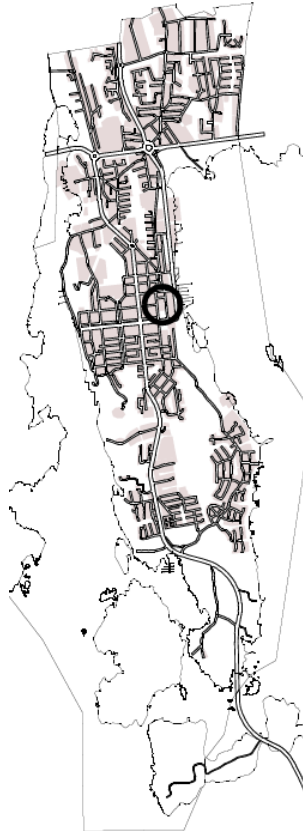


Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3 tomterna 10 och 13, kvarter 16 tomterna 2 och 3 samt del av gatuområdet 3K (stfge)

Dnr Stds 165/2011

Dnr STN7/2011

Stadsplanenämnden 50 §, 15.06.2009



Bilagor:

- Förslag till utvecklingsplan för absoluta centrum, 12.02.2009; A – SP 50 §
- Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3 tomterna 10 och 13, kvarter 16 tomterna 2 och 3 samt del av gatuområde 3K, 05.06.2009; B – SP 50 §
- Tomtvis fakta; gällande plan och förslag till ändring av stadsplan, 05.06.2009; C – SP 50 §
- Sektionsnitt och fasadelevationer, 05.06.2009; D – SP 50 §
- Utvecklingsplanen över stadens absoluta centrum, Dnr Stds 72/2009; E – SP 50 §

Uppdraget

Stadsstyrelsen gav stadsplanenämnden i uppdrag §164 02.04.2009 att de gällande detaljplanerna inom området kallat för absoluta centrum i generalplanen ses över utgående från utvecklingsplanen av den 12.02.2009.

Stadsarkitektkontoret har valt att dela upp absoluta centrum i olika detaljplaneligheter och ser först över tomterna som gränsar till Sittkoffs kvarteret i norr och söder.

Planområdet omfattar fyra tomter.

Planreglering

Gällande plan är från 1990 och är framtagen för projektet "Sittkoffs" i samarbete med staden och markägare. I planen K-märktes två byggnader och bebyggelsens skala hölls låg. Det formella exploateringsstalet är 1.25 och därtill får under vissa villkor byggas utöver den egentliga byggnadsrätten 25 % för bostäder. Av kvarteren 3 och 16 har hälften bebyggt i enlighet med stadsplanen i Sittkoffs-projektet.

Generalplanen

Markanvändningen i generalplanen regleras till HB, område för handel och bostäder.

I generalplanen ingår tomterna i absoluta centrum inom vilken antalet våningar stipuleras till IV-VI och exploateringsgraden bedöms under detaljplaneändringsprocessen. Stadsbilden prioriteras och formuleras i en utformningsplan som en del av planarbetet.

Byggnadsrätten förutsätter att tillräckliga friytor kan redovisas samt att tillräckligt antal parkeringsplatser på eller under tomt kan redovisas eller tas fram

genom köp enligt avtal i stadens allmänna underjordiska parkeringar. I generalplanen betonas att byggnadsrätten är synlig och direkt kopplad till exploateringstalet. Utöver den byggnadsrätt som härleds ur e-talen kan överskridning av byggnadsrätt tillåtas för energibesparande ytterväggar (tjockare än 25 cm) 5%, utrymningstrappor på vissa villkor 15 m² per trappa och våning samt handikappanpassad hiss 5 m² per trappa och våning.

Boreniuska huset vid Torggatan 9 har i generalplanen i "Sammanställning av arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt K-märkta byggnader" placerats i kategori B med innebörden att staden rekommenderar att byggnaden K-märks. Byggnaden är byggd 1938 och planerad av Frithiof Lindholm.

Utvecklingsplanen för absoluta centrum

Utvecklingsplanen analyserar de utvecklingsmöjligheter som generalplanen medger och genom volymstudier och studier av underjordiska parkeringsanläggningar visar en maximalt utbyggd vision. Den bärande tanken är att utöka service, arbetsplatser och bostäder längs Torggatan samt stärka centrum som en aktiv och trivsam vistelseplats.

De olika delarna av absoluta centrum har olika förutsättningar vilket innebär att dessa i utvecklingsplanen gestaltats olika.

Målsättningen är en blandning av funktioner, utvecklandet av det publika stadsrummet som gator, gångstråk, gatutorg, torg och gatufonder samt anpassning till omgivande tomter i samma kvarter i form av antal våningar, volymer, material och fasadstrukturer.

På samma sätt är förutsättningarna olika för de underjordiska parkeringar under absoluta centrum som generalplanen förutsätter. Dessa redovisas som dels privata fristående anläggningar under kvarter med krav om samarbete kring in- och utfarter och dels som privata anläggningar som kopplas till varandra samt till den befintliga allmänna parkeringsanläggningen i Sittkoffs med målet att samutnyttja in- och utfarter.

Tekniska nämndens synpunkter

Tekniska nämnden behandlade utvecklingsplanen för absoluta centrum vid sitt möte 10.6.2009.

Utvecklingsplanen för ett utbyggt Sittkoffsgarage visar förutom den nuvarande infarten till garaget en möjlighet till ned- och uppfartsramper längs Strandgatan. Tekniska nämnden anser att sådana ramper skulle medföra att ett stort antal bilplatser längs Strandgatan försvann. Stadsarkitektkontoret konstaterar att de förlorade bilplatsernas antal skulle vara ca 10 och att i utvecklingsplanens skiss utökas Sittkoffsgaraget med ca 320 platser. Visserligen är det svårt att uppskatta hur många bilplatser ett framtida garage kan komma att ha, men utvecklingsplanens skisser för garage har tagit hänsyn till behov av teknikutrymmen i källare.

Utvecklingsplanen nämner det befintliga Sittkoffs som en modell för expansion av Sittkoffs norrut och söderut. Tekniska nämnden anser att Sittkoffs befintliga garage är en dålig modell för utbyggnad av garaget. Tekniska nämnden anser att varuleveranser och sophantering fungerar dåligt eftersom varutransporter och sobilar inte kan köra in i det underjordiska garaget. Utvecklingsplanen nämner att underjordiska utrymmen kan användas till lastning och hämtning av varor och sopor. Utvecklingsplanen förutsätter då att de framtida garagen konstrueras så att varu- och sobilar kan köra ner i garagen där så behövs. Utvecklingsplanen menar dock inte att lastning av varor och hämtning av sopor måste ske under jord. Det finns många möjligheter för lastning vid Strandgatan, Torggatan och Ekonomiegatan. Sittkoffs har redan en lastbrygga vid Strandgatan vid gränsen mot Alkotomten och utvecklingsplanen förutsätter att gågator fortsättningsvis skall kunna användas för servicetrafik.

Utvecklingsplanen menar att Ekonomiegatan bör bli gågata. Tekniska nämnden påpekar att attraktiva målpunkter bör skapas längs gatan för att en gågata skall vara motiverad. Detta är helt i linje med utvecklingsplanen. Planutkastet stipulerar att fasader mot gata skall i bottenvåning till 2/3 av sin längd utgöras av skyltfönster och entréer. Dessutom utgör Ekonomiegatans möten med Simonsgränd och Lilla torget målpunkter av stor vikt.

Stadsarkitektkontoret konstaterar

Absoluta centrum lider idag av en splittrad stadsbild samt en något svag stadsmässighet, bl.a. i form av oexploaterade luckor i stadsbilden. Generalplanen har inte fastslagit exploateringsgrad för området och ger samtidigt nya förutsättningar för exploatering i form av ett tillåtet våningstal upp till IV-VI. Utvecklingsplanen för absoluta centrum är första etappen för att aktivera områdets utveckling i enlighet med generalplanens intentioner.

Stadsplaneändringsprocessen har påbörjats utgående från ett stadsstyrelsebeslut. Markägarna och andra berörda tas med i processen efter att ett utkast tagits fram och ett förslag kommer att utvecklas utgående från de olika synpunkter som framkommer. I samband med stadsplaneförslaget tas en utformningsplan fram för de olika berörda tomterna.

Planändringsprocessen påbörjas med tomterna kring Sittkoffs affärskomplex. I gällande plan har en betydande del av den reella byggnadsrätten (25%) villkorats i bestämmelse om allmän underjordisk parkering under egen tomt. I enlighet med generalplanen utgår denna option i planutkastet.

Det är viktigt att bibehålla det bärande i Sittkoffs gällande stadsplan med de publika gränderna, sammanhängande affärsytor i bottenvåningen, kontor och arbetsplatser, parkeringsanläggning under komplexet. Tillkommande byggnader skall anpassas till både den lägre bebyggelsen söder om Markströmsgränd samt till den högre bebyggelsen norr om Markströmsgränd och framförallt den högre bebyggelsen vid Torggatan (Boreniuska huset). För att uppnå generalplanens syfte bör kvarteren förtätas med sammanhängande fasader mot gator, gränd och park genom något utökade byggnadsytor och höjda volymer. De olika tomterna har olika förutsättningar vilket innebär att e-talet kommer att variera mellan tomterna. K-märkning av Boreniuska huset bör övervägas. Kravet på friytor och bilplatser i första hand på egen tomt påverkar byggnadsrätten. Simonsgränd som funktion bör kvarstå som i gällande plan och dess utformning som ett gemensamt stadsrum förstärkas.

Planutkastet

Tomtindelningen förändras inte.

Markanvändningen ändras i enlighet med generalplanens riktlinjer från BAV, kvartersområde för kombinerade affärs- och bostadsvåningshus, restaurang- och turistanläggningar, samt administration och samhällsservice till HBF, kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder där första våningen mot gata och gränd reserveras för handel och minst 1/4 av den totalt utbyggda våningsytan skall reserveras för bostadsändamål.

Boreniuska huset vid Torggatan 9 föreslås att K-märkas. Förutsättning för K-märkning är att den godkänns av markägarna.

Byggnadsytorna omstruktureras för att sammanhängande fasader uppnås mot Torget, Strandgatan, Ekonomiegatan och Simonsgränd. Volymerna definieras genom att byggnadshöjderna anges i planen.

Våningsantalet är oförändrat på de södra tomterna mot Torget och ökar på byggnadsytor mot Strandgatan till tre våningar på de södra tomterna och till III $\frac{3}{4}$ på de norra tomterna samt byggnadsytor längs Ekonomiegatan.

Byggnadsrätten ökar kraftigt och e-talet därmed från 1.25 i gällande plan till 1.40 för tomt nr 3, Erikssonska tomten (e-talet är 1.64 om K-huset inkluderas), till 2.06 för tomt nr 2, Alkotomten, till 1.33 för tomt nr 13, Boreniuska tomten (e-talet är 2.56 om K-huset inkluderas) och för tomt nr 10 till 2.36. Tomter med

K-märkta byggnader har formellt ett lägre e-tal men den reella exploateringen är betydligt högre. De slutgiltiga våningsytorna kommer att definieras vid framtagningen av stadsplaneförslaget.

Simonsgränd föreslås breddad till 8 m för att kunna utformas som gågata utan att begränsas av brandnormer.

Ledningservituten i gällande plan kvarstår och i bestämmelser anges att dessa skall byggas in i källarkonstruktionen.

Bestämmelserna moderniseras och formuleras för att uppnå anpassning till platsen. Cykelparkeringsnormerna införs, parkeringsnormen moderniseras.

Stadsarkitektkontorets bedömning är att ärendet fyller kriterierna för en komplicerad planprocess med anledning av att planen gäller absoluta centrum. Planärendet innebär en betydande förändring jämfört med gällande plan varför ett samrådsförfarande under beredningsskedet är ändamålsenligt.

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

Stadsarkitektens förslag: Stadsplanenämnden omfattar preliminärt utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3 tomterna 10 och 13, kvarter 16 tomterna 2 och 3 samt del av gatuområde 3K av den 05.06.2009 och inbegär markägarnas, Mariehamns Energis och tekniska nämndens utlåtande över stadsplaneutkastet samt arrangerar ett medborgarinformationstillfälle om planändringen. Utlåtandena bör ges inom augusti månad 2009.

Beslut: Stadsplanenämnden inbegär markägarnas utlåtande över stadsplaneutkastet.

Utlåtandena bör ges inom september månad 2009.

Stadsplanenämnden föreslår att stadsstyrelsen inleder exploateringsavtal med de fyra tomternas ägare för att få till stånd gemensamma utbyggnader.

Stadsplanenämnden 21 §, 07.03.2011

Bilagor:

- Storängen-16-2 (Alko-tomten), mötesprotokoll med markägarna, 12.08.2009; F – SP 21 §
- Storängen-16-3 (Erikssonska tomten), mötesprotokoll med markägarna, 12.08.2009; G – SP 21 §
- Utlåtande för tomt Storängen-16-3, Sören Karlsson, Inger Mörn och Bodil Sjölund gm. DI Sven-Olof Karlsson, 18.09.2009; H – SP 21 §
- Avlyftning av K-märkning, STO-16-3 (Torggatan 15), ärendeberedning under år 2010; I – SP 21 §
- Utlåtande om K-märkt byggnads arkitektoniska och kulturhistoriska värde – Storängen-16-3, Ålands landskapsregering, Rainer Juslin och Elisabeth Palamartz, 10.03.2010; J – SP 21 §
- Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3 tomterna 10 och 13, kvarter 16 tomterna 2 och 3 samt del av gatuområde 3K, 04.02.2011; K – SP 21 §

Efter att ärendet behandlats av stadsplanenämnden har stadsarkitektkontoret hållit möten med markägarna för två av tomterna då planutkastet beskrivits och diskuterats. Mötena har protokollförts och protokollen har bifogats ärendet. Markägarna till tomt Storängen-16-2 var positiva för förslaget men ansåg

att genomförandet av underjordisk parkering är ett gemensamt projekt för tomterna 2 och 3. Markägarna för tomt Storängen-16-3 önskade avlyftning av K-märkning av befintlig gatubyggnad och en högre exploatering. De samtliga berörda markägarnas synpunkter har begärts skriftligen och även muntligen har utlåtanden efterhört. Endast från markägarna till tomt Storängen-16-3 har utlåtande inkommit med samma budskap som under mötet. Under år 2010 inkom en anhållan om avlyftning av K-märkning på tomt Storängen-16-3 som stadsstyrelsen avslog 320 §, 09.09.2010 varefter sökanden tog tillbaka anhållan innan frågan behandlades av fullmäktige.

Eftersom inte utlåtande inkommit från de övriga berörda markägarna går ärendets behandling vidare. Stadsarkitektkontoret gör en smärre korrigerande av planförslaget och önskar samtidigt påpeka att planutkastet såsom även gällande stadsplan möjliggör rivning av bagarstugan på tomt Storängen-16-3 vilket är olyckligt. Denna byggnad är ritad av Hilda Hongell 1894 och byggd samma år och är enligt museibyråns utlåtande den ena av två bevarade bagarstugor ritade av Hilda Hongell som finns kvar i Mariehamn. En acceptabel lösning för staden kunde vara att flytta byggnaden när tomten exploateras.

Stadsarkitektens förslag: Stadsplanenämnden omfattar preliminärt utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3 tomterna 10 och 13, kvarter 16 tomterna 2 och 3 samt del av gatuområde 3K av den 04.02.2011 och inbegär markägarnas, Mariehamns Energis och tekniska nämndens utlåtande över stadsplaneutkastet samt arrangerar ett medborgarinformationstillfälle om planändringen.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsplanenämnden 80 §, 17.10.2011

Bilagor:

- Anteckningar från samrådsmötet 24.5.2011; L – SP 80 §
- Påpekanden gällande tomt Storängen-16-3, Sören Karlsson, Inger Mörn och Bodil Sjölund, 8.06.2011; M – SP 80 §
- Anteckningar från markägarmötet 06.09.2011; N – SP 80 §
- Tillägg till tidigare påpekanden gällande tomt Storängen-16-3, Sören Karlsson, 30.09.2011; O – SP 80 §
- Utlåtande, FAB Torggatan 9 i Mariehamn, VD Tage Silander, 10.10.2011; P – SP 80 §
- Utlåtande, Mariehamns Energi Ab, Jan Granit fjärrvärmechef, 10.10.2011; Q – SP 80 §
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3 tomterna 10 och 13, kvarter 16 tomterna 2 och 3 samt del av gatuområde 3K, 10.10.2011; R – SP 80 §
- Planbeskrivning, 10.10.2011; S – SP 80 §

Synpunkter vid samråds- och markägarmöten samt inlämnade synpunkter och utlåtanden

Vid samråds- och markägarmöten lades följande synpunkter gällande planutkastet;

- priset för boende i centrum är närheten till verksamheter d.v.s. att bostäder beaktar att det finns förutsättningar för restaurangverksamhet
- är det problematiskt att tekniskt bygga underjordiskt garage p.g.a. höjdskillnader och går projekten att realisera utan underjordiskt garage?
- det är svårt att få ekonomi i underjordiska garage
- får parkeringsplatser säljas och parkering stängas från allmänheten?
- Wirenska parken bör utvecklas för att möta den nya situationen

Storängen-3-13

Ägarna konstaterar att staden initierat planändringen och att det inte finns planer på nybyggnation inom överskådlig framtid samt att bolaget inte i detta skede skall medverka till en K-märkning av den nuvarande Torggatan 9-byggnaden.

Storängen-16-3

Ägarna godkänner inte kallelsen till samrådsmötet 24 maj 2011 utan anser att kallelsen bör ha delgetts skriftligt varför de hävdar att planändringarna gällande sin tomt inte skall kunna fastställas i planen. Ägarna vidhåller sina krav av den 08.01.2009, 18.09.2009 och den tillbakadragna anhållan om avlyftning av K-märkning. Ägarna anser att K-märkningen skall avlyftas och exploaterings-talet höjas avsevärt jämfört med planutkastet så att byggnad i 3 våningar får uppföras mot den norra tomtgränsen, byggnad i 4 våningar mot torget och byggnad mot östra delen av Simonsgränd får uppföras i 5 våningar. Därtill påpekas att ändringen närmast K-huset av antalet våningar från 2 till 1 skall justeras tillbaka.

Mariehamns Energi

Mariehamns Energi Ab konstaterar att utbyggnaden söder om Sittkoffs inte är problematiskt för deras ledningar. Utbyggnaden norrut är mer komplicerad att genomföra och kräver speciella tillfälliga lösningar under byggtiden. Samtliga berörda ledningar skall återförenas i det nya underjordiska garaget. För att klara värmeförsörjningen får inte den norra och södra utbyggnaden ske samtidigt.

Stadsarkitektkontoret konstaterar

Planprocessen och planläggning regleras i plan- och bygglag och i plan- och byggförordning för landskapet Åland. I beredningsskedet av ett planförslag skall ett hörande göras när det är ändamålsenligt med tanke på planens syfte och betydelse så att de som berörs av förslaget ges tillfälle till samråd och att yttra sig antingen skriftligen eller muntligen. Ett meddelande, senast 14 dagar före samrådsmötet, om möjligheten att framföra åsikter delges per post genom brev eller anslås på kommunens anslagstavla eller publiceras i minst en lokal tidning. Stadsplanenämnden arrangerade samrådsmötet 24 maj 2011 vilket kungjordes i de två lokala dagstidningarna minst 14 dagar före mötet. För att ytterligare få in synpunkter i beredningsskedet kallades berörda markägarna per brev daterat i juni 2011 till ett möte 6 september 2011. Protokollen från dessa möten är bilagda som bilagor i ärendet. Utgående från dessa möten och hur delgivningen om dessa gjorts har i lagens mening fyllts. Planutkastet kommer att ändras med anledning av synpunkterna och planförslaget såsom stadsstyrelsen godkänner det kommer att ställas ut i 30 dagar då alla berörda kan lämna in sina anmärkningar på planförslaget till staden.

Avlyftningen av K-märkningen för byggnaden Torggatan 15 behandlades i staden under våren 2010 och stadsstyrelsen avlog anhållan om avlyftningen av K-märkning av gatufastigheten på tomt Storängen-16-3 321 §, 09.09.2010. Tomterna på östra sidan av Torggatan skall planeras med en skala som pas-

sar in i miljön med de K-märkta byggnaderna. Vad gäller att återgå till II våningar för byggnadsytan närmast K-huset kunde detta göras med anledning av att delar av utbyggnaderna mot gården är uppförda i II våningar.

Tomtägarna till K-märkning av gatubyggnaden Torggatan 9 på tomten Storängen-3-13 önskar inte K-märka byggnaden varför staden inte bör vidhålla tanken att föreslå K-märkning. I planförslaget bör byggnaden ges en byggnadsyta och ett antal våningar som motsvarar byggnaden i dag samt på tomten reservera en byggnadsrätt som täcker behovet av tilltänkta nybyggnader och befintligt gatuhus mot Torggatan.

Stadsarkitektkontoret önskar påpeka att genomförandet av projekten kräver ett underjordiskt garage utgående från de regelverk som gäller idag och att parkeringsplatser kan säljas och även kan parkeringen stängas utom vad gäller de platser som riktar sig till besökande för verksamheter i berörda byggnader.

Planförslag

Utgående från resonemangen ovan ändras planutkastet så att den föreslagna K-märkningen avlyfts för tomt Storängen-3-13 och för aktuell byggnad anges en byggnadsyta och IV våningar och en byggnadsrätt som täcker nybyggnadsbehovet (1.890 m² våningsyta) och befintligt gatuhus (1.760 m² våningsyta). Exploateringstalet ökar därmed till 2.56. Byggnadsytan närmast K-huset på tomt Storängen-16-3 ändras till II våningar. Därtill införs till bestämmelserna en skrivning om att befintlig byggnad på Torggatan får åtgärdas på sätt som inte väsentligt ändrar dess arkitektur. I bestämmelserna görs även en mindre ändring för att minska antalet takkupor till högst en takkupa per påbörjad 7 m samt införs en modernisering av K-husbeteckningen och bestämmelserna.

Planförslaget omfattar inte en utformningsplan. Byggnadernas exteriör och placering på tomterna styrs i tillräcklig grad genom stadsplanebestämmelserna.

Stadsarkitektens förslag: Stadsplanenämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3 tomterna 10 och 13, kvarter 16 tomterna 2 och 3 samt del av gatuområde 3K av den 10.10.2011 och planbeskrivning av den 10.10.2011.

Ärendet föreslås justerat omedelbart.

Beslut: Ärendet återremitteras.

Stadsplanenämnden 101 §, 12.12.2011

Bilagor:

- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och del av tomt 11, kvarter 16, tomterna 2 och 3 samt del av gatuområdet 3K, 05.12.2011; T – SP 101 §
- Planbeskrivning, 05.12.2011; U – SP 101 §

Nämnden återremitterade ärendet med önskemål att mot kvarter 16 tomterna 2 och 3 på Wirenska parken /Torget införs en gränd.

Stadsmässig gångväg

Stadsarkitektkontoret konstaterar att gällande stadsplaner för Torget möjliggör en väg för den lätta trafiken längs kvarter 16. Torget har markanvändningen PM, "parkområde inom vilket får idkas torghandel i enlighet med vad därom särskilt föreskrivs. Området skall planteras med lövträd. Inom parkområdet får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv utbyggas vägar för den lätta trafiken samt anläggningar och byggnader för fritids- och kioskverksamhet jämte erforderliga matar- och tillfartsleder. Byggnader och anläggningar skall uppfylla högt ställda krav på arkitektonisk utformning."

Att bygga en 2-3 m bred stadsmässig gångväg längs tomtgräns till kvarter 16 mellan Torggatan och Strandgatan innebär att den befintliga lekplatsen måste flyttas och att arrendeområdet för EAT måste omförhandlas så att det område som berörs av gångvägen utgår ur arrendet.

Trots att gällande stadsplaner möjliggör en gångväg skulle ett förtydligande med instruktiv gångväg förtydliga placeringen och en bestämmelse klargöra dess karaktär. En dylik gångväg skulle fylla även kravet på räddningsväg.

Möjligheter i generalplanen och platsens förutsättningar

I generalplanen för absoluta centrum regleras generellt att byggande får ske i 4 - 6 våningar utgående från Torggatan utan att särskilt ta ställning till områdets olika karaktärer och förutsättningar. I utvecklingsplanen för absoluta centrum, som stadsstyrelsen omfattat såsom riktgivande för detaljplaneringen, har studerats hur generalplanen kan implementeras i den södra delen av absoluta centrum. Vad gäller platsers karaktärer och förutsättningar i utvecklingsplanen har konstaterats att bebyggelsen bör vara högre och glesare väster om Torggatan och lägre och tätare öster om Torggatan. Detta innebär att på den östra sidan kan 3-4 våningar byggas anpassat till de arkitektoniskt värdefulla och skyddsvärda byggnaderna och det befintliga Sittkoffs kvarteret. En anpassning till platsens förutsättningar innebär att östra och västra sidan av Torggatan behandlas olika vad gäller byggnaders höjder. Däremot är skillnaden när det gäller exploateringstalet mindre. Frågan som därmed uppstår är om den östra sidan bör kompenseras. Förutom att generalplanen betonar stadsbilden krävs det även att bilplatsbehovet löses på egen tomt eller i underjordiska parkeringar varför lösningar på hur bilplatsbehovet löses och möjligheten att samutnyttja befintliga parkeringsanläggningars in- och utfarter kunde vara en kompensation.

Bilplatsbehov

De verksamheter som är aktuella och skapar ett bilplatsbehov är boende, kontor och handel. Fullmäktige har både godkänt bil- och cykelplatsnormer som måste följas och även slagit fast regler för avgift för befrielse från skyldigheten att ordna parkeringsplats, "friköpsavgift" och underhållsavgift. Regelverken slår fast att bilplatsbehovet i första hand skall placeras på aktuell tomt. Friköp för ensamrätt under tiden kl 8-17 gäller kontor och handel medan rotationsplatser enbart får ingås för 20 % av parkering för kontor och 75 % av parkering för övrig verksamhet med bakgrund att behoven för arbetsplatsparkering och besöksparkering är olika.

De ifrågavarande tomterna utgör en direkt utvidgning av Sittkoffs affärskomplex där parkeringskravet för kontor och affärer de facto lyftes bort. Ett resonemang kring hur lätta bilplatsbehovet på de aktuella tomterna som en kompensation kunde utgå ifrån är att handelns bilplatsbehov avlyfts emedan det huvudsakligen är ett besöksbehov som kan placeras på stadens gator på korttidsparkering och att bilplatsbehov alstrat från kontorsverksamhet får till

sin helhet friköpas enligt stadens regelverk. En betydande konsekvens av att flytta en del av ansvaret för parkeringsplatser på staden är att parkeringsstrycket på stadens gator ökar varför parkering på stadens gator bör tidsbegränsas så att en rotation kan uppstå.

För att möjliggöra lättnaderna ovan bör staden kräva att hela byggnadsrätten utnyttjas.

Resonemanget och föreslagen lösning har diskuterats i strategigruppen.

Planförslag

Stadsarkitektkontoret har tagit fram ett planförslag i enlighet med resonemanget ovan.

I jämförelse med planförslaget av den 10.10.2011 ändras förslaget enligt följande;

- Söder om kvarter 16, längs kvartersgränsen mellan Strandgatan och Torggatan på nuvarande Torget införs en instruktiv gångväg med följande teckenförklaring "Instruktiv max. 3 m bred gångväg som plattläggs och anpassas till Torgets karaktär."
- En bestämmelse med rubriken "Bilplatsbehov" införs med texten " Under villkor att 100 % av den för tomten angivna byggnadsrätten bebyggs erhålles 100 % nedsättning av skyldigheten att iordningsställa bilplatser för handel samt att 100 % av bilplatsbehovet för kontor får friköpas och att besöksparkeringen får placeras på gata. Bilplatsbehovet härledda ur bilplatsbehovet för bostäder och hotell skall placeras på tomten."

Stadsarkitektkontoret har även gjort mindre ändringar och förtydligat bestämmelser under rubriken Byggnadsutformning.

Stadsarkitektens förslag: Stadsplanenämnden godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och del av tomt 11, kvarter 16, tomterna 2 och 3 samt del av gatuområdet 3K av den 05.12.2011 och planbeskrivning av den 05.12.2011.

Beslut: Stadsplanenämnden godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och del av tomt 11, kvarter 16, tomterna 2 och 3 samt del av gatuområdet 3K av den 12.12.2011 och planbeskrivning av den 12.12.2011.

Bilagor:

- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och del av tomt 11, kvarter 16, tomterna 2 och 3 samt del av gatuområdet 3K, 12.12.2011; V – SP 101 §
- Planbeskrivning, 12.12.2011; X – SP 101 §

Stadsstyrelsen 383 §, 15.12.2011

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut förslaget till ändring av stadsplan samt föreslår

- att stadsfullmäktige godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Storängen, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och del av tomt 11,

kvarter 16, tomterna 2 och 3 samt del av gatuområdet 3K av den
12.12.2011 och planbeskrivning av den 12.12.2011.

Ärendet föreslås omedelbart justerat.

Beslut: Förslaget godkänns.

Ärendet justeras omedelbart.
