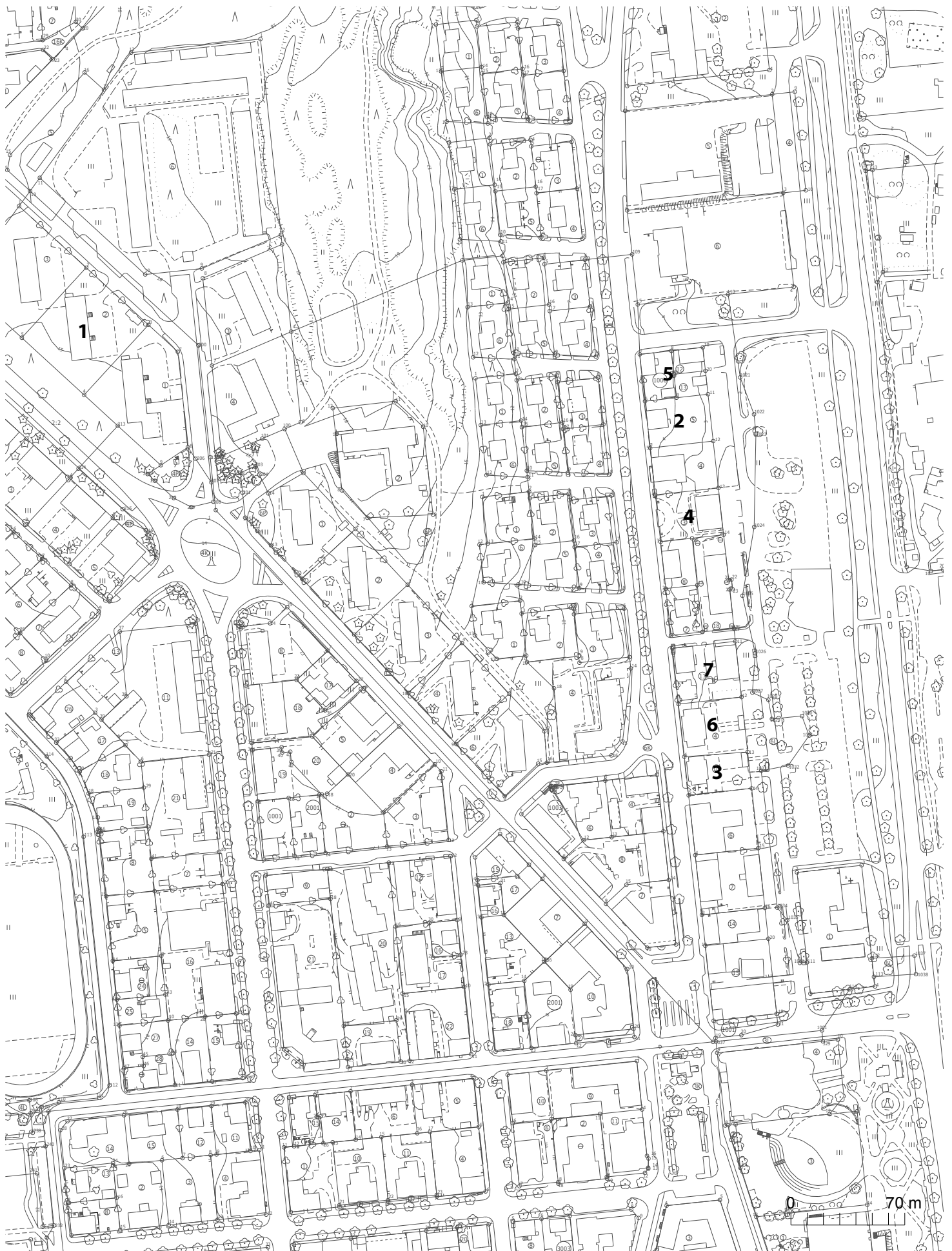


# STADSARKITEKTENS BEMÖTANDE SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDSTIDEN 30.10-14.11.2014

S-SUN 40 §



STADSARKITEKTENS BEMÖTANDE			
SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDSTIDEN 30.10-14.11.2014			
RÖNNBERGS TORG			
Kartnr	VEM	ADRESS	SYNPUNKT
1	Helene Björk	Scheffersgränd 2A2	Rör inte skogen mellan begravningsplatsen och östra utfarten. Där finns ett rikt fågelliv om våren. Näktergal och andra fåglar + att där växer gula Iris-blommor som är ovanliga på Åland.
