

Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum (stfge)

Dnr MHSTAD/337/2018

Stadsutvecklingsnämnden 58 §, 12.12.2016

Bilagor:

- (Planområdet för delgeneralplan för centrum, ortobild; A – SUN 58 §)
- (Kommittén för utarbetande av riktlinjer för en delgeneralplan för Mariehamns centrum; B – SUN 58 §)
- (Utlåtande gällande innerstadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden, Ålands landskapsregering, Museibyran, 10.08.2015; C – SUN 58 §)
- (Sammanställning av mötesprotokoll, möten med allmänheten, fastighetsägare och organisationer; D – SUN 58 § (publiceras inte))
- (Barnkonsekvensanalys, elevråd i Mariehamns grundskolor och elevgrupp från Ålands Lyceum; E – SUN 58 §)
- (Medborgardialog, våren 2016; F – SUN 58 §)
- (Utkast till delgeneralplan för Mariehamns centrum, planunderlag, 29.11.2016; G – SUN 58 §)
- (Trafiksystemlösning för Mariehamns centrum, underlag till delgeneralplan, Trivector Traffic, 29.11.2016; H – SUN 58 §)
- (Utkast till delgeneralplan för Mariehamns centrum, karta inkl. teckenförklaring och bestämmelser, 29.11.2016; I – SUN 58 §)

Planområdet

Planområdet är området Ålandsvägen – Styrmansgatan dock inklusive bussplan - vattenområdet utanför Österleden – Stora gatan och omfattar tretton av de sjutton kvarteren i stadsdelen Storängen i centrala

Mariehamn. Inom planområdet finns 66 tomter samt allmänna områden som gator, parker och torg.

Syftet med planen och varför den behövs

Delgeneralplanens syfte är att uppnå en hållbar centrumutveckling som möjliggör förtätning och tillåter tillväxt. Generalplanen för Mariehamn är riktgivande utan rättsverkan som för centrumområdet lämnar en bred tolkningsbredd hur centrum ska byggas, vilket förutsätter resurskrävande utredningar vid detaljplaneläggningen. En fastställd delgeneralplan med rättsverkan som tydligt anger spelreglerna för centrum skulle förkorta och förenkla detaljplaneprocessen.

Delgeneralplanen ska möjliggöra en utveckling i Mariehamn som markerar att staden är Ålands administrativa, kommersiella och servicecentrum samt den främsta samlings- och mötesplatsen för stadsbor, ålänningar och besökare. Planen ska möjliggöra ett betydligt utökat boende, flera arbetsplatser och servicepunkter samt skapa en grön, trivsamt och tillgänglig miljö med tydlig stadscentrumprägel. Generalplanen ska följas när detaljplaner utarbetas och ändras.

Beslutshistoria

Stadsfullmäktige beslöt den 27.01.2015 att Mariehamns stad skall gå in för att upprätta och under inkommande mandatperiod anta en delgeneralplan för stadens centrum. Stadsstyrelsen skulle inom 2015 återkomma till stadsfullmäktige med ett förslag till generella målsättningar för samt översiktligt innehåll och detaljeringsgrad för en delgeneralplan. Stadsstyrelsen tillsatte den 12.03.2015 en kommitté vars slutrapport omfattades av stadsfullmäktige den 01.03.2016. Sammanfattningen och delar av rapportens kapitel 1 som är skrivna med fet stil utgör utgångspunkt för upprättandet av delgeneralplan.

Växelsamverkan

Som en del av planunderlaget har insamlats åsikter av berörda fastighetsägare till de 66 tomter inom området, av olika organisationer som verkar eller har intressen inom området, stadsborna och övriga ålänningar och skolelever inom staden. Åsikterna om hur planområdet uppfattas idag och hur man vill förändra har insamlats redan under kommittéarbetet och fort-satt under framtagning av underlagsmaterialet (bilaga D).

Barnkonsekvensanalys (bilaga E) gjordes i början av planprocessen som ett pilotprojekt för att hitta och testa metoder för att höra barn och unga i frågor som berör deras livsmiljö.

Stadsarkitektkansliet arrangerade en medborgardialog under tiden 13.4 – 11.5.2016 som en del av underlagsmaterialet för att få in allmänhetens uppfattning om planområdet. Utgående från en snedprojicerad flygbild över planområdet och påståendena "en bra plats" och "plats som kan förbättras" fick allmänheten genom att markera en plats berätta vad som fungerar bra och var man vill se förändring. Dialogen var huvudsakligen digital men på stadsbiblioteket fanns möjlighet att lämna skriftliga svar. Antalet enkätsvar var 458 stycken.

Resultat av medborgardialogen "Hur vill du att centrum ska utvecklas i framtiden" finns att läsa i bilaga F.

Under kommittéarbetet hölls ett allmänt informationsmöte (18 deltog) och ett möte riktat till fastighetsägarna inom planområdet, olika föreningar och andra aktörer (32 deltog). Därefter har ett möte för alla fastighetsägare hållits (31 deltog) och fem möten för de olika kvarteren i planområdet (totalt 33 personer var närvarande). Därtill har stadsarkitekten haft diskussionsmöten med olika fastighetsägare. Syftet med mötena har varit att kartlägga de olika behoven och framtidsplaner som fastighetsägarna har på området samt de faktorer som anses försvåra den önskvärda utvecklingen.

Utgångspunkterna för delgeneralplanen

Tillvarata identiteten

Mariehamn har flera identiteter och det är viktigt att alla dessa får finnas och utvecklas. Mariehamn är en sjöfartsstad. Staden har präglats och präglas fortfarande av dess geografiska läge mellan två hamnar. Historiskt har sjöfarten alltid varit viktig för staden och gett den mycket av dess identitet. Samtidigt är Mariehamn även en trädgårdsstad. Genom de stora kvarteren och den småskaliga bebyggelsen har trädgårdarna fått en betydande roll i strukturen. Även om kvarteren är stora, är tomterna små, vilket inte har möjliggjort storskaliga och höga byggnader. Esplanaden, som är ett av de viktigaste landmärken i Mariehamn har fått dominera staden och ingenting har byggts över lindarnas trädtoppar. På så vis framträder den mäktiga och ståtliga Esplanaden fortfarande tydligt i stadsbilden. Pommerns master syns från nästan alla byggnader som är mer än tre våningar höga i staden, eftersom man inte har byggt för luftrummet och blockerat vyn.

En stads mötes- och samlingsplatser bildar också till dess identitet. Det som fungerar bra i dag som mötesplats är gågatan och Lilla torget medan de andra centrumgatorna, Torget, Biblioteksplatsen och Österhamn kräver ett större fokus i arbetet för att kunna nå upp till förväntningarna. Denna slutsats kom tydligt fram från medborgarenkäten och barnkonsekvensanalysen.

Förtätning genom att bryta ner skalan

Mariehamn har en ovanligt stor kvartersstruktur. En av de bärande förtätningsprinciperna för Mariehamn är att bryta ner kvartersstrukturen till mera intima mötesplatser inne i kvarteren såsom Lilla torget är i dag. De oanvända tomrummen i kvarterens inre delar bör tas i bruk och ändras till aktiva gårdar omringade av sammanhängande bebyggelse. Det är genomgående av största vikt att fasaderna bryts i mindre delar som uppfattas som enskilda byggnader med entréerna med korta avstånd från varandra vid gatan. Detta för att ge en varierad stadsbild och generera mera liv på gatan. Människor som rör sig på gatan också övervakar den och bidrar till en tryggare stadsmiljö. De befintliga öppna uterummen, Torget och Biblioteksplatsen samt gatorna inom centrumringen har en skala som bör brytas till mindre genom att omrama och fylla dem med aktiviteter.

Kvarterstyp och våningsantal

Forskning om stadsutveckling bekräftar att de mest befolkningstäta grannskapen inte nödvändigtvis är de med högsta hus. Kartläggningen av täthet visar att det i första hand inte är höga hus som skapar hög täthet. Många av de mer befolkningstäta stadsdelarna i Göteborg består av bara 3-4 våningar.

Det som är viktigt i ett stadssammanhang är att titta på hur strukturen påverkar gaturummet och möjlighet till service och handel. Genom att fördela volymen över hela kvarteret erbjuds gott om utrymme i gatuplanet till affärer och annan verksamhet som skänker liv åt gatan och staden.

Denna typ av bebyggelse med byggnader i 3-4 våningar tillåter mycket ljus att nå marken och till de nedersta våningarna.

