

Förslag till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2 samt del av allmänt område 6L (Rönnerbergs torg), (stplnr 1154)

Dnr MHSTAD/1371/2023

Stadsmiljönämnden 10 §, 11.3.2024

Bilagor:

- Utdrag ur generalplan 2006, våningstal; A – SMN 10 §
- Utdrag ur generalplan 2006, expl.tal; B – SMN 10 §
- Förstudie; Rönnerbergs torg i Mariehamn som bostadsområde, Stadsarkitektkontoret 7.9.2009; C – SMN 10 §
- Rönnerbergs torg, inför exploatering, SWECO, 20.11.2013; D – SMN 10 §
- Rönnerbergs torg-Indata, påverkan och resultat, Ulf Simolin, miljösamordnare staden, 10.10.2023; E – SMN 10 §
- Beslut gällande behov av miljökonsekvensbedömning, stadsarkitekten, 24.01.2024; F – SMN 10 §
- Bebyggelseillustrationer Rönnerbergs torg, Stadsarkitektkansliet; G – SMN 10 §
- Sikt- och havsutsiktsanalys, Stadsarkitektkansliet; H – SMN 10 §
- Utkast till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:0 samt del av allmänt område 6L, (Rönnerbergs torg), (stplnr 1154), 10.10.2023; I – SMN 10 §

Bakgrund

Området är attraktivt för en framtida exploatering med tanke på att det ligger i direkt anslutning till befintlig kommunalteknik och gatunät och stöder en framtida utveckling av centrum samt aktivering av centrum norrut.

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. Utgående från Swecos utredning togs ett planutkast och därefter ett planförslag fram med plannummer 1042. I planprocessen ingick en medborgardialog, begäran om synpunkter och utlåtanden. Efter fullmäktiges godkännande av planförslaget lämnades besvär till Ålands förvaltningsdomstol som gav besväranden rätt gällande att en miljöbedömning inte gjorts och inte godkänts av staden vilket innebär att plan nummer 1042 förföll.

Utgående från det tidigare planunderlaget och övrigt adekvat material påbörjar staden en planändring av det aktuella området.

Planeringsunderlag

Gällande stadsplan

Gällande stadsplan för planområdet är från 1978.

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

Planområdets areal är 27.572 m².

TP-området kallas för Rönnebergs 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. TP-områdets areal är 13.097 m².

T-området är ett trafikområde och heter Servicegatan. T-områdets areal är 4.232 m².

PT-området är ett parkområde inom vilket erforderliga 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. PT-områdets areal är 4.074 m².

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. P-områdets areal är 6.190 m².

Generalplanen

Inom planområdet stipulerar generalplanen markanvändningen R, rekreationsområde som även innefattar biltrafikens lokalnät och B-3, utredningsområde 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.

Generalplanen är av fullmäktige år 2006 godkänt dokument. Fullmäktige beslöt den 29.9.2015 för den fortsatta planeringen av Rönnebergs torg ett våningstal mellan III-IV enligt generalplanen och ett exploateringstal upp till 1.1.

Tidigare verksamhet på Rönnebergs torg och saneringsbehov

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

För att utreda konsekvenserna av den förorenade marken med syftet att reservera området för boende anlätades Sweco Environment år 2013. 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 Rönnerbergs torg när det gäller olika typer av markanvändning?
- 2) Vilka metoder är lämpliga för sanering av Rönnerbergs 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 området geologi och hydrologi sådan att gammal havsvik använts som deponi och att stora delar av den jord som överlagrar 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 Rönnerbergs torg omfattande jordprov och grundvattenundersökning initierat av tekniska verket år 2013 med flera jordprover, porluftsprov 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 Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet (ÅMHM) godkänner förfarandet.

Sedan 2013 har årligen grundvattenprov tagits och analyserats (se Miljösamordnarens sammanställning och analys, bilaga E).

I ett tidigt skede av planeringen 2013 begärde stadsarkitektkansliet ÅMHM:s utlåtande angående Swecos rapport om förutsättningarna för bostadsbyggande i fall endast en del av föroreningarna avlägsnas inför exploateringen. I sitt utlåtande daterat 13.2.2014 konstaterade ÅMHM att ställning tas inte i detta skede till vilken marksaneringsgrad som är lämplig för området utan 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.