2	Veronika Häggblom	Strandgatan 5	Det nämns i beredningen att parallellt med stadsplanen för Rönnbergs torg kommer en helhetsplan tas fram-omfattande ett större område inom kvarteret Nyängen-som avgränsas av Östra Utfarten, Hotell- och restaurangskolan i norr, Strandgatan i väst samt Styrmansgatan i söder. Då även Rönnbergs torg innefattas i denna helhetsplan är det av största vikt att ett förslag till helhetsplan presenteras innan delplaneringen av Rönnbergs torg går vidare. Det sägs i beredningen att riktgivande för planeringen har varit att lämna öppningar mellan byggnadsgrupper för havsutsikt för befintlig bebyggelse. Här anser jag att det i planeringen av området behövs tas i beaktande ett fullt utbyggt Strandgatan/Servicegatan och de havsutsiktsanalyser som görs skall ha detta scenario som utgångspunkt. Enligt gällande stadsplan finns t.ex. en outnyttjad byggrätt på 500 m <sup>2</sup> i 1/2 II plan på östra delen av min fastighet Strandgatan 5. Orsaken till att denna fastighet inte är fullt utbyggd idag är det faktum att den ingår i den helhetsplan som nämns ovan, en plan som jag förstått diskuterats redan i flere år, men undrar om alls utmynnat i något konkret förslag. Jag ställer mig inte negativ till bebyggelsen på Rönnbergs torg i sig. Dock är jag tveksam till höjden på byggnaderna som helhet. Jag är införstådd med att det är kostsammare att bebygga området pga de rådande förutsättningarna med mark-föroreningar, -nivå och -beskaffenhet och att därför så många bostäder som möjligt måste placeras in för att göra projektet ekonomiskt försvarsbart. Men jag ifrågasätter om det är försvarsbart att planera för såpass hög och tät bebyggelse på ett icke-idealistiskt område på bekostnad av boendemiljön för fastigheterna vid Strandgatan/Servicegatan. Är en byggnation av Rönnbergs torg på detta vis faktiskt berättigad?
	Stadsarkitektens bemötande		Fullmäktige beslöt 29.9.2015 med undantag för tomterna vid Villagränd att omfatta den stadsbildsmässiga studien av Strandgatan och Servicegatan som underlag för den fortsatta planeringen av området (bilaga P). Rönnbergs torg är belägen nära centrum med färdigt utbyggt kommunalteknik intill och kan utvecklas till ett hållbart område. I planförslaget har beaktats synpunkterna sålunda att avstånden mellan byggnadskropparna motsvarar det glesare alternativet med möjlighet till utsikt till Slemmern och byggnadshöjderna är något lägre än i det alternativ med de högsta våningstalen.

