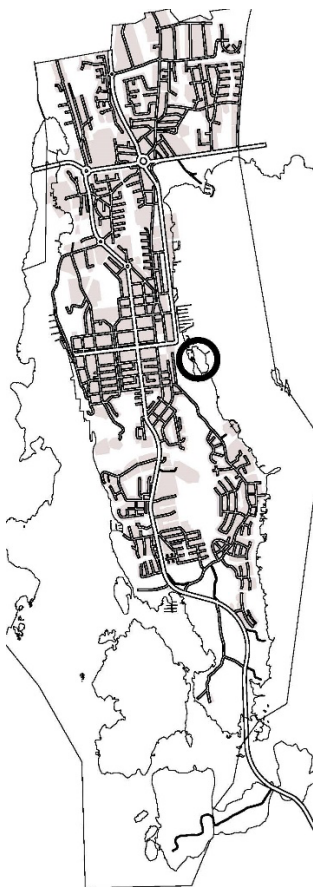


Ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, del av hamnområdet 7L och del av hamnområdet 7L och del av parkområdet 7P samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, (stplnr 1140), Lilla holmen (Stfge)

Dnr MHSTAD/92/2022

Stadsutvecklingsnämnden 22 §, 14.6.2022



Bilagor:

- Ortokarta över Lilla holmen, 2021; A – SUN 22 §
- Utlåtande rörande arkitektur- och kulturhistoriska värde, Lilla holmen, 15.3.2022 Ålands landskapsregering; B – SUN 22 §
- Lilla holmen, sammanställning av dokument och utredningar gällande framtida användning och åtgärdsförslag; C – SUN 22 §
- Utkast till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, del av hamnområdet 7L och del av parkområdet 7P samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, (stplnr 1140), Lilla holmen, 6.6.2022; D – SUN 22 §

Uppdraget

Stadsutvecklingsnämnden initierade en planändring av Lilla holmen 23.11.2021 § 55.

Den gällande stadsplanen från 1978 är föråldrad då byggandet på området enbart regleras enligt närmare direktiv av stadsstyrelsen.

Bakgrund



Gällande stadsplan

Gällande stadsplaner för planområdet är stadsplan 136/296 från 17.8.1976 och stadsplan 170/326 från 12.4.1978.

Planområdets markanvändningar PKN för östra delar av Fågeldammen och Katthavet, P för stora delar av Lilla holmen, IS för badstranden, TM för en udde på nordvästra Lilla holmen och vattenområde med följande definitioner:

- PKN, kulturframkallad naturpark av mycket stort nationellt och lokalt värde med tanke på växt- och djurvärld samt landskapstyp i egenskap av lundartad slätteräng invid strand.
- P, parkområde inom vilket får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv utbyggas vägar för den lätta trafiken samt anläggningar för hamn-, idrotts- och fritidsverksamheter, jämte erforderliga matar- och tillfartsleder. Området får ut- och påfyllas.
- TM, område för båthamn, som får utbyggas enligt närmare direktiv av stadsstyrelsen.
- IS, område för simstrand, som får ut- och påfyllas samt utbyggas med för verksamheten nödvändiga anläggningar.

Generalplanen

Generalplanen är inte fastställd och därför inte juridiskt bindande.
Generalplanen är godkänd av fullmäktige år 2006.

Markanvändningen regleras till SN (naturskyddsområde) för östra delar av Fågeldammen och Katthavet, SBL-2 (kulturhistoriskt värdefull miljö, område som ska skyddas med stöd av lagstiftning) för stora delar av Lilla holmen, R-4 (rekreationsområde, badplats) för simstranden, R-6 (rekreationsområde, Österhamn) vid broanslutningen till parkeringsområdet och TK (hamnområde, kulturhistoriskt värdefull miljö) för en liten udde på nordvästra delen av Lilla holmen.

I generalplanen stipuleras för Lilla holmen - som är en grön oas i centrum av Mariehamn där man kan bekanta sig med fjäderfän och smådjur, bada året runt och njuta av parknatur – att stora delar av området skyddas som kulturframkallad naturpark och resten av området reserveras som simstrand. I generalplanen är Katthavets markanvändning uppdelad i en västra del som stipuleras till naturskyddsområde såsom en del av Tullarns äng och en östra del som kulturhistoriskt värdefull miljö.

Ägosituation

Mariehamns stad äger området och har arrenderat till Mariehamns Hamn Ab TM området. Arrendetiden utgår 31.12.2054.

Miljön

Lilla holmen är en parkartad miljö med klippta gräsytor beväxta med främst olika sorters planterade och naturliga lövträd såsom ett stort antal stora och högväxta ekar och det finns även ask och alm. I mitten av ön finns även ett par stora tallar och andra planterade barrträd. Holmens norra strand präglas av naturliga klippor. Öns östra långsida upptas huvudsakligen av en anlagd sandstrand med brygga, omklädningshus och mindre omklädningsbås i norr samt en lekplats med lekredskap i syd. I sydväst finns en större klippt gräsyta och en sandad beachvolleyplan. På holmens södra del



finns ett större havtornsbestånd innan den vassklädda strandzonen tar vid. I mitten på ön finns på den västra sidan djurgårdarna, fågelhuset och paviljongen. Söder om huvudentrén i norr till holmen finns ett par stockbord med bänkar. Promenadstigar belagda med rödaktig rapakivgrus slingrar genom parken och längs dem finns här och var parkbänkar av trä. Promenadstigarna förbinds med två små träbroar västerut till Tullarns äng och söderut till Gröna Uddens camping.

Befintliga byggnader

På Lilla holmen finns idag åtta byggnader och konstruktioner (broar, brygga, terrass och två omklädningsbåsar):

- Omklädningshuset från år 1938 ritad av Fritjof Lindholm.
- Paviljongen är från 1975 med inspiration av den ursprungliga pagoden på holmen.
- Fågelhuset från år 1993 är planerad på stadsarkitektkontoret av stadsarkitekt Folke Wickström och arkitekt Anders Hedman.
- Påfågelhuset, det tidigare fågelhuset med tillbyggd kaninbursbyggnad och två separata kaninbursbyggnader är från år 2001. Påfågelhuset och den närmaste kaninbursbyggnaden är sammanbundna av en inhägnad för fåglarna.
- Toalettbyggnad söder om paviljongen med tre toaletter är från 2020.
- Förrådsbyggnad från slutet av 1970-talet som tidigare användes som en vaktstuga.
- Entrébron vid norra Lilla holmen är ombyggd och portalen likaså. Den nuvarande utformningen med grindar är planerad av stadsarkitekt Folke Wickström 1975, broarna mot söder och väster är byggda från 1990-talet.

Till området är VA draget längs Fågeldammens botten till strax norr om Fågelhuset. Därifrån är sommarvatten dragen till toalett huset som är i användning maj – september så att en toalett är öppen för allmänheten dygnet runt. El är dragen också via Fågeldammen till ett kabelskåp norr om Fågelhuset varifrån via mätarskåp el är dragen. El för parkbelysningen är dragen under entrébron.

Lilla holmens historik

När Mariehamn grundades på 1860-talet kallades lilla holmen för Ahlgrundet och var en helt naturlig holme, beväxt med enrisssnår och glest växande alar och tallar. I Chiewitz förslag till stadsplan år 1859 finns en gångbro inritad från en båthamn vid stadens östra strand. I övrigt planerades ingenting för holmen utan fokus låg på det område som senare kom att kallas Tullarns äng. Bron från Östra Hamnområdet till norra delen av Lilla holmen byggdes på privat initiativ år 1870 då holmen röjdes och gångstigar anlades. Det grunda vattnet utgjorde alltmer ett problem varför en brygga anlades (samma plats som nuvarande badbrygga). Lilla holmen var tänkt som ett yttersta fäste för båttrafiken, men intresset för friluftsliv på området växte istället starkare. År 1878 tillsköt staden medel för skötseln av Lilla holmen och år 1881 övertog staden hela förvaltningen av holmen, förutom för kallbadhuset som fortsatte drivas i privat regi.



År 1873 anlades på privat initiativ ett kallbadhus på den nordöstra stranden som ersattes med ett större varmbadhus som var i bruk in på 1950-talet. Ett omklädningshus byggdes 1938 invid bryggan.

På 1930-talet lät Ålands Fågelskyddsförening anlägga en fågeldamm innanför Lilla holmen, samt burar och fågelhus för höns och rovfåglar som förnyats på 1970-talet och år 2001 samt en pagodbyggnad i bassängen invid bron till ön som flyttades i något ändrat utseende senare till sin nuvarande plats. Under slutet av 1930-talet försågs bron med en portal med svanar som på 1980-talet återuppfördes med en av stadsarkitekt Folke Wickström dekorerad portal med grindar och det anlades en sandstrand samt en lång badbrygga.

Successivt har fågelverksamheten ökat och ett nytt fågelhus uppfördes på 1980-talet som sedermera ersattes år 2001. Ett nytt fågelhus byggdes norr om den befintliga år 1993. På 1980-talet muddrades kanalerna kring holmen och gångbro anlades till Tullarns äng. På 1990-talet förbands Lilla holmen med gångbro i söder till gångvägar med Gröna Uddens Camping och den strandpromenaden söderut. År 1998 grävdes vägbanken som band Lilla holmen ihop med staden och ersattes av nuvarande träbro i tre spann, huvudentrén till Lilla Holmen. I Fågeldammen och Katthavet hade staden tama fåglar ända tills Katthavet med ett sund öppnades mot Slemmern – idag är det vilda fåglar i dammarna.

Under 1930-talet flyttades stadens avstjälpningsplats till stadens östra strand och strax norr om Lilla holmen fanns stadens huvudsakliga avloppsdike. När staden fick ett kommunalt avloppsnät i slutet av 1940-talet ökade föroreningarna alltmer. Först år 1967 stängdes avstjälpningsplatsen och strax därefter började staden i stället att pumpa ut sitt avloppsvatten i Svibyvik. Under 1970-talet hade vattenkvaliteten på badvattnet vid Lilla holmen förbättrats tillräckligt och det blev återigen möjligt att satsa på rekreationsfunktioner längs den östra stranden. Idag är Lilla holmen en viktig rekreationsplats både sommar och vintertid för mariehamnare och besökare.

Lilla holmens kulturhistoriska värde

Landskapsregeringen konstaterar i sitt utlåtande att Lilla holmen har verkat som ett utsett rekreationsområde för Mariehamns invånare i mer än 150 år. De arkitektoniska och kulturhistoriska värdena kan tillskrivas som höga. Området runt Lilla holmen liksom de tillhörande byggnaderna är av för både Mariehamn och Åland oersättlig karaktär. Rivning av befintliga byggnader rekommenderas att undvikas. Vid eventuella behov av rivning föreslås nybyggnation med likvärdig arkitektur. Respektive byggnad fyller en viktig funktion som ger Lilla holmen dess unika särdrag.

Kulturbyrån konstaterar att Lilla holmens huvudsakliga kulturhistoriska värden består i dess funktion som stadsnära parkmark för rekreation och friluftsliv samt offentligt rum. Dessa värden förstärks av befintlig användning samt anläggningar för sommar- och vinterbad samt den djurhållning i publikt syfte som finns på holmen. Dessa båda inriktningar på användning har en lång historisk kontinuitet på platsen och kompletterar varandra. I stora drag går det även att geografiskt dela upp dem; Fågeldamm och anläggningar för djurhållning är belägna längs holmens västra strand emedan badstranden och dess anläggningar finns längs den östra stranden. I parkmiljön på holmens centrala ytor möts de olika aktiviteterna. Vid eventuell fysisk utveckling på Lilla holmen behöver dessa egenskaper beaktas.

Vad gäller byggnaderna på Lilla holmen identifierar Kulturbyrån höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden för omklädningshuset vid badstranden, paviljongbyggnaden på holmens mitt samt fågelhuset vid den västra stranden. Byggnaderna bör underhållas så att de inte förfaller samt skyddas från rivning och förvanskade byggnadsåtgärder genom skyddsbestämmelser i stadsplan – de föreslås K-märkas.

Kulturbyrån bedömer att Lilla holmens kulturhistoriska värden bäst förvaltas och utvecklas genom att holmens parkmiljö bevaras som parkmark och huvudsakligen fredas från tillkommande bebyggelse och andra större miljöförändrande åtgärder. Eventuell tillkommande bebyggelse bör huvudsakligen planeras som komplementbyggnader och placeras i anslutning av befintliga byggnader.

Tidigare uppdrag och utredningar

Tjänstemän, arbetsgrupper och kommittéer har tagit ställning till vad Lilla holmen ska användas till och hur den ska utvecklas. Övergripande målsättning genomgående är att området som ströv- och rekreationsområde ska bevaras och utvecklas och att fågel- och badlivet är viktigt för områdets karaktär och ska ges möjlighet att finnas kvar. Lilla holmen ska ses som en helhet, som en kulturhistorisk miljö. Under årens lopp har olika åtgärder föreslagits för att nå målsättningen och många har genomförts (se bilaga C).

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Den gällande stadsplanen från 1978 är föråldrad då byggandet på området enbart regleras enligt närmare direktiv av stadsstyrelsen. Vid en modernisering av stadsplanen ska på området tydligare anges markanvändningen, vilken verksamhet som är tillåten på området, vilka delar av området som får bebyggas på vilket sätt och en byggnadsrätt för området anges. Principen är att planen ska tydligt visa hur området får exploateras.

Lilla holmen har använts i rekreativa syften sedan 1870-talet och under 150 år har dess nuvarande karaktär byggts upp. Lilla holmen är en oas för mariehamnare och gäster att bada vid, att ströva och uppleva lugnet, att leka vid redskapen och följa med årstiderna med de djur och fåglar som finns i dammarna, strövar på holmen och är i burarna.

Stadsarkitektkansliet har utgående från underlagsmaterialet bestående av generalplanen för Mariehamn, de tidigare utredningarna och medborgarsynpunkterna och landskapets utlåtande arbetat fram ett utkast till planändring. Planändringens målsättning är att ta vara på Lilla holmens nuvarande karaktär inklusive Fågeldammen och Katthavet, skydda tre byggnader med lokala kulturhistoriska och arkitektoniska värden och samtidigt ge möjlighet att utveckla Lilla holmen.

Stadsarkitektkansliet ser två utvecklingsområden på Lilla holmen. Dessa är området för simstrand (PS) och området med de olika byggnaderna och konstruktionerna kring djurhållningen, paviljongen och toaletterna. Området för simstranden kunde utökas norrut så att norr om omklädningshuset kunde ges möjlighet till att återinföra kall- eller varmbadhuset med byggnadsyta och byggnadsrätt. Söderut kunde simstranden med strandpromenad utvidgas som en koppling till Gröna Udden.

Det västra området med byggnader och konstruktioner kopplat till djurhållning och service kunde bestå och utökas så att en byggnadsyta för verksamhets- och servicebyggnader placeras på holmens västra del från huvudbron till bron till Tullarns äng med byggnadsrätt.

Samtidigt är det betydelsefullt att Lilla holmens markanvändning ändras från park, P till kulturhistorisk park, PK och att hela Lilla holmen ingår dvs den lilla norra udden ändras från hamnområde till kulturhistorisk park. Likaså har det symbolvärde att huvudbron med portal och grindar behåller sin karaktär. Planområdet bör även omfatta Fågeldammen och Katthavet så att markanvändningen moderniseras till vattenområde som skyddas, W/s vilket till en del motsvarar men förtydligar markanvändningen på deras västra del, naturskyddsområde, och samtliga tre broar utan att småbåtshamnverksamheten påverkas vid huvudbron.

En viktig del av upplevelsen av Lilla holmen är att byggnaderna harmonierar med varandra, att parkmöbleringen är enhetlig och att det finns information om verksamheterna på Lilla holmen och om de skyddade byggnaderna.

Planutkast

Stadsarkitektkansliet har tagit fram ett planeändringsutkast som utgår från resonemangen ovan.

Planområdet följer gällande plans planområde undantaget att Fågeldammens och Katthavets västra delar införts och Lilla holmens nordvästra udde införts.

Markanvändningen park, P med texten "Parkområde inom vilket får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv utbyggas vägar för den lätta trafiken samt anläggningar för hamn-, idrotts- och fritidsverksamheter, jämte erforderliga matar- och tillfartsleder. Området får ut- och påfyllas." ändras till Kulturhistoriskt värdefull stadspark för rekreation, PK med texten "Området ska skyddas och underhållas så att dess värde bevaras. Inom området får på angiven byggnadsyta vs byggas verksamhets- och servicebyggnader. Verksamhetsområden med fåglar och djur får inhägnas på ett sätt som är anpassat till Lilla holmens karaktär. Inom området hålls gräsytor klippta, solitära träd bevaras, buskage bibehålls och planteras så att vid stränderna bibehålls havsutsikten och sly avlägsnas. Aktivitetsytor får anläggas som är gräs- eller sandtäckta. Strandlinjen ska bibehållas i naturtillstånd. Utfyllnad av marken tillåts inte. Skogsvårdsåtgärder som inte ändrar områdets karaktär tillåts."

PK området justeras i enlighet med den strandlinje som mätningseenheten angett.

Markanvändningen Simstrand, IS med texten "Område för simstrand, som får ut- och påfyllas samt utbyggas med för verksamheten nödvändiga anläggningar." moderniseras till PS och texten till "Området får ut- och påfyllas samt muddras vid utbyggd simstrand. Området får utbyggas med för verksamheten nödvändiga anläggningar och inom byggnadsyta kb får byggas ett kall- eller varmbadhus. På den icke utbyggda simstranden ska strandlinjen bibehållas i naturtillstånd och utfyllnad av marken tillåts inte. Vass får avlägsnas för en strandpromenad till Gröna Udden. Markanvändningen simstrand förstoras norrut och söderut.

Markanvändningen för vattenområdena Fågeldammen och Katthavet ändras till W/s, "Vattenområde som skyddas omfattande Fågeldammen och Katthavet. Betydelsefull

fågelbiotop av våtmark med vassbälten och delvis öppet vatten med små konstgjorda öar. Områdets karaktär bevaras. Avlägsnande av alger, vassklippning och muddring som del av områdets underhåll får genomföras.”

Inom markanvändningen PK införs en byggnadsyta vs med en byggnadsrätt om 200 m² våningsyta som får bebyggas i 1 våning. Inom markanvändning PS införs en byggnadsyta kb med en byggnadsrätt om 130 m² våningsyta som får bebyggas i 1 våning.

Tre byggnader K-märks; Omklädningshuset, Paviljongen och Fågelhuset.

På plankartan redovisas därtill gångbroarna, varav huvudbrons portal och grindar ska bevaras, samt gångstigarna. Bestämmelserna stöder planens syfte.

Övrigt

Stadsarkitektkontorets bedömning är att anhängan fyller kriterierna för en komplicerad planprocess d.v.s. planutkastet föreslår skydd av byggnader och byggrätten ökar mer än 200 m² våningsyta.

Planärendet innebär inte en betydande förändring jämfört med utbyggd situation, vilket innebär att ett samrådsförfarande under beredningsskedet inte är ändamålsenligt.

Efter att planförslaget behandlats av stadsstyrelsen inför stadsfullmäktige ställs förslaget ut i 30 dagar.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden diskuterar utgående från uppdraget och ett preliminärt framtaget planutkast av den 6.6.2022 och ger vägkost inför det slutliga planutkastet.

Beslut: ”Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten i förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Tom Forsbom i egenskap av styrelsemedlem för Mariehamns hamn Ab varvid Tom Forsbom avlägsnar sig från sammanträdet under den tid ärendet behandlas.”

Ledamot Michele Ferrari, understödd av ledamot Siv Forsbom Hjerpe föreslår att K-märkningarna slopas för Fågelhuset och Paviljongen. Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och ledamot Michele Ferraris förslag röstar ledamöterna Barbro Sundback, Dexter Mäkelä och Ann Gottberg för stadsarkitektens förslag och Michele Ferrari, Siv Forsbom Hjerpe, Kerstin Kronqvist, Pelle Hägglund och Camilla Hägglund-Palmqvist för Michele Ferraris förslag.

Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Michele Ferraris förslag.

Ledamot Camilla Hägglund-Palmqvist, understödd av ledamot Siv Forsbom Hjerpe föreslår att en byggnadsyta reserveras intill det nuvarande omklädningshuset. Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och ledamot Camilla Hägglund-Palmqvists förslag röstar ledamöterna Barbro Sundback, Dexter Mäkelä och Ann Gottberg för stadsarkitektens förslag och Michele Ferrari, Siv Forsbom Hjerpe, Kerstin Kronqvist, Pelle Hägglund och Camilla Hägglund-Palmqvist för Camilla Hägglund-Palmqvists förslag.

Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Camilla Hägglund-Palmqvists förslag.



För övrigt godkänns planutkastet.

Stadsutvecklingsnämnden 27 §, 15.8.2022

Bilagor:

- FOTOSAMMANSTÄLLNING, Lilla holmen, 2022; E – SUN 27 §
- FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR STADSDLEN Kvarnberg, del av hamnområdet 7L och del av parkområdet 7P samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, (stplnr 1140), Lilla holmen, 22.6.2022; F – SUN 27 §
- PLANBESKRIVNING FÖR STADSPLAN NR 1141, 22.6.2022; G – SUN 27 §

Vid nämndens möte 14 juni 2022 diskuterades planutkastet och beslut efter omröstning togs att Fågelhuset och Paviljongen inte K-märks samt att en byggnadsyta placeras intill Omklädningshuset. I diskussionen framgick dock att de befintliga byggnadernas karaktär är en del av Lilla holmens särdrag.

Utgående från nämndens välgkost har stadsarkitektkansliet tagit fram ett planförslag med tillhörande planbeskrivning.

Ändringar i jämförelse med planutkastet är

- K-märkningen av Fågelhuset och Paviljongen utgår och ersätts med en byggnadsyta på respektive byggnad med beteckningen lilla k med ordalydelsen "Byggnadsyta. Befintlig byggnad bör kvarstå. Ersättande byggnad ska ges en motsvarande arkitektonisk utformning som befintlig byggnad. Byggnad i I våning får byggas." På byggnadsytan på Fågelhuset placeras en byggnadsrätt om 75 m² våningsyta och på byggnadsytan på Paviljongen placeras en byggnadsrätt om 50 m² våningsyta.
- En byggnadsyta placeras 3 m från Omklädningshuset i förlängning av gaveln som är 10 m lång och 5 m djup. På byggnadsytan placeras en byggnadsrätt om 50 m² våningsyta. Byggnad i I våning får byggas.
- Under skyddsbestämmelserna under rubrik Vård av K-hus ersätts texten "Byggnad ska kvarstå oisolerad." med "Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras."

Stadsarkitektkansliet konstaterar att K-märkningen av Omklädningshuset är exteriör dvs gäller fasaderna.

Under diskussionerna har det framkommit misstankar om fuktskador på byggnaderna. Dock har inte fastighetsavdelningen någon dokumentation över dylika skador. Stadsarkitektkansliets bedömning är att alla de tre byggnaderna fyller villkoren för att kunna K-märkas.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, del av hamnområdet 7L och del av parkområdet 7P samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, (stplnr 1140), Lilla holmen, av den 22.6.2022 och planbeskrivning för stadsplan nr 1141 av den 22.6.2022.

Beslut: Ledamot Siv Forsbom Hjerpe, understödd av ledamot Michele Ferrari föreslår att lilla k märkningen slopas för Fågelhuset och Paviljongen. Ledamot Dexter Mäkelä, understödd av ledamot Ann Gottberg föreslår att Fågelhuset och Paviljongen K-märks.

Vid omröstning mellan Siv Forsbom Hjerpes förslag och ledamot Dexter Mäkeläs förslag röstar ledamöterna Siv Forsbom Hjerpe, Michele Ferrari, Pelle Hägglund och Camilla Hägglund-Palmqvist för Siv Forsbom Hjerpes förslag och Dexter Mäkelä, Ann Gottberg, Barbro Sundback och Anna Sjöwall för Dexter Mäkeläs förslag. Ordförandes röst avgör således röstningen.

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och ledamot Dexter Mäkeläs förslag röstar ledamöterna Siv Forsbom Hjerpe, Michele Ferrari, Pelle Hägglund och Camilla Hägglund-Palmqvist för stadsarkitektens förslag och Dexter Mäkelä, Ann Gottberg, Barbro Sundback och Anna Sjöwall för Dexter Mäkeläs förslag. Ordförandes röst avgör således röstningen.

Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Dexter Mäkeläs förslag.

För övrigt godkänns planförslaget.

Bilagor:

- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, del av hamnområdet 7L och del av parkområdet 7P samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, (stplnr 1140), Lilla holmen, 15.8.2022; H – SUN 27 §
- Planbeskrivning för stadsplan nr 1141, 15.8.2022; I – SUN 27 §

Stadsstyrelsen 197 §, 24.8.2022

Bitr. kanslichefens beredning: Under arbetet med att ta fram ett utkast till ny stadsplan för Lilla holmen har inte infrastrukturnämnden hörts. Då utkastet till ny detaljplan berör infrastrukturnämndens ansvarsområden gällande utbyggnad och underhåll av park- och övriga markområden, byggnadsunderhåll och infrastrukturen på området i övrigt föreligger orsak att höra nämnden innan planförslaget ställs ut till allmänt påseende.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen beslutar inbegära infrastrukturnämndens utlåtande över förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, del av hamnområdet 7L och del av parkområdet 7P samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, (stplnr 1140), Lilla holmen, av den 15.8.2022 och planbeskrivning för stadsplan nr 1141 av den 15.8.2022.

Beslut: Förslaget godkänns.



Infrastrukturnämnden 68 §, 22.11.2022

T.f. samhällstekniska chefens beredning: Stadsarkitektkansliet har utarbetat ett förslag för ändring av stadsplan för Lilla Holmen då stadsutvecklingsnämnden i november 2021 initierat en planändring för Lilla Holmen eftersom gällande plan från 1978 anses föråldrad. Stadsarkitektkansliets ärendeberedning ger en bild över planesituationen, områdesbeskrivning samt historik.

Planförslaget (15.8.2022) ger en helhetsbild över hur stadsutvecklingsnämnden tänker sig utvecklingen av Lilla Holmen, vilka byggnader som ska bevaras och var det är möjligt att uppföra nya byggnader. I fråga om byggnader har det varit diskussion och även omröstningar i stadsutvecklingsnämnden angående K-märkning av några byggnader.

K-märkningen av Fågelhuset och Paviljongen har förslagits att utgå och ersätts med en byggnadsyta på respektive byggnad med beteckningen "Lilla k" med ordalydelsen "Byggnadsyta. Befintlig byggnad bör kvarstå. Ersättande byggnad ska ges en motsvarande arkitektonisk utformning som befintlig byggnad".

Sett ur ett brukarperspektiv och ur ett förvaltarperspektiv är "Lilla k" ett bättre alternativ än den K-märkning som nu föreslås och som innebär att byggnaderna inte får rivas. Vid "Lilla k" kan byggnaderna rivas eller flyttas, huvudsakliga utseende behållas men med möjlighet för en bättre planering av byggnaderna för kommande behov. I sammanhanget är det också värt att påminna om att risk för vatteninträngning i befintligt fågelhus finns vid extrema väderförhållanden med hög vatten, senast för ca 10 år sedan var det överhängande risk för vatten på golven då havsvattennivån låg över kajerna vid Socishamnen, det är endast några cm lägre än Fågelhusets golv. En nyuppförd byggnad kunde erhålla en bättre höjdsättning med beaktande av marginal för extremväder och högt vattenstånd.

PS-område (simstrand), ut- och påfyllning får utföras vid utbyggd simstrand (dvs vid befintlig badstrand). På den icke utbyggda simstranden ska strandlinjen bibehållas i naturtillstånd och utfyllnad av marken tillåts inte. Vass får avlägsnas för en strandpromenad till Gröna Udden.

För "PS området" uppkommer då frågan om hur en "strandpromenad" ska anläggas i enlighet med stadsplan? Vass får avlägsnas, men utfyllnad tillåts inte. Ska strandstigen bara trampas upp på befintlig mark eller kan den anläggas som en träspång och på nivå så att man kan gå torrskodd även vid högre havsvattennivåer?

Enligt bestämmelse i stadsplaneförslaget får i princip inte heller badstranden byggas ut, sandstrandens storlek/längd är låst av en K-märkt byggnad i norr och av PS-områdets bestämmelser i söder? Beskrivningen av eventuella utbyggnadsmöjligheter uppfattas därmed som oklar.

Stadsplaneförslaget borde om möjligt föras tillbaka till förvaltningen så att man från grunden kan utarbeta ett gemensamt förslag från Stadsmiljösektorn, vilket därefter kan föras till beslut.

Fastighetschefens beredning: För Lilla holmens fortsatta och framtida användning och självklara plats för rekreation i Mariehamn är det viktigt att områdets och byggnadernas användning tillåts förändras och/eller expanderas, om det bedöms nödvändigt, utifrån väl underbyggda behovsanalyser. Lilla holmens användning är sedan många år till stora delar oförändrad i form av en, framförallt under sommartid, populär badstrand med brygga, viss djurhållning i bur, lekutrustning i parkmiljö, beachvolleyplan och i övrigt ett strövområde beläget mellan Östra hamnen och Gröna udden.

I stadsarkitektkansliets ärendeberedning för stadsplaneändring för Lilla holmen framgår en bild av hur stadsarkitektkansliet tänker sig en fortsatt utveckling av området. I Stadsutvecklingsnämnden 27 §, 15.8.2022 framgår att nämnden beslutat godkänna det av stadsarkitektkansliet framtagna planförslaget där omklädningshuset K-märks exteriört och med ändringen att fågelhuset och paviljongen K-märks.

Omklädningshuset är ursprungligen från 1938, men genomgick 1975 en omfattande ombyggnad. Byggnaden är oisolerad och därmed inte uppvärmd, annat än ett med elradiatoruppvärmt utrymme för vinterbadare. Användningen av byggnaden är starkt säsongsbetonad till perioden juni – augusti, undantaget det rum som används av vinterbadare. Omklädningshuset helrenoverades under försommaren 2022. Vid renoveringsarbetet noterades omfattande rötskador i golvet och golvbalkarna. Fasaden byttes ut i sin helhet då behov förelåg och fasaden är utformad på ett sådant sätt att partiell reparation är komplicerad. Att byggnaden står uppvärmd medför att nerslitningen på konstruktionen sker i snabbare takt än för en kontinuerligt uppvärmd byggnad.

Fågelhuset är uppfört 1993. Byggnaden är isolerad och har golvvärme installerad i betongplatta. Sedan fågelverksamheten i byggnaden upphörde under hösten 2022, saknar byggnaden en nyttjare. Byggnadens konstruktion, i form av stomme och innerväggar samt betongplatta, bedöms vara mycket eller kraftigt förorenad av fågelträck efter nära 30 års användning som fågelhus för flertalet tropiska fåglar. Fastighetsavdelningen bedömer att det, vid fortsatt nyttjande av byggnaden, kommer krävas en omfattande och kostsam invändig sanering och den långa användningen som fågelhus riskerar dessutom medföra framtida luktproblem om inte befintlig betongplatta ersätts med en ny. Om ingen stadigvarande verksamhet eller användning av byggnaden finns kommer byggnaden att stå uppvärmd, vilket likt de andra byggnaderna på Lilla holmen, kommer att öka slitaget på byggnaden.

Paviljongen är uppförd 1975 och är oisolerad och saknar därmed möjlighet till uppvärmning. Byggnaden saknar nyttjare, men upplåts vid förfrågan till i första hand föreningar under ett fåtal dagar årligen. Fastighetsavdelningen bedömer att byggnaden har ett uppenbart behov av helrenovering för att möjliggöra att byggnaden kvarstår som, i första hand, ett museiföremål. Byggnaden har under lång tid, flertalet år, stått helt oanvänd, bortsett från ett mycket litet antal 1-dags föreningsarrangemang.

En K-märkning av omklädningshuset, paviljongen och fågelhuset bedöms avsevärt försvåra såväl löpande som planerat fastighetsunderhåll, eftersom



underhållsåtgärderna till stora delar kommer att vara bygglovspliktiga. Detta ökar påtagligt administrationen kring fastighetsförvaltningen och för fastighetsavdelningen innebär detta att fastighetsunderhållet kommer att bli eftersatt, då underhållsåtgärder kommer att insamlas och inordnas i samlade bygglovsansökningar. Fastighetsåtgärder kommer att få vänta på att inordnas tillsammans med andra.

För ett strukturerat fastighetsunderhåll, dessutom med föreslagna K-märkta byggnader, krävs en annan hyresnivå än befintlig och leder ofrånkomligen till ett behov att höja internhyran för de aktuella byggnaderna, eftersom kostnaderna för fastighetsunderhåll av K-märkta byggnader är avsevärt högre än för byggnader som saknar K-märkning. Kostnader för fastighetsförvaltningen av stadens byggnader ska enligt internhyressystemet tas ut på nyttjaren, hyresgästen.

En K-märkning av omklädningshuset bedöms inte förenkla utvecklingen av den kanske mest utmärkande delen av Lilla holmen; badstranden och den tillhörande badbryggan med omklädningsmöjligheter utan snarare förankra Lilla holmen som den är utformad idag, med bibehållen estetik och med begränsade möjligheter till ändrad eller utökad användning. En eventuell ökning av antalet byggnader på Lilla holmen måste baseras på rådande ekonomiska förutsättningar och väl utförda behovsanalyser av vad främst staden och stadens invånare önskar att ska finnas på rekreationsområdet Lilla holmen. Nyttjandet av befintliga byggnader på Lilla holmen kännetecknas idag av en låg och starkt säsongsbetonad belägningsgrad, undantaget sommarmånaderna. Någon behovsanalys, annat än den arkitektoniska, framgår inte av förslaget till ändring av stadsplan.

Att K-märka fågelhuset, en byggnad uppförd 1993, torde utgöra en sällsynt åtgärd, även i Mariehamn, och borde i så fall baseras på ett bedömt särskilt bevaransvärde både med avseende på användning och arkitektur. Den fortsatta användningen av fågelhuset är idag oklar. Byggnaden står utan nyttjare och användningsområdet för byggnaden i ett rekreationsområde bedöms som starkt begränsad. För att möjliggöra fortsatt användning av något slag av byggnaden och med fortsatt placering på Lilla holmen föreslås att byggnaden antingen höjs upp, med avseende på uppenbar risk för byggnadsskador vid högt vattenstånd, alternativt att byggnaden kan flyttas och placeras på en högre belägen plats på området. Ett möjligt fortsatt användningsområde för byggnaden kunde exempelvis vara att sanera och bygga om byggnaden till en toalettbyggnad, eftersom toalettmodulen byggd 2020 saknar ett permanent bygglov.

Stadsplaneförslaget borde bygga på ett för stadsmiljösektorn gemensamt framtaget förslag för Lilla holmens fortsatta användning och bevarande.

Stadsmiljöchefens förslag: Nämnden rekommenderar att förslaget till ändring av stadsplanen förkastas och att det tas fram en plan för Lilla holmens fortsatta användning och bevarande samt att det därefter tas fram ett nytt förslag på ändring av stadsplanen så att stadsplanen möjliggör framtida planer för Lilla holmen.

Beslut: Nämnden rekommenderar att förslaget till ändring av stadsplanen förkastas och att det tas fram en plan för Lilla holmens fortsatta användning och bevarande

samt att det därefter tas fram ett nytt förslag på ändring av stadsplanen så att stadsplanen möjliggör framtida planer för Lilla holmen.

Utöver rekommenderar inte infrastrukturnämnden en k-märkning av byggnaderna, vilket kommer att försvåra och fördyra utvecklingen av området. Stadsplaneförslaget borde bygga på ett för stadsmiljösektorn gemensamt framtaget förslag för Lilla holmens fortsatta användning och bevarande.

Stadsstyrelsen 23 §, 26.1.2023

Stadsdirektörens förslag: Ärendet remitteras till stadsutvecklingsnämnden för bemötande av infrastrukturnämndens utlåtande över planförslaget.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsmiljönämnden 23 §, 14.04.2025

Bilagor:

- J - Beslut gällande behov av miljökonsekvensbedömning för Lilla holmen (stadsplan 1140)
- K – Planbeskrivning Lilla Holmen 3.3.2025
- L - Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, del av hamnområdet 7L och del av parkområdet 7P samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, (stplnr 1140), Lilla holmen 3.3.2025
- M – Vision för Lilla holmen (stpln 1140)

Planläggningsenheten har under dryga två års tid utarbetat en vision över Lilla holmen utgående från det förslag som remitterades tillbaka till enheten för bemötande av infrastrukturnämndens utlåtande.

Eftersom planläggningsenheten idag är en del av stadsmiljösektorn så har planarbetet gjorts i tätt samarbete med övriga enheter och avdelningar.

Fågelhusets läge var ett stort frågetecken under senaste behandling i infrastrukturnämnden 2022 har nu lösts genom att bygga en mur kring huset som gör att högvatten inte kommer att kunna skada konstruktionerna. Muren tas inte upp separat i planarbetet utan har arbetats fram i samarbete med vår sektors tjänstemän.

Miljökonsekvensbedömning

Miljön på Lilla holmen domineras av natur och park i naturtillstånd. Grusade gångstråk leder till de olika delarna på holmen och vidare till totalt 3 broar som man kan ta sig till och från holmen. Bebyggelsen är koncentrerad till västra sidan av holmen vid

katthavet med ett omklädningshus och pir finns fortfarande kvar på östra sidan av holmen invid simstranden.

Under arbetet sedan senaste behandling har skyddsvärda naturbiotoper på ön identifierats vilka finns upptagna i planens bestämmelser. Natura 2000 området som berörs av naturvårdslagstiftningens 24a§ och 25b§ är även beaktade i planen.

Katthavet som har en känslig natur och ett rikt fågelliv saknar idag ramp för båtar för att kunna underhålla fågelhusen på de små öarna i vattnet. Möjlighet till denna ramp har beretts i planen mellan grillplatsen och fågelhuset.

Miljön på holmen är i den nya planen är oförändrad och en vidareutveckling i holmens nuvarande anda har tillåtits. Miljökonsekvenserna i planen är därför ringa.

Modificeringar av det förslag som framlades 2022 har nu reviderats och de främsta förändringar från ursprungsförslaget är;

- avlyftande av k-märkningen från paviljongen. K-märkningen på fågelhuset och omklädningshuset har specificerats att gälla yttre formspråk.
- ersättande av kallbadsplatsen med en förlängd pir ut i havet som möjliggör hopptorn, omklädningsrum och övriga konstruktioner längsmed och ute på piren.
- Natura 2000 området är nu markerat i planen.
- En skyddsvärd naturbiotop har identifierats på den västra stranden vid katthavet och är medtagen bestämmelserna.

Som bilaga till ärendet har tillagts en vision över utvecklingsmöjligheterna för Lilla Paviljongen ges beteckningen "Lilla k" med ordalydelsen "Befintlig byggnad bör kvarstå. Ersättande byggnad ska ges en motsvarande arkitektonisk utformning som befintlig byggnad".

Stadsarkitektens förslag:

Stadsmiljönämnden godkänner planförslaget daterat 3.3.2025 och planbeskrivningen daterad 3.3.2025

Beslut: Ärendet bordläggs.

Stadsmiljönämnden xx §, xx.05.2025