Strukturen skyddar från hård vind och utesluter ljud och buller. Innergårdar i slutna kvarter har dessutom visat sig ha renare luft än ute på gatan.

Dagens stora luckor vid centrumgatorna som består av in- och utfarter till tomter bidrar till en upplevelse av en otrygg gatumiljö och borde byggas bort genom att förtäta och fylla in. Förutsättningen är att markparkeringen från gårdarna flyttas bort.

Fullmäktige fastslog att vid förtätning hålls våningstalet vid tre till fyra mot gata och på några anpassade platser inne i kvarteren kan enstaka byggnader vara högre.

Planutkastet följer fullmäktiges riktlinjer. I huvudsak är våningstalet tre eller fyra, men på enstaka platser som är motiverade ur stadsbildssynpunkt föreslås högre våningstal upp till sex våningar som utgör en blickpunkt eller ett fondmotiv för en centrumgata. Motiveringen är att i Mariehamns centrum finns det gott om yta att förtäta på. I städer som redan har en tät kvartersstruktur är det mer aktuellt att bygga på höjden.

Eftersom det i centrum finns flera K-märkta byggnader som oftast är lägre och har en mindre skala är det viktigt att kunna anpassa den nya bebyggelsen till dem för att inte förstöra de befintliga miljöerna. Det är viktigt att i stadsplaneskedet anpassa byggnaderna till sin omgivning genom att dra in den översta våningen eller genom att trappa ner vånings-talet närmast den äldre lägre bebyggelsen.

Skydd av värdefull kulturhistorisk bebyggelse och miljö

Enligt plan- och bygglagen för landskapet Åland skall generalplanen värna om natur- och kulturvärden, den bebyggda miljön och landskapet samt främja en ändamålsenlig samhällsstruktur, en hållbar utveckling och estetisk utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Om ett område, en byggnad eller en byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen.

Inom planområdet finns fyra särskilt värdefulla kulturmiljöer: Esplanaden med sin ståtliga dubbelallé, den äldre bebyggelsen vid den östra delen av Torggatan och längs Kaptensgatan samt byggnaderna runt Lilla torget. Esplanaden utgör ett identitetsbärande element i stadskärnan medan den äldre bebyggelsen ger den en kulturell och historisk dimension och är betydelsefull för upplevelsen av gatubilden.

Inom planområdet är tretton byggnader skyddade och därtill finns fjorton byggnader som Ålands landskapsregerings museibyrå bedömt skyddsvärda (bilaga C). En utgångspunkt bör vara att styra nybyggandet som formar miljön kring dem så att stadsbilden kompletteras på ett balanserat och harmoniskt sätt och med en rättvis behandling av markägarna som målsättning.

Utkast till delgeneralplan

Utkastet till delgeneralplanen för centrum bygger på kommitténs riktlinjer som fullmäktige har godkänt. Förtätning av Mariehamns centrum skulle ske genom att fylla i existerande luckor i stadsbilden, att bygga på befintliga hus eller ersätta med högre hus och att förtäta inne i de stora kvarteren.

De flesta tomterna på planområdet har en möjlighet till förtätning jämfört med dagens utbyggd situation. Undantaget är tomter som nyligen har fått en stadsplan med betydande tilläggsbyggnadsrätt eller tomter med höga kulturhistoriska värden.

Planområdet har i dagsläget outnyttjad byggrätt om totalt 26 000 m². Fullmäktiges målsättning är att öka dagens ca.140 000 m² våningsyta i gällande stadsplaner till 170 000 m². Enligt det aktuella planutkastet kan den totala byggrätten på planområdet öka från dagens 132 500 m² med ca 38 000 m² till ca 170 500 m². Värdet av den ökade byggrätten uppskattas handla om över 15 miljoner euro.

Planutkastet innebär att den befintliga bostadsytan om 30 500 m² kan utökas till 62 600 m², vilket ger plats för 1200 boende på området jämfört med dagens 424 invånare. En ny boendetyper introduceras, stadsradhus som komplement till flervåningshusen och som ett lockande alternativ för barnfamiljer och människor som vill bo i egnahem mitt i centrum nära till allt.

Planutkastet erbjuder nästan en dubbling av dagens 16 600 m² utbyggd affärsvåningsyta till 30 700 m². Kontorsvåningsytan beräknas öka men inte i samma omfattning, emedan en större vikt har lagts på bostäder.

Under planeringsprocessen är det skäl att diskutera i vilken mån man behöver styra andelen av boende och kontorsyta, eller låta efterfrågan styra fördelningen. Huvudsaken är att utrymmen i gatuplan består av besöksintensiva verksamheter som aktiverar gatan. Belysta butiksfönster gör centrum lockande och tryggt att vistas i på kvällstid.

Förutsättningen för en förtätning i enlighet med planutkastet är att markparkeringen flyttas bort från gårdarna. Varför det finns så mycket oanvänd byggrätt i centrum har säkert flera orsaker men de flesta fastighetsägarna har påpekat parkering som en svårlöst fråga på de enskilda tomterna.

Att enbart ändra på parkeringsnormen är ingen lösning, för normen ska motsvara det verkliga behovet. Det finns olika idéer om hur man kunde gemensamt lösa problemet som redogörs i en separat konsultutredning "Trafiksystemlösning för Mariehamns centrum", bilaga H. Det kommer att vara avgörande för centrumutvecklingen att lösa parkeringsfrågan på ett långsiktigt fungerande och kostnadseffektivt sätt. Utredningen innehåller även en ny trafiksystemlösning för centrum som baserar sig på fullmäktiges riktlinjer. Syftet är att skapa förutsättningar för lugna gator med minimerad biltrafik och prioritera den lätta trafiken och tillgängligheten.

På bilaga I redovisas på kartan "utkast till delgeneralplan för Mariehamns centrum" markanvändningen, högst antal våningar, exploateringsgrad, nedfarter till utgaragen, gatukaraktär, promenadstråk och nya gårdshelheter. K-märkta byggnader och befintliga värdefulla bebyggelsehelheter anges samt byggnader som skall/bör K-märkas. Kartan är framtagen utgående från beredningen ovan och planunderlaget, bilaga G. Till kartan hör teckenförklaring och planbestämmelser som i det framtida arbetet tillsammans med kartan kommer att förtydligas och fördjupas. Kartutkastet är framtaget i skala 1:2000 för att tydligt och på ett åskådligt sätt redovisa nödvändig information. Skalan avviker från plan- och byggförordningen som stipulerar att skalangivelse för generalplanekarta är 1:5000-1:20000.

Arkitektoniska kvalitéer som detaljrikedom, materialval, väl valda proportioner och helhetskomposition ska försäkras genom planbestämmelserna. Dessa ska anges i delgeneralplanen och kommer att tas med i förslaget till delgeneralplanen.

Planens konsekvenser

Plan- och bygglagen kräver att när en plan utarbetas ska planens påverkan på miljön och landskapsbilden inkl. dess samhällsekonomiska, sociala och kulturella aspekter redovisas som en del av planen. Konsekvensbedömningarna kommer att ingå i det slutliga planförslaget, men en bedömning av planutkastets hållbarhet finns redovisat i planunderlaget.

Planprocess och rättsverkan

Planprocessen för en delgeneralplan för Mariehamns centrum påbörjades med stadsfullmäktiges beslut den 1.3.2016. Ett planutkast har nu tagits fram utgående från de framtagna generella målsättningarna och kompletterande underlagsmaterial och utredningar.

Efter att stadsutvecklingsnämnden och stadsstyrelsen behandlat utkastet arrangerar stadsstyrelsen ett samråd i enlighet med plan- och bygglag för landskapet Åland och utkastet skickas på remiss. I det fortsatta planarbetet bemöts remissvar och synpunkter. Planutkastet fördjupas och vidareutvecklas till ett planförslag med planbeskrivning som behandlas av stadsutvecklingsnämnden och stadsstyrelsen. Styrelsen ställer ut planförslaget i 30 dagar då även en utställning om planförslaget arrangeras. Om större ändringar görs i planförslaget ställs det ut i 30 dagar. När styrelsen behandlat ärendet färdigt tar fullmäktiges behandling vid. Efter att fullmäktige antagit planen är besvärstiden 30 dagar. Om besvär inte inkommer till Ålands förvaltningsdomstol vinner delgeneralplanen laga kraft.