3	Rolf Johansson	Strandgatan 19	<p>Jag bor med min fru i en aktielägenhet på Strandgatan 19 vilket innebär att vi har en fantastisk sjöutsikt över Slemmern. Vi motsätter oss på de bestämdaste en utbyggnad av Rönnebergs torg. En ev. utbyggnad betyder inte enbart att den fina sjöutsikten försvinner utan även att planerade parkeringsplatser på Servicegatan kommer att inverka störande. Det ovan sagda verkar utan vidare själviskt men man måste ju själv försöka värna sina rättigheter eftersom ingen annan gör det. Vi anser istället att det på Rönnebergs torg bör inrättas ett nytt parkområde. Ett nytt parkområde betyder en utökad trivsel för stadens invånare. En stad kan aldrig få för många parker. För en nybyggnation finns synnerligen lämpliga områden öster om Hotell- och restaurangskolan/begravningsplatsen mot Nabbenhållet. Här kan med fördel byggas nya bostäder med sjöutsikt och nära till stadens centrum. Som Roger Rundberg framhöll på samrådsmötet i stadshuset den 30 oktober har det tidigare under många år körts massor med farliga avfall till Rönnebergs torg såsom olika kemikalier, gamla färgburkar, gamla bildäck etc. Med detta i åtanke kan det knappast räcka med enbart rengöring av s.k. hot spots. En omfattande rengöring av hela området blir som det även sades på samrådsmötet mycket kostsamt vilket i sin tur medför att såväl tomter som nya hus blir väldigt dyra. Om Mariehamns stad trots det ovan sagda ändå besluter att bebygga Rönnebergs torg föredrar vi alternativ 2.</p>
	Stadsarkitektens bemötande		<p>Rönnebergs torg är belägen nära centrum med färdigt utbyggd kommunalteknik intill och kan utvecklas till ett hållbart bostadsområde. I planförslaget har beaktats synpunkterna sålunda att avstånden mellan byggnadskropparna motsvarar det glesare alternativet 2 med möjlighet till utsikt till Slemmern och byggnadshöjderna är något lägre än i det alternativ med de högsta våningstalen. Friköpsplatserna på Rönnebergs torg placeras på den nya Servicegatan. Parkeringsplatserna på Servicegatan är instruktiva och kommer slutligen att slås fast i en gaturitning. I planförslaget har parkeringsplatserna ändrats till snedparkering. En sanering av Rönnebergs torg enligt Swecos rapport skapar förutsättningar för en god och centrumnära bostadsmiljö.</p>
4	BAB Strandgården gm. Carita Blomsterlund, AB Rafael, Ture Andersson, Åke Häggblom	Strandgatan 9	<p>Ett "måste" för byggnation på Rönnebergs torg är sanering-för 5 milj.? Vansinne! Vad kommer att hittas? Gifter förstås. Gaser och lukter-olägenhet för runtom-boende? Redan nu tycks man veta att boendet där, inte passar på marknivån. Sätt dessa 5 milj. (finns dom?) på äldrevården, barnomsorgen, sjukvården-nånting som vi alla förr eller senare kommer att behöva (fast det tror antagligen inte politikerna). Vem kommer att ha råd att köpa dessa lägenheter? Saneringen, inköp av tomter, byggande, vinst m.m-allt skall naturligtvis tas ut m<sup>2</sup>-priset. Dessutom: Parkeringsplatser behövs. Var skall alla parkera, som besöker bl.a. Sjökvartets evenemang? Östra hamnen? m.m. Bygg en ö i Slemmern! Kolla "The Palm" i Dubai!</p>
	Stadsarkitektens bemötande		<p>Friköpsplatserna på Rönnebergs torg omplaceras på den nya Servicegatan och kan samutnyttjas fortfarande vid Sjökvarterets evenemang. Parkeringsplatserna på Servicegatan är instruktiva och kommer slutligen att slås fast i en gaturitning. I planförslaget har parkeringsplatserna ändrats till snedparkering. En sanering av Rönnebergs torg enligt Swecos rapport skapar förutsättningar för en god och centrumnära bostadsmiljö och är ekonomiskt försvarsbart.</p>

