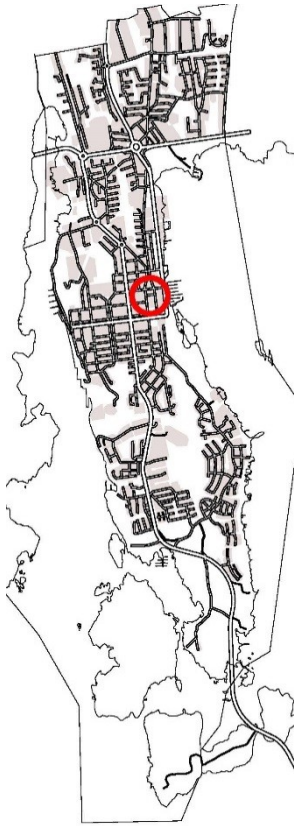


Ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområde 3K, (stplnr 1126), Torggatan 7 och 9 och Strandgatan 14 (till stfge)

Dnr MHSTAD/1623/2020

Stadsutvecklingsnämnden 2 §, 02.02.2021



Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring för tomterna 13 och 10 i kvarter 3 och tomt 1 i kvarter 4 i stadsdelen Storängen, 22.10.2020; A – SUN 2 §
- Reviderade ritningar till ansökan, 27.01.2021; B – SUN 2 §
- Utlåtande gällande Boreniuska huset, Storängen-3-8, Torggatan 9 i Mariehamn, Ålands landskapsregering, 18.09.2018; C – SUN 2 §
- Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområdet 3K, (stplnr 1126), 20.01.2021; D – SUN 2 §

Anhållan

Sökandena anhåller om en planändring för att förverkliga byggnadsprojektet vid hörnet av Torggatan – Ekonomiegatan omfattande tre tomter, Storängen-3-10 och 13 och Storängen-4-1 och en del av Ekonomiegatan.

Stadsarkitektkansliet konstaterar att den ansökan som inlämnats 22.10.2020 med villkor och bifogade ritningar innebär att gatuhuset på tomt Storängen-3-13 kallat Boreniuska huset bevaras och påbyggs samt att de övriga befintliga byggnaderna på dessa tre tomter rivs. Tomterna bebyggs med I – V våningar höga byggnadsvolymer med ett underjordiskt garage under tomterna och Ekonomiegatan och en förbindelsegång över Ekonomiegatan. Byggnadsprojektet omfattar affärsytor på gatuplan, kontorsyta i våning 2 och 3 samt bostäder i våning 2-5.

Efter att ansökan inlämnats har projektet förtydligats under flera möten mellan sökanden och stadsarkitekten som utmynnat i att reviderade skissritningar daterade 27.01.2021 har inlämnats. Från kulturbyrån har antikvarie Jonas Karlsson deltagit i möten och gett sina synpunkter.

Bakgrund

Gällande stadsplan

Gällande stadsplaner för planområdet är stadsplan 404/604 från 07.05.1990 omfattande tomterna Storängen-3-10 och 13, stadsplan 970 från 30.05.2013 omfattande tomt Storängen-4-1, stadsplan 472/671 från 07.07.1993 omfattande Torggatan och del av Ekonomiegatan, stadsplan 430/630 från 15.03.1991 omfattande del av Ekonomiegatan och Strandgatan samt stadsplan 16 från 21.01.1957 omfattande del av Ekonomiegatan och Strandgatan.

Tomterna Storängen-3-10 och 13 har markanvändningen BAV, "Kvartersområde för kombinerade affärs- och bostadsvåningshus, restaurang- och turistanläggningar samt administration och samhällsservice".

Arealen för tomt nr 10 är 1416 m² och byggnadsrätten är 1770 m² våningsyta vilket ger ett e-tal om 1.25. Tomten får bebyggas med olika byggnadsytor med olika antal våningar som varierar från I-III våningar. Vid tomtens västra gräns belastas tomten av en 2 – 5 m bred allmän gågata samt av ledningsservitut.

Arealen för tomt nr 13 är 1425 m² och byggnadsrätten är 1781 m² våningsyta vilket ger ett e-tal om 1.25. Tomten får bebyggas med olika byggnadsytor med olika antal våningar som varierar från II-III våningar. Vid tomtens östra gräns belastas tomten av en 3 – 6 m bred allmän gågata samt av ledningsservitut.

Utgående från angivna villkor kan 25 % utöver den egentliga byggnadsrätten utnyttjas för bostadsändamål samt i markplanet får 3 % utöver grundbyggnadsrätten utnyttjas för kommunikationsytor.

Garage- och källarutrymmen under marknivå får utbyggas i kvarter 3 och 16.

Tomt Storängen-4-1 har markanvändningen HBF, "Kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder. Av den totalt utbyggda våningsytan skall minst 25 % reserveras för bostadsändamål." Tomtens areal är 1088 m² och tomtens byggnadsrätt 3000 m² våningsyta vilket ger ett e-tal om 2.76. Tomten får bebyggas med olika byggnadsytor med olika antal våningar som varierar från II-IV våningar. Vid tomtens östra gräns belastas tomten av en 3,5 m bred för allmän gångtrafik reserverad del av område (gränd).

Samtliga tomter har möjlighet till friköp av bilplatser.

Gatuområdet på Torggatan och del av Ekonomiegatan har markanvändningen TGH, "Trafikområde som alternativt får utnyttjas för motorfordonstrafik och gångtrafik eller enbart gångtrafik. Stadsfullmäktige äger rätt att permanent och stadsstyrelsen att för en viss tid per kalenderår avstänga gatuområdet eller del därav för motorfordonstrafik. Gatuområdet får härvid utnyttjas för gc-trafik och/eller affärsverksamhet i form av gatuhandel, -servering, torghandel m.m. och utbyggas med försäljningsbyggnader av lätt konstruktion. Tomter vilka inte har annan anslutning till gatuområde äger dock

alltid rätt att enligt anvisning utnyttja trafikområdet för motorfordonstrafik till tomten” och de övriga gatuområdena på Ekonomiegatan och Strandgatan har markanvändningen gata.