Generalplan gäller inte på ett område med antagen stadsplan/detaljplan men ska följas vid ändring av stadsplan. Generalplanen ändras inte utan ses över med 10-20 års mellanrum. Planen syftar till år 2040 men om ändringar blir nödvändiga måste planen ändras i sin helhet.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen beredningen och godkänner preliminärt utkastet till delgeneralplan för Mariehamns centrum av den 29.11.2016; I – SUN 58 §.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett samråd i enlighet med plan- och bygglag för landskapet Åland arrangeras och att planutkastet med planunderlag skickas på remiss till berörda nämnder, organisationer samt landskapsregeringens infrastrukturavdelning och utbildnings- och kulturavdelning.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Roger Jansson i egenskap av ställföreträdare för bolag med fastighetsinnehav inom planområdet varvid Roger Jansson avlägsnar sig från sammanträdet under den tid ärendet behandlas.

Stadsutvecklingsnämnden omfattar stadsarkitektens förslag.

Stadsstyrelsen 4 §, 12.01.2017

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen antecknar sig utkastet till delgeneralplan för Mariehamns centrum av den 29.11.2016; I – SUN 58 § till kännedom och meddelar stadsarkitektkansliet att kansliet kan gå vidare med verkställighet av samråd och remissförfarande på det sätt som nämnden föreslagit.

Beslut: Förslaget godkänns.

Kultur- och fritidsnämnden 19 §, 20.03.2017

Stadsstyrelsen begär in kultur- och fritidsnämndens utlåtande gällande utkastet till delgeneralplan för Mariehamns centrum. Utlåtandet ska vara in-lämnat senast 31 mars 2017.

Kultur- och fritidsdirektörens förslag:

Stadsbibliotekets omgivning

För stadsbibliotekets utveckling är det ytterst viktigt att omgivningen är lättillgänglig och inbjudande liksom att biblioteket lyfts fram i miljön. Biblioteket besöks av över 200.000 personer per år. I den föreslagna centrumplanen finns flera åtgärder och förslag som skulle stöda bibliotekets roll som ett nav för kulturlivet i staden samt som ett lättillgänglig kunskapscentra. Om Miramarparken kunde göras mer levande har det positiva ringeffekter för biblioteket liksom om det kunde skapas någon form av "förbindelse" mellan Alandica och stadsbiblioteket.

Biblioteket har alla förutsättningar att utvecklas till ett inbjudande och livligt område.

Väsentliga åtgärder:

Parkeringsplatser bort

Miramarparken görs mer attraktiv och levande

Ingen trafik på Strandgatan förbi biblioteket

Möjlighet till ett café som integreras genom en förbindelse in till biblioteket.

Övrigt

Hänsyn tas till utekonst i centrummiljön. Konst i olika former berikar utemiljön och skapar trivsel. Skapa platser där olika generationer kan leka/eller motionera tillsammans samt inslag i miljön som uppmuntrar till spontanidrott.

Staden saknar idag en bra utescen i centrum. Det finns en efterfrågan och den lösning som planeras för scenen på Torget är en möjlighet. Detta bör diskuteras och planeras tillsammans med sakkunniga.

Beslut: Kultur- och fritidsnämnden omfattar kultur- och fritidsdirektörens förslag till utlåtande. Nämnden ser gärna ett teater- och danshus uppförs mellan biblioteket och Alandica. Biblioteksplatsen bör göras om till ett torg. Nämnden betonar vikten av utekonstverk i centrum.

Infrastrukturnämnden 24 §, 19.04.2017

Samhällstekniska chefens kommentarer:

Enligt kommitténs riktlinjer (14.1.2016) är delgeneralplanens syfte att möjliggöra en utveckling som markerar att staden är Ålands administrativa och kommersiella servicecentrum samt den främsta samlings- och mötesplatsen för stadsbor, ålänningar och besökare. Centrumtrafiken ska minimeras och vara långsam genom att bilarna samlas i större omfattning till parkeringar under markplanet. Avsikten är att med en hållbar stadsplanering nå dessa syften.

I kommitténs riktlinjer under rubrik Trafik (s. 58-59) behandlas endast biltrafik och kollektivtrafik. Olika typer av lätta transporter eller varuleveranser innanför planområdet behandlas inte alls i texten. Föreslagen gångbro i trä för fotgängare över Österleden skulle eliminera alla lastbilstransporter och reguljär busstrafik längs Österledens södra del då fri höljd under gångbron enligt presenterad skiss skulle bli under tre meter. Texten saknar helt diskussion över alternativa rutter för transporter från och till Västerhamn.

Vid ett möte bland infrastrukturektorns tjänstemän har även ett förslag där alla bussar kunde ha sin sluthållplats eller depå utanför centrum i Västerhamn eller annanstans i södra staden diskuterats. På det sättet kunde nuvarande bussplan frigöras för byggnation. Bussarna skulle naturligtvis behöva trafikera absoluta centrum där en yta skulle reserveras för av- och påstigning av passagerare.

Kalkylering av framtida kostnader för investeringar och andra ombyggnader i stadens infrastruktur med anledning av planen förutsätter en separat utredning. Med hänvisning till tidigare gjorda långtidsprognoser för åren 2018-27 bedöms beloppet dock överstiga tio miljoner euro.

Detaljkommentarer till trafiksystemlösningar enligt Trivector 1.3.2017:

- 1.1 Bakgrund och syfte. Tillvägagångssättet för lösning av parkeringsfrågorna med staden och fastighetsägare borde förtydligas då det uppges vara en förutsättning för förverkligande av planen och då avsikten är att frågan löses gemensamt.
- 2.1 Mariehamns centrum. Beaktar förslaget tillräckligt variationer i trafik- och besökarintensitet mellan turistsäsongen och det lugna vinterhalvåret?
- 3.3 Transportsystem i centrum. Enligt utredarna uppfyller centrala delar av planområdet redan nu det som eftersträvas i förslaget för gång- och cykeltrafik.
- Kommentarer och förslag gällande kollektivtrafik (s 7-8) är relevanta och bra.
- På sida 9 uppges biltrafik ha god tillgänglighet i stora delar av centrum. I hop med kommentarer i p 3 ovan verkar situationen enligt utredarna vara ganska balanserad redan nu.



6. P 2.4 Fördelning av gaturummet. Enklare trafikmätningar i juli 2016 är gjorda under den intensivaste turist- och semestertiden varför andelen fotgängare och cyklister är oproportionerligt höga. Presenterad statistik kan inte användas som ett relevant underlag för planen.
7. 3. Koncept för trafiksystem i centrum. Mål med minimerad biltrafik och ambitionen att all genomfartstrafik "ska elimineras" (skyltning?) och ske utanför det s.k. storkvarteret är tydligt uttalade och även så att avsteg från målbilden inte tillåts. Med anledning av detta skulle det behövas en ordentlig konsekvensanalys av de planerade åtgärderna för olika verksamheterna (boende, affärer och kontor) innanför storkvarteret.
8. 4.1 Centrumgatornas framtida funktion. Stora gatan/Österleden behöver klassas som "transportrum" med gul färg istället för röd "integrerat transportrum". Sträckan är av central betydelse för genomfartstrafik från och till hamnen. Minst en trafikled genom staden behöver ha maximal kapacitet.
9. Förslag på utveckling av Norragatan (s 23) med återvändsgränd och parkeringar i mitten är bättre då det tillåter större antal parkeringsplatser. Kunde parkeringar utformas så att man kan köra rakt ut i stället för att backa?
10. Föreslagen gångbro i trä över Österleden (s 29) med fri höjd under tre meter är mycket problematisk då den skulle eliminera helt transporter med lätta och tunga lastbilar samt bussar i reguljär- och turisttrafik genom stadens viktigaste genomfartsled i nord-sydlig riktning.
11. Tveksamt om föreslagna åtgärder på s 39 för att minska bilinnehavet är relevanta för åländska förhållanden. Kan fungera i storstäder som Stockholm med effektiv och diversifierade kollektivtrafik.

Utredningens största brist är att en detaljerad konsekvensanalys saknas för trafikeffekter till övriga stadsdelar samt för trafik- och andra effekter innanför storkvarteret. Konsekvensanalysen behövs då stora förändringar i trafikflöden planeras i ca hälften av stadens tvärsnitt som är en udde i havet.

Räddningschefens kommentarer:

I planeringen av byggnader som är över 4 våningar, så måste man beakta att det krävs räddningsvägar runt byggnaden, så att samtliga balkonger kan nås av räddningsverkets höjdfordon. Det har tyvärr varit ganska vanligt att tilltänka parkeringsplatser på gatan fallit bort p.g.a. att man inte beaktat räddningsvägsinfarter i planeringsskedet. Räddningsväg för höjdfordon krävs även till alla tre våningsbyggnader, så att åtminstone en del av takplanet kan nås.

