

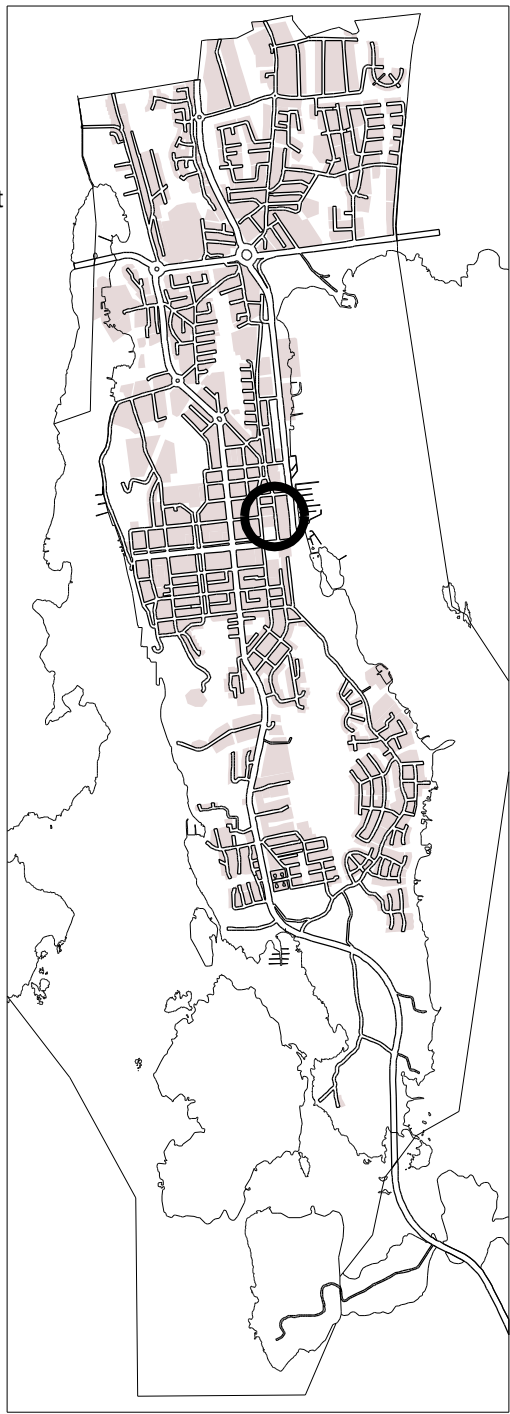


Ändring av stadsplanen för stadsdelen STORÄNGEN, kvarteren 3, 11 och 16 jämte angränsande park- och gatuumråden

Fastställt av landskapsstyrelsen den 07.05.1990

Mariehamn	21.02.1990		vik.stadsarkitekt
	08.12.1989	Urda Ranta	
	24.11.1989		
	09.11.1989		
	06.11.1989		
	13.10.1989		
	07.08.1989		
	31.07.1989		
	12.07.1989		
	10.07.1989		
	29.03.1989		
	22.03.1989		
	21.03.1989		
Mariehamn	15.11.1988		stadsarkitekt
	31.10.1988	Folke Wickström	
	03.10.1988		
	05.04.1988		
	10.03.1988		
	09.03.1988		
	07.03.1988		
	29.02.1988		
	22.02.1988		

ÖB57 Basketten i rekonstruktionen är av senare datum än i originalplanen.
Mariehamns stads marknavigationsplan
Kustkartan för Mariehamns kommun i Östergötland
14.06.2010 Jan Donner stadsgeograf



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.

Instruktiv gräns enligt vilken stadsstyrelsen på tomtägarens anhängan åger rätt att verkställa delning av tomt. Byggnadsrätt för de härigenom erhållna tomlerna enligt avgivelse inom parentes.

Stadsdelsgräns.

Namn på stadsdel.

Kvarternummer.

Tomtnummer.

Namn på gata, park eller officiellt kvartersnamn.

Instruktiv plats för parkträd (lind).

Del av tomt reserverad för allmän ledning.

Allmän ledning i kanal eller tunnel.

Instruktiv allmän gångväg inom parkområde.

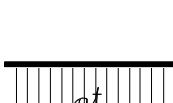
Gatuområde reserverat för allmän gång- och servicetrafik.



Gatuområde reserverat för allmän gång- och servicetrafik som får överbyggas med tak och gångbroar. Sådant gatuutrymme inräknas inte i våningsytan.



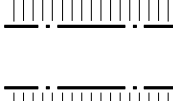
Del av gatuområde reserverat för allmän gång- och servicetrafik som får överbyggas med tak och gångbroar. Sådant gatuutrymme inräknas inte i våningsytan.



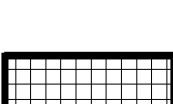
Del av allmän gågata på kvartermark som får överbyggas med tak och gångbroar. Sådant gatuutrymme inräknas inte i våningsytan.



Del av kvarter reserverad för allmän gångväg och/eller -bro.



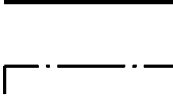
Del av tomt reserverad för allmän gång- och servicetrafik samt för trafik till underjordisk parkering.



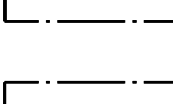
Oppen plats eller torg.



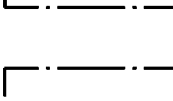
Del av tomt som skall planteras, här dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg eller för bilparkering.



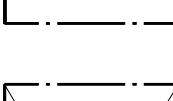
Byggnadsområde.



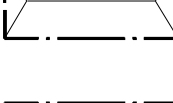
Byggnadsområde för garagebyggnad.



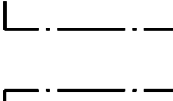
Byggnadsområde, där takens huvudsakliga sträckning anges (sadeltak).



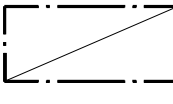
Byggnadsområde, där takets huvudsakliga sträckning och form anges (valmat tak).



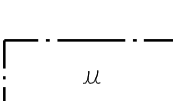
Byggnadsområde för arkitektoniskt landmärke.



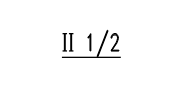
Byggnadsområde för gatubyggnad vars arkitektur skall anknyta till områdets tidstypiska karaktär (empire mot Strandgatan och sekelskiftets snickarsstil/20-talsskissen mot Torggatan).



För allmän servicetrafik (paketbil) samt för trafik till underjordisk parkering över kvarteret reserverad genomfartsöppning i byggnad i nivåplanet +1.80 och med en fri höjd av minst 2,5 m. Allmän genomgång över tomten är tillåten för fotgängare, från Strandgatan ned till Österleden.



Del av gatuområde som enligt stadsstyrelsens beslut och villkor kan utnyttjas för underjordisk servicetunnel.



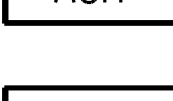
Romersk siffra, som anger det största tillåtna antalet våningar ovan mark för byggnad eller del därav. Det brutna talet efter den romerska siffran anger i vindsvåning tillåten och i våningsytan inräknad byggnadsrätt. Understruket beteckning anger ovillkorlig bestämmelse.



Tal, som anger det största tillåtna antalet m² våningsyta per tomt. På nedan preciserade villkor kan 25 % utöver den egentliga byggnadsrätten utnyttjas för bostadsändamål. I markplanet får 3 % utöver grundbyggnadsrätten utnyttjas för kommunikationsytor. Till tomt 12 i 3 kvarteret får från tomt 6 i 16 kvarteret överflyttas högst 10 % våningsyta för kontors- och affärsändamål utöver grundbyggnadsrätten.



Kvarter som omfattar tomt för Ålands Självstyrelsegränd och Ålands Turisthotell.



Kvarter som omfattar tomt för Ålands Självstyrelsegränd och Ålands Turisthotell.



Parkområde, som skall iordningställas och underhållas med högt ställda krav på omgivningskvalitet. Inom parkområdet kan enligt särskilt avtal iordningställas lekområde för närbelägna tomt. Området skall planteras med lövträd.



Parkområde inom vilket får idas torghandel i enlighet med vad därom särskilt föreskrivs. Området skall planteras med lövträd.

Särskilda bestämmelser för parkområden betecknade med P eller PM.

Inom parkområdet får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv utbyggas vägar för den lätta trafiken samt anläggningar och byggnader för fritids- och kioskverksamhet jämte erforderliga matar- och tillfällsleder. Byggnader och anläggningar skall uppfylla högt ställda krav på arkitektonisk utformning.



Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbildens betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas utan tvingande skal och byggnadsnämndens tillstånd. Med tvingande skal menas hävid om byggnaden genom olyckshändelse allvarigt skadats, förstörts eller om foros majeure föreligger. Reparations- och ändringsarbeten som utförs på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbildens betydelsefulla karaktär bibehålls. Befintlig byggnads våningsyta inräknas inte i det för tomtens angivna största tillåtna m² våningsyta.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

Tomt skall utbyggas till minst 1/2 av för tomten angivet största tillåtna antal m² våningsyta.

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

Takvåning

I byggnader som är uppförda före år 1970 kan utöver den största tillåtna sammanlagda våningsytan inredas bostäder i vindsvåning under befintliga eller nya takkonstruktioner.

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

Vid bedömning av åtgärdens ändamålsenlighet skall särskilt beaktas om för stadsbildens rehabilitering viktigt byggnadsobjekt anpassas till stadsbildens genom att byggnaden lex forses med synligt vattentäk 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 inte fällas utan särskilt tillstånd av byggnadsinspektören. På tomt skall minst 3 m höga frukt-, löv- eller barrträd underhållas eller planteras så att antalet växande träd fortlöpande uppgår till minst ett (1) per påberörd 300 m² tomtareal.

På tomt skall iordningställas enhetligt lekområde minst 15 m² bostadslägenhet så planerat, att kontakten mellan trapphus och lekcområde inte korsas av biltrafik.

För varje bostadslägenhet skall det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 20 m² obebyggd tomtmark. Lekområde kan även iordningställas inom närbeläget parkområde.

Som obebyggd tomtmark räknas även iordningställd takterrass.

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

Byggande i tomtgräns

Byggnader som sammanbyggs i gemensam tomtgräns skall åga enhetliga fasad- och taktäckningsmaterial.

Innan byggnadsnämnden beviljar byggnadsklov för byggnad i tomtgräns mot granne, fastställer riting över grundkonstruktion i tomtgräns mot granne eller godkänner riting 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 åger härfor rätt att utan ersättning vinna tillräde till frångående grannes tomtområde för utförande av erforderliga underhållsarbeten på fasaden i den gemensamma tomtgränsen. Uppstår härvid visenligt men skall skällig ersättning utgå.

Takfot mot gata, gränd och park får vara högst 60 cm, såvida detta inte strider mot historiskt stildrag (se beteckning k).

Tomt skall mot gata, park och granntomt inhägnas med staket, plank eller på annat för tomtens och omgivningen passande sätt.

Taktyp och fasadutformning

Särskild uppmärksamhet beträffande anpassningen till stadsbildens skal ågnas nybyggnad eller ändring på befintlig byggnad. Till byggnadslovsöskan skall fogas en sådan riting av fasaderna som visar byggnadens anpassning till gatabilden.

Taklutning skall mot gata vara 25° - 34° och mot gränd högst 45°.

Högst 10 m breda gavlar skall markeras i samband med byggnadsmassor under synligt tak.

Takås skall brytas med t.ex. skorsten, eller skorstensliknande ventilationsarrangemang 1 su/25 m takås.

Speciell uppmärksamhet skall fästas vid anpassningen till befintliga byggnaders sockelhöjder, då plushöjd för sockel till nybyggnad bestäms. Sockelhöjden för nybyggnad skall icke understiga medelvärdet för sockelhöjderna på angränsande tomtar invid samma gata.

Byggnad får inte utformas s.s. byggnad med kallare på mark.

Nybyggnad inne på tomt skall stilmässigt harmoniera med gatubyggnader vad beträffar fasadernas och vattentakets utformning samt taktäckningsmaterial, plant tak skall avlåsas med en minst 1 m bred takyta ovanför fasad.

Nybyggnads fasader utförs i puts eller spontad träpanel (dock alltid med minst 20 % träpanel) med foder, hörn och vattlister samt våningsmarkeringar såvida detta inte strider mot annan bestämmelse eller mot historiskt stildrag (se beteckning k). Fönsteröppningarna skall vara klart åtskilda och vertikala. Takfoten skall vara öppen såvida detta inte strider mot historiskt stildrag (se beteckning k).

Takfot på nybyggnad vid gata får inte vara högre än närliggande takfot på K-hus vid samma gata. Takfot på 11-våningsbyggnad får vara högst 9 m över intilliggande markytas medelhöjd. 11-våningens fasad mot gränd skall indras minst 1 m från underliggande fasad.

Fasad- och taklinjer som är längre än 15 meter skall brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning med minst 2 m, alternativt genom utbyggnad av yttre trapphus, burspråk, balkonger, frontespi, lanternin eller så att överskudande del utformas med fasader i en till den övriga byggnaden anpassad och självständig arkitektur.

Mot Markströmsgränd och Simonsgränd får byggas bostäder i vindsvåning. Dess arkitektur skall utformas så att den inte dominerar över gatubyggelsen eller på annat sätt skapar disharmoni i kvarterets stadsbild.

Mot nämnda gränder och granntomt tillåts takkupor om max. 2,5 m bredd och vilka sammanlagt får vara högst 1/2 av fasadens längd. Takfot får inte brytas av takkupor.

Takmaterialet på icke plana tak skall vara falsad plåt med ståndrännor på taket.

Belysning och elfördelningsskåp

Den allmänna belysningen inom gatu- och parkområden skall anpassas till miljöns stilmässiga sammanhang. Elfördelningsskåp och andra större tekniska utensilier skall inte anbringas framför sockel till K-märkt byggnad.

Handikappanpassning

Inom planeområdet skall gatu- och parkmiljöer samt byggnadsentréer vara anpassade för örehämmade. I hotel skall minst 2 rum vara handikappanpassade.

Normer för bilplatser

Bostäder

1 bilplats per bostadslägenhet

Våningsyta i K-hus

1 bilplats per 200 m² påberörd våningsyta

Kontorsutrymmen eller affärsutrymmen med direkt anslutande lagerutrymmen

3 bilplatser per 100 m² våningsyta

Industri, hantverk

6 bilplatser per 10 anställda

Hotell

5 bilplatser per 10 gästtrum

Restauranger

1 bilplats per 10 sittplatser

Matbarer och caféer

2 bilplatser per 10 sittplatser

Samlingslokaler, biografier, teatrar

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

Utbygges på samma tomt restaurang, matställe, café eller konferensutrymmen i anslutning till hotel får vid beräkningen av bilplatsbehovet för dessa utrymmen avdras ett antal sittplatser som motsvarar 2 gånger hotelletanläggningens gästumsantal.

Friköp av bilplatser

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

Staden åger härvid rätt att erhålla skällig ersättning för inlämnat mark samt för beraknade kostnader för iståndstättandet och fortlöpande årsunderhåll.

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

Vid friköp av parkeringsplatser skall till byggnadslöv bifogas friköpsavtal med staden och en utredning över bilplatsernas läge inom härfor avsatt trafikområde för allmän parkering samt över tidigare inom området friköpta bilplatser.

Underjordisk parkering

Garage- och källarutrymmen under marknivå får i kvarteren 3 och 16 utbyggas över hela tomtens exklusiva K-husareal. Sådant utrymme skall till hela sin rumshöjd vara beläget under angränsande gatu nivå. Sådant garageutrymme kan enligt särskilt avtal mellan staden och tomtägarna utnyttjas för behov av parkeringsplatser för tomtar inom centrumringen, vilka enligt stadsplan åger möjlighet till friköp av parkeringsplatser.

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare inom 3- och 16- kvarteren om att tomtägare utbygger och bekostar minst 80 % av källarvåning exklusiva K-husareal för allmän parkering under egen tomt såunda att dessa källarvåningsplatser utgör en fungerande del av stadens allmänna parkering och dessa parkeringsplatser upplåtes enligt avtal till staden erhålles 100 % nedsättning av skyldigheten att iordningställa bilplatser på tomt.

Härvid får källarplan upp till 20 % av ytan utnyttjas för lagerändamål och utrymmen för teknisk försörjning samt 25 % utöver den egentliga byggnadsrätten utnyttjas för bostadsändamål.

Utrymningstrappor

Utrymningstrappor föreskriva i Finlands byggbestämmelsesamling E 1, dock högst 15 m² våningsyta per våningsplan och trappa, får utbyggas utöver angivet största tillåtna antalet m² våningsyta.

Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad samt anslutande tomtmark och nybebyggelse

1 §

Vid reparation av historiskt värdefull eller för stadsbildens betydelsefull byggnad skall byggnaden med dess olika utbyggnader, fasader, fönster- och dörröppningar, fönsterindeling, tak, skorstenar, vattenrännor och andra för byggnaden karaktäristiska detaljer och material bibehållas eller då dessa utbyts mot stiltygande sådana nybyggs i enlighet med tidigare eller ursprungligt utförande.

2 §

Speciell uppmärksamhet skall härutöver fästas vid anpassningen till gatu-, kvarters- och gårdshäuser samt till områdets tidshistoriska karaktär till BYGGNADSNÄMNDENS bedömning av ansökan som beror:

- byggnadstillstånd
- reparation eller ändring av byggnad, ändring av fasad, ändring av byggnads användningssätt eller annan i byggnadsförordningens 48 § avsedd åtgärd
- i byggnadslagens 39 § avsett tillstånd att ändra den naturliga markytan eller att fälla träd samt
- BYGGNADINSPEKTÖRENS bedömning av anhängan, som beror:
- i byggnadsförordningens 10 § avsett tillstånd att uppföra lätt konstruktion eller utöppning av fördelningskåp eller byggnads utseende eller på stadsbildens inverkan åtgärd samt ändring av byggnads vägmateriell, yttre färgsättning, taktäckningsmaterial och/eller färg, samt
- uppsatande av i byggnadsförordningens 32 § avsedd reklamordning.

3 §

Innan i 2 § avsedd ansökan avgörs skall museibyrån beredas tillfälle att avgve utlåtande. Utlåtande skall avges inom två (2) månader.

4 §

Tomt skall inhägnas mot allmänt område och granntomt på ett för K-märkt byggnad och omgivningen passande sätt.

Av landskapsstyrelsen införda ändringar vid fastställelsen

Anmärkning:

Byggnaden får endast uppföras så att gällande byggbestämmelser och gällande brandsäkerhetskrav uppfylls.

Rättelse:

Med beaktande av befintliga förhållanden har minsta höjdmåttet på "genomfartsöppning för allmän servicetrafik till underjordisk parkering" ändrats till 2,3 m.