

W - SUN 2 §

Mariehamns stad
Stadskansliet
PB 5
22101 MARIEHAMN

MARIEHAMNS STAD Stadsstyrelsen
14. 12. 2017
D Nr _____
Bet. _____

Hänvisning
Ert brev daterat 30.10.2017, Dnr Stds 105/2017

Kontaktperson
Andreas Nyberg

Ärende
**FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPANEN
FÖR ÖFVERNÄS BY, DEL AV LÄGENHET RNR
2:2 SAMT DEL AV ALLMÄNT OMRÅDE 6L
(RÖNNBERGS TORG), STPLNR 1042
MARIEHAMNS STAD**

Utlåtande

Landskapsregering ser positivt på att staden har höga målsättningar vid planläggningen av området vad gäller bl.a. anpassning till befintlig bebyggelse samt hållbart byggande avseende solenergi, passivhus och byggande i trä. Det är även positivt att staden arbetat fram en lösning för de befintliga parkeringarna på Rönnbergs torg och angränsande Servicegatan.

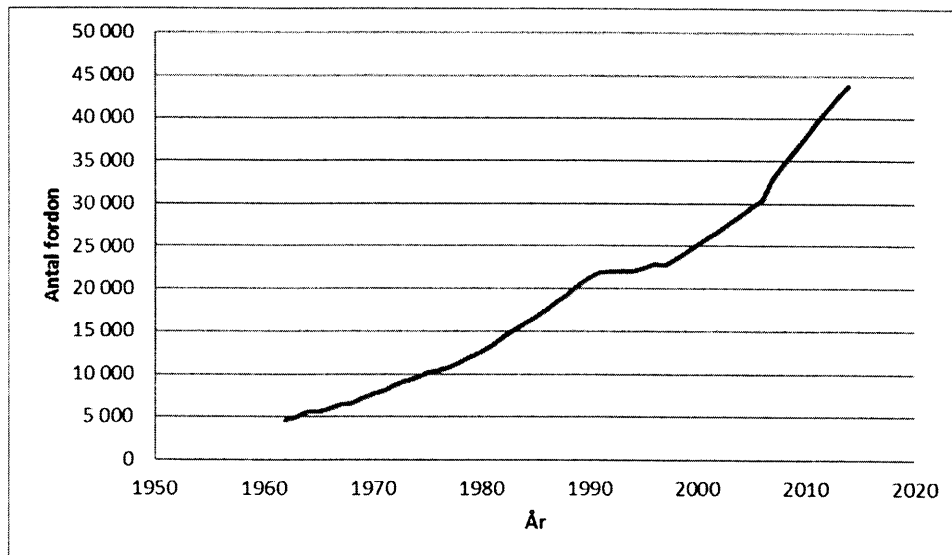
Området vid Rönnbergs torg är som följd av dess läge attraktivt för exploatering, samtidigt kräver planläggningen och senare byggande att särskilda hänsyn tas med beaktande av de utmaningar som finns vad gäller bl.a. trafikbelastning, miljö- och markförhållanden, tillgänglighet och stadsbild.

Kulturbyrån har lämnat ett skriftligt utlåtande, se bilaga 2, I117E41. Synpunkter har även inhämtats från miljöbyrån samt vägnätsbyrån, vilka tillsammans med infrastrukturavdelningens övriga synpunkter ges nedan. Miljöbyråns och vägnätsbyråns synpunkter ges även i bilaga 1, I117E41 såsom urklipp från e-post.

