

TECKENFÖRKLARINGAR.

- Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen avser.
- Gräns för kvarter, del av kvarter och område.
- --- Gräns mellan delar av område för vilka olika stadsplanebestämmelser är gällande.
- Instruktiv gräns för tomt.
- Instruktiv gräns enligt vilken stadsstyrelsen på tomtägarens anhållan äger rätt att verkställa delning av tomt. Byggnadsrätt för de härigenom erhållna tomterna enligt angivelse inom parentes samt ny byggnadsruta enligt streckad angivelse i planen.

Tomtgräns vilken stadsstyrelsen på tomtägarnas anhållan äger rätt att upphäva. Byggnadsrätt för de härigenom sammanslagna tomterna anges inom parentes.

Stadsdelsgräns.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Tomtnummer.

Namn på gata, park eller öppen plats.

Överkorsad beteckning anger att denna avlägsnats.

Område som bör reserveras för allmän el-ledning.

Område som bör reserveras för allmän avloppsledning.

För allmän gångtrafik reserverat gatuområde där fordonstrafik tillåtes till tomt som ej har annan anslutning till gatuområde samt till hörntomt.

Instruktiv allmän gångväg inom parkområde.

El-transformator.

Tomtanslutning förbjuden.

Parkeringsområde, där lätta skärmtak får uppföras.

Gränslinje, som byggnad bör tangera.

Byggnadsområde, utvisande del av tomt som får bebyggas.

Byggnadsområde, där takåsens huvudsakliga sträckning anges.

Del av tomt som bör planteras, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg eller bilparkering.

I 1/2 Romersk siffra anger det största tillåtna antalet våningar ovan mark för byggnad eller del därav, det brutna talet efter den romerska siffran anger i vindsvåning tillåten byggnadsrätt, som bör inräknas i våningsytan.

1/2 II Brutet tal framför romersk siffra anger hur stor del av källarvåningens bottenplan som kan innehålla utrymmen, vilka bör räknas till våningsytan.

II Romersk siffra, som anger det största tillåtna antalet våningar ovan mark för byggnad eller del därav.

200 Arabisk siffra, som anger största tillåtna sammanlagda våningsyta i m².

Garageutrymmen, dock högst 30 m² våningsyta per föreskriven bilplats får utbyggas utöver angivet största tillåtna antal m² våningsyta.

g Bokstaven g anger rätten att utöver det med romersk siffra angivna antalet våningar utbygga antingen en garage- och källarvåning helt eller i huvudsak ovan markplanet eller en kombinerad bostads- och ekonomivåning där högst hälften av våningsplanet får utbyggas till våning vari, enligt bestämmelserna om byggandet, bonings- eller arbetsrum må inrymmas.

Kvartersområde för egnahem.

Kvartersområde för egnahemsbebyggelse innehållande högst en bostadslägenhet per tomt. Ytterväggarna i tomtens längdriktning bör uppföras av stenmaterial såsom brandmurar ovan tak, och målas vita.

Kvartersområde för radhus och kopplade egnahem.

Kvartersområde för radhus- och våningshusbyggnader.

Kvartersområde för bostadsvåningshus där högst 1/3 av den totala våningsytan får utnyttjas för affärsändamål.

Kvartersområde för allmän byggnad för sociala ändamål.

Kvartersområde för kommunaltekniska byggnader och inrättningar.

Trafikområde för allmän parkering.

Parkområde, som bör iordningställas och underhållas.

Parkområde för lekplats.

Lekplan, inom vilken får anläggas lek- och bollplaner samt till deras användning hörande anläggningar.

Kvartersområde för växthus.

Historiskt värdefull eller för stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden får ej utan tvingande skäl rivas. Reparations- och åndringsarbeten som utförs på byggnaden samt ändring av användningsättet bör vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. På tidigare byggnadsåtgärder på byggnaden utförts i strid med denna målsättning, bör byggnaden i samband med reparations- och förändringsarbeten antingen återställas i sitt forna skick eller renoveras på ett för byggnaden och omgivningen lämpligt sätt. Inom skrafferat område får sådan nybyggnad uppföras som till yttre utformning och material motsvarar tidigare eller ursprunglig byggnad.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

Tomt bör utbyggas till minst ¼ av för tomten angivet största tillåtna antal m² våningsyta.

På tomter med angöringsgata på södra, sydvästra eller västra sidan behöver byggnad icke uppföras i byggnadsrutans gräns mot denna gata.

Planteringar och obebyggd tomtmark

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

Tomtgräns mot gata bör planteras med häck, såvida detta ej förasämrar trafiksäkerheten.

På tomt bör iordningställas enhetligt lek område minst 15 m²/ bostadslägenhet så planerat, att kontakten mellan trapphus och lek område ej korsas av biltrafik.

Bilplatsreservation

Bostäder: flerfamiljshus 1,5 bilplats per bostadslägenhet
egnahem, högst två familjer 1 bilplats per 70 m² påbörjad våningsyta.

Affärs- och kontorsutrymmen 1 bilplats per 50 m² utbyggd våningsyta.

Byggnadsnämnden kan på föreskrivna villkor bevilja uppskov i fråga om skyldighet att utbygga bilplatser sålunda, att vid uppförande av nybyggnad utbygges minst 60 % av i stadsplanen angivet antal bilplatser samt resten så att vid utgången av år 1980 minst 80 % samt vid utgången av år 1990 samtliga av angivet antal bilplatser är utbyggda.

Avstånd framför garageport till tomtgräns mot gata bör vara minst 5 m.

Våningsytans utnyttjande

Affärs- eller kontorslägenheterna får uppgå till högst hälften av det för tomten angivna högsta tillåtna antalet m² våningsyta. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/3 utnyttjas för härbärgeringe- eller turiständamål.

Byggnad i tomtgräns

Äger två närliggande tomter rätt att sammanbygga i gemensam tomtgräns, får byggnad uppföras i denna gräns eller på ett avstånd av minst 4 m från denna gräns. Gäller rätt att bygga i gemensam tomtgräns enbart för den ena av två granntomter får byggnad även uppföras minst 2 m från denna gräns om avståndet mellan denna tomtgräns och granntomtens byggnadsruta är ≥ 6 m. Väggar i tomtgräns mot granne bör i allmänhet utföras som en brandmur av stenmaterial. Gata gäller även om nämnda fasad är på ett avstånd om 4 - 6 m från byggnadsruta på granntomt. Brandmurens konstruktion bör uppfylla de krav, som fastställts i förordningen om brandklassificering. Utbygges grund för byggnad, mur eller staket i tomtgräns mot granne bör grunden utformas i samråd med grannen och utföras i enlighet med av byggnadsnämnden fastställd ritning över grundkonstruktionen.

Fasad som är förlagd i tomtgräns och på ett avstånd av ≥ 6 m till byggnadsruta på granntomt får utföras som normal yttervägg men ej förses med öppning. Uppföres byggnad minst 2 m från sådan gräns får vägg förses med öppningar.

För när byggnadsnämnden beviljar byggnadslov för byggnad i tomtgräns mot granne, fastställer ritning över grundkonstruktion i tomtgräns mot granne eller godkänner ritning över mur eller staket i tomtgräns skall berörda granne beredas tillfälle att yttra sig.

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

Hustyp, taktyp och fasadmateri

Fasader och tak till byggnader, som sammanbyggs i gemensam tomtgräns, samt tillbyggnader bör såväl till arkitektonisk utformning, fasadmateriell och färgsättning harmonisera med varandra.

Tak på byggnad i I - I½ vån. utformas som ett valmat- eller sadeltak med lutning 1:1 - 2:3.

Tak på byggnad i ½I vån. utformas som ett valmat- eller sadeltak med lutning 2:3 - 1:4.

Tak på byggnad i II - ½II vån. utformas som ett valmat- eller sadeltak med lutning 1:2 - 1:4.

Mansardtak tillåtes där stadsplanen anger I½ eller II vån. Vattentakets högsta höjd bör dock ej överstiga motsvarande högsta höjd på sadel- eller valmat tak i enlighet med ovan angivna taklutningar.

Uppföres byggnad i en våning trots att stadsplanen anger I½ vån., bör vattentakets lutning dock vara minst 2:3.

Tak på del av byggnad innehållande trapphus, garage, skyddstak och/eller ekonomiavdellning får utformas som ett plant tak.

I II kvarteret stadsdelen Klinten får vattentaken utformas som plant tak eller sadeltak med max. lutning 1:4.

Uppföres byggnad i tomtgräns mot gata får vattentakets kant överskjuta tomtgränsen mot denna med högst 50 cm. På fasad är förlagd i tomtgräns och på ett avstånd av 4 - 8 m till byggnadsruta på granntomt får plant tak överskjuta tomtgräns mot granne med högst 40 cm, och längs tomtgräns mot granne sluttande tak 50 cm. Då nämnda avstånd är ≥ 8 m får resp. takform överskjuta tomtgräns med 40 och 70 cm. Mot granntomt sluttande tak tillåtes ej. Takvattnet får icke rinna ut över grannes tomt.

Byggnads höjd

Max. byggnadshöjd för byggnad i I - I½ vån.: 5,0 m samt höjden räknad från sockellinjen till skärningspunkten mellan yttervägg och vattentak bör vara högst 350 cm.

Max. byggnadshöjd för byggnad i ½I - Ig vån.: 5,0 m.

Max. byggnadshöjd för byggnad i II vån.: 7,0 m.

Max. byggnadshöjd för byggnad i ½II vån.: 8,3 m.

Speciell uppmärksamhet bör fästas vid anpassningen till befintliga byggnaders sockelhöjder, då plushöjd för sockel till nybyggnad av bostadshus bestämmes. Sockelhöjden för nybyggnad bör icke understiga medelvärdet för sockelhöjderna på angränsande tomter invid samma gata.

Härunder gäller för kvartersmark betecknad med BE följande bestämmelser:

Tomtens utbyggnad

Understiger arealen på tomt 500 m² får på tomt uppföras högst en bostadslägenhet samt arbets- eller kontorsrum för eget bruk. Överstiger arealen på tomt 500 m² får på tomt uppföras högst två bostadslägenheter eller en bostadslägenhet och en affärs- eller kontorslägenhet. Överstiger arealen på tomt 1200 m² får på tomt uppföras högst tre bostadslägenheter eller två bostadslägenheter och en affärs- eller kontorslägenhet.

Garagebyggnad i lätt konstruktion och bilskyddstak kan efter byggnadsnämndens prövning i överensstämmelse med 51 § byggnadsförordningen uppföras utanför byggnadsområdet.

För kvartersområde betecknat med LV gäller:

Densammanlagda våningsytan får icke överstiga 1/3 av antalet m² tomtmark.

Avstånd från byggnad till tomtgräns mot granne bör vara minst 4 m.

På tomten bör reserveras en bilplats per två anställda arbetare.

Då tomtmarken utnyttjas för affärs-, kontors-, eller lagerändamål bör på tomtmark reserveras en parkeringsplats per 50 m² våningsyta.

Särskilda bestämmelser för A-märkt byggnad samt anslutande tomtmark och nybebyggelse:

1 §

Innan rivning av byggnad eller del av byggnad påbörjas bör skriftlig ansökan lämnas till byggnadsnämnden. Rivning får ej påbörjas tidigare än sex (6) månader efter det ansökan inlämnats, såvida byggnadsnämnden ej före detta ger sitt tillstånd till åtgärden. Byggnadsnämnden bör ofördröjligen vidarebefordra en kopia av meddelandet till landskapets museibyrå.

2 §

Vid reparation eller nybyggnad av historiskt värdefull eller för stadsbilden betydelsefull byggnad bör byggnaden med dess olika utbyggnader fasader fönster- och dörröppningar, fönsterindelning, tak, skorstenar, vattenrännor och andra för byggnaden karaktäristiska detaljer och material bibehållas eller nybyggas i enlighet med tidigare eller ursprungligt utförande.

3 §

Speciell uppmärksamhet bör härunder fästas vid anpassningen till gatukvarter- och gårdshelheten samt till områdets tidshistoriska karaktär vid byggnadsnämndens bedömning av ansökan som berör:

- byggnadstillstånd
- reparation eller ändring av byggnad, ändring av fasad, ändring av byggnads användningsätt eller annan i byggnadsförordningens 48 § avsedd åtgärd
- anbringande av i byggnadsordningens 7 § avsedda stolpar, ledningar eller övriga tekniska anläggningar
- uppförande eller ändring av i byggnadsordningens 9 § avsedd kiosk och i 36 § avsedd inhägnad eller
- i byggnadsordningens 42 § 2 mom. avsett tillstånd att ändra den naturliga markytan eller att fälla träd samt

byggnadsinspektörens bedömning av anhöllan, som berör:

- i byggnadsordningens 10 § avsett tillstånd att uppföra lätt konstruktion eller utplacering av fördelningsaskåp eller byggnads utseenden eller stadsbilden inverkan åtgärd som ändring av byggnads väggmaterial, yttre färgsättning, taktäckningsmaterial och/eller -färg, samt
- uppsättande av byggnadsordningens 32 § avsedd reklamanordning.

4 §

Innan i 1 § och 2 § avsedd ansökan avgöres bör museibyrån beredas tillfälle att avge utlåtande. Utlåtande bör avgas inom två (2) månader.

5

Vid beviljande av undantag enligt byggnadsordningens 127 § rörande mindre avvikelser från byggnadsbestämmelse betr. t.ex. obebyggt utrymme framför huvudfönster, rumshöjd eller någon annan bestämmelse i byggnadsförordningens 9 kapitel, bilplatsernas antal och placering eller bestämmelser rörande brandsäkerheten, bör byggnadsnämnden särskilt iaktta, att åtgärden samtidigt befrämjar bevarandet av den gamla stadskaraktären och -bilden.

6

Byggnader och skyddstak för bilar får uppföras enligt byggnadsnämndens direktiv och bör utföras med fasader av trä, såvida detta ej strider mot annan bestämmelse. För allt byggande bör användas sådana byggnads-material, färger och taktäckningsmaterial, som lämpar sig med tanke på stadsbilden och huvudbyggnadens särprägel.

7

Tomt bör inhägnas mot allmänt område och granntomt på för tomtens och omgivningen passande sätt. Gång- och köröppningar i inhägnad bör förses med portar som harmoniserar med den övriga inhägnaden.

Mariehamns 23.3 .1977 *Folke Wickström* stadsarkitekt