Generalplanen

Generalplanen är inte fastställd och därför inte juridiskt bindande. Generalplanen är godkänd av fullmäktige år 2006.

I generalplanen ingår den aktuella tomten i absoluta centrum. Markanvändningen regleras till HB, område för handel och bostäder.

Under rubriken våningstal definieras följande: ”Våningstal i stadens absoluta centrum kan uppgå till IV-VI våningar. Längs Torggatans östra och västra sida kan våningstalet vara VI och sedan sjunka till IV för att övergången till de omkringliggande områdena med III-IV skall uppfattas som logisk och behärskad. Trevåningsfasader eftersträvas längs gatorna för att hålla gaturummet öppet och bevara småstadskarakteren. Arkitektoniska detaljer som stöder en god stadsbild medtas i en utformningsplan vid stadspanelläggning.”

Under rubriken e-tal definieras följande: ” I området i stadens absoluta centrum, där våningstalet kan uppgå till IV-VI, definieras exploateringsstalet i stadsplan samtidigt som man uppgör en s.k. utformningsplan. Byggnadsrätten förutsätter att byggherren kan redovisa tillräckliga friytor samt tillräckligt antal parkeringsplatser på eller under tomt eller köp enligt avtal i stadens allmänna underjordiska parkeringar.”

Stadsbilden prioriteras och formuleras i en utformningsplan som en del av planarbetet.”

Utkast till delgeneralplan för Mariehamns centrum

På fullmäktiges uppdrag tas en delgeneralplan för Mariehamns centrum fram. Ett utkast har presenterats för allmänheten och samråd har genomförts under våren 2017. Stadsstyrelsen beslöt den 18.8.2017 att utfärda åtgärdsförbud inom planområdet med syftet så att inte genomförandet av den framtida delgeneralplanen försvåras. Planändringar, bygglov och andra åtgärder som är förenliga med planens syften i form av målsättningar i utkastet till delgeneralplanen kan tillåtas.

Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum

Utkastet till delgeneralplan för Mariehamns centrum har vidare bearbetats till ett förslag daterat 14.02.2019 som ställdes ut 20.05-19.06.2019 av stadsstyrelsen.

För de aktuella tomterna stipulerar förslaget till delgeneralplanen att markanvändningen är HB för handel, förvaltning, service och bostäder. Exploateringsstalet kan höjas för tomterna Storängen-3-10 och 13 upp till 2,4 och för tomt Storängen-4-1 ändras till 2 - 2,4. De K-märkta byggnaderna och de skyddsvärda byggnadernas behov av byggnads-rätt ingår i det angivna högsta exploateringsstalet. Antal våningar stipuleras till III – IV våningar längs gatorna och vindsvåning kan efter prövning tillåtas ovan högsta våning.

På tomt Storängen-3-13 är befintlig byggnad mot Torggatan angiven som stadsbildsmässigt värdefull byggnad som ska skyddas, kategori B.

Genom tomterna Storängen-3-10 och 13 och vid östra delen av tomt Storängen-4-1 är i nord-sydlig riktning angivet ett promenadstråk eller väderskyddad fotgängarpassage.

Torggatan som gränsar mot tomterna och Ekonomiegatan är angiven som gågata, ett frirum med framkomlighet för den lätta trafiken och tidsbunden servicetrafik. Genom gestaltning ges utrymme för uteserveringar.

Befintliga byggnader

Samtliga tre tomter är bebyggda.

Tomt Storängen-3-10 är bebyggd med tre byggnader; ett mot Ekonomiegatan ett kontors- och bostadshus från 1936 i två våningar och källare med två lägenheter omfattande 356 m² våningsyta, mot Strandgatan och Ekonomiegatan ett kontors- och bostadshus i tre våningar och källare med 10 lägenheter omfattande 990 m² våningsyta samt en ekonomibyggnad från 1956 omfattande 100 m² våningsyta.

Tomt Storängen-3-13 är bebyggd mot Torggatan med ett affärs-, kontors- och bostadshus (Boreniuska huset) från 1938 i tre våningar utan lägenheter omfattande 1318 m² våningsyta samt en tillbyggnad från 1986 mot Ekonomiegatan med affärslokaler i en våning omfattande 325 m² våningsyta. Tomten är utbyggd med 1643 m² våningsyta.

Tomt Storängen-4-1 är bebyggd med en affärsbyggnad (Zeipels) från 1964 i två våningar med källarvåning omfattande 1425 m² våningsyta.

Servitut

I gällande stadsplan belastas tomterna Storängen-3-10 och 13 av servitut för ledningar som används av Mariehamns Energi Ab för fjärrvärme och av ett servitut för allmän gågata. Under Torggatan och Ekonomiegatan har staden och Mariehamns Energi flera ledningsdragningar som matar intilliggande tomter och område.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Den till staden inlämnade ansökan om planändring innebär att Boreniuska huset på tomt Storängen-3-13 till största delen bevaras och påbyggs med en ny vindsvåning och gårdssida. Markanvändningen för tomterna och gatumarken moderniseras och ändras, byggnadsrätten höjs (förutom för tomt Storängen-4-1), byggnadsytorna ändras, att antal våningar höjs och att under tomterna och Ekonomiegatan byggs gemensamma underjordiska förråds- och garageutrymmen samt ovanför Ekonomiegatan byggs en passage/gångbro, mellan kvarter 3 och 4.

Enligt sökanden skulle byggnadsrätten ändra för tomt 10 från 1770 + ca 1380 till 3150 m² våningsyta vilket skulle ge ett exploateringsstal om 2,2, för tomt 13 från 1781 + 1619 till 3400 m² våningsyta vilket skulle ge ett exploateringsstal om 2,4 och för tomt 1 från 3000 till 2600 m² våningsyta vilket skulle ge ett exploateringsstal om 2,4. Tomternas byggnadsrätt skulle öka med 2599 m² våningsyta d.v.s. med 40 %. Exploateringsstalet för tomterna 1 och 13 blir därmed 2.4 inklusive K-märkt byggnad och 2.2 för tomt 10. Projektet innebär att den befintliga byggnaden som inte rivs, Boreniuska huset, påbyggs med en hel våning och den befintliga fjärde våningen ändras samt att gårdssidan av huset byggs om och till. Tomterna bebyggs med vindsvåningar över den fjärde våningen. In mot gården på samtliga tre tomter planeras takterrasser

/ljusgårdar på andra och tredje våningen vilket medför att friytorna är tillräckliga. Parkeringsbehovet placeras i det gemensamma källargaraget för de tre tomterna.