Trafikbelastning

Förslaget innebär en ökning av antalet invånare i stadskärnan med ungefär 230 personer. En ökning av fordonstrafiken är förväntad i närområdet. Östra utfarten, landsväg nr 20, är den närmaste huvudleden till det nya bostadsområdet. På grund av bostadsområdets närhet till östra utfarten kommer kösituationer att förvärras vid anslutande vägar vid rusningstrafik. Särskilt vid vänstersväng uppstår problem eftersom vägen fungerar som genomfartsled och har hög trafiktäthet. Den sammanlagda effekten av all planerad exploatering som görs av både Mariehamns stad

(södra Mariehamn) och Lemlands kommun (Järsö) leder till ökad trafik. Speciellt kommer trafiken påverkas i rondellerna i norra delen av staden samt deras sammanbindande länk, Sjukhusvägen, eftersom dessa är huvudnoderna för att slussa trafiken vidare till övriga fasta Åland. Dessa är redan idag hårt trafikerade och i behov av nya lösningar. Antalet fordon på Åland ökar ungefär med 3 procent per år och prognosen visar på en fortsatt ökning.



Figur 1. Utveckling av antalet fordon på Åland. Källa: Ålands energi- och klimatstrategin till år 2030.

Miljö- och markförhållanden

En exploatering och detaljplanering av området Rönnebergs torg kräver miljöhänsyn utöver det vanliga med anledning av den tidigare avfallsplatsen. Förutom frågan om förorenad mark måste såväl grund- som ytvatten inklusive Slemmern skyddas. Staden har låtit genomföra marktekniska undersökningar (Sweco 2004 och 2013) som noggrant bör beaktas vid planläggningen. Därtill ska eventuella beslut om prövning från ÅMHM inhämtas och följas.

Rönnebergs torgs marknivå ligger lågt, vilket särskilt behöver beaktas vid exploatering. Som en följd av de pågående klimatförändringarna förväntas höjda havsvattennivåer i framtiden, vilket ytterligare belyser behovet av att iaktta hänsyn vid byggande på låglänta områden. Finska Meteorologiska Institutet¹ har år 2014 gett ut en rapport med uppdaterade rekommenderade lägsta byggnadshöjder för olika orter i Finland. Rapporten bygger på förväntad sammanlagd effekt av landhöjning och klimatförändring. FMI:s rekommenderade lägsta byggnadshöjd för Åland/Föglö är i rapporten +2,20 möh (N2000). Vid byggande under sådana nivåer bör särskilda åtgärder och hänsyn tas.

Tillgänglighet

Universell utformning är en vidareutveckling av begreppet tillgänglighet och användbarhet och syftar till att bl.a. nya byggnader och miljöer ska utformas så att de passar alla brukare från början och inte kräver åtgärder i efterhand. Begreppet införlivas i plan- och bygglagen (2008:102) från 1.1.2018 där det i 1 § infogas ett nytt andra moment lydande ”Principen

¹ Meteorologiska Institutet, Långtids översvämningsrisker och lägsta rekommenderade byggnadshöjder vid finska kusten, rapport 2014:6.

om universell utformning ska beaktas vid planläggning och i bygglovsärenden”.

Det är speciellt viktigt att redan i detaljplaneskedet säkra förutsättningar för att skapa en miljö som är tillgänglig för alla vid en senare exploatering, vilket även anges i 26 § 2 mom. pkt. 3 i plan- och bygglagen. Enligt landskapsregeringens uppfattning finns det vissa oklarheter i det utställda planförslaget rörande tillgänglighetsaspekterna. Det gäller t.ex. utrymme för erforderliga ramper och hissar på sådana platser där nivåskillnader inte kan byggas bort.

Staden kunde med fördel ha analyserat tillgänglighetsaspekterna ytterligare såsom en del av planens konsekvenser och därigenom i ett tidigt skede säkra att bestämmelser rörande tillgänglighet är möjliga att efterleva i ett senare byggnadsskede. Närmare bestämmelser om tillgänglighet vid byggande finns på övergripande nivå i plan- och bygglagen och på detaljerad nivå i avsnitt 3 i landskapsförordningen (2015:5) om Ålands byggbestämmelsesamling.

Motivering

Planförslaget berör landskapets förvaltning såsom övervakande myndighet över planläggningsväsendet. Planförslaget berör även landskapets förvaltning inom bl.a. miljövard och kulturminnesvard. Med anledning av detta har kulturbyråns, miljöbyråns och vägnätsbyråns synpunkter begärts.