5	Roger Rundberg, Tomas Brunberg	Strandgatan 3 Servicegatan 2, 4	<p>Vi undertecknande, bägge grannar på Rönnerbergs torg, anser att området bör lämnas obebyggt och att kvarteren längs Strandgatan istället ges ett högre exploaterings- och våningstal. På detta sätt kan staden både få ett nyttillskott av minst lika många bostäder samtidigt som området istället med fördel kan planeras som parkområde och parkeringsplats för stadens friköpta p-platser. En majoritet av byggnaderna i kvarteret väster om Rönnerbergs torg består idag av ett föråldrat fastighetsbestånd som är i behov av omfattande renoveringar alternativt rivning och det är tveksamt ifall det är ekonomiskt försvarsbart med dagens begränsade utbyggnadsmöjligheter. Genom kvarterets topografi med en österslutning mellan Strandgatan och Servicegatan kan man även på ett förhållandevis enkelt sätt åstadkomma parkeringsvåningar under nyuppförda hus med inkörning från Servicegatan vilket skulle hålla kvarteret så gott som fritt från gårds- och gatuparkeringar. Att Rönnerbergs torg tidigare har varit stadens allmänna soptipp innebär samtidigt att ingen vet vad som kommer i dager eller hur närliggande miljö (bostäder och Slemmern) kommer att påverkas den dag då man börjar gräva och påla i avfall som legat orört sedan 1970-talet. Vad kostnaden för att "skrapa lite på ytan" blir vet man sedan tidigare då liknande projekt har genomförts i Sverige men var den slutliga notan stannar ifall SWECOs utredning inte överensstämmer med verkligheten återstår att se. Ifall det är staden, byggaren eller den framtida lägenhetesinnehavaren som bär det ekonomiska ansvaret vid en felbedömning har inte framkommit någonstans i presentationen. En jämförelse med kostnadsanalys för att möjliggöra byggandet i Malmö hamn visar vad expertis anser om att en sanering i enlighet med SWCOs rekommendationer av Rönnerbergs torg kan tänkas kosta. Arealen på Rönnerbergs torg är i stort sett densamma, avfallet dumpades på 70-talet men förutom vanliga sopor består avfallet dessutom av bilbatterier, oljor, slaktavfall mm så vi kan väl räkna med en kostnaden blir minst lika stor som den i Malmö eller totalt ca 7 M euro, vilket innebär ett m<sup>2</sup> pris på 467 E/m<sup>2</sup>.</p>
	Stadsarkitektens bemötande		<p>Rönnerbergs torg är belägen nära centrum med färdigt utbyggt kommunalteknik intill och kan utvecklas till ett hållbart bostadsområde. Bebyggelsen vid Strand- och Servicegatan har studerats närmare i studien av Strandgatan och Servicegatan som fullmäktige godkände 29.9.2015 som underlag för den fortsatta planeringen av området (bilaga P). Friköpsplatserna på Rönnerbergs torg placeras på den nya Servicegatan. Parkeringsplatserna på Servicegatan är instruktiva och kommer slutligen att slås fast i en gatutritning. I planförslaget har parkeringsplatserna ändrats till snedparkering. En sanering av Rönnerbergs torg enligt Swecos rapport skapar förutsättningar för god bostadsmiljö och är ekonomiskt genomförbart.</p>
6	Marie-Louise och Tore Sviberg	BAB Strandgatan 17	<p>Undertecknade motsätter sig en byggnation på Rönnerbergs torg enl. följande: 1) Det nuvarande parkeringsområdet behövs för både ålänningar och turister samt olika evenemang. 2) Då Rönnerbergs torg har varit en allmän avstjälpningsplats i många årtionden måste det vara väldigt riskabelt och kostsamt att röra i dessa massor och dessutom bygga bostäder på området. Är det ekonomiskt och miljömässigt försvarsbart att genomföra en nybyggnation baserat på sådana förutsättningar. 3) Då Arkipelag, Alandica och biblioteket är byggt i en linje med Strandgatan och lämnar ett öppet område mot vattnet, bör denna bygglinje hållas. Förslag till nybyggnadsområde: 1) Området från rondellen till Nabben. 2) Bostadsö i Slemmern.</p>

	Stadsarkitektens bemötande		<p>Rönnebergs torg är belägen nära centrum med färdigt utbyggd kommunalteknik intill och kan utvecklas till ett hållbart bostadsområde. Mark så nära centrum bör användas för bostäder och verksamheter som stöder centrum. Friköpsplatserna på Rönnebergs torg placeras på den nya Servicegatan. Parkeringsplatserna på Servicegatan är instruktiva och kommer slutligen att slås fast i en gaturitning. I planförslaget har parkeringsplatserna ändrats till snedparkering. En sanering av Rönnebergs torg enligt Swecos rapport skapar förutsättningar för god bostadsmiljö och är ekonomiskt genomförbart.</p>