En allmän gågata kvarstår i förlängningen av den utbyggda Simonsgränd.

Ritningarna är skissmässiga och kommer att bearbetas innan stadsplaneförslaget tas fram.

Stadsarkitektkansliet bedömning

Den till staden inlämnade ansökan om planändring och de reviderade ritningarna avviker inte från stadens generalplan från år 2006. Ansökan följer utkastet och förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum. I en planändring för planområdet beaktas skyddet av Boreniuska huset och hur byggnaden inlemmas i projektet och vilka kompensationer som är möjliga. Likaså bör beaktas befintliga tekniska ledningar och ledningssystem som påverkas av byggande under marknivå. Stadsplanen bör även reglera gatans utformning och att ett underjordiskt parkeringsgarage möjliggörs som en del av en större underjordisk parkering i absoluta centrum.

Skyddet av stadsbildsmässigt värdefull byggnad, Boreniuska huset

Boreniuska huset på tomt Storängen-3-13 är angiven i förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum som en stadsbildsmässigt värdefull byggnad som ska skyddas, kategori B. Detta skydd ska formuleras i stadsplanen och enligt stadsarkitektkansliets bedömning är skyddet exteriört mot gatumiljön. En påbyggnad i enlighet med ansökan är möjlig om byggnadens betydelsefulla karaktär för stadsbilden bibehålls och dess värdefulla karaktärsdrag inte förvanskas. Vid diskussionen med sökanden och stadsarkitekten har även en tjänsteman från landskapets kulturarvsenhet deltagit som avgett sina synpunkter.

Skyddet medför att bilplatsnorm för K-hus införs i stadsplanen vilket innebär att bilplatsbehovet sänks betydligt.

Kompensationer

För tomterna Storängen-3-10 och 13 stipuleras i förslaget till delgeneralplan att exploateringstalet är inom gaffeln 2,0 – 2,4. Ett skydd av Boreniuska huset möjliggör att exploateringstalet för tomten kunde vara 2,4 inklusive det byggnadsrättsbehov som den skyddade byggnaden behöver. Exploateringstalet om 2,4 är en del av en kompensation för skyddet såsom även möjlighet till påbyggnad och lindrigare bilplatsnorm. Möjligheten att bygga vindsvåning på de övriga tomterna är även en del av kompensationen för skyddet. Att staden möjliggör i stadsplan ett byggande under gatumark så att ett gemensamt källargarage för projektet ska kunna realiserats är även en kompensation för skyddet. Boreniuska tomtens byggnadsrätt höjs med hela 90 % jämfört med gällande stadsplan.

Servitut, markreserveringar

I gällande stadsplan finns servitut för allmän gågata samt för ledningsservitut som idag utnyttjas för fjärrvärmeledning. De allmänna gåytorna ska kvarstå. Detta avviker från stadens policy att inte för fjärrvärme skapa ledningsservitut, med dessa ledningar har en matarfunktion till flera tomter, vilket innebär att det befintliga servitutet föreslås

kvarstå för framtida behov, men bör flyttas. Under Ekonomiegatan finns viktiga el- och VA-ledningar samt fjärrvärmeledningar som ska beaktas i projektets genomförande.

I stadsplan anges inte servitut på gatumark, dock bör befintliga servitut på kvartersmark anges.

Hur befintliga ledningars funktioner garanteras och hur de flyttas och vem som står för kostnaderna ska regleras i exploateringsavtalet mellan sökanden och staden innan stadsplanen träder i kraft.

Gatuutformning och underjordisk parkeringskällare

Då projektet omfattar tre tomter samt Ekonomiegatan på markplanet och på källarplan är stadsarkitektkansliets bedömning att det är väsentligt att gatumiljön och den anslutna tomtmiljön har en högklassig utformning. Även Simonsgränd som förlängs över tomterna är en del av denna miljö. Utformningen bör regleras i stadsplanen. De gatuområden omfattande Torggatan och Ekonomiegatan som ingår i planområdet bör ändras till gågata med möjlighet till servicetrafik.

Ritningarna redovisar en underjordisk parkeringskällare med möjlig infart från Strandgatan och Sittkoffsgaraget. Stadsarkitektkansliets bedömning är att anslutningen till det underjordiska parkeringsgaraget/-källaren bör ske med infart direkt från Sittkoffsgaraget som regleras i avtal.

Väsentligt för staden är att parkeringsgaraget byggs så att en välfungerande framtida parkeringsanläggning under hela kvarteret och eventuellt för hela centrumkärnan möjliggörs. Krav på garagets utformning bör ställas så att framtida anslutningar till intilliggande garage säkerställs.

Kravet på antal bilplatser kan sänkas om parkeringen funktionellt kan anslutas till stadens allmänna parkering eller utgöra en fungerande del av allmän parkering. En möjlighet till att vid bygglov ansluta till nyckelfri bilpoollösning enligt stadens direktiv kan likaså sänka kravet på antal bilplatser.

Utformningsplan

I generalplanen tas begreppet utformningsplan upp som ett av villkoren för att i detaljplan kunna öka exploateringsgraden i absoluta centrum. Syftet med utformningsplanen är att styra stadsbilden och försäkra om ett kvalitetsmässigt genomförande av stadsplanen. I utformningsplanen kan arkitektoniska detaljer som färg, fasadmateriell, fönster och liknande medtas.

I byggnadslagen, byggnadsförordningen och stadens byggnadsordning finns inte begreppet utformningsplan. För att ge utformningsplanen den styrande betydelse som generalplanen stipulerar utgör utformningsplanen en bilaga till stadsplanen. Utformningsplanen uppgörs i samarbete mellan staden och sökanden och ingår i exploateringsavtalet.

