

Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum (stfge)

Dnr MHSTAD/337/2018

Stadsutvecklingsnämnden 58 §, 12.12.2016

Bilagor:

- (Planområdet för delgeneralplan för centrum, ortobild; A – SUN 58 §)
- (Kommittén för utarbetande av riktlinjer för en delgeneralplan för Mariehamns centrum; B – SUN 58 §)
- (Utlåtande gällande innerstadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden, Ålands landskapsregering, Museibyran, 10.08.2015; C – SUN 58 §)
- (Sammanställning av mötesprotokoll, möten med allmänheten, fastighetsägare och organisationer; D – SUN 58 § (publiceras inte))
- (Barnkonsekvensanalys, elevråd i Mariehamns grundskolor och elevgrupp från Ålands Lyceum; E – SUN 58 §)
- (Medborgardialog, våren 2016; F – SUN 58 §)
- (Utkast till delgeneralplan för Mariehamns centrum, planunderlag, 29.11.2016; G – SUN 58 §)
- (Trafiksystemlösning för Mariehamns centrum, underlag till delgeneralplan, Trivector Traffic, 29.11.2016; H – SUN 58 §)
- (Utkast till delgeneralplan för Mariehamns centrum, karta inkl. teckenförklaring och bestämmelser, 29.11.2016; I – SUN 58 §)

Planområdet

Planområdet är området Ålandsvägen – Styrmansgatan dock inklusive bussplan - vattenområdet utanför Österleden – Stora gatan och omfattar tretton av de sjutton kvarteren i stadsdelen Storängen i centrala

Mariehamn. Inom planområdet finns 66 tomter samt allmänna områden som gator, parker och torg.

Syftet med planen och varför den behövs

Delgeneralplanens syfte är att uppnå en hållbar centrumutveckling som möjliggör förtätning och tillåter tillväxt. Generalplanen för Mariehamn är riktgivande utan rättsverkan som för centrumområdet lämnar en bred tolkningsbredd hur centrum ska byggas, vilket förutsätter resurskrävande utredningar vid detaljplanläggningen. En fastställd delgeneralplan med rättsverkan som tydligt anger spelreglerna för centrum skulle förkorta och förenkla detaljplaneprocessen.

Delgeneralplanen ska möjliggöra en utveckling i Mariehamn som markerar att staden är Ålands administrativa, kommersiella och servicecentrum samt den främsta samlings- och mötesplatsen för stadsbor, ålänningar och besökare. Planen ska möjliggöra ett betydligt utökat boende, flera arbetsplatser och servicepunkter samt skapa en grön, trivsamt och tillgänglig miljö med tydlig stadscentrumprägel. Generalplanen ska följas när detaljplaner utarbetas och ändras.

Beslutshistoria

Stadsfullmäktige beslöt den 27.01.2015 att Mariehamns stad skall gå in för att upprätta och under inkommande mandatperiod anta en delgeneralplan för stadens centrum. Stadsstyrelsen skulle inom 2015 återkomma till stadsfullmäktige med ett förslag till generella målsättningar för samt översiktligt innehåll och detaljeringsgrad för en delgeneralplan. Stadsstyrelsen tillsatte den 12.03.2015 en kommitté vars slutrapport omfattades av stadsfullmäktige den 01.03.2016. Sammanfattningen och delar av rapportens kapitel 1 som är skrivna med fet stil utgör utgångspunkt för upprättandet av delgeneralplan.

Växelsamverkan

Som en del av planunderlaget har insamlats åsikter av berörda fastighetsägare till de 66 tomter inom området, av olika organisationer som verkar eller har intressen inom området, stadsborna och övriga ålänningar och skolelever inom staden. Åsikterna om hur planområdet uppfattas idag och hur man vill förändra har insamlats redan under kommittéarbetet och fort-satt under framtagning av underlagsmaterialet (bilaga D).

Barnkonsekvensanalys (bilaga E) gjordes i början av planprocessen som ett pilotprojekt för att hitta och testa metoder för att höra barn och unga i frågor som berör deras livsmiljö.

Stadsarkitektkansliet arrangerade en medborgardialog under tiden 13.4 – 11.5.2016 som en del av underlagsmaterialet för att få in allmänhetens uppfattning om planområdet. Utgående från en snedprojicerad flygbild över planområdet och påståendena "en bra plats" och "plats som kan förbättras" fick allmänheten genom att markera en plats berätta vad som fungerar bra och var man vill se förändring. Dialogen var huvudsakligen digital men på stadsbiblioteket fanns möjlighet att lämna skriftliga svar. Antalet enkätsvar var 458 stycken.

Resultat av medborgardialogen "Hur vill du att centrum ska utvecklas i framtiden" finns att läsa i bilaga F.

Under kommittéarbetet hölls ett allmänt informationsmöte (18 deltog) och ett möte riktat till fastighetsägarna inom planområdet, olika föreningar och andra aktörer (32 deltog). Därefter har ett möte för alla fastighetsägare hållits (31 deltog) och fem möten för de olika kvarteren i planområdet (totalt 33 personer var närvarande). Därtill har stadsarkitekten haft diskussionsmöten med olika fastighetsägare. Syftet med mötena har varit att kartlägga de olika behoven och framtidsplaner som fastighetsägarna har på området samt de faktorer som anses försvåra den önskvärda utvecklingen.

Utgångspunkterna för delgeneralplanen

Tillvarata identiteten

Mariehamn har flera identiteter och det är viktigt att alla dessa får finnas och utvecklas. Mariehamn är en sjöfartsstad. Staden har präglats och präglas fortfarande av dess geografiska läge mellan två hamnar. Historiskt har sjöfarten alltid varit viktig för staden och gett den mycket av dess identitet. Samtidigt är Mariehamn även en trädgårdsstad. Genom de stora kvarteren och den småskaliga bebyggelsen har trädgårdarna fått en betydande roll i strukturen. Även om kvarteren är stora, är tomterna små, vilket inte har möjliggjort storskaliga och höga byggnader. Esplanaden, som är ett av de viktigaste landmärken i Mariehamn har fått dominera staden och ingenting har byggts över lindarnas trädtoppar. På så vis framträder den mäktiga och ståtliga Esplanaden fortfarande tydligt i stadsbilden. Pommerns master syns från nästan alla byggnader som är mer än tre våningar höga i staden, eftersom man inte har byggt för luftrummet och blockerat vyn.

En stads mötes- och samlingsplatser bildar också till dess identitet. Det som fungerar bra i dag som mötesplats är gågatan och Lilla torget medan de andra centrumgatorna, Torget, Biblioteksplatsen och Österhamn kräver ett större fokus i arbetet för att kunna nå upp till förväntningarna. Denna slutsats kom tydligt fram från medborgarenkäten och barnkonsekvensanalysen.

Förtätning genom att bryta ner skalan

Mariehamn har en ovanligt stor kvartersstruktur. En av de bärande förtätningsprinciperna för Mariehamn är att bryta ner kvartersstrukturen till mera intima mötesplatser inne i kvarteren såsom Lilla torget är i dag. De oanvända tomrummen i kvarterens inre delar bör tas i bruk och ändras till aktiva gårdar omringade av sammanhängande bebyggelse. Det är genomgående av största vikt att fasaderna bryts i mindre delar som uppfattas som enskilda byggnader med entréerna med korta avstånd från varandra vid gatan. Detta för att ge en varierad stadsbild och generera mera liv på gatan. Människor som rör sig på gatan också övervakar den och bidrar till en tryggare stadsmiljö. De befintliga öppna uterummen, Torget och Biblioteksplatsen samt gatorna inom centrumringen har en skala som bör brytas till mindre genom att omrama och fylla dem med aktiviteter.

Kvarterstyp och våningsantal

Forskning om stadsutveckling bekräftar att de mest befolkningstäta grannskapen inte nödvändigtvis är de med högsta hus. Kartläggningen av täthet visar att det i första hand inte är höga hus som skapar hög täthet. Många av de mer befolkningstäta stadsdelarna i Göteborg består av bara 3-4 våningar.

Det som är viktigt i ett stadssammanhang är att titta på hur strukturen påverkar gaturummet och möjlighet till service och handel. Genom att fördela volymen över hela kvarteret erbjuds gott om utrymme i gatuplanet till affärer och annan verksamhet som skänker liv åt gatan och staden.

Denna typ av bebyggelse med byggnader i 3-4 våningar tillåter mycket ljus att nå marken och till de nedersta våningarna.

Strukturen skyddar från hård vind och utesluter ljud och buller. Innergårdar i slutna kvarter har dessutom visat sig ha renare luft än ute på gatan.

Dagens stora luckor vid centrumgatorna som består av in- och utfarter till tomter bidrar till en upplevelse av en otrygg gatumiljö och borde byggas bort genom att förtäta och fylla in. Förutsättningen är att markparkeringen från gårdarna flyttas bort.

Fullmäktige fastslog att vid förtätning hålls våningstalet vid tre till fyra mot gata och på några anpassade platser inne i kvarteren kan enstaka byggnader vara högre.

Planutkastet följer fullmäktiges riktlinjer. I huvudsak är våningstalet tre eller fyra, men på enstaka platser som är motiverade ur stadsbildssynpunkt föreslås högre våningstal upp till sex våningar som utgör en blickpunkt eller ett fondmotiv för en centrumgata. Motiveringen är att i Mariehamns centrum finns det gott om yta att förtäta på. I städer som redan har en tät kvartersstruktur är det mer aktuellt att bygga på höjden.

Eftersom det i centrum finns flera K-märkta byggnader som oftast är lägre och har en mindre skala är det viktigt att kunna anpassa den nya bebyggelsen till dem för att inte förstöra de befintliga miljöerna. Det är viktigt att i stadsplaneskedet anpassa byggnaderna till sin omgivning genom att dra in den översta våningen eller genom att trappa ner vånings-talet närmast den äldre lägre bebyggelsen.

Skydd av värdefull kulturhistorisk bebyggelse och miljö

Enligt plan- och bygglagen för landskapet Åland skall generalplanen värna om natur- och kulturvärden, den bebyggda miljön och landskapet samt främja en ändamålsenlig samhällsstruktur, en hållbar utveckling och estetisk utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Om ett område, en byggnad eller en byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen.

Inom planområdet finns fyra särskilt värdefulla kulturmiljöer: Esplanaden med sin ståtliga dubbelallé, den äldre bebyggelsen vid den östra delen av Torggatan och längs Kaptensgatan samt byggnaderna runt Lilla torget. Esplanaden utgör ett identitetsbärande element i stadskärnan medan den äldre bebyggelsen ger den en kulturell och historisk dimension och är betydelsefull för upplevelsen av gatubilden.

Inom planområdet är tretton byggnader skyddade och därtill finns fjorton byggnader som Ålands landskapsregerings museibyrå bedömt skyddsvärda (bilaga C). En utgångspunkt bör vara att styra nybyggandet som formar miljön kring dem så att stadsbilden kompletteras på ett balanserat och harmoniskt sätt och med en rättvis behandling av markägarna som målsättning.

Utkast till delgeneralplan

Utkastet till delgeneralplanen för centrum bygger på kommitténs riktlinjer som fullmäktige har godkänt. Förtätning av Mariehamns centrum skulle ske genom att fylla i existerande luckor i stadsbilden, att bygga på befintliga hus eller ersätta med högre hus och att förtäta inne i de stora kvarteren.

De flesta tomterna på planområdet har en möjlighet till förtätning jämfört med dagens utbyggd situation. Undantaget är tomter som nyligen har fått en stadsplan med betydande tilläggsbyggnadsrätt eller tomter med höga kulturhistoriska värden.

Planområdet har i dagsläget outnyttjad byggrätt om totalt 26 000 m². Fullmäktiges målsättning är att öka dagens ca.140 000 m² våningsyta i gällande stadsplaner till 170 000 m². Enligt det aktuella planutkastet kan den totala byggrätten på planområdet öka från dagens 132 500 m² med ca 38 000 m² till ca 170 500 m². Värdet av den ökade byggrätten uppskattas handla om över 15 miljoner euro.

Planutkastet innebär att den befintliga bostadsytan om 30 500 m² kan utökas till 62 600 m², vilket ger plats för 1200 boende på området jämfört med dagens 424 invånare. En ny boendetyper introduceras, stadsradhus som komplement till flervåningshusen och som ett lockande alternativ för barnfamiljer och människor som vill bo i egnahem mitt i centrum nära till allt.

Planutkastet erbjuder nästan en dubbling av dagens 16 600 m² utbyggd affärsvåningsyta till 30 700 m². Kontorsvåningsytan beräknas öka men inte i samma omfattning, emedan en större vikt har lagts på bostäder.

Under planeringsprocessen är det skäl att diskutera i vilken mån man behöver styra andelen av boende och kontorsyta, eller låta efterfrågan styra fördelningen. Huvudsaken är att utrymmen i gatuplan består av besöksintensiva verksamheter som aktiverar gatan. Belysta butiksfönster gör centrum lockande och tryggt att vistas i på kvällstid.

Förutsättningen för en förtätning i enlighet med planutkastet är att markparkeringen flyttas bort från gårdarna. Varför det finns så mycket oanvänd byggrätt i centrum har säkert flera orsaker men de flesta fastighetsägarna har påpekat parkering som en svårlöst fråga på de enskilda tomtarna.

Att enbart ändra på parkeringsnormen är ingen lösning, för normen ska motsvara det verkliga behovet. Det finns olika idéer om hur man kunde gemensamt lösa problemet som redogörs i en separat konsultutredning "Trafiksystemlösning för Mariehamns centrum", bilaga H. Det kommer att vara avgörande för centrumutvecklingen att lösa parkeringsfrågan på ett långsiktigt fungerande och kostnadseffektivt sätt. Utredningen innehåller även en ny trafiksystemlösning för centrum som baserar sig på fullmäktiges riktlinjer. Syftet är att skapa förutsättningar för lugna gator med minimerad biltrafik och prioritera den lätta trafiken och tillgängligheten.

På bilaga I redovisas på kartan "utkast till delgeneralplan för Mariehamns centrum" markanvändningen, högst antal våningar, exploateringsstal, nedfarter till utgarage, gatukaraktär, promenadstråk och nya gårdshelheter. K-märkta byggnader och befintliga värdefulla bebyggelsehelheter anges samt byggnader som skall/bör K-märkas. Kartan är framtagen utgående från beredningen ovan och planunderlaget, bilaga G. Till kartan hör teckenförklaring och planbestämmelser som i det framtida arbetet tillsammans med kartan kommer att förtydligas och fördjupas. Kartutkastet är framtaget i skala 1:2000 för att tydligt och på ett åskådligt sätt redovisa nödvändig information. Skalan avviker från plan- och byggförordningen som stipulerar att skalangivelse för generalplanekarta är 1:5000-1:20000.

Arkitektoniska kvalitéer som detaljrikedom, materialval, väl valda proportioner och helhetskomposition ska försäkras genom planbestämmelserna. Dessa ska anges i delgeneralplanen och kommer att tas med i förslaget till delgeneralplanen.

Planens konsekvenser

Plan- och bygglagen kräver att när en plan utarbetas ska planens påverkan på miljön och landskapsbilden inkl. dess samhällsekonomiska, sociala och kulturella aspekter redovisas som en del av planen. Konsekvensbedömningarna kommer att ingå i det slutliga planförslaget, men en bedömning av planutkastets hållbarhet finns redovisat i planunderlaget.

Planprocess och rättsverkan

Planprocessen för en delgeneralplan för Mariehamns centrum påbörjades med stadsfullmäktiges beslut den 1.3.2016. Ett planutkast har nu tagits fram utgående från de framtagna generella m ls tningarna och kompletterande underlagsmaterial och utredningar.

Efter att stadsutvecklingsnämnden och stadsstyrelsen behandlat utkastet arrangerar stadsstyrelsen ett samråd i enlighet med plan- och bygglag för landskapet Åland och utkastet skickas på remiss. I det fortsatta planarbetet bemöts remissvar och synpunkter. Planutkastet fördjupas och vidareutvecklas till ett planförslag med planbeskrivning som behandlas av stadsutvecklingsnämnden och stadsstyrelsen. Styrelsen ställer ut planförslaget i 30 dagar då även en utställning om planförslaget arrangeras. Om större ändringar görs i planförslaget ställs det ut i 30 dagar. När styrelsen behandlat ärendet färdigt tar fullmäktiges behandling vid. Efter att fullmäktige antagit planen  r besvärstiden 30 dagar. Om besvär inte inkommer till Ålands förvaltningsdomstol vinner delgeneralplanen laga kraft.

Generalplan gäller inte på ett område med antagen stadsplan/detaljplan men ska följas vid ändring av stadsplan. Generalplanen ändras inte utan ses över med 10-20 års mellanrum. Planen syftar till år 2040 men om ändringar blir nödvändiga måste planen ändras i sin helhet.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen beredningen och godkänner preliminärt utkastet till delgeneralplan för Mariehamns centrum av den 29.11.2016; I – SUN 58  .

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett samråd i enlighet med plan- och bygglag för landskapet Åland arrangeras och att planutkastet med planunderlag skickas på remiss till berörda nämnder, organisationer samt landskapsregeringens infrastrukturavdelning och utbildnings- och kulturavdelning.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24   2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger f r Roger Jansson i egenskap av ställföreträdare för bolag med fastighetsinnehav inom planområdet varvid Roger Jansson avlägsnar sig från sammanträdet under den tid ärendet behandlas.

Stadsutvecklingsnämnden omfattar stadsarkitektens förslag.

Stadsstyrelsen 4 §, 12.01.2017

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen antecknar sig utkastet till delgeneralplan för Mariehamns centrum av den 29.11.2016; I – SUN 58 § till kännedom och meddelar stadsarkitektkansliet att kansliet kan gå vidare med verkställighet av samråd och remissförfarande på det sätt som nämnden föreslagit.

Beslut: Förslaget godkänns.

Kultur- och fritidsnämnden 19 §, 20.03.2017

Stadsstyrelsen begär in kultur- och fritidsnämndens utlåtande gällande utkastet till delgeneralplan för Mariehamns centrum. Utlåtandet ska vara in-lämnat senast 31 mars 2017.

Kultur- och fritidsdirektörens förslag:

Stadsbibliotekets omgivning

För stadsbibliotekets utveckling är det ytterst viktigt att omgivningen är lättillgänglig och inbjudande liksom att biblioteket lyfts fram i miljön. Biblioteket besöks av över 200.000 personer per år. I den föreslagna centrumplanen finns flera åtgärder och förslag som skulle stöda bibliotekets roll som ett nav för kulturlivet i staden samt som ett lättillgänglig kunskapscentra. Om Miramarparken kunde göras mer levande har det positiva ringeffekter för biblioteket liksom om det kunde skapas någon form av "förbindelse" mellan Alandica och stadsbiblioteket.

Biblioteket har alla förutsättningar att utvecklas till ett inbjudande och livligt område.

Väsentliga åtgärder:

Parkeringsplatser bort

Miramarparken görs mer attraktiv och levande

Ingen trafik på Strandgatan förbi biblioteket

Möjlighet till ett café som integreras genom en förbindelse in till biblioteket.

Övrigt

Hänsyn tas till utekonst i centrummiljön. Konst i olika former berikar utemiljön och skapar trivsel. Skapa platser där olika generationer kan leka/eller motionera tillsammans samt inslag i miljön som uppmuntrar till spontanidrott.

Staden saknar idag en bra utescen i centrum. Det finns en efterfrågan och den lösning som planeras för scenen på Torget är en möjlighet. Detta bör diskuteras och planeras tillsammans med sakkunniga.

Beslut: Kultur- och fritidsnämnden omfattar kultur- och fritidsdirektörens förslag till utlåtande. Nämnden ser gärna ett teater- och danshus uppförs mellan biblioteket och Alandica. Biblioteksplatsen bör göras om till ett torg. Nämnden betonar vikten av utekonstverk i centrum.

Infrastrukturnämnden 24 §, 19.04.2017

Samhällstekniska chefens kommentarer:

Enligt kommitténs riktlinjer (14.1.2016) är delgeneralplanens syfte att möjliggöra en utveckling som markerar att staden är Ålands administrativa och kommersiella servicecentrum samt den främsta samlings- och mötesplatsen för stadsbor, ålänningar och besökare. Centrumtrafiken ska minimeras och vara långsam genom att bilarna samlas i större omfattning till parkeringar under markplanet. Avsikten är att med en hållbar stadsplanering nå dessa syften.

I kommitténs riktlinjer under rubrik Trafik (s. 58-59) behandlas endast biltrafik och kollektivtrafik. Olika typer av lätta transporter eller varuleveranser innanför planområdet behandlas inte alls i texten. Föreslagen gångbro i trä för fotgängare över Österleden skulle eliminera alla lastbilstransporter och reguljär busstrafik längs Österledens södra del då fri hölj under gångbron enligt presenterad skiss skulle bli under tre meter. Texten saknar helt diskussion över alternativa rutter för transporter från och till Västerhamn.

Vid ett möte bland infrastrukturektorns tjänstemän har även ett förslag där alla bussar kunde ha sin sluthållplats eller depå utanför centrum i Västerhamn eller annanstans i södra staden diskuterats. På det sättet kunde nuvarande bussplan frigöras för byggnation. Bussarna skulle naturligtvis behöva trafikera absoluta centrum där en yta skulle reserveras för av- och påstigning av passagerare.

Kalkylering av framtida kostnader för investeringar och andra ombyggnader i stadens infrastruktur med anledning av planen förutsätter en separat utredning. Med hänvisning till tidigare gjorda långtidsprognoser för åren 2018-27 bedöms beloppet dock överstiga tio miljoner euro.

Detaljkommentarer till trafiksystemlösningar enligt Trivector 1.3.2017:

1. 1.1 Bakgrund och syfte. Tillvägagångssättet för lösning av parkeringsfrågorna med staden och fastighetsägare borde förtydligas då det uppges vara en förutsättning för förverkligande av planen och då avsikten är att frågan löses gemensamt.
2. 2.1 Mariehamns centrum. Beaktar förslaget tillräckligt variationer i trafik- och besökarintensitet mellan turistsäsongen och det lugna vinterhalvåret?
3. 3.3 Transportsystem i centrum. Enligt utredarna uppfyller centrala delar av planområdet redan nu det som eftersträvas i förslaget för gång- och cykeltrafik.
4. Kommentarer och förslag gällande kollektivtrafik (s 7-8) är relevanta och bra.



5. På sida 9 uppges biltrafik ha god tillgänglighet i stora delar av centrum. I hop med kommentarer i p 3 ovan verkar situationen enligt utredarna vara ganska balanserad redan nu.
6. P 2.4 Fördelning av gaturummet. Enklare trafikmätningar i juli 2016 är gjorda under den intensivaste turist- och semestertiden varför andelen fotgängare och cyklister är oproportionerligt höga. Presenterad statistik kan inte användas som ett relevant underlag för planen.
7. 3. Koncept för trafiksystem i centrum. Mål med minimerad biltrafik och ambitionen att all genomfartstrafik "ska elimineras" (skyltning?) och ske utanför det s.k. storkvarteret är tydligt uttalade och även så att avsteg från målbilden inte tillåts. Med anledning av detta skulle det behövas en ordentlig konsekvensanalys av de planerade åtgärderna för olika verksamheterna (boende, affärer och kontor) innanför storkvarteret.
8. 4.1 Centrumgatornas framtida funktion. Stora gatan/Österleden behöver klassas som "transportrum" med gul färg istället för röd "integrerat transportrum". Sträckan är av central betydelse för genomfartstrafik från och till hamnen. Minst en trafikled genom staden behöver ha maximal kapacitet.
9. Förslag på utveckling av Norragatan (s 23) med återvändsgränd och parkeringar i mitten är bättre då det tillåter större antal parkeringsplatser. Kunde parkeringar utformas så att man kan köra rakt ut i stället för att backa?
10. Föreslagen gångbro i trä över Österleden (s 29) med fri höjd under tre meter är mycket problematisk då den skulle eliminera helt transporter med lätta och tunga lastbilar samt bussar i reguljär- och turisttrafik genom stadens viktigaste genomfartsled i nord-sydlig riktning.
11. Tveksamt om föreslagna åtgärder på s 39 för att minska bilinnehavet är relevanta för åländska förhållanden. Kan fungera i storstäder som Stockholm med effektiv och diversifierade kollektivtrafik.

Utredningens största brist är att en detaljerad konsekvensanalys saknas för trafikeffekter till övriga stadsdelar samt för trafik- och andra effekter innanför storkvarteret. Konsekvensanalysen behövs då stora förändringar i trafikflöden planeras i ca hälften av stadens tvärsnitt som är en udde i havet.

Räddningschefens kommentarer:

I planeringen av byggnader som är över 4 våningar, så måste man beakta att det krävs räddningsvägar runt byggnaden, så att samtliga balkonger kan nås av räddningsverkets höjdfordon. Det har tyvärr varit ganska vanligt att tilltänkta parkeringsplatser på gatan fallit bort p.g.a. att man inte beaktat räddningsvägsinfarter i planeringsskedet. Räddningsväg för höjdfordon krävs även till alla tre våningsbyggnader, så att åtminstone en del av takplanet kan nås.

För de mindre husen inne i kvarteren krävs räddningsväg om avståndet mellan farbar väg/gata och byggnadens entréer/balkonger överstiger 50 meter.

Fastighetschefens kommentarer:

De områden som har beteckningen som gör det möjligt att idka försäljnings- och restaurang verksamhet vid busshållplan och torget bör kunna bebyggas i två våningar för att skapa trevliga och attraktiva mötesplatser sett ur kundperspektiv.

Infrastrukturdirektörens förslag: Nämnden antecknar sig avdelningschefernas kommentarer för kännedom och översänder dem att beaktas i den fortsatta beredningen. Nämnden konstaterar att de i materialet presenterade illustrationerna och skisserna inte baserar sig på detaljstudier och kommer därför att ändras i fortsatta detaljberedningar. Nämnden konstaterar att rapporten gällande trafiklösningarna är preliminär och att nämnden kan behöva komplettera sitt utlåtande efter en separat presentation från trafik konsulterna.

Nämnden konstaterar att generalplanen innebär en stor ekonomisk värdestegring för fastighetsägarna, men även stora ekonomiska åtaganden både för fastighetsägare och för staden. Generalplanen innehåller ingen analys av nyttan av värdestegringen och kostnaderna för arrangerande av infrastruktur och behöver därför till denna del kompletteras i den fortsatta beredningen. Samma gäller för de samprojekt som planen förutsätter.

Nämnden föreslår att Bussplan reserveras för byggnation i stället för en uppställningsplats för bussar.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 60 §, 19.11.2018

Bilagor:

- Inkomna utlåtanden och synpunkter under remiss- och samrådstiden 1-31.03.2017 samt stadsarkitektens bemötande, delgeneralplan för Mariehamns centrum, oktober 2018; J – SUN 60 §
- (Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 13.11.2018; K – SUN 60 §)
- (Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 13.11.2018; L – SUN 60 §)

Samråd

Under samrådstiden 1 – 31 mars 2017 inkom 14 synpunkter i huvudsak från de enskilda fastighetsägarna och utlåtanden från Ålands landskapsregering, Ålands handikappförbund, Ålands Natur och miljö r.f., City Mariehamn och Mise. De inkomna utlåtanden och synpunkterna handlade om tillgänglighet när gatorna byggs om, tillgång till parkeringsplatser, väderskyddade passager och gröna ytor. En del kritik riktades åt urbana radhus som föreslogs i kvarter II och V. I stället önskades fristående

våningshus och att befintliga byggnader inte skulle behöva rivras. Fastighetsägare ansåg att kostnaderna för parkeringen är för höga och att en högre byggnadstyp som minimerar antalet trapphus och hiss är ekonomiskt att föredra. Kritik riktades mot en del föreslagna promenadstråk genom tomterna.

Angående Bussplan påpekade landskapsregeringen att platsen behöver vara tillräckligt stor för både landsbygdstrafik och stadsbussar att mötas medan stadens infrastrukturnämnd ansåg att bussplanen kan flyttas till Västerhamn och bebyggas. Det föreslagna skyddet av befintliga hus vid Kaptensgatan 13 och 15 kritiserades, i stället skulle fyra- till sexvåningshus byggas på tomterna. Kulturbedömningen önskade en ökad skydd av Kaptensgatans miljö och de befintliga byggnaderna på tomten vid Storängen 10-3 och att gårdshuset vid Torggatan 15 ska bevaras. Utlåtandena och synpunkterna är sammanställda och bemöta i ärendebilaga J – SUN 60 §.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden lyfter fram frågorna kring Bibliotekets närmiljö, utekost i centrummiljön och platser i centrum för spontanidrott och påpekar att en bra utescen bör diskuteras och planeras i centrum.

Kultur- och fritidsnämndens synpunkter har beaktats i planförslaget till delgeneralplanen för centrum. Parkeringsplatserna på Biblioteksplatsen föreslås flyttas under mark och trafiken på Strandgatan framför biblioteket föreslås avstängas. I planförslaget finns möjlighet till ett café i anslutning till biblioteket som tillsammans med en symmetriskt placerad paviljongbyggnad skapar le och intimitet genom att inrama Miramarparken från Strandgatan. Nämnden föreslår att ett teater- och danshus kunde uppföras mellan biblioteket och Alandica. Stadsarkitektkansliet välkomnar idén att Alandica skulle utvidgas mot Strandgatan så att verksamheten inne i huset skulle öppna sig mot gatan och liva upp den. En förbindelse mellan Alandica och biblioteket kan byggas via källarplanet. Biblioteket har en fasad som öppnar sig till Biblioteksplatsen medan Alandicas fasad upplevs slutet mot centrum. En större utescen kunde lämpa sig i Miramarparken där det redan finns sittgrändar.

Infrastrukturnämnden

Infrastrukturnämnden tar upp den föreslagna gångbron över Österleden, frigörande av bussplanen för byggnation och efterlyser analys av nyttan av värdestegringen och kostnaderna för arrangerande av infrastruktur och de samprojekt som planen förutsätter. Avdelningschefernas kommentarer har tagits i beaktande i samband med framtagningen av trafiksystemlösningen för centrum och delgeneralplaneförslaget till den del de inte hör till stadsplanenivån.

Den i planutkastet framtagna illustrationen till gångbron är en idéskiss och behöver studeras i samband med en stadsplaneändring. Österleden klassas i planförslaget som integrerat transportrum med god framkomlighet för samtliga trafikslag, vilket ska beaktas vid genomförande av både bron och ombyggnaden av Österleden. Delgeneralplanen för centrum sträcker sig till 2040 och syftet är att föra fram visioner och utvecklingsidéer inför en framtida stadsplanläggning.

Bussplanen föreslås omplaneras med väderskydd över perrongerna och en byggnadsyta reserveras för ett resecenter på den södra delen av Bussplanen.

Bussplanen ska inte fungera som uppställningsplats för bussar utan enbart som en huvudhållplats i centrum. Det skapar utrymme för både landsbygdsbussar och stadstrafik att mötas vid bestämda tider. Orienteringen av perrongerna ändras för att trafiken till och från Bussplanen skulle löpa smidigare. Det är viktigt med tanke på hållbarhet och handelsstrategi att kollektivtrafikens huvudhållplats ligger så centralt som möjligt och att det finns plats i närheten för bilparkering för arbetsplatspendlare. Både Miramargaraget och de framtida möjligheterna till allmän parkering under Biblioteksplatsen eller ovanför Select-servicestation som föreslås i planen ligger i omedelbar närhet till Bussplanen.

Infrastrukturnämnden har gjort långtidsprognoser för 2018-2027 där beloppet för investeringarna i stadens centrum för stadens del bedöms röra sig omkring tio miljoner euro. Eftersom flera av de föreslagna projekten kunde delfinansieras med privata medel är summan endast riktgivande. Fullmäktige har beslutat i samband med målsättningarna för delgeneralplanen att staden borde i samband med stadsplanläggningen göra upp exploateringsavtal med fastighetsägarna. Det ekonomiska värdet av den ökade byggrätten som tillkommer efter förtätningen på området enligt planförslaget uppskattas handla om ca 14 miljoner euro, tillsammans med värdet av den outnyttjade byggrätten ca 24 miljoner euro. En komplettering av gällande Plan- och Bygglag som skulle möjliggöra för samhället en ersättning för utvecklingskostnader såsom i rikets markanvändnings- och bygglag skulle vara ett sätt att finansiera de investeringar för stadens del som föreslås.

Planförslaget

Förslaget till generalplanen för centrum bygger på de av fullmäktige godkända riktlinjerna framtagna 2016 av den för uppdraget valda politiska kommittén. Planlösningarna baserar sig på de utredningar som utgör planunderlaget och det samrådsmaterial som inlämnats under planprocessen. De olika hållbarhetsaspekterna, miljömässiga, sociala, ekonomiska och kulturella är styrande för planförslaget, vilket redovisas i planbeskrivningen i enlighet med lagens krav om planens konsekvenser. För att skapa förutsättningar för attraktivt boende i centrum och locka besökare har stor vikt lagts på att främja trivsamma, levande och mångsidiga stadsmiljöer med lokal prägel och skala.

Markanvändningen och den totala dimensioneringen

Markanvändning HB, område för handel, service och bostäder föreslås generellt för området förutom kvarter XIII som föreslås fortsättningsvis vara ett våningshusdominerat bostadskvarter, där max. 1/3 får användas för affärs- och kontorsändamål. Tomterna för allmän verksamhet och hotell har försetts med respektive markanvändning. Den i utkastet föreslagna markanvändningen för stadsradhus har avlägsnats. I stället ingår byggnadstypen i den generella markanvändningen för bostäder.

Planutkastet har preciserats och vidareutvecklats beaktande de utlåtanden och synpunkter som erhållits. På planområdet har tre stadsplaner ändrats under planprocessen vilket har lett till mindre justeringar på plankartan. E-talen har justerats efter en kontrollräkning beaktande avdragen för trapphus och de inglasade gångstråken. De föreslagna högsta e-talen från 0.8 - 2.4 motsvarar de e-tal som stipuleras i de nyligen färdigställda delgeneralplanerna för Salos, Rovaniemis och Vasas

centrum. Det högsta våningstalet är tre till fyra förutom några enstaka platser för fem eller sexvåningshus främst inne på tomten. Ovanför den högsta våningen får efter prövning placeras en vindsvåning.

Enligt det aktuella planförslaget kan den totala byggrätten på planområdet öka från dagens 141 000 m² till 160 000 m² - 185 000 m². Det framtagna skissmaterialet som utgör underlagsmaterialet för planförslaget bedöms omfatta 176 000 m². Den utbyggda våningsytan på planområdet i dag är sammanlagt 115 000 m².

Bostadsvåningsytan enligt planförslaget ökar med ca 30 650 m² till 61 000 m² vilket innebär 1 220 invånare år 2040.

Affärsvåningsytan ökar med 15 500 m² till 32 100 m² och kontorsvåningsytan ökar med 5 400 m² till 56 200 m².

Stadsmiljö

Museibråns värdering av byggnaderna inom planområdet utgör utgångspunkten för planförslaget om hur det kulturhistoriska arvet på området ska förvaltas. I planförslaget anges byggnaderna i olika kategorier, vilket möjliggör att graden av byggnadsskyddet kan variera för de olika byggnaderna. Planförslaget anger de byggnader och miljöer som bedömts vara kulturhistoriskt viktiga att skyddas för att kunna upprätthålla stadens särprägel och variation. Ny bebyggelse i närheten av dessa förutsätts anpassas till deras skala. De befintliga värdefulla miljöhelheterna som anges i planförslaget, Kaptensgatans äldre miljö, Lilla torget och byggnaderna vid Torggatan 1 föreslås varsamt kompletteras och sparas från en alltför hög exploatering i närmiljön. Esplanaden föreslås skyddas som kulturhistoriskt värdefull parkmiljö.

Planbestämmelserna strävar till en kvalitetsnivå på allt byggande som krävs för en stadsmässig och attraktiv centrum. Där ingår kravet på aktiva fasader, att gatuplanet i nybyggnader ska vara i nivå med gatan och maximilängden på gatufasader för att anpassa skalan till den befintliga miljön. Planbestämmelsernas uppgift är att styra detaljplanering och försäkra att planens målsättningar förverkligas.

Parker och rekreationsområden

I förslaget till delgeneralplan föreslås att Esplanadparken skyddas och att strandområdet i Österhamn planeras utgående från den första stadsplanens idé med slingrande strandpromenader och friluftaktiviteter. Miramarparken skyddas från vind och trafik och ramas in från Strandgatan och parkens roll som evenemangspark stärks. De stora kvarteren II och V har kvar brandgatorna eller delar av dem från den allra första stadsplanen. Dessa bör tas i bruk som gröna vistelseytor inramade av nya bostadsbyggnader på de omgivande tomterna. På detta sätt kompletterar de friytorna på de enskilda tomterna och genom samutnyttjande bidrar till att göra centrumboendet attraktivt för alla.

I tät bebyggelse ska en viss andel grönyta reserveras tomt- eller kvartersvis för att garantera tillräcklig grönska. Vistelseytorna ska vara klimatanpassade, ge skydd för vindar och erbjuda tillräckligt med solljus under alla årstider. I planförslaget stipuleras för bostadstomt minst 20 m² vistelseyta/friyta per bostad varav minst 10 m² lekyta per 100 m² bostadsyta.

Trafik och parkering

Trafiklösningen utgår ifrån ett storkvarter bestående av gator med god framkomlighet som omger planområdet och gator med mjukare utformning på de oskyddade trafikanternas villkor innanför storkvarteret. Centrumgatorna har i planförslaget definierats utgående från deras funktion och prioritering.

Det finns även möjlighet till flexibla säsongsbetonade lösningar för gestaltning av centrumgatorna, där parkeringsplatsernas antal är större på vintertiden och mindre på sommarsäsongen då utbudet av uteserveringar är störst.

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

De bilplatser som föreslås minskas inom storkvarteret ryms i befintliga allmänna garagen i centrum.

Parkeringen

Parkeringsfrågan utgör en viktig del för att nå delgeneralplanens intentioner, både för att frigöra mark för förtätning samt för att skapa attraktiva stadsmiljöer och trivsamma bostadsgårdar samtidigt som den ur kostnadssynpunkt är den mest betydande enskilda faktorn som påverkar planens genomförande. Förtätningen av den befintliga stadsstrukturen sker genom att fylla i luckorna i gatubilden, bygga på befintliga byggnader eller bygga nytt inne i kvarteren. Detta förutsätter att parkering avlägsnas från gårdarna och för de allra flesta tomterna i centrum att parkeringen kan ordnas utanför tomten i gemensamma garagen.

I förslaget till trafiksystemlösning förordas att de större kvarteren löser sin bilparkering i underjordiska garagen eftersom de då kan anläggas mer kostnadseffektivt och rationellt jämfört med de små kvarteren. In- och utfarter bör ske från det övergripande vägnätet som omger storkvarteret.

En del av den tillkommande parkeringen för boende och verksamma i centrum bör kunna placeras i gemensamma parkeringsanläggningar på ett acceptabelt gångavstånd utmed de kapacitetsstarka gatorna som omger centrumområdet. I förslaget till delgeneralplan tas den befintliga servicestationstomten på planrådets gräns upp som ett alternativ till Biblioteksplatsens underjordiska garage med bibehållen verksamhet under parkeringsvåningarna.

Eftersom bilinnehavet i Mariehamn är tämligen hög jämfört med andra orter, 873 bilar per tusen invånare, föreslås inga större ändringar på parkeringsnormen utom för bostäder som kunde ändras från 1 plats per 85 m² bostadsyta till 120 m² bostadsyta i centrum. En alltför låg parkeringsnorm riskerar att boendeparkering kommer att ske på gatumark i allt större utsträckning.

Däremot föreslås en mer flexibel tillämpning av parkeringsnormen i centrum där antal bilplatser som exploatören ska ta fram kan sänkas med olika åtgärder som minskar bilinnehavet såsom bilpooler eller genom samutnyttjande av parkeringsgaragen. Revideringen av parkeringsnormen för bil behandlas parallellt med förslaget till delgeneralplanen. Ärendet omfattar även ändringar på de gällande friköpsreglerna och -villkoren.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 13.11.2018 och planbeskrivningen av den 13.11.2018.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Beslut: Ärendet bordläggs.

Stadsutvecklingsnämnden 68 §, 10.12.2018

Bilagor:

- Utdrag ur plan- och bygglag för landskapet Åland, stadsarkitektkansliet november 2018; M – SUN 68 §
- Handelsplan för Mariehamns centrum – hela Ålands mötesplats 2017-2019; N – SUN 68 §

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 13.11.2018 och planbeskrivningen av den 13.11.2018.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Beslut: Ledamot Ingrid Johansson föreslår understödd av Daja Rothberg en återremiss för att utreda planförslagets konsekvenser för detaljplanering gällande plan- och bygglagens krav på att skyddsvärda objekt ska anges i generalplan.

Ärendet återremitteras.

Stadsutvecklingsnämnden 2 §, 21.01.2019

Bilagor:

- Utlåtande, v.h. Christer Jansson, 03.01.2019; O – SUN 2 §
- Utlåtande, Ålands landskapsregering gm. PBL-ingenjör Peter Mattson och avdelningschef Yvonne Österlund, 15.01.2019; P – SUN 2 §
- (Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 15.01.2019; Q – SUN 2 §)
- (Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 15.01.2019; R – SUN 2 §)
- Utlåtande, Finlands kommunförbund gm. Ulla Hurmeranta, 21.01.2019; S – SUN 2 §

Stadsarkitektkansliet har utrett planförslagets konsekvenser för detaljplanering gällande plan- och bygglagens krav på att skyddsvärda objekt ska anges i generalplan och föreslår att mindre ändringar görs i planförslaget.

Stadsstyrelsen har 10.01.2019 § 10 godkänt en revidering av bilparkeringsnormer och av reglerna för friköp av parkeringsplatser.

Dessa föranleder ändringar i planförslaget och i planbeskrivningen.

Skyddsvärda byggnader

Stadsarkitektkansliet har kontaktat vicehäradshövding Christer Jansson, Ålands landskapsregering och Finlands kommunförbund och begärt av dessa ett utlåtande gällande tolkning av plan- och bygglag för landskapet Åland rörande vilka konsekvenser för detaljplaneläggningen som följer av att skyddsvärda områden eller byggnader ska anges i generalplan.

Vice häradshövding Christer Jansson konstaterar i sitt utlåtande att vid upprättande av generalplan föreligger ett lagstadgat skydd att beakta bl.a. kulturella värden, att vid upprättandet av detaljplan föreligger det en lagstadgad skyldighet att följa generalplanens bestämmelser samt att för att det vid detaljplaneläggning ska vara möjligt att följa generalplanen är det angeläget att bl.a. skyddsbestämmelser i generalplanen ges en så tydlig utformning som möjligt.

I Ålands landskapsregerings utlåtande konstateras att i 20 § 4 mom. Plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland sägs "Om ett område, en byggnad eller byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplan". Förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum har i enlighet med detta tagit med sådana byggnader. Enligt 21 § 1 mom. PBL "ska generalplan, eller delgeneralplan, följas när detaljplan utarbetas eller ändras ...". Ålands landskapsregering konstaterar vidare att detaljplan gäller framom generalplan, eller delgeneralplan, enligt 18 § 2 mom. PBL som säger att "Generalplanen gäller inte på ett område med antagen detaljplan men ska följas vid ändring av detaljplanen." Vid utarbetande av detaljplan kan dock 29 § 1 mom. PBL tillämpas som säger "När frågan om att upprätta eller ändra detaljplan för ett område har väckts kan kommunen utfärda byggnadsförbud på området. På ett område med byggnadsförbud är också rivning och åtgärder som förändrar landskapet tillståndspliktiga på det sätt som bestäms i 70 §", d.v.s. med tillstånd av byggnadsnämnden. Landskapsregeringen noterar att staden oberoende av planläggningssituation enligt 65 § 6 mom. PBL "ska skydda särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar". Såsom framgår i stadens begäran om utlåtande finns fackmässiga utlåtanden rörande kulturhistoriskt värdefulla byggnader åtminstone i bilaga 3, Utlåtande gällande innerstadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden, Ålands landskapsregering, museibyrån, av den 10.8.2015.

Slutligen noterar landskapsregeringen att det i delgeneralplaneförslaget kan finnas en viss ottydlighet i teckenförklaring och bestämmelser rörande arkitektonisk och kulturhistorisk samt stadsbildsmässigt värdefull byggnad, där första meningen i beskrivningen använder begreppet "... bör skyddas" och den andra meningen säger "Byggnad får inte rivas ...".

Stadsarkitektkansliets bedömning är att med anledning av utlåtandena bör teckenförklaringarna för beteckningarna A och B och för befintlig värdefull bebyggelsehelhet ändras så att texten är entydig. För beteckningarna A och B ändras "bör skyddas" till "skall skyddas" och "skyddet avgörs och regleras på stadsplanenivå" ändras till "skyddet regleras närmare på stadsplanenivå". För befintligt värdefull bebyggelsehelhet utgår texten "Skyddets genomförande och tillbyggnadsmöjligheter avgörs på stadsplanenivå".

Reviderad parkeringsnorm och friköpsregler

Parallellt med framtagning av förslaget till delgeneralplan för centrum har staden arbetat med att se över parkeringsnormerna och de gällande friköpsreglerna och -villkoren kombinerat med en mer flexibel tillämpning av parkeringsnormen i centrum, d.v.s. där antalet bilplatser som exploatören ska ta fram kan sänkas med olika åtgärder som minskar bilinnehavet, såsom bilpooler eller genom samutnyttjande av parkeringsgaragen. Stadsstyrelsens beslut, som ska behandlas av stadsfullmäktige, innebär att parkeringsnormen föreslås ändrad för bostäder från 1 bilplats per 85 m² våningsyta till 1 bilplats per 120 m² våningsyta, för handel från 1 bilplats per 50 m² våningsyta till 1 bilplats per 60 m² våningsyta, för kontor från på gatunivå 1 bilplats per 30 m² våningsyta och övrigt kontor från 1 bilplats per 40 m² våningsyta till 1 bilplats per 60 m² våningsyta och för restaurang och caféer från 1 bilplats per 10 sittplatser till 1 bilplats per 20 sittplatser.

Konsekvens av parkeringsnormändringen är att fastighetsägaren behöver bygga ca 75 % av bilplatserna jämfört med dagens norm. Tillsammans med lättnader vid samutnyttjande är en beräknad kostnadsbesparing upp till ca 40 % för fastighetsägarna jämfört med dagens situation.

En alltför låg parkeringsnorm och dimensioneringsavdrag kan innebära att arbets- och att boendeparkering i allt större utsträckning kommer att ske på gatumark och minska antalet parkeringsplatser för besökare varför det i framtiden kan uppstå behov att reglera gatuparkeringen.

Parkeringsnormerna i planförslagets bestämmelser bör revideras utgående från stadsstyrelsens beslut och likaså bör de avsnitt revideras i planbeskrivningen som behandlar parkeringens olika aspekter.

Ändringar i planförslaget

Plankartans teckenförklaring har förtydligats för beteckningarna A och B och befintlig värdefull bebyggelsehelhet. Parkeringsnormen har reviderats i enlighet med stadsstyrelsens beslut.

Planbeskrivningen har reviderats med att utlåtanden har inbegärts under planprocessen, i kap 10 har text om bilinnehav och parkeringsnorm reviderats, i kap 11 avsnittet privatekonomiska konsekvenser har texten reviderats samt i avsnittet sammanfattning har text reviderats. Till planbeskrivningen har delgeneralplanekartan inkl. teckenförklaring och bestämmelser införts som kap 13.

Christer Jansson är inbjuden till nämndens möte kl. 18.30.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 15.01.2019 och planbeskrivningen av den 15.01.2019.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Vice häradshövding Christer Jansson besvarade frågor utgående från sitt utlåtande.

Beslut: Ärendet återremitteras.

Stadsutvecklingsnämnden 9 §, 06.02.2019

Bilagor:

- Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 30.01.2019; T – SUN 9 §
- Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 30.01.2019; U – SUN 9 §

Stadsutvecklingsnämnden återremitterade ärendet för att till planförslaget införa stadsfullmäktiges beslut gällande bilplatsparkeringsnorm för centrum och för att komplettera planförslaget med en cykelparkeringsnorm för centrum.

Under planprocessen har alternativa gestaltungsförslag studerats för torget. Området upplevs ostrukturerat i dag och saknar en tydlig inramning. Enligt skisserna som tagits fram kunde torget behålla sin nuvarande karaktär av ett stenbelagt torg i en park inramade av lätta paviljonger i en våning. Alternativt kunde torget återgå till sin ursprungliga skepnad med tydlig inramning med nya till platsens skala anpassade byggnader på den norra delen av torget. Eftersom staden äger marken i fråga kunde de olika alternativen studeras vidare i ett senare skede utan en fördröjning av delgeneralplaneprocessen.

Plankartan föreslås reviderad så att markanvändningen för den norra delen av torget ändras från torg till utredningsområde, lilla u och den södra delen av torget ändras från torg till rekreationsområde, R. Södra delen av rekreationsområdet, R som är en del av Sundbloms skvär i ändan på Esplanadallén ändras till kulturhistoriskt värdefull miljö som ska skyddas, SBL. En mindre justering har införts vid Österhamn där del av rekreationsområde, R, ändrats till hamnområde, TB.

Planbestämmelserna har reviderats med att en teckenförklaring för markanvändningen utredningsområde, lilla u, införts med texten "Utredningsområde för torg. Område där till platsen anpassad kompletterande bebyggelse utreds. Om området inte används för bebyggelse bibehålls det som torg". Bilplatsnormerna har reviderats i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 5 § 29.01.2019 och gällande cykelparkerings-norm har införts utgående för markanvändningarna i centrum.

Planbeskrivningen har reviderats med ändringarna ovan.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 30.01.2019 och planbeskrivningen av den 30.01.2019.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Beslut: Ordförande Peter Enberg understödd av ledamot Ingrid Johansson föreslog att i delgeneralplanens teckenförklaring beteckningarna A och B ändras enligt följande;

- A Byggnad som i framtagna inventering har betecknats som arkitektonisk och kulturhistorisk värdefull (kategori A). Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras utan tillstånd av stadsstyrelsen utgående från PBL 26 § 2 mom. 4-5 punkten. Formen för möjligt skydd av byggnad och dess villkor framtas i samband med stadsplanläggning i samarbete med fastighetsägaren eller annan rättsinnehavare.
- B Byggnad som i framtagna inventering har betecknats som stadsbildsmässigt värdefull (kategori B). Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras utan tillstånd av stadsstyrelsen utgående från PBL 26 § 2 mom. 4-5 punkten. Formen för ett möjligt skydd av byggnad och dess villkor framtas i samband med stadsplanläggning i samarbete med fastighetsägare eller annan rättsinnehavare.

Motiveringar till förslaget är att;

PBL anger i kapitel 1 att byggnadsskydd ska utfärdas av landskapsregeringen på basen av LL om skydd av kulturhistorisk värdefull bebyggelse. I PBL finns inte instrumentet K-märkning angivet.

PBL anger i kapitel 4, § 19 att planläggningen ska värna om den bebyggda miljön och främja en ändamålsenlig samhällsstruktur men får inte förorsaka markägare oskäliga olägenheter utan kompensation.

PBL anger i § 20 att om en byggnad ska skyddas ska det anges i generalplan. Det viktigaste kriteriet i paragrafen är förutsättningen OM. Detta beslutas av kommunen på basen av en samlad bedömning av sakkunnigutlåtanden och rättsskyddet för den enskilda i PBL (§§ 19 och 26).

Ett möjligt skydd av byggnaden vid stadsplanläggning ska ske i samråd med fastighetsägaren eller annan rättsinnehavare då också bestämmelsen om kompensation enligt § 19 mom. 3 ska fastställas.

Ledamot Christian Beijar stöder stadsarkitektens förslag.

Ledamot Stig Grönlund föreslår att i föreliggande förslag till delgeneralplan skall alla A- och B-beteckningar tas bort avseende arkitektoniska och kulturhistoriska och stadsbildsmässigt värdefulla byggnader förutom där byggnaderna redan är K-märkta eller det föreligger samtycke från fastighetsägaren. Detta i enlighet med begärt utlåtande av VH Christer Jansson sidan 2 stycke 2 "Däremot saknas det regler om på vilket sätt värnandet om kulturvärden skall komma kunna i uttryck i generalplanen." Förslaget får inte understöd varför det förfaller.

Ordförande Peter Enberg understödd av ledamot Nils Manelius förslår att i delgeneralplanens karta tas beteckningen B bort för byggnaden på Torggatan 9.

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och Peter Enbergs förslag om ändring av planbeteckningarna A och B röstar Christian Beijar för stadsarkitektens förslag medan Peter Enberg, Ingrid Johansson, Rauli Lehtinen, Nils Manelius och Daja Rothberg röstar för Peter Enbergs förslag. Stig Grönlund lade ner sin röst. Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Peter Enbergs förslag. Stadsarkitekt Sirkka Wegelius reserverar sig mot beslutet. Christian Beijar och Stig Grönlund reserverar sig mot beslutet.

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och Peter Enbergs förslag om att ta bort beteckningen B för Torggatan 9 röstar Christian Beijar, Ingrid Johansson och Rauli Lehtinen för stadsarkitektens förslag medan Peter Enberg, Stig Grönlund, Nils Manelius och Daja Rothberg röstar för Peter Enbergs förslag. Stadsutvecklingsnämnden godkänner således Peter Enbergs förslag. Stadsarkitekt Sirkka Wegelius reserverar sig mot beslutet. Christian Beijar och Rauli Lehtinen reserverar sig mot beslutet.

Stadsutvecklingsnämnden omfattar inför stadsstyrelsen förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 06.02.2019 och planbeskrivningen av den 06.02.2019.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Bilagor:

- Reservation, Sirkka Wegelius; V - SUN 9 §
- Reservation, Stig Grönlund; W - SUN 9 §
- Reservation, Rauli Lehtinen; X - SUN 9 §
- Förslag till delgeneralplan för Mariehamn centrum, 06.02.2019; Y - SUN 9 §
- Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamn centrum, 06.02.2019; Z - SUN 9 §

Stadsstyrelsen 54 §, 14.02.2019

Bilaga:

- Kulturbyråns utlåtande om Boreniuska huset; Å - Stds 54 §
- Trafiksystemlösning för Mariehamns centrum, underlag för delgeneralplan; Ä - Stds 54 §
- Förslag till delgeneralplan för Mariehamn centrum, 14.02.2019; Ö - Stds 54 §
- Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamn centrum, 14.02.2019; AA – Stds 54 §

Bitr. kanslichefens beredning: Av 18 § plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland framgår att generalplan eller ändring av den antas av kommunfullmäktige.

Stadsutvecklingsnämnden har omfattat ett planförslag som avviker från stadsarkitektens förslag avseende planbeteckningarna A och B samt avseende användningen av beteckningen B för byggnaden Torggatan 9.

Planbeteckningarna A och B

Stadsutvecklingsnämnden har omfattat ett förslag där planbeteckningarna A och B har fått följande lydelse

- A Byggnad som i framtagna inventering har betecknats som arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull (kategori A). Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras utan tillstånd av stadsstyrelsen utgående från PBL 26 § 2 mom. 4-5 punkten. Formen för möjligt skydd av byggnad och dess villkor framtas i samband med stadsplanläggning i samarbete med fastighetsägaren eller annan rättsinnehavare.
- B Byggnad som i framtagna inventering har betecknats som stadsbildsmässigt värdefull (kategori B). Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras utan tillstånd av stadsstyrelsen utgående från PBL 26 § 2 mom. 4-5 punkten. Formen för ett möjligt skydd av byggnad och dess villkor framtas i samband med stadsplanläggning i samarbete med fastighetsägare eller annan rättsinnehavare.

