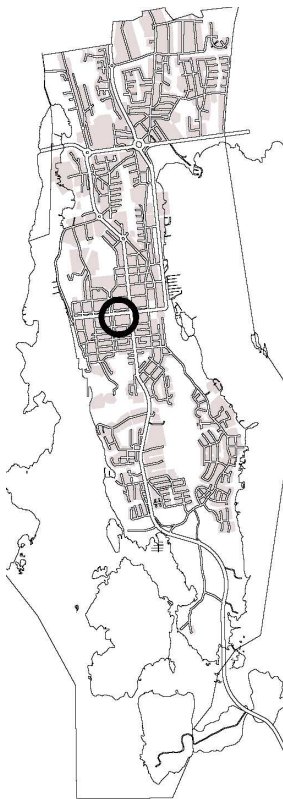


Ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, kvarter 2, tomt 7 (stplnr 1091), Ålandsvägen 57, hotell Esplanad (till stfge)

Dnr MHSTAD/47/2018

Stadsutvecklingsnämnden 4 §, 05.02.2018



Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring för tomt Kvarnberg-2-7, ritningar, 01.11.20127; A – SUN 4 §
- Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, kvarter 2, tomt 7 (stplnr 1091), 26.01.2018; B – SUN 4 §

Anhållan

Sökanden anhåller om en planändring som omfattar en ökning av byggnadsrätt och antal våningar. Vad gäller markanvändning, byggnadsrätt, antal våningar och utformning hänvisar sökanden till bifogade ritningar i bilaga A.

Enligt ritningarna ämnar sökanden ändra befintlig byggnad något och bygga en byggnad i IV våningar längs Stora gatan som används för hotellverksamhet med möjlighet för viss kontorsverksamhet omfattande ca 4070 m² våningsyta.

Bakgrund

Gällande stadsplan

I gällande stadsplan från 22.05.1969 är markanvändningen BVA, kvartersområde för bostadsvåningshus där högst 1/3 av den totala våningsytan får utnyttjas för affärsändamål. Tomtens areal är 3106 m² och tomtens byggnadsrätt 1620 m² våningsyta vilket ger ett e-tal om 0.52.

Tomten får bebyggas på en byggnadsyta mot Stora gatan i III våningar och på en byggnadsyta mot Ålandsvägen i II våningar. En byggnadsyta för garagebyggnad är placerad inne på tomten.

Generalplanen

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

I generalplanen regleras markanvändningen till BT, område för hotellverksamhet antal våningar till IV våningar och exploateringsstalet till 0.9 dock så att exploateringsstalet för hotelltomter kan efter in casu behandling variera upp till 1.2.

I avsnittet skydd av miljöer och objekt är det aktuella kvarteret enligt bebyggelseklassificering ett rehabiliteringsområde där ny- och ombyggnader anpassas omsorgsfullt till den traditionella stadsbildens karaktär.

Befintliga byggnader

På tomten finns längs Ålandsvägen en hotellbyggnad i II våningar som byggts 1968-69 omfattande 932 m² våningsyta. På tomten finns även inne vid den östra tomtgränsen ett ursprungligt uthus ritad av Frej Liewendahl 1934.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Sökanden ämnar fortsätta med hotellverksamhet kompletterat med en viss kontorsverksamhet varför det vore rimligt att i enlighet med generalplanen ändra markanvändningen från bostadsvåningshus till hotellverksamhet dock så att en viss andel kontorsverksamhet är tillåten. Projektet som redovisas i ansökningshandlingarna innebär att mot Stora gatan byggs en ny byggnad i IV våningar i enlighet med generalplanen för tomterna längs Stora gatan i detta kvarter och mot Ålandsvägen kvarstår befintlig byggnad i II våningar dock något bredare. Stadsbildsmässigt innebär det att hålet i stadsbilden fylls.

Då tomten planeras med byggnader både längs Stora gatan och Ålandsvägen kan konstateras att exploateringsstalet som stipuleras för hotelltomter om 0.9 inte är tillräckligt. Dock medger generalplanen för hotelltomter i innerstaden att exploateringsstalet kan variera upp till 1.2. En analys av ritningarna visar att byggnadsrätts-behovet för projektet efter att trapphusstillägget beaktats är 3800 m² våningsyta som innebär att exploateringsstalet höjs till 1.22.

Uthuset vid tomtens östra tomtgräns har sitt ursprungliga utseende vid jämförelse med ritning och kunde om de antikvariska myndigheterna så bedömer skyddas.

Längs Ålandsvägen vid tomtgränsen finns fyra stora gamla alléträd som är en del av Ålandsvägens karaktär. Träden påverkar inte projektet och bör sparas. Vid Stora gatan inom tomten finns också ett stort gammalt ädelträd som tyvärr inte kan sparas då det är placerad i befintlig och framtida byggnadsyta. Projektets stadsmässiga utformning bör genom planbestämmelser säkras. Planbestämmelserna ska moderniseras.

Diskussion med infrastrukturdirektören har hållits om placeringen av infarten på tomten och därför har byggnadsytan mot Stora gatan förkortats för att ge plats för en infart från gatan. Det har även framkommit behov från stadens sida att bereda plats för en allmän gångväg i tomtens nordvästra del.

Önskemålet enligt infrastruktursektorn är en 2,3 m bred allmän gångväg placerad på tomtens västra del längs Ålandsvägen från Stora gatan söderut på en sträcka om ca 50 m.

Stadsarkitekten konstaterar att för att bevara de stora alléträden på tomtmark bör den allmänna gångvägens längd fastställs till 32 m från Stora gatan.

Planutkast

Tomtens form och areal bibehålls såsom i gällande stadsplan.

Markanvändningen ändras från "BVA, kvartersområde för bostadsvåningshus där högst 1/3 av den totala våningsytan får utnyttjas för affärsändamål" till BT-1, kvartersområde för härbärgerings- och hotellrörelse. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst ¼ utnyttjas för kontorsutrymmen". Jämfört med gällande stadsplan höjs byggnadsrätten från 1620 m² våningsyta med 2180 m² våningsyta till 3800 m² våningsyta. Exploateringstalet höjs från 0.52 till 1.22.

Den norra byggnadsytan längs Stora gatan flyttas 2 m österut vid tomtens västra del och 1 m vid tomtens östra del och förstoras söderut 6 m. Den södra byggnadsytan kvarstår indragen från Ålandsvägen 5 m och 9 m från den södra tomtgränsen och förstoras in mot gården, österut, 3 m.

Antalet våningar för byggnadsytan längs Stora gatan höjs från III våningar till IV våningar och kvarstår som II våningar för byggnadsytan vid Ålandsvägen. På tomtmark längs Ålandsvägen placeras en 2,3 m bred områdesreservering för allmän gångväg som sträcker sig från Stora gatan 32 m söderut. I tomtens sydöstra del utgår byggnadsytan för garagebyggnad och ersätts av ett parkeringsområde. Fyra stora alléträd längs Stora gatan skyddas.

Planbestämmelserna moderniseras och utformas så att byggnadsutformningen blir stadsmässig.

Planens konsekvenser

Planens konsekvenser är att markanvändningen ändras samt en betydande ökning av byggnadsrätten och höjning av antal våningar. Ökningen av byggnadsrätt och antal våningar möjliggör byggande av en hotellbyggnad vid Stora gatan. Byggnadsrätten anges gemensamt.

Bilplatsbehovet placeras på ett parkeringsområde inne på tomten.

Stadsplanebestämmelser reglerar byggnadsutformningen med syfte att skapa en stadsmässig helhet. Planändringen möjliggör ett tillskott av ett större antal centrumnära hotellrum och ett antal kontorsutrymmen.

Miljön

En högre exploatering av en hotellverksamhet intill stadens centrum minskar behov av biltransporter och koldioxidutsläpp.

Trafik

Planens konsekvens till trafikökningen för de omgivande gatorna är begränsad.

Social miljö

Genomförandet av projektet skapar nya restaurang- och serveringsytor som ger utrymme för möten och nya träffpunkter i centrumområdet.

Kulturmiljö

En del av karaktären vid Ålandsvägen är de fyra stora alléträden som ska sparas. Stadsbilden förbättras när ett hål i gatubilden försvinner.

Ekonomi

Ett tillskott av hotellverksamheten och verksamheter stöder samhällsekonomisk tillväxt och turismnäringen med kringeffekter. Området är anslutet till befintlig kommunalteknik.

Övrigt

Stadsarkitektkansliets bedömning är att anhållan följer generalplanens intentioner vad gäller antal våningar och markanvändning och avviker vad gäller exploateringsgrad. Anhållan innebär att byggnadsökningen överstiger 200 m² våningsyta. Ärendet behandlas som en komplicerad planprocess

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: Stadsutvecklingsnämnden omfattar utkastet till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, kvarter 2, tomt 7 av den 26.01.2018 och arrangerar ett samråd.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 24 §, 07.05.2018

Bilagor:

- Anteckningar från samrådsmötet 19.03.2018; C – SUN 24 § (publiceras inte på nätet)
- Inlämnad synpunkt under samrådstiden, 29.03.2018; D – SUN 24
- Utlåtande om byggnads arkitektoniska- och kulturhistoriska värde, 04.04.2018; E – SUN 24 §
- Skiss över korsningsområdet Ålandsvägen – Stora gatan, infrastruktursektorn, 24.04.2018; F – SUN 24 §
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, kvarter 2, tomt 7 (stplnr 1091), 24.04.2018; G – SUN 24 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1091, 24.04.2018; H – SUN 24.04.2018; H – SUN 24 §
- Synpunkter, 03.05.2018; I – SUN 24 §

Samråd

Vid det lagstadgade samrådsmötet 19.03.2017 informerades om ansökan, planförutsättningar såsom generalplanen, utkastet till planändring och planprocessen. Anteckningarna från samrådsmötet är bilaga C. Under samrådstiden 19.03-03.04. 2018 inkom en synpunkt, bilaga D.

Synpunkterna på mötet handlade bl.a. om sökandens behov av en infart i närheten av receptionen för på- och avstigning förutom infarten till parkeringen, stadens behov att lösa det trafikfarliga korsningsområdet genom att gång- och cykelbana delvis placeras på tomtmark längs Ålandsvägen, hur de äldre alléträden längs Ålandsvägen påverkas av gång- och cykelbanan, stadens bedömning att befintligt plank mot Ålandsvägen måste flyttas och sökandens bedömning att planket inte går att flytta.

Den inkomna synpunkten från fastighetsägaren är kommentarer och förtydliganden med anledning av utkastet som presenterades på samrådsmötet; Staden bör utreda möjligheten att använda en del av tomtmark väster om Ålandsvägen för att möjliggöra en breddning av korsningsområdet Stora gatan – Ålandsvägen för att minimera behovet av mark vid hotellets entré och undvika den nu nödvändiga vänstergiren då Stora gatan korsas norrifrån. I alla tänkbara alternativ vid planering av korsningen måste det nuvarande skyddade staketet vid befintligt hotell finnas kvar.

I den nya stadsplanen måste möjlighet att ha ett staket med en skyddande skärm kring planerat utekafé tillåtas (utformningen görs i samråd med stadsarkitektkansliet). I stadsplanen kan ej anges restriktioner gällande rivning av uthusbyggnad på aktuell tomt. Möjlighet i stadsplan att ha gemensam infart med granntomt i öster. I stadsplan måste möjlighet ges till infart vid hotellentré för personbilstrafik. Staden bör utreda en utformning av korsningen enligt bifogad skiss så att hotellet inte blir lidande av en förstoring av vägområdet.

Utlåtande av enheten för kulturarvsförvaltning

På stadsarkitektkansliets begäran har Ålands landskapsregerings kulturbyrå, enheten för kulturarvsförvaltning, lämnat ett utlåtande över det äldre uthus som finns på tomten gällande dess arkitektoniska- och kulturhistoriska värde.

Kulturbyrån önskar framföra att det aktuella uthuset som rotats av Frej Liewendahl 1934 är p.g.a. sin konsekvent genomförda arkitektur samt låga grad av byggnadsförändringar sedan byggnadstiden ett av de mest kulturhistoriskt intressanta uthusen i Mariehamn. Kulturbyrån konstaterar att byggnadens kraftigt förfallna befintliga skick gör det dock svårt att motivera en K-märkning av byggnaden vilket i annat fall hade varit önskvärt för en byggnad av detta slag.

Korsningsområdet Ålandsvägen – Stora gatan

Infrastruktursektorn har gm. direktör Kai Söderlund tagit fram en ritning över hur de olika trafikfunktionerna i korsningsområdet bör planeras för att uppnå en trafiksäkrare lösning. Konsekvens av trafikplaneringen är att en del av gång- och cykelvägen på Ålandsvägens östra sida bör placeras på den aktuella tomten eller fogas till gatuområdet.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Utgångsläget för stadsarkitektkansliet vid framtagning av planändringen är att stöda det som i generalplanen lyfts fram vad gäller utvecklandet av tomten med förhöjt antal våningar och höjt exploateringsstal samt en god stadsbild.

Infrastruktursektorn önskar att i planförslaget beaktas behovet av en trafiksäker lösning för korsningsområdet stöds av stadsarkitektkansliet.

Sökanden önskar att tomtområdet avsett som gång- och cykelväg minimeras. Planförslaget utgår från infrastruktursektorns skiss. Sökanden önskar bibehålla det skyddande staketet mot Ålandsvägen. Stadsarkitektkansliet konstaterar att staketet huvudsakligen inte berörs av gång- och cykelvägen.

Sökanden önskar möjlighet att bygga skyddade skärm kring planerad uteservering vilket enligt stadsarkitektkansliet möjliggörs i planförslaget i form av att utformning skall ske enligt stadens riktlinjer. Sökanden önskar att inte planförslaget innehåller restriktioner gällande rivning av uthuset vilket inte enligt stadsarkitektkansliet införs med hänvisning till kulturbyråns utlåtande. Stadsarkitektkansliet har informerats av kulturbyrån att rivningsanmälan inlämnats till stadens byggnadsinspektion. Sökanden önskar att planförslaget ger möjlighet till gemensam infart med granntomt i öster samt att möjlighet måste ges till infart vid hotellentrén för personbilstrafik. Stadsarkitektkansliet konstaterar att enligt stadens byggnadsordning skall fastighet ha endast en körbar infart om byggnadsnämnden inte av särskilda skäl godkänner flera infarter (BO 3.6.3).

Planförslaget hindrar inte en gemensam överenskommelse gällande infart med granntomt och även inte en infart vid hotellentrén.

Diskussion med byggnadsinspektionen gällande vad som inryms i den föreslagna markanvändningen innebär att för att tydliggöra de funktioner som är planerade bör markanvändningen kompletteras med en möjlighet till restaurangverksamhet och samtidigt ändra andelen från 1/4 till 1/3.

Stadsarkitektkansliet föreslår att planutkastet ändras vad gäller markanvändning, gång- och cykelvägens utformning, att prickmark som kräver planteringar och förbjuder bilparkering och infart utgår och ersätts av vanlig prickmark.

Planförslag

Markanvändningen ändras från BT-1, "Kvartersområde för härbärgerings- och hotellrörelse. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst ¼ utnyttjas för kontorsutrymmen." till BT-1, "Kvartersområde för härbärgerings- och hotellrörelse. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/3 utnyttjas för restaurangverksamhet och kontorsutrymmen."

Teckenförklaringen för allmän gångtrafik reserverat område ändras till allmän gång- och cykeltrafik reserverat område. Områdesreserveringen i utkastet om en 2,5 m brett område parallellt med tomtgränsen mot Ålandsvägen i ca 30 m från tomtens norra del ändras i förslaget till ett 3,5 m brett område i tomtens norra del som efter ca 20 m på en sträcka om ca 15 m avsmalnas till tomtgränsen.

Området på tomtens västra del ” Del av område som skall planteras och där anläggande av bilparkering och infart inte är tillåten. Området får utnyttjas som servering” utgår och ersätts av ”Del av område som bör planteras, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg. Området får utnyttjas som servering”.

Angående trafiklösningen önskar infrastruktursektorn att ärendet remitteras till infrastrukturnämnden.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar preliminärt förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, kvarter 2, tomt 7 (Stplnr 1091), av den 24.04.2018 och planbeskrivning för stadsplan nr 1091 av den 24.04.2018.

Stadsutvecklingsnämnden inbegär ett utlåtande från infrastrukturnämnden över trafiklösningen vid korsningen Ålandsvägen – Stora gatan. Utlåtandet bör finnas tillhanda inför stadsutvecklingsnämndens nästa möte den 11 juni 2018 för vidare behandling av ärendet.

Beslut: Förslaget godkänns.

Infrastrukturnämnden 49 §, 04.06.2018

Samhällstekniska chefens beredning:

En ritning över nödvändiga trafikarrangemang i korsningsområdet Ålandsvägen – Stora gatan ingår som bilaga F i stadsutvecklingsnämndens behandling av ärendet.

En konsekvens av utförd detaljerad trafikplanering som presenteras i bilagan är att en del av gång- och cykelvägen på Ålandsvägens östra sida bör placeras på nuvarande tomtmark som sedan fogas till stadens gatuområde. Det aktuella korsningsområdet är en av de allra viktigaste knutpunkterna för alla trafik kategorier och -flöden inom och genom staden. Vid behandling av planerad liknande stadsplaneändring för den aktuella tomten i tekniska nämnden år 1993 (TN 35§, 9.3.1993) var ett alternativ att det nordvästra hörnet av tomten torde överlåtas för byggande av gång- och cykelväg vederlagsfritt till staden med tanke på nyttan av den höjda byggnadsrätten tomtägaren erhåller.

Som resultat av alla tidigare och nuvarande trafikanalys och –planering för det aktuella korsningsområdet är samhällstekniska avdelningens förslag till utlåtande att en del av gång- och cykelvägen på Ålandsvägens östra sida enligt ärendets bilaga F placeras på nuvarande tomtmark och att området senare fogas till stadens gatuområde. Området bör komma till stadens ägo då ansvar och rätt till all nuvarande och framtida planering av korsningsområdet ligger hos staden.

Infrastrukturdirektörens förslag: Nämnden omfattar stadsplaneförslaget, dock så att ovannämnda område som avses för allmän gång- och cykeltrafik bör överlåtas till staden som gatuområde utan ersättning med tanke på värdet av den ökade byggrätten.

Beslut: Nämnden omfattar stadsplaneförslaget, dock så att ovannämnda område som avses för allmän gång- och cykeltrafik bör överlåtas till staden som gatuområde.

Stadsutvecklingsnämnden 5 §, 21.01.2019

Bilaga:

- Sökandens synpunkter gällande trafiklösningen, 5 alternativ, 09.08.2018; J – SUN 5 §

Stadsarkitektkansliet har studerat hur staden tidigare planlagt för den lätta trafiken i centrala Mariehamn och kan konstatera att på Ålandsvägen avsnittet Styrmansgatan – Norra Esplanadgatan finns i stadsplan speciellt på den östra sidan flera 4 m – 5 m breda servitut för allmän gångtrafik d.v.s. trottoarer på tomtmark. Även vid Hamngatan återfinns dessa servitut.

En viktig del av innerstadens karaktär är rutnätsstaden och att ändra på denna karaktär genom att avlägsna en asymmetrisk yta av kvarteret för att utöka gatumarken kan inte omfattas.

Stadsarkitektkansliet anser att stadens behov av att skapa en trafiksäker lösning vid korsningen Ålandsvägen – Stora gatan för den lätta trafiken bör ske genom ett servitut för allmän gångtrafik på den aktuella tomten såsom presenterats i framtaget planförslag.

Sökanden har studerat olika trafiklösningar för korsningen Ålandsvägen – Stora gatan och inlämnat sina synpunkter till stadsarkitektkansliet. Sökanden har utgående från sitt behov av infart för personbilstrafik till den nya hotellreceptionen och uteservering vid korsningen av Stora gatan - Ålandsvägen tagit fram fem olika alternativ på trafiklösning.