Friköpsområdet vid Rönnerbergs torg och områdets användning

Rönnerbergs torg har i enlighet med gällande stadsplan använts som friköpsområde för bilplatser sedan 1978. Till och med februari 2008 har staden sålt 130 bilplatser. Enligt gällande regler för friköp säljer staden friköp av bilparkeringsplats antingen som plats

med ensamrätt (kan säljas en gång) eller som full rotationsplats (40% d.v.s. kan säljas 2,5 gånger).

Förutom att Rönnerbergs torg är ett friköpsområde är det även ett evenemangsområde där bl.a. cirkus, tivoli och olika utställning-ar/evenemang har tillgång till ett väl fungerande evenemangsområde, ett område som är svårt att ersätta inom stadens gränser. Även tillställningar i Sjö kvarteret nyttjar detta område för tillfällig parkering vid olika evenemang.

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 31.7.2026. Enligt arrendeaftalet övergår området i stadens besittning i befintligt skick när arrendeförhållandet upphör.

Enligt givna bygglov har totalt 27 bilplatser placerats på dessa arrendeområden. Därtill har flera av de berörda tomterna sina gångar eller bilfarter över arrendeområdet.

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 huvud-avloppsledning genom Rönnerbergs torg.

Genomförandet av exploatering av Rönnerberg torg innebär att för området ska nya ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och fjärrvärme anläggas under körbanan samt att el, telefon och fiber anläggs vid tomtgränser. Befintliga ledningar lämnas kvar orörda. 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 skymts utsikten till en del i dag av Sjö kvarteret, 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 glesl 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 översvämningsrisk, 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.

Miljöbedömning

Enligt landskapslag (2018:31) om miljökonsekvensbedömning och miljöbedömning ("MKB-lagen") 15 § ska en myndighet eller kommun som utreder eller antar en plan eller ett program som krävs i lag eller annan författning göra en miljöbedömning om genomförandet av planen eller programmet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt MKB-lagen 16 § ska myndigheten eller kommunen undersöka om genomförandet av planen eller programmet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan om frågan om planens betydande miljöpåverkan inte är klarlagd.

Stadsarkitekten har enligt bilaga F gjort ett beslut att en miljöbedömning krävs enligt lag. En sådan beställdes och utfördes 2013. Stadens miljösamordnare har på planläggningsenhetens begäran givit sitt utlåtande gällande SWECOs miljöutredning samt den miljöpåverkan planen kan ha på området ifråga. Ytterligare utredningar bedöms av planläggningsenheten inte behövas.

Enligt ÅMHMs tidigare utlåtande att de inte kan uttala sig i frågan gällande marken innan projekteringen, så är saken ur denna synvinkel slutbehandlad. ÅMHM tar ställning till den förorenade marken i ett senare skede.

Målsättning för planändringen

Rönnerbergs torg är nära stadens centrum och intill infartsled med potential att bli ett fint och attraktivt 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 gemensamma utrymmen på markplan och bostäder från andra våningen uppåt.

- Utforma byggnadsytorna så att lägenheternas möjlighet till sjöutsikt optimeras (de solfjäderformade byggkropparna).
- 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 27 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.

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

Planändringens konsekvenser

Byggnadsutformning och byggnadernas placering

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.

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.

Byggnadshelheten består av fem enheter av två stycken punkthus. De fem byggnadsenheterna grupperade på två tomter och utgår ifrån principen att så gott som alla bostäder kan riktas mot havsutsikten. Därav kommer byggnadskropparnas kilform. Sikt- och havsutsikten från de omgivande kvarteren genom området illustreras i bilaga H.

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 översvämningsrisken.

Det genomgående vistelse- och promenaddäcket ovanför parkeringen kopplar ihop byggnaderna och vid behov de båda tomterna och hörntomten vid Styrmansgatan. Parkering placeras på markplanet under byggnader och trädäck.

Lösningen som presenterats i bebyggelseskisserna, bilaga G, 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.

Tillgänglighetsaspekten har beaktats så att i planutkastet 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 bostadshuset. Övriga bestämmelser gällande tillgänglighet övervakas av bygglovmyndigheter vid bygglovsgivning.