Planutkastet

Stadsarkitektkansliet har tagit fram ett planeändringsutkast som utgår från resonemangen ovan.

Markanvändningen för de berörda tomterna Storängen-3-10,13 och Storängen-4-1 ändras och moderniseras till HBF, "Kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder, där minst 1/3 av den utbyggda våningsytan reserveras för bostadsändamål". Gatuområdena inom planområdet för del av Torggatan och Ekonomiegatan ändras till gånggata med markanvändningen TGH-1, "Trafikområde för gånggata som får utnyttjas för servicetrafik till intilliggande tomter och gång- och cykeltrafik samt som infart till tomterna Storängen-4-4 och 7. Gatuområdet får utnyttjas för affärsverksamhet i form av gatuhandel, -servering, torghandel m.m." Gatuområde inom planområdet för del av Strandgatan har markanvändningen gata. Under gatorna får byggnadsområde utnyttjas för parkeringsanläggning och för trafikförbindelse för intilliggande underjordiska parkeringsanläggningars in- och utfarter. Ovanför Ekonomiegatan mellan tomterna Storängen-3-13 och Storängen-4-1 får en gångbro byggas.

På tomt Storängen-3-10 kvarstår det nord-sydliga ledningsservitutet medan ledningsservitutet inne på tomten flyttas till den södra tomtgränsen. För allmän gångtrafik reserverade del av område, "ta", kvarstår och breddas till 3 m (Simonsgränd) och övergår söder om Ekonomiegatan till del av område som ska utformas som en representativ öppen plats. Byggnadsytorna omstruktureras så att mot Strandgatan får tomten bebyggas i III $\frac{3}{4}$ våningar och mot Simonsgränd i IV $\frac{3}{4}$ våningar. Byggnadsrätten höjs från 1770 m² våningsyta till 3150 m² våningsyta vilket innebär en ökning med 1380 m² våningsyta d.v.s. 78 %. Exploateringsstalet ökar från 1.25 till 2.2.

På tomt Storängen-3-13 skyddas befintlig gatubyggnad (Boreniuska huset) mot Torggatan som stadsbildsmässigt värdefull byggnad så att exteriör mot gata inte får rivras eller ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Boreniuska husets fjärde våning får ändras och höjas och en ny vindsvåning får byggas. Byggnadens fasader mot gata bevaras eller får återställas för övrigt. Ändringar i byggnadens stomme och på gårdssidan får göras, vilket avviker från en regelrätt K-märkning. Kompensation i form av en lindrigare bilplatsnorm och påbyggnadsmöjlighet samt en stor ökning av tomtens våningsyta ända upp till det maximala 2,4 bedöms vara rimlig. Dessutom kan tomtens bilplatser placeras under stadens mark och anslutas till stadens underjordiska parkeringsanläggning via Sittkoffs.

På tomt Storängen-3-13 kvarstår det befintliga nord-sydliga ledningsservitutet och inne på tomten placeras ett nytt ledningsservitut längs den södra tomtgränsen. För allmän gångtrafik reserverade del av område, "ta", kvarstår som 3 m bred (Simonsgränd) och övergår söder om Ekonomiegatan till del av område som ska utformas som en representativ öppen plats. Byggnadsytorna omstruktureras så att mot Ekonomiegatan får tomten bebyggas i IV och IV $\frac{3}{4}$ våningar och mot Simonsgränd i II våningar. Byggnadsrätten höjs från 1781 m² våningsyta till 3400 m² våningsyta inkluderande den skyddade byggnaden vilket innebär en ökning med 1619 m² våningsyta d.v.s. 90 %. Exploateringsstalet ökar från 1.25 till 2.4.

På tomt Storängen-4-1 ändras för allmän gångtrafik reserverade del av område, gränd, till motsvarande med beteckningen "ta" och övergår norr om Ekonomiegatan till del av område som ska utformas som en representativ öppen plats. Byggnadsytorna omstruktureras så att mot Torggatan och Ekonomiegatan får tomten bebyggas i IV och i IV $\frac{1}{2}$ våningar. Byggnadsrätten sänks från 3000 m² våningsyta till 2600 m² våningsyta

vilket innebär en minskning med 400 m² våningsyta. Exploateringsstalet minskar från 2,76 till 2.4.

I planutkastet ingår förutom plankarta planens teckenförklaringar och bestämmelser som reglerar byggnadsutformning och materialval. Möjligheten till friköp som finns i gällande planer kvarstår. Bil- och cykelplatsnormen införs. I teckenförklaringen för byggnadsrätt möjliggörs att högst 10 % av våningsytan på tomterna Storängen-3-10 och 13 får flyttas mellan tomterna. Bestämmelser stipulerar att placering av fri- och lekytor får omfördelas mellan tomterna Storängen-3-10 och 13 samt att på tomterna Storängen-3-10 och 13 och tomt Storängen-4-1 får obebyggd tomtmark och lek område planeras och redovisas gemensamt så att kontakten mellan bostadsentré (trapphus) och lek område inte korsas av biltrafik. Bestämmelser stipulerar att bil- och cykelplatser får omfördelas mellan de tre tomterna.

Genom bestämmelse ställs krav att den underjordiska parkeringsanläggningen utformas så att den kan kopplas till intilliggande tomters underjordiska garage.

Bestämmelser gällande byggnadernas utformning utreds och preciseras närmare vid förslagsskedet.

Till ärendet bifogas vid planförslagsskedet en planbeskrivning och utformningsplan. Vid planärendets behandling i fullmäktige godkänns parallellt även ett exploateringsavtal.

Övrigt

Stadsarkitektkontorets bedömning är att anhållan fyller kriterierna för en komplicerad planprocess d.v.s. planförslaget behandlar tomter inom absoluta centrum och byggnadsrätten föreslås utökas mer än 200 m² våningsyta. Till planen biläggs vid förslagsskedet en utformningsplan i enlighet med generalplanens krav.

Planärendet innebär en betydande förändring jämfört med gällande plan, vilket innebär att ett samrådsförfarande under beredningsskedet är ändamålsenligt.

Efter att planförslaget behandlats av stadsstyrelsen inför stadsfullmäktige ställs förslaget ut i 30 dagar.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar preliminärt utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområde 3K (stplnr 1126) av den 20.01.2021 och inbegår Ålands landskapsregerings kulturbyrås och infrastrukturnämndens utlåtande samt arrangerar ett samråd om planändringen.

Beslut: Förslaget godkänns.

Infrastrukturnämnden 19 §, 24.03.2021

Bilagor:

- Framtida underjordiska parkeringsanläggningar; E – IN 19 §
- Kommentarer till framtida parkeringsanläggningar; F – IN 19 §
- Befintliga stamledningar i berörda gator; G – IN 19 §

Samhällstekniska chefens beredning:

Allmänt kan konstateras att ansökan om stadsplaneändringen och ärendets övriga handlingar samt erhållen övrig information från Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolagets representanter vid samrådsmötet 3.3.2021 ger en bra och detaljerad beskrivning av det planerade projektet. Konstateras även att under processens gång tidigare framförda synpunkter har beaktats men att ännu kvarstår det en del frågor som parterna behöver enas om.

Samhällstekniska avdelningens synpunkter nedan:

1. Enligt planerna försvinner ett antal parkeringsplatser på mark vid Ekonomiegatan, vilket behöver beaktas i ett separat markanvändningsavtal.
2. Infarten till garaget är planerad genom Sittkoffs där staden har ett servitut men det förutsätter att norra delen av Sittkoffs garage öppnas upp för genomfarten och att en överenskommelse för det behöver göras mellan de berörda parterna bl.a. för att hantera höjdskillnaden mellan garagen.
3. Infarten till Sittkoffs under Strandgatan är betald av staden och det finns från tidigare ett arrangemang på vilket sätt parkeringar som ansluter till Sittkoffs deltar i finansieringen. Detta kan beaktas i det planerade markanvändningsavtalet.
4. Staden har idag servitut från Sittkoffs över landskapsregeringens tomt till Österleden. När nya verksamheter ansluts till infarten ökar också trafikmängderna. I något skede behöver en trafikkapacitetsanalys göras dels på trafikflöden under mark och särskilt vid tomtanslutningen till Österleden och vilka eventuella effekter det har på Österleden. Ett alternativ med en infart under Nygatan från Österleden till centrumtomterna har tidigare lyfts fram som ett alternativ och det borde analyseras mera i detalj ännu.
5. Förslaget till utformning av parkeringsgaraget uppfyller stadens parkeringsnorm förutom kravet för utbackning/körbana vid tvärparkering som ska vara minst 8 m. I den aktuella ritningen uppges längden på området för utbackning vara för merparten av platserna 7,5 m och för några 7,1 m eller 7,12 m. Detta bedöms vara endast som en mindre avvikelse som inte avsevärt försvårar utnyttjande av de planerade platserna i överensstämmelse med den gällande parkeringsnormen.
6. Centrumfastigheter i stadens har antagligen de allra bästa förutsättningarna för en fungerande bilpool för boende som inte behöver bil så ofta. Nästan all service finns på gångavstånd, GC-vägar, tillgång till kollektivtrafik samt korta avstånd till hamnarna och flygfältet.

7. I takt med färdigställandet av de planerade byggnaderna behöver Ekonomigatan och berörda delar av de övriga gatorna återställas av byggherren. I den omfattningen som gator och trottoarer byggs om till högre klass behöver anslag för ändamålet tas upp i stadens budget.
8. I bilaga E visas möjliga framtida övriga underjordiska parkeringsanläggningar inom centrumkvarteren samt stamledningar för vatten, avlopp och dagvatten som påverkas om dessa anläggningar byggs fullt ut. Kommentarer till ritningen i bilaga F.
9. Planerade och pågående projekt inom centrumkvarteren och Ömsens projekt vid Ekonomigatan kommer att leda till behov för omfattande ombyggnad av stadens befintliga underjordiska kommunaltekniska ledningsnät vid de anslutande gatorna. I bilaga G visas befintliga stamledningar för vatten-, avlopp och dagvatten samt fjärrvärme som påverkas om det föreliggande planutkastet fastställs. Konstateras dock att alla befintliga vatten-, avlopps- och dagvattenledningarna kan flyttas och byggas om för att möjliggöra det planerade projektet som Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolagets har föreslagit. En del av åtgärderna på stadens stamledningar som föranleds av det planerade projektet skulle i framtiden behöva göras oberoende av de nu aktuella planerna. Detta gäller främst dagvattenledningar från Ekonomigatan och Strandgatan till österut.
10. I takt med att tekniska planens tekniska detaljer utformas behöver även villkoren för användningen av stadens mark under jord tas fram. Alternativa och för parterna anpassade modeller som t.ex. arrenden behöver diskuteras i detalj. Konstateras att de planerade underjordiska bilplatserna med infart från stadens mark under Ekonomiegatan förutsätter att ett avtal ingås för byggherrens tillgång till marken under Ekonomiegatan. Värdet på detta kan beaktas i markanvändningsavtalet.

Sammanfattningsvis kan konstateras att med beaktande av de ovan presenterade synpunkterna kan det aktuella utkastet till stadsplanen förordas.