För de mindre husen inne i kvarteren krävs räddningsväg om avståndet mellan farbar väg/gata och byggnadens entréer/balkonger överstiger 50 meter.

Fastighetschefens kommentarer:

De områden som har beteckningen som gör det möjligt att idka försäljnings- och restaurang verksamhet vid busshållplan och torget bör kunna bebyggas i två våningar för att skapa trevliga och attraktiva mötesplatser sett ur kundperspektiv.

Infrastrukturdirektörens förslag: Nämnden antecknar sig avdelningschefernas kommentarer för kännedom och översänder dem att beaktas i den fortsatta beredningen. Nämnden konstaterar att de i materialet presenterade illustrationerna och skisserna inte baserar sig på detaljstudier och kommer därför att ändras i fortsatta detaljberedningar. Nämnden konstaterar att rapporten gällande trafiklösningarna är preliminär och att nämnden kan behöva komplettera sitt utlåtande efter en separat presentation från trafikkonsulterna.

Nämnden konstaterar att generalplanen innebär en stor ekonomisk värdestegring för fastighetsägarna, men även stora ekonomiska åtaganden både för fastighetsägare och för staden. Generalplanen innehåller ingen analys av nyttan av värdestegringen och kostnaderna för arrangerande av infrastruktur och behöver därför till denna del kompletteras i den fortsatta beredningen. Samma gäller för de samprojekt som planen förutsätter.

Nämnden föreslår att Bussplan reserveras för byggnation i stället för en uppställningsplats för bussar.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 60 §, 19.11.2018

Bilagor:

- Inkomna utlåtanden och synpunkter under remiss- och samrådstiden 1-31.03.2017 samt stadsarkitektens bemötande, delgeneralplan för Mariehamns centrum, oktober 2018; J – SUN 60 §
- (Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 13.11.2018; K – SUN 60 §)
- (Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 13.11.2018; L – SUN 60 §)

Samråd

Under samrådstiden 1 – 31 mars 2017 inkom 14 synpunkter i huvudsak från de enskilda fastighetsägarna och utlåtanden från Ålands landskapsregering, Ålands handikappförbund, Ålands Natur och miljö r.f., City Mariehamn och Mise. De inkomna utlåtanden och synpunkterna handlade om tillgänglighet när gatorna byggs om, tillgång till parkeringsplatser, väderskyddade passager och gröna ytor. En del kritik riktades åt urbana radhus som föreslogs i kvarter II och V. I stället önskades fristående våningshus och att befintliga byggnader inte skulle behöva rivras. Fastighetsägare ansåg att kostnaderna för parkeringen är för höga och att en högre byggnadstyp som minimerar antalet trapphus och hiss är ekonomiskt att föredra. Kritik riktades mot en del föreslagna promenadstråk genom tomterna.

Angående Bussplan påpekade landskapsregeringen att platsen behöver vara tillräckligt stor för både landsbygds trafik och stadsbussar att mötas medan stadens infrastrukturnämnd ansåg att bussplanen kan flyttas till Västerhamn och bebyggas. Det föreslagna skyddet av befintliga hus vid Kaptensgatan 13 och 15 kritiserades, i stället skulle fyra- till sexvåningshus byggas på tomterna. Kulturbyrån önskade en ökad skydd av Kaptensgatans miljö och de befintliga byggnaderna på tomten vid Storängen 10-3 och att gårdshuset vid Torggatan 15 ska bevaras. Utlåtandena och synpunkterna är sammanställda och bemötta i ärendebilaga J – SUN 60 §.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden lyfter fram frågorna kring Bibliotekets närmiljö, utkonst i centrummiljön och platser i centrum för spontanidrott och påpekar att en bra utescen bör diskuteras och planeras i centrum.

Kultur- och fritidsnämndens synpunkter har beaktats i planförslaget till delgeneralplanen för centrum. Parkeringsplatserna på Biblioteksplatsen föreslås flyttas under mark och trafiken på Strandgatan framför biblioteket föreslås avstängas. I planförslaget finns möjlighet till ett café i anslutning till biblioteket som tillsammans med en symmetriskt placerad paviljongbyggnad skapar le och intimitet genom att inrama Miramarparken från Strandgatan. Nämnden föreslår att ett teater- och danshus kunde uppföras mellan biblioteket och Alandica. Stadsarkitektkansliet välkomnar idén att Alandica skulle utvidgas mot Strandgatan så att verksamheten inne i huset skulle öppna sig mot gatan och liva upp den. En förbindelse mellan Alandica och biblioteket kan byggas via källarplanet. Biblioteket har en fasad som öppnar sig till Biblioteksplatsen medan Alandicas fasad upplevs slutet mot centrum. En större utescen kunde lämpa sig i Miramarparken där det redan finns sittgradänger.

Infrastrukturnämnden

Infrastrukturnämnden tar upp den föreslagna gångbron över Österleden, frigörande av bussplanen för byggnation och efterlyser analys av nyttan av värdestegringen och kostnaderna för arrangerande av infrastruktur och de samprojekt som planen förutsätter. Avdelningschefernas kommentarer har tagits i beaktande i samband med framtagningen av trafiksystemlösningen för centrum och delgeneralplaneförslaget till den del de inte hör till stadsplanenivån.

Den i planutkastet framtagna illustrationen till gångbron är en idéskiss och behöver studeras i samband men en stadsplaneändring. Österleden klassas i planförslaget som integrerat transportrum med god framkomlighet för samtliga trafikslag, vilket ska beaktas vid genomförande av både bron och ombyggnaden av Österleden. Delgeneralplanen för centrum sträcker sig till 2040 och syftet är att föra fram visioner och utvecklingsidéer inför en framtida stadsplanläggning.

Bussplanen föreslås omplaneras med väderskydd över perrongerna och en byggnadsyta reserveras för ett resecenter på den södra delen av Bussplanen. Bussplanen ska inte fungera som uppställningsplats för bussar utan enbart som en huvudhållplats i centrum. Det skapar utrymme för både landsbygdsbussar och stadstrafik att mötas vid bestämda tider. Orienteringen av perrongerna ändras för att trafiken till och från Bussplanen skulle löpa smidigare. Det är viktigt med tanke på hållbarhet och handelsstrategi att kollektivtrafikens huvudhållplats ligger så centralt

som möjligt och att det finns plats i närheten för bilparkering för arbetsplatspendlare. Både Miramargaraget och de framtida möjligheterna till allmän parkering under Biblioteksplatsen eller ovanför Select-servicestation som föreslås i planen ligger i omedelbar närhet till Bussplanen.

Infrastrukturnämnden har gjort långtidsprognoser för 2018-2027 där beloppet för investeringarna i stadens centrum för stadens del bedöms röra sig omkring tio miljoner euro. Eftersom flera av de föreslagna projekten kunde delfinansieras med privata medel är summan endast riktgivande. Fullmäktige har beslutat i samband med målsättningarna för delgeneralplanen att staden borde i samband med stadsplanläggningen göra upp exploateringsavtal med fastighetsägarna. Det ekonomiska värdet av den ökade byggrätten som tillkommer efter förtätningen på området enligt planförslaget uppskattas handla om ca 14 miljoner euro, tillsammans med värdet av den outnyttjade byggrätten ca 24 miljoner euro. En komplettering av gällande Plan- och Bygglag som skulle möjliggöra för samhället en ersättning för utvecklingskostnader såsom i rikets markanvändnings- och bygglag skulle vara ett sätt att finansiera de investeringar för stadens del som föreslås.

Planförslaget

Förslaget till generalplanen för centrum bygger på de av fullmäktige godkända riktlinjerna framtagna 2016 av den för uppdraget valda politiska kommittén. Planlösningarna baserar sig på de utredningar som utgör planunderlaget och det samrådsmaterial som inlämnats under planprocessen. De olika hållbarhetsaspekterna, miljömässiga, sociala, ekonomiska och kulturella är styrande för planförslaget, vilket redovisas i planbeskrivningen i enlighet med lagens krav om planens konsekvenser. För att skapa förutsättningar för attraktivt boende i centrum och locka besökare har stor vikt lagts på att främja trivsamma, levande och mångsidiga stadsmiljöer med lokal prägel och skala.

Markanvändningen och den totala dimensioneringen

Markanvändning HB, område för handel, service och bostäder föreslås generellt för området förutom kvarter XIII som föreslås fortsättningsvis vara ett våningshusdominerat bostadskvarter, där max. 1/3 får användas för affärs- och kontorsändamål. Tomterna för allmän verksamhet och hotell har försetts med respektive markanvändning. Den i utkastet föreslagna markanvändningen för stadsradhus har avlägsnats. I stället ingår byggnadstypen i den generella markanvändningen för bostäder.

Planutkastet har preciserats och vidareutvecklats beaktande de utlåtanden och synpunkter som erhållits. På planområdet har tre stadsplaner ändrats under planprocessen vilket har lett till mindre justeringar på plankartan. E-talen har justerats efter en kontrollräkning beaktande avdragen för trapphus och de inglasade gångstråken. De föreslagna högsta e-talen från 0.8 - 2.4 motsvarar de e-tal som stipuleras i de nyligen färdigställda delgeneralplanerna för Salos, Rovaniemis och Vasas centrum. Det högsta våningstalet är tre till fyra förutom några enstaka platser för fem eller sexvåningshus främst inne på tomten. Ovanför den högsta våningen får efter prövning placeras en vindsvåning.

Enligt det aktuella planförslaget kan den totala byggrätten på planområdet öka från dagens 141 000 m² till 160 000 m² - 185 000 m². Det framtagna skissmaterialet som utgör underlagsmaterialet för planförslaget bedöms omfatta 176 000 m². Den utbyggda våningsytan på planområdet i dag är sammanlagt 115 000 m².

Bostadsvåningsytan enligt planförslaget ökar med ca 30 650 m² till 61 000 m² vilket innebär 1 220 invånare år 2040.

Affärsvåningsytan ökar med 15 500 m² till 32 100 m² och kontorsvåningsytan ökar med 5 400 m² till 56 200 m².

Stadsmiljö

Museibråns värdering av byggnaderna inom planområdet utgör utgångspunkten för planförslaget om hur det kulturhistoriska arvet på området ska förvaltas. I planförslaget anges byggnaderna i olika kategorier, vilket möjliggör att graden av byggnadsskyddet kan variera för de olika byggnaderna. Planförslaget anger de byggnader och miljöer som bedömts vara kulturhistoriskt viktiga att skyddas för att kunna upprätthålla stadens särprägel och variation. Ny bebyggelse i närheten av dessa förutsätts anpassas till deras skala. De befintliga värdefulla miljöhelheterna som anges i planförslaget, Kaptensgatans äldre miljö, Lilla torget och byggnaderna vid Torggatan 1 föreslås varsamt kompletteras och sparas från en alltför hög exploatering i närmiljön. Esplanaden föreslås skyddas som kulturhistoriskt värdefull parkmiljö.

Planbestämmelserna strävar till en kvalitetsnivå på allt byggande som krävs för en stadsmässig och attraktiv centrum. Där ingår kravet på aktiva fasader, att gatuplanet i nybyggnader ska vara i nivå med gatan och maximilängden på gatufasader för att anpassa skalan till den befintliga miljön. Planbestämmelsernas uppgift är att styra detaljplanering och försäkra att planens målsättningar förverkligas.

Parker och rekreationsområden

I förslaget till delgeneralplan föreslås att Esplanadparken skyddas och att strandområdet i Österhamn planeras utgående från den första stadsplanens idé med slingrande strandpromenader och friluftaktiviteter. Miramarparken skyddas från vind och trafik och ramas in från Strandgatan och parkens roll som evenemangspark stärks. De stora kvarteren II och V har kvar brandgatorna eller delar av dem från den allra första stadsplanen. Dessa bör tas i bruk som gröna vistelseytor inramade av nya bostadsbyggnader på de omgivande tomterna. På detta sätt kompletterar de friytorna på de enskilda tomterna och genom samutnyttjande bidrar till att göra centrumboendet attraktivt för alla.

I tät bebyggelse ska en viss andel grönyta reserveras tomt- eller kvartersvis för att garantera tillräcklig grönska. Vistelseytorna ska vara klimatanpassade, ge skydd för vindar och erbjuda tillräckligt med solljus under alla årstider. I planförslaget stipuleras för bostadstomt minst 20 m² vistelseyta/friyta per bostad varav minst 10 m² lekyta per 100 m² bostadsyta.

Trafik och parkering

Trafiklösningen utgår ifrån ett storkvarter bestående av gator med god framkomlighet som omger planområdet och gator med mjukare utformning på de oskyddade trafikanternas villkor innanför storkvarteret. Centrumgatorna har i planförslaget definierats utgående från deras funktion och prioritering.

Det finns även möjlighet till flexibla säsongsbetonade lösningar för gestaltning av centrumgatorna, där parkeringsplatsernas antal är större på vintertiden och mindre på sommarsäsongen då utbudet av uteserveringar är störst.

Gågatan föreslås förlängas söderut till Norra Esplanadgatan, vilket kräver en förändrad utformning på Norragatan. På norra delen av Torggatan föreslås motorfordonstrafiken vara kvar och likt i dag vara enkelriktad söderut.

De bilplatser som föreslås minskas inom storkvarteret ryms i befintliga allmänna garagen i centrum.

Parkeringen

Parkeringsfrågan utgör en viktig del för att nå delgeneralplanens intentioner, både för att frigöra mark för förtätning samt för att skapa attraktiva stadsmiljöer och trivsamma bostadsgårdar samtidigt som den ur kostnadssynpunkt är den mest betydande enskilda faktorn som påverkar planens genomförande. Förtätningen av den befintliga stadsstrukturen sker genom att fylla i luckorna i gatubilden, bygga på befintliga byggnader eller bygga nytt inne i kvarteren. Detta förutsätter att parkering avlägsnas från gårdarna och för de allra flesta tomterna i centrum att parkeringen kan ordnas utanför tomten i gemensamma garagen.

I förslaget till trafiksystemlösning förordas att de större kvarteren löser sin bilparkering i underjordiska garagen eftersom de då kan anläggas mer kostnadseffektivt och rationellt jämfört med de små kvarteren. In- och utfarter bör ske från det övergripande vägnätet som omger storkvarteret.

En del av den tillkommande parkeringen för boende och verksamma i centrum bör kunna placeras i gemensamma parkeringsanläggningar på ett acceptabelt gångavstånd utmed de kapacitetsstarka gatorna som omger centrumområdet. I förslaget till delgeneralplan tas den befintliga servicestationstomten på planområdets gräns upp som ett alternativ till Biblioteksplatsens underjordiska garage med bibehållen verksamhet under parkeringsvåningarna.

Eftersom bilinnehavet i Mariehamn är tämligen hög jämfört med andra orter, 873 bilar per tusen invånare, föreslås inga större ändringar på parkeringsnormen utom för bostäder som kunde ändras från 1 plats per 85 m² bostadsyta till 120 m² bostadsyta i centrum. En alltför låg parkeringsnorm riskerar att boendeparkering kommer att ske på gatumark i allt större utsträckning.

Däremot föreslås en mer flexibel tillämpning av parkeringsnormen i centrum där antal bilplatser som exploatören ska ta fram kan sänkas med olika åtgärder som minskar bilinnehavet såsom bilpooler eller genom samutnyttjande av parkeringsgaragen. Revideringen av parkeringsnormen för bil behandlas parallellt med förslaget till delgeneralplanen. Ärendet omfattar även ändringar på de gällande friköpsreglerna och -villkoren.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 13.11.2018 och planbeskrivningen av den 13.11.2018.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Beslut: Ärendet bordläggs.

Stadsutvecklingsnämnden 68 §, 10.12.2018

Bilagor:

- Utdrag ur plan- och bygglag för landskapet Åland, stadsarkitektkansliet november 2018; M – SUN 68 §
- Handelsplan för Mariehamns centrum – hela Ålands mötesplats 2017-2019; N – SUN 68 §

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 13.11.2018 och planbeskrivningen av den 13.11.2018.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Beslut: Ledamot Ingrid Johansson föreslår understödd av Daja Rothberg en återremiss för att utreda planförslagets konsekvenser för detaljplanering gällande plan- och bygglagens krav på att skyddsvärda objekt ska anges i generalplan.

Ärendet återremitteras.

