

# Förslag till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2 samt del av allmänt område 6L (Rönnerbergs torg) (Stplnr 1042) (stfge)

Dnr SUN 30/2013, Stds 105/2017

## Stadsutvecklingsnämnden 90 §, 04.11.2013



### Bilagor:

(• Utdrag ur generalplan 2006, markanvändning; A – SUN 90 §)

(• Utdrag ur generalplan 2006, antal våningar och exploateringsstal; B - SUN 90 §)

(• Förstudie; Rönnerbergs torg i Mariehamn som bostadsområde, Stark, 07.09.2009; C - SUN 90 §)

(• Rönnerbergs Torg, inför exploatering, SWECO, 20.11.2013; D- SUN 90 §)

(• Bebyggelseillustrationer Rönnerbergs torg, Stark, 21.11.2013; E - SUN 90 §)

(• Fotomontage Rönnerbergs torg, Stark, 21.11.2013; F - SUN 90 §)

(• Utkast till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:0 samt del av allmänt område 6L(Rönnerbergs torg)(Stplnr 1042), 21.11.2013; G-SUN 90 §)

Planområdet har i generalplanen statusen av utredningsområde vilket skulle kunna innebära att en stadsplaneplanändring föregås av en översiktlig planering. Under 2009 togs förstudier fram på stadsarkitektkontoret som diskuterades i stadsplanenämnden mars 2011 omfattande två alternativa bebyggelsestrukturer.

Utgående från diskussionerna anlätades under 2013 Sweco Environment AB för utredning av konsekvenserna av den förorenade marken med syftet att reservera området för boende. Det aktuella planutkastet har tagits fram utgående från Swecos utredning. Stadsarkitektkansliets bedömning är att planområdet för Rönnerbergs torg behandlas som en komplex planändringsprocess och frågan om den framtida användningen av servicestationsområden klagörs parallellt med den aktuella stadsplaneprocessen.

### Planeringsunderlag

#### Gällande stadsplan

Gällande stadsplan för planområdet är från 1978.

Inom planområdet finns fem markanvändningar P, TP, PT, T och gatuområde.

TP-området kallas för Rönnerbergs torg och är ett trafikområde för allmän parkering där området kan enligt särskilt avtal utnyttjas för behov av parkeringsplatser för tomter inom stadsdelarna Storängen, Nyängen, Vreten och Kvarnberg som enligt stadsplan äger möjlighet till friköp av

parkeringsplatser.

T-området är ett trafikområde och heter Servicegatan.

PT-området är ett parkområde inom vilket erfoderliga matar- och tillfartsleder får dras. Inom området får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv friköpas eller arrenderas bilplatser vilka får inhägnas med häck i kombination med stängsel samt uppföras lätta bilskyddstak. Området är mellan Servicegatan och kvarteren 16 och 18 i stadsdelen Nyängen.

P-området mellan Rönnebergs torg och trafikområdet för Österleden samt norr om Rönnebergs torg är parkområde inom vilket får utbyggas vägar för den lätta trafiken.

Gatuområdet är den östra delen av Strandgränd.

#### Generalplanen

Inom planområdet stipulerar generalplanen markanvändningen R, rekreationsområde som även innefattar biltrafikens lokalnät och B-3, utrednings-område för bostadsbebyggelse och serviceinrättningar (Rönnebergs torg). Om B-3 området inte används för bostadsbebyggelse betecknas det R-5, rekreationsområde som reserveras för parkeringsplatser. I generalplanen rekommenderas att en kontamineringsundersökning av markgrunden genomförs och att bebyggelsen utformas så att vattenkontakt från befintlig bebyggelse bakom bibehålls i största möjliga utsträckning samt att en helhetsstudie utarbetas.

För området stipuleras tre-fyra våningar med en exploatering på 0.65 – 0.8.

#### Tidigare verksamhet på Rönnebergs torg och saneringsbehov

Rönnebergs torg har utnyttjats som avfallsplats under perioden 1939-1965.

För att kartlägga situationen på området gjordes 2004 både en miljöteknisk markundersökning och en grundvattenundersökning.

Inför planläggning har konsult anlåtts för att bedöma hur föroreningsituationen inom området påverkar möjligheterna att exploatera området för bostadsändamål och vilket saneringsbehovet är. Under 2013 har ytterligare mark- och porluftsprövar och grundvattenprövar tagits och analyserats.

Enligt Swecos rapport innehåller området en del relativt kraftigt förorenade fyllningsmaterial i ett knappt metertjock skikt närmast den naturliga leran och grundvattnet. Massorna ovanför, 1-1,5 m är lätt förorenade och kan lämnas kvar under parkerings- och kontors- eller affärsytor, men inte under bostadsytor eller vistelseytor utomhus. Swecos uppfattning är att en stor del av föroreningarna inte behöver åtgärdas, vilket sänker kostnaderna till en rimlig nivå med tanke på exploateringen. Förutsättningen är att byggandet sker i enlighet med anvisningarna i rapporten och att ÅMHM godkänner förfarandet. I fall miljömyndigheterna kräver att alla förorenade massor inom området åtgärdas ned till riktvärdena för boende skulle kostnaderna enligt konsulternas bedömning bli alltför stora för att kunna bäras av exploateringen. Diskussioner med ÅMHM har förts under hela utredningsprocessen.

#### Friköpsområdet vid Rönnebergs torg

Rönnebergs torg har i enlighet med gällande stadsplan använts som friköpsområde för bilplatser sedan 1978. Till och med februari 2008 har staden sålt 130 bilplatser. Sedan 1 januari 2010 har staden kunnat sälja friköp av parkeringsplats antingen som plats med ensamrätt (kl 8-17, kan säljas en gång) eller som full rotationsplats (40% d.v.s. kan säljas 2,5 gånger).

#### Arrendeområden i anslutning till kvarter 16 och 18

Området mellan Servicegatan och kvarteren 16 och 18 i stadsdelen Nyängen har enligt gällande stadsplan kunnat utnyttjas som trafikområde

för allmän parkering (PT) och området kan enligt särskilt avtal utnyttjas för behov av parkeringsplatser för tomter inom stadsdelarna Storängen, Nyängen, Vreten och Kvarnberg. Staden har sedan 1990 i olika repriser arrenderat sex områden till intilliggande tomter. Det nu gällande arrendet för dessa tomter avslutas 31.7.2015. Enligt arrendeavtalet övergår området i stadens besittning i befintligt skick när arrendeförhållandet upphör. Enligt givna bygglov har totalt 42 bilplatser placerats på dessa arrendeområden. Därtill har flera av de berörda tomterna sina gångar eller bilinfarter över arrendeområdet. Landskapets tomt för polishus utnyttjar det intilliggande PT-området enligt avtal för överskådlig tid för ramp och 6 bilplatser.

#### Befintliga ledningar inom planområdet

Inom planområdet finns både Ålands Vattens stamledningar, stadens vatten-, avlopps- och elledningar. Av dessa ledningar går Ålands Vattens ledning och stadens huvudavloppsledning genom Rönnerbergs torg. Genomförandet av exploatering av Rönnerberg torg innebär att ledningarna måste flyttas. Elledningarna och transformatorstationen kan kvarstå.

#### Tidigare utredningar om hur utveckla området

2009 tog stadsarkitektkontoret fram en förstudie av Rönnerbergs torg som bostadsområde. Inledningsvis konstaterades att när Rönnerbergs torg bebyggs är det oundvikligt att utsikten över Slemmern påverkas för byggnaderna på andra sidan Servicegatan, dock skymms utsikten till en del i dag av Sjökvarteret, sly och träd på Rönnerbergs torg och på de berörda tomterna.

I förstudien togs två alternativa lösningar fram med olika karaktär; Punkt- och radhus och Kvarter. Gemensamt för alternativen är trafik- och parkeringslösningen med en breddad Servicegata som en parkeringsgata med bilplatser som varvas med träd i en allé och ett garage ovan mark under de nya byggnaderna.

Alternativet "punkt- och radhus" är en kombination av två olika byggnadstyper glest placerade på tomten med karaktären av förort. Alternativet "kvarter" skapar skyddade gårdar med trevåningsbyggnader och enstaka fyrvåningsbyggnader med en stadsmässig karaktär som en utvidgning av stadens rutnätsplan mot stranden.