Gemensamt för de föreslagna planbeteckningarna är att man genom dem skulle införa en tillståndsprövning på stadsstyrelse nivå. Denna tillståndsprövning skulle utgå från lagens bestämmelse om detaljplanens innehåll.

Denna typ av bestämmelser, där man överlåter åt stadsstyrelsen att i ett senare skede definiera den konkreta innebörden av en plan genom vanliga styrelsebeslut har tidigare utretts vara lagstridiga. Antagandet av en plan är förenat med en särskild procedur med bland annat hörande och utställning. Procedurreglerna syftar till att säkerställa medborgarnas rättsskydd. Att överföra beslutanderätten i fråga om en plans konkreta innebörd till ett vanligt stadsstyrelsebeslut innebär att medborgarnas möjlighet till påverkan och insyn över frågor som berör dem inskränks. Formuleringen "utan tillstånd från stadsstyrelsen" lämnar det öppet för stadsstyrelsen att i ett senare skede definiera planens rättsverkningar utan iakttagande av de procedurbestämmelser som är ägnade att garantera medborgarna rättsskydd.

Generalplaner ska enligt lag dessutom alltid fastställas av fullmäktige, beslutanderätten kan inte delegeras. Tidigare konsultation med sakkunniga vid Finlands kommunförbund har givit vid handen att det är omöjligt att genom en planbestämmelse ge stadsstyrelsen fullmakt att noggrannare planera och precisera en plan.

Byggnadsnämnden i sin tur har vid hantering av rivningsanmälan att följa plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland. Beslutanderätten ankommer i det fallet enligt lag på byggnadsnämnden och kan därmed inte överföras på stadsstyrelsen.

I stadsarkitektens förslag av den 30 januari 2019 har de berörda planbeteckningarna följande lydelse:

- A. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad (kategori A) som ska skyddas. Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddet regleras på stadsplanenivå.
- B. Stadsbildsmässigt värdefull byggnad (kategori B) som ska skyddas. Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddet regleras på stadsplanenivå.

Meningen "Skyddet regleras på stadsplanenivå" som finns i båda beteckningar har tolkats olika. I syfte att skapa tydlighet kunde meningen ändras till "Skyddets nivå regleras i stadsplan" vilket har beaktats i förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum enligt bilaga Ö samt tillhörande planbeskrivning enligt bilaga AA.

Torggatan 9

Stadsutvecklingsnämnden har vidare beslutat att i delgeneralplanens karta tas beteckningen B bort för byggnaden på Torggatan 9. Beredningen har därefter kompletterats med Kulturbyråns utlåtande om Boreniuska huset; bilaga Å.

Av beredningen till stadsutvecklingsnämndens möte 21 januari 2019 framgår att stadsarkitektkansliet in begärt utlåtande från tre instanser i fråga om skyddsvärda byggnader. Av beredningen framgår att utlåtandena givit vid handen att staden vid upprättande av generalplan har en lagstadgad skyldighet att beakta bland annat kulturella värden samt att om ett område, en byggnad eller byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplan".

Byggnaden på Torggatan 9 utgör utgående från den fackmässiga bedömning som gjorts en byggnad som skyddas.

Trafiksystem

Stadsutvecklingsnämnden har den 6 februari 2019 under paragraf 10 omfattat bifogade trafiksystemslösning för Mariehamns centrum som underlag till delgeneralplanen.

Finanschefens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut stadsplaneförslaget till allmänt påseende under 30 dagar samt föreslår, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer, inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 och planbeskrivningen av den 14.02.2019.

Stadsstyrelsen beslutar att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Dahlén lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Birgitta Johansson i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Johansson lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Ärendet bordläggs.

Stadsstyrelsen 60 §, 07.03.2019

Stadsarkitekt Sirkka Wegelius och vice häradshövding Christer Jansson närvarar under ärendets behandling.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Dahlén lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Birgitta Johansson i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Johansson lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Ärendet bordläggs.

Stadsstyrelsen 92 §, 21.03.2019

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Dahlén lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Birgitta Johansson i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Johansson lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Tage Silander föreslår, understödd av Annelie Karlberg, att ärendet återremitteras för att inbegära utlåtande över förslag till beslut gällande skydd av byggnader inom planområdet enligt bilaga AB.

Vid omröstning mellan återremiss och fortsatt saklig behandling röstar Sara Kemetter och Tony Wikström för fortsatt saklig behandling medan Annelie Karlberg, Tage Silander, Julia Birney och Jonny Andersen röstar för att ärendet återremitteras.

Stadsstyrelsen beslutar således återremittera ärendet.

Bilaga:

- Förslag till beslut gällande skydd av byggnader inom planområdet; AB - Stds 92 §
-

Stadsstyrelsen 104 §, 04.04.2019

Bilaga:

- Utlåtande över förslag till beslut gällande skydd av byggnader inom planområdet; AC - Stds 104 §

Ärendet återremitterades för att inhämta ett juridiskt utlåtande över ett alternativt förslag till beslut gällande skydd av byggnader inom planområdet enligt bilaga AB, begärt utlåtande är bifogat ärendet.

Utifrån bifogat utlåtande kan det konstateras att alternativt förslag till beslut gällande skydd av byggnader inom planområdet, enligt bilaga AB, saknar laglig grund.

Finanschefens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut delgeneralplaneförslaget med tillhörande planbeskrivning av den 14.02.2019 till allmänt påseende under 30 dagar samt föreslår, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer, inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 och planbeskrivningen av den 14.02.2019.

Stadsstyrelsen beslutar att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Dahlén lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Tage Silander föreslår, understödd av Anna Holmström och Jonny Andersen, att ärendet återremitteras.

Vid omröstning mellan återremiss och fortsatt saklig behandling röstar Sara Kemetter och Tony Wikström för fortsatt saklig behandling medan Anna Holmström, Annelie Karlberg, Tage Silander, Julia Birney och Jonny Andersen röstar för att ärendet återremitteras.

Stadsstyrelsen beslutar således återremittera ärendet.

Stadsstyrelsen 120 §, 16.4.2019

Bilaga:

- Svenskt lagspråk i Finland; AD - Stds 120 §

Kort innan stadsstyrelsemötet 04.04.2019 har staden från Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag erhållit ett yrkande på att en till begäran fogad Promemoria skall upptas till behandling i samband med stadsstyrelsens behandling av förslaget till delgeneralplan för centrum. Bolaget är ägare till ett antal tomter inom delgeneralplaneområdet. Promemorian har lett till att ärendet återremitterats med vägkost att man bör ta ställning till

- behovet av hörande av dem som berörs,
- innebörden av användningen av ordet "ska" i plan och bygglagens bestämmelser om byggnadsskydd jämfört med ordet bör som använts i tidigare lagstiftning. Detta i ljuset av uttalanden i förarbetena.
- behovet av att utreda det ekonomiska ansvar som kan falla på staden som ett resultat av skyddsbestämmelser,
- huruvida skydd skall behandlas i samband med detalj- eller generalplanering

Den Promemoria som lämnats till staden har karaktären av en partsinlaga. I delgeneralplaneprocessen skall alla markägare behandlas lika.

Planprocessen är reglerad i lag och inkluderar krav på samråd och krav på utställning av planförslag. I samband med samrådet har samtliga berörda markägare beretts tillfälle att yttra sig. Inför utställningen av planförslaget ska meddelande om utställningen senast sju dagar före utställningen sändas till markägare inom planområdet. Syftet med förfarandet är att inhämta de berördas, såväl markägarnas som allmänhetens utlåtanden.

Det planförslag som föreligger har utarbetats utgående från riktlinjer som utarbetats av en som tillsatts särskilt för ändamålet. Ett utkast baserat på riktlinjerna har godkänts av stadsstyrelsen som grund för planförslaget. Under processen har arrangerats olika typer av höranden, så väl för allmänheten som kvartersvis för fastighetsägare.

Förslaget har utarbetats utgående från politiskt överenskomna principer och enligt en påförhand definierad och allmänt tillgänglig process som varit ägnad att tillvarata alla parter intressen lika. Det är angeläget att det förslag som ställs ut har tillkommit i just

en sådan ordning och att man inte före utställningstiden börjar bearbeta förslaget utgående från enskilda partsinlagor. Ytterligare höranden av enskilda markägare än de som följer av processen är varken behövligt eller ändamålsenligt.

I fråga om användning av begreppen *bör* och *ska* konstateras att ordens respektive innebörd är ett ofta återkommande samtalsämne. Bör anses ofta kunna ha en strängare och mer förpliktande innebörd än begreppet *borde*. Att begreppet *ska* däremot skulle ha en icke förpliktande innebörd är en långsökt tolkning. Det mer förpliktande ordvalet i den nu gällande lagstiftningen i kombination med förarbetena bekräftar den strängare innebörd som användningen av *bör* haft i framförallt äldre lagtext. Bifogas utdrag ur "Svenskt lagspråk i Finland", stadsrådets kansli 2010.

Vad gäller frågorna om på vilken nivå i planhierarkin skall skyddas och utredning av ekonomiskt ansvar så framgår det av beredning och förslag att plan och bygglagen anger att "Om ett område, en byggnad eller en byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen." samt att "skyddets nivå regleras i stadsplan". Emedan nivån på skyddet inte provas eller regleras i delgeneralplanen saknas förutsättningar att beräkna eventuellt ekonomiskt ansvar. Skyldigheten att skydda gäller dock oberoende av kalkylerad kostnad.

Förslaget till delgeneralplan har tillkommit i den ordning och utgående från de principer som man politiskt slagit fast. Planprocessen har varit arbetsdryg och förbrukat stora resurser. En dylik process kan sällan genomföras så att alla parter blir 100 procent nöjda eftersom det ligger i sakens natur att olika intressen skall vägas mot varandra. Att föra komplexa processer hela vägen i hamn ställer stora krav på förmåga till samling och kompromisser. En förutsättning för utveckling är dock att man förmår hantera sådana utmaningar. Det sätter stadens beslutsförmåga på prov men det är viktigt att staden nu lyckas föra delgeneralplaneprocessen vidare utgående från de politiska riktlinjer som man enats om.

Finanschefens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut delgeneralplaneförslaget med tillhörande planbeskrivning av den 14.02.2019 till allmänt påseende under 30 dagar samt föreslår, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer, inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 och planbeskrivningen av den 14.02.2019.

Stadsstyrelsen beslutar att ett allmänt informationsmöte arrangeras under planens utställningstid.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till en ledamot

i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Dahlén lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Birgitta Johansson i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Johansson lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Tage Silander föreslår, understödd av Nina Lindfors, att stadsstyrelsen ställer ut delgeneralplaneförslaget med tillhörande planbeskrivning av den 14.2.2019, dock utan skyddsmärkningar angivna med eller A eller B, till allmänt påseende under 30 dagar samt föreslår, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer, inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar det i enlighet härmed justerade förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum av den 14.2.2019 och planbeskrivning av den 14.2.2019.

Motiv för förslaget är att det är stadsfullmäktige som beslutar om ett område, en byggnad eller en byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden, och att detta skydd i förekommande fall därmed ska införas i delgeneralplanen, och att stadsfullmäktige därför med i beredningen angivna orsaker som grund kan välja att införa i plan- och bygglagen avsett skydd för en eller flera byggnader trots att stadsstyrelsen föreslår att de föreslagna skyddsmärkningarna ska avlägsnas helt ur delgeneralplaneförslaget med tillhörande planbeskrivning. Stadsstyrelsens motiv för utelämnande av skyddsmärkningarna är uppfattningen att det med beaktande av ägares grundlagsenliga egendomsskydd är olämpligt att ensidigt mot ägares vilja besluta att påföra enskilda markägarebegränsningar genom dylika skyddsmärkningar, och att om sådana skyddsmärkningar ändå genom stadsfullmäktiges försorg införs bör dessa beslut föregås av utförliga utredningar om eventuella konsekvenser vad avser risken för och bedömningen av storleken för eventuella ekonomiska ersättningar, samt att även beaktas faktorer som ekonomisk, social, kulturell och miljömässig hållbarhet.

Anna Holmström föreslår, understödd av Nina Lindfors, att ärendet bordläggs. Vid beslut om fortsatt saklig behandling och bordläggning röstar Anna Holmström, Nina Lindfors och Tage Silander för bordläggning medan Tony Wikström, Sara Kemetter, Jonny Andersen och Julia Birney röstar för fortsatt saklig behandling.

Ärendets fortsatta behandling fortsätter således.

Vid omröstning mellan Tage Silanders förslag och finanschefens förslag röstar Tony Wikström, Sara Kemetter, Jonny Andersen och Julia Birney för finanschefens förslag medan Tage Silander, Nina Lindfors och Anna Holmström röstar för Tage Silanders förslag.

Stadsstyrelsen omfattar således finanschefens förslag.

Stadsutvecklingsnämnden 63 §, 11.11.2019

Bilagor:

- Inkomna anmärkningar under utställningstiden 20.05-19.06.2019; AE – SUN 63 §
(publiceras inte på nätet)
- Inkomna anmärkningar under utställningstiden 20.05-19.06.2019 samt stadsarkitektens bemötande; AF – SUN 63
- Förslag till generalplan för Mariehamns centrum, 14.02.2019, teknisk justering 01.11.2019; AG – SUN 63 §
- Planbeskrivning, förslag till generalplan för Mariehamns centrum, 14.02.2019, teknisk justering 01.11.2019; AH – SUN 63 §
- Livskraftsmätningen i Mariehamns centrum 2019, TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy beställd av City Mariehamn, 30.09.2019; AI – SUN 63 §

Under utställningstiden 20.05-19.06.2019 arrangerades en öppen informations-tillställning om delgeneralplanförslaget i biblioteket. Sammanlagt 19 anmärkningar inlämnades inom utsatt tid. Samtliga skrivelser och anmärkningar är samlade i bilaga AE –SUN 63 §. I bilaga AF – SUN 63 § återges dessa anmärkningar och bemöts av stadsarkitektkansliet.

Bemötande av anmärkningarna

Inkomna anmärkningar lyfter fram trafik- och parkeringsfrågor, en del fastigheter som föreslås skyddas motsätter sig skyddet eller ställer vissa villkor för det. Frågor kring det högsta våningstalet och e-talet samt kravet på tomtvisa vistelseytor och möjlighet till allmänt promenadstråk över privat mark berördes. Alla anmärkningar bemöts i bilaga AF – SUN 63 §. Nedan en kort sammanfattning.

Trafik- och parkeringsfrågor

En del affärsidkare har motsatt sig förslaget att inskränka parkeringsmöjligheterna på Nygatan, Norragatan och Strandgatan samt den föreslagna förlängningen av gågatan ända till Norra Esplanadgatan. Målbilden som fullmäktige har fastställt som riktlinje för delgeneralplanen för centrum är "att skapa förutsättningar för lugna gator med minimerad biltrafik, förlängd gågata, enkelriktade gator, långsamgator och fungerande servicetrafik. Utöka gågatuområden. Investera i välfungerande cykelvägar och –parkeringar. Prioritera den lätta trafiken och tillgängligheten." Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för att planens mål kan genomföras under de närmaste 20 åren. Det innebär att alla åtgärder inte behöver vidtas direkt utan kan ligga på en längre tidsaxel. Planförslaget möjliggör även säsongsvisa satsningar på lugna eller långsamgator i centrum i enlighet med handelsplanen för

Mariehamns centrum 2017–2019 (bilaga N- SUN 68 §). Enligt mätningarna är den sträcka av Torggatan som nu är gågata den besöksintensivaste delen av centrum. Den skapar möjligheter för de kommersiella verksamheterna snarare än inskränker dem.

Förutsättningen är att parkeringen ordnas i gemensamma anläggningar centralt. Det finns i dag gott om ledig kapacitet i de befintliga parkeringsgaragen i centrum. Detta innebär tex. att parkeringsplatser som skulle försvinna på gatan till följd av ombyggnationer från snedställd till rak kantstensparkering kommer att kunna inrymmas i befintliga garage. I planförslaget stipuleras det för gatuparkeringen att en angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 m gångavstånd till publika lokaler, arbetsplatser och bostadshus. Gatuparkeringarna ersätter inte fastighetsägarnas ansvar att ordna den parkering som verksamheten alstrar.

Byggnader som ska skyddas

Av de tretton byggnader som föreslås skyddas har 4 anmärkt mot K-märkning och två konstaterat att de inte vill riva huset men ställer vissa villkor för skyddet. Fullmäktiges riktlinjer inför delgeneralplanen betonade den kulturellt hållbara stadsplanering som utgår från den lokala identiteten och att det kulturhistoriska arvet tillvaratas och värnas.

Det äldre byggnadsbeståndet i Mariehamns centrum är hårt decimerat. Det är ytterst viktigt att värna om de befintliga skyddsvärda fastigheterna för att inte tappa bort det unika och autentiska som utgör den lokala identiteten. En blandning av gammalt och nytt utgör grundbulten till en attraktiv och intressant stadskärna som lockar besökare och boende. Även kommersiellt har de äldre stadsmiljöerna visat sig vara framgångsrika eftersom dit söker sig verksamheter som är besöksintensiva; restauranger, caféer, nöjesverksamhet och specialbutiker.

Plan- och bygglagen är entydig: Planläggningen ska värna om natur- och kulturvärden, den bebyggda miljön och landskapet samt främja en ändamålsenlig samhällsstruktur, en hållbar utveckling och en estetisk utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar (19 §). Om ett område, en byggnad eller en byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen (20 §). Särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar, ska skyddas (65 §). Planförslaget baserar sig på landskapets kulturbyråns utlåtande över innerstadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden (C – SUN 57 §). I planförslaget har tomterna med skyddsvärda byggnader möjlighet till kompensation i form av tilläggsbyggnadsrätt i stadsplanen. Ändringar i K-märkta byggnader är möjliga när de görs på det sätt som inte minskar på fastighetens kulturhistoriska värde. På grund av detta och att byggnaderna är i aktivt bruk i dag och bedöms kunna fortsätta så även om byggnaderna K-märks bedöms det föreslagna kravet om byggnadsskyddet inte vara oskäligt för fastighetsägarna.

Skyddsbeteckningen A föreslås avlägsnas från planförslaget på tomt Storängen-9-7 och 8 som en teknisk korrigerings eftersom byggnadsnämndens beslut angående rivning av byggnaderna har trätt i kraft under planprocessen.

Högsta våningstal och exploateringsgrad

Anmärkningarna vill höja antalet våningar generellt i centrum till 4–6 eller 8 våningar eller

höja våningstalet och e-talet på sin tomt med hänvisning till stadens riktgivande generalplan.

Våningstalet i förslaget till delgeneralplanen följer de riktlinjer som fullmäktige slagit fast 2016 med tre till fyra våningar mot gata och på några anpassade platser inne i kvarteren kan enstaka byggnader vara högre. I stadens riktgivande generalplan från 2006 stipuleras att "våningstal i stadens absoluta centrum (vilket utgör ca. hälften av delgeneralplaneområdet) kan uppgå till IV-VI våningar. Längs Torggatans östra och västra sida kan våningstalet vara VI och sedan sjunka till IV för att övergången till de omkringliggande områdena med III-IV skall uppfattas logisk och behärskad.

Trevåningsfasader eftersträvas längs gatorna för att hålla gaturummet öppet och bevara småstadskarakteren. Stadspaneläggning skall inkludera en utformningsplan för att uppnå en god stadsbildsutveckling." Centrumtomternas e-tal lämnades öppet. Förutsättningen för en ökad förtätning på tomten är att parkering och friytorna löses tomtvis enligt normer som ingår i generalplanen. Generalplanen har ingen rättsverkan och de verkliga förutsättningarna för det angivna våningstalet för centrums del har inte närmare utretts under planprocessen medan det aktuella förslaget till delgeneralplanen baserar sig på de tomtvisa förtättningsstudier som gjorts och som beskrivits i planbeskrivningen.

När det gäller likabehandling av fastigheterna ska det faktum beaktas att de olika tomterna har olika förutsättningar och begränsningar eftersom det gäller att förtäta en befintlig stadsstruktur. De olika möjligheterna för en förtätning av de befintliga kvarteren som utretts visas i planbeskrivningens karta på sida 25 där både höjning av våningstalet för befintliga fastigheter och nya byggnadsvolymer är inritade. För att kunna skapa bra solljusförhållanden för vistelseytorna inne på tomten och på gågatan ska inte byggnaderna vara högre än III-IV våningar vid gata medan inne på de tomter som har tillräckligt med areal kan högre byggnader upp till sex våningar tillåtas. Principen stöder en långsiktigt god stadsbild eftersom skalan på gaturummet bibehålls oberoende av när genomförandet av planen på de olika tomterna sker.

Konstateras att enligt det aktuella planförslaget kan den totala byggrätten på planområdet öka från dagens 141 000 m² till 160 000 m² – 185 000 m². Den utbyggda våningsytan på planområdet i dag är sammanlagt 115 000 m². Bostadsvåningsytan enligt planförslaget ökar med ca 30 650 m² till 61 000 m² vilket innebär 1220 invånare år 2040. Affärsvåningsytan ökar med 15 500 m² till 32 100 m² och kontorsvåningsytan ökar med 5400 m² till 56 2000 m².

Kravet på vistelseytor

Kravet enligt planförslaget är att för bostadstomt skall reserveras per bostad minst 20 m² vistelseyta/friyta varav minst 10 m² lekyta per 100 m² bostadsvåningsyta. Fullmäktiges målsättning är en fördubbling av boende på planområdet. Eftersom centrum till stora delar är kontoriserat kräver en omvandling till bostäder att markparkeringen flyttar under mark och gårdarna blir vistelsegårdar för de boende. Detta är viktigt även med tanke på social hållbarhet eftersom de boende har behov av kvalitativa platser för gemensam tillvaro, speciellt barnfamiljer och äldre som behöver vistelseområden i direkt anslutning till bostaden. En lägenhetsbalkong fyller inte detta syfte. Dessutom kan de tomter som angränsar till brandgata inräkna iordningsställd brandgata som tomtens lek- och vistelseyta genom avtal med staden.

Miniminormen för friyta för bostadstomt är kopplad till tomtens e-tal och är den minsta på planområdet jämfört med resten av staden.



Bilderna visar skuggan på Torggatan 24 juni kl.15. Fyravåningsbyggnaderna vid gata skymmer två tredjedelar av gågatans bredd, högre byggnader skulle göra att hela gågatan redan tidig eftermiddag under den ljusaste tiden av året ligger helt i skugga.

Planprocessen

Förslaget har utarbetats utgående från politiskt överenskomna riktlinjer och enligt en på förhand definierad och allmänt tillgänglig process som varit ägnad att tillvarata alla parter intressen lika. Innan planeringen inleddes hölls ett fastighetsägarmöte 2015 och under beredningsskedet hölls kvartersvisa möten med fastighetsägarna på området. Ett utkast baserat på riktlinjerna godkändes av stadsstyrelsen som grund för planförslaget. Planutkastet ställdes ut och ett samrådsmöte hölls dit alla fastighetsägare på planområdet bjöds in. Utlåtanden begärdes av landskapsregeringen och olika föreningar och organisationer. Efter justeringar i planutkastet ställdes planförslaget ut och ett öppet informationsmöte arrangerades. Under planprocessen har flera fastighetsägare diskuterat planen med stadsarkitektkansliet och för flera centrumtomter har stadsplaneändringar genomförts på området i enlighet med

planutkastet. Kravet angående hörande är att tillfälle till samråd ges och att innan en plan antas ska kommunen ställa ut planförslaget (PBL 30§).

Stadsarkitektkansliets bemötande av de inkomna anmärkningarna finns som bilaga AF-SUN 63§. Stadsarkitektkansliets bedömning av de inkomna anmärkningarna angående delgeneralplanförslaget är att de inte föranleder ändringar i planförslaget. Endast en teknisk korrigerings förslås på tomterna Storängen-9-7, Kaptensgatan 15 och tomt Storängen-9-8, Kaptensgatan 13 genom att skyddsbezeichnung A avlägsnas från planförslaget eftersom byggnadsnämndens beslut angående rivning av fastigheterna har vunnit laga kraft. Korrigeringen införs på plankartan och i planbeskrivningen.

Eftersom det är fråga om en teknisk justering behöver planförslaget inte ställas ut på nytt. Delgeneralplanen för Mariehamns centrum är en plan som antas av fullmäktige.

Till ärendet har bifogats Livskraftsmätningen i Mariehamns centrum 2019, TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy beställd av City Mariehamn, 30.9.2019; AI – SUN 63 §.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 med en teknisk justering 01.11.2019 och planbeskrivningen av den 14.02.2019 med en teknisk justering 01.11.2019.

Beslut: Ärendet bordläggs.

Stadsutvecklingsnämnden 69 §, 09.12.2019

Planbeskrivningen, bilaga AH – SUN 63 § av den 01.11.2019 har kompletterats med illustrationer av planförslaget för kvarter 16 vid Torget.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 med en teknisk justering 01.11.2019 och planbeskrivningen av den 14.02.2019 med en teknisk justering 01.11.2019.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom.3 punkten i förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Tom Forsbom i egenskap av ställföreträdare för bolag med fastighetsinnehav inom planområdet varvid Tom Forsbom avlägsnar sig från sammanträdet under den tid ärendet behandlas.

Ledamot Ingrid Zetterman, understöd av ledamot Daja Rothberg, föreslog att teckenförklaringen för A ändras till "Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad (kategori A) som bör skyddas. Byggnaden bör bevaras och dess exteriör inte ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddet regleras i stadsplan."

Ledamot Ingrid Zetterman, understöd av ledamot Daja Rothberg, föreslog att teckenförklaringen för B ändras till "Stadsbildsmässigt värdefull byggnad (kategori B).

Byggnadens värdefulla bidrag till stadsbilden ska respekteras. Om byggnaden ändras eller ersätts ska den nya byggnaden bidra till helheten i stadsbilden på motsvarande sätt.”

Ordförande Peter Enberg, understödd av ledamot Stig Grönlund, föreslog att antalet våningar på delgeneralplanekartan för kvarter 16 ändras från III våningar till III – IV våningar.

Ordförande Peter Enberg, understödd av ledamot Stig Grönlund, föreslog att antalet våningar på delgeneralplanekartan för tomterna 7 och 8 längs Kaptensgatan i kvarter 9 ändras från II våningar till III våningar.

Ordförande Peter Enberg, understödd av ledamot Stig Grönlund, föreslog att på delgeneralplanekartan skrafferingen vid Kaptensgatan med innebörden ”Befintlig värdefull bebyggelsehelhet vars historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla karaktärsdrag skall bevaras. Inom området kan placeras ny byggnation under förutsättning att områdets kulturhistoriska värde inte minskas. Byggnader i anslutning till bebyggelsehelheten skall anpassas gällande skala och gestaltning. Bilplatsbehovet får placeras utanför tomt, undantaget parkering för personer med rörelsenedsättning.” utgår.

Ledamot Ingrid Zetterman, understöd av ordförande Peter Enberg, föreslog att ärendet återremitteras med vägkosten ovan och Christian Beijar understödd av Nils Manelius föreslog fortsatt saklig behandling. Vid omröstning röstade för fortsatt saklig

behandling Christian Beijar och Nils Manelius och för återremiss Ingrid Zetterman, Peter Enberg, Daja Rothberg, Ralf Karlsson och Stig Grönlund.

Nämnden beslutar således att återremittera ärendet.

Stadsutvecklingsnämnden 3 §, 22.01.2020

Bilagor:

- Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 15.01.2020; AJ – SUN 3 §
- Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 15.01.2020; AK – SUN 3 §

På uppdrag av stadsutvecklingsnämnden har stadsarkitektkansliet tagit fram ett förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum som dateras till den 15.01.2020 och en till planförslaget hörande planbeskrivning.

Ändringarna som införts utgående från vägkosten från nämnden är:

- I teckenförklaringen har skyddsbeteckningarna för kategori A ändrats från ”Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad (kategori A) som skall skyddas.

Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddets nivå regleras i stadsplan." till " Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad (kategori A). Byggnaden bör bevaras och dess exteriör inte ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddets nivå regleras i stadsplan."

- I teckenförklaringen har skyddsbeteckningen för kategori B ändrats från "Stadsbildsmässigt värdefull byggnad (kategori B) som ska skyddas. Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddets nivå regleras i stadsplan." till "Stadsbildsmässigt värdefull byggnad (kategori B). Byggnadens värdefulla bidrag till stadsbilden ska respekteras. Om byggnaden ändras eller ersätts ska den nya byggnaden bidra till helheten i stadsbilden på motsvarande sätt."

- Teckenförklaringen för exploateringstalet 1-1.5 " Exploateringstal (byggnadsrätt/tomtareal). De K-märkta byggnadernas och de skyddsvärda byggnadernas behov av byggnadsrätt ingår i det angivna exploateringstalet. Byggnadsrätt regleras i stadsplan för varje enskild tomt eller byggnadsyta." kompletteras med "I det högsta exploateringstalet ingår en kompensation för byggnadsskyddet."

- Skrafferingen vid Kaptensgatan på delgeneralplanekartan har tagits bort. Skrafferingens innebörd är "Befintlig värdefull bebyggelsehelhet vars historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla karaktärsdrag skall bevaras. Inom området kan placeras ny byggnation under förutsättning att områdets kulturhistoriska värde inte minskas. Byggnader i anslutning till bebyggelsehelheten skall anpassas gällande skala och gestaltning. Bilplatsbehovet får placeras utanför tomt, undantaget parkering för personer med rörelsenedsättning."

- På delgeneralplanekartan har antalet våningar på tomterna Storängen-9-7 och Storängen-9-8 ändras från två våningar till tre våningar.

- På delgeneralplanekartan har antalet våningar i kvarteret 16 ändras från tre våningar till tre-fyra våningar.

De av stadsutvecklingsnämnden föreslagna ändringarna till delgeneralplanförslaget

Stadsarkitektkansliet konstaterar att de ovannämnda ändringarna avviker från fullmäktiges riktlinjer enligt vilka det kulturhistoriska arvet i Mariehamns centrum tillvaratas och värnas. Konsekvensen av ändringarna av skyddsbeteckningarnas innebörd är att de byggnader som bedömts kulturhistorisk värdefulla av Ålands landskapsregering inte är garanterade ett skydd. Planförslaget förpliktigar inte till ett bevarande av byggnaderna för framtiden utan skyddsbestämmelserna i sin utformning är endast rekommendationer. Byggnaderna i kategori A rekommenderas ett skydd ("bör bevaras") medan byggnaderna i kategori B kan ersättas så att " den nya byggnaden bidrar till helheten i stadsbilden på motsvarande sätt" utan att närmare ange hur bestämmelsen ska tolkas vid stadsplaneändring.

Plan- och bygglagen stipulerar att om ett område, byggnad eller byggnadsgrupp ska skyddas på grund av kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen (20§) och att generalplanen ska följas när detaljplaner utarbetas eller ändras (21§).

För att det vid detaljplaneläggningen skall vara möjligt att följa generalplanen ska skyddsbestämmelserna i generalplanen ges en så tydlig utformning som möjligt.

Byggnadsarvet utgör en del av det nationella kulturarvet, som var och en enligt 20 § i grundlagen bär ansvar för. Samhället har en skyldighet att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader antingen genom byggnadsskyddslagen eller på stadsplanerade områden såsom staden genom plan- och bygglagen. Kommunen kan med andra ord inte flytta över ansvaret på byggnadsskyddet till de privata fastighetsägarna. Konsekvensen av skyddsbestämningarna i det framtagna planförslaget är att det är fastighetsägaren som avgör om byggnaden skall skyddas eller ej.

Ursprungligen föreslogs utgående från Ålands landskapsregerings byggnadsvärdering att tre värdefulla bebyggelsehelheter bör skyddas och varsamt förtätas. Ändringen i planförslaget innebär att miljön vid Kaptensgatan utgår från dessa utan motivering även om dess välbevarade äldre bebyggelse med de för Mariehamn typiska kaptensvillorna är särskilt viktiga för stadens identitet.

Om skyddet av kulturhistoriska byggnader och miljöer i stadens centrum hänger enbart på fastighetsägarnas fria vilja att bevara är risken stor att staden oåterkalleligt går miste om den lokala identiteten och den historiska förankringen som utgör de gemensamma byggstenarna för en attraktiv stadskärna som stadsborna känner tillhörighet med.

Som riktlinje för delgeneralplanen slog fullmäktige fast att "Platser som lilla Torget, Sittkoffs, Erikssonska, City- och Boreniuska huset, Posthuset och Apoteksgården ger liv och identitet åt centrum och karaktären på dessa miljöer bör förstärkas och den ska spilla över till de angränsande tomterna." Ökningen av antalet våningar i kvarter 16 söder om Sittkoffs från tre våningar till tre – fyra våningar strider mot planens målsättningar och drabbar negativt den småskaliga strukturen av Sittkoffs-komplexet och i synnerhet närmiljön kring Erikssonska huset. Den delen av centrum är den mest fotograferade och uppskattade bland besökare och stadsbor och upplevs som ett kommersiellt varumärke för Mariehamns centrum. Byggnader i fyra våningar på tomten invid Erikssonska huset skulle definitivt slå sönder kvalitéerna i denna miljö. En hörnsten i en hållbar utveckling av kulturmiljön är att nya byggnader bildar en harmonisk helhet tillsammans med de gamla. De fastighetsägare som redan K-märkt sina fastigheter och förpliktat sig att vårda kulturarvet förväntar sig denna respekt från stadens sida.

På ovannämnda grunder förordar inte stadsarkitektkansliet de ändringar som stadsutvecklingsnämnden har föreslagit utan konstaterar att de tydligt avviker från stadsfullmäktiges riktlinjer för delgeneralplanen. Ändringarna är så pass väsentliga att planen måste ställas ut på nytt och befaras utgöra en besvärgrund med risk om en ytterligare fördröjning av planprocessen.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 med en teknisk

justering 01.11.2019 och planbeskrivningen av den 14.02.2019 med en teknisk justering 01.11.2019.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten i förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Tom Forsbom i egenskap av ställföreträdare för bolag med fastighetsinnehav inom planområdet varvid Tom Forsbom avlägsnar sig från sammanträdet under den tid ärendet behandlas.

Ledamot Ingrid Zetterman föreslår att planförslaget av den 15.01.2020 ändras så att markanvändningen för tomterna Storängen-9-7 och Storängen-9-8 ändras från BS till HB och antalet våningar för tomt Storängen-16-8 ändras från III-IV våningar till III våningar. Förslaget får inget understöd varför det förfaller.

Ledamot Daja Rothberg, understödd av Peter Enberg, föreslår att planförslaget av den 15.01.2020 omfattas med en ändring så att markanvändningen för tomterna Storängen-9-7 och Storängen-9-8 ändras från BS till HB.

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och ledamot Daja Rothbergs förslag röstar ledamöterna Aino Waller, Rauli Lehtinen och Nils Manelius för stadsarkitektens förslag och Daja Rothberg, Peter Enberg, Stig Grönholm och Ingrid Zetterman för Daja Rothbergs förslag.

Stadsutvecklingsnämnden godkänner således ledamot Daja Rothbergs förslag. Stadsarkitekten och ledamöterna Aino Waller och Rauli Lehtinen reserverar sig mot beslutet.

Bilagor:

- Förslag till generalplan för Mariehamns centrum, 22.01.2020; AL – SUN 3 §
- Planbeskrivning, förslag till generalplan för Mariehamns centrum, 22.01.2020; AM – SUN 3 §

Stadsstyrelsen 52 §, 6.2.2020

Vik. kanslichefens beredning: Det av stadsutvecklingsnämnden den 22 januari omfattade förslaget till generalplan för Mariehamns centrum med tillhörande planbeskrivning daterad den 22.1.2020 innefattar ändringar gentemot det förslag till generalplan jämte planbeskrivning som stadsstyrelsen i april 2019 beslöt att ställa ut till allmänt påseende. I planförslag jämte beskrivning av den 22.1.2020 har bland annat våningstalet höjts och markanvändningen ändrats för vissa tomter samt att planbeteckningen för befintlig värdefull bebyggelsehelhet har avlägsnats från Kaptensgatans stadsmiljö och skyddsbestämmelserna för kategori A och B har givits nya lydelse.

Dessa ändringar är att anse som så pass omfattande att i det fall att stadsstyrelsen väljer att gå vidare med förslaget till delgeneralplan jämte planbeskrivning av den 22.1.2020 måste planförslaget ställas ut till allmänt påseende på nytt.

Skyddsbestämmelserna för kategori A och B har i förslaget till delgeneralplan jämte beskrivning av den 22.1.2020 givits formuleringar som ger utrymme för tolkning och är till sin karaktär utformade som rekommendationer inför den kommande stadsplaneringsprocessen av tomterna ifråga.

Juridisk byrå CH. Jansson har i ett utlåtande, se stadsutvecklingsnämnden 21.1.2019 bilaga O, gällande skyddsbestämmelserna för kategori A och B konstaterat att det vid upprättande av generalplan föreligger en skyldighet att beakta kulturella värden samt att generalplanens bestämmelser ska följas vid utarbetandet av en detaljplan. Nivån på skyddsbestämmelserna regleras slutligen i detaljplanen, med anledning av detta är det angeläget att skyddsbestämmelserna i en generalplan ges en så tydlig utformning som möjligt för att det vid detaljplaneläggningen ska vara möjligt att beakta generalplanens bestämmelser.

Vidare har inte stadsutvecklingsnämnden motiverat sitt beslut gällande att omfatta förslaget till delgeneralplan jämte beskrivning av den 22.1.2020. Av tidigare har framkommit att beslut gällande utarbetande av förslag till plan ska vara motiverade. Stadsarkitektkansliets bemötande av nämndens förslag till ändringar utifrån det förslag till delgeneralplan jämte beskrivning av den 14.2.2019 som ställdes ut till allmänt påseende kan inte anses vara en motivering utan bör ses som en beskrivning över de konsekvenser som de av nämnden föreslagna ändringarna medför.

Om styrelsen väljer att gå vidare med förslaget till delgeneralplan jämte beskrivning av den 14.2.2019, med en teknisk justering av den 1.11.2019, kan förslaget gå till stadsfullmäktige för beslut.

Vik. kanslichefens förslag: Stadsstyrelsens beslutar föreslå inför stadsfullmäktige

- ☞ att fullmäktige antar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 med en teknisk justering 01.11.2019 och planbeskrivningen av den 14.02.2019 med en teknisk justering 01.11.2019.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands Ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Ärendet bordläggs.

Stadsstyrelsen 77 §, 13.2.2020

Beslut: Ärendet tas till behandling då mötet efter ajournering återupptas utan särskild kallelse den 14.2.2020 kl. 9.00.

Stadsstyrelsen 77 §, 14.2.2020

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands Ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Peter Enberg föreslår, understödd av Terese Åsgård, att stadsstyrelsen ställer ut förslaget till generalplan för Mariehamns centrum jämte planbeskrivning av den 22.01.2020 dock så att e-talen för tomterna Storängen 9–7 och Storängen 9–8 ges e-talet 2-2.4.

Ann Gottberg föreslår, understödd av Anna Holmström, att stadsstyrelsen beslutar föreslå inför stadsfullmäktige

- ☞ att fullmäktige antar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 med en teknisk justering 01.11.2019 och planbeskrivningen av den 14.02.2019 med en teknisk justering 01.11.2019 dock så att skrafferingen på östra sidan av Kaptensgatan mellan Köpmansgatan och Nygatan tas bort.

Vid omröstning mellan Peter Enbergs förslag och Ann Gottbergs förslag röstar Peter Enberg och Terese Åsgård för Peter Enbergs förslag med Anna Holmström, Ann Gottberg, Ingrid Zetterman, Jonny Andersen, Nina Fellman, Henrik Löthman och Peter Ekholm röstar för Ann Gottbergs förslag.

Då inget understöd föreligger för föredragandens förslag beslutar stadsstyrelsen sålunda godkänna Ann Gottbergs förslag.

Stadsfullmäktige 37 §, 25.2.2020

Bilagor:

- Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 14.02.2019 med en teknisk justering 01.11.2019 och 14.02.2020; AN – STDS 77 §
- Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 14.02.2019 med en teknisk justering 01.11.2019 och 14.02.2020; AO – STDS 77 §

Bilagt fullmäktiges behandling förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum jämte planbeskrivning av den 14.02.2019 med teknisk justering 01.11.2019 och utifrån stadsstyrelsens beslut 14.02.2020.

Beslut: Konstateras att jäv enligt kommunallag (1997:73) 43 § föreligger för fmge Roger Jansson och fmge Tom Forsbom i egenskap av fastighetsägare inom planområdet varpå de lämnar sina platser och tar plats bland åhörarna under ärendets behandling. Fmge Jansson och fmge Forsboms platser intas under ärendets behandling av fmge Lennart Isaksson respektive fmge Annika Eriksson.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem

i förvaltningsrådet för Ålands Ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen tar plats bland åhörarna under ärendets behandling.

Fmge Michele Ferrari meddelade fullmäktige att han lämnat in en anmärkning gällande förslaget till delgeneralplan angående åtgärder i planförslaget som kan påverka fmge Ferraris näringsverksamhet. Stadsfullmäktige konstaterar efter prövning att jäv inte föreligger för fmge Ferrari.

Fmge Julia Birney föreslår, understödd av fmge Erica Sjöström och fmge Lennart Isaksson, att ärendet återremitteras med nedanstående riktlinjer för stadsstyrelsens fortsatta beredning av rubricerat ärende:

A. Under "Teckenförklaring och bestämmelser"

Texten under beteckningarna "A" respektive "B" på sidan 62 ges den formulering som beslutades om i SUN under § 3/2020.

Stadsstyrelsen bör utforma motiveringar för dessa förändringar med beaktande av Plan- och bygglagens paragrafformuleringar och landskapsregeringens motiveringar till de förändringar som gjordes i dessa vid lagreformen 2008 samt beaktande att stadens princip bibehålls om att K-märkningar på privat egendom endast genomförs vid överenskommelse med ägaren.

B. Beteckningen i planekartan för tomterna Sittkoffs och Emmaus ändras till våningstalet till III-IV och beteckningen HB och exploateringstalangivelsen 1,8-2 bibehålls samt att våningstal, beteckning och exploateringstalangivelse på tomten öster om Erikssonska gården bibehålls (III-våningar, HB och 1,8-2).

C. Tomterna Storängen 9-7 och 9-8 ges markanvändningsbeteckningen HB, samt samma våningstal samt exploateringstal som resten av kvarteret.

Alla föreslagna förändringar bör ges klara motiveringar i stadsstyrelsens beredning inte minst beaktande principen om likabehandling inom ifrågavarande stadsdelsområden.

Under stadsstyrelsens beredning bör övervägas att i ärendet anordna en aftonskola beaktande att den nya mandatperioden resulterat i många nya politiker som inte deltagit i detta ärendes långa behandlingstid.

Vid beslut om återremiss röstar 9 ledamöter för fortsatt saklig behandling medan 18 ledamöter röstar för återremiss. (Voteringslista nr.2 /2020)

Stadsfullmäktige beslutar således återremittera ärendet.

Stadsstyrelsen 87 §, 5.3.2020

Vik. kanslichefens beredning: Med hänvisning till förvaltningsstadgan § 47 anges att ärenden rörande bland annat generalplanering, detaljplanering och byggnadsskydd hör till stadsutvecklingsnämndens ansvarsområde.

Med beaktande av riktlinjernas karaktär som stadsfullmäktige angav vid sitt beslut att återremittera ärendet föreligger ett behov av att stadsutvecklingsnämnden, som är

behörigt organ i ärendet, tar ställning till och bemöter den av fullmäktige framförda viljeytringen för ärendets fortsatta behandling.

Vik. kanslichefens förslag: Ärendet remitteras till stadsutvecklingsnämnden för fortsatt behandling utgående från den av fullmäktige framförda viljeytringen i ärendet.

Beslut: Stadsstyrelsen tog ställning till om jäv förelåg för Nina Fellman då hon ingått en borgensförbindelse för inköp av en fastighet inom planeområdet. Borgensförbindelsens omfattning bedömdes vara ringa varpå stadsstyrelsen konstaterade att inget jäv förelåg för Fellman.

Stadsstyrelsen beslutar att ärendet bordläggs till att en aftonskola i ärendet ordnas.

Stadsstyrelsen 234 §, 8.10.2020

Stadsfullmäktige höll aftonskola den 6 oktober 2020 i ämnet delgeneralplan för centrum.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands Ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 1 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Anders Holmberg i egenskap av närstående till fastighetsägare inom planområdet varvid Holmberg lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Ärendet bordläggs.

Stadsstyrelsen 239 §, 22.10.2020

Föredraganden har ändrat sitt förslag enligt nedan.

Vik. kanslichefens förslag: Stadsstyrelsen beslutar föreslå inför stadsfullmäktige

- ☞ att fullmäktige antar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 med teknisk justering 01.11.2019 och 14.02.2020 (bilaga AN – STDS 77 §) och planbeskrivningen av den 14.02.2019 med teknisk justering 01.11.2019 och 14.02.2020 (bilaga AO – STDS 77 §).

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands Ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 1 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Anders Holmberg i egenskap av närstående till fastighetsägare inom planområdet varvid Holmberg lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Peter Enberg föreslår, understödd av Anna Holmström, att ärendet remitteras till stadsutvecklingsnämnden för beredning av den av stadsfullmäktige framförda viljeyttringen.

Vid beslut om remiss och fortsatt saklig behandling röstar Peter Ekholm, Henrik Löthman, Nina Fellman, Jonny Andersen och Ingrid Zetterman för fortsatt saklig behandling medan Anna Holmström, Ann Gottberg, Terese Åsgård och Peter Enberg röstar för Peter Enbergs förslag om remiss.

Stadsstyrelsen fortsätter således ärendets sakliga behandling.

Jonny Andersen föreslår, understödd av Nina Fellman, att stadsstyrelsen föreslår inför stadsfullmäktige

- ☞ att fullmäktige antar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 14.02.2019 med teknisk justering 01.11.2019 och 14.02.2020 (bilaga AN – STDS 77 §) och planbeskrivningen av den 14.02.2019 med teknisk justering 01.11.2019 och 14.02.2020 (bilaga AO – STDS 77 §) dock så att;
 - planområdets norra gräns justeras så att bussplansområdet utgår från planområdet,
 - bestämmelsen för teckenförklaringen för arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad ges lydelsen "Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad (kategori A) som ska skyddas. Skyddets nivå regleras i stadsplan.",
 - bestämmelsen för teckenförklaringen för stadsbildsmässigt värdefull byggnad ges lydelsen "Stadsbildsmässigt värdefull byggnad (kategori B) som ska skyddas. Skyddets nivå regleras i stadsplan.",
- ☞ att fullmäktige ålägger stadsutvecklingsnämnden att utarbeta anvisningar om byggnadsskydd samt att staden inte inleder stadsplanering av tomter med skyddsvärda byggnader inom delgeneralplaneområdet mot ägarens vilja.

Vid omröstning mellan vik. kanslichefens förslag och Jonny Andersens förslag röstar Peter Ekholm, Henrik Löthman, Nina Fellman, Jonny Andersen och Ingrid Zetterman för Jonny Andersens förslag, ingen röst tillfaller vik. kanslichefens förslag. Anna Holmström, Ann Gottberg, Terese Åsgård och Peter Enberg avstår från att rösta.

Stadsstyrelsen beslutar sålunda omfatta Jonny Andersens förslag.

Stadsfullmäktige 128 §, 27.10.2020

Beslut: Konstateras att jäv enligt kommunallag (1997:73) 43 § föreligger för fmge Roger Jansson och fmge Tom Forsbom i egenskap av fastighetsägare inom planområdet varpå de lämnar sina platser och tar plats bland åhörarna under ärendets

behandling. Fmge Janssons och fmge Forsboms platser intas under ärendets behandling av fmge Lennart Isaksson respektive fmge Lars Selander.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands Ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen tar plats bland åhörarna under ärendets behandling.

Fmge Petri Carlsson föreslår, understödd av fmge Lennart Isaksson, fmge Bert Häggblom, fmge Rolf Granlund och fmge Erica Sjöström, att ärendet bordläggs.

Vid beslut om bordläggning röstar 12 ledamöter för fortsatt saklig behandling medan 15 ledamöter röstar för bordläggning. (Voteringslista 5/2020)

Stadsfullmäktige beslutar således bordlägga ärendet.

Stadsfullmäktige 142 §, 11.11.2020

Bilagor:

- Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 22.10.2020 med en teknisk justering 1.11.2019 och 14.02.2020; AP – STDS 239 §
- Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 22.10.2020 med en teknisk justering 1.11.2019 och 14.02.2020; AQ – STDS 239 §

Bilagt fullmäktiges behandling förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum jämte planbeskrivning av den 22.10.2020 med teknisk justering 1.11.2019 och 14.2.2020 utifrån stadsstyrelsens beslut 22.10.2020 239 §.

Beslut: Sammanträdet ajourneras till 12.11.2020, kl. 18.30 då stadsfullmäktige sammanträder utan särskild kallelse.

Stadsfullmäktige 142 §, 12.11.2020

Beslut: Konstateras att jäv enligt kommunallag (1997:73) 43 § föreligger för fmge Roger Jansson och fmge Tom Forsbom i egenskap av fastighetsägare inom planområdet varpå de lämnar sina platser och tar plats bland åhörarna under ärendets behandling. Fmge Janssons och fmge Forsboms platser intas under ärendets behandling av fmge Lennart Isaksson respektive fmge Camilla Hägglund-Palmqvist.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands Ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen tar plats bland åhörarna under ärendets behandling.

Fmge Petri Carlsson föreslår, understödd av fmge Conny Nylund, att ärendet återremitteras med fmge Isakssons och fmge Nylunds förslag till beslut som väggkost.

Vid beslut om fortsatt saklig behandling och återremiss röstar 13 ledamöter för fortsatt saklig behandling medan 14 ledamöter röstar för att ärendet återremitteras. (Voteringslista nr.15/2020).

Stadsfullmäktige beslutar således återremittera ärendet.

Fmge Lennart Isaksson föreslår, understödd av fmge Erica Sjöström, att förslaget till delgeneralplan jämte planbeskrivning för Mariehamns centrum av den 22.10.2020 med en teknisk justering 1.11.2019 och 14.02.2020 ändras enligt nedan;

Planbeteckningarna A och B under "I stadsplan skyddad byggnad (K-märkt)"

Motiveringar:

Det finns en skyldighet i 20 § plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland, nedan nämnd PBL, att beakta bl.a. kulturvärden när en generalplan uppgörs. Däremot saknas det regler om på vilket sätt värnandet om kulturvärden ska komma till uttryck i generalplanen. Ett alternativ är naturligtvis att införa olika slag av restriktioner gällande byggnader och bebyggelse som anses skyddsvärda, så kallad K-märkning. Dock utesluter inte lagrummet andra alternativ i enlighet med vicehäradshövding Christer Janssons utlåtande.

Det är fullmäktiges målsättning att i planläggningen värna om kulturvärdena och den bebyggda miljön i stadsplaneområdet i enlighet med 19 § PBL, dock så att en generalplan inte får förorsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskälig olägenhet utan kompensation. Därför införs utöver de gällande K-märkningarna, en A och B-märkning på byggnader som anses skyddsvärda såsom arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad samt stadsbildsmässigt värdefull byggnad.

Beskrivningarna i A- och B-märkningarna utgör ett fullgott skydd av kulturvärden i delgeneralplanen. De tillämpas så att fastigheter som får A- eller B märkning i delgeneralplanen och vars målsättning är att särskilda kulturvärden bevaras, utreds och erhåller en detaljplan där fastighetsägaren även fått rätt att komma till tals för att inte erhålla oskälig olägenhet, där kompensation avtalas i exploateringsavtal och motiverade beslut med besväransvisning fattas.

Förslag:

- A. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad (kategori A) med målsättning att byggnaden skyddas. Byggnadsskyddet utreds närmare och regleras vid detaljplaneändring.
- B. Stadsbildsmässigt värdefull byggnad (kategori B) med målsättning att byggnadens exteriör bibehålls eller värdefulla karaktärsdrag bevaras. Byggnadsskyddet utreds närmare och regleras vid detaljplaneändring.

Rastreringen för "Befintlig värdefull bebyggelsehelhet" på plankartan vid Kaptensgatans södra del.

Motivering:

I dagsläget består denna "helhet" av tre hus på gatans västra sida efter att två hus på gatans östra sida är bortrivna. Därmed har helheten betydligt minskat. De tre enskilda husen skyddas på annat sätt genom att ett av dem är K-märkt från tidigare och de övriga två ges skyddsbebyggelsen B i förslaget till delgeneralplan. Sålunda har motivet att ytterligare använda sig av ett skyddsbegrepp som rastreringen innebär avlägsnats.

Förslag:

Rastreringen på plankartan vid Kaptensgatans södra del avlägsnas.

En enhetlig och rättvis reglering för kvarteret Springpojken

Motivering:

Cirka 80 % av kvarteret har beteckningen HB med våningstal III-IV och e-tal 2-2,4. En tomt är B-betecknad för husets bevarande. De två kvarvarande tomterna är i dagsläget avrivna i enlighet med tillstånd av Mariehamns stad. Dessa har trots det i förslaget till delgeneralplan beteckning BS med våningstal II och e-tal 1,0!

Angränsande bebyggelse i kvarteret österom på Kaptensgatan har beteckningen HB med våningstal III-IV och e-tal 0,8-1,5. Angränsande kvarter norrom har beteckningen HB med våningstal IV och e-tal 1,5-2,1.

I rättvisans och logikens bör beteckningen i kvarteret Springpojken förenhetligas.

Förslag:

Hela kvarteret Springpojken förutom tomten med B-märkt byggnad ges beteckningen HB och våningstal III-IV samt e-tal 2-2,4.

Kvarteret Guldsmeden mellan Markströms gränd och Wirenska parken.

Motivering:

Kvarteret norr om Markströms gränd liksom kvarteret norr om Ekonomiegatan har beteckningen HB med våningshöjden III-IV och e-tal 2,4 respektive 2-2,4. Kvarteret söderom Markströms gränd har beteckningen HB med våningstal III och e-tal 1,8-2.

Kvarteren väster om dessa har i planförslaget 3 st VI-våningshus inrutade av vilka ett redan är förverkligat. Höga monumentala byggnader i form av Ålands Lagting och Mariehamns stadshus finns i sydost och syd från ifrågavarande kvarter.

Det är rimligt att köpcentret Sittkoffs och tomten "Emmaus" ges möjlighet att bygga lika mycket bostäder på sina tomter som kvarteren norr om och öster om har givits byggnadsrätt och byggnadshöjd för.

Förslag:

Hela kvarteret Guldsmeden förutom tomten med K-märkt byggnad ges beteckningen HB med våningshöjd III-IV och e-tal 2–2,4.

Fmge Conny Nylund föreslår, understödd av fmge Rolf Granlund, att förslaget till delgeneralplan jämte planbeskrivning för Mariehamns centrum av den 22.10.2020 med en teknisk justering 1.11.2019 och 14.02.2020 ändras så att Torggatan från Norragatan och söderut ändras från dess föreslagna markering som gågata längs hela till att den södra delen från Norragatan får beteckningen "långsamgata Allégata"

Fmge Lennart Isaksson föreslår, understödd av fmge Erica Sjöström, att till beslutet fogas en kläm lydande "Kompensation i enlighet med gällande Plan- och bygglag skall fastställas i samband med stadsplaneringen av tomter med skyddsobjekt."

Fmge Conny Nylund föreslår, understödd av fmge Rolf Granlund, att till beslutet fogas en kläm lydande "De vägskisser som framgår i delgeneralplanförslaget bör endast ses som skisser och därmed inte vara bindande" med motivering: De ändringar som framgår av materialet har stött på kraftigt motstånd bland ett flertal näringsidkare i staden.

Stadsstyrelsen 272 §, 26.11.2020

Vik. kanslichefens beredning: Stadsfullmäktige beslöt vid sitt sammanträde den 12 november att återremittera ärendet med motivering som framkommer i beslutet. Förvaltningens bedömning är att de föreslagna ändringarna gällande att låta avlägsna rasteringen på Kaptensgatans västra sida mellan Köpmansgatan och Nygatan samt att ersätta beteckningen *Gågata* med exempelvis *Lätt trafik prioriterat gaturum eller gågata* på Torggatan mellan Norragatan och Norra Esplanadgatan kan göras i form av en teknisk justering som inte föranleder att planförslaget ställs ut på nytt. De övriga föreslagna ändringarna är dock så pass omfattande att de kräver att planförslaget bereds i stadsutvecklingsnämnden och ånyo ställs ut till allmänt påseende.

Vik. kanslichefens förslag: Stadsstyrelsen tar ställning till ärendets fortsatta beredning.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands Ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 1 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Anders Holmberg i egenskap av närstående till fastighetsägare inom planområdet varvid Holmberg lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Stadsstyrelsen beslutar inhämta ett juridisk utlåtande gällande lagenligheten för de av stadsfullmäktige föreslagna formuleringarna för skydds-beteckningarna för kategori A och B samt lagenligheten för formulering för skydds-beteckningar enligt nedan;

- A. Arkitektonisk och kulturhistoriskt värdefull byggnad som vid ändring av stadsplan bör ges skydd.
 - B. Stadsbildsmässigt värdefull byggnad vars exteriöra drag eller värdefulla karaktärsdrag särskilt bör beaktas vid ändring av stadsplan.
-

Stadsstyrelsen 288 §, 10.12.2020

Bilagor:

- Juridiskt sakkunnigutlåtande gällande lagenlighet för skyddsbestämmelser i delgeneralplan; AR – STDS 288 §

Vik. kanslichefens beredning: Ett juridiskt sakkunnigutlåtande har inhämtats utifrån de frågeställningar som stadsstyrelsen listade vid sitt sammanträde den 26 november.

Av utlåtandets slutsatser ges att de föreslagna alternativa formuleringarna av skyddsbestämmelser för kulturhistoriska byggnader inte uppfyller den nivå av skydd vilken plan- och bygglagen kräver att ska regleras i generalplan.

Juridisk byrå CH. Jansson är inkallad till hörande under stadsstyrelsens sammanträde.

Vik. kanslichefens förslag: Stadsstyrelsen tar ställning till ärendets fortsatta beredning.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands Ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Ärendet bordläggs.

Stadsstyrelsen 10 §, 13.1.2021

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Dahlén lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 1 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Anders Holmberg i egenskap av närstående till fastighetsägare inom planområdet varvid Holmberg lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Ärendet återremitteras för bemötande av stadsfullmäktiges beslut och klämmer av den 12 november 2020.

Stadsstyrelsen 17 §, 21.1.2021

Bilagor:

- Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 19.01.2021; AS – Stds 17 §
- Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 19.01.2021; AT – Stds 17 §
- Förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 20.01.2021 med en teknisk justering 1.11.2019, 14.02.2020 och 20.01.2021; AU – Stds 17 §
- Planbeskrivning, förslag till delgeneralplan för Mariehamns centrum, 20.01.2021; AV – Stds 17 §
- Förtydligande av exploateringsstal för tomterna vid Kaptensgatan, Storängen kv 8 och 9, 20.02.2021; AW – Stds 17 §
- Illustration av kvarter 16 mot torget, stadsarkitektkansliet 20.01.2021; AX – Stds 17 §

Stadsarkitektens beredning: Stadsledningen har i enlighet med fullmäktiges beslut 12.11.2020 § 142 gällande ändringar av planförslag daterat 22.10.2020 tagit fram ett planförslag, bilaga AS, och till planförslaget hörande planbeskrivning, bilaga AT, som dateras 19.01.2021. I dessa har införts följande ändringar:

- I teckenförklaringen ändras skyddsbezeichnung A till "Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad med målsättning att byggnaden skyddas. Byggnadsskyddet utreds närmare och regleras vid detaljplaneändring." och skyddsbezeichnung B till "Stadsbildsmässigt värdefull byggnad med målsättning att byggnadens exteriör bibehålls eller värdefulla karaktärsdrag bevaras. Byggnadsskyddet utreds närmare och regleras vid detaljplaneändring."
- Rastreringen med teckenförklaringen "befintlig värdefull bebyggelsehelhet vars historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla karaktärsdrag skall bevaras" avlägsnas från plankartan vid Kaptensgatans södra del.

- I plankartan ges hela kvarteret Storängen-9, Springpojken, förutom tomten nr 3003 med B-märkt byggnad markanvändningsbeteckningen HB, våningsantalet III-IV och exploateringstalet 2–2,4.
- I plankartan ges hela kvarteret Storängen-16, Guldsmeden, förutom tomt nr 7 med K-märkt byggnad markanvändningsbeteckningen HB, våningsantalet III-IV och exploateringstalet 2–2,4.
- Markanvändningen på Torggatan från Norra gatan och söderut till Norra Esplanadgatan ändras från gågata till långsamgata-allégata.

Analys av planförslaget enligt fullmäktiges väggkost daterat 19.01.2021

Plan- och bygglagen stipulerar att om ett område, byggnad eller byggnadsgrupp ska skyddas på grund av kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen (20 §) och att generalplanen ska följas när detaljplaner utarbetas eller ändras (21 §). För att det vid detaljplaneläggningen skall vara möjligt att följa generalplanen ska skyddsbestämmelserna i generalplanen ges en så tydlig utformning som möjligt.

Planbeteckningarna A och B under "I stadsplan skyddad byggnad (K-märkt)"

Konsekvensen av ändringarna av skyddsplanernas teckenförklaringar är att de byggnader som bedömts kulturhistoriskt värdefulla av Ålands landskapsregering inte får något skydd alls i delgeneralplanen utan bestämmelserna i sin utformning är endast en målsättning att byggnaden skyddas. Planförslaget förpliktigar således inte till ett bevarande av byggnaderna för framtiden. Enligt den föreslagna planbestämmelsen utreds byggnadsskyddet närmare vid detaljplaneändring. Detta betyder att avgörandet av skyddet förskjuts från generalplanen till detaljplanen, vilket strider mot den åländska plan- och bygglagen. Se bilaga AR-Stds 288 §.

Byggnadsarvet utgör en del av det nationella kulturarvet, som var och en enligt 20 § i grundlagen bär ansvar för. Samhället har en skyldighet att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader antingen genom byggnadsskyddslagen eller på stadsplanerade områden såsom staden, genom plan- och bygglagen. Kommunen kan med andra ord inte flytta över ansvaret på byggnadsskyddet till de privata fastighetsägarna. Konsekvensen av skyddsplanerna i det framtagna planförslaget är att fullmäktige först vid stadsplaneändringar avgör om byggnaden ska skyddas eller inte. Fastighetsägarna kommer att leva i ovisshet om skyddet på sina fastigheter ända tills detaljplanerna på området har antagits. En generalplan med otydliga bestämmelser tenderar att fördröja centrumutvecklingen emedan fastighetsägarna inväntar tydligare regler.

Rastreringen för "Befintlig värdefull bebyggelsehelhet" på plankartan vid Kaptensgatans södra del

Ursprungligen föreslogs utgående från Ålands landskapsregerings byggnadsvärdering att tre värdefulla bebyggelsehelheter skyddas och varsamt förtätas. Ändringen i

planförslaget innebär att miljön vid Kaptensgatan helt utgår från dessa med motivering att två hus på gatans östra sida revs under den pågående planprocessen. På gatans västra sida finns alla fyra byggnader kvar där tre är kulturhistoriskt eller stadsbildmässigt värdefulla. Tillsammans utgör de en befintlig värdefull bebyggelsehelhet som består av de för Mariehamn typiska kaptensvillorna, som är särskilt viktiga för stadens identitet. Det finns ingen anledning till att avlägsna beteckningen från hela området.

En enhetlig och rättvis reglering för kvarteret Springpojken

Ändringen i kvarteret 9, Springpojken, för tomterna nr 7 och 8 gällande markanvändningen från BS, (småhusdominerat) till HB (handel-förvaltning-service-bostäder), antalet våningar från II våningar till III-IV våningar och exploateringsstalet från 1,0 till 2–2,4 innebär att stora volymer ska rymmas på dessa små tomter. Skalan och karaktären i stadsbilden skulle ändras markant. Vid exploatering ska byggbestämmelserna och kravet på bilplatser och friyta lösas. Det är uppenbart att dessa tomter inte kan exploateras till samma grad som de betydligt större tomterna i kvarteret beaktande de regelverk som ska följas vid bygglovsgivning. Stadsarkitektkansliet har tagit fram en bilaga över e-talen på tomter av motsvarande storlek på båda sidor av Kaptensgatan enligt det utställda planförslaget och planförslaget av den 20.01.2021, bilaga AU-Stds 17 §. Tomternas storlek varierar mellan 440 m² och 967 m² med ett högsta e-tal från 0,8–1,0 på de minsta upp till 1,5–1,7 på de största tomterna. Ett e-tal på 2,0 förutsätter betydligt större tomter såsom de två i kvarteret Springpojken som angränsar till Nygatan eller Torggatan. ”I rättvisans namn” bör en jämlik behandling av fastigheterna ske mellan fastigheter som har jämförbara förutsättningar.

Kvarteret Guldsmeden mellan Markströms gränd och Wirenska parken

Som riktlinje för delgeneralplanen slog fullmäktige år 2016 fast att ”Platser som lilla Torget, Sittkoffs, Erikssonska, City- och Boreniuska huset, Posthuset och Apoteksgården ger liv och identitet åt centrum och karaktären på dessa miljöer bör förstärkas och den ska spilla över till de angränsande tomterna.” Ökningen av antalet våningar i kvarter 16, Guldsmeden, söder om Sittkoffs från tre våningar till tre – fyra våningar strider mot planens målsättningar och drabbar negativt den småskaliga strukturen av Sittkoffs-komplexet och i synnerhet närmiljön kring Erikssonska huset. Den delen av centrum är den mest fotograferade och uppskattade bland besökare och stadsbor och upplevs som ett kommersiellt varumärke för Mariehamns centrum. Byggnader i fyra våningar på tomterna invid Erikssonska huset skulle definitivt slå sönder kvalitén i denna miljö. Se bilaga AT – Stds 17 §. En hörnsten i en hållbar utveckling av kulturmiljön är att nya byggnader bildar en harmonisk helhet tillsammans med de gamla. De fastighetsägare som redan K-märkt sina fastigheter och förpliktat sig att vårda kulturarvet förväntar sig denna respekt från stadens sida. Påpekas att fastighetsägarna för kontors- och bostadsfastigheterna vid Sittkoffs i det aktuella kvarteret inte har anmärkt mot det utställda planförslaget.

Ändringen av Torggatan från Norra gatan söderut från gågata till långsam allégata

Syftet med delgeneralplanen är att skapa en utveckling i Mariehamn som markerar att staden är Ålands administrativa-, kommersiella- och servicecentrum samt den främsta samlings- och mötesplatsen för stadsbor och besökare. En trivsam och tillgänglig miljö med tydlig stadscentrumprägel är enligt fullmäktiges riktlinjer en viktig del av detta. Målet är att skapa förutsättningar för lugna gator med minimerad biltrafik, förlängd gågata, enkelriktade gator, långsamgator och fungerande servicetrafik. Utöka gågatuområden. Prioritera den lätta trafiken och tillgängligheten. En levande stadscentrumkaraktär ger mer utrymme för den lätta trafiken och ger utrymme för uteserveringar framom biltrafik och parkeringsplatser. Ändringen av Torggatan avsnittet Norra gatan – Norra Esplanadgatan från gågata till långsamgata-allégata stöder inte fullmäktiges målsättning från 1.3.2016 att skapa ett levande stadscentrum. På ovannämnda grunder förordar inte stadsledningen de ändringar som planförslaget innehåller. Ändringarna är så pass väsentliga att planen måste ställas ut på nytt och befaras utgöra en besvärgrund med risk om en ytterligare fördröjning av planprocessen.

Stadsledningens reviderade planförslag

Stadsledningen har reviderat planförslaget daterat 22.10.2020 bilaga AP och tagit fram ett nytt planförslag, bilaga AU, och till planförslaget hörande planbeskrivning, bilaga AV, som dateras 20.01.2021. I dessa har införts följande ändringar:

- I teckenförklaringen ändras skyddsbezeichnung A till "Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddets nivå regleras i stadsplan." och skyddsbezeichnung B till "Stadsbildsmässigt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnads exteriör mot gata får inte rivas eller ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddets nivå regleras i stadsplan."
- Markanvändningen på Torggatan från Norra gatan och söderut till Norra Esplanadgatan ändras från gågata till "lätt trafik prioriterat gaturum eller gågata".

Stadskansliets bedömning är att de föreslagna ändringarna gällande skyddsbezeichnungarna A och B förtydligar beteckningarnas innehåll och i sak inte ändrar betydelsen. Likaså kan konstateras att ändringen gällande Torggatans användning innebär att funktionen som gågata möjliggörs även om gatan kan bibehålla den befintliga utformningen.

Om det utställda planförslaget ändras väsentligt ska planen ställas ut på nytt enligt PBL 31 §. Ändringarna ovan är av karaktären tekniska justeringar varför planförslaget inte behöver ställas ut på nytt.

Finanschefens förslag: Stadsstyrelsen beslutar föreslå inför fullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum av den 20.01.2021, bilaga AU med tekniska justeringar 01.11.2019, 14.02.2020 och 20.01.2021 och planbeskrivning bilaga AV av den 20.01.2021.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Dahlén lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 1 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Anders Holmberg i egenskap av närstående till fastighetsägare inom planområdet varvid Holmberg lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Peter Enberg föreslår, understödd av Terese Åsgård och Anna Holmström, att stadsstyrelsen ställer ut delgeneralplaneförslaget med tillhörande planbeskrivning av den 19.01.2021 till allmänt påseende under 30 dagar med följande ändringar;

Kvarteret Springpojken

Hela kvarteret ges planbeteckningen HB med ett våningstal om III-IV samt ett e-tal om 2–2,4

Ändringen motiveras med att cirka 80 % av kvarteret har i planförslagets beredning beteckningen HB med våningstal III-IV och e-tal 2–2,4. En tomt är B-betecknad för husets bevarande. De två kvarvarande tomterna är i dagsläget avrivna i enlighet med tillstånd av Mariehamns stad. En och en halv tomt av dessa har trots det i förslaget till delgeneralplan beteckningen BS med våningstal II och ett e-tal 1,0. Gällande den B-betecknade tomten (Eliasson) motsätter sig tomtägaren olikbehandling jämfört med övriga kvarteret och huset är därtill ombyggt i reposer vilket inte beaktats i Museibyråns inventering.

Angränsande bebyggelse i kvarteret öster om på Kaptensgatan har beteckningen HB med våningstal III-IV och e-tal 0,8–1,5. Angränsande tomter norr om har beteckningen HB med våningstal IV och e-tal 1,5–2,1.

I rättvisans och logikens namn bör beteckningen i kvarteret Springpojken förenhetligas.

Kvarteret Guldsmeden

Hela kvarteret ges planbeteckningen HB med ett våningstal om III-IV samt ett e-tal om 2–2,4.

Ändringen motiveras med att kvarteret norr om Markströms gränd liksom kvarteret norr om Ekonomiegatan har beteckningen HB med våningshöjden III-IV och e-tal 2,4 respektive 2–2,4. Kvarteret söder om Markströms gränd har beteckningen HB med våningstal III och e-tal 1,8–2.

Kvarteret väster om dessa har i planförslaget tre stycken VI-våningshus inritade av vilka ett redan är förverkligat. Höga monumentala byggnader i form av Ålands lagting och Mariehamns stadshus finns i sydost och syd från kvarteret Guldsmeden.

Det är rimligt att köpcentret Sittkoffs och gamla Keskotomten/Emmaus ges möjlighet att i framtiden bygga lika mycket bostäder på sina tomter som kvarteren i norr och öster ges byggnadsrätt och byggnadshöjd för.

Planbeteckningarna A och B under "I stadsplan skyddad byggnad (K-märkt) ges lydelserna

A-beteckningen: "Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad – Kategori A – som ska skyddas. Skyddet regleras i stadsplan i samråd med fastighetsägaren".

B-beteckningen: "Stadsbildsmässigt värdefull byggnad – Kategori B – vars värdefulla karaktärsdrag i byggnadsmiljön ska skyddas. Skyddet regleras i stadsplan i samråd med fastighetsägaren".

Ändringarna motiveras med:

- Det finns en skyldighet i 20 § plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland, nedan nämnd PBL, att beakta bland annat kulturvärden när en generalplan uppgörs. Däremot saknas det regler om på vilket sätt värnandet om kulturvärden ska komma till uttryck i generalplanen. Ett alternativ är att införa olika slag av restriktioner gällande byggnader och bebyggelse som anses skyddsvärda, så kallad K-märkning. Lagen utesluter inte andra alternativ.
- Det är fullmäktiges målsättning att i planläggningen värna om kulturvärdena och den bebyggda miljön i stadsplaneområdet i enlighet med 19 § PBL, dock så att en generalplan inte får förorsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskälig olägenhet utan kompensation såsom det regleras i PBL. Därför införs utöver de gällande K-märkningarna, en A- och B-märkning på byggnader som anses skyddsvärda såsom arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad respektive stadsbildsmässigt värdefull byggnad.
- Beskrivningarna i A- och B-märkningarna utgör ett fullgott skydd av kulturvärden i delgeneralplanen. De tillämpas så att fastigheter som får A- eller B-märkning i delgeneralplanen och vars målsättning är att särskilda kulturvärden bevaras, utreds och erhåller en detaljplan där fastighetsägaren även ges rätt att komma till tals för att inte erhålla oskälig olägenhet, där kompensation avtalas i exploateringsavtal och motiverade beslut med besväransvisning tas.
- A-beteckningen innebär att byggnaden exteriört bevaras antingen av fastighetsägaren, varvid kompensation ges, eller efter inlösen av staden.
- B-beteckningen innebär att värdefulla exteriöra karaktärsdrag i byggnaden bevaras, varvid kompensation ges, eller återfinns i en ombyggd eller nybyggd byggnad.