Stadsutvecklingsnämnden 2 §, 21.01.2019

Bilagor:

- Utlåtande, v.h. Christer Jansson, 03.01.2019; O – SUN 2 §
- Utlåtande, Ålands landskapsregering gm. PBL-ingenjör Peter Mattson och avdelningschef Yvonne Österlund, 15.01.2019; P – SUN 2 §
- (Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 15.01.2019; Q – SUN 2 §)
- (Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 15.01.2019; R – SUN 2 §)
- Utlåtande, Finlands kommunförbund gm. Ulla Hurmeranta, 21.01.2019; S – SUN 2 §

Stadsarkitektkansliet har utrett planförslagets konsekvenser för detaljplanering gällande plan- och bygglagens krav på att skyddsvärda objekt ska anges i generalplan och föreslår att mindre ändringar görs i planförslaget.

Stadsstyrelsen har 10.01.2019 § 10 godkänt en revidering av bilparkeringsnormer och av reglerna för friköp av parkeringsplatser.

Dessa föranleder ändringar i planförslaget och i planbeskrivningen.

Skyddsvärda byggnader

Stadsarkitektkansliet har kontaktat vicehäradshövding Christer Jansson, Ålands landskapsregering och Finlands kommunförbund och begärt av dessa ett utlåtande gällande tolkning av plan- och bygglag för land-skapet Åland rörande vilka konsekvenser för detaljplaneläggningen som följer av att skyddsvärda områden eller byggnader ska anges i generalplan.

Vice häradshövding Christer Jansson konstaterar i sitt utlåtande att vid upprättande av generalplan föreligger ett lagstadgat skydd att beakta bl.a. kulturella värden, att vid upprättandet av detaljplan föreligger det en lagstadgad skyldighet att följa generalplanens bestämmelser samt att för att det vid detaljplaneläggning ska vara möjligt att följa generalplanen är det angeläget att bl.a. skyddsbestämmelser i generalplanen ges en så tydlig utformning som möjligt.

I Ålands landskapsregerings utlåtande konstateras att i 20 § 4 mom. Plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland sägs "Om ett område, en byggnad eller byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplan". Förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum har i enlighet med detta tagit med sådana byggnader. Enligt 21 § 1 mom. PBL "ska generalplan, eller delgeneralplan, följas när detaljplan utarbetas eller ändras ...". Ålands landskapsregering konstaterar vidare att detaljplan gäller framom generalplan, eller delgeneralplan, enligt 18 § 2 mom. PBL som säger att "Generalplanen gäller inte på ett område med antagen detaljplan men ska följas vid ändring av detaljplanen." Vid utarbetande av detaljplan kan dock 29 § 1 mom. PBL tillämpas som säger "När frågan om att upprätta eller ändra detaljplan för ett område har väckts kan kommunen utfärda byggnadsförbud på området. På ett område med byggnadsförbud är också rivning och åtgärder som förändrar landskapet tillståndspliktiga på det sätt som bestäms i 70 §", d.v.s. med tillstånd av byggnadsnämnden. Landskapsregeringen noterar att staden oberoende av planläggningssituation enligt 65 § 6 mom. PBL "ska skydda särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar". Såsom framgår i stadens begäran om utlåtande finns fackmässiga utlåtanden rörande kulturhistoriskt värdefulla byggnader åtminstone i bilaga 3, Utlåtande gällande innerstadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden, Ålands landskapsregering, museibyrån, av den 10.8.2015.

Slutligen noterar landskapsregeringen att det i delgeneralplaneförslaget kan finnas en viss otydlighet i teckenförklaring och bestämmelser rörande arkitektonisk och kulturhistorisk samt stadsbildsmässigt värdefull byggnad, där första meningen i beskrivningen använder begreppet "... bör skyddas" och den andra meningen säger "Byggnad får inte rivas ...".

Stadsarkitektkansliets bedömning är att med anledning av utlåtandena bör teckenförklaringarna för beteckningarna A och B och för befintlig värdefull bebyggelsehelhet ändras så att texten är entydig. För beteckningarna A och B ändras "bör skyddas" till "skall skyddas" och "skyddet avgörs och regleras på stadsplanenivå" ändras till "skyddet regleras närmare på stadsplanenivå". För befintligt värdefull bebyggelsehelhet utgår texten "Skyddets genomförande och tillbyggnadsmöjligheter avgörs på stadsplanenivå".

Reviderad parkeringsnorm och friköpsregler

Parallellt med framtagning av förslaget till delgeneralplan för centrum har staden arbetat med att se över parkeringsnormerna och de gällande friköpsreglerna och -villkoren kombinerat med en mer flexibel tillämpning av parkeringsnormen i centrum, d.v.s. där antalet bilplatser som exploatören ska ta fram kan sänkas med olika åtgärder som minskar bilinnehavet, såsom bilpooler eller genom samutnyttjande av parkeringsgaragen. Stadsstyrelsens beslut, som ska behandlas av stadsfullmäktige, innebär att parkeringsnormen föreslås ändrad för bostäder från 1 bilplats per 85 m² våningsyta till 1 bilplats per 120 m² våningsyta, för handel från 1 bilplats per 50 m² våningsyta till 1 bilplats per 60 m² våningsyta, för kontor från på gatunivå 1 bilplats per 30 m² våningsyta och övrigt kontor från 1 bilplats per 40 m² våningsyta till 1 bilplats per 60 m² våningsyta och för restaurang och caféer från 1 bilplats per 10 sittplatser till 1 bilplats per 20 sittplatser.

Konsekvens av parkeringsnormändringen är att fastighetsägaren behöver bygga ca 75 % av bilplatserna jämfört med dagens norm. Tillsammans med lättnader vid samutnyttjande är en beräknad kostnadsbesparing upp till ca 40 % för fastighetsägarna jämfört med dagens situation.

En alltför låg parkeringsnorm och dimensioneringsavdrag kan innebära att arbets- och att boendeparkering i allt större utsträckning kommer att ske på gatumark och minska antalet parkeringsplatser för besökare varför det i framtiden kan uppstå behov att reglera gatuparkeringen.

Parkeringsnormerna i planförslagets bestämmelser bör revideras utgående från stadsstyrelsens beslut och likaså bör de avsnitt revideras i planbeskrivningen som behandlar parkeringens olika aspekter.

Ändringar i planförslaget

Plankartans teckenförklaring har förtydligats för beteckningarna A och B och befintlig värdefull bebyggelsehelhet. Parkeringsnormen har reviderats i enlighet med stadsstyrelsens beslut.

Planbeskrivningen har reviderats med att utlåtanden har inbegärts under planprocessen, i kap 10 har text om bilinnehav och parkeringsnorm reviderats, i kap 11 avsnittet privatekonomiska konsekvenser har texten reviderats samt i avsnittet sammanfattning har text reviderats. Till planbeskrivningen har delgeneralplanekartan inkl. teckenförklaring och bestämmelser införts som kap 13.

Christer Jansson är inbjuden till nämndens möte kl. 18.30.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 15.01.2019 och planbeskrivningen av den 15.01.2019.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Vice häradshövding Christer Jansson besvarade frågor utgående från sitt utlåtande.

Beslut: Ärendet återremitteras.

Stadsutvecklingsnämnden 9 §, 06.02.2019

Bilagor:

- Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 30.01.2019; T – SUN 9 §
- Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 30.01.2019; U – SUN 9 §

Stadsutvecklingsnämnden återremitterade ärendet för att till planförslaget införa stadsfullmäktiges beslut gällande bilplatsparkeringsnorm för centrum och för att komplettera planförslaget med en cykelparkeringsnorm för centrum.

Under planprocessen har alternativa gestaltningsförslag studerats för torget. Området upplevs ostrukturerat i dag och saknar en tydlig inramning. Enligt skisserna som tagits fram kunde torget behålla sin nuvarande karaktär av ett stenbelagt torg i en park inramade av lätta paviljonger i en våning. Alternativt kunde torget återgå till sin ursprungliga skepnad med tydlig inramning med nya till platsens skala anpassade byggnader på den norra delen av torget. Eftersom staden äger marken i fråga kunde de olika alternativen studeras vidare i ett senare skede utan en fördröjning av delgeneralplanprocessen.

Plankartan föreslås reviderad så att markanvändningen för den norra delen av torget ändras från torg till utredningsområde, lilla u och den södra delen av torget ändras från torg till rekreationsområde, R. Södra delen av rekreationsområdet, R som är en del av Sundbloms skvär i ändan på Esplanadallén ändras till kulturhistoriskt värdefull miljö som ska skyddas, SBL. En mindre justering har införts vid Österhamn där del av rekreationsområde, R, ändrats till hamnområde, TB.