	Gert Sviberg		<p>Gällande Rönnebergs torg motsätter jag mig byggande av bostadshus på området då det blir som en mur för dem som åker längs utfarten samt mot de bostäder som idag finns ovan Servicegatan. Byggnadernas e-tal och våningshöjd borde sänkas men helst ej byggas alls då det inte känns ansvarsfullt att låta folk bo på en soptipp. Då jag även är hyresvärd till ett antal restauranger och turistinriktade företag ser jag med oro på de tilltänkta byggnationerna på Rönnebergs torg. Då Rönnebergs torg ligger vid stadens huvudled och största delen av alla våra turister passerar där förbi ser jag det som nödvändigt att reservera detta område till framtida turistsatsningar och attraktioner. Man kan inte idag säga vad det krävs för att hålla Mariehamn som ett attraktivt turistmål men jag tror inte att det räcker med en gågata och Lilla Torget. Vem visste för 30 år sedan att det behövdes ett Mariebad för att göra Mariehamn intressantare för turisterna. Vad behövs i framtiden? Om alla turistattraktioner finns utanför Mariehamn kanske det räcker att åka till Mariehamn en gång under stugveckan i Eckerö.</p>
	Stadsarkitektens bemötande		<p>Rönnebergs torg är belägen nära centrum med färdigt utbyggd kommunalteknik intill och kan utvecklas till ett bostadsområde som stöder centrum. I planförslaget har beaktats synpunkterna sålunda att avstånden mellan byggnadskropparna motsvarar det glesare alternativet 2 med möjlighet till utsikt till Slemmern och byggnadshöjderna är något lägre än i det alternativ med de högsta våningstalen. Friköpsplatserna på Rönnebergs torg placeras på den nya Servicegatan. Parkeringsplatserna på Servicegatan är instruktiva och kommer slutligen att slås fast i en gaturitning. I planförslaget har parkeringsplatserna ändrats till snedparkering. En sanering av Rönnebergs torg enligt Swecos rapport skapar förutsättningar för god bostadsmiljö och är ekonomiskt genomförbart. Österhamnsområdet kommer att utvecklas för att främja turismen och stöda centrumutvecklingen.</p>

7	Kaj Jansson Disponent Strandgränd 1 Bab Strandgränd 1	Strandgränd 1	<p>Bostads AB Strandgränd 1 har haft extra aktieägarmöte för att diskutera eventuellt störande inverkan på vår egen fastighet av det planerade nya bostadsområdet på Rönnbergs torg och beslutat ge följande anmärkning. Byggnaderna på tomterna mellan Strandgatan och Servicegatan är placerade både uppe emot Strandgatan och nere emot Servicegatan. På tomterna mot Servicegatan finns idag sex befintliga bostads- eller kontorsbyggnader. I fem av de byggnader som ligger närmast Servicegatan är markplanet försett med antingen kontors- eller andra mindre känsliga utrymmen. En av fastigheterna, Strandgränd 1, har däremot två bostadslägenheter i markplanet vilka är riktade rakt mot Servicegatan. Längs hela Servicegatans västra sida har tvärställda parkeringsplatser ritats in. Parkeringsplatserna mot Servicegatan framför de i markplanet belägna bostadslägenheterna i fastigheten Strandgränd 1 skulle få en synnerligen negativ och störande inverkan på boendemiljön i dessa lägenheter. Parkeringen skulle bli placerad endast 5-6 m från lägenheternas fönster och bilar parkerade där skulle bli riktade rakt mot fönstren och varje bil som parkerats där skulle ha insyn in i lägenheterna och som med sina billykter kommer att lysa rakt in i genom fönstren. Bab Strandgränd 1 föreslår därför att de inritade parkeringsplatserna i området mitt framför vår fastighet och Servicegatan slopas och området lämnas som grönområde eller park. Eftersom området mitt emot, mellan de nyplanerade byggnaderna skall vara parkområde, skulle det vara naturligt även om området mitt emot, på västra sidan om Servicegatan skulle vara grönområde.</p>
	Stadsarkitektens bemötande		<p>Rönnbergs torg är belägen nära centrum med färdigt utbyggd kommunalteknik intill och kan utvecklas till ett hållbart bostadsområde. Mark så nära centrum bör användas för bostäder och verksamheter som stöder centrum. I planförslaget har parkeringsplatserna ändrats till snedparkering och försetts med alléträd. Parkeringsplatserna på Servicegatan är instruktiva och kommer slutligen att slås fast i en gaturitning. Fastigheten vid Strandgatan 1 kommer enligt planförslaget att bibehålla sin havsutsikt nästan oförändrad.</p>