Infrastrukturchefens förslag:

Nämnden förordar stadsplaneförslaget med i beredningen föreslagna kommentarer och synpunkter.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 26 §, 18.05.2021

Bilagor:

- Protokoll från samrådsmötet 03.03.2021; H – SUN 26 §
- Inkomna synpunkter under samrådstiden 03-17.03.2021; I – SUN 26 §

- Inkomna synpunkter under samrådstiden 03-17.03.2021 och stadsarkitektens bemötande; J – SUN 26 §
- Utlåtande ÅLR, 19.03.2021; K – SUN 26 §
- Skuggstudier, 08.04.2021; L – SUN 26 §
- Reviderade ansökningsritningar 03-06.05.2021; M – SUN 26 §
 - M1, perspektiv, 06.05.2021
 - M2, fasader, 05.05.2021
 - M3, situationsplan och planer; 04.05.2021
 - M4, takperspektiv, 06.05.2021
 - M5, Ekonomiegatans utformning, 04.05.2021
 - M6, sammanfattning av ytor, 05.05.2021
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområdet 3K, (stplnr 1126), 10.05.2021; N – SUN 26 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1126, 10.05.2021; O – SUN 26 §
- Utformningsplan, stadsplan nr 1126, 10.05.2021; P – SUN 26 §

Samråd

Vid det lagstadgade samrådsmötet 03.03.2021 informerades om planföresättningar såsom gällande stadsplan och markanvändning, antal våningar och exploateringsstäl i det utställda förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum samt planprocessen. Sökanden presenterade projektet. Stadsarkitekten konstaterade att utkastet efter att samråd och begärda utlåtanden processats och fortsatta diskussioner förts med sökanden utmynnar i ett planförslag som kompletteras med en utformningsplan.

Anteckningarna från samrådsmötet är bilaga H. Under samrådstiden 03-17.03.2021 inkom sex synpunkter, bilaga I. Bilaga I publiceras inte på nätet. I bilaga J återges synpunkterna och stadsarkitektens bemötande av dem.

De muntliga synpunkterna på samrådsmötet och de inlämnade skriftliga synpunkterna under samrådstiden lyfte bland annat upp att fasadutformningen mot Torggatan av den nya byggnaden på Zeipels och Boreniuska husets påbyggnad inte är anpassade till de intilliggande klassiska byggnaderna, att det inte fanns information om de andra fasaderna än Torggatan och Strandgatan, att utformningen av byggnaden på Zeipelstomten med placering av antal våningar och terrasser innebär en värdeminskning av lägenheterna på Cityhuset, att förbindelsegången över Ekonomiegatan inte passar in i miljön, att den planerade skalan runt Bagarstugan och Lilla torget skapar skugga med konsekvens att verksamhetsföresättningarna förändras för de befintliga verksamheterna, att underhåll, varuintag och sophantering inte ska placeras vid kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt uppfattningen att bilplatslättnader för de planerade byggnaderna och Boreniuska huset upplevs som orättvisa gentemot grannfastigheterna.

Stadsarkitekten konstaterar i sitt bemötande av synpunkterna att målsättningen för stadsplaneförslaget är att skalan närmast Bagarstugan och Lilla torget skall anpassas genom stadsplanebestämmelser och utformningsplanen. Utformningen av Zeipels nybyggnad har bearbetats vidare med hänsyn till Cityhusets och Boreniuska husets klassiska formspråk. Nybyggnadens fasader har utvecklats till en mera kompakt volym med utskjutande takgesims, från Torggatan tillbakadragen takvåning och valmat tak. Därtill har Boreniuska husets vindsvåning tonats ned och hörnbalkongerna har flyttats från Torggatans fasad. Gångbron sänks till en våning och fasaderna utformas i klart glas varvid bron skärmar in den öppna platsen i anslutning till Ekonomiegatan. I jämförelse med gällande stadsplan är inte den obebyggda delen mot Torggatan och tvåvåningsdelen närmast Cityhuset ändrade. Mot Cityhusets tomt har byggnadsytorna sänkts. Möjligheten till takterrasser kvarstår i planförslaget, dock kan sökanden och Cityhusets företrädare inför bygglovsskedet söka gemensamma lösningar för insynsskyddet. Ändringen i antal våningar från gällande stadsplan till planförslaget förbättrar avsevärt ljusförhållandena för Cityhusets tomt. Även antal våningar sänks vid Zeipels nybyggnads sydöstra hörn mot Ekonomiegatan, såsom hörnet på andra sidan Ekonomiegatan, från fyra våningar till tre våningar och närmast öppen plats till två våningar vilket ger mera luft kring Ekonomiegatans öppna platsbildning och Bagarstugan.

En skuggstudie har tagits fram som visar tydligt att de nya föreslagna byggnaderna har placerats på ett avstånd från Lilla torget med största hänsyn till Bagarstugans och Lilla torgets ljusförhållanden samt att ändringen i antal våningar på Zeipelstomten från gällande stadsplan till planförslaget förbättrar avsevärt ljusförhållandena för de angränsande tomterna.

I planförslaget ställs kravet att utrymme för avfall placeras i byggnad. På grund av sopförvaring av angränsande fastigheter vid gränden får den förses med en grind.

Parkeringsnormen för K-märkta byggnader har inte ändrats men är det lägsta. Däremot har parkeringsnormen för nybyggnader lättats i enlighet med fullmäktigebeslutet av den 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 så att dyra källarparkeringar undviks. 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 med konsekvens att bilplatsbehovet placeras på stadens gator.

Utlåtande av enheten för kulturarvsförvaltning

Kulturbyrån påpekar det faktum att Boreniuska husets K-märkning fokuserar endast på byggnadens fasad mot Torggatan och Ekonomiegatan, vilket inte kan uppfattas som bevarande i antikvarisk mening och anser att det går att uppnå en högre grad av bevarande rörande Boreniuska huset. Stadsarkitektkansliet konstaterar att planförslaget utgår ifrån det utställda delgeneralplanförslaget för Mariehamns centrum där byggnader som landskapets kulturbyrå har klassat som stadsbildsmässigt värdefulla (kategori B) får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. I stadsplaneförslaget har detta preciserats mer ingående bland annat så att byggnadens exteriör mot gata får inte rivas eller ändras så att dess

värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Påbyggnaden tillåts med krav på en anpassad utformning som försäkras genom utformningsplanen. Planen anger således en miniminivå för skyddet.

Kulturbyrån tar fram betydelsen av styrning på miljön vid Ekonomigatan så att den förvandlas till en affärsgata med butiksentréer riktade mot gatan för att undvika känslan av baksida. En farhåga som även delas av grannfastighetsägarna. I stadsplaneförslaget har därför tagits in bestämmelser för att göra fasader mot gata mera aktiva genom att ange minimikrav för andel skyltfönster och entréer.

