

# PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH MÅLSÄTTNING

	TEXT	KARTOR
SIDNR		
<b>ÖVERORDNADE PLANFÖRUTSÄTTNINGAR</b>		
Förslag till regionplan (kommunöversikt)	11	21
Förslag till centralortsplan	12	23
Naturvårdsinventering 1972	13	25
Naturvårdsinventeringar 1992, 1999, 2003	16	27
Jordartskarta	18	29
Potentiellt förorenade markområden 2000	18	31
Trafiknätsanalys 2003	19	
<b>ÖVERGRIPANDE MÅLSÄTTNINGAR</b>		
Målsättningens betydelse	33	
Hållbar utveckling	33	
Miljökonsekvensbedömning (MKB)	34	
Barnkonsekvensanalys	34	
Funktionshinder	34	
Stadens karaktär	34	
Delområdescentra	36	
Den kommunala indelningen	37	

## ÖVERORDNADE PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Överordnade planföresättningar är planer, utredningar och stadens ekostadsbeslut 1992, vilka på ett övergripande sätt behandlar skyddsvärda områden, problemställningar och överenskommelser mellan staden och grannkommunerna samt gällande planer inom kommunernas gränsområden. I förslaget till generalplan redovisas dessa planföresättningar explicit.

## FÖRSLAG TILL REGIONPLAN (KOMMUNÖVERSIKT)

### REGIONPLANENS FORMELLA BAKGRUND.

Regionplanen är en på undersökningar och utredningar baserad plan i allmänna drag angående utnyttjandet av områden för olika ändamål. (Landskapslagen om fysisk och ekonomisk planering §2 mom.1)

Regionplanen är översiktlig och dess intentioner förverkligas i huvudsak genom planering på mer detaljerad nivå, dvs. genom kommunernas planläggning. Regionplanen skall tjäna till ledning vid uppgörande och ändring av generalplan, stadsplan och byggnadsplan, samt även eljest då åtgärder vidtas för att reglera nyttjandet av visst område. (Byggnadslagen §19 mom.1)

Regionplanen skall även vara allmänt vägledande för olika myndigheters åtgärder, dvs. myndigheterna skall tillse att åtgärder som försvårar genomförandet av en regionplan inte vidtas (BL § mom.2)

Detta var den lagbundna bakgrunden till regionplanarbetet. Samtliga dessa lagar har emellertid upphävts av lagtinget.

Lagstiftningen har ersatts av "Landskapslagen om kommunöversikt" som lagtinget godkände 16.1.1995. I denna lagstiftning används inte begreppet regionplan utan hela planeringsansvaret läggs på de enskilda kommunerna. Kommunen skall "till vägledning för beslut i plan- och byggfrågor

uppgöra en kommunöversikt som omfattar hela kommunen. Vid uppgörandet av kommunöversikt skall kommunen tillse att möjlighet finns till samordning med andra kommuners planläggning." Landskapsstyrelsen är ålagd att sammanställa kommunöversikterna.

Planeringsrådet utarbetade ett förslag till regionplan år 1988. Regionplaneförslaget behandlar stadsområdet huvudsakligen som en del av det s.k. centralortsområdet. Centralortsområdet omfattar Mariehamn och de centrala delarna av Jomala. I vissa avseenden kan även delar av Lemland samt Godby-Åmnäs-området i Finström anses tillhöra landskapets centralort. Ur planeringssynpunkt är områdets viktigaste karakteristika markanvändningskonflikter och trängselproblem.

Regionplaneförslaget föreslår följande genomförande: Erforderliga områdesreservationer för centralortens utveckling bör göras i kommunal generalplanering och detaljplanering. För dimensionering av serviceanläggningar samt arbetsplats- och bostadsområden krävs en samordnad planering mellan Mariehamns stad och Jomala kommun. Då det gäller Järsö-Nåtö-områdets behov av service bör en samplanering ske mellan Mariehamns stad och Lemlands kommun.

Den del av regionplaneförslaget som berör staden innehåller följande markering:

- grönstråk av regional betydelse, dessa bör i kommunal planering reserveras för rekreation och friluftsliv,
- regionala gång- och cykelleder, dessa bör beaktas i planeringen av centralortsområdet samt
- hamnområde i Svibyviken (från färjhamnen ända till Svibybron),
- utredningsområde för tätbebyggelse, där markanvändningen bör utredas för centralorten som helhet och där expansionens omfattning och karaktär bedöms utgående från bevarandebalansen och en balans mellan bostäder, arbetsplatser och serviceanläggningar,
- område för ytvattentäkt, tillrinningsområde för befintliga och presumtiva ytvattentäkter som kan skyddas i stöd av vattenlagstiftning. Det aktuella området är en del av tillrinningsområdet för Dalkarby träsk.
- naturmiljöer, områden som är skyddade eller avses att skyddas i stöd av naturvårdslagen. Det aktuella området, Espholm är reserat sedan 1943.

## KOMMUNÖVERSIKT.

Enligt LL om kommunöversikt är kommunerna skyldiga att uppgöra en kommunöversikt som omfattar hela kommunen. Vid uppgörandet av kommunöversikt eller ändring av densamma skall möjlighet finnas till samordning med grannkommunerna. Dessa samordningsmöten skall protokollföras. Kommunfullmäktige antar kommunöversikt. Kommunöversikterna sammanställs av landskapsstyrelsen. Kommunöversikten består av en kart- och textdel. I kommunöversiktens kartdel skall enligt LL om kommunöversikt §2 p1 anges antagen eller fastställd stads- och generalplan.

Kommunöversikten för Mariehamn godkändes av fullmäktige § 42 30.03.1999.

I Mariehamn har fullmäktige 1982-1999 godkänt delgeneralplaner som sammantaget täcker hela stadsområdet. I stadens kommunöversikt redovisas dessa delgeneralplaneområden med beteckningar. Delgeneralplanekartorna och en karta som visar de stadsplanelagda områdena i staden har bilagts till översikten.

## FÖRSLAG TILL CENTRALORTSPLAN, markanvändning år 2010

Förslaget är godkänt av Jomala kmge § 72/94 och av Mariehamns Stfmge § 95/94 som grund för planeringen till och med år 2010.

Centralortsplaneringen är initierad av planeringsrådet och ovan redovisat förslag till regionplan. Centralortsplaneringens syfte är att ge svar på frågeställningar rörande fysisk planering genom att samordna konkreta planeringsfrågor vid de gemensamma kommungränserna såsom vägnät, vatten- och avloppssystem, friluftleder, grönområden, miljökaraktär, samt att koordinera markanvändningen i kommunerna så att olika områden kompletterar varandra vad gäller användningssätt, exploateringsgrad och utbyggnadstakt, i syfte att centralområdet som helhet skall utvecklas på bästa möjliga sätt.

I centralortsplanen har en av de viktigaste målen varit att inom Jomala reservera mark för centralortens arbetsplatsbehov

Mariehamns stadsområde är i huvudsak stadsplanelagt och till sin helhet generalplanerat.

Centralortsplanen avviker inte från den planering som pågår och genomförts i staden d.v.s. centralortsplanen som behandlar stadens planeområde motsvarar gällande stadsplaner samt innehåller vissa intentioner rörande markanvändningen. Generalplaneringen bör beakta översiktsplanens riktlinjer för att samhällsutvecklingen på båda sidor om kommungränserna skall kunna harmoniseras och skapa en förstärkande växelverkan. Värdefullt är att kommunaltekniken byggs ut så att de till varandra gränsande kommunerna kan dra nytta av investeringarna. Likaså är det funktionellt att trafikens infrastruktur samordnas där så är ändamålsenligt.

## NATURVÅRDSINVENTERING 1972

Naturvårdsinventeringen 1972 över Mariehamn är en av 16 delar av en hela Åland omfattande naturvårdsinventering som planeringsrådet initierat.

Inventeringen berör i första hand geologiska, geomorfologiska, botaniska, zoologiska och rent landskapsmässiga och sociala miljövärderingar. Inventeringens huvudsyfte är att på basen av olika naturvårdskriterier inventera, gradera och kartlägga Ålands natur på ett sådant sätt att områden som har någon form av anmärkningsvärda naturvårdsvärden blir klart och överskådligt markerade, främst så att områdets angelägenhetsgrad ur naturvårdssynpunkt framkommer men också så att uppgifter om de specifika naturvårdsvärdena erhålls.

Inom ramen för en graderad skala är inventeringens huvudmålsättning att markera områden med vetenskapliga värden, att markera områden med sociala naturvårdsvärden, att sträva till att beskriva det ekologiska tillstånd eller utvecklingsstadium som inventeringsområdena befinner sig i, att sträva till att på ett konkret sätt uppskatta tillgången på naturtyper av olika art och värde i kommunerna, att föreslå områden som ur naturvårds synpunkt kan eller bör avsättas som naturskyddsområden, fågelfredningsområden, för social disposition (= strövområden, badplatser...), att sträva till att rekommendera skötselåtgärder och även ange åtgärder som inte är lämpliga ur naturvårdssynpunkt (vägdragningar, bebyggelse...) samt att sträva till att skapa förutsättningar för en ur naturvårdssynpunkt gynnsam fysisk planering av landskapet.

De områden som medtagits i inventeringen har indelats i:

- NA-områden; Nuvarande naturskyddsområden.
- I-klass områden; Områden som ur naturvårdssynpunkt är omistliga. Inom dessa områden bör inte vidtagas sådana åtgärder som negativt påverkar de specifika naturvärden eller den allmänna värdefulla karaktär som motiverar områdets placering som I-klass område.
- II-klass områden; Områden som ur naturvårdssynpunkt är värdefulla. II-klass områdena står ofta nära I-klass.
- III-klass områden; Områden som har vissa naturvårdsvärden och ur naturvårdssynpunkt bör betraktas som anmärkningsvärda. Inom III-klass områdena dominerar inte naturvårdsintressena klart över de ekonomiska intressena varför detaljinventeringarna och noggranna avvägningar bör avgöra områdets fortsatta behandling.

Inom staden har följande naturvårdsområden medtagits i inventeringen (se kartbilaga sid. 25):

## Naturskyddsområden

- NA.1 TULLARNNS ÄNG  
Tullarns äng (10,75 ha), en vacker, öppen parklik lund-löväng. Området har en rik flora med många lövängsarter som björk, al, rönn, hägg och buskar som en, nypon, måbär. Vårortsfloran är i synnerhet rik med bl.a. sippor, vårlök och nunneört. Längs stränderna vass och yppig vegetation av al-älggrästyp.. Sydväst om katthavet finns en vacker strandäng. Området har även en rik fågelfauna av sångare, finkfåglar, trastfåglar.
- NA.2 ÖSTRA ESPHOLM  
Området är i landskapets ägo (6,65 ha) och fredades 1943. Området är ett gammalt lövängsområde och omfattar också strand av skärgårdskaraktär. Området har ett kraftigt inslag av ask och är ett av Ålands största askbestånd. Här finns även inplanterade arter som ek, lönn, lind, slån och svärdsliilja. Örtfloran är rik med ca 210 fröväxtarter. Öster om vägen botaniskt och zoologiskt intressant insjö bevuxen med vass och dunkavle. Stränderna är grunda tillandningsstränder med vackra havtornskappor. Små skär representerande olika landhöjningsstadier är typiska för områdets södra del. Området är zoologiskt intressant med en synnerligen artrik fågelfauna som t.ex. sångare, finkfåglar, trastfåglar, andfåglar, vadarfåglar och svanar.

## I-klass områden

- I.1 SVIBY VIKEN vid Hammarlandsvägen  
Vid östra sidan av Svibyviken (4,5 ha) på vardera sidan av landsvägen mot Hammarland finns ett vackert öppet område med hagmarkskaraktär. På norra sidan en udde med ask, al, björk och rönn, enbuskar och en vacker strandäng med olika gräsarter. På södra sidan bergmark med lundfragment mot stranden. Svibyviken är en bra and- och vadarbiotop med rikt fågelliv vid islossningen. Området är av betydelse för landskapsbilden.
- I.2 SVINÖ  
Området (14 ha), omfattar västra sidan av Lökskär, hela Svinö klubb och västra sidan av Svinö (mot farleden). Området har vackra, öppna, tämligen branta klippor med klippformationen som särskilt på Svinö är ögonfallande till färg och form.
- I.3 KATTHAVET  
Grund flada (0,75 ha) med salt vatten omgivet av tät vass. Strandvegetationen är mycket frodig av al-älggräs. Bottnet är dy-gyttja. Katthavet är främst av betydelse för fågellivet. I området häckar många sångarter och är även en bra andfågelbiotop med häckning. Katthavet och vassområdet runt Katthavet har stor ornitologisk betydelse.
- I.4 STORA RÅTTGRUNDET  
Stora (2,25 ha) och Lilla Rättgrundet är centralt belägna i Slemmern. Västra sidan av Stora Rättgrundet ligger inom Mariehamn. Stora Rättgrundet är en gammal fårbetesholme med tämligen slitstark gräsvegetation. Träd och buskar består i första hand av björk (en gång hamlade), en och havtorn. Periodvis är örtfloran vacker med bl.a. gullviva, blålocka och smultron. Stränderna är grunda och steniga. På västar kanten vass och i nordväst klippor. Rättgrundet har ett rikt fågelliv men huvudparten av fåglarna finns på Lilla Rättgrundet. På Stora Rättgrundet häckar andfåglar, vitfågel och något par vadare. Stora Rättgrundet har en känslig landskapsbild och är av betydelse för sjöfågellivet.
- I.5 ALGRUNDET  
Området (1,75 ha) omfattar en tidigare liten holme som sammanvuxit med omgivande stränder. Den lilla holmen är bevuxen med tall och al, längs stränderna alkappor. Steniga stränder har gräsväxtlighet med grunda stränder. Västra och östra sidorna är bevuxna med täta vassar. Runt Algrundet vistas regelbundet knölsvan och andfåglar. Algrundet är i första hand av betydelse för landskapsbilden och är även av en viss betydelse för sjöfågellivet.
- I.6 YTTERNÄSÄNGARNA, ESPHOLMEN  
Området (143,23 ha) är ett från Espholmen i söder till Östergårds och Västergårds i

norr på båda sidor om landsvägen ett vidsträckt hagmarks-lövängs-odlingslandskap. Området är under långa tider betat, tidigare också lövat och landskapskaraktären bedöms mycket fin. Trädskicket domineras av björk och gran men i synnerhet i söder och längs stränderna är inslaget av ask (hamlade) starkt. Inom området finns ek, appel, hassel lönn, och tämligen rikligt av hagtorn samt enstaka idegran. Längs stränderna växer vackra havtornskappor. Området erbjuder goda fågel- och viltbiotoper. Rika fågellivet omfattar sångare, trastfåglar, finkfåglar, mesar och klätterfåglar. Viltlivet är rikt trots närheten till staden omfattande hare, räv, vildduvor, morkulla och orre. På grund av att området under en lång tid varit kulturpåverkat är vegetationen slitstark. Närheten till staden innebär att området är en synnerligen värdefull markreserv med beaktande av friluftslivet.

#### I.7 BADHUSBERGET

Berg (19,73 ha) på ca 40 m. Området domineras av lav-ljungtyp som dock är starkt nerslitet och inblandad med gräs och örter som röleka, hökblomster, mårer och gullris. Vacker hålväg ("kärleksstigen") finns i öst-västlig riktning. I väster finns en grotta. Här finns en utmärkt utsikt mot Ålands hav och över staden. Området bör disponeras som friluftsområde.

#### I.8 LOTSBERGET

Berg (27,75 ha) av samma höjd och karaktär som Badhusberget. Berget är kraftigt söndersprängt mot väster. Fin utsikt. Området bör disponeras som fritidsområde.

#### I.9 STYRSÖ-KUGGSUND

Nord västra udden av Styrso ner mot Kuggsund (2,75 ha) har en brant och landskapsestetiskt känslig strand. Här finns en låg tallskog av lav-ljungtyp. Området är obebyggt och bör bevaras så.

#### I.10 STYRSÖHUVUD

Nord östra udden av Styrso ner mot Styrso fjärden (4,75 ha) har en brant och landskapsestetiskt känslig strand. Här finns en låg tallskog av lav-ljungtyp. Området är obebyggt och bör bevaras så.

### II-klass områden

#### II.1 SVIBYVIKEN

Inre delen av Sviby viken (11,5 ha) öster om utfallsdiket ett landskapskomplex av strandäng-hage-löväng. Utanför strandängarna vass. De sankta strandängarnas flora domineras av säv, rör, sälting, ven och gåsört. Mot strandängarna en kappa av al-älggräs. I området finns gamla betesmarker och hagar med björk, al, ask, måbär, en samt nyponros. I lövängsfragmentet inslag av hassel, olvon, slån, apel, oxel samt havtorn. Området är lämplig biotop för sångare, vadare och andfåglar.

#### II.2 STRANDNÄS

Öster om centralsjukhuset invid gamla vägen norrut mellan vägen och odlingarna ett litet igenväxande lundfragment som omfattar 2,5 ha. Kraftigt inslag av hassel och olvon. Området har en vacker örtflora med sippor och vackra bestånd med kirskål och bingel.

#### II.3 NABBEN

Detta område på 24,25 ha omfattar hela området nedanför huvudvägen norrut och österut från stadsgränsen vid Nabben till begravningsplatsen. Området har frodig lundvegetation med små inslag av lövängslika områden samt odlingar och hagmarker. Stränderna är grunda med vass-, säv, och stenstränder. Stranden kantas av kappor av al, hägg och videarter. Platsvis finns frodigt älggräs och även inslag av ask. Området har en rik buskflora med en, nypon, måbär, havtorn, brakved och hagtorn samt vackra ängar med älväxing, darr-gräs, blåviva, kirskål, brudborste, gullviva och liljekonvalj. Längs stränderna finns tillhåll för andfåglar och vadare. I vassområdet förekommer doppingar, sothöna och knölsvan. Väster om Nabben finns fina sångarbiotoper.

#### II.4 STYRSÖFJÄRDEN

Grund innanfjärd (43,75 ha) av betydelse för fågellivet. Här finns en riklig förekomst av skrakfåglar, vigg, knipa vid flyttningen och även av ejder, svärta och gräs- och skedand. Fjärden bankad i öster av Järsövägen. Styrsofjärden bör vara fågelfredad året om.

- II.5 YTTERNÄSFJÄRDEN  
Grund innanfjärd (32 ha) med småbåtshamn av betydelse för fågellivet. Här finns en riklig förekomst av skrakfåglar, vigg, knipa vid flyttningen och även av ejder, svärta och gräs- och skedand. Ytternäsfjärden bör vara fågelfredad året om.
- II.6 ÖSTERNÄS – ÖSTRA YTTERNÄS  
Centrala markområdet (62,5 ha) mellan västra och östra vägen till Ytternäs ända från Tullarns äng 1,5 km mot söder ett tämligen opåverkat barrskogs-hällmarksområde. Friska granskogar-kärr omväxlar med lav-ljungtyper och små mossar. Inom området finns små stenåkrar och en odling samt stigar. Ur naturvårdssynpunkt rekommenderas att området disponeras som strövområde för Östernäs, Västernäs och stadskärnan.

### III-klass områden

- III.1 KORRVIK  
Runt fiskehamnen gammalt kulturlandskap omfattande 2,5 ha under igenväxning. Inom området finns ärvingsbjörkar. Områdets vackra kulturprägel borde bevaras, i synnerhet nordost om fiskehamnen runt den lilla hamnviken.
- III.2 SVIBY KASBERG  
Ett område omfattande 13,25 ha med berg av lav-ljungtyp med omväxlande små mossar och friskare granskogkärr i slutningarna. Området är en zoologiskt viktig lokal.

## NATURVÅRDSINVENTERING 1992, 1999

Inventeringen baserar sig på utlåtanden från landskapets miljövårdsbyrå, stadens miljövårdsnämnd och miljökontor. Miljövårdsnämndens utlåtande grundar sig på miljökontorets flora- och fågelinventeringar.

Norra staden inventerades inför delgeneralplanarbetet 1992. Innerstadens och södra stadens inventering är från 1999. Inventeringen som omfattar hela stadsområdet är mer detaljerad än 1972 års inventering. Jämförd med tidigare inventering konstateras att den nya inventeringen upptar samma områden som särskilt intressanta.

På kartmaterialet sid. 27 redovisas de särskilt intressanta områdena, de större icke bebyggda områdenas florabiotop och de viktigaste fågellokalerna samt en strandskyddzon.

Inom staden bedöms att det finns 14 st särskilt intressanta områden och dessa kan beskrivas så som följer:

- 1 NABBEN** området utgör en rest av den artrika lund- och kulturmark som tidigare dominerade Slemmernes västra och norra stränder och uppvisar till sin grundkaraktär stora likheter med Tullarns äng. Området klassades högt i naturvårdsinventeringen 1972 med tanke på områdets betydelse för floran, faunan och landskapsbilden.
- 2 KLINTSKOGEN** med biotopen lundartad moskog klassas som ett värdefullt och viktigt närreklamationsområde för de omgivande stadsdelarna som har betydelse för fågellivet.
- 3 VÄSTRA KLINTEN.** Norra delen av området innehåller en anmärkningsvärd torrängsflora i hällmarksskog där bl.a. den fridlysta taggfingerörten torde växa.

- 4 **APALÄNGEN.** Strandängen längs Svibyviken är av ett stort värde för fågellivet, särskilt med tanke på att denna typ av biotop med upphörande strandbete alltmer försvinner.
- 5 **KASBERGET.** Stenåkern med kringliggande hållmarksskog är ett unikt landskapselement och bör bevaras som PN-område.
- 6 **ÖSTERBACKA.** Området föreslås bevarat som park i naturtillstånd (PN). Särskilt anmärkningsvärd och skyddsvärd är den lilla mossen vilken jämte en skyddszon på minst 50 m bör bevaras om annan exploatering ej kan undvikas.
- 7 **HINDERSBÖLE.** Kulturpåverkad vegetation i trädgårdslotter samt ängsvegetation. Hotade arter är vallört, skogsbindel, solvända och krissla.
- 8 **BADHUSBERGET.** Vackert utsiktsberg med karga hållmarker och moskogar. Väster om vattentornet finns artrika torrängsfragment med bl.a. gul fetknopp, kärleksört, silverfingerört, lundtrav och luddlosta. Sydost om berget finns gammal kulturmark och en artrik äng. På området finns många stigar och vägar. Området bör bevaras som rekreationsområde i sitt nuvarande tillstånd.
- 9 **TULLARNÄS ÄNG, KATTHAVET, SYDÖSTRA DELEN AV LILLA HOLMEN.** Tullarnäs äng är ett parklikt område med f.d. hagar och lövängar. På området har den för hagar och lövängar öppna karaktären bevarats. Inom området finns också vegetation av torrängs- och lundtyp. Tullarnäs äng har dessutom rik fågelfauna. Katthavet är en grund flada som omgiven av vassar utgör en skyddad och viktig fågelbiotop. På sydöstra udden av Lilla holmen finns en liten lågvuxen strandäng ovanför vassbältet. Här förekommer många arter typiska för lågvuxna strandängar. Tullarnäs äng är ett biologiskt värdefullt område samtidigt som det är ett viktigt område för rekreation. Området bör bevaras i sitt nuvarande tillstånd. Katthavet med omgivande stränder bör även bevaras i sitt nuvarande tillstånd.
- 10 **LOTSBERGET.** Området mellan Gnisten och Oljehamnen föreslås bevarat som park i naturtillstånd (PN). Området omfattar värdefulla bergskogar och hållmarker med förkastningar, sprickbildningar och inslag av stenåkrar. Är av stor betydelse för landskapsbilden och faunan.
- 11 **VÄSTRA YTTERNÄS.** Ett omväxlande område mellan Horelli och fiskehamnen med inslag av såväl gammal barrskog som lundar och kulturlandskap. Förekomst av bl.a. idegran. Från naturvårdssynpunkt borde barrskogen och hållmarkerna bevaras orörda och kulturlandskapet hävdas.
- 12 **HÄLLMARKS- OCH SKOGSOMRÅDET MELLAN VÄSTERNÄS OCH ÖSTERNÄS.** Området föreslås bevarat som park i naturtillstånd (PN). Värdefullt barrskogs- och bergområde med inslag av små våtmarker och försumpade skogsområden. Av synnerligen stor betydelse för friluftslivet och som närrekreationsområde för befolkningen i Östernäs och Västernäs.
- 13 **LÖKSKÄR.** Lågt, för vind utsatt litet fågelskär med krypande enar och martallar. Vassviken och sundet i väst utgör en skyddad häckningsplats för många sjöfåglar. Lökskär bör lämnas oexploaterat och lämpar sig inte som rekreationsområde p.g.a. skärets ringa storlek, den för slitage känsliga floran samt dess betydelse som häckningsplats för fåglar.
- 14 **VÄSTERGÅRDS-ÖSTERGÅRDS-ESPHOLM.** Ett från naturvårdssynpunkt synnerligen omväxlande, mångformigt och artrikt kultur- och odlingslandskap. Området omfattas delvis av ett lagstadsgat naturreservat (Espholm) och ett friluftsområde (stadens). Regionen är som helhet i många avseenden unik även från ett perspektiv utanför Ålands gränser vad gäller mångfalden av arter och biotoper. Inslaget av lövängsfragment och hassellundar med rik flora och fauna är ännu, trots pågående igenväxning, stort. Inom området finns även ett stort antal ädla stora lövträd såsom ek, ask, asp och lönn. Vidare kan nämnas den stora omfattningen av de speciella "Sesleriaängarna" med växtplats för t.e.x. blåviva. De kvarvarande icke exploaterade delarna av detta område borde restaureras och bibehållas för naturvård, lantbruk och rekreation och icke bebyggas.

## **STRANDSKYDDSZON - STRÄNDERNA SÖDER OM LILLA HOLMEN OCH LOTSBERGET**

Stränderna och småskären utanför bör genomgående särbehandlas som en strandskyddszon och icke ytterligare exploateras. På Svinö och Styrö är det angeläget att strandskyddszonen blir betydande (minst 100 m) och icke påverkas av skogsavverkningar. Stränderna är generellt av allra största betydelse för landskapsbilden, friluftslivet och faunan.

Landskapets miljövårdsbyrå understryker i sitt utlåtande från 1999 att från naturvårdssynpunkt vid all planering av markanvändning i innerstaden och södra staden iakttas att de kvarvarande områden som ännu har karaktären av traditionella kulturmiljöer eller områden i naturtillstånd bibehålls som sådana. Detta gäller även innerstadens parker och kvarvarande skogsområden och stränder som ännu icke exploaterats. Som sådana väsentliga områden i innerstaden är förutom området med Tullarns äng och Katthavet, även Engelska parken och Badhusberget och det skogs- och bergsområde som fortsätter söderut mellan Skillnadsgatan och Gnisten.

## **JORDARTSKARTA**

Jordartkartläggningen över Mariehamn är genomförd 1983 av läntmäteristyrelsen i Helsingfors.

Kartan sid. 29 redovisar de olika jordmånerna och djupförhållanden.

## **POTENTIELLT FÖRORENADE MARKOMRÅDEN**

Våren 2000 genomfördes en undersökning av potentiellt förorenade markområden i Mariehamn. Undersökningen sammanställdes i en rapport. Undersökningen strävar att identifiera de branscher och verksamheter som utgör risk för markförorening i Mariehamn samt vilka föroreningar man kan förvänta sig att finna.

Projektrapporten, Kartering av potentiellt förorenade markområden i Mariehamn, är skriven av Fritjof Fagerlund, juli 2000.

Materialet redovisas inte i detta sammanhang. För närmare information hänvisas till rapporten och miljökontoret.

På kartan sid. 31 redovisas de områden i staden som kan ses som riskområden och som ev. är förorenade.

Vid exploatering av dessa områden måste markförhållandena kontrolleras.



## TRAFIKNÄTSANALYS 2003, utdrag

Trafiknätsanalysen har utförts av konsulten SWECO i Stockholm utgående från staden som beställare. Den har i första hand initierats i anledning av det föreliggande generalplanarbetet. Trafiknätsanalysen har behandlats av miljövårdsnämnden, räddningsnämnden, stadsplanenämnden och tekniska nämnden vilka lagt sina synpunkter. Stadsstyrelsen har vid sin behandling antecknat trafiknätsanalysen för kännedom och överstyrt den till stadsplanenämnden som en del av underlaget för generalplanarbetet.

Huvudsyftet med analysen är att öka trafiksäkerheten.

Arbetet baseras på den metodik som utarbetades i handboken "Lugna gatan" från 1998. Trafiknätet funktionsindelas med avseende på den tunga trafiken (bilar, bussar, utryckningsfordon) och GC-trafiken (gående och cyklister). Anspråken visavi framkomlighet och säkerhet för de olika trafikslagen redovisas.

I termer av framkomlighet och säkerhet beskrivs hur väl dagens trafiknät möter anspråken.

Sammantaget konstateras att framkomligheten för den tunga trafiken är god medan GC-trafikens säkerhet på många ställen är låg.

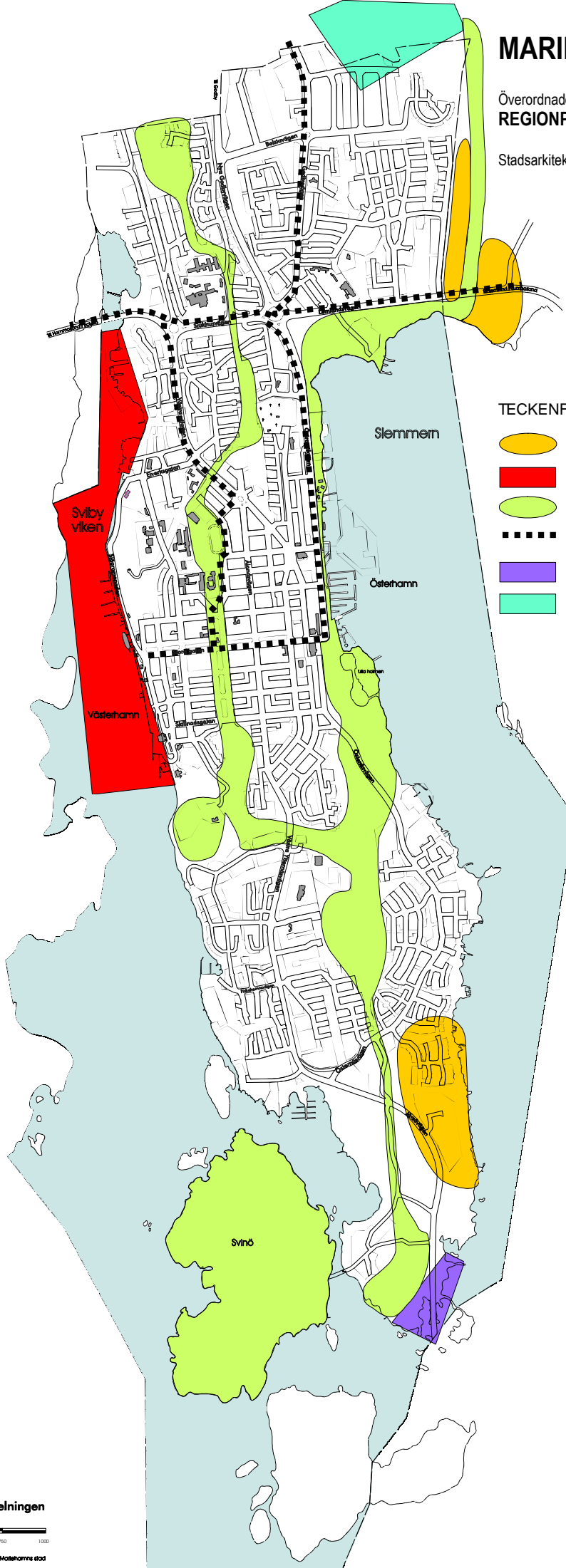
I utredningen föreslås förändringar i nätstrukturen utgående från en prioritering av den lätta trafiken. Förändringarna handlar huvudsakligen om ombyggnader för att hastighetssäkra passager mellan tung och lätt trafik.

En genomgripande förändring i nätstrukturen i innerstaden diskuteras i form av ett alternativ B med den s.k. Dalbergsleden återuppväckt. Befintligt nät benämns alt. A.







# MARIEHAMN GENERALPLAN

Överordnade planföresättningar  
**REGIONPLAN**

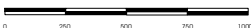
Stadsarkitektkontoret



## TECKENFÖRKLARINGAR:

-  Utredningsområde
-  Hamnområde
-  Grönstråk av regional betydelse
-  Regional gång- och cykelled
-  Naturmiljö som är eller avses skyddas
-  Tillrinningsområde för befintliga eller presumtiva ytvattentäcker som kan skyddas

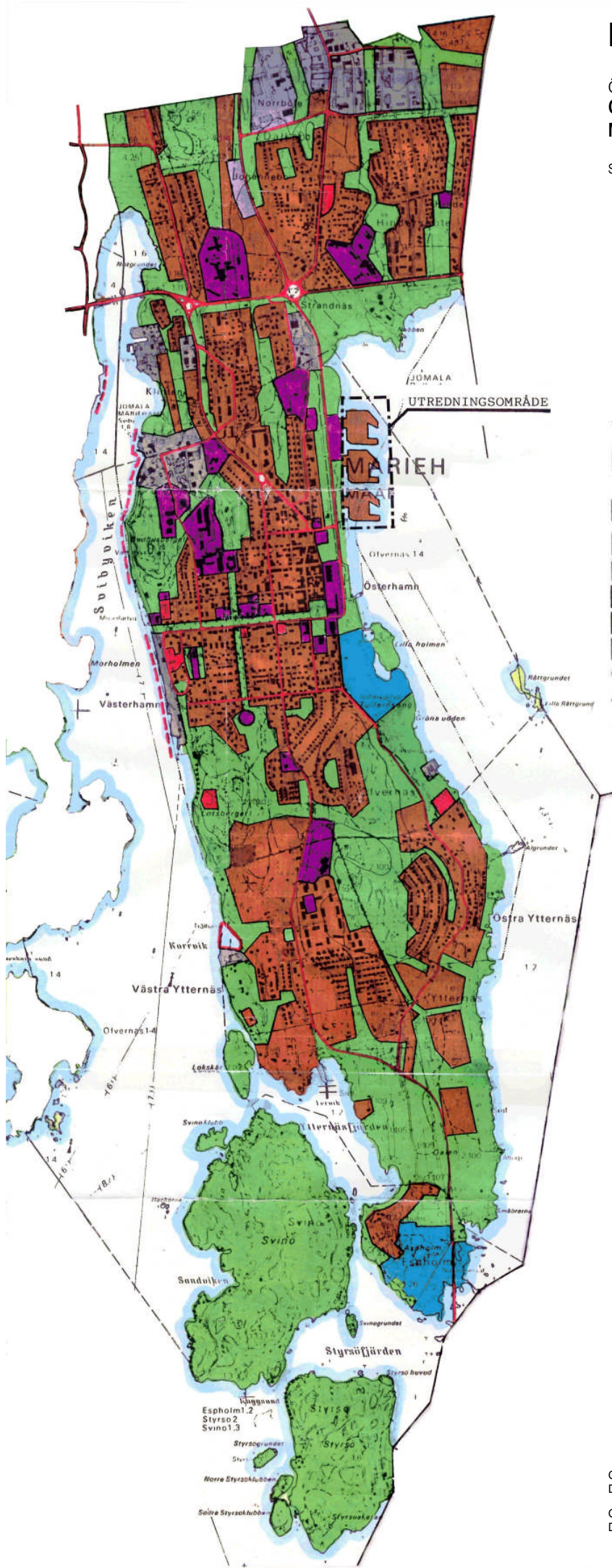
Mätavdelningen



Copyright © Mariehamns stad

## Överordnade planföresättningar CENTRALORTSPLAN, UTDRAK MARKANVÄNDNING ÅR 2010

Stadsarkitektkontoret

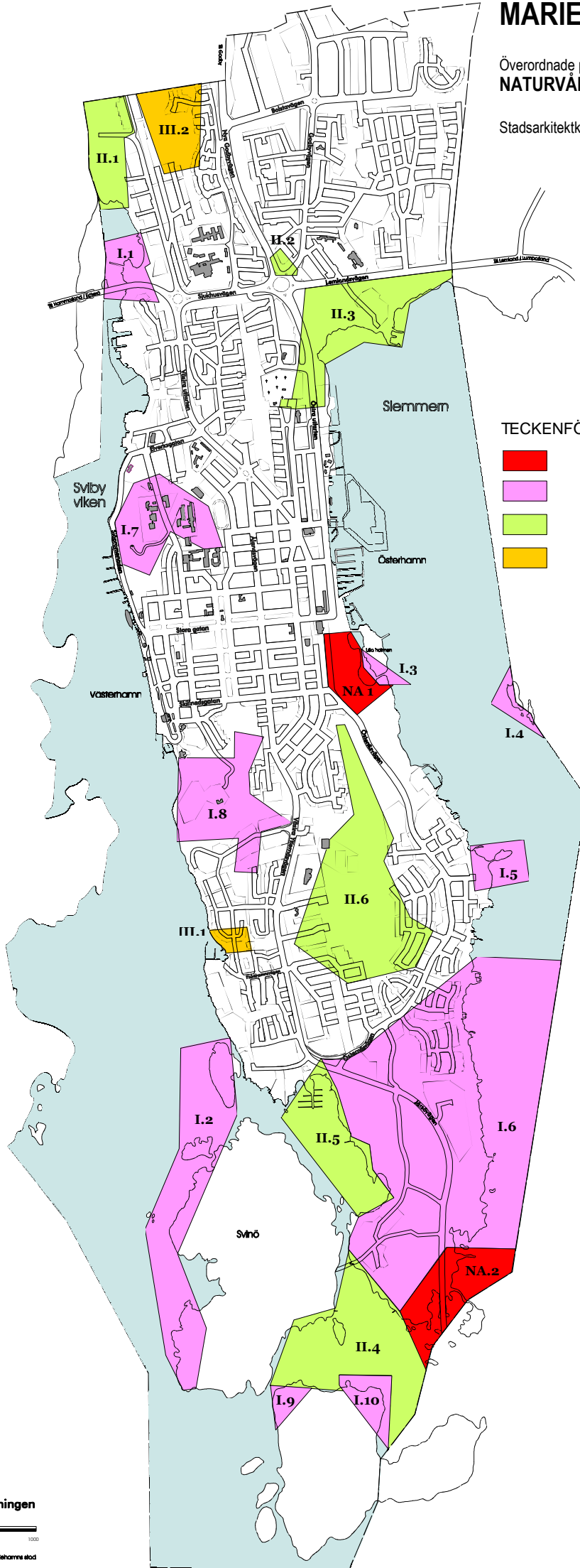


### TECKENFÖRKLARINGAR:

- Område för bosättning, begränsad affärs- och kontorsverksamhet inklusive närverksamhet och rekreation.
- Arbetsplatsområde inkl. service, kontor, handel, småindustri o.d.
- Område för allmänna byggnader.
- Område för turistanläggningar.
- Skyddsområde.
- Rekreativområde.
- Område som lämnas obebyggt.
- Biltrafikens huvudleder.
- Hamnområde.

GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE  
DEN 30 AUGUSTI 1994 § 95

GODKÄND AV JOMALA KOMMUNFULLMÄKTIGE  
DEN 21 JUNI 1994 § 72



### TECKENFÖRKLARINGAR:

- Naturskyddsområde
- I-klass område
- II-klass område
- III-klass område

Mätningsskalan










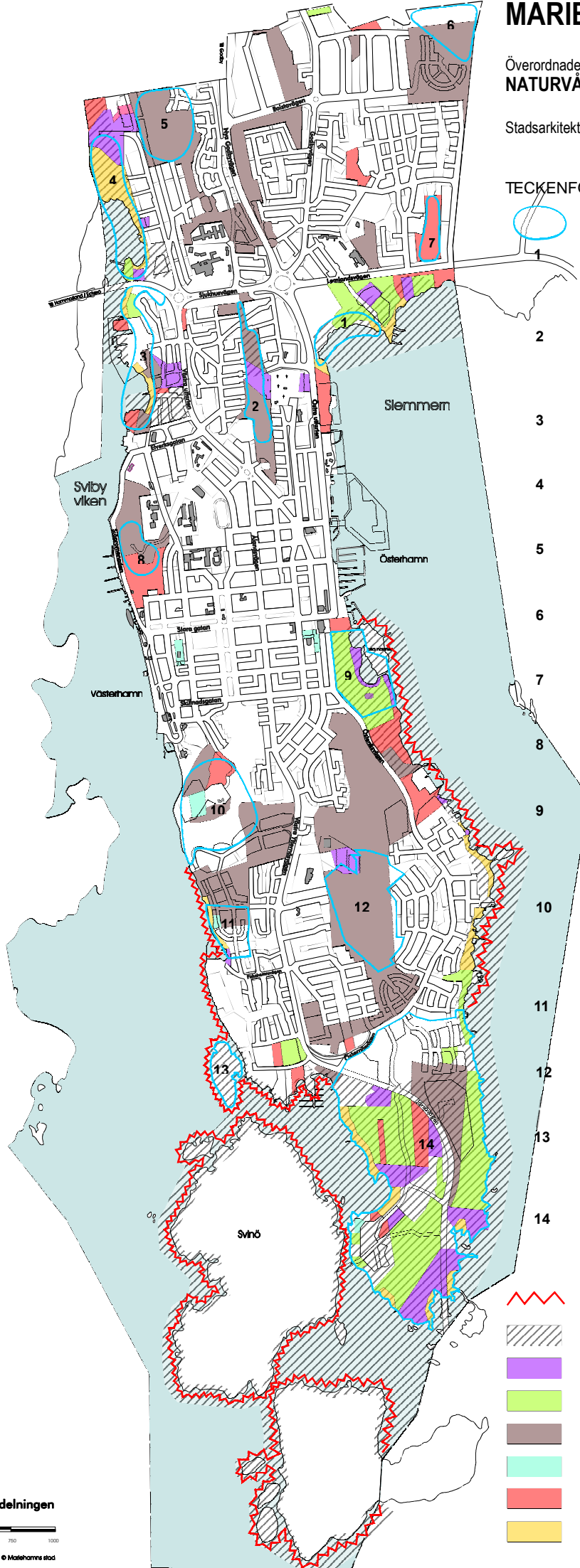
# MARIEHAMN GENERALPLAN

Överordnade planföresättningar  
**NATURVÅRDSINVENTERINGARNA 1992, 1999, 2003**

Stadsarkitektkontoret

## TECKENFÖRKLARINGAR:

-  Särskilt intressant område
- 1** NABBEN  
Kulturframkallad naturmiljö. Betydelse för floran, faunan och landskapsbilden.
- 2** KLINTSKOGEN  
Lundartad moskog. Värdefullt som rekreationsområde. Betydelse för fågellivet.
- 3** VÄSTRA KLINTEN  
Omväxlande biotop med bl.a. torrängsflora i hållmarksskog.
- 4** APALÄNGEN  
Strandängar och lundar. Betydelse för fågellivet.
- 5** KASBERGET  
Stenåker med kringliggande hållmarksskog.
- 6** ÖSTERBACKA  
Skyddsvärd liten mosse (skyddszone 50 m).
- 7** HINDERSBÖLE  
Ängsvegetation med flere hotade växtarter.
- 8** BADHUSBERGET  
Vackert utsiktsberg med karga hållmarker och moskogar.
- 9** TULLARNAS ÄNG, KATTHAVET, SYDÖSTRA DELEN AV LILLA HOLMEN  
Karakter av hagar och lövängar, grund flada och strandäng. Viktig fågelbiotop och rik fågelfauna.
- 10** LOTSBERGET  
Värdefulla bergskogar och hållmarker med förkastningar, sprickbildningar och inslag av stenåkrar. Betydelse för landskapsbilden och faunan.
- 11** VÄSTRA YTTERNÄS  
Inslag av gammal barrskog, lundar och kulturlandskap.
- 12** HÅLLMARKS- OCH SKOGSOMRÅDET  
Värdefullt barrskogs- och bergområde med inslag av små våtmarker.
- 13** LÖSKÅR  
Lågt, för vind utsatt litet fågelskär med för slitage känslig flora. Häckningsplats för fåglar.
- 14** VÄSTERGÅRDS - ÖSTERGÅRDS - ESPHOLM  
Synnerligen omväxlande, mångformigt och artrikt kultur- och odlingslandskap. Unikt område i internationellt perspektiv.
-  STRANDSKYDDSZON
-  Viktiga fågellokaler 1992, 2003
-  Lundskog
-  Lundartade hagmarker
-  Barrdominerad skog
-  Hållmark, berg
-  Kulturpåverkad ängsvegetation
-  Strandvegetation



Mätningsskalan

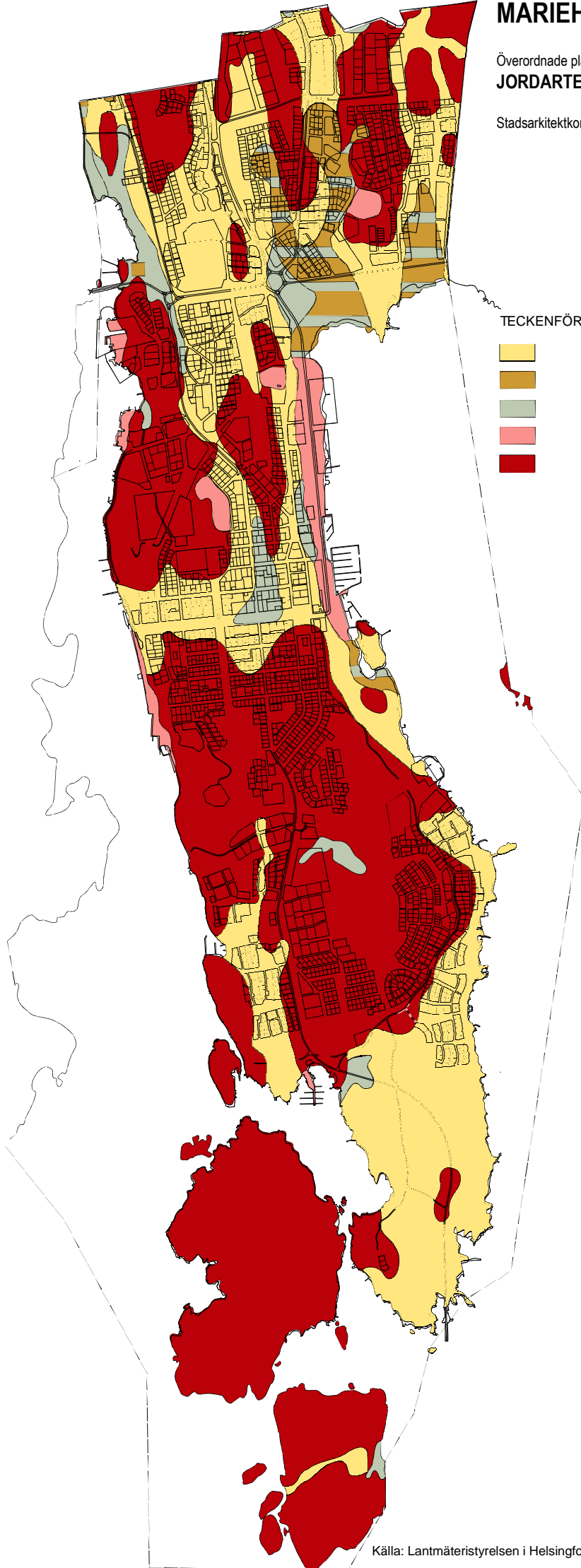


Copyright © Mariehamns stad

Överordnade planföresättningar

## JORDARTER

Stadsarkitektkontoret

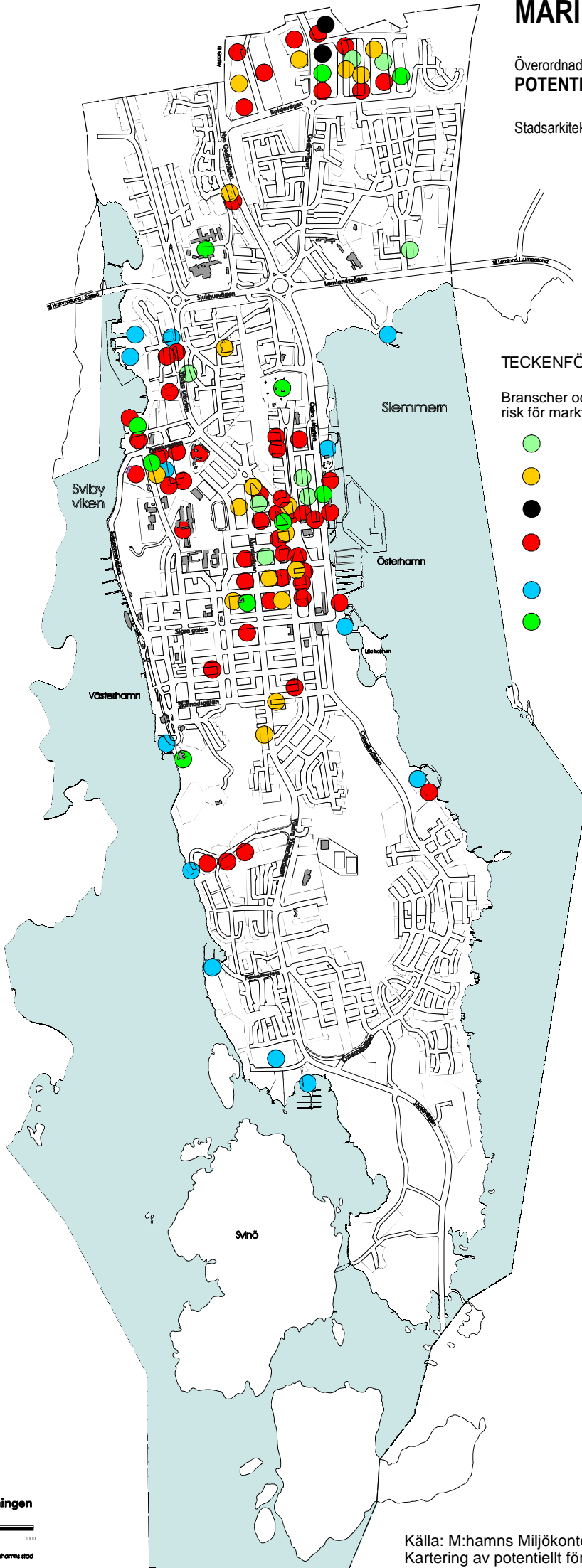


### TECKENFÖRKLARINGAR:

- Morän
- Sand
- Lera
- Fyllnadsjord
- Berg

## Överordnade planföresättningar POTENTIellt FÖRORENADE MARKOMRÅDEN

Stadsarkitektkontoret

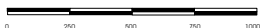


### TECKENFÖRKLARING:

Branscher och verksamheter som utgör risk för markförorening

- Livsmedelsindustri
- Kemisk industri
- Grafisk industri
- Bensinstationer, bilverkstäder, verkstadsindustri, kraftverk
- Varv, hamnar, båtservice
- Övrigt

Mättningsavdelningen



Copyright © Mariehamns stad

Källa: M:hamns Miljökontorets rapport;  
Kartering av potentiellt förorenade markområden i Mariehamn, 2000

# ÖVERGRIPANDE MÅLSÄTTNINGAR

## MÅLSÄTTNINGENS BETYDELSE

Genom de formulerade målsättningarna slår staden fast hur staden skall utvecklas, vilka kriterier och visioner/ mål som bör påverka utvecklingen och vad som skall prioriteras. Mariehamn som ekokommun måste i sina styrande dokument som t.ex. i generalplanen kunna visa att ekosynsättet slagits fast och sedan i praktisk handling följa riktlinjerna.

## HÅLLBAR UTVECKLING

Generalplanen skall medverka till att skapa en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar stadsutveckling.

**Ekologisk hållbarhet** innebär att utvecklingen harmonierar med de biologiska processerna och att variationsrikedomen i naturen och de biologiska resurserna bevaras och upprätthålls samt att lokala kretslopp skapas.

**Ekonomisk hållbarhet** innebär att utvecklingen är ekonomiskt effektiv och att tillgångarna fördelas rättvist inom en generation och mellan generationerna.

**Social hållbarhet** innebär en utveckling som hjälper människorna att själv styra sina liv.

**Kulturell hållbarhet** innebär att utvecklingen harmonierar med kulturen och värderingarna bland de människor som är och blir delaktiga av den.

Framtida planering bör söka tekniska infrastrukturlösningar som bygger på kretsloppsprincipen, studera nya kommunaltekniska- och trafiklösningar, prioritera kvalitet och långsiktig lönsamhet och betona ett byggande med miljöanpassade material, -metoder och återvinning.

Därtill är det av stor betydelse att vi bevarar den del av det äldre byggnadsbeståndet och gatunätet som upprätthåller vårt gemensamma "minne" samt skapar en förståelse för det som stärker vår lokala förankring med upplevelser som "gamla Mariehamn", "gamla Strandnäs" eller "gamla Klinten". Lokal förankring är även ett önskvärt krav på nytillskott i stadsbilden.

Jämsides med detta är det viktigt att anpassa lagar, förordningar, bestämmelser och andra riktlinjer så att en hållbar stadsutveckling kan genomföras.

### Stadens övergripande mål för hållbar stadsutveckling bör vara

- att all planering och verksamhet skall uppfylla de fyra kretsloppsvillkoren:
  1. Utsläppen av miljöskadliga ämnen måste minimeras och anpassas till vad de naturliga kretsloppen klarar av.
  2. Förbrukningen av icke-förnyelsebara resurser måste minskas så att även kommande generationer har tillgång till sådana.
  3. Förnyelsebara resurser får ej förbrukas i snabbare takt än de nybildas.
  4. Ovanstående villkor måste uppfyllas på ett sådant sätt att biologiska mångfalden bevaras.
- att markanvändningen är effektiv och att planläggningen bygger på
  - 1) strategiska bedömningar av miljöaspekterna, 2) blandning av flere funktioner i ett område
  - 3) en minskning av transportbehovet och 4) prioritering av ekologiskt sunda transportsätt, energisystem och materialval,
- att planeringen skall sträva till hushållning med naturresurser och energi,
- att vid detaljplanering av områden som inte är särskilt naturskyddade, sträva att bibehålla den biologiska mångfalden och med skötselplaner skydda speciellt skyddsvärda arter,
- att tillgängliga politiska och tekniska instrument och medel används för att förvalta staden som ett ekosystem enligt ekostadsbeslutet 1992 eller enligt riktlinjer som tas fram i uppföljningen av beslutet från 1992,
- att ett miljöinriktat budgeteringssätt utvecklas,
- att ett tvärsektorielt tänkande eftersträvas så att gemensamma framtidsvisioner skapas i förvaltningarna samt
- att stadsinvånarnas delaktighet ökas genom information och öppenhet för dialog.



## MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING (MKB)

En miljökonsekvensbedömning är ett beslutsunderlag som skall ge beslutsfattare och andra upplysningar om miljökonsekvenserna av olika beslut samt om förutsättningarna att handla på alternativa sätt och vad dessa skulle medföra för miljön. En viktig förutsättning för en MKB är att den skall föreligga innan det första beslutet fattas, som kan påverka valet mellan olika tillvägagångssätt (beslutsunderlagsfunktion).

MKB skall möjliggöra en samlad bedömning av vilken inverkan ett projekt eller förändring får på miljön, människors hälsa och säkerhet samt på hushållningen med naturresurser m.m. Detta beslutsunderlag skall bidra till att beslut som fattas tar långsiktig hänsyn till omgivningens värden, förutsättningar och begränsningar.

Det är viktigt att betona MKB som en process där öppenhet, samverkan och demokrati är ledord och att konstatera att MKB som metod kan vara ett hjälpmedel i planeringen för en god livsmiljö.

På Åland trädde "Landskapslagen om miljökonsekvensbedömningar" i kraft 1.7.1995. Lagen är ämnad att användas vid större enskilda projekt som har uppenbar skadlig effekt på den ekologiska miljön.

På senare år har tankarna på att utvidga MKB till mer strategiska nivåer accepterats i många länder. Praktisk erfarenhet finns bl.a. i USA, Canada, Holland, Frankrike, Storbritannien och Tyskland. EU förbereder ett nytt direktiv för medlemsländerna rörande tillämpningen av MKB för vissa policies, planer och program.

## BARNKONSEKVENSPANALYS

Barn- och unga under 18 år saknar rösträtt. Det är därför viktigt att deras rättigheter tas tillvara i stadens fysiska och funktionella planering samt att barnkonsekvensanalyser genomförs i samband med beslut som kan röra eller påverka barn och unga. Förvaltningar och nämnder bör följa upp dylika beslut ur ett barnperspektiv.

## FUNKTIONSHINDRADE

Betydelsen av att kunna röra sig, utbilda sig, delta i arbetslivet, ta del i fritidsaktiviteter och samhällsarbetet har i vårt samhälle utvecklats till självklara rättigheter. Idag förutsätts samhället ge samma möjligheter för alla under hela livet. Detta innebär att tillgänglighetskravet skall genomsyra planeringen och utformningen av byggnader (skolor, daghem, offentliga inrättningar, affärer, service, arbetsplatser, bostäder), gator, torg, parker och offentliga områden samt även hur verksamheter genomförs så att alla oberoende av funktionsnedsättning skall kunna delta.

I stadens eget byggande skall staden iaktta och följa tillgänglighetsföreskrifter enligt F1 och G1.

## STADENS KARAKTÄR

Stadens område har genomgått en 6.000 år lång bebyggelseutveckling från stenåldern till vår tid. Inom området finns flera fornlämningar, fragment av äldre vägnät och namnskick. Marken har i norra staden tillhört Sviby by, Dalkarby by och Hindersböle enstaka hemman, i innerstaden Övernäs by och i södra staden Ytternäs by och Kastelholms kungsgård..

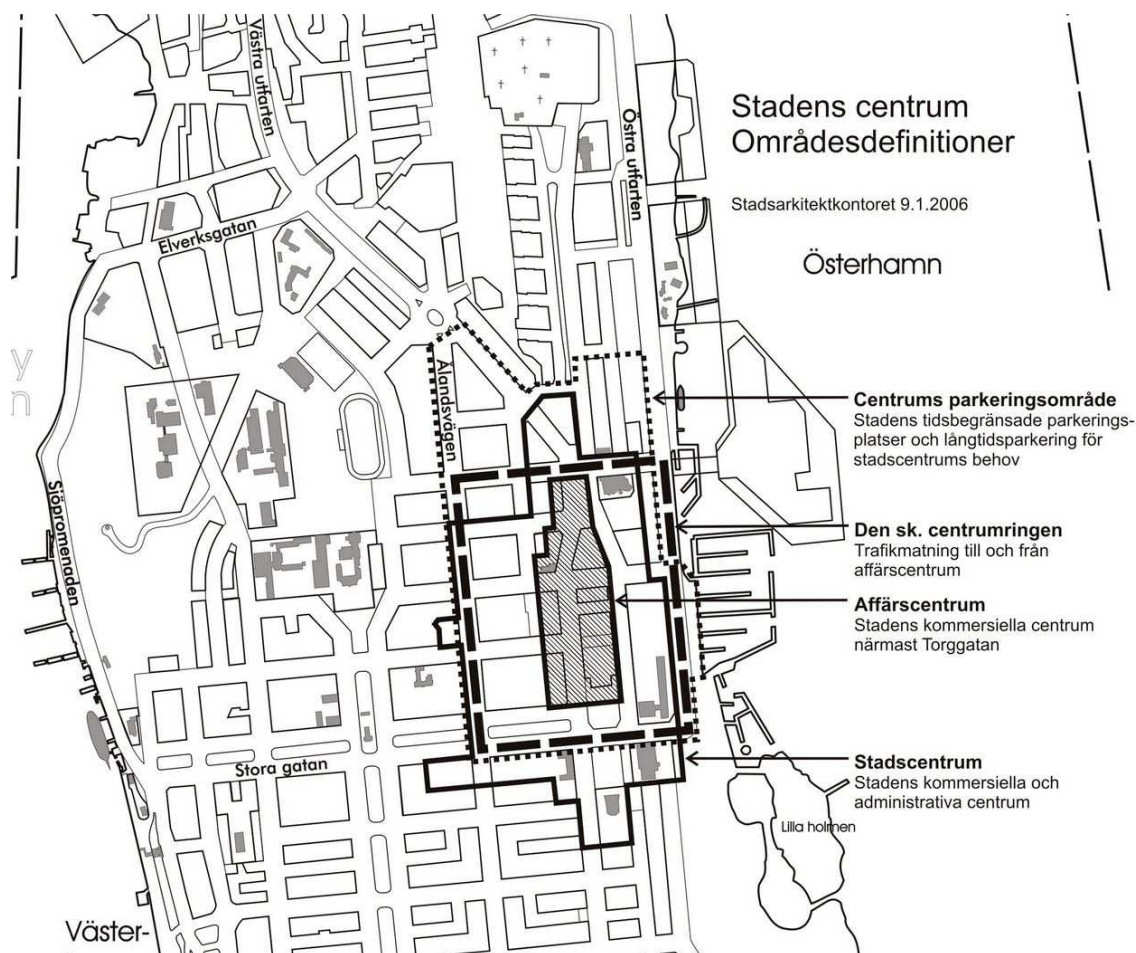
Norra staden består av industriområden mot stadens norra gräns och mot Svibyviken, av områden med flervåningsbostadshus och av en majoritet av egnahemshusområden.

Sjukhuset är ett dominerande inslag i norra staden. Området fick sin första stadsplan efter inkorporeringen 1961.

Innerstaden är stadens äldsta del och är från stadens grundläggning 1861 utbyggd enligt stadsplan. Här bor drygt en tredjedel av stadsborna och här finns en stor del av stadens arbetsplatser, här är

stadscentrum och stadens viktigaste hamnar. Innerstadens äldsta bebyggelse bildar sinnebilden av Mariehamn.

Södra staden tillfördes Mariehamn 1961. Bostadsbebyggelsen dominerar och arbetsplatser saknas nästan helt. Här finns stadens största markreserv för exploatering. Norra och södra staden är i hög grad genomfartsområden. De genomlöps av huvudvägarna mot västra, norra och östra Åland samt till en växande bebyggelse söder om Mariehamn. De problem med barriäreffekter, buller och avgaser som trafiken på landskapets huvudvägar alstrar kan avläsas i norra och södra staden. I innerstaden skapar trafiken på Ålandsvägen och Österleden barriärer som bör överbyggas.



#### Stadens mål är

- att slå vakt om stadsområdets historiska dimensioner.
- att Mariehamns karaktär av trädgårdsstad skall bevaras jämsides med en utveckling av ekostaden som Ålands huvudstad och som en sjöfarts- och turiststad.
- att boendet i innerstaden bör öka och boendemiljön bör utvecklas för alla ålderskategorier, så att innerstaden blir en fullgod och konkurrenskraftig boendemiljö.
- att innerstadens mångfasetterade och blandade verksamhets- och serviceutbud bör utvecklas.
- att stadscentrum skall utvecklas mångfunktionellt och inrymma handel, service, boende och kultur samt vara lättillgängligt med stort utbud av parkeringsplatser.
- att bibehålla och berika norra stadens sammansatta karaktär och blandning mellan arbetsplatsområden och trädgårdsstad.
- att södra stadens boendemiljö bör kompletteras med verksamheter och serviceutbud.
- att stärka norra och södra stadens identitet och invånarnas identifikation med sin del av staden genom förbättrade lokala centrumfunktioner.
- att utbyggnaden för boende och verksamheter söder om innerstaden bör utvecklas så att härav föranlett trafiktryck på innerstaden kan anpassas till kravet på en god boendemiljö.
- att knyta samman och rehabilitera den av huvudtrafikleder splittrade och störda stadsstrukturen i norra och södra staden.
- att bibehålla öppenheten mot vattnet samt
- att bevara stadsbildens luftiga och gröna intryck.

## DELOMRÅDESCENTRA

Norra stadens karaktär domineras dels av arbetsplatsområdena och dels av villasamhällena. Ett tydligt centrum saknas.

Områdestillhörigheten skulle förstärkas om ett livskraftigt områdescentrum fanns.

De stadsdelar i planeområdet, Klinten och Strandnäs, som är närmast innerstaden har successivt dränerats på centrumfunktioner. Vid korsningen gamla Godbyvägen/ Johannebovägen finns däremot fortfarande flere funktioner som sammantaget ger en känsla av områdeskärna: bank, frisörsalong, kiosker, affärer, kyrka, skolor, bibliotek, ungdomsgård, boll- och sportplaner och motell m.m. Dessa funktioner räcker dock inte för att invånarna skall uppleva att det finns ett centrum.

Förutsättningarna bör förstärkas för att invånarna skall känna att platsen beskriven ovan är norra stadens centrum. Alternativt bör förutsättningar skapas för att ett nytt centrum skapas på annan lämplig plats.

Förutsättningarna att skapa ett helt nytt centrum i norra staden bedöms även på lång sikt som orealistiska. Området vid korsningen gamla Godbyvägen/Strandhagsvägen/Johannebovägen bör därför utvecklas. Affärstomten vid Rökerirondellen integreras med områdescentrum.

Viktigt är härvid att biltrafiken regleras, den lätta trafiken görs attraktiv med generösa ytor samt att den offentliga miljön saneras och förbättras med bl.a. trottoarer, planteringar, offentlig konst m.m.dyl. Skolornas funktion som mötesplats och kunskapscentrum bör lyftas fram. Centrumfunktioner som de svarande i en invånarenkät föreslog är t.ex. infoplatser om evenemang och verksamheter i staden som berör invånarna, matservering/café, banker, post, frisör, affärer, en samlingsplats för området, lekplats för barn, servicehus/daghem, busshållplats.

Mycket av det som räknas upp finns splittrat i det "otydliga" centrumområdet.

I södra staden är situationen liknande den i norra staden – ett tydligt centrum saknas. I  stra halvan, d.v.s.  stern s har det funnits både butik och skola. Idag  r båda borta. I Västernäs finns skola, butik, bank, idrottsplaner och –hall, församlingsgård m.m.. Sammantaget kan detta serviceutbud utgöra en stomme f r ett områdescentrum. Placeringen är bra med tanke på utbyggnadskapaciteten längs Lotsgatan och i Horelliområdet. Fysiska åtgärder som bl.a. en torgutbyggnad och en radikal minskning av Västra Yttern sv gens barriäreffekt liksom en utbyggnad av GC-nätet mot  stern s måste dock genomföras.

### Stadens mål är

- att förstärka och tydliggöra befintliga centra i norra och södra staden,
- att sanera och förbättra den offentliga miljön på dessa platser samt
- att centrumf rst rkning bör ske så att befintliga blandade servicefunktioner på andra platser i dessa delar av staden inte försvagas.

## GENERALPLANEN OCH DEN KOMMUNALA INDELNINGEN

### Stadsbyggandets förutsättningar och inriktning under 5 decennier

- 50           URBANISERING
  - inflyttning till staden
  - byggnadslagen, ny typ av stadsplanering bl.a. e-talet införs
  
- 60           STADSSTRUKTUREN UPPLÖSES
  - inkorporering
  - trafiken växer, generalplan –64
  - staden sprids ut
  - storskaligt byggande
  - rivningsplaner för innerstaden
  - turismen expanderar
  - tävlingen om Ålands administrativa centrum avgörs 1968
  
- 70           TILLVÄXTEN AVTAR, ENERGIKRIS
  - landsbygdens befolkning ökar
  - intresset för miljö- och kulturvården ökar
  - frimärksplaneringen påbörjas
  - K-märkning, 1975 byggnadsvårdsår, Socis rivs
  - GC-vägar utbyggs
  - Österleden byggs
  - Självstyrelsegården färdig 1978
  - Innerstaden tappar befolkning
  
- 80           STADSVÅRD
  - befolkningsomflyttningen utjämnas mellan stad och landsbygd
  - 1982 södra stadens delgeneralplan
  - grundreparation
  - anpassat nybyggande
  - gågata
  - förbättringar av stadens image och stadsbild
  - innerstaden tappar befolkning
  - staden minskar med drygt 100 inv.
  - 1989 innerstadens delgeneralplan med huvudmål att öka befolkningen
  
- 90           HÅLLBAR UTVECKLING
  - innerstadens befolkning ökar med drygt 600 personer och hela staden med drygt +1000 inv.
  - miljökonsekvensbedömningar införs, ekologiska synpunkter viktiga
  - 1994 gågatan permanentas
  - centrummiljön förbättras
  - underjordisk parkering
  - bostäder byggs i centrum, galleria
  - stadsbilden rehabiliteras
  - stränderna görs tillgängliga med stigar
  - 1999 norra stadens delgeneralplan
  
- 2000 -       FÖRTÄTNING OCH SAMMANHÅLLNING AV STADEN
  - innerstadens befolkning sjunker något
  - turismen sviktar
  - generalplan för Mariehamn initieras
  - satsning på innerstadsboende och centrumutveckling
  - staden byggs inifrån och ut
  - den kommunala indelningen diskuteras allmänt

### Trender i tiden som påverkar samhällsplaneringen

- efterfråga på gamla bostäder ökar, flyttningsriktning mot centrum, central atmosfär och stads-mässighet viktig
- andelen pensionärer och ensamstående ökar
- hushållsstorleken minskar
- personlig handlingsfrihet och beslutsfattande viktigt
- de sociala och ekonomiska skillnaderna mellan stad och land minskar
- fritiden och dess verksamheter ökar i betydelse

- miljömedvetenheten förstärks
- skyddet av natur- och kulturmiljö allt viktigare
- integrering av verksamheter med boende tränger undan den zonindelade samhällsplaneringen
- kvaliteten på städernas centrum allt viktigare
- invånarnas delaktighet i beslutsprocessen ökar
- planeringen mer konkret

## Förslaget till generalplan

Generalplaneringen skall vara en rullande planering. Generalplanering behövs kontinuerligt i en stad. Med jämna mellanrum skall den pågående utvecklingen analyseras och riktlinjerna för den framtida planeringen ses över. Arbetet med föreliggande plan har aktualiserats av att innerstadens och södra stadens delgeneralplaner är föråldrade.

Ändring i den kommunala indelningen är en komplicerad fråga som kräver minst två kommuners medverkan och samtycke. Att vänta med generalplaneringen tills frågan om den kommunala indelningen är utredd och politiskt beslutad skulle försätta staden i ett "planlöst" tillstånd under obestämmd tid.

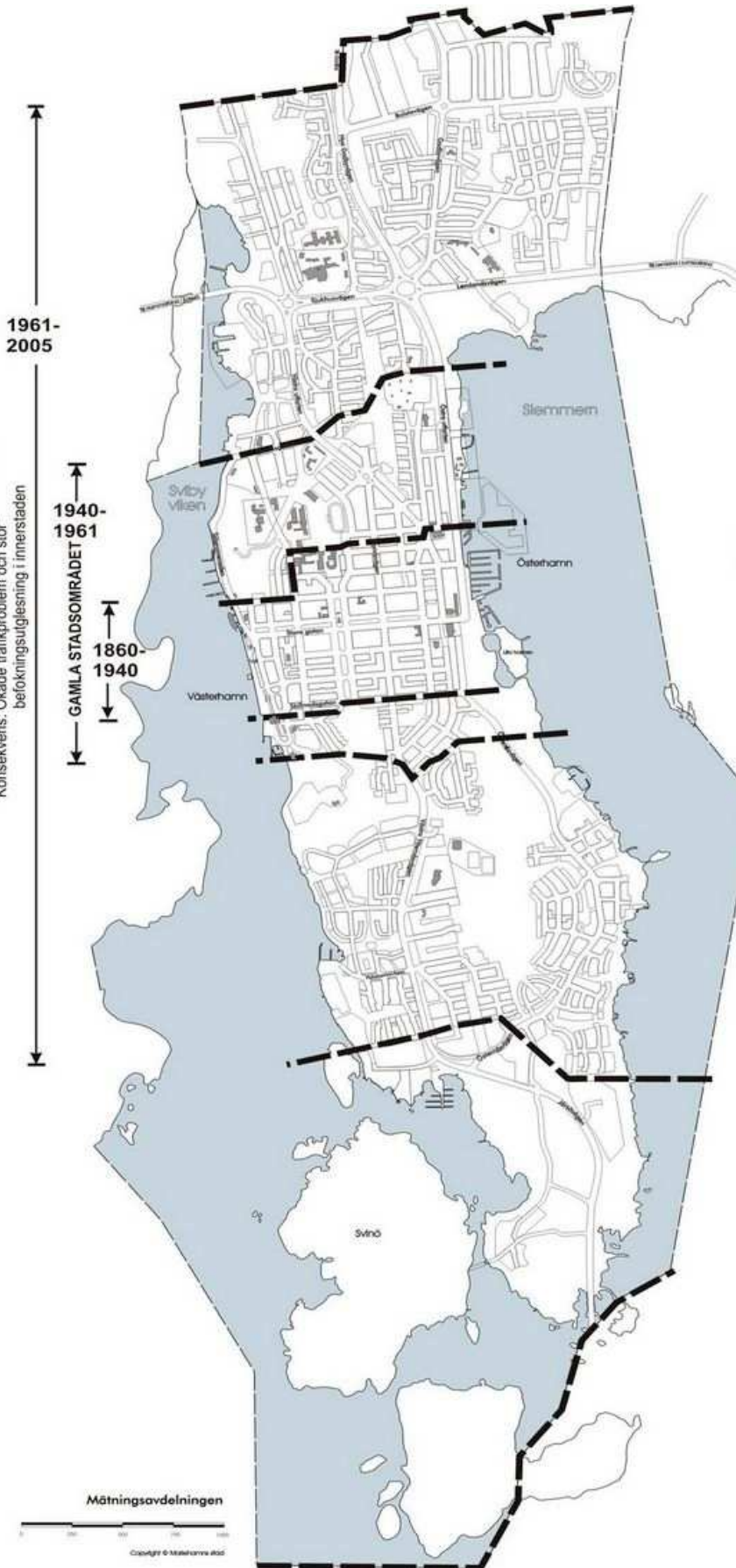
Målsättningen för generalplanearbetet är bl.a. att åstadkomma en ekologiskt och ekonomiskt hållbar stadsstruktur, att återanvända den stad vi har och effektivt utnyttja den. Härvidlag skiljer den sig från tidigare planering som i mycket har gått ut på fysisk expansion d.v.s. att sprida ut staden.

Förslaget till generalplan visar att Mariehamn kan rymma ca 17.500 invånare (plus Svinö). Planens horisontår är 2035. Fram till dess är staden beredd att växa med 90 - 110 invånare / år eller till ca 14.000 invånare. Den är således långt ifrån fullt utbyggd inom 30 år. Tillväxten föreslås ske genom stadstillbyggnad inifrån och utåt och med stor vikt lagd på att skapa ett konkurrenskraftigt och vitalt centrum. Ett huvudmål i planen är också skyddet av natur- och kulturmiljön. Efter ca 10 år kommer egnahemstomter dock att bli en bristvara i Mariehamn, såvida inte södra Lillängen och Svinö till stor del reserveras för småhusbebyggelse.

Stadens centrumutveckling förutsätter att parkeringsfrågan kan lösas. Centrumhandels intresseorganisationer anser att parkeringsanläggningarna bör ligga så centralt som möjligt. 30 års erfarenheter av avsidesparkering på Rönnbergs torg bekräftar detta. Att ordna parkering på centrala rivningstomter eller i parkeringshus enligt 60-talsmodell är stadsbildsmässigt negativt. Den tomtmark som finns behövs istället för produktiv markanvändning. Stor enighet råder därför kring målet att placera långtidsparkeringen i underjordiska anläggningar i anslutning till gågatumljöerna i centrum. Det är en dyr lösning, som måste till oberoende av hur stor landareal Mariehamn i framtiden kommer att ha.

**EN UTVECKLING INRIKTAD PÅ FYSISK EXPANSION**

Konsekvens: Ökade trafikproblem och stor befolkningsutglesning i innerstaden



**MARIEHAMN  
GENERALPLAN**

STADENS UTVECKLINGSSKEDEN OCH FÖRSLAGET TILL GENERALPLAN

Stadsarkitektkontoret



**STADEN VÄXER INIFRÅN OCH UT ENLIGT FÖRSLAGET TILL GENERALPLAN vilket innebär:**

- sammanhållning av staden
- mindre undanträngande av naturen än i en gles utspridd stad
- ekonomisk stadsstorlek
- återanvändning av staden
- rationellt utnyttjande av bef. kommunal teknik och infrastruktur
- ökat boende i innerstaden
- mindre bilberoende
- gynnsam för gång- och cykeltrafik
- livskraftigt centrum
- stadsmässighet

2005-2035

Den kommunala indelningen

Oberoende om det i framtiden blir ändringar i den kommunala indelningen eller inte bör den befintliga staden med dess centrum omhändertaras. Det är också skäl att i framtiden beakta det faktum att ett centrumnära boende är mindre bilberoende än ett perifert.

Mariehamns tidigare strategier har varit att påvisa att staden är i akut behov av tilläggsmark. Det har inte varit en hållbar argumentation med dagens ögon sett. Fortfarande ryms många människor och verksamheter här. Detta konstaterande utgör grunden i förslaget till generalplan.

Svenska utredningar har visat att den här typen av måttfulla småstäder är 20 % billigare i drift än glesbygd och storstäder.

Idag har staden en synnerligen ekonomisk stadsstorlek. Det gäller både utbyggnad och underhåll.

Sammantaget kan minst fem alternativa scenarier för kommunindelningen mellan Mariehamn och grannkommunerna Jomala och Lemland formuleras:

### **1. Status quo**, d.v.s. en utveckling enligt generalplaneförslaget fram till år 2035.

Den av stadsstyrelsen formulerade målsättningen för generalplanarbetet är att Mariehamn inom nuvarande stadsområde skall kunna ta emot 110 nya invånare per år. I förslaget till generalplan visas att detta är möjligt åtminstone under kommande 30 år.

Alternativet är det mest realistiska. Andra kommuner på Åland är i större behov av kommunsammanslagning. Staden har bra ekonomi och bibehåller en mycket ekonomisk stadsstorlek. Planeringen med grannkommunerna bör dock samordnas så att vitala intressen för staden inte skadas. Samarbetet och arbetsfördelning mellan kommunerna bör utvecklas.

### **2. Gränsjustering mot Jomala**

De mot staden gränsande områden som tidigare varit aktuella för inkorporering har exploaterats eller planlagts för exploatering av Jomala kommun. Många invånare skall därför överföras till staden och Jomala tappar skattekraft. Alternativet ger föga ny byggbar tomtmark för staden. Politiskt torde alternativet därför vara orealistiskt.

### **3. Gränsjustering mot Lemland (Järsö-Nåtö)**

Vitala intressen i staden skadas om tillväxten på öarna blir den som den pågående planeringen i Lemland indikerar. Området är avskuret från moderkommunen och hör funktionellt till staden. Om öarna skulle överföras till Mariehamn skulle stadens uppgift bli att hålla tillbaka exploateringen här till förmån för ett byggande i södra staden på ett mindre bilberoende avstånd från stadens centrum. Invånarnas åsikter är viktiga. För att lösa problemet med en hållbar utveckling på dessa från moderkommunen isolerade öar har staden i utlåtandet över Lemlands förslag till delgeneralplan för öarna konstaterat att en gränsjustering mot Lemlands kommun är en för staden tänkbar lösning för att uppnå en planering som beaktar helheten.

### **4. Kommunsammanslagning med Jomala**

En komplicerad process som sannolikt skulle förutsätta någon form av folkomröstning. Stadens yta skulle växa med 13.4 gånger och invånarantalet (med dagens siffror) skulle växa med knappt en tredjedel från ca 10.700 till 14.150. Per capita skulle den landareal som skall administreras och ges stadsservice öka med nästan 11 gånger. Tillgången på mark för egnahemsbyggelse skulle tryggas för "all framtid" men en sådan tillgång på mark kan dock i sig komma att driva fram en utglesning av staden, vilket skulle öka bilberoendet och därmed trafiktrycket på staden och försvåra parkeringsproblematiken i centrum. En kommunsammanslagning innebär ökade krav på kommunalteknisk utbyggnad och social service vilket medför ökade kostnader.

### **5. Kommunsammanslagning med Jomala och gränsjustering mot Lemland (Järsö-Nåtö)**

Alternativet är en kombination av alt. 3 och 4. Med dagens (31.12.2003) befolkningssiffror skulle denna stadskommun omfatta drygt 14.400 invånare eller ca 55 % av Ålands befolkning (26.347) och 166.6 km<sup>2</sup> landområde. Stadens areal skulle öka med nästan 16 gånger och invånarantalet med ca 3.730 eller med en dryg tredjedel. Jämfört med dagens situation är det ett gigantiskt stadsområde som skall administreras och förses med stadsmässig service. Bofast befolkning som överförs till staden förväntar sig naturligen fördelar t.ex. i form av bättre service med en sådan åtgärd.

Som ett snabbare alternativ till dramatiska kommunsammanslagningar bör olika former av samarbete mellan kommunerna emellan utvecklas. Även en övergripande landskapsplanering som möjligast neutralt kan belysa interkommunala konflikter bör utvecklas

# CENTRALORTSOMRÅDE