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.

Byggnadernas skapar ett uttryck av 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. Byggnaderna på Rönnerbergs torg bildar en viktig del av stadens fasad mot havet och underordnar sig höjdmässigt till Alandica-huset som är stadens främsta kulturbyggnad mot Slemmern och bör dominera stadens silhuett mot havet.

Gångbron

Genomförandet av den planerade gångbron som löper genom tomtmark i kvarteren och över parkmark innebär att många tekniska och ekonomiska frågor behöver lösas 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. Likaså i vems regi görs utbyggnaden över parkområdet mellan kvarteren. Avtal om utbyggnad och underhåll är viktigt att tas fram för att få styrning på utformning, belysning, träd, räcken och trappor. Villkor behöver fastställas i god tid före utgivning av tomter.

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.

Sanering av Rönnerbergs torg

Tidigare i beredningen beskrivs saneringsbehov och hur området ska behandlas för att kunna utnyttjas för de tilltänkta verksamheterna.

Planutkast 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. Befintliga ledningar inom Rönnerbergstorgområdet lämnas orörda och ersätts av nya ledningar under Servicegatans körbana.

Källarutrymmen tillåts inte emedan all grävning på området bör minimeras.

Trafikflöden och parkering

Rönnerbergs torg utnyttjas som ett friköpsområde för idag 130 sålda friköpsplatser dagtid. Enligt gällande regler för friköp säljer staden 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 Rönnerbergs 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.

Planutkastet innebär att på Servicegatans gatuområde har placerats uppskattningsvis 121 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 Rönnerbergs 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.

Utformning av Strandgatan och placering av bilar

Servicegatan ska upplevas som ett stadsmässigt gaturum. Befintliga Strandgatan breddas österut genom att PT-området införlivas till gatan. Föreslås att gatan struktureras med bilparkering på ömse sidor beaktande bl.a. befintliga och nya infarter, med en grön buffert närmast fasaderna på västra sidan av Servicegatan samt nya gatuträd.

Under planeringen har detaljstuderats att parkeringsplatserna för bostäderna som projektet alstrar ryms på egen tomt på markplan och att de nuvarande friköpsplatserna 130 på Rönnerbergs torg och de 27 på PT-område kan omplaceras på gatumark.

Friköpsplatsernas antal på Rönnerbergs torg kan utgående från stadens friköpsregelverk komprimeras från 130 till 52 platser och flyttas till Servicegatan eller till annan närliggande parkering reserverad för friköp. Den förlust av reella parkeringsplatser som utbyggnad av projektet Rönnerbergs torg innebär 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.

Stadsplan borde inte godkännas före gatuplan har utformats för planområdet. Arbetet med den detaljerade gatuplanen kan göras parallellt med fortsatt bearbetning av stadsplaneförslaget. Även Servicegatans anslutningar till Villagränd och Styrmansgatan behöver utredas mera i detalj.

Räddningsvägar

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.

Planutkast

Planutkastet utgår från resonemangen ovan.

Planområdet indelas i en parkeringsgata mot väster och ett parkområde i öster och mellan dem två flervåningsbostadshustomter som avskiljs med ett parkområde.

Planområdet omfattar 27.572 m². Markanvändningen ändras så att PT-området sammanfogas med T-området till ett gatuområde T-1 omfattande 8.612 m². TP-området (Rönnebergs torg) delas i två kvarter med markanvändningen BHV-1, kvartersområde för bostadshus, gruppboende, studentbostäder, handel, förvaltning och service, med ett parkområde, P, mellan dem. P-området mot Österleden kvarstår såsom P-område och till den införlivas parkområdet mellan bostadskvarteren så att parkområdet därefter omfattar 5.862 + 1227 = 7089 m². Det södra bostadskvarteret, BHV-1-området, bildar tomt Nyängen-20-2 och omfattar 4.852 m². Det norra BHV-1-området bildar tomt Nyängen-25-1 och omfattar 7.020 m². Till markanvändningen BHV-1 hör tilläggsbestämmelsen "Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 25 % utnyttjas för affärs- och kontorsändamål samt barer och caféer, dock skall andelen vara minst 5 %." För P-området gäller "Parkområde som ska iordningställas och underhållas. Gångbro får byggas över parkområde."

