

Mariehamns stad arbetar för närvarande med att ta fram en delgeneralplan för centrala Mariehamn. Fastighetsägarna i centrum önskar inkomma med några kommentarer till planen.

1. Vision för Mariehamns centrum

Det finns en övergripande vision inom Mariehamns stad om att man vill förtäta centrum och öka antalet boende där. En ökad befolkning mängd innebär i sin tur automatiskt bättre ekonomiska förutsättningar för butiker, restauranger och andra verksamheter i centrum. Att öka boendet med 1000 personer är en siffra som har nämnts, vilket är bra, men vi motsätter oss inte en högre vision.

2. Förutsättningar för byggande

Visionen kräver att man skapar rätt förutsättningar för byggande. Nuvarande förslag till delgeneralplan har, enligt vår bedömning, mycket små möjligheter att förverkligas då man i planeringsarbetet helt verkar bortse från de ekonomiska aspekterna för dem som skall exploatera tomterna.

- **Intäkter från fastigheter**
 - Ett bostadsbyggprojekt förväntas inbringa ett försäljningspris för bostäder i intervallet 3.500-4.500 €/kvm eller motsvarande hyra över tid. De totala byggkostnaderna måste alltså vara lägre än så.
- **Kostnaden för underjordiska parkeringsplatser**
 - Den uppskattade prognosen för en underjordisk parkeringsplats ligger på ca 50 000 €/parkeringsplats (inkl. moms), vilket innebär en merkostnad på ca 500-1 400 euro/kvm. Parkeringskravet innebär alltså en kostnadsnackdel på mellan 10 och 40 %, jämför med byggande utanför centrum!
- **Parkeringsnormen**
 - Parkeringsnormen kunde halveras i centrala Mariehamn, vilket skulle göra många byggprojekt ekonomiskt genomförbara.
 - Man kan minska p-normen då det finns ett överutbud av parkeringsplatser idag. Dagens utnyttjandegrad ligger på 5 – 35 % i de underjordiska garagen.
 - Fastighetsägare är måna om att det byggs parkering åt sina framtida boende, verksamheter eller hyresgäster. Därför skulle det sannolikt byggas p-platser även utan p-norm.
- **Våningstalet**
 - Högre hus ger fler attraktiva lokaler jämfört med lägre, bredare hus.
 - Våningstalet är därför direkt avgörande för det sammanlagda försäljningspriset.
 - Större, bredare och lägre byggnader höjer samtidigt byggkostnaden, då man behöver fler trapphus, hissar och större takyta.
 - Högre hus är således mer också effektiva rent byggtekniskt.
 - Sammantaget är alltså högre hus billigare att bygga och lättare att sälja lägenheter i. Om avsikten är att förtäta Mariehamns centrum måste detta faktum tas i beaktande.

3. Allmänna kommentarer om delgeneralplanen

- Fastighetsägare är synnerligen måna om de arkitektoniska värdena, då en attraktiv byggnad är en förutsättning för att locka till sig potentiella kunder.
- De förslag och planer på tomter som nu visas framstår som ytterst detaljstyrda där man placerat ut byggnadsvolymer helt utan hänsyn till befintliga byggnader och fastighetsägarens egna planer.

Fastighetsägarna deltar gärna i en diskussion om delgeneralplanen som behöver baseras långsiktighet och frihet att inom förutbestämda ramar kunna möta den dynamiska och ekonomiska verklighet som både fastighetsägare och potentiella hyresgäster/fastighetsköpare önskar.

