

Gunilla Berglund

MARIEHAMNS STAD
Stadsstyrelsen

Från: Information Mariehamns stad
Skickat: den 11 december 2017 15:14
Till: Stadskansliet
Ämne: VB: Anmärkningar gällande detaljplanering av Rönnebergs torg m.m
Bifogade filer: 1779_001.pdf

12. 12. 2017

D Nr

105

Bet.

Y - SUN 2 §

Från: Marcus Måtar [mailto:marcus.matar@cityjuristerna.ax]
Skickat: den 11 december 2017 14:46
Till: Information Mariehamns stad <Information.Mariehamnsstad@mariehamn.ax>
Kopia: Sirkka Wegelius <Sirkka.Wegelius@mariehamn.ax>
Ämne: Anmärkningar gällande detaljplanering av Rönnebergs torg m.m

Till stadsutvecklingsnämnden och stadsarkitekten,

På uppdrag av Tomas Brunberg, Roger Rundberg, Veronika Häggblom, Carita Blomsterlund, Carola Eriksson, Jan-Roger Granlund, Henrik Lindroos, Marie-Louise Sviberg, Gert Sviberg och Kerstin Mattsson översänder jag bifogat två skrivelser gällande den fortsatta processen angående detaljplanering av Rönnebergs torg m.m.

I de bifogade skrivelserna framkommer såväl praktiska som juridiska problem med att fortsätta arbetet med detaljplanen på det sätt som staden gör.

Med vänlig hälsning

Marcus Måtar
enligt uppdrag

12. 12. 2017

D Nr 105
Bet. 703.52

Mottagare:

Stadsutvecklingsnämnden

Kopia till:

Stadsstyrelsen och
Stadsfullmäktige
i Mariehamns stad.

Ärende:

Anmärkingar mot förslaget om stadsplaneändring och exploatering av Rönnebergs torg samt där intill liggande vägar och parkområden.

Undertecknande fastighetsägare vilka är rågrannar till de ovannämnda områdena besvärar sig härmed kraftfullt mot planerna för en exploatering av den forna soptippen på Rönnebergs torg samt mot trafiklösningarna som har framförts i samband med beredningen av ärendet.

Rönnebergs torg har fungerat som stadens allmänna soptipp under en tidsperiod motsvarande 27 år. Under den perioden har hela stadens avfallsbehov tillgodosetts av det aktuella området och det är m.a.o inte bara hushålls sopor utan även miljöfarligt avfall som har dumpats i Slemmern och på intilliggande stränder. Soptippen har fortlöpande förstörats och täckts med byggavfall och jordmassor och i ett senare skede har hela området täckts med ett flera meter tjockt lager av schaktmassor från bergsskyddet.

Uppförandet av de planerade IV vånings husen, vilka är 10 stycken till antalet, kommer att kräva omfattande pålningsarbeten genom den tidigare soptippen för att nå berget som ligger på mellan 10 – 14 meters djup under markytan.

Med tanke på det stora miljöhotet som pålningen innebär, dels mot vattenkvaliteten i Slemmern och därtill sammanhängande vattenområden och även mot luftkvaliteten, så är det anmärkningsvärt att man förlitar sig på en utredning och analys där man endast har skrapat på ytan genom att gräva 2 – 3 meter djupa gropar trots att man vet att avfallet som har kastats (bilbatterier, slaktavfall, hushållssopor, läkemedel, oljor, lösningsmedel, arsenik och andra gifter) ligger betydligt djupare än så. Att man sedan inte inser risken

att miljön med största sannolikhet kommer att påverkas negativt då man blir tvungen att slå ner upp emot 400 pålar för att överhuvudtaget möjliggöra för

byggnation på området visar på okunskap och kostnaderna för ett eventuellt misslyckande kommer att tynga stadens ekonomi under årtionden framöver. Därav är det anmärkningsvärt att inte planeringen omfattas av en miljökonsekvensbedömning.

Även Statens geotekniska institut (SGI) avråder från att bebygga forna deponier pga att eventuella framtida problem inte går att åtgärda då byggnaderna väl står där och ifall man ändå bestämmer sig för att bygga så bör avfallet först avlägsnas.

Huskropparna kommer att bilda en mur mot den småskaliga bebyggelsen väster om den planerade byggnadsplatsen och utsikten för de boende i området kommer som en följd härav att minska med mellan 50 – 100 % och således bör husen vara betydligt färre och högre med tillhörande parkeringar på markplan ifall man väljer att gå vidare med projektet.

Flyttningen av de friköpta parkeringsplatserna till grönområdet väster om Servicegatan kommer att inkräkta på parkområdet samtidigt som det ökade trafikflödet i kombination med tvärställda parkeringar kommer att utgöra en fara för både trafikanter och för boende i området. Dessutom har en majoritet av fastigheterna redan idag sina infarter från Servicegatan och fler är på kommande. Det ökade trafikflödet kommer även att ställa krav på förnyade anslutningar till Österleden.