Kulturbyrån riktar kritik till de fyra vånings byggnadskroppar närmast Bagarstugan, vilket har beaktats i det aktuella planförslaget, där våningstalet sänks ända till två närmast Bagarstugan.

Kulturbyrån efterlyser närmare redovisning kring hur bebyggelsen och de öppna ytorna längs Ekonomigatan ska gestaltas. Fasaderna mot Ekonomigatan har studerats vidare med målsättning att bryta skalan på de stora byggnadsvolymer. Ekonomigatans och de öppna platsernas gestaltning är ytterst viktigt att ombesörja och behöver därför särskilt avtalas vid exploateringsavtalet. Stadsarkitektkansliet tar fram ett gestaltungsförslag med syfte att fungera som avsiktsförklaring mellan staden och fastighetsägaren vid framtagning av exploateringsavtalet.

Generellt sett konstateras att rivningen av byggnader i gott skick till förmån för att bygga nytt och större är inte hållbart. Stadsarkitektkansliet delar denna åsikt och önskar att landskapets strategiska hållbarhetsarbete utmynnar till tydliga regler och riktlinjer för planerings- och byggnadssektorn på Åland. Planeringen av Mariehamns centrum följer riktlinjer i stadens generalplan från 2006 där en förtätning av centrum är ett av ledorden. Exploateringsgraden lämnades dock öppen i planen och en balansgång med den befintliga bebyggelsen och den förväntade graden av förtätningen är inte lätt. Delgeneralplaneförslaget baserar sig på de utredningar som landskapets museibyrå gjorde över kulturhistoriska värden på planområdet 2015 och har varit utgångspunkten för det aktuella stadsplaneförslaget. Utredningen anger endast Boreniuska huset som skyddsvärt i utlåtandet.

Infrastrukturnämndens utlåtande

Infrastrukturnämnden tar fram aspekter som bör beaktas i markanvändningsavtalet som godkänns av fullmäktige samtidigt som planförslaget. Infrastrukturnämnden tar upp även trafikkapacitetsfrågor som hör till infrastruktursektorns verksamhetsområde.

Stadsarkitektkansliet konstaterar att den föreslagna lösningen till trafiklösning och underjordisk parkeringsanläggning följer det utställda förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum och trafiklösningen för centrum som utgjorde underlag för planen. Stadsarkitektkansliet påpekar att det är viktigt att Ekonomiegatans ombyggnad sker i samband med att de aktuella tomterna byggs ut och att en avsiktsförklaring i form av helhetsplan över Ekonomiegatan med omgivning läggs till grund för markanvändningsavtalet.

Stadsarkitektens synpunkter

Ändringarna enligt bemötandena ovan införs i planförslaget.

Därtill konstateras att det är betydelsefullt för att uppnå en stadsmässig över Ekonomiegatan och intilliggande öppna platser helhet i samspel med staden och fastighetsägaren. En ritning behövs tas fram, som visar att de bildar en helhet med sammanhängande plattläggning, planteringar och gatumöbler och vars genomförande avtalas mellan staden och berörda tomtägare.

Planförslaget

Planutkastet har ändrats enligt följande i planförslag som dateras 10.05.2021:

KARTA OCH TECKENFÖRKLARINGAR

- Del av område som ska utformas som en öppen plats utökas på tomt Storängen-3-10 mot Ekonomiegatan så att del av område som ska plattläggas eller planteras utgår.
- På tomt Storängen-3-10 ändras byggnadsytan vid den öppna platsen från II våningar till I våning.
- På tomt Storängen-3-10 ändras på byggnadsytan mot Strandgatan som får bebyggas i III $\frac{3}{4}$ våningar högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak från +15.30 till +15.20 och beteckningen högsta höjd för byggnads vattentak införs som +20.10. På byggnadsytan mot öppen plats som får bebyggas i IV $\frac{3}{4}$ våningar införs beteckningen högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak som +19.70.
- På tomt Storängen-3-13 på Boreniuska huset införs beteckningen högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak som +19.35 och beteckningen högsta höjd för byggnads vattentak som +24.40.
- På tomt Storängen-3-13 och tomt Storängen-4-1 ändras antal våningar på byggnadsyta mot Ekonomiegatan från IV våningar till III våningar och närmast öppen plats till II våningar.
- "För allmän gångtrafik reserverad del av område" med beteckningen ta ändras så att beteckningen ta utgår och teckenförklaringen "För allmän gångtrafik reserverad del av område (gränd)" återinförs på tomt Storängen-4-1 från gällande stadsplan och kompletteras till " För allmän gång- och servicetrafik reserverad del av område (gränd) som får förses med grind."
- Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak ändras på tomt Storängen-4-1 från +20.00 till +20.20 och beteckningen högsta höjd för byggnads vattentak införs som +24.85.
- Vid teckenförklaring för byggnadsrätt utgår texten "Högst 10% av våningsytan på tomterna Storängen-3-10 och 13 får flyttas mellan tomterna.
- Teckenförklaring "Del av område som ska plattläggas och planteras" ändras till " "Del av område som ska plattläggas".

BESTÄMMELSER

Under rubriken Områdets utbyggnad

- Införs texten "Utrymme för avfall ska placeras i byggnad."
- Ändras texten "Gångbron får byggas högst i två våningar ..." till " Gångbron får byggas i en våning ..."

- Införs texten "Ekonomiegatan och intilliggande öppna platser ska utformas så att de bildar en helhet med sammanhängande plattläggning, planteringar och gatumöbler. Därom upprättas särskilt avtal mellan staden och fastighetsägarna."

Under rubriken Byggnadsutformning

- Kompletteras texten "Fasader längre än 20 m ska indelas i mindre enheter med avvikande gestaltning" med "eller färgsättning".

-Kompletteras texten "Fasader mot Simonsgränd ska utformas som representativa gatufasader med innerstadskaraktär" till " Fasader mot gata och Simonsgränd ..."