Infrastrukturnämnden bör ge sin synpunkt på de framtagna alternativen inför fortsatt planarbete.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden inbegär infrastrukturnämndens synpunkt över de trafiklösningar vid korsningen Ålandsvägen – Stora gatan som sökanden inlämnat till staden. Utlåtandet bör finnas tillhanda inför stadsutvecklingsnämndens möte den 18 mars 2019 för vidare behandling av ärendet.

Beslut: Förslaget godkänns.

Infrastrukturnämnden 9 §, 12.02.2019

Projektchefens beredning:

Under arbetet med ny stadsplan för Hotell Esplanad har olika alternativ för framtida trafiklösningar diskuterats, nu senast har tomtägaren presenterat fem olika förslag för trafiklösningar för korsningen Stora gatan – Ålandsvägen. Samhällstekniska avdelningen har tidigare i ett utlåtande (skiss 24.04.2018) gett sin syn på det framtida utrymmesbehovet i den aktuella korsningen. Avdelningen anser att man i samband med den aktuella stadsplanefrågan inte kan anta eller utgå från att tomter på gatans andra sida ska bidra till att gatans utrymme bibehålls, det finns det heller inget stöd för i gällande stadsplaner vid Ålandsvägens västra sida.

Ser man till hela gatuområdets bredd ca 15m är det även vad som har funnits att tillgå vid planering och utbyggnad av Ålandsvägen norrut, främst då avsnittet Norra Esplanadgatan – Köpmansgatan. För den södra delen av Ålandsvägen, avsnittet Stora gatan – Skillnadsgatan är utrymmesförhållandet det samma, gatuområdet är max 15m. Nuvarande trottoar på Ålandsvägen söder om Stora gatan är ca 2,1m vilket är redan i nuläget är för lite, här bör eftersträvas en framtida bredd som minst motsvarar trottoarbredden norr om Norra Esplanadgatan vilket efter ombyggnaden är ca 2,7m.

Korsningsområdet Stora gatan – Ålandsvägen är med tanke på en alltmer ökande trafik både från hamnen och från södra Mariehamn och från områden söder om Mariehamn dvs Järsö – Nåtö området, utsatt för ett behov av en framtida ombyggnad. I nu läget måste staden försöka se in i den framtida planeringen och måste på den grunden göra allt som kan göras för att trafikytorna bibehålls eller allra helst kan utökas. Det har många gånger konstaterats att område för trafiklösningar lämnas för litet och trångt för funktionella lösningar. Att i detalj ta ställning till olika lösningsförslag är i nuläget en fråga som alldeles för tidigt ställd, dock anser samhällstekniska avdelningen att staden måste verka för att få tillgång till så mycket gatuområde som möjligt i korsningen Stora gatan – Ålandsvägen.

Tomtägarens olika förslag för trafiklösningar vid Hotell Esplanad visar också att man avser att hålla minst tre möjliga platser för tomtinfarter, en genast söder om nuvarande hotellbyggnad, en mitt för tomten mot Ålandsvägen samt en infart mot Stora gatan i tomtens östra del. Stadens byggnadsordning tillåter en infart och då anser samhällsteknisk avdelningen att infart strax söder om befintlig byggnad är mest lämplig. Infart mitt för tomten mot Ålandsvägen kan och bör undvikas, hotell entrén kan trafikeras från gården från öster. Infart mitt för tomten mot Ålandsvägen bör undvikas då den blir för nära korsningsområdet och menligt kan påverka trafikflödet både norrut och söderut på Ålandsvägen, främst då att köbildningar kan uppstå då till tomten insvängande fordon kan bli att vänta på motkommande trafik.

Infarten mot Stora gatan bör undvikas då den troligen kräver att ett träd längs Stora gatan på sikt kan ta skada och måste tas bort. Eventuellt att utrymme vid denna plats/infart behövs för räddningsväg. I övrigt för de alléträd längs Stora gatan som berörs av stadsplanen och en planerad höghuskropp kan det konstateras att träden redan idag behöver beskäras och att ett framtida 4-vånings hus vid tomtgräns kommer att kräva ytterligare beskärning av träden så att grenverket och trädkronorna blir för små för att trädet ska klara att leva kvar. Här skulle ett expert utlåtande av tex

arborister vara av nöden för att avgöra stadsplaneändringens inverkan på alléträden, samma förhållande gäller även för träden i tomtens gräns mot Ålandsvägen.