För gatuområdet T-1 gäller "Trafikområde för allmän trafik och parkering. Område för allmän parkering kan enligt stadens prövning och särskilt beslut utnyttjas för behov av parkeringsplatser för tomter inom stadsdelarna Storängen, Nyängen, Vreten och Kvarnberg vilka enligt stadsplan äger möjlighet till friköp av parkeringsplatser. På Servicegatan reserveras framför återvinningsstationer för verksamheten nödvändiga lastningszoner."

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 två byggnader. Parkeringsplatserna är belägna på mark, delvis under byggnaderna, delvis täckta av gångbron som löper genom området och utformas som ett trädäck.

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 m² placeras en byggnadsrätt om 5300 m² 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 m² placeras en byggnadsrätt om 7900 m² våningsyta med ett exploateringsstal på 1.12.

Tomternas gemensamma exploateringstal är 1.1. Den totala byggnadsrätten för bostäder uppskattas bli 11 500 m² och 1700 m² för verksamheter och antal bostäder 130 – 150 stycken.

Alternativt kan tomterna planeras för äldre- eller studentboende med gemensamma lokaler i bottenvåningen. Lokalerna i gatuplan reserveras för affärs- och kontorsverksamheter, samlingsrum, barer och caféer.

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

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

Parkeringsplatserna på Servicegatan är på den västra sidan snedparkering och på den östra längs parkering. Nya alléträd ska ersätta de befintliga. Det totala antalet parkeringsplatser på Servicegatan uppskattas bli 121. Bilplatser som i bygglov placerats på de utarrenderade PT-områdena är 27 och kan ändras till friköpsplatser.

Placering och utformning av sopstationer anges i planutkastet med bestämmelsen om lastningszonen.

Planbestämmelser har införts angående förorenad mark, buller, planering och utformning av tomten samt byggnader och konstruktioner.

Planens genomförande

Ett planutkast har tagits fram. Under förslagsskedet kompletteras ärendet med en miljöbedömning, utbyggnadskostnader, tidsplan för genomförande, utformningsplan och planbeskrivning.

Stadsplaneförslaget torde kunna behandlas av fullmäktige inom nästa år. Efter att planen trätt i kraft kan staden projektera området och under 2026 genomföra den tekniska utbyggnaden. Tomterna torde kunna ges ut under 2027 - 28.

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 m² 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 m² våningsyta och fyra till fem lägenheter per våning och trappa. Det bedöms sammantaget ge goda förutsättningar för ekonomiskt attraktiva byggnadsprojekt.

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 m² våningsyta.

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: Stadsmiljönämnden godkänner utkastet till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:0 samt del av allmänt område 6L (Rönnerbergs torg) (stplnr 1154) av den 10.10.2023 och arrangerar ett samråd om planändringen.

Beslut: Christian Wikström föreslår ärendet bordläggs till att en trafikflödesanalys över hur förtätningen av Mariehamn påverkar trafikflödena mellan södra och norra Mariehamn. Förslaget vinner inget understöd varför det förfaller.

Förslaget godkänns.

Christian Wikström reserverar sig mot beslut.

Bilaga:

- Reservation; J – SMN § 10
-

Stadsmiljönämnden 45 §, 10.06.2024

Bilagor:

- Samrådssynpunkter och bemötande, Stadsmiljönämnden och Planläggningsenheten; K – SMN 45 §

- Förslag till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:0 samt del av allmänt område 6L, (Rönnerbergs torg), (stplnr 1154), 05.06.2024; L – SMN 45 §

Samråd och bemötande

Stadsmiljönämnden och stadsarkitekten ordnade ett samråd den 18.4.2024. Synpunkter lämnades in under mötet och därefter hade allmänheten ytterligare 2 veckor på sig att lämna in ytterligare synpunkter. Dessa samlades i ett dokument (bilaga K) och bemöttes. Stadsplaneutkastet ändrades i förslagsskedet med ett tillägg om maximal höjd för byggnadskropparna på tomten.

Stadsarkitektens förslag: Stadsmiljönämnden godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:0 samt del av allmänt område 6L (Rönnerbergs torg) (stplnr 1154) av den 05.06.2024.

Beslut:
