

FÖRSLAG TILL DELGENERALPLAN FÖR MARIEHAMNS CENTRUM 2040



PLANBESKRIVNING 20.01.2021

2.2. INNEHÅLLET AV PLANFÖRSLAGET

I jämförelse med stadens riktgivande generalplan har centrum utvidgats från den i generalplanen definierade absoluta centrum till Ålandsvägen i väster och Österhamn i öster. Detta har medfört ny potential för förtätning, i synnerhet för ökat boende. De stora kvarteren II och V har en stor potential för nya bostäder i direkt anslutning till de ursprungliga brandgatorna i kvarterens mitt. Genom att rama in brandgatorna och bygga om dem till gemensamma parker och vistelsegårdar skapas bilfria miljöer inne i centrum som lämpar sig för de äldre och för barn och unga. En ökning av boende på planområdet bedöms kunna uppgå från dagens 471 invånare upp till 1220, vilket ställer krav på bostadsgårdar och gatumiljöer. Förutsättningen för en förtätning enligt delgeneralplanen är att parkeringen flyttas bort från markplanet, och gatorna samt andra gemensamma uterum byggs om till mer promenad- och vistelsevänliga. För att möjliggöra detta kan parkeringen ordnas utanför tomten även för de boende om det inte på ett ändamålsenligt sätt kan lösas under egen tomt. En revidering av parkeringsnormen gynnar bostadsbyggandet och särskilt minde bostäder.

Bestämmelser har tagits in i planförslaget som syftar till att gatuplanet reserveras för affärs- och serviceverksamhet. Detta ger möjlighet till större sammanhängande affärsutrymmen med gemensam parkering under, samtidigt som mångfalden av småbutiker längs centrumgator stöds. En flexibel markanvändning som föreslås för de centrala kvarteren skapar förutsättningar för en förändring av kontorsutrymmen till boende eller vice versa. Kontor ska inte vara belägna på gatuplan.

Torget och Biblioteksplatsen föreslås struktureras om till småskaliga och inbjudande utemiljöer. Torget utgör ett utredningsområde för att i framtiden kunna närmare studera dess funktion och inramning. Torget kan minskas genom att en del som redan är grön utvecklas som stadspark med lätta paviljonger, och Biblioteksplatsen utvidgas mot Biblioteket och förses med nya paviljonger för affärs- eller kulturändamål, förutsatt att bilarna flyttar under mark. Ett nytt parkområde för en strandpromenad med fritidsaktiviteter byggs vid Österhamn som kan kopplas med centrumstråket genom en fotgängarbro över Österleden.

Förslaget till delgeneralplanen syftar till en mera sluten kvartersstruktur med gatubebyggelse i 3-4 våningar och skyddade innegårdar med grönska i. Utvalda platser där byggnaderna får vara högre än omgivningen, sex våningar, anges på delgeneralplanekartan där förutsättningar finns med tanke på tomtens storlek, ljusförhållanden och stadsbilden. Väderskyddade passager som erbjuder ökade fasadytor på markplan för exponering, föreslås ingå i de centrala kvarteren på båda sidor av Torggatan.

Av de 88 befintliga byggnaderna på planområdet är 13 K-märkta och 11 föreslås skyddas genom en stadsplaneändring. Under planprocessen har två av dessa rivits. Tre värdefulla bebyggelsehelheter anges i planförslaget som bör skyddas och kan varsamt förtätas.

För att styra centrums utbyggnad har planförslaget försetts med generella bestämmelser över struktureringen och gestaltningen av tilläggsbyggnader. I planförslaget anges de högsta exploateringsstegen på de olika kvarteren, som i stadsplaneskedet definieras tomtvis beaktande de stadsbildsmässiga förutsättningarna och kraven på fria och parkering. I synnerhet ska kvarteren med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bebyggas med nya inslag i stadsbilden som bildar en till skalan anpassad helhet och stärker den lokala identiteten.

Den sammanlagda tilläggsbyggnadsrätten för planområdet beräknas öka från dagens 141 000 m² till ca. 176 000 m².

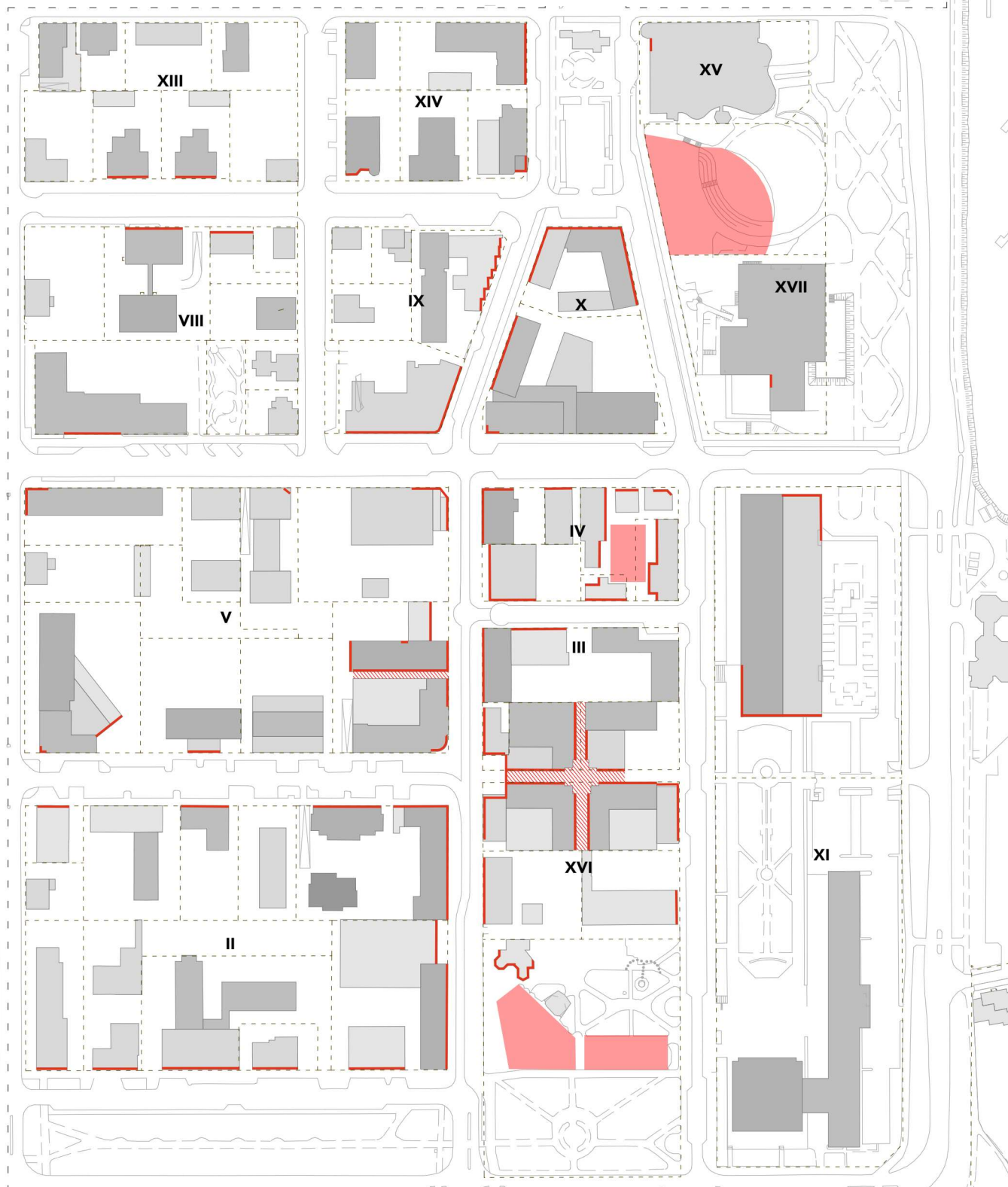
Planförslagets trafiklösning har som utgångspunkt ett storkvarter bestående av gator med god framkomlighet, som omger planområdet och gator med mjukare utformning på de oskyddade trafikanternas villkor innanför storkvarteret. De bilplatser som föreslås minskas inom storkvarteret ryms i befintliga allmänna garage i centrum. Det finns även möjlighet till flexibla säsongsbetonade lösningar för gestaltning av centrumgatorna, där parkeringsplatsernas antal är större under vintertiden och mindre under sommarsäsongen då utbudet av uteserveringar är störst.

Gågatan föreslås förlängas söderut till Norra Esplanadgatan, vilket kräver en förändrad utformning på Norragatan. På norra delen av Torggatan föreslås motorfordonstrafiken vara kvar och likt i dag vara enkelriktad söderut.

Möjlighet till ett gemensamt garage för bilar finns i anslutning till Sittkoffs och Miramargaraget eller som ett parkeringshus ovanför servicestationen vid Styrmansgatan strax utanför planområdet. Ett samutnyttjande i de gemensamma garagen minskar kravet på bilplatser för fastighetsägarna.



1 : 2 500



Torg, aktiva fasader och väderskyddade passager - Befintligt utbyggda situation



Aktiv fasad



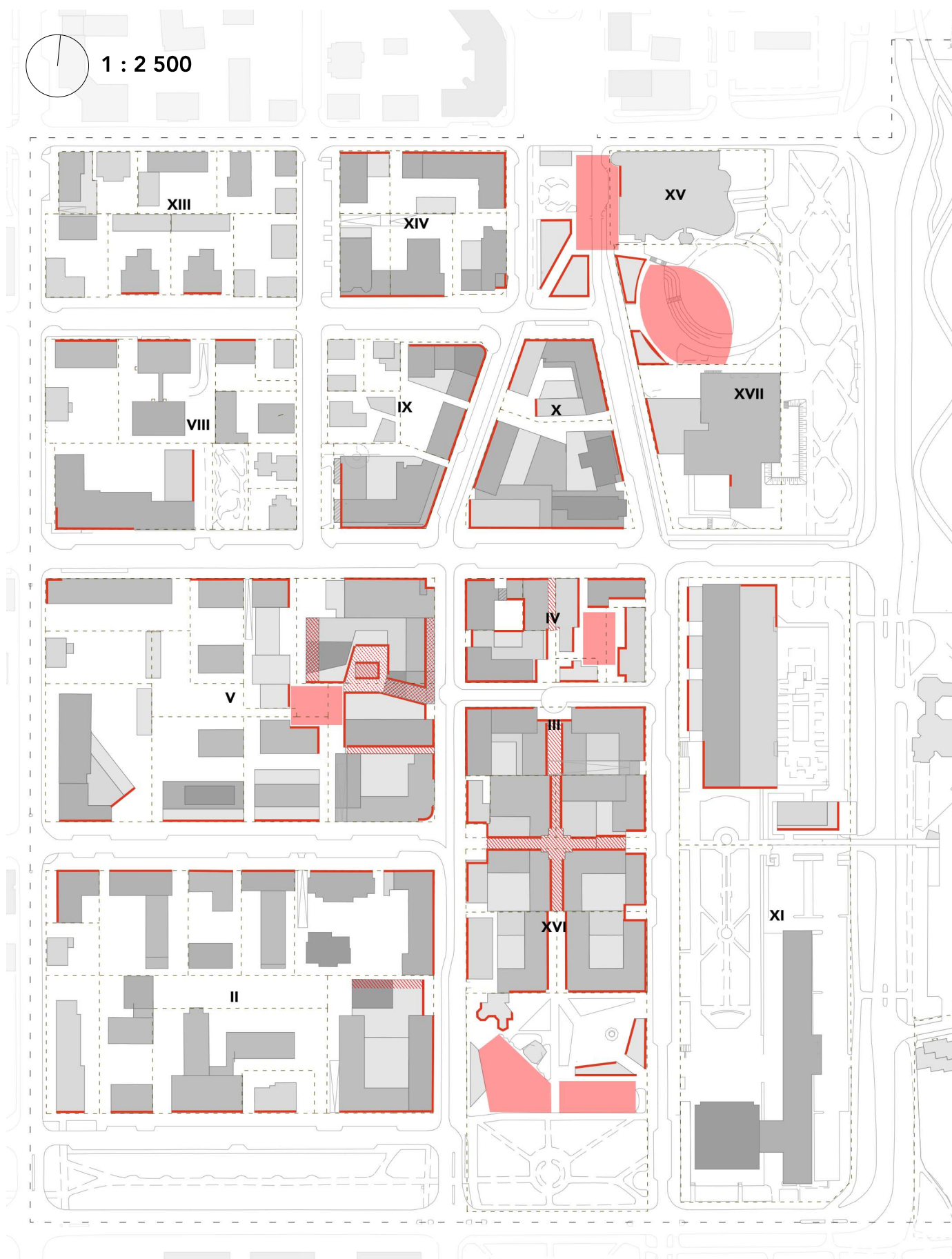
Väderskyddad
passage



Torg och
mötesplatser



1 : 2 500



Aktiva fasader, väderskyddade passager och torg - Planförslag



Aktiv fasad



Väderskyddad
passage



Torg och
mötesplatser



Torgkvarteret idag.

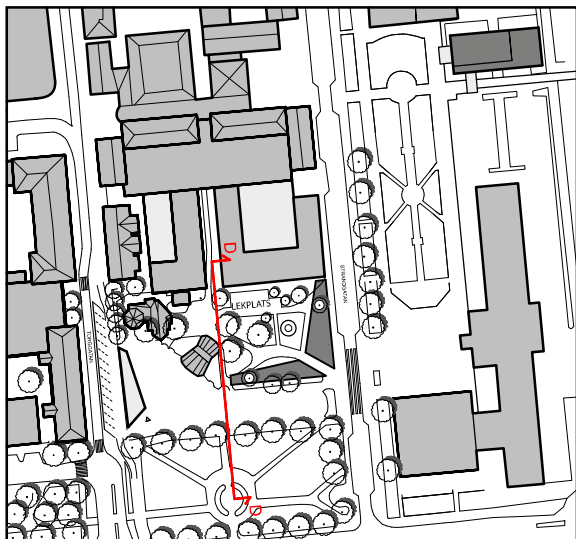


Torgkvarteret 2040.

Torget

För att bryta ner skalan har torget strukturerats om till både torg och park, som skulle utrustas med lätta paviljonger för uteservering och varierande aktiviteter. Parkdelen skulle ha en känsla av en lummig innergård i en lugn och vindskyddad miljö. Viktigast är att tomterna som angränsar direkt till torget ska bebyggas med en enhetlig stadsmässig fasad som vänder sig mot torget.

Torget utgör ett utredningsområde för att i framtiden kunna närmare studera dess funktion och inramning.



TORGET PLAN



SEKTION D-D



Torget idag.



Torget 2040.