Planbestämmelserna har reviderats med att en teckenförklaring för markanvändningen utredningsområde, lilla u, införts med texten "Utredningsområde för torg. Område där till platsen anpassad kompletterande bebyggelse utreds. Om området inte används för bebyggelse bibehålls det som torg". Bilplatsnormerna har reviderats i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 5 § 29.01.2019 och gällande cykelparkerings-norm har införts utgående för markanvändningarna i centrum.

Planbeskrivningen har reviderats med ändringarna ovan.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 30.01.2019 och planbeskrivningen av den 30.01.2019.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Beslut: Ordförande Peter Enberg understödd av ledamot Ingrid Johansson föreslog att i delgeneralplanens teckenförklaring beteckningarna A och B ändras enligt följande;

- A Byggnad som i framtagna inventering har betecknats som arkitektonisk och kulturhistoriskt värdefull (kategori A). Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras utan tillstånd av stadsstyrelsen utgående från PBL 26 § 2 mom. 4-5 punkten. Formen för möjligt skydd av byggnad och dess villkor framtas i samband med stadsplaneläggning i samarbete med fastighetsägaren eller annan rättsinnehavare.
- B Byggnad som i framtagna inventering har betecknats som stadsbildsmässigt värdefull (kategori B). Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras utan tillstånd av stadsstyrelsen utgående från PBL 26 § 2 mom. 4-5 punkten. Formen för ett möjligt skydd av byggnad och dess villkor framtas i samband med stadsplaneläggning i samarbete med fastighetsägare eller annan rättsinnehavare.

Motiveringar till förslaget är att;

PBL anger i kapitel 1 att byggnadsskydd ska utfärdas av landskapsregeringen på basen av LL om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I PBL finns inte instrumentet K-märkning angivet.

PBL anger i kapitel 4, § 19 att planläggningen ska värna om den bebyggda miljön och främja en ändamålsenlig samhällsstruktur men får inte förorsaka markägare oskäliga olägenheter utan kompensation.

PBL anger i § 20 att om en byggnad ska skyddas ska det anges i generalplan. Det viktigaste kriteriet i paragrafen är förutsättningen OM. Detta beslutas av kommunen på basen av en samlad bedömning av sakkunnigutlåtanden och rättsskyddet för den enskilda i PBL (§§ 19 och 26).

Ett möjligt skydd av byggnaden vid stadsplaneläggning ska ske i samråd med fastighetsägaren eller annan rättsinnehavare då också bestämmelsen om kompensation enligt § 19 mom. 3 ska fastställas.

Ledamot Christian Beijar stöder stadsarkitektens förslag.

Ledamot Stig Grönlund föreslår att i föreliggande förslag till delgeneralplan skall alla A- och B-beteckningar tas bort avseende arkitektoniska och kulturhistoriska och stadsbildsmässigt värdefulla byggnader förutom där byggnaderna redan är K-märkta eller det föreligger samtycke från fastighetsägaren. Detta i enlighet med begärt utlåtande av VH Christer Jansson sidan 2 stycke 2 "Däremot saknas det regler om på vilket sätt värnandet om kulturvärden skall komma kunna i uttryck i generalplanen." Förslaget får inte understöd varför det förfaller.

Ordförande Peter Enberg understödd av ledamot Nils Manelius förslår att i delgeneralplanens karta tas beteckningen B bort för byggnaden på Torggatan 9.

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och Peter Enbergs förslag om ändring av planbeteckningarna A och B röstar Christian Beijar för stadsarkitektens förslag medan Peter Enberg, Ingrid Johansson, Rauli Lehtinen, Nils Manelius och Daja Rothberg röstar för Peter Enbergs förslag. Stig Grönlund lade ner sin röst. Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Peter Enbergs förslag. Stadsarkitekt Sirkka Wegelius reserverar sig mot beslutet. Christian Beijar och Stig Grönlund reserverar sig mot beslutet.

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och Peter Enbergs förslag om att ta bort beteckningen B för Torggatan 9 röstar Christian Beijar, Ingrid Johansson och Rauli Lehtinen för stadsarkitektens förslag medan Peter Enberg, Stig Grönlund, Nils Manelius och Daja Rothberg röstar för Peter Enbergs förslag. Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Peter Enbergs förslag. Stadsarkitekt Sirkka Wegelius reserverar sig mot beslutet. Christian Beijar och Rauli Lehtinen reserverar sig mot beslutet.

Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 06.02.2019 och planbeskrivningen av den 06.02.2019.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Bilagor:

- Reservation, Sirkka Wegelius; V - SUN 9 §
- Reservation, Stig Grönlund; W - SUN 9 §
- Reservation, Rauli Lehtinen; X - SUN 9 §
- Förslag till delgeneralplan för Mariehamn centrum, 06.02.2019; Y - SUN 9 §
- Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamn centrum, 06.02.2019; Z - SUN 9 §

Stadsstyrelsen 54 §, 14.02.2019

Bilaga:

- Kulturbyråns utlåtande om Boreniuska huset; Å - Stds 54 §
- Trafiksystemlösning för Mariehamns centrum, underlag för delgeneralplan; Ä - Stds 54 §
- Förslag till delgeneralplan för Mariehamn centrum, 14.02.2019; Ö - Stds 54 §
- Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamn centrum, 14.02.2019; AA – Stds 54 §

Bitr. kanslichefens beredning: Av 18 § plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland framgår att generalplan eller ändring av den antas av kommunfullmäktige.

Stadsutvecklingsnämnden har omfattat ett planförslag som avviker från stadsarkitektens förslag avseende planbeteckningarna A och B samt avseende användningen av beteckningen B för byggnaden Torggatan 9.

Planbeteckningarna A och B

Stadsutvecklingsnämnden har omfattat ett förslag där planbeteckningarna A och B har fått följande lydelse

- A Byggnad som i framtagna inventering har betecknats som arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull (kategori A). Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras utan tillstånd av stadsstyrelsen utgående från PBL 26 § 2 mom. 4-5 punkten. Formen för möjligt skydd av byggnad och dess villkor framtas i samband med stadsplaneläggning i samarbete med fastighetsägaren eller annan rättsinnehavare.
- B Byggnad som i framtagna inventering har betecknats som stadsbildsmässigt värdefull (kategori B). Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras utan tillstånd av stadsstyrelsen utgående från PBL 26 § 2 mom. 4-5 punkten. Formen för ett möjligt skydd av byggnad och dess villkor framtas i samband med stadsplaneläggning i samarbete med fastighetsägare eller annan rättsinnehavare.

Gemensamt för de föreslagna planbeteckningarna är att man genom dem skulle införa en tillståndsprövning på stadsstyrelse nivå. Denna tillståndsprövning skulle utgå från lagens bestämmelse om detaljplanens innehåll.

Denna typ av bestämmelser, där man överlåter åt stadsstyrelsen att i ett senare skede definiera den konkreta innebörden av en plan genom vanliga styrelsebeslut har tidigare utretts vara lagstridiga. Antagandet av en plan är förenat med en särskild procedur med bland annat hörande och utställning. Procedurreglerna syftar till att säkerställa medborgarnas rättsskydd. Att överföra beslutanderätten i fråga om en plans konkreta innebörd till ett vanligt stadsstyrelsebeslut innebär att medborgarnas möjlighet till påverkan och insyn över frågor som berör dem inskränks. Formuleringen "utan tillstånd från stadsstyrelsen" lämnar det öppet för stadsstyrelsen att i ett senare skede definiera planens rättsverkningar utan iakttagande av de procedurbestämmelser som är ägnade att garantera medborgarna rättsskydd.

Generalplaner ska enligt lag dessutom alltid fastställas av fullmäktige, beslutanderätten kan inte delegeras. Tidigare konsultation med sakkunniga vid Finlands kommunförbund har givit vid handen att det är omöjligt att genom en planbestämmelse ge stadsstyrelsen fullmakt att noggrannare planera och precisera en plan.

Byggnadsnämnden i sin tur har vid hantering av rivningsanmälan att följa plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland. Beslutanderätten ankommer i det fallet enligt lag på byggnadsnämnden och kan därmed inte överföras på stadsstyrelsen.

I stadsarkitektens förslag av den 30 januari 2019 har de berörda planbeteckningarna följande lydelse:

- A. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad (kategori A) som ska skyddas. Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddet regleras på stadsplanenivå.
- B. Stadsbildsmässigt värdefull byggnad (kategori B) som ska skyddas. Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddet regleras på stadsplanenivå.