I samband med Swecos utredning har det framkommit information som resulterat i en helt ny bebyggelsestruktur som på ett kostnadsmässigt effektivt sätt beaktar förutsättningarna för en begränsad sanering av de förorenade massorna.

#### Andra begränsande faktorer

På Rönnerbergs torg varierar markhöjden mellan en och två meter över havsnivån. Med stigande havsnivåer finns en översvämningrisk, som skall beaktas i byggnadsutformningen bl.a. med att eliminera underjordiska källarutrymmen. De geotekniska förhållandena är inte utredda inom området, sannolikt finns lerlager i marken som innebär att pålning kommer att krävas vid byggnation. Om markytan höjs, kan svåra sättningar uppkomma utanför byggnader om ingen markförstärkning/förbelastning görs. Buller från trafiken på Österleden kräver att bestämmelser för yttre väggars ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller bör införas i planen. Vistelseytor utomhus som är skyddade från trafikbuller bör ordnas på tomten.

#### Säkerhetsavstånd

Säkerhetsavståndet på 10 meter mellan bensinstationen och bostäderna skall beaktas.

### Uppskattade utbyggnadskostnader

Om kravet från ÅMHM tvingar att schakta bort alla massor inom tomtmarken bedöms kostnaden ligga på ca. 5,5 miljoner euro. En marksanering i enlighet med Swecos utredning där enbart förorenade massor på "hot spots" behöver åtgärdas innebär en saneringskostnad mellan 1 och 1,5 miljoner euro. Stadsarkitektkansliet har diskuterat problematiken med stadens infrastrukturförvaltning och Mariehamns energi och kommit fram till en totalkostnad på 700 000 euro för utbyggnaden av kommunaltekniken, gatan och parken i enlighet med stadsplaneskissen. Tillsammans med saneringskostnaderna skulle stadens utbyggnadskostnader ligga på ca 1,7- 2,2 miljoner euro. Skateparken som finns på området behöver flyttas och kostnaderna för en ny skatepark inkluderas i totalkostnaderna för projektet.

Beaktande värdet på den försäljbara våningsytan, som beräknas bli närmare fyra miljoner euro skulle utbyggnaden i enlighet med stadsplaneutkastet och Swecos rekommendationer utan tvivel vara ekonomiskt lönsam för staden att genomföra.

### **Stadsarkitektkansliets konstaterar**

Rönnerbergs torg är nära stadens centrum och intill infartsled med potential att bli ett fint verksamhets- och bostadsområde med en enastående sjöutsikt. Området utgör en gräns mellan stadens rutnätstruktur och strandområdet. Samtidigt som det är en del av stadscentrum och kräver en tydlig stadsmässighet anknyter det till det maritima. Detta sker genom den småskaliga och omväxlande byggnadsutformningen samt det genom kvarteret löpande trädäcket upphöjt ovan markplanen. Byggnaderna bildar stadens fasad mot havet och bör förstärka stadens identitet som en maritim och unik småstadsmiljö.

Riktgivande för planeringen har varit också att

- Placera affärs- eller kontors- och källarutrymmen på markplan och bostäder med gemensamma vistelseytor från andra våningen uppåt.
- Utforma byggnadsytorna så att lägenheternas möjlighet till sjöutsikt optimeras.
- Placera parkeringsplatserna på markplan avskilda från gatan och parken med byggnader och låga murar.
- Lämna öppningar mellan byggnadsgrupper för havsutsikt från befintlig bebyggelse.
- Skapa en lekpark emellan tomterna med ett gångstråk direkt från Strandgränd till Sjökvarteret.
- Lösa placeringen av de 130 friköpta bilparkeringsplatserna på Rönnerbergs torg och de 42 bilplatser som i bygglov placerats på de utarrenderade PT-områdena.

Planutkastet följer det stipulerade antalet våningar i generalplanen och avviker något från det stipulerade exploateringstalet.

Parallellt med stadsplanen för Rönnerbergs torg kommer en helhetsplan tas fram omfattande ett större område inom kvarteret Nyängen, som avgränsas av Östra utfarten, Hotell- och restaurangskolan i norr, Strandgatan i väst samt Styrmansgatan i söder.

### **Planutkast**

Planområdet omfattar 27.808 m<sup>2</sup>. Markanvändningen ändras så att PT-området sammanfogas med T-området till ett gatuområde T-1 omfattande 8.847 m<sup>2</sup>. P-området mot Österleden kvarstår såsom P-område och

omfattar 5.862 m<sup>2</sup>. TP-området (Rönnerbergs torg) delas i två kvarter med markanvändningen BHV, kvartersområde för bostadshus, handel, förvaltning och service med ett parkområde, P-1, mellan dem. Det södra BHV-området bildar tomt Nyängen-20-2 och omfattar 4.852 m<sup>2</sup>. Det norra BHV-området bildar tomt Nyängen-25-1 och omfattar 7.020 m<sup>2</sup>. Den norra tomten kan delas i två tomter där den södra är dubbelt större. P-1 området omfattar 1.227 m<sup>2</sup>.

Genom kvarteren i nord-sydlig riktning reserveras område för ett gemensamt gångstråk som en gångbro som placeras ovanför parkeringsområdet. Bebyggelsen i kvarteren grupperas i två eller tre grupper om tre byggnader. Parkeringsplatserna är belägna på mark, delvis under byggnaderna, delvis täckta av gångbron som löper genom området och utformas som ett trädäck. Byggnaderna mot Strandgatan byggs i tre till fyra våningar och byggnaderna mot Österleden byggs i tre våningar ovan parkeringsområdet. Byggnadsrättsbehovet för den södra tomten, Nyängen-20-2, är 4.900 m<sup>2</sup> våningsyta vilket ger exploateringsstalet 1.0. Byggnadsrättsbehovet för den norra tomten, Nyängen-25-1, är 7.350 m<sup>2</sup> våningsyta vilket ger exploateringsstalet 1.04. Antalet bostäder uppskattas bli ca.160.

Bebyggelsen ges en enhetlig karaktär som styrs med bestämmelser och utformningsplan.

Till planförslagsskedet tas en utformningsplan fram, planbestämmelserna utformas och planbeskrivning bifogas.

## Övrigt

Stadsarkitektkansliets bedömning är att ärendet fyller kriterierna för en komplicerad planprocess d.v.s. planförslaget behandlar ett utredningsområde i generalplanen och byggnadsrätten föreslås utökas mer än 200 m<sup>2</sup> våningsyta. Till planen biläggs vid förslagsskedet en planbeskrivning och en utformningsplan.

Planärendet innebär en betydande förändring jämfört med gällande plan varför ett samrådsförfarande under beredningsskedet är ändamålsenligt. Efter att planförslaget behandlats av stadsstyrelsen inför stadsfullmäktige ställs förslaget ut i 30 dagar.

**Stadsarkitektens förslag:** Stadsutvecklingsnämnden omfattar preliminärt utkastet till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:0 samt del av allmänt område 6L (Rönnerbergs torg)(Stplnr 1042) av den 21.11.2013 och inbegär infrastrukturnämndens utlåtande över stadsplaneutkastet samt arrangerar ett medborgarinformationstillfälle om planändringen. Stadsutvecklingsnämnden inbegär ÅMHM:s utlåtande gällande Swecos förslag till hantering av förorenade massor med hänvisning till stadsplaneutkastet.

**Beslut:** Rauli Lehtinen understödd av Tom Forsbom föreslår att ärendet återremitteras.

Vid förrättad omröstning mellan stadsarkitektens förslag och Rauli Lehtinens förslag röstar ordf. Donny Isaksson, Marita Karlsson och Yvonne Aspholm för stadsarkitektens förslag och Rauli Lehtinen, Tom Forsbom, Peter Enberg och Pia Karlsson för Rauli Lehtinens förslag om en återremiss. Konstateras sålunda att stadsutvecklingsnämnden återremitterar ärendet.

