

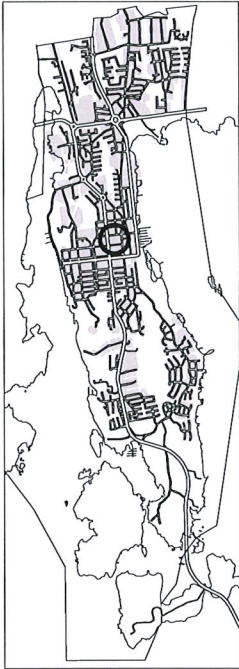


REKONSTRUKTION år 2010

Ändring av stadsplanen för stadsdelen STORÄNGEN,
kvarter 5, tomterna 1c, 2a, 2b, 3, 5a, 6a, 6b och 10
jämta del av angränsande parkområde

Fastställd av landsskapsstyrelsen den 19.04.1988

Mariehamn 18.02.1988 — stadsarkitekt
04.02.1988 — Folke Wickström
15.01.1988
23.11.1987
05.10.1987
31.08.1987



OBS! Baskarten i rekonstruktionen är av senare datum än i originalplanen.
Mariehamns stads mätningsskildning
Baskarten (Marshallplan) för kv. 549 nr 433-1982
15.06.2010 — Jan Donner — stadsgeodet
Jan Donner

TECKENFÖRKLARINGAR:

- Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.
- Gräns för kvarter, del av kvarter och område.
- Gräns mellan delar av område för vilka olika stadsplanebestämmelser är gällande.
- Instruktiv gräns för tomt.

STOR

- 5 Kvarteretsnummer.
- 11 Tomtnummer.
- KASSÖR Namn på gata, park eller inofficiellt kvartersnamn.
- Del av tomt reserverad för allmän ledning.
- Gatuområde reserverat för allmän gång- och servicetrafik.
- Del av tomt reserverad för allmän gångtrafik.
- Del av tomt reserverad för allmän gång- och biltrafik.
- Del av tomt som bör planteras, här dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg eller för bilparkering.
- Byggnadsområde.
- Del av tomtmark eller gatuområde som bör planteras med minst 5 m höga lövträd.



Genomfartsöppning i byggnad, vars ovan mark belägna våningar bör tangera byggnadsrutans gräns mot gata.



För parkering reserverad del av tomt.



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

III 1/2

Brutet tal efter den romerska siffran anger i vindsvåning tillåten byggnadsrätt, som bör inräknas i våningsytan.

4251

Tal, som anger det största tillåtna antalet m² våningsyta per tomt.

BAV

Kvarteretsområde för kombinerade affärs- och bostadsvåningshus, restaurang- och turistanläggningar, samt administration och samhällsservice.

BH

Kvarteretsområde för hårbärgerings- och turiständamål.

BVA

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



Parkområde, som bör iordningställas till kvarterslekplats.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

Bostadstomt bör utbyggas till minst ½ av för tomten angivet största tillåtna antal m² våningsyta.

Tomt bör in till gårdsplanen äga en minst 3 m bred infart eller genomfartsöppning i byggnad.

Avståndet från markytan upp till skyddstak må icke understiga 2,8 m.

Genomfartsöppning i byggnad må icke understiga 2,7 meters höjd.

Takvåning

I byggnader som är uppförda före år 1978 kan med stadsstyrelsens medgivande, utöver den egentliga byggnadsrätten utrymmen under befintliga eller nya stadsbildsmässigt motiverade takkonstruktioner inredas till bostäder.

Sådan vindsinredning kan efter prövning medges även om samtliga parkeringsplatser eller friytor ej kan ordnas på tomt.

Vid bedömning av åtgärdens ändamålsenlighet bör särskilt beaktas om för stadsbildens rehabilitering viktigt byggnadsobjekt anpassas till stadsbildens genom att byggnaden t.ex. förses med synligt valentak eller att fasadernas och takens textur och material anpassas till platsens karaktär, den allmänna stadsbildens och den lokala traditionen.

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 tomtarea.

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

För varje bostadslägenhet bör det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 50 m² obebyggd tomtmark.

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

Byggnande i tomtgräns

Byggnader som sammanbyggs i gemensam tomtgräns bör äga enhetliga fasad- och taktäckningsmaterial.

Där gränsen för byggnadsområde sammanfaller med tomtgräns mot granntomt får byggnaden antingen uppföras i denna gräns eller på ett avstånd av minst 4 m från denna då antalet våningar icke överstiger II och på ett avstånd av minst 5 m då antalet våningar uppgår till III eller därutöver.

Äger två närliggande tomter rätt att sammanbygga i gemensam tomtgräns får en indragning av byggnad från denna gräns ske endast om båda parter förblinder sig att avstå från rätt att bygga i denna gräns. Garagebyggnad får dock där byggnadsområdet så tillåter oberoende av granntomt utbyggas i eller indragas från gemensam tomtgräns.

Förän 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 mot granne hålls i gott och värdat skick och äger härvid rätt att utan ersättning vinna tillträde till ifrågasvarande grannes tomtområde för utförande av erforderliga underhållsarbeten på fasaden i den gemensamma tomtgränsen. Uppstår härvid väsentligt men bör skäligen ersättning utgå.

Uppföres byggnad i tomtgräns mot gata får vattentaket överskjuta tomtgränsen med högst 60 cm.

Tomt bör inhägnas mot allmänt område och granntomt med staket, plank eller på annat för tomten och omgivningen passande sätt.

Taktyp och fasadutformning

Särskild uppmärksamhet beträffande anpassningen till stadsbildens skall ägnas nybyggnad eller ändring på befintlig byggnad. Till byggnadslovsöskan skall fogas en sådan ritning av fasaderna som visar byggnadens anpassning till gatubilden.

Fönstren utformas huvudsakligen som vertikala åtskilda öppningar i fasader mot gata.

Tak på byggnad utformas i huvudsak som ett valmat- eller sadeltak med lutning 2:3 - 1:3. Byggnadens tak skall nå 40 - 60 cm utöver fasaden.

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

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.

Byggnad får ej utformas s.s. byggnad med källare på mark.

Då byggnadskroppens längd vid nybyggnad överstiger 30 m bör fasader brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning med minst 2 m, alternativt genom utbyggnad av yttre trapphus, burspråk, balkonger, frontespis, lanternin eller så att överskjutande del utformas med fasader i en till den övriga byggnaden anpassad och självständig arkitektur.

Fasaderna bör i första hand bekläs med träpanel eller puts.

Nybyggnad inne på tomt bör harmonisera med gatubyggnader vad beträffar fasad- och taktäckningsmaterial samt vattentakets utformning.

Fasaden mot gata utformas med en arkitektonisk differentiering av de två första våningarna på tomten 11-5-Storängen.

Handkappanpassning

Inom planeområdet skall gatu- och parkmiljöer samt byggnadsentréer vara anpassade för rörelsehindrade. I hotell skall minst 2 rum vara handkappanpassade.

Normer för bilplatser

Bostäder
1 bilplats per bostadslägenhet.

Våningsyta i K-hus
1 bilplats per 200 m² påbörjad våningsyta.

Kontorsutrymmen eller affärsutrymmen med direkt anslutande lagerutrymmen
3 bilplatser per 100 m² våningsyta.

Industril, hantverk
6 bilplatser per 10 anställda.

Hotell
5 bilplatser per 10 gästrum.

Restauranger
1 bilplats per 10 sittplatser.

Matbarer och caféer
2 bilplatser per 10 sittplatser.

Samlingslokaler, biograf, teater
1 bilplats per 10 sittplatser.

Sportanläggningar
2,5 bilplatser per 10 åskådarplatser.

Undervisningslokaler
7 bilplatser per 10 anställda,
3 bilplatser per 10 elever över 18 år.

Utbyggs på samma tomt restaurang, matbar, café eller konferensutrymmen i anslutning till hotell får vid beräkningen av bilplatsbehovet för dessa utrymmen avdras ett antal sittplatser som motsvarar 2 gånger hotellanläggningens gästrumsantal.

Friköp av bilplatser

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare inom planeområdet kan bilplatserna även iordningställas utanför tomten på härvid särskilt avsatt trafikområde för allmän parkering.

Staden äger härvid rätt att erhålla skäligen ersättning för lanspraktagen mark samt för beräknade kostnader för iståndsättandet och fortlöpande årsunderhåll.

Tomtägarens möjligheter till sådant friköp gäller parkeringsplatser härledande sig ur bilplatsbehovet för kontor, affärer, restauranger, barer och samlingslokaler.

Friköpmöjlighet för tomtägare föreligger i samband med ansökan om byggnadslov för tomten.

Vid friköp av parkeringsplatser bör till byggnadslov bifogas utredning över bilplatsernas läge inom härvid avsatt trafikområde för allmän parkering samt över tidigare inom området friköpta bilplatser.