

Förslag till delgeneralplan för Mariefhamns centrum (stfge)

Dnr SUN 21/2016, Dnr Stds 4/2017

Stadsplanenämnden 58 §, 12.12.2016

Bilagor:

- Planområdet för delgeneralplan för centrum, ortobild; A – SUN 58 §
- (Kommittén för utarbetande av riktlinjer för en delgeneralplan för Mariefhamns centrum; B – SUN 58 §)
- Utlåtande gällande innerstadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden, Ålands landskapsregering, Museibyrån, 10.08.2015; C – SUN 58 §
- Sammanställning av mötesprotokoll, möten med allmänheten, fastighetsägare och organisationer; D – SUN 58 § (publiceras inte på nätet)
- Barnkonsekvensanalys, elevråd i Mariefhamns grundskolor och elevgrupp från Ålands Lyceum; E – SUN 58 §
- Medborgardialog våren 2016; F – SUN 58 §
- Utkast till delgeneralplan för Mariefhamns centrum, planunderlag, 29.11.2016; G – SUN 58 §
- Trafiksystemlösning för Mariefhamns centrum, underlag till delgeneralplan, Trivector Traffic, 29.11.2016; H – SUN 58 §
- Utkast till delgeneralplan för Mariefhamns 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 Mariefhamn. 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 Mariefhamn är riktgivande utan rättsverkan som för centrumområdet lämnar en bred tolkningsbredd hur centrum ska byggas, vilket förutsätter resurskrävande utredningar vid detaljplanläggningen. En fastställd delgeneralplan med rättsverkan som tydligt anger spelreglerna för centrum skulle förkorta och förenkla detaljplaneprocessen.

Delgeneralplanen ska möjliggöra en utveckling i Mariefhamn 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 de 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 fortsatt 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 förtättningsprinciperna 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 byggnads-grupp 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 skydds-värda (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 tomtarna.

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 Mariefhamns 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 Mariefhamns centrum" markanvändningen, högst antal våningar, exploateringsstal, nedfarter till uj-garagen, 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 Mariefhamns 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.
