

UTSTÄLLNINGEN OM UTKAST TILL DELGENERALPLAN FÖR MARIEHAMNS CENTRUM



Staden arrangerar samråd 1 mars - 31 mars 2017

Staden informerar om utkastet på stadsbiblioteket 1 mars 2017 kl. 18.00.
På stadens hemsida finns ärendeberedning, bilagor och en informationsfilm.

Materialet finns samlat till en utställning under tiden 1-22 mars 2017.

**Du kan ge din åsikt före den 31 mars 2017 till stadsarkitektkansliet,
PB 5, 22101 Mariehamn.**

UTKAST TILL EN DELGENERALPLAN FÖR MARIEHAMNS CENTRUM 2040

Fullmäktige lade fram målsättningarna för en hållbar delgeneralplan för centrum. Utkastet till delgeneralplanen för centrum bygger på kommitténs riktlinjer som fullmäktige har godkänt och som är citerade i fet stil.

Delgeneralplanen ska skapa en utveckling i Mariehamn som markerar att staden är Ålands administrativa, kommersiella och servicecentrum och 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. All bebyggelse ska vara tillgänglig, energieffektiv och klimatanpassad.

De flesta tomterna på planområdet har en möjlighet till förtätning jämfört med dagens situation. Undantaget är tomter som nyligen har fått en stadsplan med betydande tilläggsbyggnadsrätt eller tomter med höga kulturhistoriska värden. Trots att den gällande generalplanen möjliggjort en dubbling av våningsytan på flera tomter i absoluta centrum har mycket lite bebyggt. Planområdet har i dagsläget utnyttjad byggrätt totalt 26 000 m². Fullmäktiges målsättning är att öka dagens 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.

Det finns dock begränsande faktorer, i synnerhet tillgång till parkering. Förutsättningen för en förtätning i enlighet med planutkastet är att markparkeringen flyttas bort från gårdarna. Varför det finns så mycket oanvänt byggrätt i centrum har säkert flera orsaker men de flesta fastighetsägare har påpekat parkering som en svåröst fråga på de enskilda tomterna.



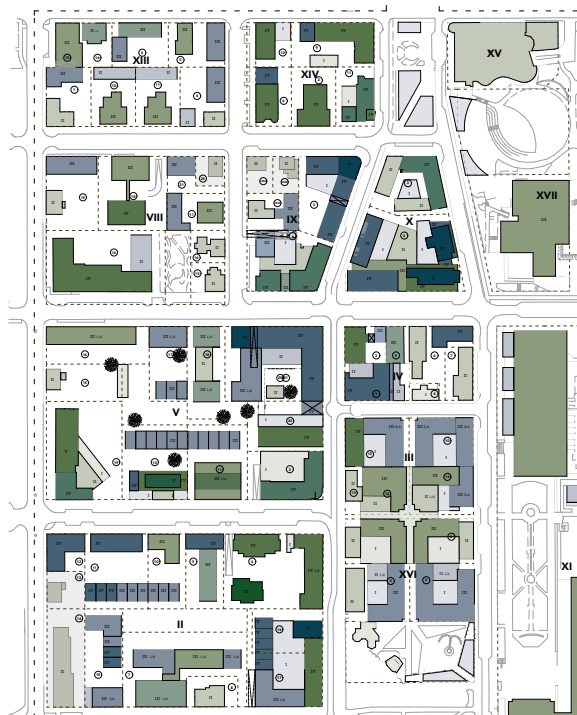
Planområdet 2017



Planområdet 2040

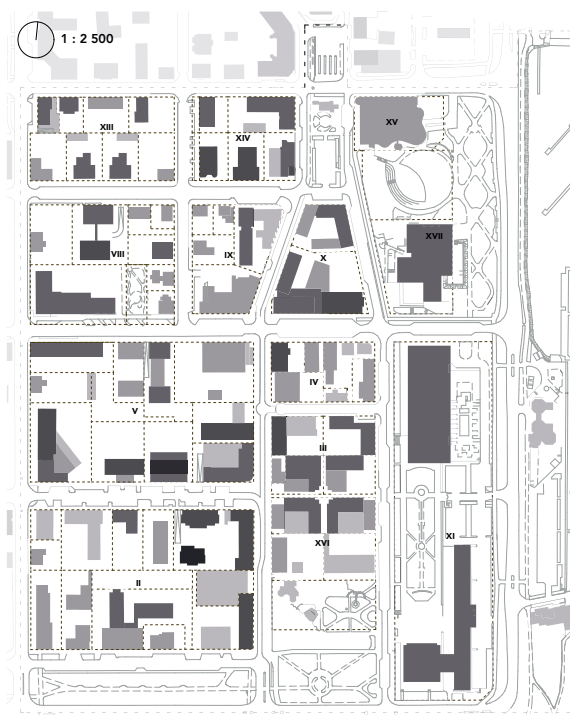


Planområdet för Delgeneralplanen för Centrum



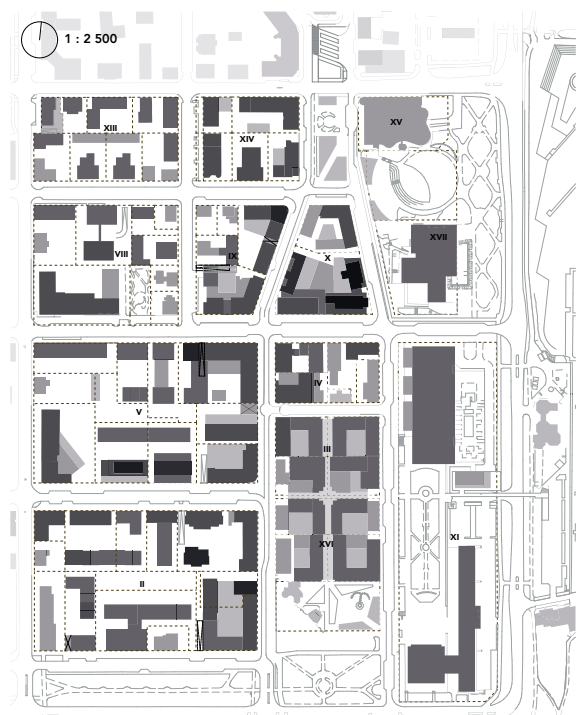
Planillustration med våningstal

- Befintlig byggnad
- Ny byggnad
- Påbyggd befintlig byggnad



Utbyggd situation

- 1 - 1 våning
- 2 - 2 våningar
- 3 - 3 våningar
- 4 - 4 våningar
- 5-6 våningar



Planutkast - Förtätnings princip

- 1 - 1 våning
- 2 - 2 våningar
- 3 - 3 våningar
- 4 - 4 våningar
- 5-6 våningar

FÖRTÄTNINGEN KVARTERSVIS

Centrum behöver breddas ut från Torggatan i absoluta centrum till Ålandsvägen i väster och Österhamn i öster. Ett större fokus riktas på kvarter II och V som är mellan Torggatan och Ålandsvägen och som erbjuder gott om tillbyggnadsmöjligheter förutsatt att parkeringen löses gemensamt antingen i anslutning till tomterna delvis under fickparkerna eller i parkeringsanläggningar i stadens eller privat regi.

Det är önskvärt att kunna förtäta inne i kvarteren med en relativt flexibel och tät struktur. Townhouse är en mycket flexibel modell, som kan anpassas både till stora och små tomter. Den kan också anpassas efter önskad boendevariant. Man kan tänka sig egnahemshus, egnahemshus med verksamhet i bottenvåningen eller flerbostadshus. Townhouse-hustypen kan formas till alla dessa enligt önskemål och efterfrågan. Om parkeringen löses gemensamt för hela kvarteret eller utanför är det även ett relativt enkelt och förmånligt sätt att bygga i mindre etapper. Townhouse-tomterna kan även bebyggas med garage på markplan per bostad i fall man inte bygger de underjordiska garagen under fickparken.

Bebyggelsen inne i kvarteren som inramar den gemensamma fickparken skulle bestå av trevånings egnahem i stadsradhus (townhouse) som kan övergå till högre lägenhetshus vid hörnen på kvarteren. Behovet av solljus och kvalitativa vistelsezoner inne i kvarteret talar mot att bygga höga fristående punkthus inne i kvarteren. En sammanhängande radhusbebyggelse skulle skapa en lugn och boendevänlig miljö inne i kvarteren som är tydligt avskild från de trafikerade gatorna.

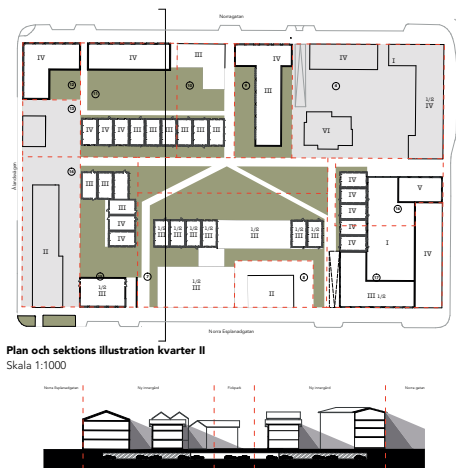
Fullmäktige fastslog att vid förtätning hålls våningstalet vid tre till fyra mot gata och på några anpassade platser inne i kvarteren kan enstaka byggnader vara högre. Planutkastet följer fullmäktiges riktlinjer. I huvudsak är våningstalet tre eller fyra, men på enstaka platser som är motiverade ur stadsbildssynpunkt 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 titta på att bygga på höjden. Det är viktigt att i stadsplaneskedet anpassa byggnaderna i sin omgivning genom att dra in den översta våningen eller trappa ner våningstalet närmast den äldre lägre bebyggelsen.