Meningen "Skyddet regleras på stadsplanenivå" som finns i båda beteckningar har tolkats olika. I syfte att skapa tydlighet kunde meningen ändras till "Skyddets nivå regleras i stadsplan" vilket har beaktats i förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum enligt bilaga Ö samt tillhörande planbeskrivning enligt bilaga AA.

Torggatan 9

Stadsutvecklingsnämnden har vidare beslutat att i delgeneralplanens karta tas beteckningen B bort för byggnaden på Torggatan 9. Beredningen har därefter kompletterats med Kulturbyråns utlåtande om Boreniuska huset; bilaga Å.

Av beredningen till stadsutvecklingsnämndens möte 21 januari 2019 framgår att stadsarkitektkansliet in begärt utlåtande från tre instanser i fråga om skyddsvärda byggnader. Av beredningen framgår att utlåtandena givit vid handen att staden vid upprättande av generalplan har en lagstadgad skyldighet att beakta bland annat kulturella värden samt att om ett område, en byggnad eller byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplan".

Byggnaden på Torggatan 9 utgör utgående från den fackmässiga bedömning som gjorts en byggnad som skyddas.

Trafiksystem

Stadsutvecklingsnämnden har den 6 februari 2019 under paragraf 10 omfattat bifogade trafiksystemslösning för Mariehamns centrum som underlag till delgeneralplanen.

Finanschefens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut stadsplaneförslaget till allmänt påseende under 30 dagar samt föreslår, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer, inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 och planbeskrivningen av den 14.02.2019.

Stadsstyrelsen beslutar att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem

i förvaltningsrådet för Ålands ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Dahlén lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Birgitta Johansson i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Johansson lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Ärendet bordläggs.

Stadsstyrelsen 60 §, 07.03.2019

Stadsarkitekt Sirkka Wegelius och vice häradshövding Christer Jansson närvarar under ärendets behandling.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Dahlén lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Birgitta Johansson i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Johansson lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Ärendet bordläggs.

Stadsstyrelsen 92 §, 21.03.2019

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Dahlén lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Birgitta Johansson i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Johansson lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Tage Silander föreslår, understödd av Annelie Karlberg, att ärendet återremitteras för att inbegära utlåtande över förslag till beslut gällande skydd av byggnader inom planområdet enligt bilaga AB.

Vid omröstning mellan återremiss och fortsatt saklig behandling röstar Sara Kemetter och Tony Wikström för fortsatt saklig behandling medan Annelie Karlberg, Tage Silander, Julia Birney och Jonny Andersen röstar för att ärendet återremitteras.

Stadsstyrelsen beslutar således återremittera ärendet.

Bilaga:

- Förslag till beslut gällande skydd av byggnader inom planområdet; AB - Stds 92 §
-

Stadsstyrelsen 104 §, 04.04.2019

Bilaga:

- Utlåtande över förslag till beslut gällande skydd av byggnader inom planområdet; AC - Stds 104 §

Ärendet återremitterades för att inhämta ett juridiskt utlåtande över ett alternativt förslag till beslut gällande skydd av byggnader inom planområdet enligt bilaga AB, begärt utlåtande är bifogat ärendet.

Utifrån bifogat utlåtande kan det konstateras att alternativt förslag till beslut gällande skydd av byggnader inom planområdet, enligt bilaga AB, saknar laglig grund.

Finanschefens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut delgeneralplaneförslaget med tillhörande planbeskrivning av den 14.02.2019 till allmänt påseende under 30 dagar samt föreslår, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer, inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 och planbeskrivningen av den 14.02.2019.

Stadsstyrelsen beslutar att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Dahlén lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Tage Silander föreslår, understödd av Anna Holmström och Jonny Andersen, att ärendet återremitteras.

Vid omröstning mellan återremiss och fortsatt saklig behandling röstar Sara Kemetter och Tony Wikström för fortsatt saklig behandling medan Anna Holmström, Annelie Karlberg, Tage Silander, Julia Birney och Jonny Andersen röstar för att ärendet återremitteras.

Stadsstyrelsen beslutar således återremittera ärendet.

Stadsstyrelsen 120 §, 16.4.2019

Bilaga:

- Svenskt lagspråk i Finland; AD - Stds 120 §

Kort innan stadsstyrelsemötet 04.04.2019 har staden från Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag erhållit ett yrkande på att en till begäran fogad Promemoria skall upptas till behandling i samband med stadsstyrelsens behandling av förslaget till delgeneralplan för centrum. Bolaget är ägare till ett antal tomter inom delgeneralplaneområdet. Promemorian har lett till att ärendet återremitterats med vägkost att man bör ta ställning till

- behovet av hörande av dem som berörs,
- innebörden av användningen av ordet "ska" i plan och bygglagens bestämmelser om byggnadsskydd jämfört med ordet bör som använts i tidigare lagstiftning. Detta i ljuset av uttalanden i förarbetena.
- behovet av att utreda det ekonomiska ansvar som kan falla på staden som ett resultat av skyddsbestämmelser,
- huruvida skydd skall behandlas i samband med detalj- eller generalplanering

Den Premomoria som lämnats till staden har karaktären av en partsinlaga. I delgeneralplaneprocessen skall alla markägare behandlas lika.

Planprocessen är reglerad i lag och inkluderar krav på samråd och krav på utställning av planförslag. I samband med samrådet har samtliga berörda markägare beretts tillfälle att yttra sig. Inför utställningen av planförslaget ska meddelande om utställningen senast sju dagar före utställningen sändas till markägare inom planområdet. Syftet med förfarandet är att inhämta de berördas, såväl markägarnas som allmänhetens utlåtanden.

Det planförslag som föreligger har utarbetats utgående från riktlinjer som utarbetats av en som tillsatts särskilt för ändamålet. Ett utkast baserat på riktlinjerna har godkänts av stadsstyrelsen som grund för planförslaget. Under processen har arrangerats olika typer av höranden, så väl för allmänheten som kvartersvis för fastighetsägare.

Förslaget har utarbetats utgående från politiskt överenskomna principer och enligt en påförhand definierad och allmänt tillgänglig process som varit ägnad att tillvarata alla parter intressen lika. Det är angeläget att det förslag som ställs ut har tillkommit i just

en sådan ordning och att man inte före utställningstiden börjar bearbeta förslaget utgående från enskilda partsinlagor. Ytterligare höranden av enskilda markägare än de som följer av processen är varken behövt eller ändamålsenligt.

I fråga om användning av begreppen *bör* och *ska* konstateras att ordens respektive innebörd är ett ofta återkommande samtalsämne. Bör anses ofta kunna ha en strängare och mer förpliktande innebörd än begreppet borde. Att begreppet *ska* däremot skulle ha en icke förpliktande innebörd är en långsökt tolkning. Det mer förpliktande ordvalet i den nu gällande lagstiftningen i kombination med förarbetena bekräftar den strängare innebörd som användningen av *bör* haft i framförallt äldre lagtext. Bifogas utdrag ur "Svenskt lagspråk i Finland", stadsrådets kansli 2010.

Vad gäller frågorna om på vilken nivå i planhierarkin skall skyddas och utredning av ekonomiskt ansvar så framgår det av beredning och förslag att plan och bygglagen anger att "Om ett område, en byggnad eller en byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen." samt att "skyddets nivå regleras i stadsplan". Emedan nivån på skyddet inte prövas eller regleras i delgeneralplanen saknas förutsättningar att beräkna eventuellt ekonomiskt ansvar. Skyldigheten att skydda gäller dock oberoende av kalkylerad kostnad.

Förslaget till delgeneralplan har tillkommit i den ordning och utgående från de principer som man politiskt slagit fast. Planprocessen har varit arbetsdryg och förbrukat stora resurser. En dylik process kan sällan genomföras så att alla parter blir 100 procent nöja eftersom det ligger i sakens natur att olika intressen skall vägas mot varandra. Att föra komplexa processer hela vägen i hamn ställer stora krav på förmåga till samling och kompromisser. En förutsättning för utveckling är dock att man förmår hantera sådana utmaningar. Det sätter stadens beslutsförmåga på prov men det är viktigt att staden nu lyckas föra delgeneralplaneprocessen vidare utgående från de politiska riktlinjer som man enats om.

Finanschefens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut delgeneralplaneförslaget med tillhörande planbeskrivning av den 14.02.2019 till allmänt påseende under 30 dagar samt föreslår, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer, inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 och planbeskrivningen av den 14.02.2019.

Stadsstyrelsen beslutar att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Beslut:
