

Protokoll fört vid enskild föredragning

Infrastrukturavdelningen
Allmänna byrån, I1

Beslutande

Minister
Nina Fellman

Föredragande

Inspektör
Andreas Nyberg

Justerat

Omedelbart

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

Nr 13

Utlåtande om utkast till delgeneralplan för Mariehamns centrum.

ÅLR 2017/1197

Beslut

Landskapsregeringen ser positivt på stadens arbete med framtagande av en delgeneralplan för Mariehamns centrum. Mariehamn och dess utveckling är viktig för hela Åland, både för besökare och bofasta. En delgeneralplan som på ett förutsägbart och rättssäkert sätt anger riktlinjerna för en hållbar utveckling av stadens absoluta centrum är av stor vikt. Det föreslagna utkastet är genomarbetat och lyfter många av de sakfrågor som landskapsregeringens olika byråer har framfört som viktiga.

Grönytor och kulturmiljöer är viktiga förutsättningar för en hållbar stadsutveckling, varför det är positivt att staden har försökt bevara dessa värden. Av kulturbyråns utlåtande framgår dock vissa rekommendationer för hur delgeneralplanen kan vidareutvecklas ytterligare.

Ett samhälle som är *tillgängligt för alla* är en del av ett hållbart samhälle. I det aktuella förslaget till en reviderad plan- och bygglag ingår detta som en del av revideringsförslaget och benämns då som *universell utformning*, varför det är positivt att staden redan nu har uppmärksammat behovet av ett samhälle anpassat för alla. Beträffande tillgänglighetsaspekterna hänvisas i övrigt till socialvårdsbyråns utlåtande.

Staden kunde med fördel överväga att inkludera en allmän formulering om hållbara energilösningar, såsom t.ex. att på vissa platser utnyttja takytor för solenergianläggningar.

Förslaget till delgeneralplan innefattar inga nya anslutningar till landskapets väg Österleden. En utbyggnad av centrumområdet medför dock en ökad trafikbelastning på Österleden som helhet.

Landskapsregeringen bifogar socialvårdsbyråns, näringsavdelningens och kulturbyråns utlåtande i I117E12.

Motivering

Utkastet till delgeneralplan berör landskapets förvaltning såsom övervakande myndighet över planläggningsväsendet. Utkastet berör även landskapets förvaltning inom bl.a. trafiklösningar, miljövård och kulturminnesvård, sociala frågor och näringsverksamhet. Med anledning av detta har kulturbyråns, miljöbyråns, vägnätsbyråns, näringsavdelningens och socialvårdsbyråns synpunkter begärts.

Information

Miljöbyrån har framfört att de inte har några synpunkter över utkastet till delgeneralplan.

Bakgrund

Mariehamn stads stadsstyrelse har begärt landskapsregeringens utlåtande över utkast till delgeneralplan för Mariehamns centrum. Utlåtandet bör vara staden tillhanda senast 31.3.2017.

Postat 24. 03. 2017

 Mottagare
 Inspektör Nyberg Andreas
 Infrastrukturavdelningen
 Härst.

Hänvisning

Begäran per e-post dat. 16.2.2017

ÅLR 2017/1197

Kontaktperson

Enhetschef Mikko Helminen

Ärende

Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum
Ärende

Ålands landskapsregerings infrastrukturavdelning har efterfrågat kulturbyråns synpunkter på det aktuella delgeneralplaneförslaget, utställt under perioden 1–22.3.2017.

Museibyrån har tidigare avgett utlåtande (138 U4, 10.8.2015, ÅLR 2015/1717) gällande Mariehamns innerstads kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden inom det aktuella delgeneralplaneområdet i samband med pågående planering.

Utlåtande

Kulturbyrån har granskat det utställda förslaget till delgeneralplanen och önskar framföra följande:

Kulturbyrån konstaterar, att Museibyråns utredning vid utlåtandet 10.8.2015 (138 U4, ÅLR 2015/1717) har beaktats i utkastet till delgeneralplan med ett undantag vid gårdshuset vid Torggatan 15, Storängen 16-3. Gårdshuset bör med hänvisning till byggnadens betydande kulturhistoriska värden bevaras i delgeneralplanen i enlighet med Museibyråns tidigare utlåtande.

Kulturbyrån önskar även föra fram synpunkter beträffande de delar av utkastet som berör Storängen 10-3 samt kulturhistoriskt värdefulla objekten på Kaptensgatan och föreslår att Mariehamns stad överväger att låta komplettera delgeneralplanförslaget med ökad skydd för ovannämnda miljöer.

Gårdshuset vid Torgatan 15

I utkastet till delgeneralplan är byggnaden riven och ersatt med en stor byggnadskropp i 1–3 våningar som täcker större delen av den tidigare innergården. I Museibyråns utredning från 2015 föreslås gårdshuset vid Torggatan 15 få kulturhistorisk kategori A, dvs. den bedöms vara en arkitektur- och kulturhistoriskt värdefull byggnad som bör K-märkas. I utkastet till delgeneralplan är dock byggnaden riven och ersatt med en stor byggnadskropp i 1–3 våningar som täcker större delen av den tidigare innergården.

Gårdshuset är uppfört 1894 enligt ritningar av Hilda Hongell. Byggnaden är ett av de ytterst få gårdsbostadshus som bevaratas i Mariehamn. Det är ritat av stadens då mest kända kvinnliga arkitekt och har bevarats i nästintill orört skick med alla sina arkitektoniska, stilenliga fasaddetaljer. Kulturbyrån konstaterar, att huset bildar en för staden unika helhetsmiljö med den kulturhistoriskt värdefulla Erikssonska gården. Byggnaden är idag belagd med rivningstillstånd, trots det goda byggnadsskicket och det uppenbara kulturhistoriska värdet. Rivningen skulle innebära en oersättlig förlust för stadens redan hårt decimerade byggnadsarv.

En rivning av gårdshuset innebär förutom förlusten av ovanstående värden att den k-märkta butiksbyggnaden mot Torggatan förlorar en viktig del av sitt sammanhang. Detta innebär att en kulturmiljö reduceras till enbart ett objekt. Kulturmiljöer bör också betraktas som ändliga resurser som skall hushållas med för att uppnå en hållbar utveckling.

Torggatan 15 med butiksbyggnaden jämte gården och gårdshuset representerar de värden som i utkastet till delgeneralplanen beskrivs för miljön kring Lilla Torget. Gårdens skyddade läge, dess den intima skala, och unika historiska byggnader samt närheten till torgets serveringar och aktiviteter utgör alla förutsättningar för en trivssam stadsmiljö. Bevarandet av gårdshuset och gården erbjuder ytterligare en välbehövlig och efterlängtd offentlig samlingspunkt, förutsatt att den öppnades upp mot torget och tillgängliggjordes.

Storängen-10-3 samt kulturmiljön längs Kaptensgatan

I planförslaget lyfts Lilla torget fram som en förebild för en trivsam plats. Målet i planeringen bör därför vara att bevara fler miljöer med den typen av värden som Lilla torget har samt att se vilka som kan bli framtidens kulturmiljöer. Här är det också viktigt att notera att trivseln på Lilla torget beror även på att torget är omgivet av unika, historiska byggnader. Generellt bör de äldre byggnader i Mariehamn som idag är i välbevarat skick behandlas med stor varsamhet då de utgör framtidens kulturarv. Byggnader som byggs om och på förlorar lätt sin historiska avläsbarhet, något som dessvärre redan inträffat med många byggnader i Mariehamn.

Innergården på Storängen 10-3 avgränsas i väster av en k-märkt byggnadsdel i två våningar med sin för Mariehamn unika karaktär samt i norr och öster av en något yngre men väl anpassade och historiskt intressant östra byggnadsdel, som trots att den inte är k-märkt idag har många kulturhistoriska kvalitéer. Ett lägre gårdshus i söder ramar in och håller nere skalan samt släpper in solljus.

Gården är lätt nåbar från Torggatan och avlägsnandet av parkeringen och staketet skulle göra den än mer tillgänglig vilket öppnar upp för möjligheten att de serveringar som finns i byggnaden kan ha uteserveringar på innergården.

Innergården vid Storängen 10-3 är en plats med liknande värden som Lilla torget har och som med all sannorlighet kommer bli framtidens kulturmiljö om den bevaras i sitt nuvarande utförande. För att behålla den befintliga låga skalan bör man därför bevara den norra/östra byggnadsdelen och undvika att bygga på den med ytterligare en våning. För att bevara innergårdens rumslighet bör det även undvikas att förtäta inne i denna miljö. I stället bör man värna om de befintliga äldre byggnaderna som skapar karaktär.

Kulturmiljön längs Kaptensgatan är, vid sidan av Esplanaden, den östra delen av Torggatan och byggnaderna runt Lilla Torget, en av de särskilt värdefulla kulturmiljöerna inom planområdet.

De kulturhistoriskt värdefulla objekten på Kaptensgatan är samtliga tvåvåningsbyggnader. Trots detta har både ett trevånings- och ett fyrvåningshus planerats in längs gatans södra del i direkt anslutning till kulturmiljön. Detta kommer med all sannorlighet ha en negativ inverkan på upplevelsen av kulturmiljön som en helhet.

Det är mycket viktigt att nya byggnader i denna idag så harmoniska, enhetliga och välbevarade miljö anpassas till de befintliga byggnaderna. Istället för att dominera över dessa bör de istället underordnas dem, i skala likväl som i utformning, för att smälta in i miljön.

Tillämpade lagrum

4, 11, 12, 17, 19 och 20 §§ Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland

5 § Plan- och byggförordning (2008:107) för landskapet Åland

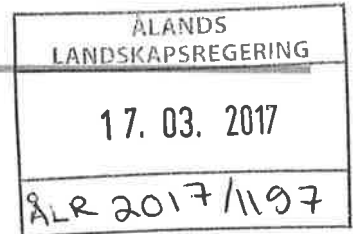
Enhetschef


Mikko Helminen

Byråchef


Viveka Löndahl

Registrator Registrator - Vd: Sv: Begäran om utlåtande



Från: Andreas Nyberg
Till: Registrator, Registrator
Datum: 17.3.2017 15:02
Ärende: Vd: Sv: Begäran om utlåtande
Bifogade filer: Sv: Begäran om utlåtande

Bifogat utlåtande ska registreras på ÅLR 2017/1197

/Andreas

Registrator Registrator - Sv: Begäran om utlåtande

Från: Susanne Strand
Till: Nyberg, Andreas
Datum: 17.3.2017 14:28
Ärende: Sv: Begäran om utlåtande

UTLÅTANDE gällande delgeneralplan för Mariehamns centrum

Näringsavdelningen har tagit del av utkastet till delgeneralplan för Mariehamns centrum och konstaterar att Mariehamn är viktigt för hela Ålands attraktionskraft. Staden är inkörsporten till Åland och är ofta det första som en besökare får stifta bekantskap med.

Ett levande centrum är viktigt för såväl bofasta som för våra besökare. En levande och attraktiv stad med mycket att erbjuda är också av stor vikt för de personer som planerar att flytta hit.

Centrum Mariehamn har under de senaste åren ställts inför flera utmaningar. Tillkomsten av köpområdet Maxinge har ökat konkurrensen och fokuset har flyttats från utveckla nya företag till att behålla befintliga företag. Om- och tillbyggnaden av Magazinhuset, Lindex etablering och även den nya delgeneralplanen visar dock att mycket är på gång idag. Även arbetet inom City Mariehamn gruppen börjar bära frukt, och man vet bättre idag än tidigare vad som kan göras för att få aktivitet i centrum.

De förslag som framkommer i den nya delgeneralplanen är viktiga för framtiden,

- Att bygga på höjden ger möjlighet för framförallt unga att flytta till egen lägenhet. Minns att det är de som besöker caféer, restauranger och nöjesliv och bidrar till ett levande centrum.
- Planerad förtätning gör att stadsmiljön ”städas upp” och blir enhetlig samtidigt som det ger möjlighet till attraktiva affärsytor.
- Bilarna fås bort från gatubilden och parkeras under jord.
- Inte fler kontorsytor bör skapas – det ger en död stad under kvällar och helger
- Vi bör komma ihåg att stadsmiljö och byggnation planeras för framtiden och bör göras så tillgänglig som möjligt
- Allt som görs bör ta hänsyn till landskapets Hållbarhetsagenda
- Kollektivtrafiken bör utvecklas med nya smarta och energieffektiva lösningar.

Sammantaget stöder näringsavdelningen planerna på att skapa ett mer attraktivt och levande centrum i Mariehamn.

mvh

Susanne

>>> "Andreas.Nyberg@regeringen.ax" <Andreas.Nyberg@regeringen.ax> 16.2.2017 10:53 >>>
Hej Susanne,

Mariehamns stad har begärt landskapsregeringens utlåtande över utkastet till delgeneralplan för Mariehamns centrum. Med anledning av detta begärs utlåtande från er byrå. Jag önskar ert utlåtande senast 17.3.2017. Jag vore även tacksam ifall ni meddelar i det fall ni inte har några synpunkter alls.

Utkastet till delgeneralplan medger en ganska betydande ökning av närings/affärsverksamhet i stadens absoluta centrum. Du får gärna distribuera till de som eventuellt kan beröras på er byrå/avdelning då jag inte har riktigt koll på alla era funktioner.

Vänliga hälsningar,

Andreas

Datum
14.3.2017

Dnr

ÅLANDS
LANDSKAPSREGERING

15.03.2017

Infrastrukturavdelningen
Att: Andreas Nyberg
Härst.Hänvisning
Er begäran 16.2.2017, ÅLR 2017/1197Kontaktperson
Gunilla Lindqvist, tfn. 25 266
gunilla.lindqvist@regeringen.axÄrende
**UTLÅTANDE OM UTKAST TILL DELGENERAL-
PLAN FÖR MARIEHAMNS CENTRUM*****Tillgänglighet***

Ett perspektiv på utmaningen med att säkra en hållbar utveckling är tillgängligheten. Att inte välja tillgänglighet är att inte ta tillvara befolkningens resurser och behov och ökar efterfrågan på dyra sårlosningar. De ålänningar och besökare som har någon form av funktionsnedsättning i kombination med att befolkningen blir allt äldre gör att behovet av ett tillgängligt samhälle ökar. Med beaktande av detta är det viktigt att i ett tidigt skede göra sakkunniga gällande tillgänglighet i samhällsplanering delaktiga.

Under år 2015 har inom ramen för Kraftsamling för tillväxt och inflyttning (Team Åland) Ålands Handikappförbund beviljats medel för tillgänglighetsinventering inom besöksnäringen och Visit Åland reserverats medel för en målgruppsanalys samt marknadsföringsplan. Ålands Handikappförbund ingick avtal med Lilian Müller från Access Sweden om utförandet av tillgänglighetsinventeringar på cirka 30 utvalda platser. Flertal av de utvalda platserna som tillgänglighetsinventerats och förslag till åtgärder som utarbetats ligger inom detaljplaneområdet. I detaljplanen bör beaktas de tillgänglighetsinventeringar och förslag till åtgärder som utarbetats under år 2015-2016 inom detaljplaneområdet.

Utgångspunkten i samhällsplaneringen skall basera sig på gällande lagar och bestämmelser och FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning vilken trädde i kraft 10 juni 2016.

Kollektivtrafiklösning

För stora grupper i samhället underlättas deras transporter av fungerande kollektivtrafiklösningar. Bussplan i Mariehamn bör vara så stor att både landsbygdstrafik och stadstrafik kan mötas vid bestämda tider och att bytesflödet mellan stad och landsbygd fungerar smidigt. Det ska vara möjligt att röra sig med till exempel rullstol, barnvagn och rullator på bytespunkterna och kunna växla transportslag. Bytespunkter ska också

vara försedda med audiovisuella informationssystem så att resenärer får korrekt information som underlättar vidaretransport.

Boendeförsörjning

Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är det viktigt att detaljplaneringen utgör en koppling till bostadsförsörjningen och tillgodoser ett blandat bostadsbyggande och med olika upplåtelseformer. Genom boendeplaneringen tas invånarnas behov av bostäder upp och hur man ska tillgodose efterfrågan från människor i olika skeden av livet, och olika behov och önskemål när det gäller boendeform, bostadstyp, läge, etc. Vissa grupper har större svårigheter på bostadsmarknaden och är därför extra viktiga att uppmärksamma. Det kan till exempel handla om ungdomar, nyanlända flyktingar, stora barnfamiljer och ensamstående föräldrar. Äldres och funktionsnedsattas situation bör även beaktas.

Parkeringsplanering

Vid planering av parkeringar inom detaljområdet är det viktigt att "handikapparkeringar" för både ålänningar och besökare med funktionsnedsättning samt äldre prioriteras gällande närhet till boende, arbetsplats, service, kultur- och fritidsevenemang m.m.

Barnperspektivet och barnens perspektiv

Med stöd av Barnkonventionen och FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning ska alla nödvändiga åtgärder beaktas i detaljplanen för att säkerställa att även barn och unga med funktionsnedsättning fullt ut kan åtnjuta alla mänskliga rättigheter och grundläggande friheter på samma villkor som andra barn och unga. Detta kan även innefatta barnfamiljer med förälder med funktionsnedsättning. Barn och unga med funktionsnedsättning skall även tillgodoses rätten att fritt uttrycka sina åsikter i alla frågor som berör dem, varvid deras åsikter ska tillmätas betydelse i förhållande till deras ålder och mognad på samma villkor som för andra barn. Målgruppen ska erbjudas stöd anpassat till funktionsnedsättning och ålder för att utöva denna rättighet.

Socialinspektör



Gunilla Lindqvist