

UTFORMNINGSPLAN FÖR FOLKHÄLSAN

Mariehamns stad | Planläggningsenheten



UTFORMNINGSPLAN FÖR DEL AV TOMT 23 (plannummer 1156)

ALLMÄNT

Denna utformningsplan tillhör stadsplaneutkastet *"ändring av stadsplanen för stadsdelen VRETEN, kvarter 3, tomterna 19, 20 och 22, samt del av gatuområdet 4K2 och ändring av stadsplanen för stadsdelen STORÄNGEN, del av gatuområdet 3K samt tomtindelning för stadsdelen VRETEN, kvarter 3, tomt 23"*. Utformningsplanen omfattar området för ny bebyggelse och dess omgivning.

Syftet med utformningsplanen är att tydliggöra målsättningarna för stadsplanen och främja den fortsatta planeringsprocessen samt säkerställa hög kvalitet i genomförandet av bostads- och verksamhetsområdet med markanvändning, ASB-1, "kvartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälso- och sjukvård, på vilket får placeras ett servicecentrum för äldre med tillhörande bostäder".

Utformningsplanen beskriver målsättningarna för planeringen av byggnader, närmiljö och gemensamma områden. Den ger också instruktioner och exempel på hur dessa målsättningar kan förverkligas. Dokumentet fungerar som ett komplement till stadsplanen. Den är avsedd att vara vägledande för markägare, fastighetsutvecklare, byggare, planerare, Tekniska Verken och byggnadsinspektionen för att säkerställa att planeringen och genomförandet av ny bebyggelse och den omgivande miljön håller hög kvalitet och följer de fastställda riktlinjerna.

Utformningsplanen beskriver bebyggelse- och gårdsmiljöer i kvarter 3, för den södra delen av den nya tomten 23 med markanvändning ASB-1, ”kvartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälso- och sjukvård, på vilket får placeras ett servicecentrum för äldre med tillhörande bostäder”.

Utformningsplanen klargör principerna för gestaltningen av ny bebyggelse liksom gatu- och gårdsmiljöerna. Den beskriver de estetiska och funktionella riktlinjerna för utformningen av byggnader och omgivning, vilket inkluderar val av material, proportioner, och arkitektoniska detaljer. Dessutom specificerar den hur gatustråken och gårdarna ska utformas för att skapa en enhetlig och trivsamt miljö som främjar både möten och aktiviteter. Genom att tydligt definiera dessa principer bidrar utformningsplanen till att säkerställa att bostadsområdet blir estetiskt tilltalande och fungerar väl för dess invånare och besökare.

Huvudprinciperna är att nybyggnationen ska passa in i stadsbilden, utformas med variation, vertikal karaktär och i mänsklig skala. Ledord som ska tas i beaktning vid utformningen är omväxlande, småskalig och lekfull.

Området ska utformas med en innergård för boende och besökare samt en utökad gård för daghemsverksamheten.

STADSPLANEMOTIV

Ny bebyggelse på det centrumnära området ska planeras med en varierad arkitektonisk utformning som är skapad för att vara mänsklig i skala och lekfull i sin karaktär med målet att skapa en dynamisk och intressant miljö som är tillgänglig, trivsamt och lockar till utforskning. Byggnaden ska inkludera element av vertikal karaktär och ska i sin helhet bidra till en levande och mångsidig stadsbild, anpassad till människors behov. Vidare, ska planeringen bidra till att ge området en identitet som harmoniserar med den atmosfär som finns i stadens centrum.

Byggnaden ska utformas med variation och uppdelning. Detta kan göras exempelvis genom fasadförskjutning, variation av material eller grönväggar som bryter av fasaden och delar upp den i mindre delar. Bebyggelsen utformas med en sockelvåning.

Längst Styrmanngatan och Kaptensgatan har bebyggelsen tre våningar samt en fjärde våning som är indragen för att bli mindre framträdande från gatan. Mot Kaptensgatan finns ett arkitektoniskt landmärke som får överstiga kringliggande byggnads vattentak med max 1 meter och kan med fördel bryta av från övrig byggnadsvolym.

Gårdsmiljön ska vad gäller grönytor, planteringar och möblering utformas med speciell hänsyn till estetiska- och trivselvärden samt möjligheter till rekreation.

Balkonger ska vara väl integrerade med byggnaden och får inte sticka ut mer än högst 0,6 meter mot gatorna. Trottoarer ska ha en fri höjd ovanför på minst 3 meter.

Takterrassen mot gata ska vara indragen minst 40 cm från fasadlinjen med en obruten takfot. Vidare ska den planeras som vistelsegård och förses med planteringar.

Entréer till verksamheter vid gata sker direkt från gatan och i samma nivå som gatan (huvudentré). För övriga entréer mot gatan kan vid behov trappsteg finnas för att möjliggöra för fler ingångar.

Fönstren utformas som vertikala artskilda öppningar i fasad och grupperas i flervåningshus i vertikala linjer samt ska i träpanelade fasader placeras i yttre fasadliv.

Fönster i gatuplan får inte täckas över.

Byggnader utformas med synligt tak med högst 60 cm bred takfot. Taktäckningsmaterialet ska vara falsad plåt eller sedumtak.

Taket får förses med integrerade solpaneler med minsta möjliga inverkan på stadsbilden.

Byggnader får inte uppföras med källare på mark.

OMRÅDETS GESTALTNING

Visionen är att skapa ett område där människor kan mötas och leva ett gott liv. Gatuhörnet ska vara lätt lokaliserbart, inbjudande och tillgängligt för alla, med en entré utan trappor eller ojämnheter.

Här uppmuntras hållbara lösningar såsom gröna tak och väl integrerade solpaneler, sedumtak och gröna växtväggar. Området har mycket att erbjuda med sin närhet till centrum, naturområden och vattnet.

Entréer längst med gatorna får med fördel finnas men ska vara nedtonade så att huvudentrén framträder och leder personer rätt. Genom en vacker fasad som är uppdelad med olika material. Utformningen ska ha tagit dagvattenhanteringen i beaktning och ska med fördel planeras med planteringsytor i närhet till gatan som bidrar en grön och levande stad.

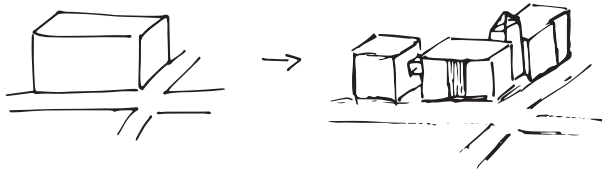
Markbeläggning för parkeringsplatser ska vara utformad för att vara tillgänglig och i så stor grad som möjligt genomsläpplig.

I området ska markbeläggning, parkbänkar och gatlyktor väljas så att de passar den byggnadstyp och de estetiska värden som framhålls samtidigt som så stor yta som möjligt bli tillgänglig för alla.

ÖVERSIKT - VAD UTFORMNINGEN SKA UPPNÅ

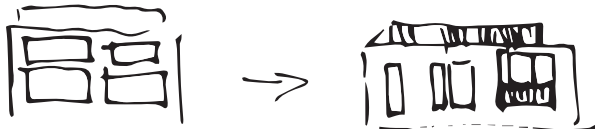
Volym

Byggnadsvolymen ska utformas med variation för att ge en upplevelse av uppdelning och småskalighet, för att passa in i stadsbilden.



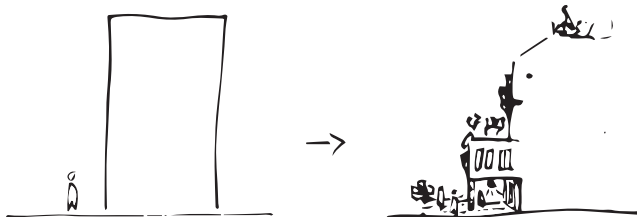
Karaktär

Byggnader ska utformas med fasadelement som betonar en vertikal karaktär.

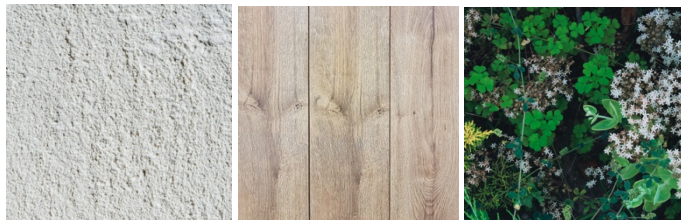


Mänsklig skala

Byggnaden ska gestaltas med människans proportioner i åtanke och entréer bör utformas för att vara inbjudande och ge en känsla av värme, trygghet och gemenskap. Detta kan exempelvis uppnås genom noggrant valda material, variation och struktur i ytor, samt genom belysning och inslag av växtlighet.



Material, fasad

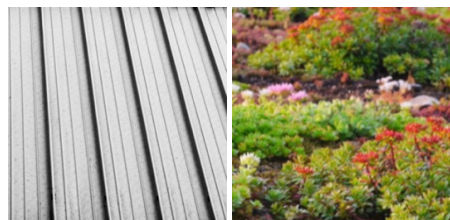


Ljus puts

Slätspontad träpanel

växtvägg eller klätterväxter

Material, tak



Falsad plåt

Grönt tak (sedum)

GÅRDEN



Det skapas en plats där olika generationer kan mötas i harmoni, något som bidrar till välmående för såväl de äldre som de yngre. Gården utformas med olika passande aktiviteter.



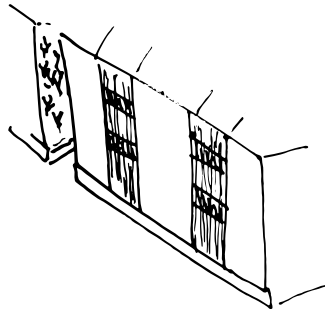
Växtlighet längst fasader och vistelsezoner uppmuntras såväl som gårdsaktiviteter och inslag av vatten. Gården utformas för att bli en vacker oas i staden som gynnar naturen och människorna.

Fasadutformning

Fönstren utformas som vertikala, åtskilda öppningar i fasaden och grupperas i vertikala linjer. Vidare ska fönster i träpanelade fasader placeras i yttre fasadliv. Fasaderna ska kläs med ljus puts och/eller ljus slätspontad träpanel i en stilren estetik. Gröna växtväggar ska integreras strategiskt för att skapa visuellt intressanta partier. Fasadernas utformning bör struktureras så att takkupor, fönster och balkonger placeras vertikalt ovan varandra för en balanserad och harmonisk arkitektonisk helhet.

Fasaduppdelning

Byggnaden ska gestaltas med fasadmaterial i partier som bryter upp fasaden i mindre vertikala delar. Detta kan göras genom att exempelvis ha vissa partier i trä och andra i puts. Dessutom kan fasaden brytas av med växtväggar.



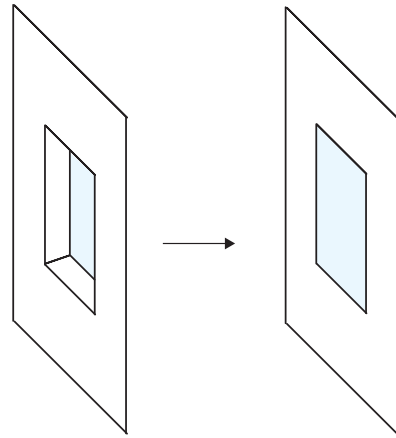
Exempel på hur volymen kan brytas av med genom partier av olika material



Genom att använda olika material kan byggnadsvolymen få en vacker varierat och lekfull karaktär som upplevas som mer småskalig och välkomnande.



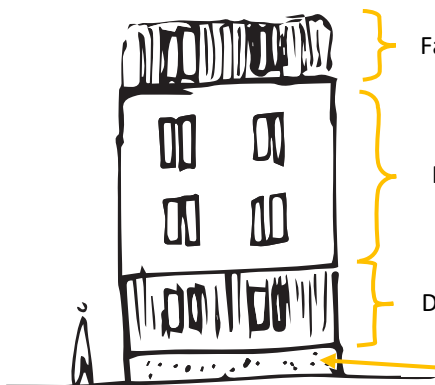
Exempel på vertikalt fönster på en ljusputsad fasad. Detta element skulle kunna användas för att utforma fasaden



Fönster ska vara i linje med fasaden. Fönster får inte dras in



Exempel på hur fasaden kan brytas av med olika material och element i vertikala utformning som skapar en uppdelad, harmonisk och lekfull helhet där materialerna kompletterar varandra.



Fasad som bryter av i sin färgsättning eller material.

Fasad i ljus puts eller slätspontad träpanel

Differentiering av bottenvåningen (sockelvåning)

Sockeln ska rappas eller bekläs på lämpligt sätt om den utförs i betong eller muras och får inte vara indragen från ovanliggande fasadliv.



Exempel på kulörer och struktur



Exempel på kulörer för fasadputs. Riktlinjen är ljus putsad fasad. Med fördel får putsen ha en struktur och som bidrar till att fasaden blir mer levande.



Slätspontad träpanel

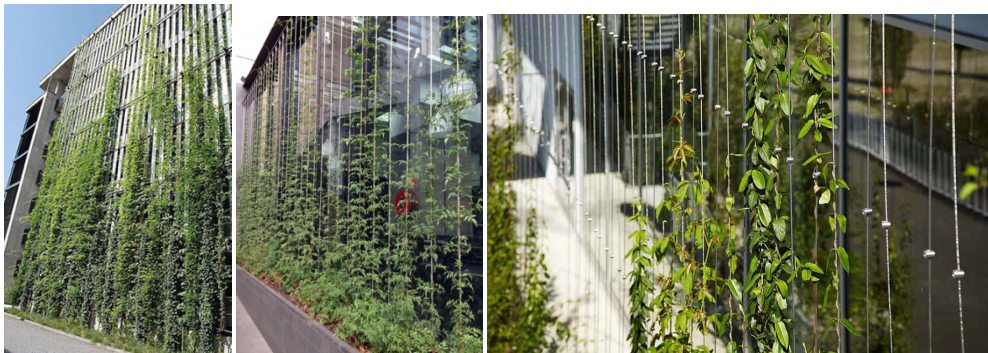
Struktur

Gröna fasader

Växtväggar kan fungera som ett element som bryter av och skapar liv och lekfullhet. Detta kan med fördel planeras med plantering längst fasad för att möjliggöra för klättrväxter.



Genom att införlivandet av gröna tak och växtväggar kan volymen brytas upp och skapa en mer intressant och varierad bebyggelse, i mänsklig skala.



Med planteringar längst fasaden med en vertikal spaljevägg i stål kan klättrväxter trivas och ge liv till fasaden.

Balkonger

Byggnaden ska gestaltas med fasadmaterial i partier som bryter upp fasaden i mindre vertikala delar.

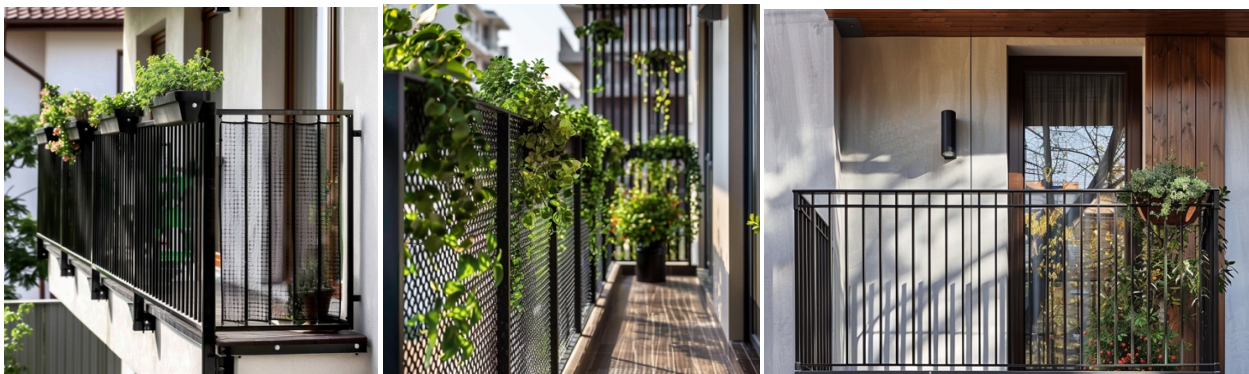
Fasader mot gata ska struktureras så att balkonginglasning underordnar sig byggnadens huvuduttryck. Balkonginglasning utförs i ofärgat glas.



Genom att integrera balkongerna med fasaden kan de harmonisera med byggnaden samtidigt som de bryter av byggnadsvolymen. Visionen ska vara att skapa en helhet som är både vacker och lekfull.

Balkongräcken

Räcken ska ha vertikal karaktär. De kan med fördel vara av smide.



Räcken ska utföras i vertikal karaktär på ett sätt som förstärker arkitekturens vertikala, uppdelade och lekfulla karaktär.

Materialitet, ljus och taktillit

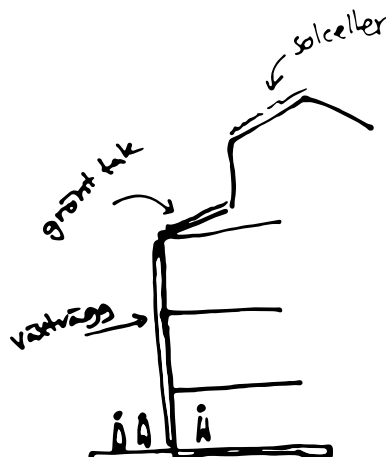
De mer offentliga, publika områdena ska utformas med särskild omsorg och med väl valda material, planteringar och ljusinsläpp.



Exempel på hur materialitet och växtlighet kan skapa en trivsamt plats, detta kan fungera som inspiration för entré, passage eller det interiöra gångpartiet på plan IV

Tak och fasad

Fönsterfasad på våning fyra mot gata utformas uppdelat i partier av stående ribbverk framför glaset eller alternativt fasad av trä. Högst 70 % av fönsterfasaden får vara glas. Färgsättningen ska avvika från huvudfasadens färgsättning.



Exempel på hur fasaden på våning fyra och taket kan utformas.



Solpaneler får med fördel användas på tak. Den ska vara väl integrerad så att de visuellt blir en del av taket. Bilden visar ett exempel på ClicSeam™ solplåtar som efterliknar ett traditionellt falsat plåttak. Roofit.solars är ett annat exempel.

Innergården



Gården ska möjliggöra för möten, genom möblering som är fast samt med möblering som är flyttbar och kan anpassas efter sammanhang.



Exempel på hur Gårdsmiljön kan utformas med såväl, grönytor som planteringar för att främja trivsel och möjliggöra för rekreation. Utformningen görs med fördel så att det finns flera olika typer av miljöer och platser att mötas för att alla ska kunna hitta en plats där de trivs. Utformningen ska uppmuntra till utforskande och spontana möten och vara inspirerande att vistas i. Detta kan göras genom att skapa en sekvens av olika sammankopplade rumstyper, öppna, slutna, mindre, större. Marken ska utformas för att vara tillgänglighetsanpassad, samtidigt som den ska ha en uppdelad karaktär. Vidare ska markytan inte uppfattas som plana ytor, utan som mer taktila.



Lummig trädgård med låg belysning för att även bli intressant kvällstid. Markbeläggningen är uppdelad samtidigt som den är tillgänglighetsanpassad och enkel att röra sig på. Med fördel slingrar sig den hårdlagda ytan kring planteringar och olika rumsligheter öppnar upp sig där man kan slå sig ned och prata.



Gården ska vara försedd med gott om sittplatser i olika konstellationer och i olika rumsligheter med olika aktiviteter.

Mötet mellan fasad och gata

Mötet mellan fasad och gata ska utformas med målsättningen att gatan blir ett rum i staden snarare än en transportsträcka. Detta kan göras med enkla medel.

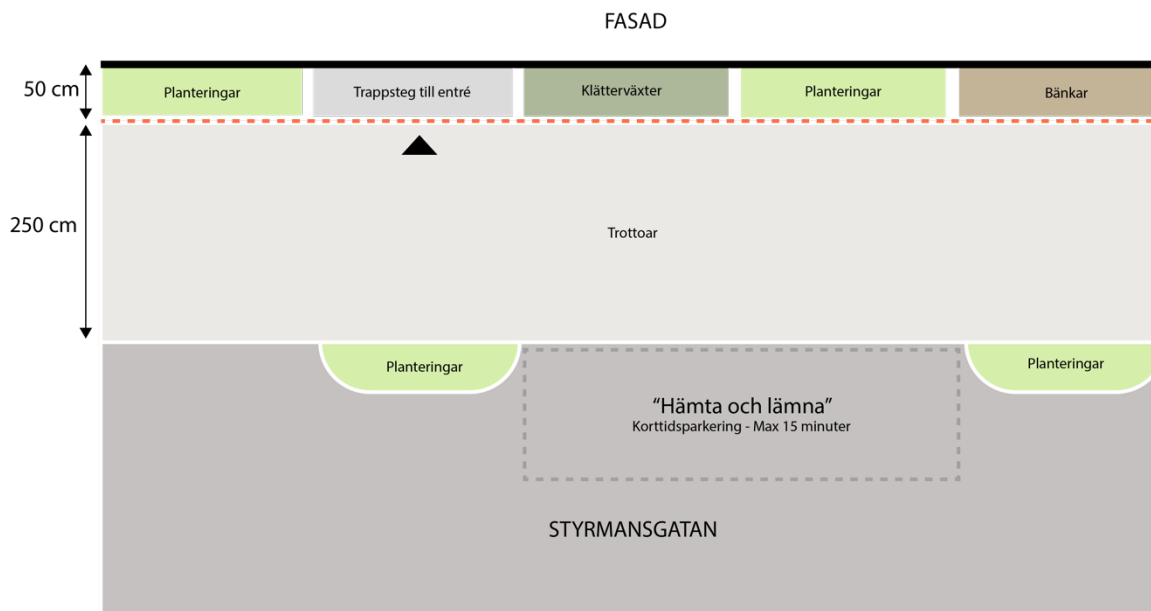
Längst fasad mot gata ska en zon på max 50 cm reserveras för partier av planteringar och bänkar med en sittyta i trä som är varm att sitta på. Detta möjliggör för vila och på en solig dag för att sitta och njuta av solskenet i söderläge. Växter som inte är längst fasad ska vara låga för att bibehålla sikten mot vattnet. Längst Kaptensgatan kan högre träd längst gatan planteras. Denna zon kan vid behov utformas med trappsteg till entréer för markplanets verksamheter. Norra sidan av Styrmansgatan ska möjliggöra korttidsparkering på max 15 minuter. Västra sidan av Kaptensgatan har plats för parkering under en längre tid.



I denna bild visas hur växter och sittplatser längst fasaden kan liva upp och göra gatan till en plats att mötas på, stanna upp vid, möjliggöra en kort paus för vila eller för att prata med en granne.



Gatuvy som gående. Med enkla medel som planteringar med låg växtlighet, spaljéer av vajrar i stål, bänkar, belysning och gatsten kan gatan bli mer varierad och mänsklig i sin skala. Detta förstärkas ytterligare genom att fasaden har en distinkt sockelvåning som bryter av fasaden i höjdd. Om vartannat kan gatan gå från att vara en transportsträcka till att bli en positiv upplevelse för alla i Mariehamn.



Schematisk skiss

Entréer längst gatan

Det är önskvärt med flera ingångar längst gatorna som möjliggör för verksamheter att öppna sig mot gatan och därigenom bidra till en mer levande och inbjudande stadsbild. Dessa utformas diskret i jämförelse med huvudentrén.

Arkitektoniskt landmärke

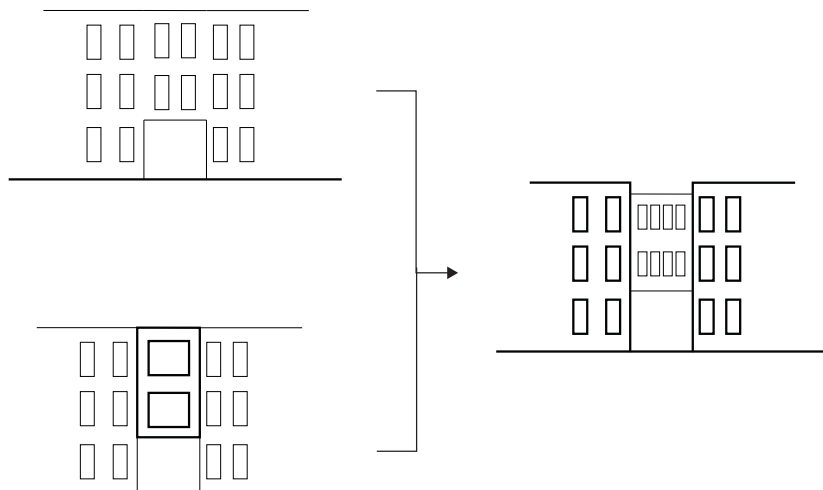
Delen som är ett arkitektoniskt landmärke ska utformas på ett sätt som bidrar till en omväxlande, uppdelad och lekfull byggnadsvolym. Den får ska bryta av så att byggnadsvolymer upplevs mer småskalig och så att bebyggelsen får en omväxlande och lekfull karaktär. I fråga om material och färg kan denna del utformas mer fritt och kan kontrastera resterande byggnadens färgsättning.



Exempel på hur det arkitektoniska landmärket kan bryta av från övriga byggnaden gällande färg och material. På detta sätt delas volymen upp, blir mer varierad och lekfull. Genom att förskjuta fasaden något kan detta förstärkas ytterligare.

Förbindelsegång (fg)

Förbindelsegången får byggas i tre våningar ovan första våning (markplanet) så att fri höjd mot marken är minst 2,8 m. Förbindelsegången utformas som en arkitektonisk helhet och ska underordna sig de omgivande byggnadernas arkitektur.



Förbindelsegången ska undvika ett uttryck som är alltför framträdande eller dominerande. Den ska harmonisera med omgivande bebyggelse utan att ha exakt samma karaktär som övrig byggnadsvolym. Den ska inte bli en del av byggnadsvolymen, utan i stället komplettera den befintliga arkitekturen på ett subtilt och enhetligt sätt. Den får med fördel uppfattas som lätt och elegant.

Gångbro (gb)

Gångbron byggs i en våning och får inglasas. Den ska ha en vertikal karaktär och ett lätt och elegant uttryck. Gångbron ska placeras minst 2,8 m ovan marken så att det är enkelt att gå under gångbron. Mindre delar av bron kan vara längre om det säkerställs att det inte utgör några problem för gående. Inglasningen ska vara ljusgenomsläpplig och till 50 % av klart glas. Den kan kontrastera övrig bebyggelse i gällande av material men ska samtidigt referera till bebyggelsen, till exempel genom att ha samma vertikala element som andra byggnadselement.



Detaljer

Detaljer så som stuprör, fönsterkarm, tak ska förstärka helheten. Antingen genom att smälta samman eller genom att kontrastera i svart, stål eller vitt där alla element har samma färg så att de tillsammans skapar en harmonisk helhet.



Exempel på närliggande byggnaders utformning där detaljerna lyfter helheten genom att kontrastera fasaden och smälta samman med taket eller genom att smälta samman med fasaden.



Om ett större glasparti används så ska det delas upp i vertikala delar.

Gröna fasader fästen



På fasaden får stålväjrar fästas i vertikal riktning för klättrväxter. Detta för att gå i linje med vertikala riktningen i övrigt och att inte ta för mycket fokus från fasaden. Infästningar ska göras "luftigt" och vertikalt. Det får inte placeras kryss eller i trä som tar fokus från fasaden och växterna.

Belysning

Belysning på gården och vid entré (samt i så stor omfattning som möjligt i övriga delar) ska bestå av flera mindre ljuskällor i stället för få och starka. Belysningen ska i regel bestå av lampor med indirekt ljus som skapar en mjuk, varm känsla och som inte bländar, detta skapar en trivsamt inbjudande miljö.



Exempel på hur indirekt ljus mot en yta med struktur, eller ett fint metallnät skapar en varm trivsamt miljö.