Bakgrund

Stadsstyrelsen i Mariehamn har meddelat att förslaget till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2 samt del av allmänt område 6L (Rönnsbergs torg) är utställt till allmänt påseende under tiden 10.11 – 11.12.2017 och att eventuella anmärkningar mot förslaget bör inlämnas senast 11.12.2017 kl 15.00 till staden.

Minister



Nina Fellman

Inspektör



Andreas Nyberg

BILAGA:

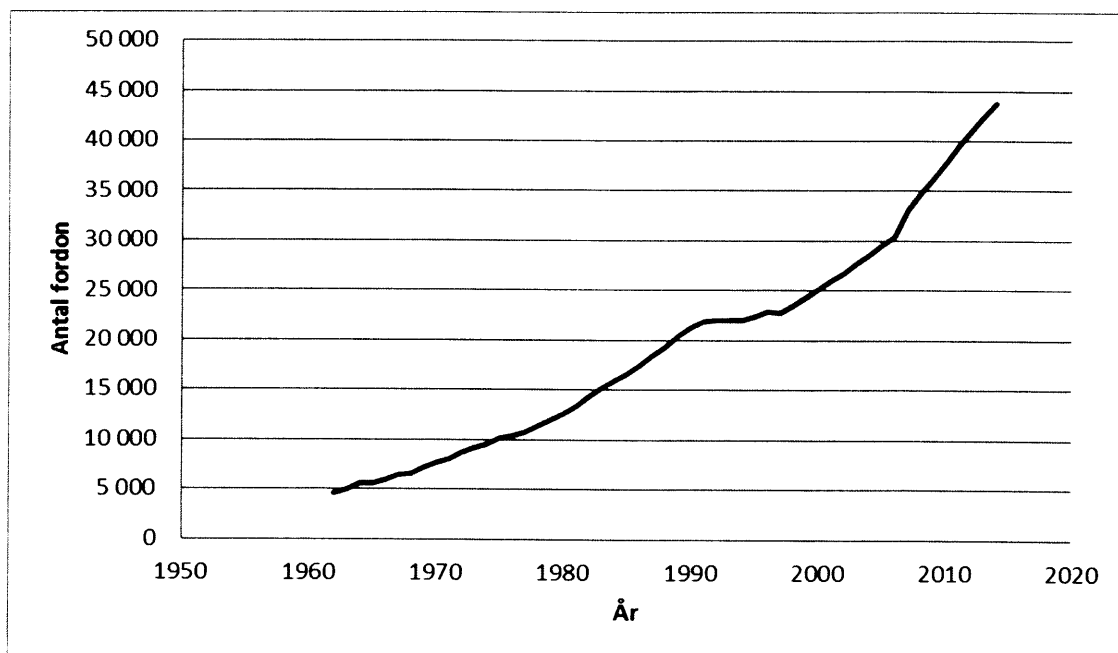
Bilaga 1, I117E41; Sammanställning av synpunkter från miljöbyrå och vägnätsbyrå.
Bilaga 2, I117E41; Kulturbyråns utlåtande.

Bilaga 1, I117E41

Synpunkter från vägnätsbyrån vid Infrastrukturavdelningen (e-post)

Stadens förslag till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by invid östra utfarten innebär en ökning av antalet invånare i stadskärnan med ungefär 230 personer. En ökning av fordonstrafiken är förväntad i närområdet. Östra utfarten, landsväg nr 20, är den närmaste huvudleden till det nya bostadsområdet. På grund av bostadsområdets närhet till östra utfarten kommer kösituationer förvärras vid anslutande vägar vid rusningstrafik. Särskilt vid vänstersväng uppstår problemet eftersom vägen fungerar som genomfartsled och har hög trafiktäthet.

