

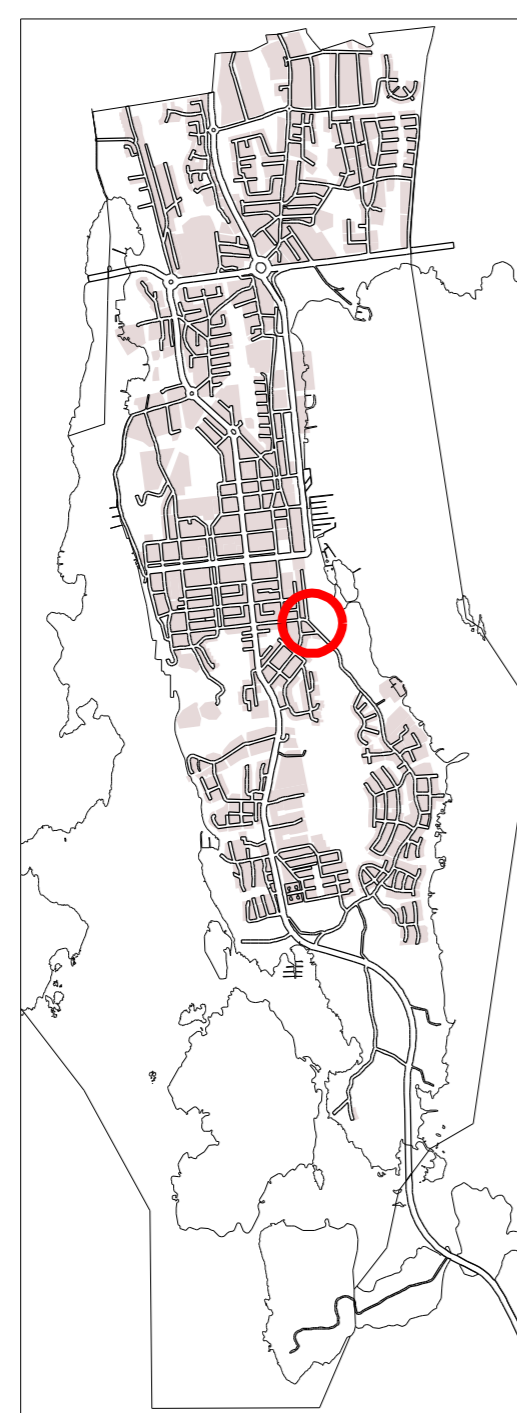


Ändring av stadsplanen för stadsdelen SVEDEN, kvarter 4, tomt 12 och del av tomt 5

ANTAGEN AV STADSFULLMÄKTIGE	16.12.2014
DATUM FÖR IKRAFTTRÄDANDE	20.01.2015

Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

Mariehamn 22.05.2014 \_\_\_\_\_ stadsarkitekt  
01.04.2014 Sirkka Wegelius



Mariehamns stads mätningseenhet  
Beskriften uppfyller bestämmelserna i förordningen nr 1284/99

TECKENFÖRKLARINGAR:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.

Gräns för område, kvarter och del av kvarter.

Bestämelsegräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

4 Kvarternummer.

12 Tomtnummer.

SVED

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

El-transformator.

455 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

I 3/4 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 våningstalet, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.

I 3/4 Understrekat tal anger bestämmelser som ovillkorligen skall iakttas.

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

Gata.

Parkeringsplats.

För ledning reserverad del av område.

BV

Kvartersområde för bostadsvåningshus.

K Arkitektonisk och kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt ändring av användningsättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Befintlig byggnads våningsyta inräknas inte i den för tomtens angivna byggnadsrätten. K-husets värde vidmakthålls i enlighet med planbestämmelser under rubriken "Värd av K-hus".

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

Tomt skall utbyggas till minst hälften (1/2) av den för tomtens angivna byggnadsrätten.

Allt byggande skall utföras med hälsosamma och sunda byggnadsmetoder, -material och -konstruktioner.

Gårdsmiljön skall vad gäller grönytor, planteringar och möblering utformas med speciell hänsyn till estetiska- och trivselvärden samt möjligheter till rekreation.

Maskinrum för hiss och ventilation får inte byggas ovan högsta våning och skall placeras innanför vattentaket. Utöver den för tomtens angivna byggnadsrätten får i våning placeras maskinrum för hiss och ventilation.

Planteringar och obebyggd 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 fortloppande uppgår till minst ett (1) per påbörjad 300 m<sup>2</sup> tomtareal.

Tomtmarkens naturliga höjdförhållanden får inte väsentligt ändras.

För varje bostadslägenhet skall det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 50 m<sup>2</sup> obebyggd tomtmark. För varje ungdoms- och studerandebostad skall det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 20 m<sup>2</sup> obebyggd tomtmark.

På tomt skall iordningställas enhetligt lekrområde minst 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta så planerat, att kontakten mellan bostadsentré och lekrområde inte korsas av biltrafik. (Gäller ej ungdoms- och studerandebostäder.)

Tomt skall inhägnas med häck eller staket.

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

Utrymningstrappor

Utrymningstrappor foreskrivna i Ålands byggbestämmelsesamling, dock högst 15 m<sup>2</sup> våningsyta per våningsplan och trappa, får utbyggas utöver den för tomtens angivna byggnadsrätten, varvid utvändiga utrymningstrappor och loftgångar inte är tillåtna.

För utrymningstrappa i kombination med handikappanpassad hiss utökas trappstillaget med 5 m<sup>2</sup> våningsyta.

Normer för bilplatser

Bostäder 1,2 bilplatser per lägenhet

Ungdoms- och studerandebostäder 1 bilplatser per 75 m<sup>2</sup> våningsyta

K-hus 1 bilplats per 200 m<sup>2</sup> påbörjad våningsyta

Det bilplatsbehov som verksamheterna på tomtens alstrar utgående från stadens bilplatsnorm skall placeras på tomt.

Normer för cykelparkering

Bostäder 2 cykelplatser per lägenhet

På egen tomt skall reserveras tillräckligt utrymme för parkering och förvaring av cyklar. Besöksparkering bör placeras i närheten av entréer. Bostadsparkering bör kunna placeras dels i närheten av entré och dels i förvaring.

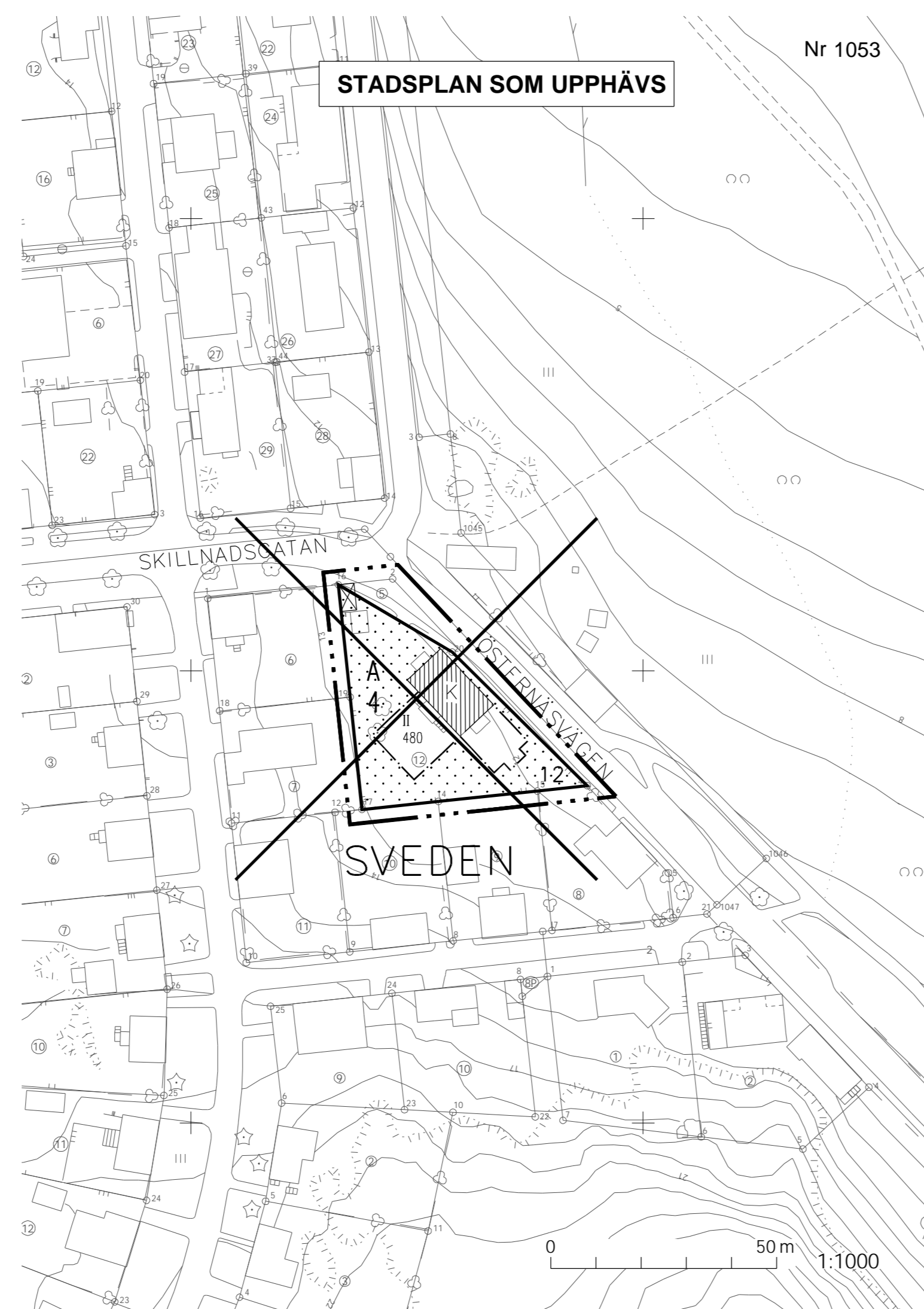
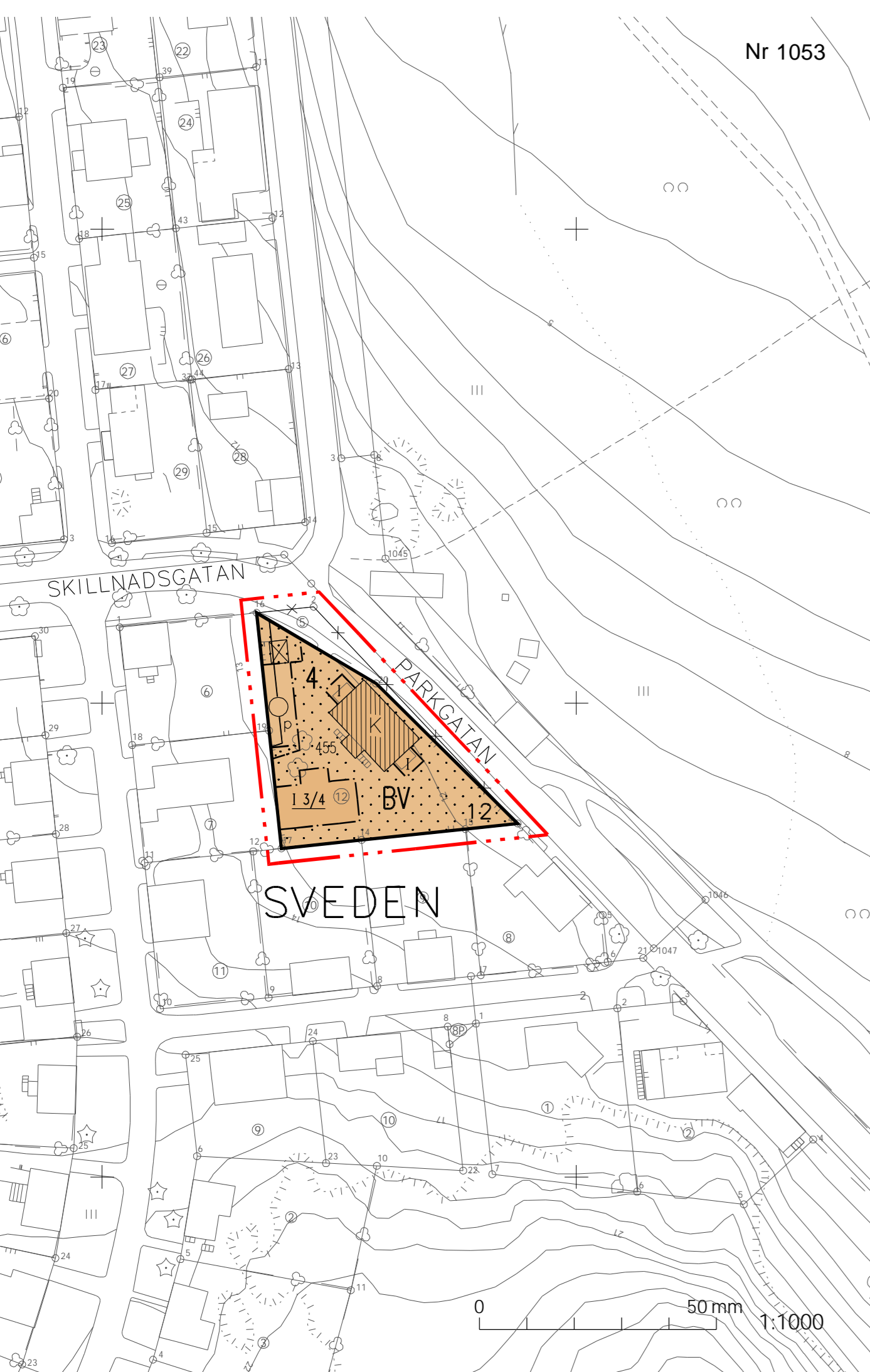
Tomtindelning

Som en del av stadsplanen omfattas kvartersområdet av bindande tomtindelning.

K-HUS- OCH ANDRA SKYDDSBESTÄMMELSER

Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad

- Vid anmälan eller ansökan om:
- bygglov
  - reparation eller ändring av byggnad
  - ändring av fasad
  - ändring av byggnadens användningsätt
  - uppförande av lätt konstruktion
  - uppförande av inhägnad i tomtgräns
  - ändring av den naturliga markytan eller att fälla träd
  - utplacering av fördelningskåp på gatumer eller annat allmänt område



Byggnad i tomträn

Då byggnad uppförs i tomträn mot granntomt får vattentaket överskjuta tomträn med högst 60 cm.

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

Garage, förrådsbyggnad och bilskyddstak

Garage, förråd och bilskyddstak samt andra lätta konstruktioner kan efter byggnadsnämndens prövning uppföras utanför byggnadsytan. Vid prövningen bör uppmärksamhet ägnas konstruktionens lämplighet till platsen och att placeringen inte orsakar granntomt onödig olägenhet eller försvarar deras ändamålsenliga byggande samt att konstruktionens planering är ändamålsenlig, proportionerlig och passar in i omgivningen.

Byggnadsutformning

Särskild uppmärksamhet beträffande anpassningen till stadsbilden skall ägnas nybyggnad eller ändring på befintlig byggnad. Till bygglovsansökan skall fogas ritning som visar byggnadens anpassning till omgivande bebyggelse och K-märkt byggnad på samma tomt.

Byggnad intill K-hus på samma tomt skall stilmassigt harmoniera med K-huset vad beträffar fasadernas och vattentakets utformning.

Utformning av gårdsbyggnad skall underordna sig bostadsbyggnads arkitektur.

Tillbyggnad till K-hus skall stilmassigt harmoniera med K-huset.

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

Byggnad får inte förses med indragen gavelbalkong.

Fasaderna skall bekläs med stående träpanel.

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

Tak på bostadsbyggnad i 1/3/4 vån. utformas som ett mansardtak.

Taktäckningsmaterialet på bostadshus skall vara falsad plåt med ståndrännor.

Taktäckningsmaterialet på gårdshus skall vara falsad plåt eller filt.

Takås bör brytas med t.ex. skorsten, eller skorstensliknande ventilationsarrangemang 1 st/påbörjad 25 m takås.

Byggnad får inte utformas med källare helt på mark. Golvytan i våningen ovanför källarutrymmen får ligga högst 1,5 m ovanför den omgivande naturliga markytan (icke medelhöjd).

- ändring av byggnads utseende
- ändring av väggmaterial, yttre färgsättning, taktäckningsmaterial och/eller färg
- på stadsbilden inverkan av åtgärd
- uppsättande av reklamanordning
- ändring av byggnadens användningsätt
- uppförande av lätt konstruktion
- uppförande av inhägnad i tomtgräns
- ändring av den naturliga markytan eller att fälla träd
- utplacering av fördelningskåp på gatumer eller annat allmänt område

Till bygglovsansökan skall fogas ritning av fasaderna som visar byggnadsåtgärdens anpassning till gatu-, kvarters- och gårdsbilden.

Vid byggnadsnämndens bedömning ska speciell uppmärksamhet fästas vid anpassningen till gatu-, kvarters- och gårdshelheter samt till områdets tidshistoriska karaktär.

Innan ovan avsedd ansökan avgörs eller anmälan bedöms skall museibrån beredas tillfälle att avge uttalande. Uttalande skall avges inom två (2) månader.

Värd av K-hus

- Vid reparation av kulturhistoriskt värdefull eller för stadsbilden betydelsefull byggnad med dess olika utbyggnader gällande:
- fasader
  - fönster- och dörröppningar
  - fönsterindelning
  - tak
  - skorstenar
  - vattenrännor
  - ändra för byggnadens karaktäristiska detaljer och material
  - ska karaktäristiska detaljer och material bibehållas. Då dessa utbyts mot stilbrytande sådana ska dessa nybyggas i enlighet med tidigare eller ursprungligt utförande.

Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.

Fönster skall kvarstå i fasadliv.

För allt byggande skall användas sådana byggnadsmaterial, färger och taktäckningsmaterial, som lämpar sig med tanke på stadsbilden och K-märkt byggnads särprägel.