



Stadsplan för ÖFVERNÄS BY, del av lägenheten Rnr 2:0
samt ändring av stadsplanen för stadsdelen SVEDEN,
kvarter 26, tomt 1 och del av lägenheten
Rnr 2:99 i YTTERNÄS BY

ANTAGEN AV STADSFULLMÄKTIGE	24.02.2009
DATUM FÖR IKRAFTTRÄDANDE	06.04.2009

Planen är uppgjord av stadsarkitektkontoret

Mariehamns stad	19.01.2009	Sirikka Wegelius	stadsarkitekt
06.11.2008			
06.10.2008			
01.10.2008			
03.04.2008			

Mariehamns stads mättningsavdelning
Beskrivning: Byggnadsplan, 1:2000, 1:2000, 1:2000
19.01.2009 Jan Donner stadsgeodet
Jan Donner

STADSPLAN SOM UPPHÅVS

TECKENFÖRKLARINGAR:

Linje 3 m utanför det planområde fastställelsen gäller.

Stadsdelsgräns.

Gräns för område, kvarter och del av kvarter.

Bestämmeelsegräns.

Tomtgräns.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Tomtnummer.

Namn på gata, område, öppen plats, torg, park eller kvarter.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.

Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav. Brutet tal framför romersk siffra anger hur stor del av källarvåning i förhållandet till ovanliggande våning som utan hinder av våningstaket, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.

Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav. Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor våningsyta i vindsvåning i förhållandet till underliggande våning som utan hinder av våningstaket, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.

Ungefärlig markhöjd.

Underströckt tal anger bestämmelser som oivillkorligen skall iakttagas.

Byggnadsyta.

BYGGNAD I TOMTGRÄNS

Då byggnad uppförs i tomtgräns mot gata och/eller granntomt får vattentaket och grundkonstruktioner under mark överskjuta tomtgränsen med högst 50 cm.

Byggnad får placeras närmare än 4 m från granntomts gräns. Härvid skall brandbestämmelser rörande granntomter iakttagas.

Ägare till tomt med fasad i tomtgräns mot grannes skall tillse att vägg mot granne hålls i gott och värdat skick och äger härfor rätt att utan ersättning vinna tillträde till ifrågavarande grannes tomtområde för utförande av erforderliga underhållsarbeten på fasaden i den gemensamma tomtgränsen. Uppstår härvid väsentligt men skall skälig ersättning utgå.

GARAGE, FÖRRÅDSBYGGNAD OCH BILSKYDDSTAK

Garage, förråd och bilskyddstak får inte uppföras utanför byggnadsytan och skall placeras minst 5 m från tomtgräns mot gata.

BYGGNADSUTFORMNING

Särskild uppmärksamhet beträffande anpassningen till stadsbilden skall ägnas nybyggnad eller ändring på befintlig byggnad.

Till byggnadslovsansökan skall fogas ritning som visar byggnadens anpassning till gatubilden i fråga om fasadmateriell, proportioner, ytor och färgsättning.

Återvinningsstation skall ingärdas beaktande omgivande bebyggelse vad beträffar materiell- och färgsättning.

Mot gata skall byggnads fasad utformas så att en sammanhängande gatubild skapas.

Färgsättning av garage, förråd och bilskyddstak skall vara samma som huvudbyggnads.

Sockeln skall rappas eller bekäsls på lämpligt sätt om den utförs i betong eller muras och får inte vara indragen från ovanliggande fasadiv.

Fönstren utformas i huvudsak som vertikala åtskilda öppningar i fasad och grupperas i flervåningshus i vertikala linjer samt skall i träpanelade fasader placeras i yttre fasadiv.

Fasaderna skall bekäsls med puts eller träpanel.

Fasad mot Östernäsvägen skall förse med fönster.

Tak på byggnad på tomt i BE-kvarter utformas som ett sadeltak eller pulpettak med 10°-15° lutning och öppen takfot.

Tak på byggnad på tomt i BET-kvarter utformas som ett pulpettak med 10°-15° lutning och öppen takfot.

Tak på byggnad på tomt i BER-kvarter utformas som ett sadeltak med 10°-15° lutning och öppen takfot.

Taktäckningsmaterialet skall vara falsad plåt i BET- och BER-kvarteren. I BE-kvarteren skall taktäckningsmaterialet vara falsad plåt, alternativt kruktegel eller motsvarande i betong.

Tak på gårdsbyggnad skall i huvudsak utformas som huvudbyggnads tak och ges samma taktäckningsmaterial som huvudbyggnads.

Byggnad får inte uppföras med kallare på mark.

TAKLIST- OCH SOCKELHÖJD

Speciell uppmärksamhet skall fästas vid anpassningen till befintliga byggnaders taklist- och sockelhöjder, då plushöjd för dessa bestäms.

BELYSNING OCH ELFÖRDELNINGSKÅP PÅ GATUMARK

Den allmänna belysningen inom gatu- och parkområden skall anpassas till miljöns stilässiga sammanhang.

Belysningsarmaturerna skall vara enhetliga vid gränderna och armaturerna får fästas på fasaderna.

Elfördelningsskåp och andra större tekniska utensiler skall placeras och utformas möjligast diskret.

NORMER FÖR BILPLATSER

Egnahem

2 bilplatser per tomt

Bostäder

1,2 bilplatser per lägenhet

Kontorsutrymmen

3 bilplats per 100 m² v.y.

Affärsutrymmen

3 bilplatser per 100 m² v.y.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR KVARTER 13

Tomt skall inhägnas med häck eller staket.

Fasaderna bekäsls med träpanel.

Fönster placeras i fasadiv.

Byggnad mot Östernäsvägen ges en ljus färgsättning.

Byggnad inne på tomt ges en mörkare färgsättning.

Tak på byggnad utformas som ett sadeltak med 20° - 30° lutning och öppen takfot.

Taktäckningsmaterialet skall vara falsad plåt.

ge

Linje, som anger takäns riktning och form, sadeltak eller pulpettak.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Del av område som bör planteras, här dock icke inräknad den del som utnyttjas som infart.

Del av område där den naturliga växtligheten skall hållas i värdat skick och där anläggande av parkering och infart inte är tillåten.

Gata.

Gatuområde förse med en 5,5 m bred körbana och 2 m bred trottoar reserverad för gc-trafik. Mot tomterna reserveras ett ca 1 m brett område som kan planteras eller förse med yta av gräs.

Låghastighetsgata som plattlägs.

Övergången mellan detta område och område för allmän gata skall markeras genom byte av markbeläggingsmaterial.

Instruktiv gräns för körbana och trottoar.

Instruktiv gångväg.

Instruktiv gång- och cykelväg.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där servicetrafik är tillåten.

Träd som skall skyddas.

Kvartersområde för egnahemsbebyggelse innehållande högst två bostadslägenheter per tomt. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler.

Kvartersområde för egnahemsbebyggelse innehållande högst en bostadslägenhet per tomt.

Kvartersområde för egnahem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål.

Parkområde av skogskaraktär som skall iordningställas och underhållas. Inom området får byggas en återvinningsstation. Större träd skall sparas.

Parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd.

Parkområde inom vilket får iordningställas kvarters- och områdeslekplats. Större träd skall sparas.

Parkområde. Områdets karaktär av parkmark bör bibehållas. Inom området får utbyggas angivna tomtanslutningar.

Parkområde. Områdets karaktär av parkmark bör bibehållas. Inom området får utbyggas angivna tomtanslutningar.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

TOMTENS UTBYGGNAD

Tomt skall utbyggas till minst hälften (1/2) av för tomtens angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta.

Garageutrymmen, dock högst 30 m² våningsyta per BE-, BET-, BE-kvarter, får utbyggas utöver angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta.

Återvinningskär skall placeras inom ge-område och ingärdas med staket.

PLANTERINGAR OCH OBEYGGD TOMTMARK

Inom tomtområde får befintliga träd inte fällas utan särskilt tillstånd av byggnadsinspektören. På tomt skall minst 3 m höga frukt-, lov- eller barrträd underhållas eller planteras så att antalet växande träd fortlöpande uppgår till minst ett (1) per påbörjad 300 m² tomtareal.

Tomtmarkens naturliga höjdförhållanden får inte väsentligt ändras. I byggnadslovsansökan skall befintlig och planerad markhöjd anges.

Sprängning i bergmark utanför byggnadsytan skall undvikas.

Större träd som står utanför byggnadsyta skall bevaras i möjligaste mån.

Tomt som gränsar till parkmark (P, PN) skall planteras och ingärdas så att övergången mellan tomt- och parkområde beträffande nivåförhållanden, markbeskaffenhet och planteringar utformas möjligast diskret.

Tomtdel mot gränd skall ingärdas med låg mur. Tomtdel mot park (P) eller (PN) ingärdas med häck, förutom i BE-kvarteren.

Utbyggs mur eller staket i tomtgräns mot granne skall åtgärden utformas i samråd med granne.