Kvarter II fickparken inramad av stadsradhus



Kvarter II fickparken inramad av punkthus, samma våningsyta som i stadsradhus



BEFINTLIG BEBYGGELSE

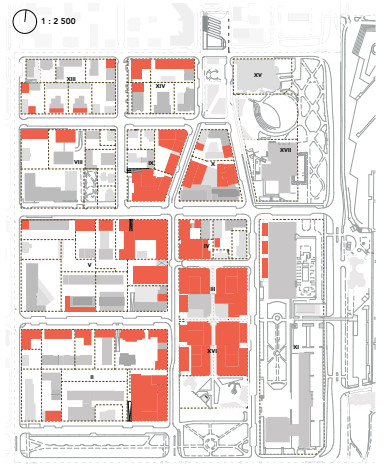
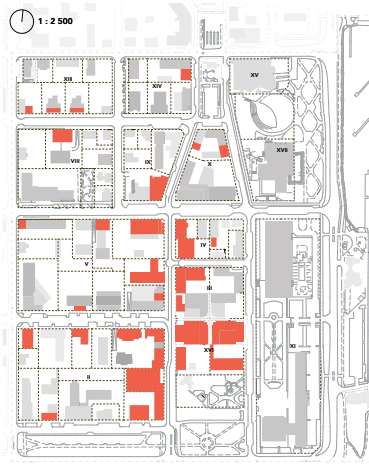
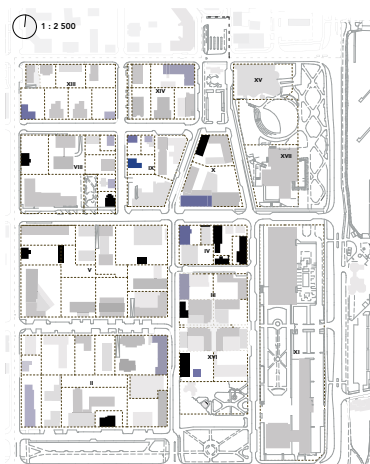
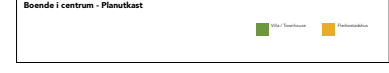
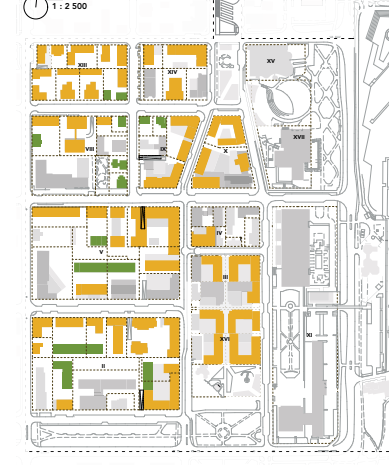
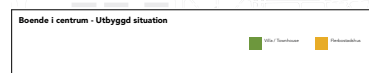
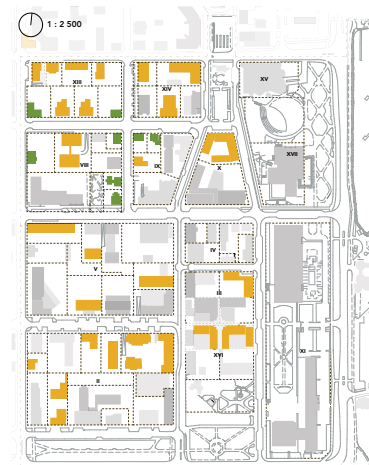
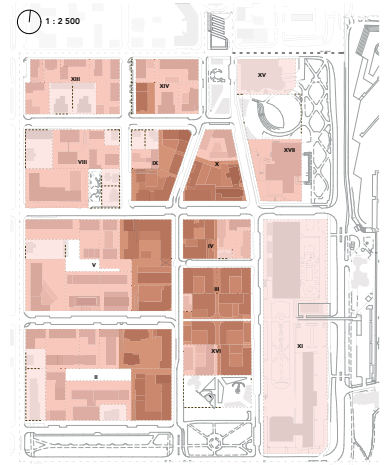
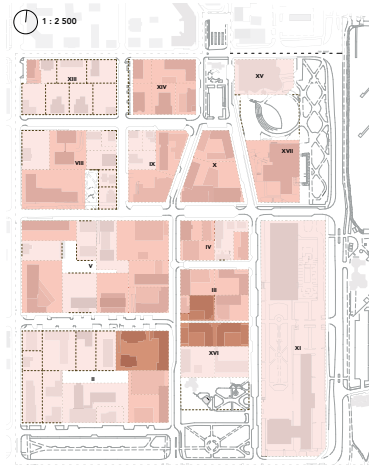
Det är viktigt att byggnaderna är av olika ålder, karaktär och skick. Med andra ord är det en fördel om staden växer fram dynamiskt och successivt under en lång tid. Många av de byggnader som uppförts i centrum på 60- och 70-talet har ett formspråk som inte har förmått vinna stadsbornas acceptans och bidra till att göra centrum mer attraktivt. Efter som många av dessa byggnader närmar sig slutet på sin livslängd är det rätt läge nu att utveckla och bygga nytt med ett mera stadsmässigt grepp. Många av dessa byggnader befinner sig på västra sidan av Torggatan i kvarter II och V, där det dessutom erbjuds intressanta möjligheter till gemensam parkering. En nyckel till utveckling i dessa kvarter är stadens mark i kvarterens mitt, som utgör en gemensam outnyttjad resurs. På de mest centrala kvarteren är luckorna i stadsbilden många och ger möjligheter till punktvisa tillbyggnadsåtgärder. Kommersiellt bedöms Biblioteksplatsen och Bussplanen ha en större potential än vad de har i dag på grund av närhet till kollektivtrafiken och gemensamma underjordiska parkeringsanläggningar, vilket även talar för mera bostäder och arbetsutrymmen också i dessa kvarter.

Den kulturellt hållbara stadsplaneringen utgår ifrån att den lokala identiteten och det kulturhistoriska arvet tillvaratas och värnas om. Inom planområdet finns fyra särskilt värdefulla kulturmiljöer: Esplanaden med sin ståtliga dubbelallé, den äldre bebyggelsen vid den östra delen av Torggatan och längs Kaptensgatan och 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.

ÖKAT BOENDE

Fullmäktiges målsättning för delgeneralplanen för centrum är att fördubbla antalet befintliga invånare på planområdet. Detta innebär att antalet invånare 1.1.2015 utökas från 424 invånare till 850 invånare år 2040. Målsättningen överskrider den prognoserade ökningen med 340 % och skulle ta 85 år om inte befolkningsökningen i stadsdelarna utanför centrum minskar i motsvarande grad, dvs. att staden under de följande decennierna medvetet strävar till att styra befolkningsökningen till stadskärnan. För att ha en levande stadskärna som attraherar alla befolkningsgrupper gäller det att aktivt arbeta för att erbjuda boendeformer som lämpar sig även för yngre och barnfamiljer. I centrumområden där det finns knappt om tomtmark skulle en ny boendetyp i form av stadsradhus, en så kallad "townhouse" vara ett familjevänligt alternativ, i synnerhet kopplad till bilfria stadsmiljöer inne i kvarteren. **Townhouse-modellen kunde användas även för flera av luckorna i stadsbilden för att avgränsa och berika det offentliga rummet.**

BEFINTLIG UTBYGGD BOSTADSVÄNINGSYTA 30 350 m²/50 m²
= 600 boende
ENLIGT PLANUTKASTET TOTALT 62 600 m²/50 m² = 1200 boende



ÖKAD VERKSAMHET

Aktuell forskning visar att en attraktiv stad ska vara tät, ha många blandade funktioner som butiker, kontor, restauranger och andra naturliga mötesplatser. Detta genererar ett flöde av människor under en stor del av dygnet och skapar liv i centrum.

”Lilla Torget” och kvarteren intill är det befintliga nöjescentret i Mariehamn. Där är även stadens kulturbyggnader belägna. Nygatan fungerar som ett nav för olika former av kvällsverksamheter. Torget och Miramarparken är de naturliga mötesplatserna för större evenemang. Kvarteren öster om Torggatan lämpar sig för olika verksamheter, medan boende kan störas av kvällsverksamheterna och evenemangen.

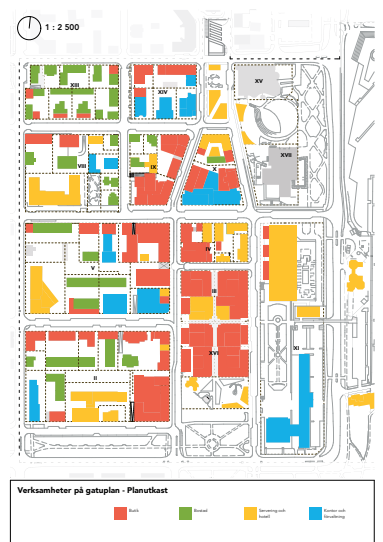
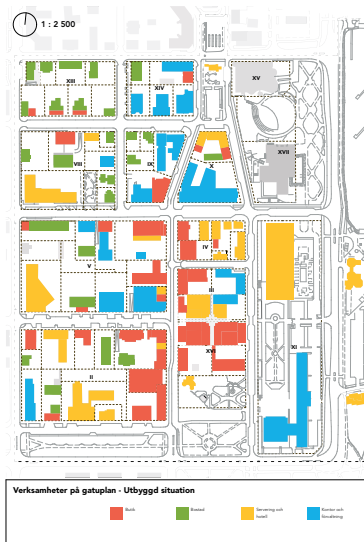
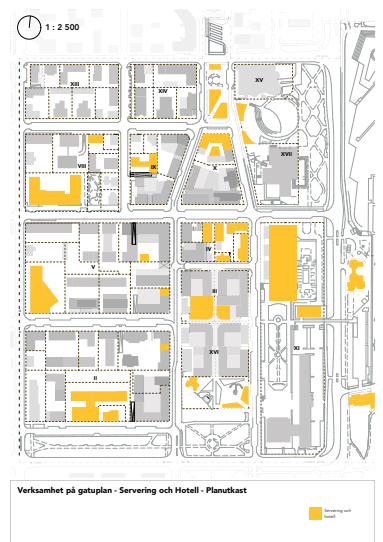
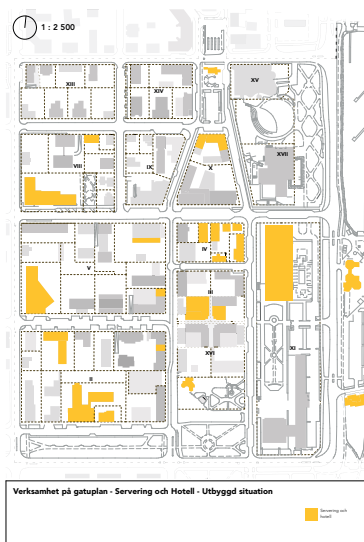
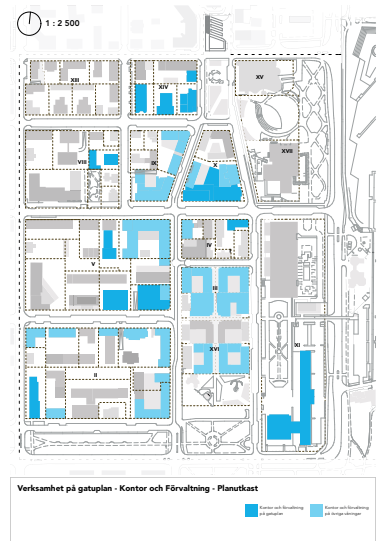
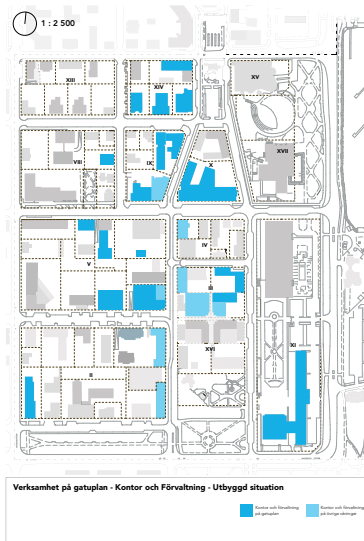
Mariehamns karaktär med en mångfald av små butiker skall förstärkas. Framtidens handel kommer i en stor utsträckning ske på nätet, men det finns efterfrågan av specialbutiker, ekologiska matvaru- och återvinningsbutiker. Dagligvaruhandeln kommer fortfarande att behöva centrala lägen eftersom allt fler invånare inom centrumområdet är personer utan bil.

Service såsom hårfrisörer, tandläkare, gym osv. kan inte överföras till nätet och behöver finnas kvar och ha utrymmen för att expandera i staden. Den totala butiksytan i centrum behöver delvis omfördelas men knappast utökas i någon större omfattning. Däremot kan gatuplanen användas mera för annan service för stadsborna och besökarna. Träffpunkter för ungdomar behöver ordnas i centrum. Olika typer av mötesplatser både inne och ute för spontana träffar behöver skapas med sittplatser i soliga lägen.

Kontor ska inte vara belägna på gatuplan utan en våning ovanför. Kontorsverksamhet behöver bra tillgång till större gemensamma parkeringsplatser som kan vara upp till 500 meter från arbetsplatsen.

BEFINTLIG UTBYGGD AFFÄRSVÅNINGSYTA 16 600 m²
ENLIGT PLANUTKASTET TOTALT 30 700 m²

BEFINTLIG UTBYGGD KONTORSVÅNINGSYTA 60 800 m²
ENLIGT PLANUTKASTET TOTALT 69 200 m²



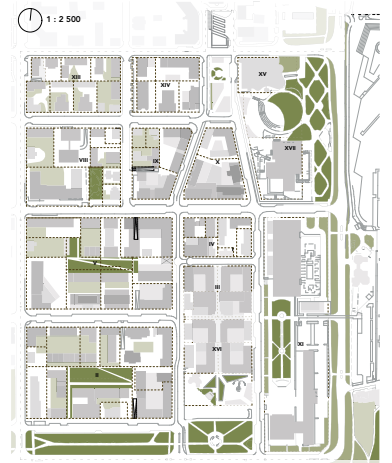
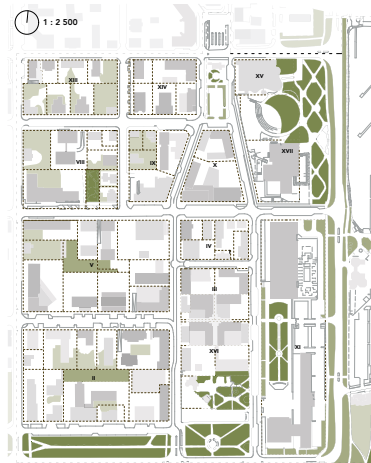
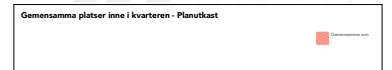
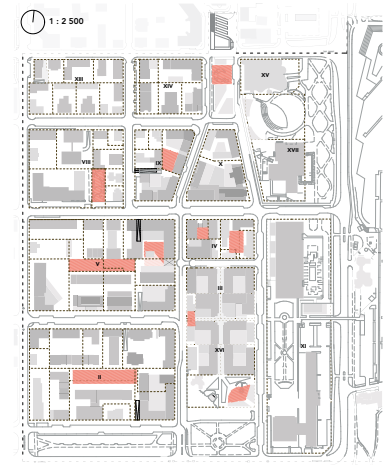
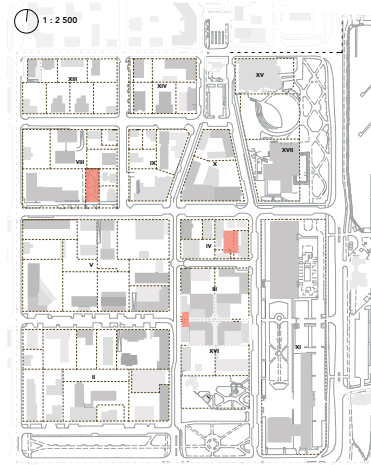
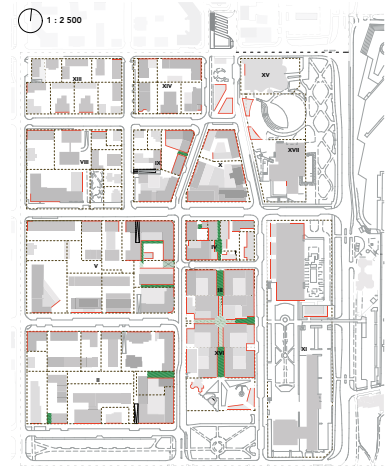
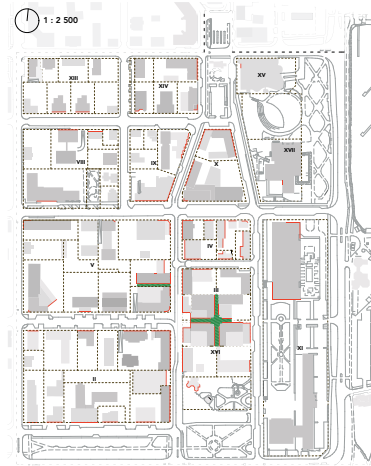
REKREATION OCH FRITID

Även en tät bebyggd stad ska innehålla kvalitativa grönytor för vistelse och rekreation. Det gäller både parker och tomt- eller kvartersvisa grönytor. Vistelseytorna ska vara klimatanpassade, ge skydd för vindar och erbjuda solljus under alla årstider. En stad med hög trivselfaktor bör ha mycket grönska vilket åstadkoms genom att omstrukturera, ta i bruk de nuvarande outnyttjade fickparkerna och takterrasserna i stadskärnan och använda grönområden på annat sätt men inte minska dess omfattning.

Avlägsnandet av markparkeringar på tomterna genom att placera dem i gemensamma p-anläggningar frigör utrymme på gårdarna för vistelse och höjer boendekvaliteten i centrum.

De öppna platserna mellan Wirénska parken och Stadshuset samt Miramarparken och Biblioteksplatsen behöver struktureras om. Mariehamns ursprungsplans helhetsstruktur med de monumentala parkalléerna och landmärken ska inte luckras upp.

Österhamn bör utvecklas till ett aktivitetscentrum och ett gemensamt vardagsrum.



ÖKADE GÅNGSTRÅK

Mariehamns centrum utgör en del av den ursprungliga rutnätsstaden, vilket i sig är en bra förutsättning för en attraktiv stad. På grund av den täta tomtstrukturen är den lagom småskalig och finmaskig för att skapa intressanta och besöksintensiva stråk.

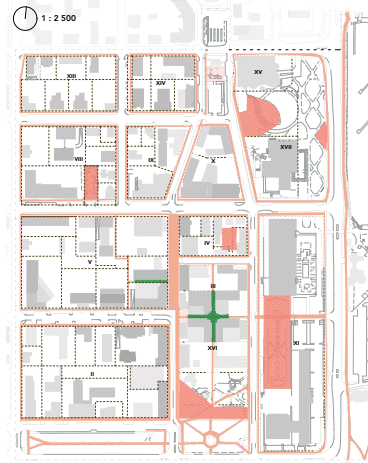
Kvarteren ska vara korta och erbjuda många vägar att gå exempelvis genom gränder eller öppna innergårdar. Gågatan behöver förlängas både norr- och söderut och kopplas med andra gångstråk för att skapa en finmaskig bilfriare och tillgänglig innerstadsmiljö. Möjlighet till väderskyddade passager över gatan bör ges.

Gatuparkeringen kan gradvis flyttas under markplan och ge plats för uteserveringar och vistelsezoner på bredare trottoarer. Ekonomiegatan kan bli en del av gågatunätet i absoluta centrum.

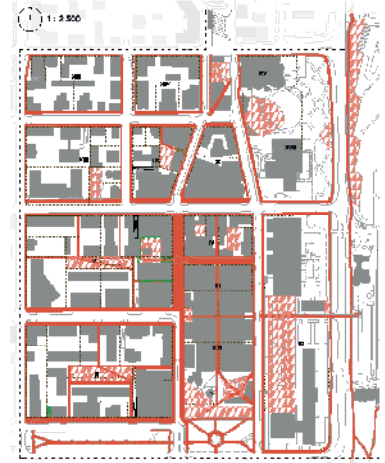
PARKERING

En förutsättning för ökad utbyggnad i centrumområdet är att parkeringsfrågan ges en rimlig lösning. Huvuddelen av centumparkeringen läggs i sammanhängande parkeringsgarage som på sikt avgiftsfinansieras och administreras i ett gemensamt bolag. För att skapa en parkeringsnorm som är anpassad till ett verkligt parkeringsbehov ska staden uppgöra samutnyttjandeavtal mellan staden och exploitörerna, beakta att centrumboende är mindre bilberoende och att servicekonsumenter normalt besöker flera servicepunkter vid centrumbesök. Parkeringsnormen kan minskas med upp till 30 % för boende och verksamheter under förutsättning att parkeringsplatserna samutnyttjas.

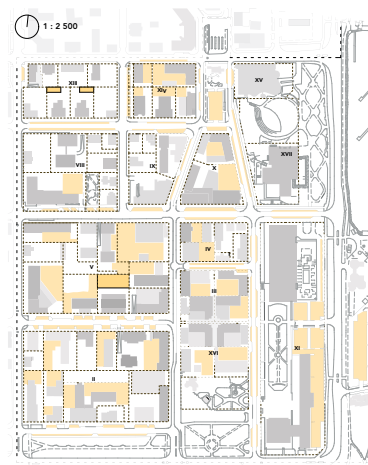
Parkeringsalternativen redogörs närmare i Triectors rapport som finns på hemsidan <http://www.mariehamn.ax/stadsplanering-trafik/planlaggning/>



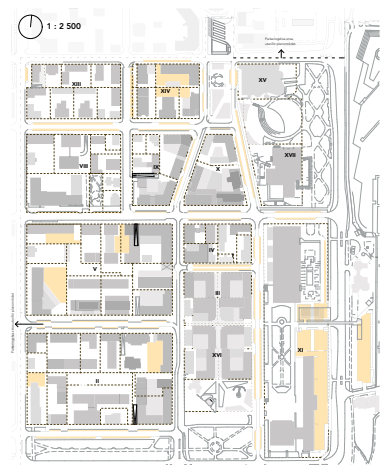
Gångstråk och väderskyddade passager - Utbyggd situation



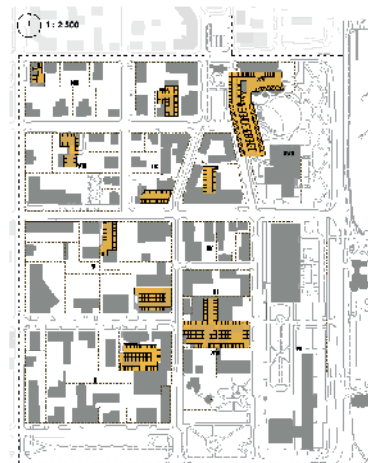
Gångstråk och väderskyddade passager - Planutkast



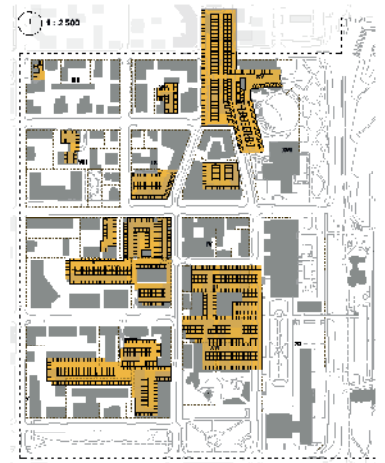
Parkering ovan mark - Utbyggd situation



Parkering ovan mark - Planutkast



Parkering under mark - Utbyggd situation



Parkering under mark - Planutkast

KVARTERSTYP OCH VÅNINGSTAL

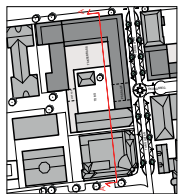
Bilden (28) visar hur samma byggnadsvolymer fördelas i olika byggnadsstrukturer. Det som är viktigt i ett stadssammanhang är att titta på hur strukturen påverkar gaturummet och möjlighet till service och handel. Genom att fördela volymen över hela kvarteret erbjuds gott om utrymme i gatuplan till affärer och annan verksamhet som skänker liv åt gatan och staden.

De slutna kvarteren erbjuder många fördelar. Denna typ av bebyggelse med byggnader i 3-4 våningar tillåter mycket ljus att nå marken och 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. De ljusa innergårdarna kan bidra till en trevlig och intressant stadsmiljö med varierande karaktär.

Nya innergårdsmiljöer skulle kunna skapas och bli till nya mötesplatser för invånare och besökare. Mariehamns trevligaste innergård är det så kallade "lilla torget". Den småskaliga miljön gynnar restauranger och kaféer runt platsen samtidigt som den ger besökarna en unik upplevelse.

"Bygg en trivsamt miljö runt Telegrafhuset, som ett litet innantorg med träd och kanske gamla rosensorter typiska för Åland. Fyll huset med turistinfo, en shop och café med väl fungerande Wifi."

(Medborgarenkät 2016)



Magazintomten 2017

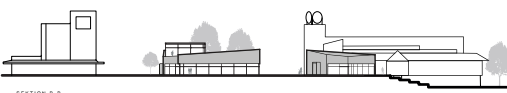
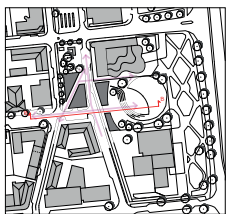


Magazintomten 2040

BIBLIOTEKSPLATSEN

"Mellan Alandica och Biblioteket; kallt och blåsig, kan man plantera för mera lä?"

På Biblioteksplatsen föreslås alternativet med att bebygga den södra delen av platsen, där det är en parkering idag. Detta för att ge utrymme åt bibliotekets entré. Den norra delen av Biblioteksplatsen är idag en trevlig plats med kiosk och sittmöjligheter. Genom att bebygga söder om platsen ramar man in denna ytterligare och skapar ett mer intimt rum framför biblioteket. De låga paviljongerna har valts för att bevara vyn mot Biblioteket och dess karaktäristiska klocktorn ner mot vattnet. De sluter gaturummet intill Miramarparken och de två små paviljongerna intill biblioteket ramar dels in parken från väster och skyddar från vind och trafik samtidigt som de utgör en portal in till parken. I samband med nybyggnationen bör bilplatserna under biblioteksplatsen uppföras. De byggs ihop med det befintliga Miramar-garaget med ingångstrappa från Biblioteksplatsen.



Biblioteksplatsen 2017



Biblioteksplatsen 2040

TORGET

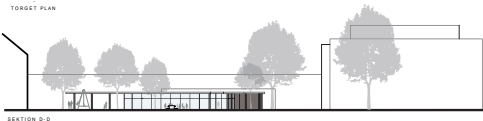
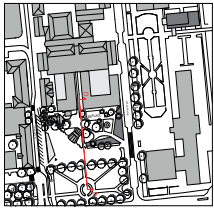
"Tråkig, dåligt planerat mötesrum, ostrukturerat. Ingen tydlig inramning, splittrad. Området känns dött, svårt att få en torgkänsla."

"Torget fungerar bra som marknadsplats speciellt vid de stora marknaderna som jul- och påskmarknad."

Den parkliknande östra delen av torget, som även innehar lekplats och en fontän skulle bli mer intim och mer skyddad genom en inramning av lätt och paviljonglik bebyggelse. Parken skulle då få en känsla av lummig innergård där barn kan leka skyddat och vuxna mötas i en lugn och vindskyddad miljö. Paviljongerna skulle vara ganska flexibla i vad de innehar för funktioner, men skulle kunna innehålla pop upp gallerier och ett café som skulle generera aktivitet till platsen och även erbjuda utrymmen för ungdomar att vistas i.

Genom att öppna upp en mindre scen på baksidan av den befintliga scenbyggnaden som föreslagits i Gatuprogrammet från 2013 skulle det som nu känns som en bakgård bli en framsida och en mycket attraktiv plats för uteservering och musikuppträdanden.

Den västra delen av torget skulle lämnas oförändrad bortsett från det tak som även det föreslogs i Gatuprogrammet från 2013. Taket ramar in torget i väst och skapar en mer definierad plats framför scenen. Med detta tillägg kan den delen av torget fortfarande fungera som marknadstorg och behålla sin torglika struktur.



Torget 2017



Torget 2040

ÖSTERHAMN

"Norra kajområdet; hela detta område och även norr ut mot Sjökvarteret är en ful styggelse. Skapa en ordentlig strandpromenad med breda bryggor, småbutiker, caféer, hantverk, samlingsrum. Nu är det grus, asfalt och ful avgränsning till Slemmern."

"Gör en promenadbrygga som binder ihop MSF-bryggan med sjökvarteret längs vattnet. Lägg ut bänkar så man kan sitta och njuta av vattnet."

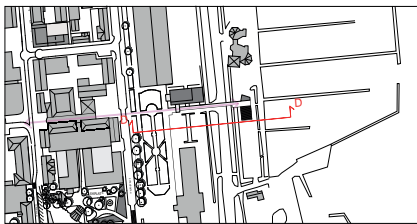
Österhamn bör utvecklas till ett aktivitetscentrum och ett gemensamt vardagsrum.

På stranden mellan MSF och Fahlers brygga föreslås att ett promenaddäck byggs på pålar. Däcket skulle utformas med breddningar för solstolar längs med sträckan. Vid Styrmansgatans slutända kunde en del av de befintliga småbåtspplatserna ersättas med ett hamnbad med terrasserade trädäck för vistelse och andra aktiviteter. Träläktaren kan också fungera som plats för åskådare vid vattensporttävlingar.

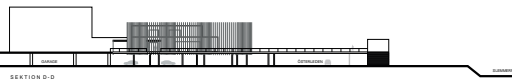
En övergång för fotgängare över Österleden har studerats. Förslaget stärker siktlinjen från Strandgatan och förlänger och betonar gångstråket som leder från Norragatan genom Sittkoffkvarteret ner mot Österhamn.

Bron skulle konstrueras i trä såsom en brygga och ge en maritim och trivsamt känsla som inbjuder till promenad och uppehåll i en miljö som domineras av Österledens trafikflöde.

Byggnaden vid bron skulle förslagsvis innehålla någonting med anknytning till Östersjön. En byggnad som ägnas det hav som omger våra öar ger en stark lokal anknytning och ger platsen intill den en tydlig identitet.



ÖVERGÅNG ÖVER ÖSTERLEDEN PLAN



2017



2040 med övergång över Österleden