Samhällstekniska avdelningen står fortsatt kvar vid tidigare redovisat behov av gatuutrymme för korsningsområdet Stora gatan – Ålandsvägen.

Infrastrukturdirektörens förslag: Med hänvisning till nämndens tidigare behandling av ärendet och beredningen ovan översänder nämnden som sitt utlåtande att minst det gatuområde som presenterats i bilaga F behövs för stadens framtida planering av trafiklösningar i korsningsområdet och att området som avses för allmän gång- och cykeltrafik bör överlåtas till staden som gatuområde.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 15 §, 18.03.2019

Bilagor:

- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, kvarter 2, tomt 7 (stplnr 1091), 12.03.2019; K – SUN 15 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1091, 12.03.2019; L – SUN 15 §

När det gäller utrymmesbehovet för korsningen Stora gatan – Ålandsvägen omfattar infrastrukturnämnden stadsplaneförslaget, dock så att området inom tomtens som avses för allmän gång- och cykeltrafik bör överlåtas till staden som gatuområde utan ersättning med tanke på värdet av den ökade bygggrätten. För orsaker redovisade i beredningen den 21.1.2019 föreslås ingen ändring på stadsplaneförslaget gällande korsningsområdet utan den lätta trafiken bör ske genom ett servitut för allmän gångtrafik på den aktuella tomtens.

Infrastrukturnämnden påpekar att stadens byggnadsordning tillåter en infart och att infarten strax söder om befintlig byggnad är mest lämplig. Infart mitt för tomtens mot Ålandsvägen kan och bör undvikas, hotell entrén kan trafikeras från gården från öster. Nämnden anser även att infarten mot Stora gatan bör undvikas då den troligen kräver att ett träd längs Stora gatan på sikt kan ta skada och måste tas bort.

Stadsarkitektkansliet har studerat problematiken med infarten tillsammans med ansökanden utgående från endast en infart söder om den befintliga byggnaden. Konsekvensen är att trafiken inne på tomtens kräver större utrymme för att svänga, vilket kräver en omplanering av parkeringen. Stadsplaneförslaget föreslås ändras så att gårdsplanen kan planeras på ett ändamålsenligt sätt med tanke på den svängande biltrafiken, utrymmet för räddningsfordon och parkering så att gårdsmiljön uppfyller kravet på estetiska- och trivselsvärden och möjlighet till rekreation. Följaktligen behöver byggnadens huvudentré från gården flyttas österut. Planförslaget föreslås ändras så att byggrutan för byggnaden i fyra våningar sträcker sig till tomtgränsen mot öster och att dess gavelbredd får vara högst 15 meter. Bestämmelserna som reglerar byggandet i tomtgräns kompletteras.

Stadsarkitektensens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, kvarter 2, tomt 7 (Stplnr 1091), av den 12.03.2019 och planbeskrivning för stadsplan nr 1091 av den 12.03.2019.

Beslut: Ärendet bordläggs för syn på plats.

Stadsutvecklingsnämnden 19 §, 15.04.2019

Nämnden förrättar syn på plats kl. 18.30.

Stadsarkitektensens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, kvarter 2, tomt 7 (Stplnr 1091), av den 12.03.2019 och planbeskrivning för stadsplan nr 1091 av den 12.03.2019.

Beslut: Tom Forsbom föreslår understödd av Peter Enberg en återremiss till förvaltningen för att ta fram ett planförslag enligt sökandens alternativ 5 i bilaga J och borttagning av ett träd för att bredda den södra infarten samt att ett träd skall planteras ca 2 m från den borttagna.

Ledamot Christian Beijar föreslår fortsatt saklig behandling.

Vid omröstning mellan återremiss och fortsatt saklig behandling röstar Christian Beijar för fortsatt saklig behandling medan Tom Forsbom, Peter Enberg, Pia Häggblom och Iwona Gorska röstar för att ärendet återremitteras.

Stadsutvecklingsnämnden beslutar således återremittera ärendet.

Christian Beijar reserverar sig mot beslutet.
