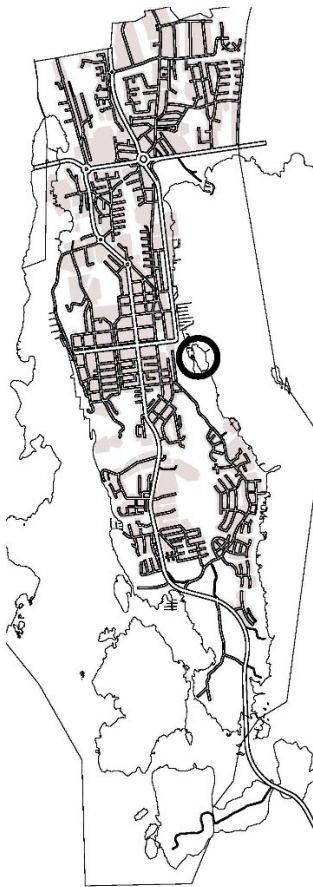


Ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, del av hamnområdet 7L och del av hamnområdet 7L och del av parkområdet 7P samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, (stplnr 1149), Lilla holmen (stfge)

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 planerat 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 grundlades på 1860-talet kallades lilla holmen för Ahlgrundet och var en helt naturlig holme, beväxt med enrissnår 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 Svibyviken. 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 förstärkts 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 Kulturbedriften 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.

Kulturbedriften 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 mätningensheten 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 området 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 anhållan 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.
