

Utformningsplan

Folkhälsan

Ändring av stadsplanen för stadsdelen VRETEN, kvarter 3, tomterna 19, 20 och 22, samt del av gatuområdet 4K2 och ändring av stadsplanen för stadsdelen STORÅNGEN, del av gatuområdet 3K samt tomtindelning för stadsdelen VRETEN, kvarter 3, tomt 23

11.04.2024



Innehåll

01.	Introduktion	4
	Syfte	4
	Stadsplan	6
	Plats	7
02.	Utformning	8
	Vision	8
	Mål och ledord	8
	Riktlinjer	9
03.	Fasaden	10
	Fasadutformning	11
	Varierat och naturnära	12
	Kulör och struktur	13
	Fasaduppdelning	14
	Gröna fasader	15
	Balkongutformning	16
	Räckesutformning	17
	Tak- och fasadutformning vån. 4	18
	Arkitektoniskt landmärke (a)	19
	Förbindelsegång (fg)	20
	Gångbro (gb)	21
04.	Möte med gata	22
	Mötet med gatan	23
	Zon som aktiverar och förskönar gatan	24
05.	Detaljer	26
	Belysning	27
	Byggnadsdetaljer	27
06.	Gården	28
	Gårdens utformning	29
	Lummig trädgård	30
	En oas i staden	31
07.	Förslag	32
	Visualiseringar	32

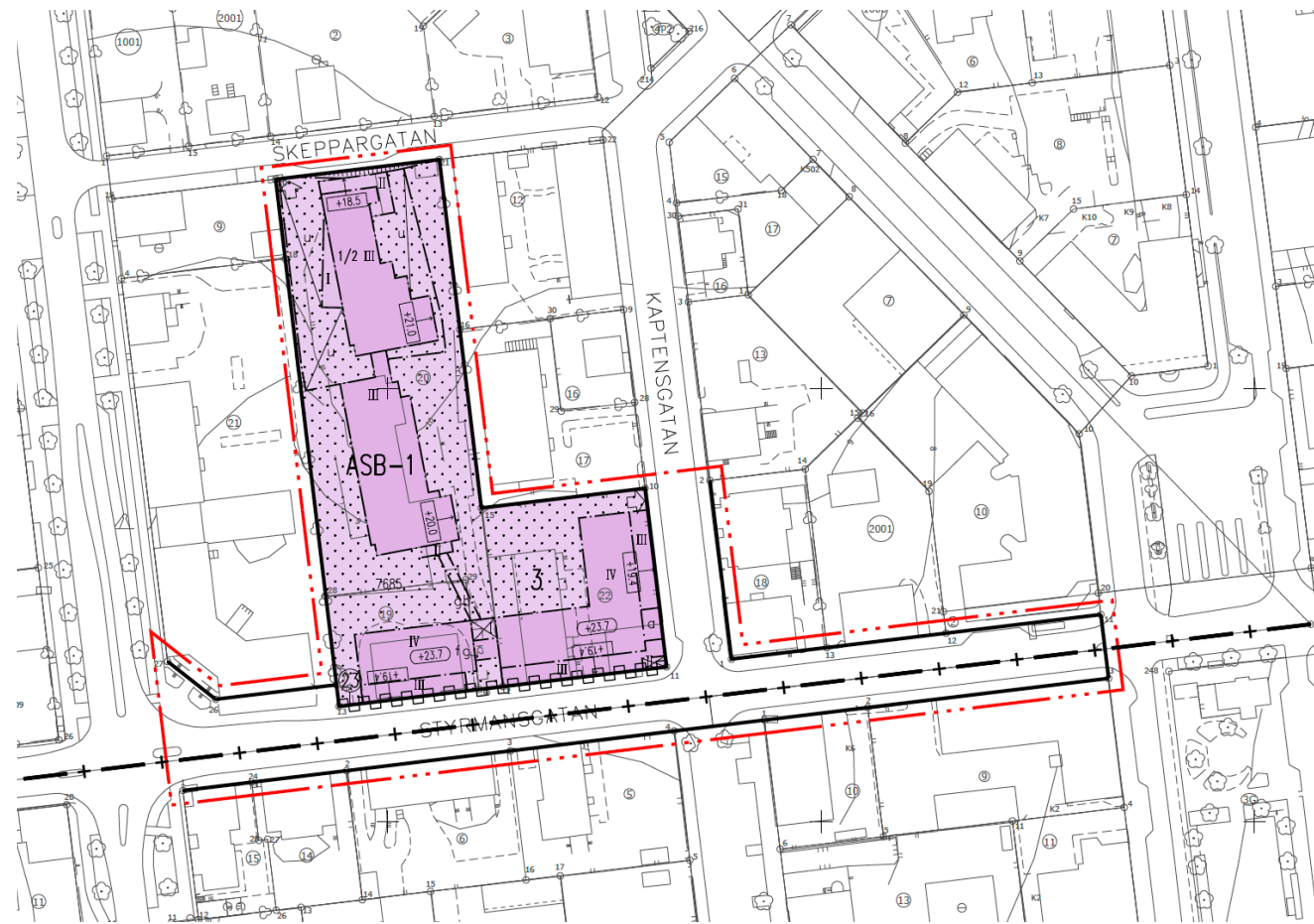
Introduktion

Syfte

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 den nya bebyggelsen och den omgivande miljön håller hög kvalitet och följer de fastställda riktlinjerna.

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.



Stadsplan

Denna utformningsplan tillhör stadsplaneförslaget ”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.

Målet med planändringen är att möjliggöra en utbyggnad av antalet vårdboendeplatser för att möta och säkerställa behovet i Mariehamn. Detta är i linje med visionen för 2040 där Mariehamn strävar efter att upprätthålla en hög kvalitet inom äldreomsorgen och därigenom bidra till att de äldre kan leva i en tillvaro präglad av mening, sammanhang och värdighet.

Längs Styrmanngatan och Kaptensgatan tillåts ny bebyggelse på tre våningar, med 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. Vidare möjliggörs en förbindelsegång mellan de nya byggnadsvolymer och en gångbro som sammankopplar ny bebyggelse med befintlig.



Plats

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”.

På kartan ovan finns området som omfattas av utformningsplanen markerat.



Utformning

Vision

Visionen är att skapa ett område där människor kan mötas och leva ett gott liv. Gatuhörnet, huvudentrén ska vara lätt lokaliseringbar, inbjudande och tillgängligt för alla, 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.

Utformningen ska ta dagvattenhanteringen i beaktning och kan med fördel planeras med planteringsytor i närhet till gatan som bidrar en grön och levande stad.

Området ska utformas med en trivsam innergård för boende och besökare samt en utökad gård för daghemsverksamheten. Gårdsmiljön ska vad gäller grönytor, planteringar och möblering utformas med speciell hänsyn till estetiska- och trivselsvärden samt möjligheter till rekreation.

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, trivsam 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 sockelväning.

Mål och ledord

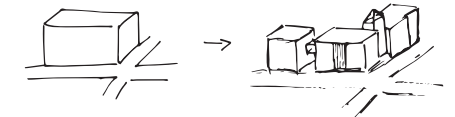
Målet är att nybyggnationen ska passa in i stadsbilden, utformas med variation, vertikal karaktär och i mänsklig skala. Ledord som ska tas i beaktande vid utformningen är omväxlande, småskalig och lekfull.



Riktlinjer

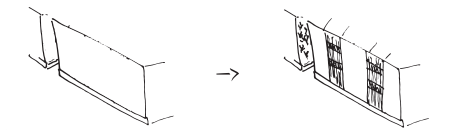
Passa in i stadsbilden

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



Variation

Genom en varierad utformning som inkluderar olika material, fasadförskjutningar, flera entréer, växtväggar, bänkar och en väl utformad gård med olika aktiviteter skapas en intressant och levande bebyggelse, gatumiljö och mötesplats.



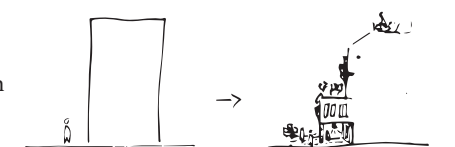
Vertikal karaktär

Byggnader ska utformas med fasadelement som betonar en vertikal karaktär.

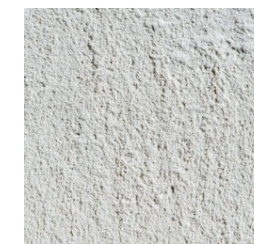


Mänsklig skala

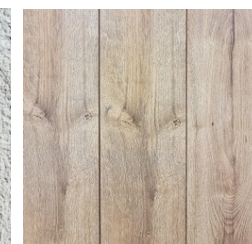
Byggnaden ska gestaltas med människans proportioner i åtanke och entréer bör utformas för att vara inbjudande och ge en känsla av värme, trygghet och gemenskap. Detta kan exempelvis uppnås genom noggrant valda material, variation och struktur i ytor, samt genom belysning och inslag av växtlighet.



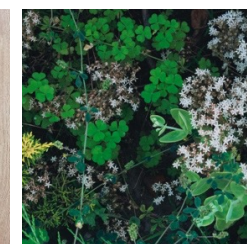
Materialval - Fasad



Ljus puts



Slätspontad träpanel

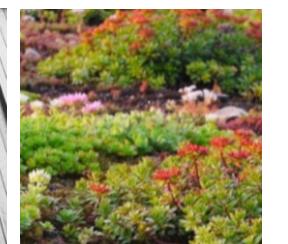


Klättrväxter

Materialval - Tak



Falsad plåt



Grönt tak (sedum)

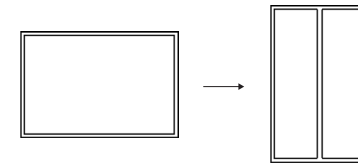
Fasaden



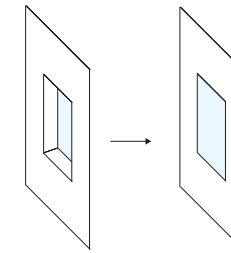
Exempel på hur fönster och fasad kan utformas

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 släspontad 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.



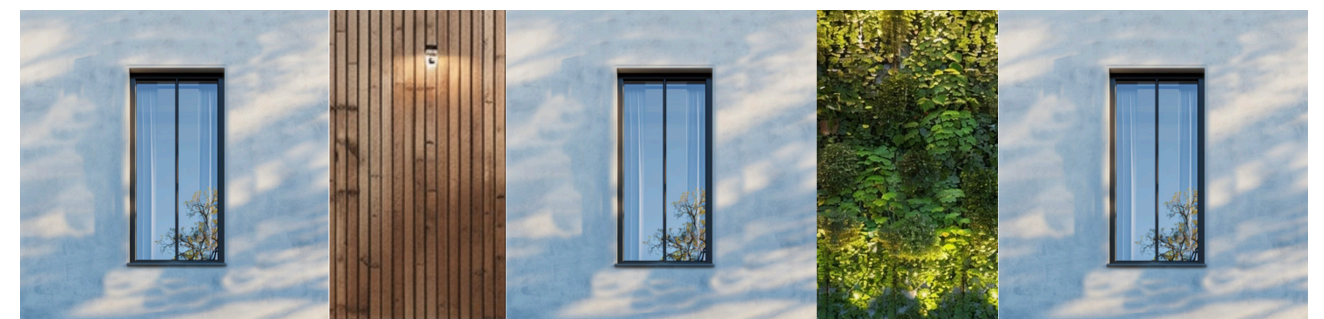
Fönster ska vara av vertikal karaktär.



Fönster ska vara i linje med fasaden.



Bottenvåningen utformas som en sockelvåning. Våning fyra bryter av i sin färgsättning eller material.



Fasaden delas upp i mindre delar genom olika material



Exempel på hur införlivandet av träelement och växtlighet kan bidra till en trivsamt miljö

Varierat och naturnära

Bebyggelsen förses med element av trä och växtlighet längs fasader som kopplar an till Mariehamn som trädgårdsstad. Genom att införliva dessa naturliga element kan bebyggelsen få en varm och naturnära känsla.

Ett exempel i Mariehamn är Övernäs skola där trä och ljus puts använts för att få till vacker, naturnära och uppdelad karaktär.



Kulör och struktur

Riktlinjen är ljus putsad fasad. Fasaden ska ha en struktur på putsen som bidrar till att fasaden blir mer levande. Kulörerna ska vara ljusa och jordnära samt passa in i stadsbilden.

EXEMPEL PÅ KULÖRER FÖR PUTS



EXEMPEL PÅ TRÄPANEL



EXEMPEL PÅ STRUKTUR



EXEMPEL PÅ FÄSTEN OCH KLÄTTERVÄXTVÄGG





Exempel på hur olika material kan användas för att dela upp byggnadsvolymen

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.

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 får inte uppföras med källare på mark.



Exempel på hur en grön fasad kan utformas

Gröna fasader

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

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

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

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





Exempel på balkongens utformning

Balkongsutformning

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.

Balkonger ska vara väl integrerade med byggnaden och får inte sticka ut mer än högst 0,6 meter mot gatorna.



Exempel på räcketformning

Räcketformning

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

Räcken ska utföras i vertikal riktning och ska förstärka arkitekturens vertikala, uppdelade och lekfulla karaktär.



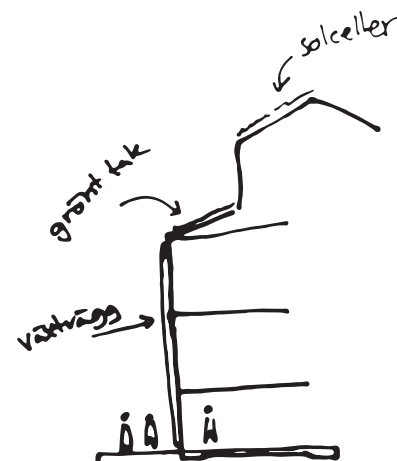
Exempel på hur fasaden på våning fyra och taket kan utformas

Tak- och fasadutformning vån. 4

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. Taket på våning 3 ska i största del bestå av grönt tak av sedum eller liknande. Taket på våning 4 ska ha integrerade solpaneler.

Byggnader utformas med synligt tak med högst 60 cm bred takfot. Taket får förses med integrerade solpaneler med minsta möjliga inverkan på stadsbilden.

Solpaneler får med fördel användas på tak. De ska vara väl integrerade så att de visuellt blir en del av taket.



Exempel på utformning av det arkitektoniska landmärket

Arkitektoniskt landmärke (a)

Utformningen ska sträva efter en varierad och uppdelad byggnadsvolym för att skapa intresse och dynamik. Genom att bryta av volymen med ett arkitektoniskt landmärke kan byggnaden få en intressant och lekfull karaktär, samtidigt som den blir mer varierad och delar upp byggnadsvolymen och skapa en känsla av småskalighet, vilket gör att byggnaden känns mer tillgänglig och inbjudande.

För den arkitektoniska delen av landmärket föreslås en friare användning av material och färg. Genom att bryta av från resten av byggnadens färgsättning kan denna del framhävas som ett distinkt och karakteristiskt inslag i stadsmiljön. Det arkitektoniska landmärket ska ha en förskjutning i fasad så att uppdelningen av byggnadsvolymen förstärks ytterligare.

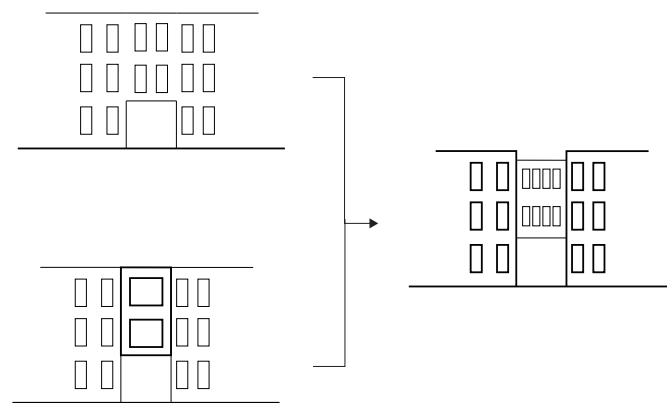


Exempel på hur en utformning av förbindelsegång (interiör)

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.



Exempel på utformning av gångbro

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 lägre om det säkerställs att det inte utgör några problem för gående. Inglasningen ska vara ljusgenomsläpplig och till 50 % av klart glas. Gångbrons material ska bryta av från byggnadsvolymernas material samtidigt som utformningen ska referera till bebyggelsen, till exempel genom att ha samma vertikala element.

Möte med gata



Mötet med gatan

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.

Växter och sittplatser längs 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.

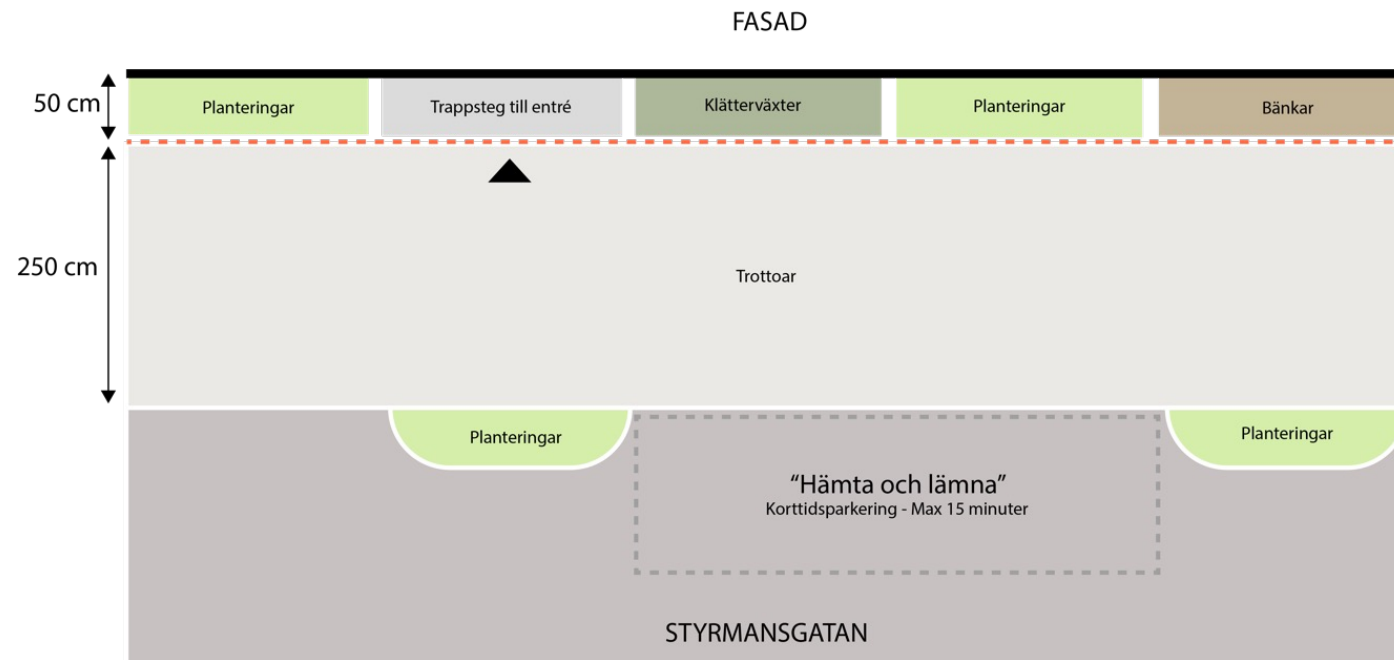
Med enkla medel som planteringar med låg växtlighet, spaljéer av vajrar i stål, bänkar, belysning och gatsten kan gatan bli mer varierad och mänsklig i sin skala. Detta förstärks ytterligare genom att fasaden har en distinkt sockelvåning som bryter av fasaden i höjdd. Genom denna utformning kan gatan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

Trottoarer ska ha en fri höjd ovanför på minst 3 meter. 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.

Takterrassen mot gata ska vara indragen minst 40 cm från fasadlinjen med en obruten takfot.

ENTRÉER LÄNGS GATAN

Det är önskvärt med flera ingångar längs 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.



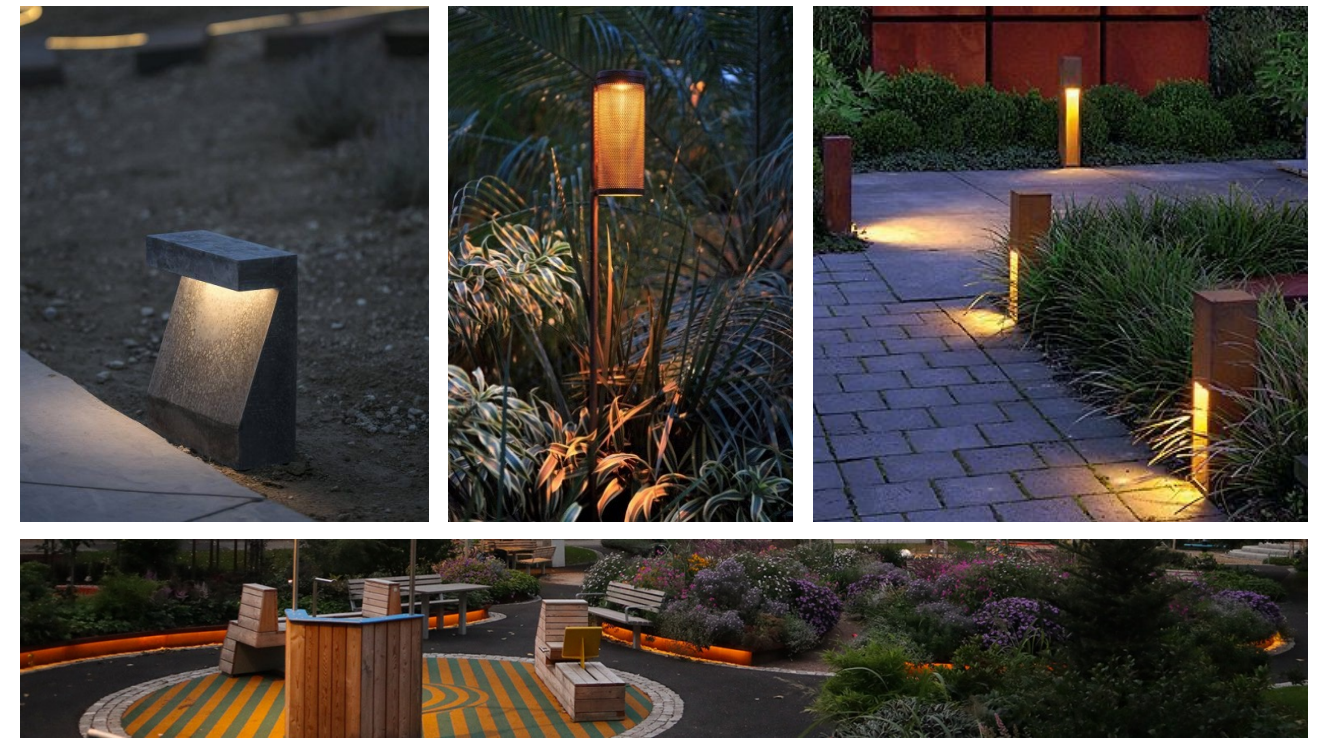
Zon som aktiverar och förskönar gatan

Längs fasad mot gata ska en zon på max 50 cm reserveras för partier av planteringar och bänkar med en sittyta i trä. Detta möjliggör för vila och på en solig dag för att sitta och njuta av solskenet i söderläge. Växter som inte är placerade längs fasad ska vara låga för att bibehålla sikten mot vattnet. Längst Kaptensgatan kan högre träd längs 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.





Detaljer



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 trivsam inbjudande miljö.

Byggnadsdetaljer

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

Detaljerna ska förstärka helheten, antingen genom att kontrastera med fasaden och smälta samman med taket (bild 1) eller genom att smälta samman med fasaden (bild 2).

Om ett större glasparti används så ska det delas upp i vertikala delar (bild 1).

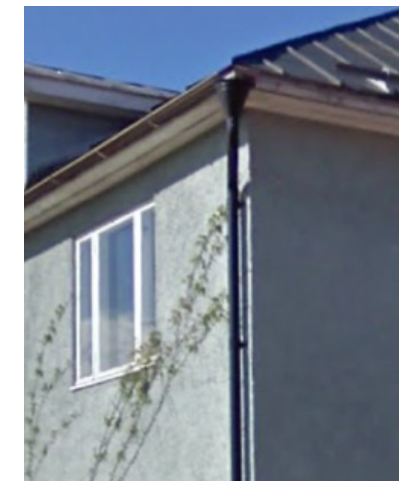


Bild 1

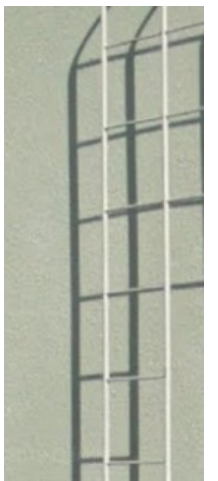


Bild 2



Gården



Gårdens utformning

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.





Lummig trädgård

Trädgårdsmiljön bör sträva efter att erbjuda en inbjudande och trivsamt atmosfär på dagtid såväl som kvällstid. Genom att integrera en låg belysning skapas en stämning som både är atmosfärisk och praktisk för att nyttja trädgården även efter skymning.

Markbeläggningen bör vara uppdelad för att skapa intresse och rörelse i trädgården. Samtidigt är det viktigt att den är tillgänglighetsanpassad och lätt att navigera för alla besökare. Genom att den hårdbelagda ytan slingrar sig kring planteringar kan en trivsamt och varierad trädgårdsmiljö som innefattar olika rumsligheter skapas. Dessa rumsligheter bör anpassas efter olika användningsområden som innefattar sociala sammankomster, aktiviteter, rekreation och social interaktion.

Trädgården bör vara generöst försedd med sittplatser i olika konstellationer och rumsligheter för att möjliggöra en mångfald av aktiviteter och sociala sammanhang.



En oas i staden

Växtlighet längs 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.

Takterrassen utformas utifrån samma principer som innergården. Den ska planeras som vistelsegård och förses med planteringar.

Förslag

Volymen delas upp i mindre enheter för att få en småskalig karaktär







Kontakta oss

Kontaktuppgifter

Hemsida : www.mariehamn.ax

E-post: planlaggning@mariehamn.ax