## Stadsutvecklingsnämnden 49 §, 15.09.2014

### Bilagor:

- (Utlåtande gällande sanering av Rönnerbergs torg, Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet gm. Susanne Sårs miljöskyddsinspektör och Camilla Lundberg vik. Myndighetsjurist, 13.02.2014; H - SUN 49 §)
- (Bebyggelseillustrationer Rönnerbergs torg, Alt. 1, Stark, 28.08.2014; I - SUN 49 §)
- (Bebyggelseillustrationer Rönnerbergs torg, Alt. 2, Stark, 28.08.2014; J - SUN 49 §)
- (Utkast till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:0 samt del av allmänt område 6L (Rönnerbergs torg) (Stplnr 1042), Alt 1, 28.08.2014; K - SUN 49 §)
- (Utkast till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:0 samt del av allmänt område 6L(Rönnerbergs torg)(Stplnr 1042), Alt 2, 28.08.2014; L - SUN 49 §)

Stadsutvecklingsnämnden remitterade ärendet med ett önskemål om att få fram ett alternativt stadsplaneutkast som lämnar mera utrymme mellan byggkropparna så att vattenkontakt från befintlig bebyggelse bakom bibehålls i största möjliga utsträckning.

Stadsarkitektkansliet begärde ÅMHM:s utlåtande angående Swecos rapport om förutsättningarna för bostadsbyggande i fall endast en del av föreningarna avlägsnas inför exploateringen.

ÅMHM tar inte ställning i detta skede till vilken marksaneringsgrad som är lämplig för området utan konstaterar att utförligare undersökningar och provtagningar kommer att krävas och listar upp olika frågeställningar, som kommer att lyftas fram vid en framtida prövning. Emedan ÅMHM inte anser sig kunna ge något förhandsbesked gällande vilka krav som kommer att ställas måste stadsplaneprocessen fortskrida och prövningen ske i samband med utbyggnaden av Rönnerbergs torg.

### Den alternativa stadsplaneskissen

Utgående från de riktlinjer och målsättningar som redogjorts i ärendeberedningen har en skiss utarbetats som avviker från den tidigare främst när det gäller byggnadskropparnas utformning. Det tidigare förslaget (Alternativ 1) byggde på fem enheter bestående av tre stycken punkthus kopplade samman av det genom kvarteret löpande trädäcket. I det nya alternativet 2 består enheterna av två stycken punkthus som lämnar mera fritt utrymme för havsutsikt mellan enheterna. Dessa enheter som vi kallar för byggnadskroppar är fem till sitt antal och grupperade på två tomter. När det gäller våningsantalet skiljer sig de två alternativen på följande sätt; Alternativ 2 har mot gata tre hela våningar och en halv på markplan medan i alternativ 1 finns det förutom en halv våning på markplanen två hela våningar och en vindsvåning. Den största skillnaden mellan alternativen är byggnaderna mot Österleden, som är en våning högre i alternativ 2 med en källare på mark och fyra våningar. Havsutsikten från de omgivande kvarteren genom området har illustrerats i båda alternativen.

De båda alternativen utgår ifrån principen att så gott som alla bostäder kan riktas mot havsutsikten. Därav kommer byggnadskropparnas kilform. I alternativ 2 är balkongerna ritade som en halvvarm zon längs hela den norra och södra fasaden, där uteplatsen kan bli en utvidgning av interiören med flyttbara glasväggar samtidigt som inglasningen skyddar även mot buller. Denna lösning kan även tillämpas i alternativ 1.

Byggnaderna på Rönnebergs torg bildar också en viktig del av stadens fasad mot havet. Båda alternativen underordnar sig höjdmässigt till Alandica-huset som är stadens främsta kulturbyggnad mot Slemmern och bör dominera stadens silhuett mot havet.

Alternativ 1 med sina indelningar och brutna tak utgör en fortsättning på den småskaliga stadsbebyggelse som är kännetecknande för innerstaden i Mariehamn. Alternativ 2 ter sig som en enklare, avskalad och modern stadsdel i utkanten av centrum och anknyter sig närmast till raden modernistiska offentliga byggnader vid Österleden; Självstyrelsegården, Hotell Arkipelag och Alandica-huset.

Våningstalet i alternativ 2 avviker med en våning från generalplanens fyra våningar på byggnaderna närmast Österleden. E-talet varierar från 1.13 – 1.17 i jämförelse med generalplanens 0.65 – 0.8. Avvikelse av denna storlek torde kunna godkännas eftersom Rönnebergs torg i generalplanen angetts som utredningsområde för bostadsbebyggelse.

Gällande parkeringslösningarna har båda alternativ detaljstuderats utgående ifrån att parkeringsplatserna för bostäderna som projektet alstrar ryms på egen tomt på markplan och att de nuvarande friköpsplatserna (130 st.) på planområdet kan omplaceras på gatumark.

En större del av parkeringsplatserna som finns på de nuvarande PT-områden måste ändras till friköpsplatser. Källarutrymmen tillåts inte emedan all grävning på området bör minimeras, vilket påverkar exploateringsgraden. Den föreslagna struktureringen av Servicegatan utgår ifrån de nuvarande infarterna till tomterna och från att kunna spara en del av trädbeståndet.

### **Planutkast alternativ 1**

Alternativ 1 har justerats något och ersätter planutkastet av den 21.11.2013.

Bebyggelsen i kvarteren grupperas i två respektive tre grupper om tre byggnader. Byggnaderna mot Strandgatan byggs i ½ II ¾ våningar och byggnaderna mot Österleden byggs i III våningar ovan parkeringsplanen. Det södra BHV-området bildar tomt Nyängen-20-2 och omfattar 4.852 m<sup>2</sup>. På tomten placeras en byggnadsrätt om 5.300 m<sup>2</sup> våningsyta med följd att exploateringstalet blir 1.09.

Det norra BHV-området bildar tomt Nyängen-25-1 och omfattar 7.020 m<sup>2</sup>. På tomten placeras en byggnadsrätt om 7.900 m<sup>2</sup> våningsyta med följd att exploateringstalet blir 1.12.

För båda tomterna uppskattas antalet bostäder till ca 170 st.

### **Planutkast alternativ 2**

Bebyggelsen i kvarteren grupperas i två respektive tre grupper om två byggnader. Byggnaderna mot Strandgatan byggs i ½ III våningar och byggnaderna mot Österleden byggs i IV våningar ovan parkeringsplanen. Det södra BHV-området bildar tomt Nyängen-20-2 och omfattar 4.852 m<sup>2</sup>.

På tomten placeras en byggnadsrätt om 5.500 m<sup>2</sup> våningsyta med följd att exploateringsstalet blir 1.13.

Det norra BHV-området bildar tomt Nyängen-25-1 och omfattar 7.020 m<sup>2</sup>. På tomten placeras en byggnadsrätt om 8.200 m<sup>2</sup> våningsyta med följd att exploateringsstalet blir 1.17.

För båda tomterna uppskattas antalet bostäder till ca 140 st.

## Övrigt

Stadsarkitektkansliet anser att de båda alternativen bör föras vidare till samråd så att allmänheten får tillfälle att ge sina synpunkter före valet av alternativ görs. Viktig målsättning för nämnden är att främja växelverkan mellan planerare, invånare och beslutsfattare varför förutom samrådsmöte i stadshuset kunde medborgardialogen som ett pilotprojekt utökas med information på moderna medier, på stadsbiblioteket och på stadens hemsida för att nå flera befolkningsgrupper. Ett utlåtande om alternativen begärs samtidigt från infrastrukturnämnden. Det slutgiltiga valet av alternativ bör föras till stadsstyrelsen innan arbetet med stadsplaneförslaget inleds.

**Stadsarkitektens förslag:** Stadsutvecklingsnämnden omfattar preliminärt stadsplaneskisserna för alternativ 1 och 2 till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:0 samt del av allmänt område 6L (Rönnebergs torg)(Stplnr 1042) av den 28.08.2014 och inbegär infrastrukturnämndens utlåtande över alternativen samt arrangerar samråd och en medborgardialog om planändringen.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---

## Infrastrukturnämnden 70 §, 14.10.2014

Följande bilagor har kopierats upp:  
Bilaga D, sid 2 "Sammanfattning" och bilagorna I – L.

Bilagorna A – H kan läsas på nätet, [Länk till protokoll](#)

Beredningen beskriver på ett bra sätt bakgrundsfakta för området och förutsättningarna för en exploatering med tanke på tidigare verksamhet i området. Området är attraktivt för en framtida exploatering med tanke på att det ligger i direkt anslutning till befintlig kommunal teknik och gatunät och stöder en framtida utveckling av centrum. Utredningarna visar också att det inte finns hälsohinder för en exploatering.

Inför ärendets beredning har samhällstekniska avdelningen analyserat förslagen och utkastet enligt följande:

I ärendets bilaga Alt.1 K-SUN 49§ visas enbart illustrationen för gatuområdet vilket gör det delvis svårt att kunna med nödvändig noggrannhet beakta alla tekniska detaljer då planeringsförhållandena är mycket komplicerade inom planområdet.

Följande detaljfrågor behöver särskilt lyftas fram:

1. Hur ta hänsyn till att infarter på gatans västra sida kommer att försvinna och nya tillkommer vartefter stadsplanen för de västra kvarteren mellan Strandgatan och Servicegatan förverkligas.



2. Anpassning av gatuhöjder till befintliga byggnader är bitvis problematisk även om illustrationerna visar ett friområde/utjämningsområde om ca 1,5m mot tomter i väster (mellan tomtgräns och trottoar). Det är förhoppningsvis inte tänkt att höjdskillnader ska upptas med stödmurar etc. i gatumark.
3. Trädbeståndet (Bollpilar) inom gatuområdet borde inte skyddas, utan nyplantering av andra lämpligare träd, är att föredra både ur trafikplaneringssynpunkt och för trädens framtida varande. Av de träd som nu anges som "träd som bevaras" så måste åtminstone två gallras ganska hårt för att de ska fylla kravet på minst 4,5m frihöjd över körbanan. Även utrymmet mot angränsande parkeringar ställer krav på gallring för att tillräcklig frihöjd ska uppnås.
4. Träd är ok inom gatuområdet men placering behöver, i en så här pass omfattande stadsplaneändring, mera anpassas till områdets och trafikplaneringens krav.
5. Specifika problemområden: Servicegatan 2-4, 10, 14, 22-26 där anslutning mot ingångar och fasader är problematisk p.g.a. höjdskillnader mot gata.
6. Servicegatan 10 som idag har fyra garageportar mot Servicegatan samt biluppställning mot öster kommer även framöver att ha samma behov. Skall biluppställning då ske på stadens mark inom gatu-/parkeringsområde eller behöver behovet inte alls beaktas?
7. Eventuella alléträd/gatuträd på östra sidan måste placeras i området för längs parkeringen i gata, d.v.s. ca 4,5 m från tomtgräns/husfasad annars risk att trädkronorna på sikt når husfasaderna.
8. Parkeringen på västra sidan bör helst vara längs parkering, tvärparkering är inte att rekommendera då trafikbelastningen på gatan bedöms bli livlig. Tvärparkering kräver att farddämpande åtgärder som t.ex. upphöjda övergångsställen eller chikaner införs på lämpliga ställen längs hela Servicegatan, behövt antal 3-5 st.
9. Inom Rönnergstorg finns för närvarande 130 friköpsplatser, dessa kan komprimeras till 52 platser vilka kan flyttas till parkering vid MSF (23st), söder om Sjökvarteret, samt ett mindre antal på gata "Servicegatan". Förlusten av parkeringsplatser kan delvis lösas inom nämnda områden, men helt troligt så kommer även gatorna inom centrala Mariehamn att få ökad belastning av parkerade fordon. Friköpsplatserna är sådana som sålts till ett pris som motsvarar platserna utanför centrum. Av ekonomiska orsaker kan ersättande platser inte placeras i underjordiska anläggningar. Ifall en kommande fortsatt planering leder till ett underskott behöver andra områden utanför centrum reserveras för ersättande parkering.
10. För den planerade gångbron som löper genom tomtmark i kvarteren finns många tekniska och ekonomiska frågor att lösa som t.ex. kostnader och ansvar för byggande och underhåll samt i vilken tidplan gångbron byggs då området kanske byggs ut inom en tidsperiod på 10-15 år. I vems regi görs utbyggnaden över parkområdet mellan kvarteren. Avtal om utbyggnad och underhåll viktigt för att få styrning på utformning, belysning, träd, räcken och trappor. Villkor behöver fastställas i god tid före utgivning av tomter.

11. Text för teckenförklaringen för gångbron borde ändras så att den inte skulle vara avsedd för allmän gångtrafik. Staden har inget primärt behov för en nord-sydlig allmän förbindelse ovanför markplan och kan inte ta på sig framtida underhåll.

Sammantaget finns det många olika parametrar att beakta vid Servicegatans planering. Stadsplan borde inte godkännas före gatuplan har utformats för planområdet. Arbete med detaljerad gatuplan kan göras parallellt med fortsatt bearbetning av stadsplaneförslaget. Även Servicegatans anslutningar till Villagränd och Styrmansgatan behöver utredas mera i detalj. Räddningsvägar kan krävas till tomternas östra sida genom P-område längs Österleden. Dimensionering och placering av eventuella räddningsvägar medför tekniska och ekonomiska konsekvenser som behöver utredas mera i detalj. Räddningsvägar från Servicegatan är uteslutna med anledning av planerad gångbro.

Befintliga ledningar inom tomtområdet flyttas till Servicegatan. Nya ledningar för vatten, avlopp och dagvatten samt fjärrvärme anläggs under körbana. El, telefon och fiber anläggs vid tomtgränser.

Värt att notera i sammanhanget är att ett för staden mångårigt evenemangsområde försvinner när Rönnebergstorgs stadsplan förverkligas. Här har cirkus, tivoli och olika utställningar/evenemang haft tillgång till ett väl fungerande evenemangsområde, ett område som är svårt att ersätta inom stadens gränser. Även tillställningar i Sjö kvarteret har kunnat nyttja detta område för tillfälligt parkering vid olika evenemang.

**Infrastrukturdirektörens förslag:** Infrastrukturnämnden antecknar sig beredningen för kännedom och förutsätter att synpunkterna som framförs i samhällstekniska avdelningens analys beaktas i den fortsatta planeringen.

**Beslut:** Ärendet bordläggs.

---

#### **Infrastrukturnämnden 77 §, 04.11.2014**

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---

#### **Stadsutvecklingsnämnden 29 §, 15.06.2017**

##### **Bilagor:**

- ( Anteckningar från samrådsmötet 30.10.2014; M – SUN 29 §)(publiceras inte på nätet)
- (Inlämnade synpunkter under samrådstiden; N - SUN 29 §)
- (Medborgardialog under tiden 8.10-14.11.2014; O - SUN 29 §)
- (Stadsbildsmässig studie av Strandgatan och Servicegatan; P - SUN 29 §)
- (Områdesbeskrivning, Rönnebergs torg, Stark, 22.05.2017; Q - SUN 29 §)

- (Utkast till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:0 samt del av allmänt område 6L (Rönnerbergs torg)(Stplnr 1042), 06.06.2017; R - SUN 29 §)

## **Samråd**

Vid det lagstadgade samrådsmötet 30.10.2014 informerades om planeringsförutsättningar, utredningar och lösningar för den förorenade marken och planområdet samt de två framtagna planutkastet. I mötet deltog förutom ordförande, nämndmedlemmar, infrastrukturdirektören och personal från stadsarkitektkansliet 17 personer. Anteckningarna från samrådsmötet är bilaga M. Under samrådstiden 30.10 – 14.11.2014 inkom 8 synpunkter, bilaga N.

Synpunkterna handlar bl.a. om

- de planerade höga byggnadernas barriäreffekt för de befintliga byggnaderna vid Strand – och Servicegatan
- oro om ansvarsfrågan då en tidigare soptipp bebyggs och saneringskostnaden
- Servicegatans framtida utformning och inverkan på bebyggelsen vid Servicegatan
- behovet av allmänna parkeringsplatser vid evenemang och var ska de friköpta parkeringarna placeras
- Österledens inverkan på bosättningen; buller och avgaser
- planera området till park eller reservera för framtida turistsatsningar
- bebygg istället norrut
- utöka exploateringen på kvarter 16 och 18 vid Strand- och Servicegatan i stället.

## **Medborgardialog**

Stadsarkitektkansliet genomförde under tiden 8.10 – 14.11.2014 i samarbete med stadskansliet en medborgardialog som både en webbenkät och en pappersenkät. Huvudsyftet var att fråga medborgarna vilket av alternativen 1 eller 2 som de föredrar. Av de 128 som svarade var 115 bosatta i Mariehamn. Hälften av de som svarade föredrog alternativ 1 och hälften alternativ 2. Medborgardialogen på webben fick ett positivt mottagande och gav oss värdefull information inför framtagningen av det aktuella planutkastet. Svaren är bifogade som bilaga N.

## **Infrastrukturnämndens utlåtande**

I sitt utlåtande lyfter infrastrukturnämnden upp vikten att anpassa Servicegatans utformning med de befintliga byggnadernas höjder och infarter, problematiken att flytta de friköpta parkeringsplatserna och att befintliga träd är svåra att bevara vid Servicegatans framtida utformning, dock ingår nya trädplanteringar i gatans uttryck, samt att den planerade gångbron ovan parkområdet (P-1) väcker olösta frågor som är både tekniska, ekonomiska och gäller underhållet. Nämnden konstaterar att arbetet med gatuplan kan göras parallellt med fortsatt bearbetning av stadsplaneförslaget, att befintliga ledningar inom tomtområde flyttas till Servicegatan och att räddningsvägar behöver utredas i detalj. Därtill noterar nämnden att ett för staden mångårigt evenemangsområde försvinner när projektet förverkligas och att ett motsvarande område är svår att ersätta inom stadens gränser. Stadsarkitektkansliet tar fram en lösning om Servicegatans utformning i samarbete med infrastruktursektorn efter att planutkastet har behandlats av stadsutvecklingsnämnden.

## **Stadsarkitektens bedömning**

Som beskrivet ovan har stadsarkitektkansliet tagit fram två alternativ för bebyggelsestrukturen på området och fört medborgardialog angående alternativen. Båda alternativen hade nästan lika många anhängare medan majoriteten av synpunkterna över byggnadsutformningen stödde tydligt det småstadsmässiga alternativet 1. Upplevelsen av Servicegatan som ett stadsmässigt gaturum är viktig, medan de närmaste grannarna förespråkade större mellanrum mellan byggnadskropparna såsom i alternativ 2. Parkeringsplatserna som granntomterna har arrenderat eller friköpt på stadens mark vid Servicegatan anses behöva finnas kvar, medan infrastrukturnämnden i sitt utlåtande är beredd att minska friköpsplatsernas totala antal från 130 till 52. Detta skulle möjliggöra en omplanering av gatuområdet med en grön buffert närmast fasaderna på västra sidan av Servicegatan.

En möjlighet att medels gångbron koppla ihop de båda tomterna och Shell-tomten söder om är intressant med tanke på en eventuell framtida kombination av ett allmänt parkeringshus med en servicestation vid Styrmansgatan. Staden kan avtala om genomförandet och driften av gångbron vid tomtutgivningen.

Stadsarkitektkansliet har tagit fram ett nytt alternativ som är en kombination av de egenskaper som uppskattades i de tidigare alternativen och beaktande de utlåtanden och synpunkter som inkommit. Fullmäktige beslöt den 29.9.2015 att omfatta de i bilaga P presenterade byggnadsvolymer och våningstalen som underlag för den fortsatta planeringen av Rönnebergs torg, dvs. ett våningstal mellan III-IV enligt generalplanen och E-tal upp till 1.1.

Planförslaget utgår ifrån följande principer för planeringen av Rönnebergs torg:

- Placera affärs- eller kontors- och gemensamma utrymmen på markplan och bostäder från andra våningen uppåt.
- Utforma byggnadstyperna så att lägenheternas möjlighet till sjöutsikt optimeras (de solfjäderformade byggnadskropparna).
- Placera parkeringsplatserna på markplan avskilda från gatan och parken med låga murar. Inga källarutrymmen under mark tillåts.
- Lämna öppningar mellan byggnadskropparna för havsutsikt från befintlig bebyggelse och samtidigt skapa en stadsmässig gatukaraktär för Servicegatan.
- Skapa en lekpark mellan tomterna som med ett gångstråk som kopplar ihop stadsdelen med Sjökvarteret.
- Förse byggnaderna med ett trädäck ovan markplan som vistelseyta och ett gångstråk mellan byggnaderna på området.
- Möjliggöra för energieffektiva lösningar för solvärme, passivhus och byggande i trä.
- Lösa placeringen av de 130 friköpta bilparkeringsplatserna på Rönnebergs torg och de 42 bilplatser som i bygglov placerats på de utarrenderade PT-områdena.
- Förse planen med bestämmelser om speciella konstruktioner och åtgärder som ställs på byggandet på förorenad mark.

Planområdet är i direkt anslutning till centrum och attraktivt för boende och verksamheter. Eftersom staden äger marken är det möjligt för staden att rikta tomterna t.ex. för studentboende eller äldreboende och vid utgivning genom köp- eller arrendeavtal även reglera ägoformen och prisnivån och för bostäderna. Planen möjliggör kontor, affärer och gemensamma serviceutrymmen på markplanet. Det genomgående vistelse- och

promenaddäcket ovanför parkeringen kopplar ihop byggnaderna och vid behov de båda tomterna och hörntomten vid Styrmansgatan. Lösningen som presenterats i bebyggelseskisserna är kostnadseffektiv eftersom mängden trapphus är minimerad och bilplatserna placeras på markplan. Byggnaderna är av trä och kan förses med solpaneler på takytorna mot söder och inglasade balkonger, som jämnar ut temperaturväxlingar mellan ute- och inneklimatet.

Medborgardialogen gav vid handen att bebyggelsen ska utformas småstadsmässigt och gemytligt, helst med träfasader i olika nyanser och med variation mellan byggnadsgrupperna. Önskemålen har beaktats i de skisser som ligger till grund för planutkastet. Inspiration har hämtats från maritima miljöer i närområden och Sjökvarteret. Det slingrande promenaddäcket som liknar strandbryggor i trä ger utblickar åt olika håll och skapar inga mörka och otrygga platser på markplanet under där parkeringen finns.

### **Planutkast**

Planutkastet följer samma huvudprincip som de tidigare framtagna alternativen dvs. fem bebyggelseenheter av punkthus som kopplas samman av genom kvarteren löpande trädäck och med parkering på markplanet under byggnader och trädäck. Mellan kvarteren kvarstår parkområdet P-1. Strandgatans omfattning kvarstår såsom i tidigare alternativ.

Det framtagna planutkastet är en kombination av alternativ 1 och alternativ 2 så att tomternas placering och storlek är samma som tidigare, tomternas e-tal är ungefär samma som i båda alternativ och antalet våningar III-IV våningar mot Servicegatan och IV våningar mot Österleden. Fritt utrymme för havsutsikt mellan bebyggelseenheter motsvarar det i alternativ 2.

Bebyggelsen i det södra kvarteret, tomt Nyängen-20-2 grupperas i två bebyggelseenheter. Byggnaderna mot Strandgatan byggs i III-IV-III våningar och byggnaderna mot Österleden byggs i IV våningar ovan parkeringsplanen. På tomten med arealen 4852 m<sup>2</sup> placeras en byggnadsrätt om 5340 m<sup>2</sup> våningsyta med följd att exploateringstalet blir 1.09.

Bebyggelsen i det norra kvarteret, tomt Nyängen-25-1 grupperas i tre bebyggelseenheter. Byggnaderna mot Strandgatan byggs i III-IV-III våningar och byggnaderna mot Österleden byggs i IV våningar ovan parkeringsplanen. På tomten med arealen 7020 m<sup>2</sup> placeras en byggnadsrätt om 8000 m<sup>2</sup> våningsyta med följd att exploateringstalet blir 1.14. Antal bostäder enligt bifogade skissritningar är sammanlagt 130. En områdesbeskrivning fogas till planförslaget. Tomternas gemensamma exploateringstal är 1,12.

**Stadsarkitektens förslag:** Stadsutvecklingsnämnden omfattar utkastet till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:0 samt del av allmänt område 6L (Rönnebergs torg)(Stplnr 1042) av den 06.06.2017 inför framtagning av planförslaget.

**Beslut:** Stadsutvecklingsnämnden diskuterade utkastet och gav förvaltningen vägkost inför framtagningen av stadsplaneförslaget.

Förslaget godkänns.

## Bilagor:

- Stadsarkitektens bemötande av synpunkter inlämnade under samråd; S - SUN 40 §
- Förslag till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2 samt del av allmänt område 6L (Rönnerbergs torg)(Stplnr 1042), 10.10.2017; T - SUN 40 §
- Utformningsplan Rönnerbergs torg, stadsplan nr 1042, 10.10.2017; U - SUN 40 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1042, 10.10.2017; V - SUN 40 §

## Planförslag

Stadsarkitektkansliet har fört diskussioner med stadens infrastrukturförvaltning, miljösamordnare och representanter för Mise och bearbetat planutkastet vidare. Parkeringsplatserna på Servicegatan har ändrats till snedparkering och nya alléträden ska ersätta de befintliga. Det totala antalet parkeringsplatser på Servicegatan uppskattas bli 126, som motsvarar dagens 130 friköpsplatser.

De 42 platser som i bygglov placerats på de utarrenderade PT-områdena har minskats till 27 i samband med en ny stadsplan för Nyängen-18-11 och kan ändras till friköpsplatser.

Placeringen och utformningen av sopstationer har angivits i planförslaget med bestämmelsen om lastningszonen. Planbestämmelser har införts angående förorenad mark, buller, planering och utformning av tomten samt byggnader och konstruktioner.

I planområdet ändras markanvändningen från planutkastet i planförslaget så att BHV, "Kvartersområde för bostadshus, handel, förvaltning och service. Av den totalt utbyggda våningsytan får ¼ utnyttjas för affärs- och kontorsändamål" till BHV-1, "Kvartersområde för bostadshus, gruppboende, studentbostäder, handel, förvaltning och service. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 25 % utnyttjas för affärs- och kontorsändamål samt barer och caféer, dock skall andelen vara minst 5 % ". Därtill införlivas P-1, "Parkområde. Området skall iordningsställas och underhållas. Inom området får planeras en kvarterslekplats." med parkområdet öster om. I planförslaget justeras parkeringsområdet och byggnadsytor för återvinningsstation och cykelförvar.

Bebyggelsen i det södra kvarteret, tomt Nyängen-20-2 grupperas i två bebyggelseenheter. Byggnaderna mot Strandgatan byggs i III-IV-III våningar och byggnaderna mot Österleden byggs i IV våningar. På tomten med arealen 4852 m<sup>2</sup> placeras en byggnadsrätt om 5300 m<sup>2</sup> våningsyta med ett exploateringsstal på 1.09.

Bebyggelsen i det norra kvarteret, tomt Nyängen-25-1 grupperas i tre bebyggelseenheter. Byggnaderna mot Strandgatan byggs i III-IV-III våningar och byggnaderna mot Österleden byggs i IV våningar. På tomten med arealen 7020 m<sup>2</sup> placeras en byggnadsrätt om 7900 m<sup>2</sup> våningsyta med ett exploateringsstal på 1.12. Tomternas gemensamma exploateringsstal är 1.1. Den totala byggnadsrätten för bostäder uppskattas bli 11 500 m<sup>2</sup> och 1700 m<sup>2</sup> för verksamheter och antal bostäder 130-150. Alternativt kan tomterna planeras för äldre- eller studentboende med gemensamma lokaler i

bottenvåningen. Bilplatsbehovet för bostäderna ska placeras på tomten medan för verksamheter kan friköpsavtal med staden ingås.

## **Utformningsplan**

En utformningsplan har fogats till planförslaget.

Syftet med utformningsplanen är att genom instruktioner och exempel förtydliga stadsplanens målsättningar samt främja det kvalitetsmässiga förverkligandet av bostadsområdet. I utformningsplanen medtas arkitektoniska detaljer som färg, fasadmaterial, fönster, gestaltning av gårds- och de gemensamma områdena. Dokumentet bifogas i avtalet mellan staden och köparen eller arrendatorn av marken. Det fungerar även som vägledning för stadens infrastruktursektor och byggnadsinspektionen.

## **Planens genomförande**

Stadsplaneförslaget torde kunna behandlas av fullmäktige inom detta år förutsatt att inte anmärkningar inkommer under utställningstiden. Efter att planen trätt i kraft kan staden under 2018 projektera området och under 2019 genomföra den tekniska utbyggnaden. Tomterna torde kunna ges ut under 2020.

### Planens påverkan på miljön

Planen har en positiv påverkan på miljön eftersom den förorenade marken kommer att omhändertas i enlighet med miljömyndighetens direktiv och kommer inte i kontakt med människan.

Tätbebyggelse intill stadens centrum minskar behov av biltransporter och koldioxidutsläpp.

Byggnaderna kommer att bebyggas som passivhus med eventuella solpaneler på taken. Fasadmaterialet är trä, men staden kan vid tomtutgivning förutsätta byggandet helt i trä.

### Planens påverkan på sociala förhållanden

Stadsplanen betonar social hållbarhet genom att skapa småskalighet, flera entréer mot gata och gemensamma mötesplatser i form av gemensamma lokaler på markplan och en gångbro genom kvarteren som samtidigt är vistelseyta. Parkeringsytorna ska kunna övervakas från bostäderna, gatan och gångbron för att öka tryggheten. Alla ytor utomhus och entréer ska utformas med hänsyn till tillgänglighet.

### Planens påverkan på ekonomin

Rönnerbergs torg ligger vid gränsen till stadens absoluta centrum och kan anslutas till en befintlig infrastruktur. Marksaneringsåtgärder i den omfattning som föreslås av Sweco kommer att täckas med inkomster av tomtförsäljning i synnerhet när läget för bostäder torde vara optimalt.

Begränsningen att inte ha källare under mark gör markanvändningen mindre effektiv eftersom tekniska och förrådsutrymmen måste byggas ovan mark. Å andra sidan ska bilplatserna placeras på mark i stället för i underjordiska garage, vilket minskar kostnaden för en parkeringsplats till en tiondedel. Byggnadstypen är ett punkthus med 855 m<sup>2</sup> våningsyta och nio lägenheter per våning per trappa, vilket förutsätter en förbindelsegång ovan gångbron eller en mera sedvanlig lösning med två punkthus med 380-470 m<sup>2</sup> våningsyta och fyra till fem lägenheter per våning och trappa. Det bedöms sammantaget ge goda förutsättningar för ekonomiskt attraktiva byggnadsprojekt.

**Stadsarkitektens förslag:** Stadsutvecklingsnämnden godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2 samt

del av allmänt område 6L (Rönnerbergs torg)(Stplnr 1042) av den 10.10.2017, utformningsplan för stadsplan nr 1042 av den 10.10.2017 och planbeskrivning för stadsplan nr 1042 av den 10.10.2017.

Ärendet justeras omedelbart.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

Ärendet justeras omedelbart.

---

### **Stadsstyrelsen 283 §, 23.10.2017**

Av 25 § plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland framgår att detaljplaner ändras och antas av kommunfullmäktige. Fullmäktiges beslutanderätt kan helt eller delvis överföras till kommunstyrelsen, byggnadsnämnden eller till annan nämnd eller tjänsteman som bereder planärenden. Beslutanderätten har inte, i fråga om planer som den nu aktuella, överförts varför ärendet ska föras till fullmäktige för beslut.

**Stadsdirektörens 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 ändring av stadsplanen för Öfver-näs by, del av lägenheten Rnr 2:2 samt del av allmänt område 6L (Rönnerbergs torg)(Stplnr 1042) av den 10.10.2017, utformningsplan för stadsplan nr 1042 av den 10.10.2017 och planbeskrivning för stadsplan nr 1042 av den 10.10.2017.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---

### **Stadsutvecklingsnämnden 2 §, 5.2.2018**

#### **Bilagor:**

- Utlåtande, Ålands landskapsregering, minister Nina Fellman och inspektör Andreas Nyberg, 11.12.2017; W - SUN 2 §
- Anmärkning, 11.12.2017; X - SUN 2 §
- Anmärkning, 11.12.2017; Y - SUN 2 §
- Anmärkning, City Mariehamn, 11.12.2017; Z - SUN 2 §
- Anmärkning, 11.12.2017; Å - SUN 2 §

Under utställningstiden 10.11 – 11.12 2017 har fem anmärkningar inkommit.

#### **Inkomna anmärkningar**

##### Ålands landskapsregering

Landskapsregeringen påpekar att planförslaget innebär att



trafikbelastningen på Österleden ökar och att bostadsområdets närhet till Östra Utfarten kommer att förvärra kösituationer vid anslutande vägar vid rusningstrafik särskilt vid vänstersväng eftersom Utfarten fungerar som genomfartsled med hög trafiktäthet.

Landskapsregeringen konstaterar därtill att en exploatering och detaljplanering av området kräver miljöhänsyn utöver det vanliga med anledning av den tidigare avfallsplatsen och att grundvatten, ytvatten och Slemmern måste skyddas. Vid planläggningen ska de gjorda marktekniska undersökningar beaktas och eventuella beslut om provning från ÅMFM ska inhämtas och följas. Likaså behöver särskilt beaktas Finska Meteorologiska Institutens rekommendation gällande lägsta byggnadshöjd om +2,20 möh eller vid byggande under sådana nivåer bör åtgärder och hänsyn tas.

Landskapsregeringens uppfattning är att det finns vissa oklarheter i planförslaget rörande tillgänglighetsaspekterna såsom utrymme för erforderliga ramper och hissar på sådana platser där nivåkillnader inte kan byggas bort. Landskapsregeringen anser att tillgänglighetsaspekterna kunde ytterligare ha analyserats såsom en del av planens konsekvenser. Därtill önskar kulturbyrån framföra att den föreslagna bebyggelsestrukturen kommer att leda till barriäreffekter, undermåliga vistelseytor och begränsad stadsmässighet som skulle kunna avhjälpas med en mer förtätad bebyggelse baserad på kringbyggda kvarter.

#### Anmärkning, bilaga X

Anmärkaren påtalar att planförslaget minskar tillgängliga arbetsplatsparkeringsplatser med nästan 70 platser och täcker inte innerstadens behov av arbetsplatsparkeringsplatser där 120 – 140 heldagsplatser används på Rönnebergs torg. Planförslaget innebär att 130 friköpta platser försvinner på Rönnebergs Torg plus ca 40 gårdsparkeringsplatser (nuvarande TP område) vid Servicegatans fastigheter. Resultatet blir att 170 platser ersätts av endast ca 100 i planförslaget vilket medför att ersättande platser behöver kunna anvisas eller finnas med i förslaget innan planen fastslås och exploateringen verkställs.

#### Anmärkning av flera, bilaga Y

Anmärkningarna påtalar att en framtida påbyggnad för att genomföra planförslaget på Rönnebergs torg som en gammal soptipp med ca 400 pålar innebär ett miljöhot mot Slemmern och luften. Genomförd utredning och föreslagna åtgärdsförslag underkänns samt de anser att det är anmärkningsvärt att en miljökonsekvensutredning inte genomförts. Statens geotekniska institut avråder för att gamla deponier bebyggs och ifall det byggs så bör avfallet först avlägsnas.

De planerade huskropparna kommer att bilda en mur mot den småskaliga bebyggelsen och utsikten för de boende kommer att minska mellan 50 – 100 %. Flyttningen av de friköpta parkeringsplatserna och utformningen av Servicegatan kommer att utgöra en fara för trafikanter och boende i området. Det ökade trafikflödet kommer att ställa krav på förnyade anslutningar till Österleden. Avsaknaden av parkeringsytan på Rönnebergs torg kommer att ha en negativ inverkan för besökare till sjukvarteret och dess evenemang vilket medför okynnesparkeringsplatser i omgivningen.

#### Anmärkning City Mariehamn

Anmärkningarna vill påpeka vikten av att antalet parkeringsplatser inte minskar på det planerade området med anledning av att antalet arbets- och långtidsparkeringsplatser är begränsat i staden och de som finns är väldigt viktiga både för besökare och verksamhetsidkare. Parkeringsituationen och hur omorganisering av parkeringsplatser påverkar centrum och

handeln måste man redan i planerings- och byggnadsstadiet ta i beaktande så att de tilltänkta tillväxtåtgärderna inte i stället stävjar centrumutvecklingen och påverkar handeln negativt.

#### Anmärkning, bilaga Å

Anmärkaren önskar framföra att de parkeringsplatser som går förlorade behövs av de kringliggande affärsverksamheterna. Parkeringsplatserna är i frekvent användning av personer som har sin arbetsplats i staden och bostadsort på annan plats. Antalet parkeringsplatser i staden som är tillåtna att använda under en hel arbetsdag är ju som bekant långt ifrån tillräckliga. Området är det enda sammanhängande område i Mariehamn som är möjligt att använda för etablering av ny affärsverksamhet, vilken är beroende av att lokaliseras nära annan befintlig affärsverksamhet för att vara attraktiv. Nya bostadsområden bör ligga i stadens randområden.

#### **Stadsarkitektkansliets bemötande**

##### Sanering av soptipp

För att utreda konsekvenserna av den förorenade marken med syftet att reservera området för boende anlätades Sweco Environment år 2013 efter att offert begärts av flera. Sweco redovisade i sin offert erfarenheter av flera motsvarande projekt med förorenad mark. Offertförfrågan gällde framtagning av underlag för beslut med syftet att exploatera Rönnebergs torg för boende och andra verksamheter. De frågeställningar som skulle analyseras och besvaras var 1) Hur påverkar den framtida verksamheten behovet av sanering av Rönnebergs torg när det gäller olika typer av markanvändning? 2) Vilka metoder är lämpliga för sanering av Rönnebergs torg med tanke på den framtida markanvändningen samt vilka är deras riktgivande kostnader? 3) Hur bör problematiken beaktas i den fortsatta stadsplaneringen genom specifika stadsplanebestämmelser angående nödvändiga åtgärder och/eller konstruktioner och placering av verksamheter? Därtill skulle en platsspecifik riskbedömning tas fram.

Enligt Sweco är områdets geologi och hydrologi sådan att gammal havsvik använts som deponi och att stora delar av den jord som överlagras den naturliga leran och som sträcker sig upp till dagens markyta utgörs av fyllnadsmassor. Grundvattenytan och den naturliga torrskorpeleran varierar mellan 1,5 och 2,5 m under befintlig markyta. Grundvattnet är påverkat av fyllningsmassorna i området, men halterna av föroreningarna är generellt låga. Analysresultaten tyder på att spridningen av föroreningar till Slemmerna är relativt begränsad och har minskat med tiden.

Sweco kompletterade år 2004 utförd miljöteknisk markundersökning på Rönnebergs torg omfattande jordprov och grundvattenundersökning initierat av tekniska verket år 2013 med fler jordprov, porluftspröv och grundvattenprov. Sweco konstaterade i sin rapport bilaga D att området innehåller en del relativt förorenade fyllningsmaterial i ett knappt metertjockt skikt närmast den naturliga leran och grundvattnet.

Det finns ingenting i rapporten som tyder på att halterna av föroreningar i leran under det förorenade skiktet skulle vara av betydelse. Massorna ovanför, 1-1,5 m är lätt förorenade och kan lämnas kvar under parkerings- och kontors- eller affärsytor, men inte under bostadsytor eller vistelseytor utomhus. Swecos uppfattning är att en stor del av föroreningarna inte behöver åtgärdas under förutsättning att byggandet sker i enlighet med anvisningarna i rapporten och att ÅHM godkänner förfarandet. Planutkast och planförslag har tagits fram utgående från Swecos rapport.

Till stadsplanen har införts bestämmelser som är relaterade till den förorenade marken utgående från rapporten. Sweco anser att bindande planbestämmelser bör skrivas in med tillförsikt för att inte omöjliggöra smart hantering av de förorenade massorna och att det ofta är bättre att lägga in krav på åtgärder i civilrättsliga avtal mellan staden och exploatören/byggaren.

Under planläggningsprocessen har stadsarkitektkansliet begärt ÅMHM:s utlåtande angående sanering av området och deras bedömning av framtida stadsplaneutkast. I bilaga H konstaterar ÅMHM att de inte tar ställning i detta skede till vilken marksaneringsgrad som är lämplig för området och att utförligare undersökningar och provtagningar kommer att krävas och räknar upp olika frågeställningar, som kommer att lyftas fram vid en framtida prövning. Stadsarkitektkansliet konstaterade att då ÅMHM inte kan ge ett förhandsbesked gällande vilka krav som kommer att ställas måste stadsplaneprocessen fortskrida och ÅMHM:s prövning ske i samband med utbyggnaden av Rönnebergs torg.

Befintliga ledningar inom Rönnebergsstorgområdet kommer att lämnas orörda och ersättas av nya ledningar under Servicegatans körbana.

Anmärkarna anser det anmärkningsvärt att en miljökonsekvensutredning inte genomförts. Swecos rapport är en utredning över dagsläget och hur området kunde exploateras.

Om anmärkarna menar miljökonsekvensbedömning, MKB, så ska en sådan enligt den åländska lagstiftningen göras för betydligt mer omfattande projekt (landskapsförordning om miljökonsekvensbedömning 2§ beslut som ska föregås av miljökonsekvensbedömning).

#### Trafikflöden och parkering

Rönnebergs torg utnyttjas som ett friköpsområde för idag 130 sålda friköpsplatser dagtid. Sedan år 2010 har staden kunnat sälja friköp av parkeringsplatser antingen som plats med ensamrätt (säljs en gång) eller som full rotationsplats (40 % d.v.s. kan säljas 2,5 gånger). Platserna på Rönnebergs torg kan översättas till rotationsplatser. Huvudprincipen är att bilplatsbehovet ska ombesörjas på egen tomt och om stadsplanen för aktuell tomt tillåter kan bilplatsbehovet för verksamheter lösas genom friköp. Besöksparkering kan placeras som gatuparkering. Staden har ingen anvisad generell parkeringsyta för arbetsplatsparkering, men på sikt kan besöks- och arbetsplatsparkeringen lösas i ett parkeringshus ovanpå servicestationen intill området.

Planförslaget innebär att på Servicegatans gatuområde har placerats uppskattningsvis 126 bilplatser (rotationsplatser) som motsvarar de friköpta och även möjliggör friköp för de 27 på utarrenderade PT-områdena. På de nya tomterna placeras bostädernas bilplatsbehov och möjlighet ges för friköp för verksamheter på tomterna. Trafikflödet med anledning av arbetsparkeringen på Rönnebergs torg ökar inte.

De två tomterna uppskattas alstra ca 200-230 fordon. Trafikmatningen kommer inte att ske enbart mot Österleden utan även in mot centrum och norrut längs Strandgatan eller mot Ålandsplan. Markreservering finns i förlängningen av Styrmansgatan mot Österleden för en rondell.

#### Bebyggelsestruktur och tillgänglighet

Redan år 2009 när planeringen av Rönnebergs torg inleddes konstaterades att när området bebyggs är det oundvikligt att utsikten över Slemmern

påverkas för byggnaderna väster om längs Servicegatan och Strandgatan. Området ligger utanför rutnätstaden på utfyllnadsmark och anknyts till de nya kvarteren norr om centrum som avviker från kvartersstadsstrukturen. Som en fortsättning på de offentliga byggnaderna längs Österleden ges bebyggelsen en egen karaktär av skulpturala byggnader i park.

Den valda byggnadsutformningen bygger på att affärs- och verksamhetsutrymmen och parkering placeras på markplanet medan bostäder med gemensamma vistelseytor placeras från andra våningen uppåt dels för att den förorenade marken inte kommer i kontakt med de boende och dels som en konsekvens av översvämningens risk. En kvartersstruktur med kringbyggda innergårdar skulle betyda större ytor på markplan som kan reserveras enbart för verksamheter, vilket inte stöder stadens målsättning att prioritera boende i centrumnära lägen. En kvartersstruktur med innergårdar skulle ha som konsekvens att havsutsikten från de befintliga byggnaderna vid Strandgatan/ Servicegatan försvinner i en mycket större omfattning än som i planförslaget.

Den mureffekt som anmärkningarna lyfter fram stämmer inte överens med det förslag till plan som har utarbetats. Det bevisar de studier av siktlinjer som finns i planbeskrivningen. I planeringen har beaktats områdets förutsättningar med nivåskillnader mellan planområdet och Strandgatan och möjligheten till havsutsikten till grannarna väster om när bebyggelsegrupperna placerats och avståndet mellan bebyggelsegrupperna är satt som minst 24 m.

Gällande tillgänglighetsaspekten kan konstateras att i planförslaget har på plankartan reserverats utrymme för ramper till trädäcket och i bestämmelse krävs att entré till verksamheter och trapphus vid Servicegatan sker direkt från gatan och i samma nivå som gatan. Då trädäcket är på kvartersmark och gemensam för kvarteren och inte ett offentligt utrymme är det tillräckligt att åtkomsten till däcket sker via hissar och ramper inne i bostadshusen. Övriga bestämmelser gällande tillgänglighet övervakas av bygglovmyndigheter vid bygglovsgivning.

#### Affärsverksamhet i stället för bostäder

I generalplanen för Mariefhamn från 2006 har Rönnebergs torg anvisats som utredningsområde för bostadsbebyggelse och serviceinrättningar.

Sedan dess har en större affärsetablering skett utanför stadens gränser i Jomala, där det finns tillgång till stora parkeringsytor. Detta har som konsekvens att någon större efterfrågan för nyetableringar av affärsverksamheter inte finns i dagsläge i Mariefhamn utan staden har valt att prioritera boende i centrumnära lägen. Planförslaget förutsätter att lokalerna i gatuplan reserveras för affärs- och kontorsverksamheter, samlingsrum, barer och caféer.

Stadsarkitektens bedömning är att anmärkningarna inte föranleder en ändring av planförslaget av den 10.10.2017.

**Stadsarkitektens förslag:** Stadsutvecklingsnämnden vidhåller vid sitt beslut av den 23.10.2017 § 40 och godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2 samt del av allmänt område 6L (Rönnebergs torg) (Stplnr 1042) av den 10.10.2017, utformningsplan för stadsplan nr 1042 av den 10.10.2017 och planbeskrivning för stadsplan nr 1042 av den 10.10.2017.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---

## Stadsstyrelsen 60 §, 15.2.2018

Av 25 § plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland framgår att detaljplaner ändras och antas av kommunfullmäktige. Fullmäktiges beslutanderätt kan helt eller delvis överföras till kommunstyrelsen, byggnadsnämnden eller till annan nämnd eller tjänsteman som bereder planärenden. Beslutanderätten har inte, i fråga om planer som den nu aktuella, överförts varför ärendet ska föras till fullmäktige för beslut.

Förslaget till stadsplan har varit utställt. Stadsutvecklingsnämndens bedömning är att de anmärkningar som inkommit inte föranleder några åtgärder.

**Stadsdirektörens förslag:** Stadsstyrelsen föreslår inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för Öfver-näs by, del av lägenheten Rnr 2:2 samt del av allmänt område 6L (Rönnebergs torg) (Stplnr 1042) av den 10.10.2017, utformningsplan för stadsplan nr 1042 av den 10.10.2017 och planbeskrivning för stadsplan nr 1042 av den 10.10.2017.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---

## Stadsfullmäktige 29 §, 27.2.2018

**Beslut:** Stadsfullmäktige godkänner stadsstyrelsens förslag.

Fmge Barbro Sundback föreslår understödd av fmge Ulla Andersson att till beslutet fogas en kläm med följande lydelse:

”Stadsfullmäktige uppmanar stadsstyrelsen att reservera ett eller flera hus i det aktuella området för äldreboende.”

Vid beslut om fmge Sundbacks klämförslag röstar 12 ledamöter för att godkänna förslaget medan 12 ledamöter röstar för att avslå detsamma. En ledamot avstår från att rösta och två ledamöter är frånvarande.(Voteringslista nr.2/2018).

Ordförandes röst avgör till förmån för fmge Sundbacks förslag.

---