Avsaknaden av parkeringsytan på Rönnebergs torg kommer att ha negativ inverkan för besökare till sjukvårteret och dess evenemang vilket i förlängningen med största sannolikhet medför att okynnesparkering uppstår på gårdsgator och på företags- och gårdsparkeringar i närheten.

Så länge som parkeringssituationen i centrumområdet inte har fått sin slutliga lösning, då någon ny detaljplan inte har antagits och än mindre förverkligats, kommer trycket mot Rönnebergs torg och friköpsplatserna att kvarstå och sannolikt öka ytterligare.

Om och isåfall när utbyggnaden väl sker så försvinner en betydande mängd parkeringsplatser under byggtiden och man blir tvungen att söka alternativa parkeringslösningar och där fyller Rönnerbergs torg en funktion.

Att skjuta över det ekonomiska ansvaret på framtida köpare vore oetiskt och juridiskt felaktigt och därför bör staden ta sitt ansvar och lämna ekonomiska garantier till såväl köparna av lägenheterna som till oss som äger fastigheterna intill utifall det skulle visa sig att Swecos analys inte motsvarar förväntningarna och istället blir en belastning för kommande generationer.

Mariehamn den 11:e december 2017

Högaktningsfullt

Tomas Brunberg

Roger Rundberg

Veronika Häggblom

Carita Blomsterlund

Carola Eriksson

Jan-Roger Granlund

Henrik Lindroos

Marie-Louise Sviberg

Gert Sviberg

Kerstin Mattsson

PM

Ärende: Juridiska aspekter gällande detaljplaneringen av "Rönnebergs torg"

Rönnebergs torg

Undertecknad har anlåtats av fastighetsägare som äger fastigheter i anslutning till eller i närheten av det så kallade "Rönnebergs torg" som är en gammal avstjälpningsplats som nu håller på att detaljplaneras till bostads- och affärsfastighetsområde. Det är Mariehamns stad som ligger bakom projektet och planeringen.

Jag går i det följande kort igenom en del juridiska aspekter gällande projektet.

Miljöskyddslagen

Enligt 1 § 1 mom. i landskapslagen om miljöskydd (miljöskyddslagen) är syftet med lagen att främja en hållbar utveckling genom att undvika negativ miljöpåverkan samt genom att undanröja och begränsa skador av sådan påverkan. Inom verksamhet som medför risk för förorening av miljön ska enligt 2 mom. i samma paragraf allmänna principer om försiktighet och aktsamhet, om prevention och minimering av olägenheter, om bästa praxis ur miljösynpunkt samt om förorenarens ansvar tillämpas.

Begrepp som används i miljöskyddslagen definieras i 3 §. Dessa inkluderar bl.a. följande:

Miljöpåverkan är en sådan direkt eller indirekt, positiv eller negativ miljöeffekt som följer av att en verksamhet genomförs eller inte genomförs.

Negativ miljöpåverkan är sådan miljöpåverkan som medför

- a) olägenhet för människors hälsa,
- b) skada på naturen och dess funktioner,
- c) hinder för eller väsentligt försvårande av nyttjandet av naturresurser,
- d) minskad allmän trivsel eller försämring av kulturvärden,
- e) försämring av miljöns lämplighet att nyttjas för rekreationsändamål,
- f) skada på egendom eller olägenhet att nyttja den eller
- g) annan jämförbar kränkning av allmänt eller enskilt intresse.

Olägenhet för människors hälsa är störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka den enskilda människans eller befolkningens livsmiljö och hälsa menligt.

I 4 § föreskrivs om allmänna miljöhänsyn. Enligt paragrafens 1 mom. ska vid all verksamhet förfaras så att ändamålet nås med minsta möjliga negativa miljöpåverkan utan att denna miljöhänsyn blir oskälig. Verksamhetsutövaren ska därvid vidta sådana åtgärder som rimligen kan

krävas för att negativ miljöpåverkan undviks, undanröjs eller begränsas. I yrkesmässig verksamhet ska enligt 2 mom. bästa tillgängliga teknik alltid tillämpas. Enligt 3 mom. i paragrafen får gränsvärden, kvalitetsnormer eller andra specifika normer aldrig åsidosättas.

I 6 § föreskrivs om platsval. Enligt lagrummet får verksamhet som kan medföra risk för negativ miljöpåverkan, om inte platsen i stads- eller byggnadsplan reserverats för sådan verksamhet, endast förläggas till plats som är lämplig för ifrågavarande verksamhet med beaktande av verksamhetens art samt sannolikhet för och omfattning av negativ miljöpåverkan.

Grannelagen

Enligt 1 § i landskapslagen om tillämpning i landskapet Åland av lagen angående vissa grannelagsförhållanden (blankettlagen om grannelagsförhållanden) tillämpas i landskapet Åland 1–2 samt 5–16 § i lagen angående vissa grannelagsförhållanden (grannelagen, FFS 26/1920). Enligt 2 § ska ändringar i lagen om grannelagsförhållanden tillämpas i landskapet från den tidpunkt de träder i kraft i riket.

Vattenlagen

I 1 kap. 1 § i vattenlagen för landskapet Åland (vattenlagen) föreskrivs om lagens syfte och tolkning. I 1 mom. i paragrafen föreskrivs bland annat att vatten och vattenområden inom landskapet ska användas på det sätt som bäst gagnar en uthållig utveckling samt att en åtgärd som direkt eller indirekt kan inverka på vatten inte får vidtas om den kan motverka en uthållig utveckling. Enligt 2 mom. ska för att uppnå syftet enligt 1 mom. ytvatten och grundvatten samt ekologiska förhållanden i våtmarker, sötvatten och saltsjön nyttjas, skyddas och vårdas så att en uthållig utveckling gagnas och så att där kan finnas sådana växt- och djursamhällen, som i huvudsak utgör naturliga inslag i dessa naturmiljöer.

Enligt 4 kap. 1 § ska vattenföretag utföras och vattenfarlig verksamhet utövas så att ändamålet med företaget eller verksamheten nås med minsta skada och olägenhet för miljön utan att kostnaderna för dessa hänsyn medför att företaget eller verksamheten omöjliggörs. Särskilt ska eftersträvas att grundvattnet och vattenmiljön skadas så litet som möjligt och hålls i ett så naturligt skick som möjligt. Vattenföretag och vattenfarlig verksamhet ska dessutom utföras och utövas med minsta intrång och olägenhet för andra allmänna och enskilda intressen. Härvid ska enligt 4 kap. 4 § särskilt beaktas företagets eller verksamhetens inverkan på bl.a. rekreativiteterna, naturskönheten, kulturvärdena och trivseln i omgivningen (d punkten).

Enligt 4 kap. 2 §, som gäller skydd för vattenkvalitet, får vattenföretag inte utföras och vattenfarlig verksamhet utövas om detta i något vattenområde kan försvåra uppfyllandet av kvalitetsnorm eller andra krav för vattenkvalitet som föreskrivs i 5 kap.

Enligt 4 kap. 6 § får vattenfarlig verksamhet endast utövas på plats eller platser där minsta möjliga olägenhet för vattenmiljön uppstår och där förutsättningarna finns eller kan skapas för det slags verksamhet som är i fråga, utan att oskäligt högre verksamhetskostnader uppstår till följd av platsvalet.

MKB-lagen

Enligt 1 § 1 mom. i landskapslagen om miljökonsekvensbedömning (MKBlagen) ska en miljökonsekvensbedömning (MKB) utföras som underlag för en landskapsmyndighets eller en

kommunal myndighets planering och beslut, i den omfattning som föreskrivs i denna lag, avseende ett projekt, en plan eller ett program som kan ha betydande miljöpåverkan. I 4 § i lagen föreskrivs om grundkrav på en MKB. Enligt 14b § 3 mom. (ÅFS 2012/49) kan den som enligt bestämmelser i annan lagstiftning har rätt att söka ändring i ett beslut om ett projekt, en plan eller ett program åberopa att en MKB inte har utförts eller att bedömningen har varit bristfällig till väsentliga delar.

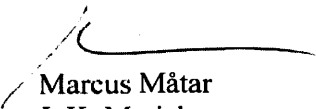
LL om renhållning

Landskapslag om renhållning innehåller bestämmelser gällande hur avfall skall hanteras. Det finns även bestämmelser om tillståndsplikt m.m.

Analys av planerna för Rönnerbergs torg i ljuset av ovanstående bestämmelser

Rönnerbergs torg är en gammal soptipp som under lång tid tog emot stadens sopor av allehanda slag. Sakta men säkert växte soptippen sig större och spred sig ut i Slemmern. Verksamheten avslutades i början av 70-talet (se Fritjof Fagerlunds utredning). Mycket varierande avfall har deponerats på platsen. För att få kunskap om föroreningar samt hur dessa beter sig i marken krävs provtagning och analyser. Denna problematik påminner om den miljöproblematik som drabbade byggnationen av IT-byn på Klinten i början av 2000-talet. Kostnaderna i detta fall kommer dock sannolikt att bli avsevärt större. Även i IT-by ärendet höjde olika personer varningens finger, men ingen lyssnade.

Att idag börja rubba soptippen riskerar medföra oanade följder. Hela projektet och dess inverkan av byggnation på området är outredda. Med hänvisning till ovanstående bestämmelser måste en miljökonsekvensbedömning göras innan en eventuell detaljplan utarbetas. Den utredning som SWECO uppgjort uppfyller inte kraven på en regelrätt miljökonsekvensbedömning.



Marcus Måtar
JuK, Mariehamn
ombud för
Cityjuristerna Ab