Infrastrukturavdelningen vid Ålands landskapsregering konstaterar att totalkombinationen av all planerad exploatering som görs av både Mariehamns stad (södra Mariehamn) och Lemlands kommun (Järsö) leder till ökad trafik. Speciellt kommer trafiken påverkas i rondellerna i norra delen av staden samt deras sammanbindande länk, Sjukhusvägen, eftersom dessa är huvudnoderna för att slussa trafiken vidare till övriga fasta Åland. Dessa är redan idag hårt trafikerade och i behov av nya lösningar. Antalet fordon på Åland ökar ungefär 3% per år och prognosen är en fortsatt ökning.



Utveckling av antalet fordon på Åland. Källa: Ålands energi- och klimatstrategi till år 2030.

Synpunkter från miljöbyrån vid Social- och miljöavdelningen (epost):

Rent generellt kan man konstatera att en exploatering och detaljplanering av området Rönnerbergs torg kräver miljöhänsyn utöver det vanliga med anledning av den tidigare avfallsplatsen. Förutom frågan om förorenad mark måste såväl grund- som ytvatten inkl. Slemmern skyddas. Staden har låtit genomföra marktekniska undersökningar (Sweco 2004 och 2013) som noggrant bör beaktas vid planeringen. Dessutom ska eventuella beslut om prövning från ÅMHM inhämtas och följas.

Dokumentnamn YTTTRANDE Nr 102 U3a Sidnr 1 (4)

Datum 1.12.2017 Dnr -

ÅLANDS LANDSKAPSREGERING
01.12.2017

Inspektör Andreas Nyberg
Infrastrukturavdelningen
Härst.

Postat 01.12.2017

Hänvisning
E-post 16.11.2017

Kontaktperson
TF Överantikvarie Jonas Karlsson

Ärende
**Yttrande angående förslag till detaljplaneändring för
Rönnebergs torg, Mariehamns stad**

Ärende

Landskapsregeringens infrastrukturavdelning har efterfrågat Kulturbyråns synpunkter angående förslag till ändring av stadsplan för Rönnebergs torg i Mariehamns stad utställd under perioden 10.11.2017 till 11.12.2017.

Kulturbyrån har granskat det utställda detaljplaneförslaget och önskar framföra att den bebyggelse som planeras kan komma att innebära negativ strukturell påverkan på den kringliggande kulturmiljön samt att det finns tillgänglighetsaspekter i förslaget som kräver bättre lösningar.

Yttrande

De för Kulturbyråns sakområden relevanta stadsbyggnadsaspekter berör i detta fall utöver kulturmiljö även samhällsekonomiska, sociala och kulturella aspekter i vilka långsiktig hållbarhet och tillgänglighet utgör viktiga delar. Kulturbyrån har därmed granskat det aktuella detaljplaneförslaget utifrån detta och önskar framföra följande:

Föreliggande detaljplaneförslag visar bebyggelse i form av träbyggnader i III till IV våningar innehållande ca 130–150 bostäder. Byggnaderna är sammanlänkade med ett upphöjt promenaddäck mellan byggnadsgrupperna. Detta promenaddäck är tänkt att fungera som vistelseyta för husens boendetrymmen då inga boende- eller vistelse ytor kan tillskapas i markplanet på grund av kontaminerade jordlager. Byggnadsvolymer är utformade i solfjäderform och har placerats på sådant sätt att havsutsikten maximerats från varje boendeenhet samt från bebyggelsen väster om Servicegatan.

Kulturbyrån välkomnar att husen planeras att uppföras som passivhus i trä med träfasader i olika kulörer och med sadeltak och varierande våningshöjd vilket anknyter till utformningen av Sjö kvarteren i öster och

har ambitionen att upprätthålla stadens maritima prägel. Kulturbyrån ställer sig positiva till den höga ambitionsnivån vad gäller arkitektur och materialval.

Kulturbyrån önskar dock även framföra synpunkter rörande den bebyggelsestruktur som föreslås, vilka Kulturbyrån befarar kommer leda till barriäreffekter, undermåliga vistelseytor, och begränsad stadsmässighet. Med en mer förtätad stadsstruktur baserad på kringbyggda kvarter skulle detta kunna avhjälpas.

