiska gatufasader med fönster och balkonger på varsin sida av gränden utan att begränsas av brandkraven. Man kan även tänka sig att gränden är smalare i markplan för att underlätta inglasning.

3.1.6. Storängen 16:2 - Alkotomten

Alkotomten är viktig för utbyggnaden av köpcentret Sittkoffs. Alkotomten är den tomt i Guldsmiden som förväntas nyexploateras

med dess park, genom kvarteren Guldsmiden och Redaktören ända till Nygatan. Axeln är en naturlig del av Mariehamns rutnätsplan. Större delar av axeln är idag promenadstråk och utvecklingsplanen föreslår att den tas i bruk som sådant till fullo, givetvis undantaget Storagatan.

Simonsgränd blir det utbyggda Sittkoffs huvudsakliga nord-sydliga stråk från Wirénska parken till mötet med Ekonomiegatan. Simonsgränd mellan Wirénska parken och Sittkoffs befintliga entré i syd, samt mellan Ekonomiegatan och Sittkoffs befintliga entré i norr, utformas som promenadgator. Dessa kan gärna glasas in men kan också vara öppna.

De här delarna av Simonsgränd får gatukänsla och bör omges av typiska gatufasader på varsin sida av gränden. På så vis kan

Simonsgränd "bjuda in" Wirénska parken och den tänkta gågatan på Ekonomiegatan. I markplan bör gränden i sin helhet kantas av lokaler som öppnar sig mot gränden, med skyltfönster och tätt distribuerade entréer.

En uppfräschning av Wirénska parken och en nyexploatering av Alkotomten kan tillsammans med Simonsgränd skapa en ny livfull plats i staden. En ny byggnad på Alkotomten får en söderfasad som bör öppna sig mot parken. Här finns t ex fina möjligheter till uteserveringar vid parken.

Ekonomiegatan är idag en anonym bakgata och återvändsgränd vars huvudsakliga funktion är kantstensparkering och matning till tomtparkering. Ekonomiegatan bör istället utnyttjas som gågata för att koppla ihop Torggatan, Lilla Torget och Simonsgränd. Man kan då

3.1.4

3.1.5

3.1.6



Bild K - Våningstal i det utvecklade absoluta centrum

Absoluta centrum nyexploateras enligt principerna högre och glesare väster om Torggatan och lägre men tätare öster om Torggatan.

- IV Anger våningstal för befintliga och oförändrade hus
- V Anger våningstal för nya eller ombyggda hus
- Visar hur högre volymer upplevs som fonder i ändan av Kaptensgatan och Ekonomiegatan samt mellan Apoteksgården och ATC-huset

huset värdefullt för stadsbilden och utvecklingsplanen utgår från att K-märkningen kvarstår.

På gården finns en förfallen ladugård och ett mindre gårdshus. Ladugården är rivningsfärdig, men gårdshuset kan sparas. Gårdsmiljön är betecknad som skyddsvård enligt kategori B i generalplanen. Om gårdshuset sparas byggs en L-formad 3 - 3 1/2 våningsvolym med valmat tak runt gårdshuset. Denna kan ha våningsyta enligt byggnadsrätten i gällande stadsplan. Om gårds-huset inte sparas bebyggs tomten enligt gällande stadsplan, dock med en byggnadsrätt som tillåter att byggnadsrutorna utanför K-huset bebyggs till fullo. En nord-sydlig långa längs Simonsgränd skall spegla den tänkta längan på Alkotomten på andra sidan Simonsgränd.

Man kan tänka sig att K-huset kopplas till nya byggnadsvolymer i markplan. K-husets baksida har redan byggts till och har inte något större värde för stadsbilden.

Erikssonska tomten har några begränsningar som utgörs av intilliggande byggnader. Serveringen "Eat" och den offentliga toaletten i parken söder om tomten skulle i markplan delvis skymma en fasad mot söder. Butikslokaler i markplan kan dock vända sig mot gångstråk inne i byggnadsvolymen istället för mot parken, på samma sätt som flera av lokalerna i Sittkoffs köpcentrum gör idag. På grannen i norr, Storängen 16:6, finns ett trapphustorn och teknikutrymmen ovanpå våning 1. Dessa skulle delvis komma att skymma en fasad mot norr.

3.1.8. Simonsgränd på Storängen 3:10 och Storängen 3:13

Simonsgränd blir här en promenadgata som kan glasas in eller vara öppen. I gällande stadsplan är Simonsgränd markerad som en 5 -10 m bred nordsydlig remsa reserverad för gångtrafik på gränsen mellan Storängen 3:2 och 3:3. I bilderna och kartorna i utvecklingsplanen har Simonsgränd här ritats som 12 m bred. De befintliga fasaderna mot norr på Storängen 3:14 och 3:16 har fönster på tredje våningen som begränsar hur nya volymer på deras granntomter i norr kan möta dem. Dessa fönster begränsar hur långt västerut en ny volym på Storängen 3:10 kan gå samt hur långt österut en ny volym på Storängen 3:13 kan gå. Detta ger Simons-gränd en möjlig bredd på knappt 12 m i höjd med våning tre, men man kan förstås tänka sig att Simonsgränd är smalare under de begränsande fönstren. Om Simonsgränd är minst 8 meter bred kan fasaderna utformas som typiska gatufasader med fönster och balkonger på varsin sida av gränden utan att begränsas av brand-kraven. Man kan även tänka sig att Simonsgränd är smalare än 8 m

volymer i alla fyra vädersträck. Dessa bör vara försedda med valmade tak och ha våningstal som totalt inte överstiger tre. Om taken används som vindsvåningar kan våningstalet vara tre och en halv. De bör byggas i en stil som liknar den befintliga bebyggelsen på granntomten i norr.

Det befintliga Sittkoffsgaraget kan med fördel byggas ut under hela Storängen 16:2.

3.1.7. Storängen 16:3 - Erikssonska tomten

Ett K-märkt trähus på tomten flankerar Torggatan. Huset är en rest av den trähusbebyggelse som en gång utgjorde merparten av Marie-hamns husbestånd. Dess placering intill Torggatans gångstråk gör

först eftersom den är under ägobyte och befintlig bebyggelse har litet värde. Utvecklingsplan utgår från att den nya ägaren kommer att riva all befintlig bebyggelse och bebygga tomten till sin helhet.

Tomten bebyggs som en spegling av sin granne i norr (Storängen 16:6). Bottenvåningen utgörs av butiks- och serveringslokaler och täcker hela tomten förutom Simonsgränd. Här finns en fin möjlighet till kontakt med Wirenska parken som bör utnyttjas. Fasaden mot söder bör ha skyltfönster och täta entréer mot Wirenska parken och man kan tänka sig att caféer eller restauranger i lokalerna kan utnyttja delar av parken till uteserveringar.

Ovanpå bottenvåningen anläggs gårdsyta med lektyr. Gårdsytan måste kunna tillgodose alla lägenheter som byggs på tomten med erforderliga lektyr, (10 kvm/lägenhet). Gården omges av högre

3.1.10. Storängen 3:13

På Storängen 3:13 finns idag ett äldre trevåningshus mot Torggatan (Torggatan 9) och en envåningslänga mot Ekonomiegatan. Gården upptas i sin helhet av en parkeringsplats. Huset mot Torggatan är ett vackert och stadsmässigt hus som är betydelsefullt för stadsbilden. Det är markerat skyddsvärt enligt kategori B i generalplanen. Huset bildar ett par med det så kallade Cityhuset i hörnet Torggatan-Nygatan. Huset mot Torggatan har tre effektiva våningar och en fjärde våning som är en slags vindsvåning. Den fjärde våningen ligger endast till hälften under taket och kan byggas om för att brukas som en riktig våning. Huset blir då ett fyrvåningshus. Vid en sådan ombyggnad är det viktigt att den befintliga fasaden och det befintliga taket behåller sina karaktärer.

Enväningslängan mot Ekonomiegatan har inget värde för stads-
bilden och kan gärna ersättas. Även Storängen 3:13 föreslås bli en
fortsättning av Sittkoffs köpcentrum med en bottenvåning som
innehåller butiks- och serveringslokaler, gårdsytor ovanpå botten-
våningen och högre volymer som omger gårdsytorna. Ett under-
jordiskt garage som kopplas till det befintliga Sittkoffsgaraget kan
delas med Storängen 3:3.

Nya byggnadsvolymer på Storängen 3:13 byggs i stil med nya volymer på Storängen 3:10. Eftersom marknivån stiger från Strandgatan till Torggatan kan man inte hålla samma höjd på taknock och takfot som på Storängen 3:10. Taken bör dock vara i samma stil på de båda tomterna, dvs. valmade eller sadeltak. Om taken inte innehåller bostads- eller andra lokaler är det högsta våningstalet tre. Om taken innehåller vindsvåningar är de högsta våningstalen tre och en halv. Våningstalet kan vara fyra om den fjärde våningen är utformad så att den från gatan tydligt uppfattas som en vindsvåning trots att den är en hel våning.

3.2. Kvarteret Köpmannen

Utvecklingsplanen föreslår att brandgatan som går genom kvarteret från Ekonomiegatan till Nygatan tas i bruk som promenadstråk och blir en del av absoluta centrum's sammanhängande bilfria yta.

Brandgatan är en del av en rak axel som sträcker sig ända från stadshusets entré, genom stadshusets park, över Sundblomstatyn med dess park, genom kvarteren Guldsmeden och Redaktören ända till Nygatan. Axeln är en naturlig del av Mariehamns rutnätsplan. Större delar av den axeln är idag promenadstråk och utvecklingsplanen föreslår att axeln tas i bruk som sådant till fullo, givetvis undantaget Storgatan.



i markplan för att underlätta inglasning. Huvudsaken är att gränden upplevs som en promenadgata med gatumässiga fasader och lokaler som öppnar sig mot gränden i markplan.

3.1.9. Storängen 3:10

Storängen 3:10 är bebyggt med en trevåningsvolym mot Strandgatan, en tvåvåningsvolym mot Ekonomiegatan och en garagebyggnad på gården. Det finns inga synliga skäl till att dessa hus skulle rivas och ersättas eller byggas om, men det finns heller inga stadsbildsmässiga skäl till att spara dem som de är.

Om husen på Storängen 3:10 rivs och ersätts eller byggs om så kan även Storängen 3:10 bli en fortsättning av Sittkoffs köpcentrum. Nya

byggnader följer samma koncept som de på Storängen 16:6 med butiks- och serveringslokaler i bottenvåningen, gårdsytor ovanpå denna och högre volymer som ramar in gården. Tomten kan dela ett underjordiskt garage med Storängen 3:13 som kopplas till det befintliga Sittkoffsgaraget.

De högsta volymerna på Storängen 3:10 bör ha samma höjd på takfot och taknock som den i gällande stadsplan tänkta volymen mot Strandgatan på Storängen 3:14 (Ålandstidningen). Detta ger tre möjligheter till högsta våningstal. Om taken inte innehåller bostads- eller andra lokaler är det högsta våningstalet tre. Om taken innehåller vindsvåningar är de högsta våningstalen tre och en halv. Våningstalet kan vara fyra om den fjärde våningen är utformad så att den från gatan tydligt uppfattas som en takvåning trots att den är en hel våning.

Bild M - gällande stadsplaner

Gällande stadsplaner för alla tomter inom de kvarter som helt eller delvis ingår i utvecklingsplanen.
Stadsplanerna har här sammanfogats för att ge en överblick av situationen.
Stadsplaner för gatorna syns ej här.

restaurang Kotipizza.

Om Kino och Indigo byggs ihop finns det många möjligheter till en gemensam lösning för lager och sophantering. Det vore illa om gången, som kunde bli en av de viktigaste ytorna för kommunikation för de två fastigheterna, användes för sådant som lager och sophantering. Om även Zeipels ingår i samma komplex kan de tre fastigheterna ha en gemensam lösning för lager, sophantering och inlastning.