- Kompletteras texten "Byggnad utformas med valmat tak med minst 40 cm öppen bred takfot" med "eller takgesims".

- Införs texten "Den sammanlagda längden av burspråk och/eller frontespisar ska inte överstiga 15 % av gatufasadens längd."

- Införs texten "Mot gata tillåts takkupor vilka sammanlagt får vara högst ½ av fasadens längd. Takfot får inte brytas av takkupor."

Under rubriken Utformningsplan

- Ändras texten "Utformningsplanen anger struktureringen av byggnadsvolymer och fasadytor samt gårds- och gatumiljöers karaktär" till " Utformningsplanen anger struktureringen av byggnadsvolymer och utformning av fasader mot gata".

Planens konsekvenser

Planens konsekvenser är att Boreniuska huset ges ett exteriört skydd, under tomterna vid Ekonomiegatan får en sammanhängande underjordisk parkeringskällare byggas, att för de tre berörda tomterna moderniseras markanvändningen, byggnadsrätten höjs betydligt, byggnadsytor och antal våningar ändras och höjs. Ökningen av byggnadsrätt och antal våningar möjliggör en ökning av service, affärer, kontor och bostäder.

Bilplatsbehovet placeras under mark i en parkeringsanläggning med ut- och infart under granntomter, genom Sittkoffs allmänna garage till Österleden. Möjlighet till friköp finns.

Stadsplanebestämmelser reglerar byggnadsutformningen med syfte att skapa en stadsmässig helhet. Anpassningen till den bebyggda miljön försäkras genom utformningsplanen som ingår i stadsplanen och i exploateringsavtalet.

Miljön

En högre exploatering av verksamheter och bostäder i stadens centrum ökar transporter och koldioxidutsläpp men främjar kollektiv- och lätta trafiken framom personbilar.

Trafik

Parkeringsanläggningen under tomterna runt och under Ekonomiegatan ska anslutas till Sittkoffs underjordiska allmänna parkeringsanläggning med syfte att leda trafiken till Österleden för att undvika trafikbelastningen på Strandgatan.

Social miljö

Genomförandet av projektet skapar nya restaurang- och serveringsytor och affärer som ger utrymme för möten och nya träffpunkter i centrum. Kraven på utformningen av gatuplanet stöder målsättningen av ett tryggt och levande centrum.

Kulturmiljö

Befintlig gatubyggnad på tomt Storängen-3-13, Boreniuska huset, mot Torggatan skyddas som stadsbildsmässigt värdefull byggnad så att exteriör mot gata inte får rivas eller ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Boreniuska husets fjärde våning får ändras och höjas och en ny vindsvåning får byggas. Därmed skyddas Boreniuska husets gatufasader och påbyggnad ska anpassas till byggnadens karaktär.

Samhällsekonomi

Ett tillskott av service, verksamheter och bostäder stöder samhällsekonomisk tillväxt och turismnäringen med kringeffekter. Området är anslutet till befintlig kommunal-teknik dock kräver genomförandet av underjordisk parkeringsanläggning att befintliga ledningar måste flyttas och omplaceras.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområde 3K (stplnr 1126) av den 10.05.2021 och planbeskrivning för stadsplan nr 1126 av den 10.05.2021 samt utformningsplan för stadsplan nr 1126 av den 10.05.2021.

Beslut: Ordförande Barbro Sundback, understöd av ledamöterna Anna Sjöwall, Dexter Mäkelä och Pelle Hägglund, föreslog att gångbron över Ekonomiegatan tas bort.

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och ordförande Barbro Sundbacks förslag röstar ledamöterna Ann Gottberg, Michele Ferrari, Siv Forsbom Hjerpe och Tom Forsbom för stadsarkitektens förslag och Barbro Sundback, Dexter Mäkelä, Anna Sjöwall och Pelle Hägglund för Barbro Sundbacks förslag.

Stadsutvecklingsnämnden godkänner således ordförande Barbro Sundbacks förslag.

Bilagor:

- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområdet 3K, (stplnr 1126), 18.05.2021; Q – SUN 26 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1126, 18.05.2021; R – SUN 26 §
- Utformningsplan, stadsplan nr 1126, 18.05.2021; S – SUN 26 §

Stadsstyrelsen 118 §, 3.6.2021

Bitr. kanslichefens beredning: Av plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland 6 § framgår att kommunen kan ingå avtal med markägare om planläggning och genomförande av detaljplan. Planens genomförande förutsätter åtgärder som ska regleras i ett markanvändningsavtal. Innan planförslaget förs till fullmäktige för godkännande ska ett markanvändningsavtal ha ingåtts mellan staden och sökanden.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen beslutar omfatta förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområde 3K (stplnr 1126) av den 18.05.2021 och planbeskrivning för stadsplan nr 1126 av den 18.05.2021 samt utformningsplan för stadsplan nr 1126 av den 18.05.2021.

Vidare beslutar stadsstyrelsen att ställa ut planförslaget till allmänt påseende under 30 dagar.

Beslut: Peter Enberg föreslår understödd av Elias Lindström att stadsstyrelsen beslutar omfatta förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområde 3K (stplnr 1126) av den 10.05.2021 och planbeskrivning för stadsplan nr 1126 av den 10.05.2021 samt utformningsplan för stadsplan nr 1126 av den 10.05.2021 korrigerad den 03.06.2021.

Vid omröstning mellan stadsdirektörens förslag och Peter Enbergs förslag röstar Ola Sundberg, Henrik Löthman och Nina Fellman för stadsdirektörens förslag medan Anna Holmström, Ann Gottberg, Terese Åsgård, Peter Enberg, Ingrid Zetterman och Elias Lindström röstar för Peter Enbergs förslag.

Stadsstyrelsen omfattar således Peter Enbergs förslag.

Vidare beslutar stadsstyrelsen att ställa ut planförslaget till allmänt påseende under 30 dagar.

Bilaga:

- Utformningsplan, stadsplan nr 1126, 10.05.2021 korrigerad 03.06.2021; T – STDS 118 §
-