Barriäreffekter

Området kring Rönnebergs torg fungerar i nuläget främst som en infrastrukturell transportsträcka som med Österleden skapar en barriär mellan staden och vattnet. Föreliggande stadsplaneförslag innebär inga större förbättringar i detta avseende utan kommer snarare cementera denna för området primära funktion ytterligare.

Även om det promenaddäck som planeras mellan byggnadsgrupperna är skilt från markplanet, kommer detta tillsammans med den parkeringsyta som planeras under däck att upplevas som en mur och innebära att en ytterligare strukturell barriäreffekt kommer tillskapas mellan staden och vattnet såväl för gående som för annan trafik. Med överdäckade parkeringsytor som är tillgängliga för allmänheten är risken också stor att man skapar undanskymda och otrygga platser. En sådan problematik finns idag redan i parkeringsgaraget under Mariehamns stadsbibliotek strax söder om planområdet.

Undermåliga vistelseytor

De vistelseytor som är tänkta att skapas på promenaddäcket kommer även på grund av sin nivåskillnad i förhållande till markplanet ha en begränsad tillgänglighet där såväl boende som allmänhet, (i den mån ytan ska vara offentlig) som kommer vara hänvisade till trappor, hissar och eventuella ramper. Som vistelseyta för boende är risken också stor att dessa ytor kommer upplevas som alltför små samt blåsiga och bullersamma på grund av närheten till Österleden och havet. Snarare än att fungera som en plats för utevistelse för lek och odling mm. riskerar man att med detta promenaddäck begränsa vistelseytan utomhus till något man enbart passerar på väg till och från sin bostad.

Begränsad stadsmässighet

Kulturbyrån önskar vidare framföra att man med föreliggande detaljplaneförslag går miste om möjligheten att skapa en mer stadsmässig bebyggelsestruktur som skulle kunna sammanbinda stadens centrum med vattnet och Sjökvarteret i väster. De öppningar i byggnadsmassan som lämnats för att skapa fria siktlinjer mot havet från bebyggelsen väster om Servicegatan innebär att byggnaderna blir glest placerade och måste byggas onödigt höga. De grönytor som planeras mellan byggnadsgrupperna, kommer, då de blott är begränsat sammanbundna med naturliga gångstråk, att ha en låg användning och främst fungera som blickfång. Den stadsmässighet som uppnås i förslaget begränsas till stråket längs Servicegatan emedan man riskerar att byggnadsgruppernas fasader mot vattnet kan få karaktären av en baksida.

Det låga antalet anslutningsgator och tvärgator mot vattnet gör också att andelen fasadytor som gränsar till gata är låg. Med gator mellan

kvarteren skulle exempelvis butikslokaler i kvartershörnen kunna accentueras snarare än som i detta förslag till hälften angränsa till grönytor eller förbindelseramper till det planerade promenaddäcket. De mer begränsade siktlinjer mot havet som smalare gator mellan kvarteren skulle innebära, kompenseras av att det utöver att få utblick också blir möjligt att förflytta sig längs dessa stråk samt att byggnadsmassan generellt skulle kunna byggas med förre våningar.

Med kringbyggda innergårdar skulle även tillräckligt stora, avskilda, bullerfria och mindre blåsiga vistelseytor för boende kunna skapas. Man skulle även i en sådan lösning kunna skilja vistelseytor för boende från markplanet genom att förlägga dessa på ett däckplan exempelvis ovanför utrymmen för boendeparkering, emedan offentliga ytor kring kvarteren skulle sammanfalla med gatuplanet. Större vistelseytor strukturerade som kringbyggda innergårdar skulle också ge möjlighet att skapa vistelseutrymmen av mer privatkaraktär utanför det nedre boendeplanet vilket skulle reducera behovet av den nu planerade nivåskillnaden mellan det nedre bostadsplanet och promenaddäcket.

Kulturbyrån skulle i detta fall välkomna ett förslag med en mer förtätad stadsstruktur med ett högre antal bostäder såväl som butiker vilket på ett bättre sätt skulle befolka och öka dynamiken i denna del av staden.

Motivering

Enligt 5 § Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland ska när en plan utarbetas, om inte en miljökonsekvensbedömning ska upprättas enligt landskapslagen om miljökonsekvensbedömning, planens påverkan på miljön och landskapsbilden, inklusive dess samhällsekonomiska, sociala och kulturella aspekter redovisas som en del av planen. Enligt 11 § PBL kan landskapsregeringen utfärda rekommendationer avseende markanvändning för näringsliv, rekreation och fritid, naturskydd samt landskaps- och byggnadsvård. Landskapsregeringen utöver också den allmänna tillsynen över planläggningen och byggnadsväsendet i landskapet och bistår kommunerna i deras planläggning. I 24 § PBL anges även att detaljplaner ska styra byggande och annan markanvändning på de sätt som de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, den befintliga bebyggelsen, naturmiljön och principen om en hållbar utveckling förutsätter.

Enligt 26§ PBL ska vid en detaljplans upprättande kommunen dessutom se till att marken utnyttjas på ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt. Det ska också skapas en trivsamt, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder. Särskilt den bebyggda miljön och landskapet ska värnas och användas på ett ändamålsenligt sätt och estetiska och kulturhistoriska värden ska inte påverkas mer än vad som är nödvändigt. Det ska också finnas tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation mm. Skälig hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse, bestående äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut, hävd och andra omständigheter som kan verka på genomförandet av planen.

Sammantaget utgör ovanstående lagrum en grund för Kulturbyråns granskning av hur det aktuella planförslaget upprätthåller den kringliggande kulturmiljöns värden i en extensiv mening. Omfattande

nybyggnadsåtgärders strukturella eller indirekta påverkan på den kringliggande omgivningen ska innefattas i en sådan granskning.

Mariehamn har expanderat kraftigt under den senare delen av 1900- och 2000-talet. Eftersom staden är byggd på ett näs med vatten på båda sidor är stadens möjlighet att expandera på nya ytor högst begränsad. Detta ställer ett generellt krav på att den mark som finns att tillgå ska utnyttjas på ett så effektivt sätt som möjligt.

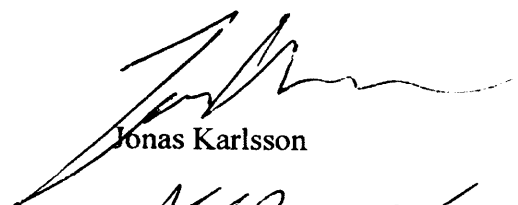
Markytan öster om Servicegatan har förändrats kraftigt under 1900-talet. Fram tills 1900-talets första decennier låg strandlinjen längs den nuvarande Servicegatans sträckning. Det bebyggda området närmast vattnet utgjordes främst av mindre industrier och hantverkarlokaler. Hela området tillhörde Mariehamns oplanerade markyta, norr om stadsgrinden.

Vattenområdet närmast land fylldes ut under 1900-talets första del och fungerade mellan åren 1939–1965 som en sopptipp. Sedan 1978 tillgodoser denna yta nu stadens behov av parkeringsplatser samt tillfällig evenemangsyta. I takt med stadens expansion och förtätning har Rönnergstorg torg, i relation till stadens storlek, nu fått ett mycket centrumnära läge med goda infrastrukturella förbindelser vilket gör det möjligt att bygga en förtätad stadsstruktur för att generellt minska avstånd i staden och öka stadens attraktionskraft och dynamik. Detta skulle också ha indirekta positiva effekter, i form av bättre tillgänglighet och exponering, för stadens kulturliv och kulturmiljövärden

Tillämpade lagrum

5, 11, 12, 24 och 26 §§ Plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland

TF Överantikvarie



Jonas Karlsson

Enhetschef



Mikko Helminen