Fastigheterna bör även samarbeta om parkering. Ett underjordiskt garage kan sträcka sig under Kinoteatern och det som idag är Zeipels parkering, samt eventuellt under Cityhusets parkering. Garaget kan fortsätta under Ekonomiegatan och koppla till ett utbyggt Sittkoffsgarage under Storängen 3:10 och 3:13.

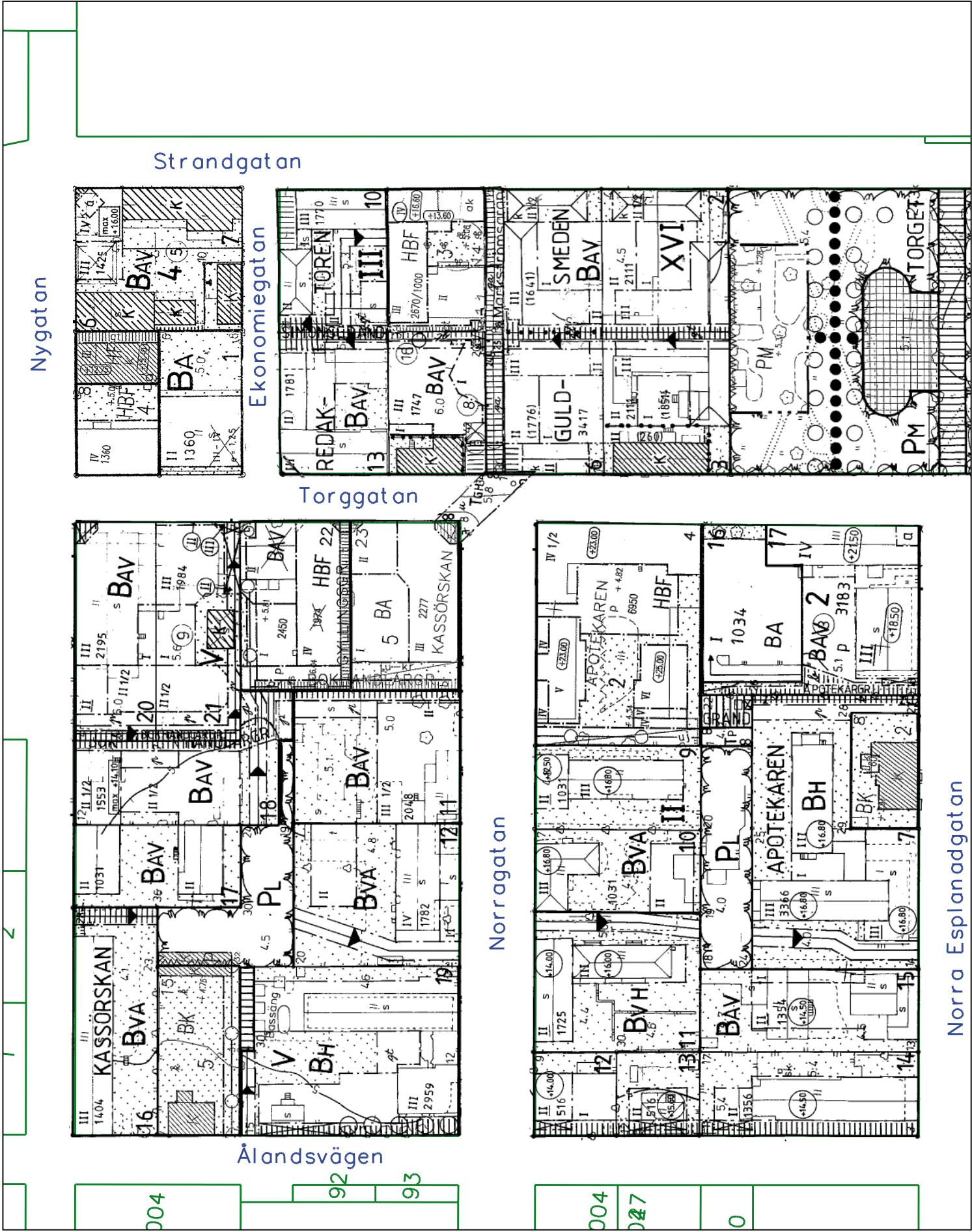
3.2.1. Storängen 4:1 - Zeipelstomten

Zeipels varuhus är en modernistisk 60-talsbyggnad i två våningar som täcker halva tomten. Den andra halvan består av parkeringsplats och lastzon. Huset är lite av en främmande fågel i området av två skäl. Det bryter i stil mot grannarnas äldre bebyggelse och det skapar en lucka mellan sina två grannar längs Torggatan genom att vara hälften så högt som dem och genom att ha en fasad som är indragen nästan tre meter från gatan.

Tomten bör bebyggas så att luckan mot Torggatan täpps till. Huset bör ha en takfot på samma höjd som Cityhusets takfot. Den nya volymen kan gå ända fram till tomtgränsen mot Torggatan. Huset bör ha fyra våningar upp till takfoten. Huset kan ha en femte våning om denna har fasader som är väl indragna från gatan.

Eftersom Cityhuset har fönster i sin södra fasad kan nya våningar på Zeipels inte kopplas direkt till Cityhuset. En "kulissvägg" kan här täppa till luckan mot Torggatan utan att Cityhusets fasad mot söder byggs för.

Zeipels bör byggas ut fram till den gamla brandgatans gångstråk. Lokaler här bör vända sig mot och matas av gångstråket. Zeipels kan bilda ett komplex tillsammans med Kino, Indigo och stenmagasinet med gångstråket som gemensam axel. Se första delen av avsnitt 3.2. för mer om detta.



Ett stråk av den magnituden behöver ett lämpligt avslut. Nygatan skall få en ansiktslyftning och kommer därmed att bli ett mycket bra avslut på axeln. Om ytan mellan Kino och Indigo användes till sådant som lager och sophantering, vilket är fallet idag, skulle det ge promenadstråket och axeln ett mycket snöpligt avslut.

Promenadstråket kan i Köpmannen vara en öppen gång utan tak, ända till Nygatan, men man kan också tänka sig att det från stenmagasinets södra gavel till Nygatan är inglasat eller integrerat i byggnaderna. Fastigheterna Kinoteatern, Indigo, stenmagasinet och Zeipels kan gärna byggas ihop så att gången blir en del av interiören och binder samman fastigheterna i markplan. Vare sig gången är öppen, inglasad eller inbyggd bör lokaler i fastigheterna vända sig mot gången och matas av den, t ex på samma sätt som lokalerna i Sittkoffs matas idag. Det är även möjligt att Kino och Indigo byggs

ihop ovanför gången.

Gången behöver inte vara öppen för allmänheten utanför lokalernas öppettider, det är dock viktigt att den får tydliga entréer i norr och söder. Lilla torgets entréer mot Nygatan är anonyma och oattraktiva, därför bör entrén mot Nygatan tydligt markera att där börjar centrumets sammanhängande bilfria yta.

Idag använder restaurang Indigo ytan mellan Indigo och Kino till lager och sophantering. Ytan är dock reserverad som gångstråk i stadsplanen och utvecklingsplanen förutsätter att lager och sophantering kommer att försvinna från gränden. Det finns flera alternativa lösningar för Indigos lager och sophantering. Fastigheten har en dörr i sin östra vägg som leder direkt till restaurangköket. Detta ger möjlighet för restaurangen att ha sina sopkärl på samma plats som

3.2.2. Storängen 4:3 - Cityhuset

Cityhuset är ett fyrvåningshus i hörnet Torggatan - Nygatan. Huset är värdefullt för stadsbilden och bör behandlas varsamt. Det är inte K-märkt, men är märkt skyddsvärt enligt kategori B i generalplanen. Huset är ritat av Lars Sonck arkitektbyrå. Taket kan ersättas med en femte våning om den femte våningens fasader är väl indragna från gatan.

3.2.3. Storängen 4:9 - Kinoteatern

Utvecklingsplanen föreslår ingen förändring av gällande stadsplan. Kinoteaterns fasad mot Nygatan skall sparas. Hela fastigheten har varit K-märkt med "stora K". K-märkningen har dock ändrats till "lilla k" av så att byggnaden kan ersättas, undantaget fasaden mot Nygatan.

Lokaler i markplan bör öppna sig mot den gamla brandgatans gångstråk. Kinoteatern kan bilda ett komplex tillsammans med Indigo, stenmagasinet och Zeipels, med gångstråket som gemensam axel. Gången kan vara en del av interiören och en pulsåder som binder samman de olika fastigheterna i markplan, såsom de centrala gångstråken gör i Sittkoffsallerian. Se mer om detta i den första delen av avsnitt 3.2.

3.2.4. Storängen 4:4 - Bagarstugan

Bagarstugan är ett K-märkt stockhus med kulturhistoriskt värde. Utvecklingsplanen föreslår ingen förändring för Bagarstugan förutom att uteserveringen öppnas upp mot den gamla brandgatans gångstråk.

3.2.5. Storängen 4:1 - Restaurang Dino's

Utvecklingsplanen föreslår ingen förändring för fastigheten som är K-märkt.

3.2.6. Storängen 4:6

Indigo kan bilda ett komplex tillsammans med Kino, Zeipels och stenmagasinet. Se första delen av avsnitt 3.2. för mer om Indigo. Det vore önskvärt om Lilla torget kunde bli en öppen serveringsyta utan det höga staket som delar torget idag. Stadsplanen för hörnet Nygatan-Strandgatan är relativt ny.

3.3. Sophantering och lastning för tomterna öster om Torggatan

Då bakgårdarna på tomterna öster om Torggatan bebyggs blir flera av tomterna tvungna att hitta nya lösningar för sop- och lasthantering. Även här är det befintliga Sittkoffs en modell. Sittkoffs har två soprum i sitt parkeringsgarage. Det ena är avsett för lägenheternas och det andra för butikernas behov. Restaurang Nikolaj i Sittkoffs har sina sopkärl bakom K-huset vid Torggatan i kvarteret Redaktören. Soporna förs därifrån till gågatan var de hämtas med servicebil.

Det utbyggda Sittkoffs samt komplexet Indigo-Kino-stenmagasinet-Zeipels kan gärna ha liknande lösningar. Skisserna för nya parkeringsgarage har ytor reserverade för soprum, lager, förråd och teknikrum. För Indigo finns det även möjlighet att dela plats för sophantering med Kotipizza eller med ett nybygge på Kotipizzas plats. Se första delen av avsnitt 3.2. för mer om detta.

Det är underförstått att servicetrafik fortsättningsvis bör vara tillåten på gågatorna.

4. Nyexploatering av tomterna väster om Torggatan

Tomterna väster om Torggatan har en annan situation än tomterna öster om Torggatan. Tomterna och kvarteren väster om Torggatan är större och kvarteren ligger till mer än hälften utanför absoluta centrum. Här passar en högre och glesare bebyggelse. Tomternas gränser mot granntomter som ligger utanför absoluta centrum är inte lika känsliga som tomtgränser mot gata eller mot andra tomter inom absoluta centrum. Luckor mellan byggnadsvolymer vid sådana tomtgränser innebär inte luckor i stadsrummets avgränsande "väggar". Den befintliga bebyggelsen på tomterna väster om Torggatan är varierad och har flera modernare inslag. Detta ger en större stilmässig frihet vid nyexploatering än vad som generellt är möjligt öster om Torggatan.

4.1. Storängen 2:4 - Apoteksgården

På Apoteksgården finns idag ett 4 1/2-våningshus längs Torggatan, en envåningslänga längs Norragatan och en garagebyggnad på gården. Huset mot Torggatan är värdefullt för stadsbilden och betecknas skyddsvärt enligt kategori B i generalplanen. Det bildar en grupp av högre stadsmässiga hus med längre fasad längs Torggatan tillsammans med ATC-huset, Torggatan 9 (Storängen 3:13) och Cityhuset. Envåningslängan längs Norragatan kan dock gärna ersättas.

Utvecklingsplanen föreslår inga ändringar av gällande stadsplan för Apoteksgården. Stadsplanen passar väl in i utvecklingsplanens koncept för tomterna väster om Torggatan. Utvecklingsplanens skisser för Apoteksgården är baserade på arkitekt Lars Berghs

förslag, vilka fungerar väl med stadsplanen. Det befintliga huset längs Torggatan sparas medan envåningslängan längs Norragatan ersätts med ett lamellhus med fyra våningar mot gata och en femte våning vars fasad mot gatan är indragen. På gården byggs ett fristående sexvåningshus. Ett underjordiskt garage under egen tomt kompletteras med parkeringsplatser på en del av den egna gården.

4.2. Storängen 2:3

På Storängen 2:3 finns idag en envåningslänga längs Norra Esplanadgatan, ett fyrvåningshus längs Torggatan (ATC-huset) och en envåningsvolym på gården med en fasad som är något indragen från gatan mellan ATC-huset och Apoteksgården (PAF Casino).

Av de befintliga byggnaderna på Storängen 2:3 har endast ATC-huset ett stadsbildsmässigt värde. ATC-huset föreslås i utvecklingsplanen byggas till med en länga längs Norra Esplanadgatan. Tillbyggnaden ska ha taknock, takfot, listverk och fönster på samma höjd som det befintliga ATC-husets. Hörnet Torggatan - Norra Esplanadgatan får här markera en tydlig gräns mellan absoluta centrum och Esplanaden.

Inne på gården kan två solitära sexvåningspunkthus av samma typ som det planerade sexvåningshuset på Apoteksgården byggas. Dessa tre bildar en grupp. PAF Casino-byggnaden ersätts med en envåningsvolym som går ända ut till tomtgränsen mot Torggatan, mellan ATC-huset och Torggatan. Luckan mellan ATC-huset och Apoteksgården kan inte täppas till eftersom huset på Apoteksgården har fönster i gavelh. Istället får ett av sexvåningshusen inne på gården utgöra en fond mot Torget. Man kan se det som att den volym som skulle ha täppts till luckan har tagit ett steg bakåt.

Parkeringen kan lösas på samma sätt som för Apoteksgården. Ett underjordiskt garage under den egna tomten kompletteras med parkering på gården. Det vore vettigt om ett underjordiskt garage här byggs ihop med ett underjordiskt garage under Apoteksgården. Garagen kan då dela ramp. Ramp till underjordiskt garage och infart till parkering på mark kan gå från Norra Esplanadgatan om så behövs. I gällande stadsplan finns det redan en reserverad remsa för biltrafik på gränsen mellan Storängen 2:3 och Storängen 2:7. Ramp till underjordiskt garage bör dock gå genom fasad på ny byggnadsvolym längs Norra Esplanadgatan för att inte skapa en för stor lucka mellan den nya volymen och grannhuset.

4.3. Storängen 5:22

På Storängen 5:22 finns trevåningslängan "HAB-limpan" som vänder gavelh mot Torggatan. En envåningslänga längs Torggatan kopplar direkt till HAB-limpan.

HAB-limpan byggs om till en fyrvåningsbyggnad enligt gällande stadsplan.

Envåningslängan bör ersättas med en högre byggnad. Här är en utmärkt plats för en vertikalt orienterad sexvåningsvolym. Sexvåningsvolymen behöver inte gömmas inne på tomten. Den kan istället bilda en fond till Ekonomiegatan och bli ett landmärke eller en signatur i stadsbilden.

Våningstalet sex uppnås inte med extra våningar ovanpå en lägre horisontellt orienterad volym. Sexvåningsvolymen blir en egen vertikal entitet, trots att den kanske är sammanbyggd med en lägre volym. Om den är sammanbyggd med en lägre volym bör den med alla sex våningar skjuta någon meter förbi övrig fasadlinje in mot Torggatan för att definiera sin vertikaltitet.

En tänkt linje som är en fortsättning av Storängen 3:13:s norra gräns och en annan tänkt linje som är en fortsättning av Storängen 4:1:s södra gräns definierar bredden av sexvåningsvolymens fasad mot Torggatan. På så vis blir sexvåningsvolymen en fond till Ekonomiegatan som är lika bred som gatan och ligger helt i linje med denna.

De nya byggnadernas fasader är indragna 7 och 8 m från tomtgränsen mot Torggatan, detta för att bidra till att definiera ett gatutorg på Torggatan. Folklivet på gatutorget skulle innebära att lokalerna kring gatutorget blev värdefulla som butiks- och serveringslokaler. Det är viktigt att lokalerna i markplan öppnar sig med skyltfönster och en tät distribution av entréer mot Torggatan.

Se kapitel 4.5 för ett förslag på nyexploatering av Storängen 5:22. I förslaget är tomten exploaterad tillsammans med Storängen 5:9 (Magazintomten).

4.4. Storängen 5:9 - Magazintomten

På tomten finns idag en tvåvåningsvolym med källarlocal, en temporär envåningsutbyggnad söderut från denna samt ett K-märkt stenhus inne på tomten. Tvåvåningsvolymen har varit en modernistisk byggnad men byggdes om på 90-talet och har idag en blandning av stilar. Den kan möjligen kallas postmodern. Stenhuset byggdes som telegrafstation.

Den temporära utbyggnaden borde rivas och ersätts helt. Det K-märkta huset inne på gården är det enda K-märkta hus som i utvecklingsplanen föreslås flyttas eller rivas. Huset ligger inte vid gata och har därmed liten betydelse som affärslocal samtidigt som det inte är viktigt för gatubilden. Husets placering inne på tomten gör att det vore svårt att nyexploatera tomten effektivt om huset stod kvar. Det skulle framförallt begränsa möjligheterna att anlägga en yteffektiv, öppen och användarvänlig underjordisk parkering. Husets situation är unik och resonemangen kring huset kan inte överföras på andra K-hus i centrum.

4.4.1. Utvecklingsplanen ställer upp några riktlinjer för nyexploatering av Magazintomten

En nyexploatering av tomten kan förstås göras på flera sätt. Tomten är stor och inte speciellt styrd av omgivande hus. Utvecklingsplanen ställer dock upp följande riktlinjer:

- Mellan gränsen mot Storängen 5:22 och Magazins befintliga huvudvolym bör nya fasader vara indragna 8 m från tomtgränsen mot Torggatan. Detta för att bidra till att definiera ett gatutorg på Torggatan. En ny byggnadsvolym här kan ha fyra våningar plus en takvåning med indragna fasader.
- Den befintliga tvåvåningsvolymen (Magazins befintliga huvudvolym) byggs ut till tomtgränsen mot Torggatan och byggs på med en eller flera våningar. Utvecklingsplanen hade helst sett att volymen byggs på med två hela våningar samt en takvåning med indragna fasader. På så vis hade volymen bildat ett par och en portal till gågatan tillsammans med Cityhuset. Fastighetsägaren har dock uttryckt att en sådan påbyggnad inte vore möjlig utan omfattande förstärkningar av stommen.
- Väster om den befintliga tvåvåningsvolymen kan en högre volym byggas, dock inte närmare FPA husets fasad än 8 m. Den högre volymen kan ha upp till sex våningar. Den bör vara vertikalt orienterad mot gatan så att den bildar en vertikal fond till Kaptensgatan.

4.5. Utvecklingsplanens förslag för en byggnadsvolym på HAB- och Magazintomtarna

Utvecklingsplanen ger här ett förslag på nyexploatering av HAB- och Magazintomtarna. Förslaget är en utveckling av arkitekt Lars Berghs förslag för Magazintomten.

Byggnadsvolymernas geometrier kommer av följande faktorer:

- Högre volymer orienteras vertikalt mot gata och får gärna utgöra landmärken i staden. Ekonomiegatan och Kaptensgatan bildar axlar som ger de högre volymerna sina riktningar. På så vis kommer de högre volymerna att rama in tomten och samtidigt bilda vertikala fonder vid gatornas slut.
- Den befintliga tvåvåningsvolymen "Magazin" byggs ut till tomtgränsen mot Torggatan och byggs på med en våning. Denna tvåvåningsvolym får utgöra det lägsta trappsteget i en stigande cirkulation moturs. Från tvåvåningsvolymen stiger byggnaden till fyra våningar i ändan på Kaptensgatan. Fyrvåningsvolymen blir fem och slutligen sex våningar som "blickar ut" mot Ekonomiegatan. En fyrvåningsvolym sluter cirkeln genom att binda ihop sexvåningsvolymen med tvåvåningsvolymen.

De högre volymerna omsluter en gårdsyta ovanpå våning två. En öppning mellan volymerna släpper in ljus till gården från sydväst.

Ett underjordiskt garage under tomtarna kompletteras med parkering på mark inne på tomtarna. Markparkeringen är ett halvöppet garage som saknar väggar mot väst och syd. På så vis kan markparkeringen dela infarter och parkeringsgator med granntomterna och därmed rymma fler bilplatser. Infart till det underjordiska garaget kan ske endera via ramp genom fasaden mot Nygatan eller från Nordeas befintliga garage.

Beräkningsunderlag för volymer i utvecklingsplanen. Alla data som presenteras här är uppskattningar och skall endast ses som fingervisningar. Våningsytor anges som totala ytor och kan ej översättas direkt till byggnadsrätt.

Storängen 2:3				Alla ytor anges i kvm och är ungefärliga
Tomtarea	3374			
Nya våningsytor per våning				1) Markplan, förutom i sexvåningshusen, antas bestå av butikslokaler. Den totala våningsytan butikslokaler blir ca 1390 kvm om de befintliga butikslokalerna i ATC-huset räknas med.
källare	0			
vån 1	1370			
vån 2	1020			
vån 3	1020			
vån 4	1620			2) De två sexvåningshusen antas bestå av bostadslokaler. ATC-husets fjärde våning antas inredas till bostadslokaler.
vån 5	580			
vån 6	420			
Summa ny våningsyta	6030			Dessutom antas den fjärde våningen i ATC-husets tillbyggnad längs Norra Esplanadgatan bestå av bostadslokaler.
Befintlig v.y. som sparas	1800			Alla bostadslokaler antas här alltså vara nya och går därmed under den nya parkeringsnormen.
Total våningsyta	7830			
e-tal (inkl. bef v.y. som sparas)	2,3			
Friytor och lekytor		Användning (av ny våningsyta)		
Antal befintliga lgh	0	handel ¹	790	3) Våning 2 och 3 i ATC-husets tillbyggnad längs Norra Esplanadgatan antas bestå av kontorslokaler.
Ca antal nya lgh (100 kvm v.y./lgh)	43	bostäder ²	4340	Den totala våningsytan kontorslokaler blir ca 2080 kvm medräknat kontorslokalerna på våning 2 och 3 i det befintliga ATC-huset.
Ca totalt antal lgh	43	kontor ³	880	
Friytor krav (om 20 kvm/lgh)	860	Bilplatskrav för ny våningsyta		
Friytor på egen tomt	870	för handel (1 bpl / 50 kvm v.y.)	15,8	
		för bostäder (1 bpl / 85 kvm v.y.)	51,1	
Lekytor krav (10 kvm/lgh)	430	för kontor (1 bpl / 40 kvm v.y.)	22,0	
Lekytor på egen tomt	870	Totalt	88,9	
		Uppskattat antal möjliga bpl på/under tomt ⁴	109	Observera att bilplatskraven för det befintliga ATC-husets vån 1, 2 och 3 ej räknats med här
		Antal friköpta bilplatser för tomten	9	Det är inte säkert att antalet krävda bilplatser understiger 109 + 9 då de räknas med.
		4) Uppskattningen bygger på utvecklingsplanens skisser och kan skilja mycket från det antal bpl en framtida parkeringsanläggning här kan komma att ha.		

Beräkningsunderlag för volymer i utvecklingsplanen. Alla data som presenteras här är uppskattningar och skall endast ses som fingervisningar. Våningsytor anges som totala ytor och kan ej översättas direkt till byggnadsrätt.

Storängen 2:4 (Apoteksgården)				Data enligt förslag för nyexploatering av Apoteksgården av arkitekt Lars Bergh
Tomtarea	3384			
Nya våningsytor per våning				
källare				
vån 1	710			
vån 2	713			
vån 3	713			
vån 4	713			
vån 5	598			
vån 6	207			
Summa ny våningsyta	3654			
Befintlig v.y. som sparas	3200			
Total våningsyta	6854			
e-tal (inkl. bef v.y. som sparas)	2,0			
Friytor och lekytor		Användning (av ny våningsyta)		
Antal befintliga lgh	22	handel ¹	470	1) Anger v.y. enligt samma andel av totala v.y. som i Lars Berghs förslag.
Antal nya lgh	28	bostäder ¹	2870	
Totalt antal lgh	50	kontor ¹	310	
Friytor krav (om 20 kvm/lgh)		Bilplatskrav för ny våningsyta		
Friytor på egen tomt	1025	för handel (1 bpl / 50 kvm v.y.)	9,4	
		för bostäder (1 bpl / 85 kvm v.y.)	33,8	
Lekytor krav (10 kvm/lgh)	500	för kontor (1 bpl / 40 kvm v.y.)	7,8	
Lekytor på egen tomt	1025	för befintlig byggnad som sparas	47 ?	
		Totalt	97,9	Observera att eventuella friköpta parkeringsplatser för tomten ej angivits här.
		Antal parkeringsplatser på och under tomten	88	

Beräkningsunderlag för volymer i utvecklingsplanen. Alla data som presenteras här är uppskattningar och skall endast ses som fingervisningar. Våningsytor anges som totala ytor och kan ej översättas direkt till byggnadsrätt.

Storängen 3:13		Storängen 3:10		Alla ytor anges i kvm och är ungefärliga	
				Exploatering här enligt maximalt våningstal III 1/2	
Tomtarea	1425	Tomtarea	1416	undantaget Torggatan 9 som får våningstalet IV	
Nya våningsytor per våning		Nya våningsytor per våning		Nya våningsytor sammanslagna	
vån 1	810	vån 1	1210	vån 1	2020
vån 2	500	vån 2	890	vån 2	1390
vån 3	500	vån 3	890	vån 3	1390
vån 4	670	vån 4	450	vån 4	1120
vån 5	0	vån 5	0	vån 5	0
vån 6	0	vån 6	0	vån 6	0
Summa ny våningsyta	2480	Summa ny/ombyggd v.y.	3440	Summa ny våningsyta	5920
Befintlig v.y. som sparas (Tg 9)	1270	Befintlig orörd v.y.	0	Befintlig v.y. som sparas	1270
Total våningsyta	3750	Total våningsyta	2990	Total våningsyta	6740
e-tal (inkl. bef v.y. som sparas)	2,6	e-tal	2,4		
				Användning (av ny våningsyta)	
Friytor och lektytor		Friytor och lektytor		handel (hela markplan)	2020
Antal befintliga lgh	12	Antal befintliga lgh	0	bostäder (hälften av vån 2-4)	1950
Ca antal nya lgh ¹	8	Ca antal nya lgh ¹	11	kontor (hälften av vån 2-4)	1950
Ca totalt antal lgh	20	Ca totalt antal lgh	11	Bilplatskrav för ny våningsyta	
				för handel	40,4
Friytor krav (om 20 kvm/lgh)	400	Friytor krav (om 20 kvm/lgh)	220	för bostäder	22,9
Friytor på egen tomt ²	500	Friytor på egen tomt ³	320	för kontor	48,8
				Totalt	112,1
Lektytor krav (10 kvm/lgh)	200	Lektytor krav (10 kvm/lgh)	110	Antal bpl för tomterna i skiss av utb Sittkoffsgarage	124
Lektytor på egen tomt	310	Lektytor på egen tomt	320		
				Antalet bpl i utvecklingsplanens skiss kan skilja	
				sig från det antal bpl en framtida	
				parkeringsanläggning här kan komma att ha.	
				Obserevera att eventuella bilplatskrav för	
1) Antalet nya lgh har uppskattats				befintliga byggnader som sparas (Torggatan 9)	
enligt 100 kvm v.y. per lgh				ej räknats med här.	
2) Om Simonsgränd räknas med				Observera också att eventuella friköpta bilplatser	
3) Simonsgränd ej medräknat				för tomterna ej angivits här.	

Beräkningsunderlag för volymer i utvecklingsplanen. Alla data som presenteras här är uppskattningar och skall endast ses som fingervisningar. Våningsytor anges som totala ytor och kan ej översättas direkt till byggnadsrätt.

Storängen 5:9 (Magazin)		Storängen 5:22 (HAB)		Alla ytor anges i kvm och är ungefärliga	
				Utvecklingsplanens förslag är en utveckling av arkitekt	
Tomtarea	3343	Tomtarea	1729	Lars Berghs förslag för Magazin och HAB	
Våningsytor per våning		Våningsytor per våning		Våningsytor sammanslagna	
källare	450	källare	0	källare	450
vån 1 ¹	1640	vån 1	810	vån 1	2450
vån 2 ²	2550	vån 2	950	vån 2	3500
vån 3	1930	vån 3	950	vån 3	2880
vån 4	840	vån 4	950	vån 4	1790
vån 5	290	vån 5	360	vån 5	650
vån 6	0	vån 6	210	vån 6	210
Summa våningsyta	7700	Summa våningsyta	4230	Summa våningsyta båda tomterna	11930
				Gemensamt e-tal	2,4
Friytor och lekytor ³				Användning	
Antal lgh ⁴	49			handel (källare och vån 1)	2900
Friytor krav (om 20 kvm/lgh)	980			bostäder ⁷	6600
Friytor på egen tomt ⁵	1020			kontor ⁷	2430
				Bilplatskrav	
Lekytor krav (10 kvm/lgh)	490			för handel	58,0
Lekytor på egen tomt ⁶	690			för bostäder	77,6
				för kontor	60,8
1) Som i LB:s förslag är 310 kvm för lager, teknik och inlastning ej inräknat här				Totalt	196,4
				Antal bpl på/under tomterna i utv. planens skiss ⁸	175
2) 80 kvm för teknik ej inräknat, enligt Lars Berghs förslag				Antal friköpta bpl sedan tidigare ⁹	22
				Summa tillgängliga bpl	197
3) För båda tomterna sammanslaget				7) Ration bostäder:kontor har anpassats så att	
4) Antalet lgh samma som i Lars Berghs förslag				parkeringsbehovet kan klaras av på och under de egna tomterna enligt utvecklingsplanens skiss	
5) Om tomternas del av gatutorget räknas med.				8) Antalet bpl i utvecklingsplanens skiss kan skilja	
6) Lekytor på upphöjd gård, ej på gatutorget				sig mycket från det antal bpl en framtida parkeringsanläggning här kan komma att ha	
				9) Enligt utredningen i Lars Berghs förslag	

Beräkningsunderlag för volymer i utvecklingsplanen. Alla data som presenteras här är uppskattningar och skall endast ses som fingervisningar. Våningsytor anges som totala ytor och kan ej översättas direkt till byggnadsrätt.

Storängen 16:3 (Erikssonska)		Storängen 16:2 (Alko)		Alla ytor anges i kvm och är ungefärliga	
				Exploatering här enligt maximalt våningstal III	
Tomtarea	1688	Tomtarea	1688		
Nya våningsytor per våning		Nya våningsytor per våning		Nya våningsytor sammanslagna	
källare	0	källare	0	källare	0
vån 1	1040	vån 1	1510	vån 1	2550
vån 2	770	vån 2	1220	vån 2	1990
vån 3	570	vån 3	1020	vån 3	1590
vån 4	0	vån 4	0	vån 4	0
vån 5	0	vån 5	0	vån 5	0
vån 6	0	vån 6	0	vån 6	0
Summa ny våningsyta	2380	Summa ny våningsyta	3750	Summa ny våningsyta	6130
Befintlig v.y. som sparas	400	Befintlig v.y. som sparas	0	Befintlig v.y. som sparas	400
Total våningsyta	2780	Total våningsyta	3750	Total våningsyta	6530
e-tal (inkl. bef v.y. som sparas)	1,6	e-tal (inkl. bef v.y. som sparas)	2,2		
				Användning (av ny våningsyta)	
Friytor och lekytor		Friytor och lekytor		handel (hela markplan)	2550
Antal befintliga lgh		Antal befintliga lgh	0	bostäder (hälften av vån 2-3)	1790
Ca antal nya lgh ¹	7	Ca antal nya lgh ¹	11	kontor (hälften av vån 2-3)	1790
Ca totalt antal lgh	7	Ca totalt antal lgh	11		
				Bilplatskrav för ny våningsyta	
Friytor krav (om 20 kvm/lgh)	140	Friytor krav (om 20 kvm/lgh)	220	för handel (1 bpl / 50 kvm v.y.)	51,0
Friytor på egen tomt ²	260	Friytor på egen tomt ²	280	för bostäder (1 bpl / 85 kvm v.y.)	21,1
				för kontor (1 bpl / 40 kvm v.y.)	44,8
Lekytor krav (10 kvm/lgh)	70	Lekytor krav (10 kvm/lgh)	110	Totalt	116,8
Lekytor på egen tomt	260	Lekytor på egen tomt	280	Antal bpl för tomterna i skiss av utb Sittkoffsgarage	122
				Antalet bpl i utvecklingsplanens skiss kan skilja	
				sig från det antal bpl en framtida	
				parkeringsanläggning här kan komma att ha.	
				Observera att eventuella bilplatskrav för befintliga	
1) Antalet nya lgh har uppskattats				byggnader som sparas ej räknats med här.	
enligt 100 kvm v.y. per lgh				Observera också att eventuella friköpta bilplatser	
2) Simonsgränd ej medräknat				för tomterna ej angivits här.	

Summering av nya våningsytor. Alla data som presenteras här är uppskattningar och skall endast ses som fingervisningar. Våningsytor anges som totala ytor och kan ej översättas direkt till byggnadsrätt.

	V.y. butik/servering (kvm)	V.y. bostad (kvm)	V.y. kontor (kvm)	Antal nya boende (enl 1 pers / 50 kvm v.y.)
Storängen 2:3				
Ny och ombyggd våningsyta	790	4340	880	
Bef våningsyta som rivs eller byggs om	1680	0	0	
Differens	-890	4340	880	87
Storängen 2:4				
Ny och ombyggd våningsyta	470	2870	310	
Bef våningsyta som rivs eller byggs om	370	0	0	
Differens	100	2870	310	57
Storängen 5:9 och 5:22				
Ny och ombyggd våningsyta	2900	6600	2430	
Bef våningsyta som rivs eller byggs om	2480	590	1440	
Differens	420	6010	990	132
Storängen 3:10 och 3:13				
Ny och ombyggd våningsyta	2020	1950	1950	
Bef våningsyta som rivs eller byggs om	350	870	580	
Differens	1670	1080	1370	17
Storängen 16:2 och 16:3				
Ny och ombyggd våningsyta	2550	1790	1790	
Bef våningsyta som rivs eller byggs om	650	200	0	
Differens	1900	1590	1790	32
Storängen 4				
Ny och ombyggd våningsyta	4100	1500	1700	
Bef våningsyta som rivs eller byggs om	1400	0	0	
Differens	2700	1500	1700	30
Summa av differenser samt antal boende	5900	17390	7040	355