Vidare föreslår stadsstyrelsen, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer, inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antar förslaget till delgeneralplanen för Mariehamns centrum av den 19.01.2021 och planbeskrivningen av den 19.01.2021.

Vid omröstning mellan finanschefens förslag och Peter Enbergs förslag röstar Ann Gottberg, Ingrid Zetterman, Jonny Andersen, Nina Fellman, Henrik Löthman och Peter Ekholm för finanschefens förslag medan Anna Holmström, Terese Åsgård och Peter Enberg röstar för Peter Enbergs förslag.

Stadsstyrelsen beslutar sålunda omfatta finanschefens förslag.

Stadsfullmäktige 5 §, 26.1.2021

Beslut: Konstateras att jäv enligt kommunallag (1997:73) 43 § föreligger för fmge Roger Jansson och fmge Tom Forsbom i egenskap av fastighetsägare inom planområdet varpå de lämnar sina platser och tar plats bland åhörarna under ärendets behandling. Fmge Janssons och fmge Forsboms platser intas under ärendets behandling av fmge Lasse Selander respektive fmge Lotta Kärkkäinen-Del Prete.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för stadsdirektör Barbara Heinonen i egenskap av medlem i förvaltningsrådet för Ålands Ömsesidiga försäkringsbolag varvid Heinonen tar plats bland åhörarna under ärendets behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger tomt inom planområdet, varvid Dahlén tar plats bland åhörarna under ärendets behandling.

Fmge Robert Söderdahl föreslår, understödd av fmge Rolf Granlund, att ärendet återremitteras till stadsstyrelsen med nedanstående riktlinjer och direktiv för den fortsatta beredningen av rubricerat ärende:

- A. Tomten Storängen 9–7 ges markanvändningsbeteckningen HB, våningstal III samt exploateringstal 1,5–1,8. Tomten Storängen 9–8 ges markanvändningsbeteckningen HB, våningstal III samt exploateringstal 1,5–1,8.
- B. Beteckningen i planekartan för tomterna Sittkoffs och Emmaus ändras till våningstalet III-IV och beteckningen HB och exploateringstal 1,8–2 bibehålls samt att våningstal, beteckning och exploateringstal på tomten öster om Erikssonska gården bibehålls (III-våningar, HB och 1,8–2).

C. Tomten Storängen 9–3003 (Eliasson) utreds noga beträffande skyddsvärde och om inga särskilda skäl anges föreslås följande:

Markanvändningsbeteckningen HB, våningstal III samt exploateringsstal 1,5–1,8. Fastigheten erhåller ingen så kallad B-märkning delvis baserat på att den inte längre är viktig för stadsbilden då grannfastigheterna har rivits och delvis baserat på de anmärkningar Eliasson har inlämnat till staden.

Fmge Henrik Boström föreslår, understödd av fmge Erica Sjöström och fmge Petri Rautanen, att ärendet återremitteras till stadsstyrelsen för utställelse av delgeneralplaneförslaget med tillhörande planbeskrivning av den 19.01.2021 till allmänt påseende under 30 dagar med följande ändringar;

Kvarteret Springpojken

Hela kvarteret ges planbeteckningen HB med ett våningstal om III-IV samt ett e-tal om 2–2,4

Ändringen motiveras med att cirka 80 % av kvarteret har i planförslagets beredning beteckningen HB med våningstal III-IV och e-tal 2–2,4. En tomt är B-betecknad för husets bevarande. De två kvarvarande tomterna är i dagsläget avrivna i enlighet med tillstånd av Mariehamns stad. En och en halv tomt av dessa har trots det i förslaget till delgeneralplan beteckningen BS med våningstal II och ett e-tal 1,0. Gällande den B-betecknade tomten (Eliasson) motsätter sig tomtägaren olikbehandling jämfört med övriga kvarteret och huset är därtill ombyggt i reprints vilket inte beaktats i Museibyråns inventering.

Angränsande bebyggelse i kvarteret öster om på Kaptensgatan har beteckningen HB med våningstal III-IV och e-tal 0,8–1,5. Angränsande tomter norr om har beteckningen HB med våningstal IV och e-tal 1,5–2,1.

I rättvisans och logikens namn bör beteckningen i kvarteret Springpojken förenhetligas.

Kvarteret Guldsmeden

Hela kvarteret ges planbeteckningen HB med ett våningstal om III-IV samt ett e-tal om 2–2,4.

Ändringen motiveras med att kvarteret norr om Markströms gränd liksom kvarteret norr om Ekonomiegatan har beteckningen HB med våningshöjden III-IV och e-tal 2,4 respektive 2–2,4. Kvarteret söder om Markströms gränd har beteckningen HB med våningstal III och e-tal 1,8–2.

Kvarteret väster om dessa har i planförslaget tre stycken VI-våningshus inritade av vilka ett redan är förverkligat. Höga monumentala byggnader i form av Ålands lagting och Mariehamns stadshus finns i sydost och syd från kvarteret Guldsmeden.

Det är rimligt att köpcentret Sittkoffs och gamla Keskotomten/Emmaus ges möjlighet att i framtiden bygga lika mycket bostäder på sina tomter som kvarteren i norr och öster ges byggnadsrätt och byggnadshöjd för.

Planbeteckningarna A och B under "I stadsplan skyddad byggnad (K-märkt) ges lydelsena

A-beteckningen: "Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad – Kategori A – som ska skyddas. Skyddet regleras i stadsplan i samråd med fastighetsägaren".

B-beteckningen: "Stadsbildsmässigt värdefull byggnad – Kategori B – vars värdefulla karaktärsdrag i byggnadsmiljön ska skyddas. Skyddet regleras i stadsplan i samråd med fastighetsägaren".

Ändringarna motiveras med:

- Det finns en skyldighet i 20 § plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland, nedan nämnd PBL, att beakta bland annat kulturvärden när en generalplan uppgörs. Däremot saknas det regler om på vilket sätt värnandet om kulturvärden ska komma till uttryck i generalplanen. Ett alternativ är att införa olika slag av restriktioner gällande byggnader och bebyggelse som anses skyddsvärda, så kallad K-märkning. Lagen utesluter inte andra alternativ.
- Det är fullmäktiges målsättning att i planläggningen värna om kulturvärdena och den bebyggda miljön i stadsplaneområdet i enlighet med 19 § PBL, dock så att en generalplan inte får förorsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskälig olägenhet utan kompensation såsom det regleras i PBL. Därför införs utöver de gällande K-märkningarna, en A- och B-märkning på byggnader som anses skyddsvärda såsom arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad respektive stadsbildsmässigt värdefull byggnad.
- Beskrivningarna i A- och B-märkningarna utgör ett fullgott skydd av kulturvärden i delgeneralplanen. De tillämpas så att fastigheter som får A- eller B-märkning i delgeneralplanen och vars målsättning är att särskilda kulturvärden bevaras, utreds och erhåller en detaljplan där fastighetsägaren även ges rätt att komma till tals för att inte erhålla oskälig olägenhet, där kompensation avtalas i exploateringsavtal och motiverade beslut med besväransvisning tas.
- A-beteckningen innebär att byggnaden exteriört bevaras antingen av fastighetsägaren, varvid kompensation ges, eller efter inlösen av staden.
- B-beteckningen innebär att värdefulla exteriöra karaktärsdrag i byggnaden bevaras, varvid kompensation ges, eller återfinns i en ombyggd eller nybyggd byggnad.

Vid beslut om återremiss eller fortsatt saklig behandling röstar 13 ledamöter för fortsatt saklig behandling medan 14 ledamöter röstar för återremiss. (Voteringslista nr.1/2021)

Stadsfullmäktige beslutar således att återremittera ärendet.

Vid beslut om fmge Söderdahls motivering till återremiss och fmge Boströms motivering till återremiss röstar 20 ledamöter för fmge Söderdahls motivering medan

6 ledamöter röstar för fmge Boströms motivering. 1 en ledamot avstår från att rösta.
(Voteringslista nr.2/2021)

Stadsfullmäktige beslutar således att återremittera ärendet med fmge Söderdahls
motivering till återremiss.

Stadsstyrelsen 31 §, 4.2.2021

Bitr. kanslichefens beredning: Stadsfullmäktige beslöt vid sitt sammanträde den 26 januari 2021 att återremittera förslaget till delgeneralplan. Som grund för återremiss gavs att ånyo utreda fastigheten Storängen 9–3003 skyddsvärde samt ändringar av etal, våningstal och planbeteckningar i kvarteren Springpojken och Guldsmeden.

De föreslagna ändringarnas karaktär förutsätter att planförslaget ställs ut på nytt, varpå ärendet bör remitteras till stadsutvecklingsnämnden för vidare beredning. Stadsstyrelsen kan dock inbegära yttrande av sakkunnig myndighet gällande fastigheten Storängen 9–3003 skyddsvärde.

Bitr. kanslichefens förslag: Stadsstyrelsen beslutar inbegära yttrande av kulturbyrån vid landskapsregeringen beträffande fastigheten Storängen 9–3003 skyddsvärde samt remitterar ärendet till stadsutvecklingsnämnden för fortsatt behandling med utgångspunkt i av fullmäktige den 26 januari 2021 framförd viljeyttring.

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 3 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Emma Dahlén i egenskap av närstående till en ledamot i styrelsen för ett bostadsaktiebolag som äger en tomt på planområdet, varvid Dahlén lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 1 punkten förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland föreligger för Anders Holmberg i egenskap av närstående till fastighetsägare inom planområdet varvid Holmberg lämnar sammanträdet under ärendets fortsatta behandling.

Peter Enberg föreslår, understödd av Anna Holmström, att förslaget godkänns med följande tillägg

Planbeteckningarna A och B under ”I stadsplan skyddad byggnad (K-märkt) ges lydelserna

A-beteckningen: ”Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad – Kategori A – som ska skyddas. Skyddet regleras i stadsplan tillsammans med fastighetsägaren”.

B-beteckningen: ”Stadsbildsmässigt värdefull byggnad – Kategori B – vars värdefulla karaktärsdrag i byggnadsmiljön ska skyddas. Skyddet regleras i stadsplan tillsammans med fastighetsägaren”.

Vid omröstning mellan Bitr. kanslichefens förslag och Peter Enbergs förslag röstar Ann Gottberg, Ingrid Zetterman, Jonny Andersen, Nina Fellman, Henrik Löthman och Ola Sundberg för Bitr. kanslichefens förslag medan Anna Holmström, Terese Åsgård och Peter Enberg röstar för Peter Enbergs förslag.

Stadsstyrelsen beslutar sålunda omfatta Bitr. kanslichefens förslag.

Stadsutvecklingsnämnden 48 §, 21.09.2021

Bilagor:

- Utlåtande rörande kulturhistoriskt värde, Storängen-9-3003, Köpmansgatan 5, Ålands landskapsregering, ÅLR 2020/1249, 12.03.2021; AY – SUN 48 §
- Återtagande av anmärkning; FAB Strandgatan 20, 13.09.2021 AZ – SUN 48 §
- Studie över tomterna 7 och 8 i kvarter 9 i stadsdelen Storängen, Stadsarkitektkansliet 15.09.2021; AÅ – SUN 48 §

Stadsarkitektkansliet har anlitat arkitekt Anna Hjerling från Studio Ö för uppdraget att utreda fullmäktiges riktlinjer och direktiv från 26.1.2021 angående tomterna Storängen-9-7 och -9-8.

Storängen-9-3003

Fullmäktiges riktlinje: Tomten Storängen-9-3003 (Eliasson) utreds noga beträffande skyddsvärde och om inga särskilda skäl anges föreslås följande:

Markanvändningsbeteckningen HB, våningstal III samt exploateringsstal 1,5-1,8. Fastigheten erhåller ingen så kallad B-märkning delvis baserat på att den inte längre är viktig för stadsbilden då grannfastigheterna har rivits och delvis baserat på de anmärkningar Eliasson har inlämnat till staden.

Stadsstyrelsen inbegärde yttrande av kulturbyrån vid landskapsregeringen beträffande skyddsvärdet på fastigheten Storängen-9-3003. Utlåtandet från 11.3.2021 slår fast att byggnaden bör omfattas av skyddsbestämmelser i kommande stadsplan. De kulturhistoriska värden som initieras för byggnaden är enligt kulturbyrån ej anhängiga av förändringar i omgivningen såsom rivningen av fastigheterna på tomt 9-7 och 9-8 utan är förknippade med själva byggnaden och dess särprägel. Byggnaden har i det utställda planförslaget skyddsbebyggelsen i kategori B, stadsbildsmässigt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag försvakas. Skyddets nivå regleras i stadsplan. Tomtens storlek, våningstalet och e-talet i gällande plan är desamma som för tomt 9-8, se

redogörelsen för tomt 9-8 nedan. Av tomtens befintliga byggrätt på 440 m² finns 230 m² kvar.

Storängen-9-8

Fullmäktiges riktlinje: Tomten Storängen-9–8 ges markanvändningsbeteckningen HB, våningstal III samt exploateringstal 1,5–1,8. Enligt det utställda planförslaget är markanvändningen BS, småhusdominerat bostadsområde. Våningstalet är två. Vindsvåning kan efter prövning tillåtas. Det högsta exploateringstalet är 1.0. Tomtens areal är 440 m². Enligt gällande plan är tomtens våningsyta 440 m² och våningstalet tre utan möjlighet till vindsvåning.

Markanvändningen BS utesluter inte en annan verksamhet på området men fastslår tomtens huvudsakliga användningsändamål. Fastighetens gatuplan kunde på så sätt tex. gärna bestå av affärs- och serviceytor. Eftersom Kaptensgatan till sin karaktär är främst en lugn bostadsgata och fullmäktiges riktlinjer för delgeneralplanen synnerligen betonar en ökning av boendet i centrum är det väl motiverat att försäkra områdets karaktär som bostadsgata även framöver.

Våningstalet på två våningar med en vindsvåning jämfört med gällande planens tre våningar har ingen större ekonomisk betydelse men stadsbildsmässigt är det av vikt att den tredje våningen är indragen från gatufasaden för att bättre harmoniera med de äldre två vånings byggnaderna på motsatt sida av Kaptensgatan.

På uppdrag av stadsarkitektkansliet har Studio Ö närmare utrett tomtens exploateringsmöjligheter. Tomtens storlek på 440 m² begränsar väsentligt möjligheterna på en ytterligare förtätning på tomt. Av tomtanalysen framgår att e-talet på 1.0 enligt generalplaneförslaget är genomförbart med tanke på gällande byggbestämmelser och friytekrav medan ökningen av våningsytan till e-tal på 1.8 kräver en tomt som är minst 100 m² större. Förutsättningen för att använda sig hela byggrätten är att alla parkeringsplatser som krävs tillåts friköpas.

Storängen-9-7

Fullmäktiges riktlinje: Tomten Storängen-9–7 ges markanvändningsbeteckningen HB, våningstal III samt exploateringstal 1,5–1,8.

Enligt det utställda planförslaget har tomtens gatusida markanvändningen BS, småhusdominerat bostadsområde och resten av tomt HB, område för handel, förvaltning, service och bostäder. Våningstalet på gatusidan är två, eventuellt med en vindsvåning och på gårdssidan tre till fyra. Det högsta exploateringstalet är 1.0. på gatusidan och upp till 2-2.4 på andra halvan av tomt, i genomsnitt är e-talet för tomt 1.7. Tomtens areal är 880 m². Enligt gällande plan är tomtens e-tal 1.0 och våningstalet tre utan möjlighet till vindsvåning.

Eftersom tomtens högsta e-tal i delgeneralplaneförslaget på 1.7 håller sig inom fullmäktiges riktlinje har en tomtstudie tagits fram utgående från planförslaget i syfte

att belysa tomtens förutsättningar och problematik vid förtätning. Genom studien redogörs för de olika kraven för brandsäkerheten, handikapparkering och friytorna. Studien visar att det högsta e-talet enligt planförslaget är möjligt att tillämpa med förutsättningen att parkeringsplatserna är under mark. De sammanslagna tomterna tillsammans har ett e-tal på 1.5 enligt delgeneralplaneförslaget.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

För att utreda de ovannämnda tomternas förutsättningar utgående från stadsfullmäktiges riktlinjer har en konsult anlåtats. Genom studien redogörs för de olika kraven för brandsäkerheten, handikapparkering och friytorna. Resultatet visar att de e-tal som angetts för tomterna i det utställda planförslaget redan är de högsta möjliga för att fylla kraven som ställs vid bygglovsgivning. Fastighetsägarna ska kunna lita på att de planer som staden tar fram och godkänner går att genomföra enligt gällande regelverk.

Storängen-16-6 och -16-2

Fullmäktiges riktlinje: Beteckningen i plankartan för tomterna Sittkoffs och Emmaus ändras till våningstalet III-IV och beteckningen HB och exploateringsstal 1,8–2 bibehålls samt att våningstal, beteckning och exploateringsstal på tomten öster om Erikssonska gården bibehålls (III-våningar, HB och 1,8–2).

De i fråga varande tomterna utgör området mellan Markströmsgränd och Torget. Enligt riktlinjerna behålls markanvändning, vånings- och e-talet på den s.k. Erikssonska tomten såsom i det utställda planförslaget, medan resten av området skulle få en förhöjt vånings- och e-tal motsvarande tomterna norr om Markströms gränd. Detta baserar sig på de anmärkningar på planförslaget som inlämnades av Fastighets Ab Sittkoffska gården, som äger endast butikslokalerna i Sittkoffs och Fastighets Ab Strandgatan 20. Efter utställningstiden har Fastighets Ab Strandgatan 20 återtagit sin anmärkning. Eftersom fastighetsägarna på området inte har anmärkningar mot det utställda planförslaget finns det inget skäl att ändra planförslaget för dessa tomter.

Stadsarkitektens bedömning

Stadsarkitektkansliet har studerat fullmäktiges riktlinjer från 26.1.2021 och föreslår med hänvisning till beredningen ovan att inte ändra det utställda planförslaget med de tekniska justeringarna och bedömer att planförslaget inte behöver ställas ut på nytt.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till delgeneralplan för Mariehamns centrum av den 20.01.2021, bilaga AU med tekniska justeringar 01.11.2019, 14.02.2020 och 20.01.2021 och planbeskrivning bilaga AV av den 20.01.2021.

Beslut:
