

INVENTERING

	TEXT	KARTOR
	SIDNR	
INLEDNING	77	
INVENTERING – INNERSTADEN		
Befolkning stadsdelsvis 1974-1989-2004		79
Exploateringstal tomtvis		80
Utredningar om byggnadsrätt	81	
- byggnadsrätter utöver grundbyggnadsrätt	81	87-92
- stadsbildsmässigt motiverad tilläggsbyggnadsrätt	93	96
- principer för byggande under mark	97	
- konsekvenser av förhöjda e-tal på A-tomter i innerstaden	100	103
INVENTERING – SÖDRA STADEN		
Våningstal (enligt stadsplan)		105
E-tal (enligt stadsplan)		106
Byggnadsår		107
K-märkta byggnader		108
INVENTERING – NORRA STADEN		
Se norra stadens delgeneralplan 1999.		

INLEDNING

I det följande redovisas översiktligt utvecklingen i staden dels som ett resultat av stadsplaneringen och dels i form av utvecklad praxis och särskilda beslut.

INVENTERING - INNERSTADEN

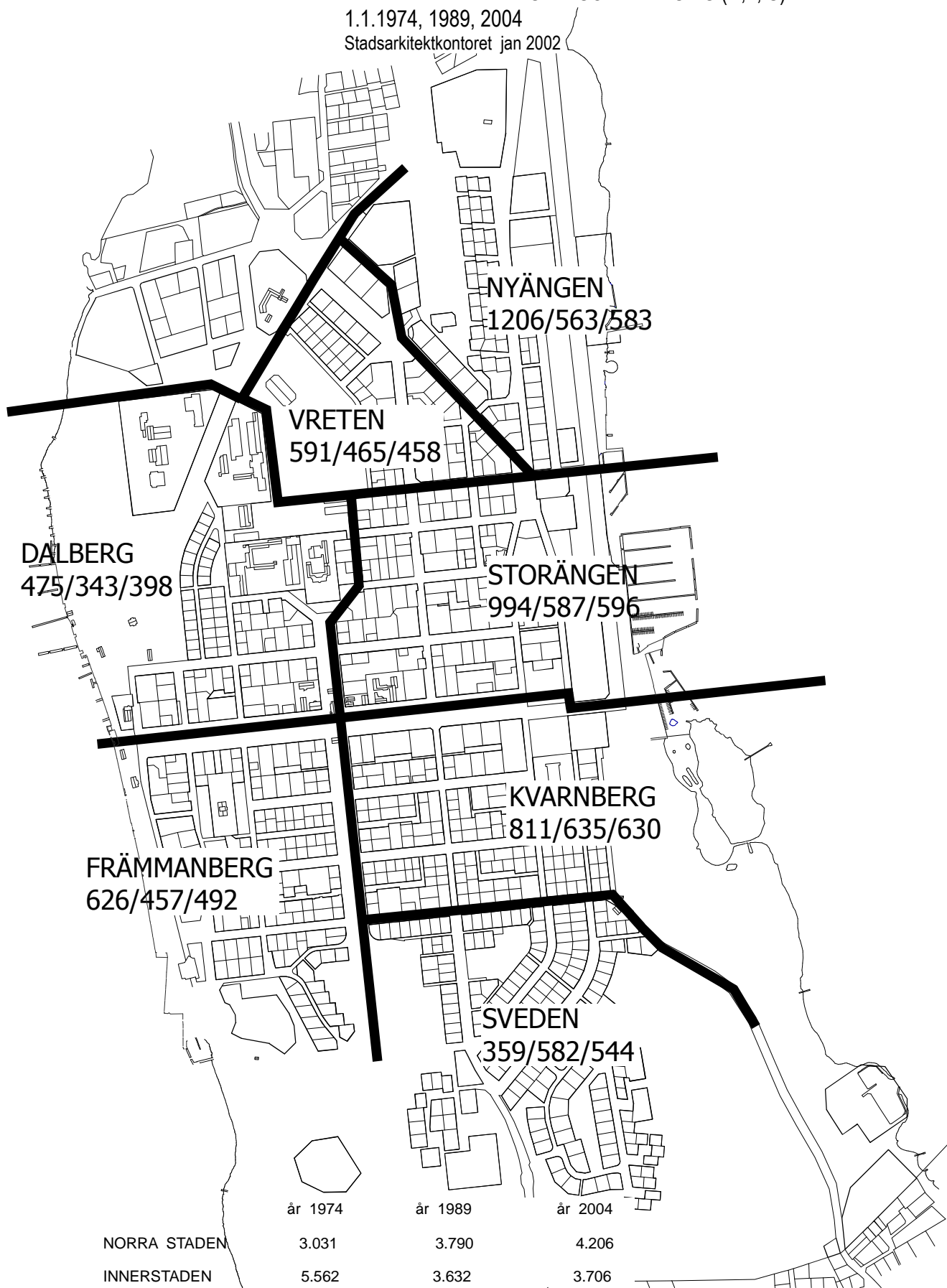
MARIEHAMN

Inventering

BEFOLKNINGEN I INNERSTADEN STADSDELSVIS SAMT
I HELA MARIEHAMN STADSOMRÅDESVIS (N, I, S)

1.1.1974, 1989, 2004

Stadsarkitektkontoret jan 2002



	år 1974	år 1989	år 2004
NORRA STADEN	3.031	3.790	4.206
INNERSTADEN	5.562	3.632	3.706
SÖDRA STADEN	643	2.655	2.599
MARIEHAMN	9.324	10.077	10.636
Antal hushåll	ca 3.400	4.658	4.905
inv. / hushåll	2.74	2.16	2.17

MARIEHAMN

Inventering

EXPLOATERINGSTAL TOMTVIS ENLIGT STADSPLAN

Stadsarkitektkontoret 5.3.2004



UTREDNINGAR OM BYGGNADSRÄTT

BYGGNADSRÄTTER UTÖVER GRUNDBYGGNADSRÄTT

Stadsplanenämnden 4 §, 21.01.2002

Bilaga:

- Revidering av delgeneralplan för innerstaden; Byggnadsrätt utöver grundbyggnadsrätt - Uppföljning av delgeneralplanens riktlinjer, beskrivning av befintlig situation och förslag till tillämpning, 10.01.02; L – SP 4 §

Stadsstyrelsen har (516§2001) av stadsplanenämnden inbegärt förslag till principer för byggande av utrymmen under mark samt utredning över övriga aktuella undantag i anslutning till byggnadsrätten så att lika behandling och laglighet kan garanteras.

Stadsarkitektkontoret har inventerat de olika principer för byggnadsrätt utöver grundbyggnadsrätt som tillämpats och tillämpas samt givit förslag till framtida tillämpning (se bilagd inventering).

Stadsplaneinstrumentets huvudsakliga innehåll har historiskt sett bestått i att reglera städernas bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt med byggnadskvarter, gator och torg. Bland det viktigaste har varit att reglera bebyggelsens höjd utgående från bl.a. brandsäkerhet och skönhetsvärden. Ända fram till den första moderna stadsplanelagen definierades byggandet vid gata endast med antalet våningar och fasadhöjd. Åland fick sin stadsplanelag 1959 (senare byggnadslag) och då infördes begreppet byggnadsrätt och exploateringstal. Härmed kom perspektivet att förskjutas från gatubildens estetik till ett matematiskt e-tal för förhållandet mellan tomtyta och byggnadsrätten uttryckt i kvadratmeter våningsyta.

Stadsplanens viktigaste funktion är likväl fortfarande att reglera byggandet av möjligast funktionella och estetiskt tilltalande stadsmiljöer.

För detta ändamål avsätts en grundbyggnadsrätt.

Mariehamn har med sin begränsade markareal särskilda problem. Å ena sidan måste markutnyttjandet effektiveras och staden förtätas å andra sidan är det viktigt att slå vakt om de äldre kulturmiljöerna och trädgårdsstadskaraktern. Detta gäller särskilt i innerstaden.

En stor politisk enighet råder kring behovet av underjordiska parkeringsutrymmen. Där förbrukar bilparkeringen inte tomtyta eller upptar gatumark.

Byggandet under mark påverkar inte stadsbilden. I det motstridiga problemkomplexet att både förtäta staden och samtidigt slå vakt om småstadens miljövärden är byggandet under mark en intressant möjlighet till dellsöning.

I bostadshus belägen källarvåning, som innehåller endast för invånarnas eget bruk avsett förråd, tvättstuga, garage och andra motsvarande utrymmen, inräknas inte i byggnadens våningsyta. En dylik källarvåning får byggas utan särskild planbestämmelse, ifall byggandet av källare inte särskilt förbjudits.

Bostäder får givetvis inte placeras under mark. I regel inte heller arbetsplatser. Golvet i bostads- eller arbetsrum får inte ligga under markytan vid rummets fönstervägg. I stadsplan kan dock tillåtas att arbetsrum placeras i ett utrymme helt eller delvis under markplanet. Placerandet av arbetsrum under mark är en från det normala avvikande lösning, för vilken det bör finnas särskilda skäl. En sådan bestämmelse gäller sålunda i regel endast ett litet avgränsat område. I planbestämmelse bör anges den maximala storleken på det arbetsutrymme som tillåts under markplanet. Arbetshygieniska aspekter skall beaktas då underjordiska utrymmen planeras.

Byggandet av butiksutrymmen så att rummets golv vid fönsterväggen ligger under markplanet, förutsätter planbestämmelse eftersom butik räknas som arbetsrum.

Utrymmen för idrotts- och fritidsverksamheter, museiutrymmen, utställningshallar m.m. dylikt anläggs inte sällan under mark i andra tätt bebyggda städer. Då skall de enligt miljöministeriets förslag till stadsplanebeteckningar och -bestämmelser redovisas med särskilda planebestämmelser.

Grundbyggnadsrätten ovan mark har kvaliteter som underjordisk byggnadsrätt saknar: den bidrar till den offentliga stadsbilden, har möjlighet till fönsterutblickar och horisontellt dagsljus m.m. När en del av grundbyggnadsrätten utnyttjas under jorden uppstår en brist i byggnadsvolym ovan mark och stadsplanen har därmed förfelat sin uppgift att skapa en harmonisk stadsmiljö (ex. Mathishallen, Zeipels).

Därför bör grundbyggnadsrätt och underjordisk byggnadsrätt skiljas åt.

Eftersom den underjordiska byggnadsrätten ändå är en byggnadsrätt föreslås att de verksamheter för vilka underjordisk byggnadsrätt kan beviljas utöver grundbyggnadsrätten i första hand skall ha karaktär av offentlig service. Underjordisk byggnadsrätt för kommersiell verksamhet kan övervägas i kombination med t.ex. privat bekostade allmännyttiga underjordiska gång- eller bilförbindelser.

En generell underjordisk byggnadsrätt för kommersiell verksamhet t.ex. i centrum skulle konkurrera med underjordiska bilplatser och stå i konflikt med principen och målsättningen att utbyggnad av underjordiska parkeringsanläggningar premieras med extra byggnadsrätt för bostäder.

Stadsarkitektens förslag: Stadsplanenämnden omfattar i bilagan L – SP 4 § föreslagna principerna och tillämpningsområdena för byggnadsrätt utöver grundbyggnadsrätten samt ovan relaterad princip för byggnadsrätt för byggande under mark.

Beslut: Ärendet återremitteras för precisering av begreppet offentlig service. I övrigt omfattas förslaget.

Kartorna har reviderats februari 2004.

BYGGNADSRÄTT UTÖVER GRUNDBYGGNADSRÄTT - UPPFÖLJNING AV DELGENERALPLANENS RIKTLINJER, BESKRIVNING AV BEFINTLIG SITUATION OCH FÖRSLAG TILL TILLÄMPNING

ALLMÄNT

I stadsplanerna anges primärt byggnadssätt och byggnadsrätt. Utöver den s.k. grundbyggnadsrätten har med olika motiv tillämpats varierande principer för tilläggsbyggnadsrätter. Motiven har varit att skapa förutsättningar för mera affärs- och turismverksamheter, fler bostäder, mer garage- och parkeringsutrymmen, stadsbildens rehabilitering och att öka trivselfaktorerna i vårt kalla klimat. etc.

DEN S.K. 25 % REGELN (karta A)

Bakgrund: I stadsplaner från 70-talet i innerstaden infördes en tilläggsbestämmelse som för BVA-, BAV- och BHV-tomter ger en möjlighet att utöka grundbyggnadsrätten med 25 % under vissa villkor. Beträffande BVA-tomter kom tilläggsbestämmelsen i konflikt med tomtens huvudsakliga användning: Om på en bostadsvåningshustomt bostadsbyggandet begränsas får ytorna för affärs- och turiständamål ökas med 25%. I innerstadens delgeneralplan (1988) redovisas en bedömning av förfaringsätt vid denna 25 %-regels avskaffande med förslag till stadsplanemässiga åtgärder så att för vissa tomter skall 25 % förhöjningen införas i grundbyggnadsrätten, för vissa införas 10 % förhöjning och för vissa tomter skall förhöjningen ej beaktas. Fullmäktiga omfattade principen och avförde den s.k. 25 % regeln §131 1987. En uppföljning av befintlig situation visar att genom stadsplaneändring kan 21 tomter få en 25 % förhöjning införd i grundbyggnadsrätten och 4 tomter få 10 % förhöjning inräknad i grundbyggnadsrätten.

Textformulering som använts:

Det största tillåtna antalet m² våningsyta får i kvarter märkta med BVA, BAV och BHV förhöjas med 25 % om tomter utnyttjas för affärs- eller turiständamål och våningsytan för bostäder ej överstiger 25 % av den totala utbyggda våningsytan. (Avförd)

Tillämpningsområde: Inget

TAKVÅNING/ VINDSINREDNING (karta B)

Bakgrund: I innerstadens delgeneralplan (1988) betonas dels stadsbildsrehabilitering och dels behovet av nya bostäder. Platta tak och tomma vindar kan omvandlas till bostäder. Begreppet vindsinredning myntas samt villkoren för denna extra byggnadsrätt beskrivs. Har använts i stadsplaneringen sedan 1988.

Textformulering som används:

" I byggnader som är uppförda före år 1978 kan utöver den största tillåtna sammanlagda våningsytan inredas bostäder. 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 att byggnaden anpassas till platsens karaktär, den allmänna stadsbildens och den lokala traditionen." Formuleringen har sedan år 2001 även modifierats till "i befintlig byggnad får bostäder inredas i takvåning".

Tillämpningsområde: Generellt på byggnader uppförda före 1978.

+ 25% TILLÄGG FÖR BOSTÄDER I KOMBINATION MED ALLMÄNT GARAGE (karta C)

Bakgrund: I innerstadens delgeneralplan (1988) betonas behovet av nya bostäder. I samband med planläggningen av "Sittkoffs" utarbetades en modell som innebar att utöver grundbyggnadsrätten får bostäder motsvarande 25 % av grundbyggnadsrätten byggas om tomtägaren som motprestation bekostar byggande av parkeringsplatser för allmänt behov på samma tomt. Denna modell har använts på Sittkoffs, Nordeas, Magazines och Fahlerska tomterna.

Textformulering som används:

" Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare om att tomtägare utbygger och bekostar avtalad del av källarvåning för allmän parkering under egen tomt sålunda att dessa parkeringsplatser utgör en fungerande del av stadens allmänna parkering och dessa parkeringsplatser upplåtes enligt avtal till staden erhåller 100 % nedsättning av skyldigheten att iordningställa bilplatser på tomt." Härvid får 25 % utöver den egentliga byggnadsrätten utnyttjas för bostadsändamål.

Tillämpningsområde: I första hand centrum men även på andra platser där dylik parkering kan utbyggas.

GARAGE PÅ EGNAHEMSTOMTER

Bakgrund: På egna hemstomter har det ansetts oändamålsenligt att garage skall "äta" av grundbyggnadsrätten.

Textformulering som används:

Tal som anger det största tillåtna antalet m² våningsyta per tomt. Garageutrymmen, dock högst 30 m² våningsyta per föreskriven bilplats, får utbyggas utöver angivet största tillåtna antal m² våningsyta.

Tillämpningsområde: Generellt på BE-tomter.

UNDERJORDISKA UTRYMMEN PÅ TOMT

Bakgrund: Staden engagerade sig i utbyggnaden av en allmän bowlinghall och ansåg att ett förverkligande i källarvåning på en privat tomt var ändamålsenligt.

Textformulering som använts:

Tal som anger det största tillåtna antalet m² våningsyta per tomt. I källarvåning inrymd idrottsanläggning får utbyggas utöver angivet största tillåtna antal m². (stadsplan 195/1979 Nyfahlers, senare ändrad)

Tillämpningsområde: Se ärendeberedningen.

UTRYMNINGSTRAPPOR (karta D)

Bakgrund: Morot för att i planer motverka byggandet av loftgångar och kalla utanpåliggande trapphus huvudsakligen i flervåningshus. Har sedan 1988 använts i nya stadsplaner på tomter betecknade BVR, BV, BVA, BAV, BAH, BH, BHV, AS, ASH. Därtill har enstaka BE- och BER-tomter denna bestämmelse.

Textformulering som används:

" Utrymningstrappor föreskrivna i Finlands byggbestämmelsesamling E 1, dock högst 15 m² våningsyta per våningsplan och trappa, får utbyggas utöver angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta, varvid utvändiga utrymningstrappor och loftgångar inte är tillåtna."

Formuleringen har sedan år 2001 kompletterats med

"För utrymningstrappa i kombination med handikappanpassad hiss utökas trappstillägget med 5 m² v.y.."

Tillämpningsområde: Generellt på våningshustomter.

KOMMUNIKATIONSYTOR OCH ÖVERGLASADE YTOR (karta E)

Bakgrund: Motivet är att skapa klimatskyddade allmänna kommunikationsytor och innertorg på tomter med många verksamheter och stora byggnadsytor.

Se även miljöministeriets förslag till stadsplanebestämmelse punkt 6.6 (bilagt).

Textformulering som använts:

Gatuområde / del av gatuområde / del av allmän gånggata reserverad för allmän gång- och servicetrafik som får överbyggas med tak och gångbroar. Sådant gatuutrymme inräknas inte i våningsytan.

I markplanet får 3 % utöver byggnadsrätten utnyttjas för kommunikationsytor. (404, Sittkoffs)

Del av kvartersmark som får överbyggas med glastak. Sådant utrymme som är mindre än 3 % av den totala våningsytan inräknas inte i våningsytan. (430, Nylundska tomten, senare ändrad)

I markplanet får 3 % utöver byggnadsrätten utnyttjas för kommunikationsytor och 2 % för torg. (IT-stadsplan Västra Klinten)

Tillämpningsområde: Prövas på liknande projekt.

UNDERJORDISKA KOMMUNIKATIONSYTOR (karta F)

Bakgrund: Behovet av underjordiska kommunikationsytor kräver inte byggnadsrätt men placerade under allmänna markytor förutsätts stadsplan.

Textformulering som använts:

Del av gatuområde som enligt stadsstyrelsens beslut och villkor kan utnyttjas för underjordisk servicetunnel. (471, 472, mellan Nordea och Sittkoffs)

Byggnadsområde för underjordiskt utrymme, vilket enligt stadsstyrelsens direktiv får utnyttjas för bilparkering och trafikförbindelse under Strandgatan. (375, ÅAB)

Del av gatuområde som enligt frnge:s beslut och villkor kan utnyttjas för underjordisk servicetunnel mellan tomterna 12-6 och 1a-5 i stadsdelen Storängen.
(278, mellan Sabina och hotell Pommern)

Del av gatuområde som enligt stadsstyrelsens beslut och villkor kan utnyttjas för underjordiska utrymmen för fotgängare och bilramper/ -tunnlar.
(430, korsningen Nygatan-Strandgatan)

I samband med utbyggnad av underjordisk förbindelse med hotell Arkipelag eller kongressanläggning i kvarter 15-Storängen får max. 100 m² affärsutrymme inredas i källarvåning utöver max. byggnadsrätt. (430)

Tillämpningsområde: Prövas på liknande projekt.

UNDERJORDISKA GARAGE OCH KÄLLARUTRYMMEN

Bakgrund: Kräver ej byggnadsrätt.

BO § 19 medger att källarutrymmen får byggas, förutom inom byggnadsområdet, även under gårdsplanens naturliga markhöjd, där byggande inte uttryckligen är förbjudet. Uttryckligt förbud kan t.ex. vara servitutsområde. Antalet källarvåningar är inte längre begränsat i BO. För byggande av regelrätta källarutrymmen även utanför byggnadsytan erfordras således inget omnämnande i stadsplanen. Däremot i sådana fall, att utrymmen som inräknas i byggnads våningsyta skall tillåtas även i källarvåning.

Tillämpningsområde: Generellt såvida det inte på något område anses oändamålsenligt.

STADSARKITEKTKONTORET 10.01.2002

UTDRAG UR

Miljöministeriets förslag till stadsplanebeteckningar och bestämmelser, punkt 6.6.

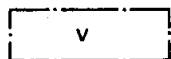
6.6 Glasövertäckta utrymmen

Med glasövertäckt utrymme avses ett utrymme, som genom taket får tillräckligt dagsljus och mot vilket dörrar eller fönster i angränsande rum kan öppnas. Glasövertäckta utrymmen kan vara gatuområde (glasövertäckt gata) eller gårdsområde i kvarter eller del av byggnad (ljusgård). Frågor angående byggandet av glasövertäckta utrymmen har behandlats bl.a. i ett betänkande avgivet av miljöministeriets arbetsgrupp 1/1985 (Valokatteiset tilat; Glasövertäckta utrymmen).

Gatu- eller gårdsutrymme eller annat motsvarande utrymme inräknas inte i våningsytan, även om det är helt eller delvis övertäckt. Däremot räknas glasövertäckt utrymme i byggnad med i byggnadens våningsyta i enlighet med stadgandet i byggnadslagens 131 a §.

Genom en planbestämmelse kan man möjliggöra byggandet av glasövertäckta utrymmen utöver den i planen uttryckligen angivna våningsytan. Ett dylikt utrymme tjänar huvudsakligen som fotgängar- och vistelseområde, även om det är möjligt att, för att förbättra utrymmets attraktivitet, tillåta att också affärsutrymmen placeras där.

Byggandet av glasövertäckt utrymme utöver den i planen angivna våningsytan kan anges på t.ex. följande sätt:

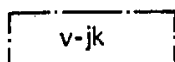


Byggnadsyta för ljusgård. Denna del av tomten får övertäckas med ett tak som i tillräcklig utsträckning släpper igenom dagsljuset. Ljusgården får byggas utöver den i planen angivna våningsytan och där får placeras utrymmen för allmän gångtrafik, vistelse och vinterträdgård samt högst 100 m² butiks-, kiosk- och caféutrymmen.

Genom en planbestämmelse kan likaså tillåtas, att glastaket överstiger den för byggnaden i övrigt bestämda maximihöjden. I detta fall är det dock i regel skäl att definiera glastakets högsta höjd samt det område, där den i övrigt gällande maximihöjden får överskridas.

Det bör noteras, att omnämnande i stadsplan av glasövertäckta utrymmen inte innebär rätt att avvika från stadgandena i byggnadsförordningens 84 §, som gäller fönster eller annan belysning i bonings- och arbetsrum. Fönster i arbetsrum kan enligt ByggnF 89 § även öppna sig mot glasövertäckt utrymme. I övrigt förutsätter avvikelser från stadgandena undantagslov i enlighet med byggnadslagens 132 §, om det inte är fråga om i byggnadslagens 132 § 4 moment avsedd mindre avvikelse.

Byggandet av ett glasövertäckt utrymme som ett för allmän gångtrafik reserverat utrymme kan anges med en planbestämmelse på till exempel följande sätt:



Del av kvartersområde, på vilken skall byggas ett minst 5 m brett och 2,8 m högt för allmän gångtrafik reserverat utrymme, som skall täckas med tillräckligt ljusgenomsläppande tak och som får byggas utöver den i stadsplanen angivna våningsytan.

UPPFÖLJNING DELGENERALPLAN FÖR INNERSTADEN/
INVENTERING AV BYGGNADSRÄTT UTÖVER
GRUNDBYGGNADSRÄTT

Stadsarkitektkontoret 10.01.2002




febr 2004

A



Karta A DEN S.K. 25 % REGELN

Teckenförklaring:

-  Tomter som genom stadsplaneändring kan få en 25 % förhöjning införd i grundbyggnadsrätten enligt fmge-beslut §131 1987. -
-  Tomter som genom stadsplaneändring kan få en 10 % förhöjning införd i grundbyggnadsrätten enligt fmge-beslut §131 1987.
-  Införd i ny stadsplan.

UPPFÖLJNING DELGENERALPLAN FÖR INNERSTADEN/
INVENTERING AV BYGGNADSRÄTT UTÖVER
GRUNDBYGGNADSRÄTT

Stadsarkitektkontoret 10.01.2002




febr 2004

B



Karta B TAKVÅNING / VINDSINREDNING


Teckenförklaring:


-  I byggnader som är uppförda före 1978 kan utöver den största tillåtna sammanlagda våningsytan inredas bostäder.
-  I befintlig byggnad får bostäder inredas i takvåning.
-  Ingår ej i ny stadsplan.



**Karta C +25 % TILLÄGG FÖR BOSTÄDER I KOMBINATION
MED ALLMÄNT GARAGE**

Teckenförklaring:

 Utöver grundbyggnadsrätten får bostäder motsvarande 25 % av grundbyggnadsrätten byggas om tomtägaren som motprestation bekostar byggande av parkeringsplatser för allmänt behov på samma tomt.

 Ingår ej i ny stadsplan.

UPPFÖLJNING DELGENERALPLAN FÖR INNERSTADEN/
INVENTERING AV BYGGNADSRÄTT UTÖVER
GRUNDBYGGNADSRÄTT

Stadsarkitektkontoret 10.01.2002

febr 2004

D



Karta D UTRYMNINGSTRAPPOR

Teckenförklaring:

■ Utrymningstrappor föreskrivna i Finlands byggbestämmelsesamling E1, dock högst 15 m² våningsyta per våningsplan och trappa, får utbyggas utöver angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta, varvid utvändiga utrymningstrappor och loftgångar inte är tillåtna.

Fr.o.m. 2001 har formuleringen kompletterats med "för utrymningstrappa i kombination med handikappanpassad hiss utökas traptillägget med 5 m² v.y..

✕ Ingår ej i ny stadsplan.

UPPFÖLJNING DELGENERALPLAN FÖR INNERSTADEN/
INVENTERING AV BYGGNADSRÄTT UTÖVER
GRUNDBYGGNADSRÄTT

Stadsarkitektkontoret 10.01.2002

febr 2004

E



Karta E KOMMUNIKATIONSYTOR OCH ÖVERGLASADE YTOR

Teckenförklaring:



Kommunikationsytor och överglasade ytor som till en viss procent och del inte inräknas i våningsytan.



Ingår ej i ny stadsplan.

UPPFÖLJNING DELGENERALPLAN FÖR INNERSTADEN/
INVENTERING AV BYGGNADSRÄTT UTÖVER
GRUNDBYGGNADSRÄTT

Stadsarkitektkontoret 10.01.2002

febr 2004

F



Karta F UNDERJORDISKA KOMMUNIKATIONSYTOR

Teckenförklaring:



Underjordiska kommunikationsytor får utbyggas för fotgångarutrymmen, servicetunnel, och trafikförbindelser.

STADSBILDSMÄSSIGT MOTIVERAD TILLÄGGSBYGGNADSRÄTT BYGGNADSRÄTTER UTÖVER GRUNDBYGGNADSRÄTT

Stadsbilsrehabilitering genom utökad byggnadsrätt

Dnr Stds 84/2000 o. 18/2002

Stadsstyrelsen 59 §, 24.01.2002

Bilagor:

- (Stadsarkitektkontorets utredning "Kulturmiljöskydd och stadsbilsrehabilitering genom omfördelning av byggnadsrätt; A – SS 59 §)
- (Stadsbilsrehabilitering genom utökad byggnadsrätt; förslag till rättigheter och skyldigheter i stadsplan; B - SS 59 §)

Stadsfullmäktige har 26.05.1992 godkänt principerna i bifogade utredning gällande Mariehamns innerstad. Förslaget till byggnadsrättsfond, från vilken byggnadsrätt i stadsbilsrehabiliterande syfte skulle fördelas, förkastades dock i samma fullmäktigebeslut.

De förslag till åtgärder för de 16 rehabiliteringsobjekt som prioriterats i stadsarkitektkontorets utredning (bilaga A, sid. 14-41) har utarbetats av stadsarkitektkontoret/stadsplanenämnden i anslutning till en framställning i december 1999 från Clemes Ab om stadsplaneändring för tomten Dalberg-3-16 vid Norra gatan. Bolaget har senare återtagit sin anhållan "i väntan på att staden klarlägger vilka principer som gäller för den aktuella stadsplanen".

Stadsplanenämnden har 12.06.2000, § 63 antecknat sig stadsarkitektkontorets följande utredning i ärendet för kännedom:

Objekten 1 - 3 i utredningen finns inom område betecknat S i delgeneralplanen: Saneringsområde, bebyggelsen kan saneras till stora delar.

Objekten 4 - 7 finns inom R-område: Rehabiliteringsområde, stadsbilden är splittrad och bör genom om- och tillbyggnader samt förtätning rehabiliteras.

Övriga objekt 8 - 16 är inom HI-område: Historiskt och arkitektoniskt värdefull stadsbild, bef. äldre värdefull bebyggelse bör bevaras och nybyggnation bör ske med särskild hänsyn tagen till den kulturhistoriska stadsbilden.

Kraven på stilmässig anpassning till den traditionella stadsbilden är således högst inom HI-område och lägre inom S- och R-område.

Det äldsta Mariehamn bestod länge enbart av träpanelade byggnader, en arkitektur med ursprung i empirens strävan att i trä imitera putsarkitektur.

Därför ansluter de putsade byggnader, som successivt efter sekelskiftet började uppföras, harmoniskt med den traditionella stadsbilden. Fasader utförda i renmurningsteknik framförallt från 1960 och framåt är dock väsensfrämmande i Mariehamns innerstad, de hör till en annan kulturtradition.

Dessa liksom olika skivmaterial för fasader bör i innerstaden bytas mot putsade ytor eller träpanel.

De stadsbildsmässigt motiverade tilläggsbyggnadsrätternas storlek är avhängig av det uppskattade behovet av utbyggnad vid respektive gata och varierar följaktligen stort liksom det därav uppkomna etaget. Även motprestationerna i form av stadsbilsåtgärder på bef. byggnader varierar på grund av att missanpassning inte är ett konstant begrepp och den har olika tyngd inom S-, R- resp. HI-områdena. Någon millimeteråttvisa kan inte uppnås i en process som denna. Enligt ursprungsförslaget skulle tilläggsbyggnadsrätten ha köpts från en byggnadsrättsfond, vilket förföll. I det sammanhanget kompletterades prisresonemanget inte med krav på motprestation i form av stadsbilsanpassning av övriga byggnader på tomt. I föreliggande förslag tillfaller byggnadsrätten tomtägaren kostnadsfritt. Då kan det anses vara motiverat att anlägga andra synpunkter visavi krav på motprestation.

Stadsstyrelsen återremitterade 10.08.2000, § 430 ärendet till stadsplanenämnden för ett klarläggande av hur de olika objekten kan behandlas stadsplanemässigt.

Stadsplanenämnden omfattade 22.01.2001 sammanställningen i bilaga B som tillräcklig utredning och underlag för hur de olika rehabiliteringsobjekten kan behandlas stadsplanemässigt. Förslag till stadsplaneändring för respektive tomt uppgörs på anhållan av tomtägaren.

Ärendet har därefter, efter presentation och diskussion, bordlagts i stadsstyrelsen, senast 22.03.2001, § 146.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen föreslår

- att stadsfullmäktige godkänner bifogade sammanställning (bilaga B) som underlag för eventuella framtida stadsplaneändringar på basen av respektive tomtägares anhållan.

Beslut: Johan Ehn understödd av Christina von Herten föreslår att förslaget godkänns dock så att föreslagna krav på befintlig byggnad och på annan gårdsbyggnad stryks.

Vid omröstning mellan stadsdirektörens förslag och Johan Ehns förslag röstar Lars Wiklöf, Ulla Rindler-Wrede, Lotta Wickström-Johansson och Ann-Gerd Lindström för stadsdirektörens förslag. Johan Ehn och Christina von Herten röstar för Johan Ehns förslag.

Antecknas sålunda att stadsstyrelsen godkänner stadsdirektörens förslag.

Stadsfullmäktige 17 §, 29.01.2002

Beslut: Fmge Anne-Helena Sjöblom anmäler jäv. Fmge Per-Åke Aspbäck träder i hennes ställe.

Bilaga:

- (Stadsbilsrehabilitering genom utökad byggnadsrätt; förslag till rättigheter och skyldigheter i stadsplan; C - SF 17 §)

På förslag av fmge Gunnar Jansson understödd av fmge Peter Andersson, Roger Jansson m.fl. beslutar stadsfullmäktige enhälligt

- att bifogade sammanställning (bilaga B) ändras sålunda att skrivningen "krav på" ändras till "plan för" och att objekt nr 15 avlägsnas från listan i enlighet med bilaga C,
- att bifogade exempel i sammanställningen omfattas som riktlinjer för eventuella framtida stadsplaneändringar på basen av tomtägares anhållan och
- att ställning till sådan anhållan och stadsplanebestämmelserna tas från fall till fall enligt dessa riktlinjer och de föreskrifter som därutöver gäller.

Stadsstyrelsen 168 §, 03.04.2003

Bilaga:

- Stadsbilsrehabilitering genom utökad byggnadsrätt; förslag till rättigheter och skyldigheter i stadsplan; D – Stds 168 §

Stadsarkitektkontoret har reviderat bilagan "Stadsbilsrehabilitering genom utökad byggnadsrätt; förslag till rättigheter och skyldigheter i stadsplan" i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 29.01.2002. Man önskar att stadsstyrelsen bekräftar strykningen av kravet på åtgärder för objekten 8, 9, 11, 12 och 13 med hänvisning till fallet "Clemes", objekt 10. Beträffande objekten 3, 4 och 6 konstateras att dessa är i en annan klass eftersom berörda gårdsbyggnader har en framträdande plats i stadsbilden eller är arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull. För dessa skall kravet på gårdsbyggnad enligt stadsarkitektkontorets uppfattning kvarstå.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen godkänner bilaga D såsom riktlinje för framtida stadsplaneändringar på basen av tomtägares anhållan. Eventuella ansökningar om stadsplaneändring för de aktuella tomterna behandlas in casu utgående från dessa riktlinjer och de föreskrifter som därutöver gäller.

Beslut: Förslaget godkänns.

Ny karta har tillkommit vid revideringen februari 2004.

MARIEHAMN, GENERALPLAN

Revidering av innerstadens delgeneralplan

STADSBILDSMÄSSIGT MOTIVERAD TILLÄGGSBYGGNADSRÄTT

- BYGGNADSRÄTT UTÖVER GRUNDBYGGNADSRÄTT



Teckenförklaring:



Före 2002 beviljad stadsbildmässigt motiverad tilläggsbyggnadsrätt.



Stadsbildmässigt motiverad tilläggsbyggnadsrätt (Sfmge §17/2002).
- Ingår i ny stadsplan.



Stadsbildmässigt motiverad tilläggsbyggnadsrätt (Sfmge §17/2002).
- Införs på anhållan vid stadsplaneändring.

Principer för byggande av utrymmen under mark

Dnr Stds 35/2002

Stadsplanenämnden 4 §, 21.01.2002

Bilaga:

- Revidering av delgeneralplan för innerstaden; Byggnadsrätt utöver grundbyggnadsrätt - uppföljning av delgeneralplanens riktlinjer, beskrivning av befintlig situation och förslag till tillämpning, 10.01.02; A – SP 4 §

Stadsstyrelsen har (516§2001) av stadsplanenämnden inbegärt förslag till principer för byggande av utrymmen under mark samt utredning över övriga aktuella undantag i anslutning till byggnadsrätten så att lika behandling och laglighet kan garanteras.

Stadsarkitektkontoret har inventerat de olika principer för byggnadsrätt utöver grundbyggnadsrätt som tillämpats och tillämpas samt givit förslag till framtida tillämpning (se bilagd inventering).

Stadsplaneinstrumentets huvudsakliga innehåll har historiskt sett bestått i att reglera städernas bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt med byggnadskvarter, gator och torg. Bland det viktigaste har varit att reglera bebyggelsens höjd utgående från bl.a. brandsäkerhet och skönhetsvärden. Ända fram till den första moderna stadsplanelagen definierades byggandet vid gata endast med antalet våningar och fasadhöjd. Åland fick sin stadsplanelag 1959 (senare byggnadslag) och då infördes begreppet byggnadsrätt och exploateringstal. Härmed kom perspektivet att förskjutas från gatubildens estetik till ett matematiskt e-tal för förhållandet mellan tomtyta och byggnadsrätten uttryckt i kvadratmeter våningsyta.

Stadsplanens viktigaste funktion är likväl fortfarande att reglera byggandet av möjligast funktionella och estetiskt tilltalande stadsmiljöer. För detta ändamål avsätts en grundbyggnadsrätt.

Mariehamn har med sin begränsade markareal särskilda problem. Å ena sidan måste markutnyttjandet effektiveras och staden förtätas å andra sidan är det viktigt att slå vakt om de äldre kulturmiljöerna och trädgårdsstadskarakteren. Detta gäller särskilt i innerstaden.

En stor politisk enighet råder kring behovet av underjordiska parkeringsutrymmen. Där förbrukar bilparkeringen inte tomtyta eller upptar gatumark.

Byggandet under mark påverkar inte stadsbilden. I det motstridiga problemkomplexet att både förtäta staden och samtidigt slå vakt om småstadens miljövärden är byggandet under mark en intressant möjlighet till dellösning.

I bostadshus belägen källarvåning, som innehåller endast för invånarnas eget bruk avsett förråd, tvättstuga, garage och andra motsvarande utrymmen, inräknas inte i byggnadens våningsyta. En dylik källarvåning får byggas utan särskild planbestämmelse, ifall byggandet av källare inte särskilt förbjudits.

Bostäder får givetvis inte placeras under mark. I regel inte heller arbetsplatser. Golvet i bostads- eller arbetsrum får inte ligga under markytan vid rummets fönstervägg. I stadsplan kan dock tillåtas att arbetsrum placeras i ett utrymme helt eller delvis under markplanet. Placerandet av arbetsrum under mark är en från det normala avvikande lösning, för vilken det bör finnas särskilda skäl. En sådan bestämmelse gäller sålunda i regel endast ett litet avgränsat område. I planbestämmelse bör anges den maximala storleken på det arbetsutrymme som tillåts under markplanet. Arbetshygieniska aspekter skall beaktas då underjordiska utrymmen planeras.

Byggandet av butiksutrymmen så att rummets golv vid fönsterväggen ligger under markplanet, förutsätter planbestämmelse eftersom butik räknas som arbetsrum.

Utrymmen för idrotts- och fritidsverksamheter, museiutrymmen, utställningshallar m.m. dyl. anläggs inte sällan under mark i andra tätt bebyggda städer. Då skall de enligt miljöministeriets förslag till stadsplanebeteckningar och -bestämmelser redovisas med särskilda planebestämmelser.

Grundbyggnadsrätten ovan mark har kvaliteter som underjordisk byggnadsrätt saknar: den bidrar till den offentliga stadsbilden, har möjlighet till fönsterutblickar och horisontellt dagsljus m.m. När en del

av grundbyggnadsrätten utnyttjas under jorden uppstår en brist i byggnadsvolym ovan mark och stadsplanen har därmed förfelat sin uppgift att skapa en harmonisk stadsmiljö (ex. Mathishallen, Zeipels). Därför bör grundbyggnadsrätt och underjordisk byggnadsrätt skiljas åt.

Eftersom den underjordiska byggnadsrätten ändå är en byggnadsrätt föreslås att de verksamheter för vilka underjordisk byggnadsrätt kan beviljas utöver grundbyggnadsrätten i första hand skall ha karaktär av offentlig service. Underjordisk byggnadsrätt för kommersiell verksamhet kan övervägas i kombination med t.ex. privat bekostade allmännyttiga underjordiska gång- eller bilförbindelser.

En generell underjordisk byggnadsrätt för kommersiell verksamhet t.ex. i centrum skulle konkurrera med underjordiska bilplatser och stå i konflikt med principen och målsättningen att utbyggnad av underjordiska parkeringsanläggningar premieras med extra byggnadsrätt för bostäder.

Stadsarkitektens förslag: Stadsplanenämnden omfattar i bilagan A – SP 4 § föreslagna principerna och tillämpningsområdena för byggnadsrätt utöver grundbyggnadsrätten samt ovan relaterad princip för byggnadsrätt för byggande under mark.

Beslut: Ärendet återremitteras för precisering av begreppet offentlig service. I övrigt omfattas förslaget.

Stadsplanenämnden 17 §, 30.01.2002

UNDERJORDISK BYGGNADSRÄTT

TILLÄMPNINGSOMRÅDE

Allmänt

Placerandet av arbetsrum under mark är en från det normala avvikande lösning, för vilken det bör finnas särskilda skäl. En sådan bestämmelse gäller sålunda i regel endast ett litet avgränsat område. I planbestämmelse bör anges den maximala storleken på det arbetsutrymme som tillåts under markplanet. Arbetshygieniska aspekter skall beaktas då underjordiska utrymmen planeras.

Byggandet av butiksutrymmen så att rummets golv vid fönsterväggen ligger under markplanet, förutsätter planbestämmelse eftersom butik räknas som arbetsrum.

Underjordisk extra byggnadsrätt kan övervägas i följande fall:

1. på kvartersmark för allmänna byggnader
2. på annan kvartersmark för verksamhet med karaktär av offentlig service såsom
 - social verksamhet och hälsovård
 - kulturell verksamhet
 - museiverksamhet och utställningsutrymmen
 - idrotts- och fritidsverksamhet
3. i kombination med t.ex. privat bekostade allmännyttiga underjordiska gång- eller bilförbindelser.

Underjordisk extra byggnadsrätt för ren kommersiell verksamhet tillämpas inte.

Stadsarkitektens förslag: Stadsplanenämnden omfattar preciseringen av tillämpningsområdet för underjordisk extra byggnadsrätt.

Beslut: Peter Andersson lämnar följande beslutsförslag till nämnden:

- konstaterar att befintlig lagstiftning är tillräcklig och att inte föreslå en ny form av tilläggsbyggnadsrätt för offentliga byggnader,

- föreslår att området som begränsas av Styrmansgatan – Ålandsvägen – Skarpansvägen i delgeneralplan får en grundbyggnadsrätt om $e = 0.8$ (vilket är tillräckligt för det av Folkhälsan planerade projektet på tomten Vreten-3-2 och 11).

Förslaget vann inget understöd varför det förfaller. Konstateras sålunda att nämnden omfattar stadsarkitektens förslag.

Peter Andersson inlämnar skriftlig reservation.

Bilaga:

- Skriftlig reservation P A; B – SP 17 §
-

Stadsstyrelsen 85 §, 07.02.2002

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen antar de i bilaga A - SP 4 § föreslagna principerna och tillämpningsområdena för byggnadsrätt utöver grundbyggnadsrätten samt de av stadsplanenämnden föreslagna principerna för byggnadsrätt under jord, såsom riktlinje för planeringen.

Beslut: Stadsstyrelsen föreslår

– att stadsfullmäktige såsom riktlinjer för planeringen antar de i bilaga A - SP 4 § föreslagna principerna och tillämpningsområdena för byggnadsrätt utöver grundbyggnadsrätten samt i fråga om underjordisk byggnadsrätt konstaterar att extra byggnadsrätt kan beviljas i följande fall:

1. på kvartersmark för allmänna byggnader.
 2. på annan kvartersmark för verksamhet med karaktär av offentlig service såsom
 - social verksamhet och hälsovård,
 - kulturell verksamhet,
 - museiverksamhet och utställningsutrymmen,
 - idrotts- och fritidsverksamhet.
 3. i kombination med t ex privat bekostade allmännyttiga underjordiska gång- eller bilförbindelser.
-

Stadsfullmäktige 27 §, 12.02.2002

Beslut: På förslag av fmge Barbro Sundback understödd av fmge Roger Jansson och fmge Folke Sjölund beslutar stadsfullmäktige enhälligt såsom riktlinjer för planeringen av underjordisk byggnadsrätt följande:

Underjordisk extra byggnadsrätt kan beviljas förutsatt att sökande kan dokumentera att den verksamhet som skall bedrivas under marknivån inte står i konflikt med annan lagstiftning eller annat regelverk. Rätten till extra byggnadsrätt tillämpas generellt och förutsätter särskild stadsplanebestämmelse.

I fråga om riktlinjer för planeringen av byggnadsrätt utöver grundbyggnadsrätten godkänner stadsfullmäktige stadsstyrelsens förslag.

På förslag av fmge Barbro Sundback understödd av fmge Roger Jansson och fmge Folke Sjölund godkänner stadsfullmäktige enhälligt en tilläggskläm med följande lydelse:

Stadsfullmäktige uppmanar stadsstyrelsen

- att tillse att alla som ansöker om stadsplaneändringar på lämpligt sätt erhåller information om de av stadsfullmäktige antagna principerna om extra byggnadsrätt samt att principerna beaktas i det fortsatta arbetet med den kommande generalplanen för staden.

Konsekvenser av förhöjda exploateringstal i innerstaden

Stadsstyrelsen beslöt 480 § 8.11.2001 ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att analysera konsekvenserna av förhöjda exploateringstal på A-tomter i innerstaden. Stadsdirektören önskar att ärendet behandlas av STN före SS-mötet 22.11.2001.

Konsekvenserna av en höjning av A-tomternas e-tal och av en därav föranledd förtätning är mångfasetterade eftersom det påverkar stadskaraktären i stort, stads- och gatubilden på ifrågasvarande plats. Våningstalet måste kanske ökas eller så måste en förtätning ske i markplanet varvid tomternas grönytor minskas. Trafiken påverkas och inte minst parkeringsproblematiken förändras. Beroende på A-tomtens placering kan en höjning av e-talet bli ett ofrånkomligt prejudikat och då borde också konsekvenserna av dessa ringverkningar klarläggas. Stadsarkitektkontoret konstaterar också att utredningsuppdraget är vagt formulerat vad beträffar storleken på en höjning av e-talet. Att utföra en allsidig analys av dessa komplicerade mekanismer och beroendeförhållanden på mindre än en arbetsvecka låter sig inte göras.

Stadsarkitektkontoret presenterar därför som basfakta innerstadens viktigaste A-tomter med areal, byggnadsrätt, exploateringstal och utbyggd våningsyta på en särskild bilaga och kommenterar nedan på ett allmänt plan de konsekvenser vi idag ser att ett höjt e-tal kan medföra.

Definition av kvartersområde för allmänna byggnader

På området får uppföras byggnader för offentlig förvaltning och service. Enligt miljöministeriet kan A – beteckningen också användas om verksamheten till sin karaktär är offentlig även om servicen upprätthålls av annan än offentlig samfund.

Det primära syftet med all stadsplanering är att tillgodose de skäliga anspråk som kan ställas på en välordnad bebyggelse. Byggnadsrätt avsätts bl.a. med uttalade krav på hänsyn till skönhets- och trevnadssynpunkter (BL § 27).

De allmänna tomternas e-tal varierar på samma sätt som e-talen i allmänhet. Sålunda är A-tomternas e-tal högre i absoluta centrum och faller i regel mot periferin.

Utmärkande är att de allmänna tomterna i centrum har lägre e-tal än närliggande centrumkvarter medan de mer perifera tomterna har e-tal som i regel harmonierar med omgivningen eller åtminstone inte är markant högre. Det allmänna bidrar sålunda inte till att driva upp byggnadsrätter och markpriser, vilket enligt stadsarkitektkontoret är korrekt.

A-tomterna kan delas in i två grupper beroende på placeringen i stadsstrukturen:

- Grupp 1 - A - tomter med byggnader för vilka avsatts representativa lägen eller som av andra skäl bildar egna kvarter och "avskilda öar" för offentlig förvaltning och service, tomterna 1 – 10 på inventeringskartan.
- Grupp 2 - A – tomter som utgör del av normala kvarter eller ingår i annat sammanhang med privat markanvändning, tomterna 11 – 17.

Den första gruppen kan i princip lättare särbehandlas utan att det skapar **prejudikat som driver upp exploateringstalen. Likväl bör e-talen inte utan starka motiv sättas högre än omgivningens.**

Ökade e-tal kan ge helt olika effekter beroende på tomtens placering och byggnadsobjektets karaktär . Sålunda påverkas en utökning av byggnadsrätten på t.ex. Självstyrelsegårdens tomt för tillbyggnad av både landskapsstyrelsens och lagtingets byggnadskroppar en i alla riktningar exponerad och symbolmättad stadsbild i stadens centrum.

En tillbyggnad av Ålands lyceum t.ex. på gårdssidan är däremot en jämförelsevis diskret stadsbildsätgärd.

Sjöfartsmuseets friliggande tomt har ett i förhållande till omgivningen markant högt exploateringstal, 1.25. Förklaringen är stadens önskan att möjliggöra en relativt stor tillbyggnad av museet med minsta möjliga intrång i engelska parken.

KK-hustomtens e-tal är något högre än Självstyrelsegårdens. Tomten har bildats genom markbyte mellan staden och landskapet. Under planeringens gång har önskan om utökad byggnadsrätt accepterats av staden.

Hotell- och restaurangskolans utbyggnadsbehov kan lösas med tilläggsmark och bibehållet e-tal. Ålands museum har byggnadsrätt kvar.

Den andra gruppen av A – tomter har oftast gemensamma gränser med privata grannar varför en särbehandling är mer komplicerad. Ett högre e-tal kan upplevas som orättvist. Om det finns luftiga bostadstomter i samma kvarter kan man säga att en högre exploaterad allmän tomt parasiterar på sina privata grannar.

Tre tomter i denna grupp är speciella i sin placering på gränsen mellan privata tomter och stadens administrativa centrum: polishusets, Ålands Museums och länsstyrelsens tomter.

Polishustomtens e-tal på ursprunglig tomt är 0.88 och ansluter till bibliotekstomtens och Självstyrelsegårdens exploateringstal (0.89 resp. 0.9).

Självstyrelsegårdens (med hotell Arkipelag), museets och länsstyrelsens byggnadsmassor och e-tal emanerar i huvudsak från den stora nordiska arkitekttävlingen om Mariehamns administrativa centrum.

En höjning av polishustomtens e-tal till 1.28 på ursprungstomten har förordats på villkor att Lst deltar med ca 30 bilplatser under Biblioteksplatsen.

E-talet på de privata tomterna i centrum vid Torggatan och Strandgatan är ≥ 1.25 .

Tekniska verkens tomt har lägre e-tal (0.35) än närliggande bostadsvåningshus (0.43) och Rossen industritomter (0.5). I samband med en pågående revidering av TV:s och Rossens stadsplaner justeras e-talet till 0.6 i enlighet med principbeslut rörande e-talet för industri/arbetsplatsområden.

Mariehamn framhålls ofta med epitetet trädgårdsstad. I innerstadens delgeneralplan är den inledande huvudmålsättningen formulerad som ett skydd av denna stadskaraktär: *Mariehamns karaktär av trädgårdsstad skall bevaras jämsides med en utveckling av staden som Ålands huvudstad samt som sjöfarts- och turiststad.*

Det faktum att staden har begränsade markresurser utgör samtidigt ett starkt motiv för att den mark som kan exploateras utnyttjas effektivt. Ett förtätat Mariehamn kan rätt planerat samtidigt bli mer stadsmässigt men också billigare i drift och utbyggnad. En sammanhållen och mångsidig stadsbygd med bevarad trädgårdsstadskaraktär kan formuleras som ett mål och ett måste för Mariehamn.

Allmänna kännetecken för begreppet trädgårdsstaden är en effektiv markanvändning och stadsmässighet kombinerad med måttlig täthet ($e = 0.15 - 0.4$) och mycket grönska. En tillsynes motstridig kombination. Det är dock dessa kvalitativa egenskaper som gör att Mariehamn, med drygt 900 inv./km² och därmed en av Finlands tätast bebodda städer, trots det upplevs som en övervägande luftig och grön stad.

Men idyllen är bräcklig. Om parker och grönstråk skövlas eller naggas kan staden som livskraftig och charmfull boendemiljö äventyras. Likaså utgör förtätningen av befintlig stadsmiljö ett hot i sig. Enligt generalplanen är det speciellt i innerstaden viktigt att det nya som byggs inte strider mot den traditionella stadsbilden och att den stadsmiljö som gör Mariehamn till Mariehamn inte föröds. Förtätningen kräver således stor disciplin.

Dramatiska höjningar av exploateringstalen i grupp 2 skulle leda till stora förväntningsvärden i omgivningen, vilket liksom i andra städer oftast åtföljs av minskat intresse att underhålla befintlig bebyggelse som därför förslummas.

I innerstadens delgeneralplan definieras det maximala våningstalet till III½ i centrum och kvarteren norrom.

Byggnaderna blir härigenom 12 – 15 m höga och tillåter att de högsta alléträden och de viktigaste offentliga byggnaderna fortfarande dominerar i höjd som det skall vara i en trädgårdsstad.

En kraftig höjning av e-talen leder till en ökning av de maximala våningstalen. Konsekvensen kan bli att vi får en stadsbild med "uppstickarmentalitet" som förstör dagens harmoniska hierarki mellan det offentliga och det privata Mariehamn.

Stadsarkitektkontoret förespråkar en balanserad ökning av exploateringsstalen. Skall e-talen på A-tomterna höjas bör de inte gå högre än omgivningens eller högsta i samma kvarter. För att kunna bibehålla god tillgänglighet i centrum och för att kunna återerövra markplanet för den lätta trafiken och grönskan har staden satsat på underjordiska parkeringslösningar och har flera nya under preliminär planering. En generell ökning av e-talen i centrum kommer att skärpa behovet av underjordiska p-platser. För att underlätta en förtätning av de högt exploaterade innerstadskvarteren med en acceptabel luftighet och grönska bör staden uppmuntra användningen av källarutrymmen för verksamheter som enligt myndigheterna kan placeras där.

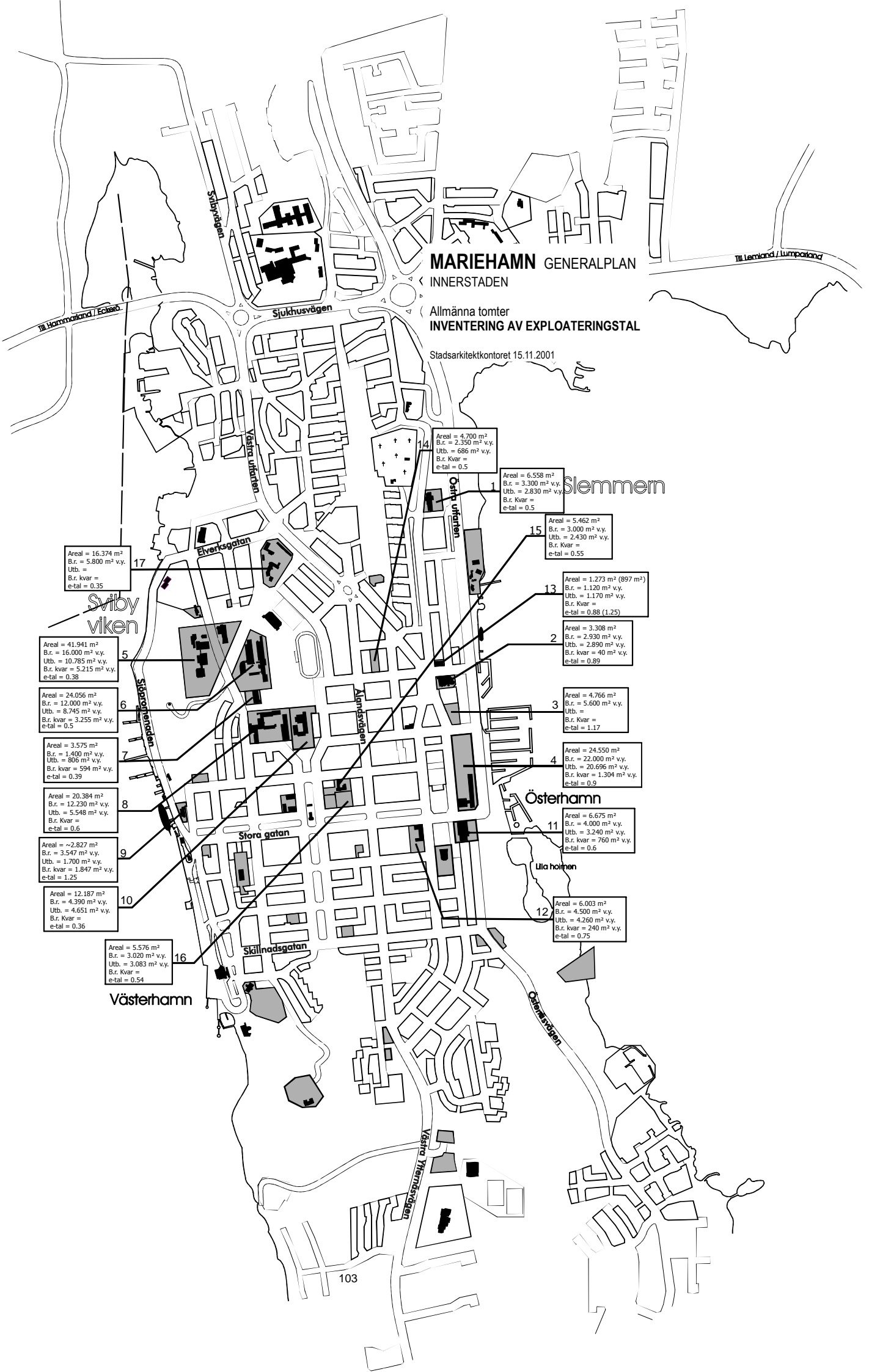
Stadsarkitektkontoret

Folke Wickström
stadsarkitekt

MARIEHAMN GENERALPLAN INNERSTADEN

Allmänna tomter INVENTERING AV EXPLOATERINGSTAL

Stadsarkitektkontoret 15.11.2001



Areal = 16.374 m²
B.r. = 5.800 m² v.y.
Ut.b. =
B.r. Kvar =
e-tal = 0,35

Sviby viken

Areal = 41.941 m²
B.r. = 16.000 m² v.y.
Ut.b. = 10.785 m² v.y.
B.r. kvar = 5.215 m² v.y.
e-tal = 0,38

Areal = 24.056 m²
B.r. = 12.000 m² v.y.
Ut.b. = 8.745 m² v.y.
B.r. kvar = 3.255 m² v.y.
e-tal = 0,5

Areal = 3.575 m²
B.r. = 1.400 m² v.y.
Ut.b. = 806 m² v.y.
B.r. kvar = 594 m² v.y.
e-tal = 0,39

Areal = 20.384 m²
B.r. = 12.230 m² v.y.
Ut.b. = 5.548 m² v.y.
B.r. Kvar =
e-tal = 0,6

Areal = ~2.827 m²
B.r. = 3.547 m² v.y.
Ut.b. = 1.700 m² v.y.
B.r. kvar = 1.847 m² v.y.
e-tal = 1,25

Areal = 12.187 m²
B.r. = 4.390 m² v.y.
Ut.b. = 4.651 m² v.y.
B.r. Kvar =
e-tal = 0,36

Areal = 5.576 m²
B.r. = 3.020 m² v.y.
Ut.b. = 3.083 m² v.y.
B.r. Kvar =
e-tal = 0,54

Västerhamn

Areal = 4.700 m²
B.r. = 2.350 m² v.y.
Ut.b. = 686 m² v.y.
B.r. Kvar =
e-tal = 0,5

Areal = 6.558 m²
B.r. = 3.300 m² v.y.
Ut.b. = 2.830 m² v.y.
B.r. Kvar =
e-tal = 0,5

Slemmern

Areal = 5.462 m²
B.r. = 3.000 m² v.y.
Ut.b. = 2.430 m² v.y.
B.r. Kvar =
e-tal = 0,55

Areal = 1.273 m² (897 m²)
B.r. = 1.120 m² v.y.
Ut.b. = 1.170 m² v.y.
B.r. Kvar =
e-tal = 0,88 (1,25)

Areal = 3.308 m²
B.r. = 2.930 m² v.y.
Ut.b. = 2.890 m² v.y.
B.r. kvar = 40 m² v.y.
e-tal = 0,89

Areal = 4.766 m²
B.r. = 5.600 m² v.y.
Ut.b. =
B.r. Kvar =
e-tal = 1,17

Areal = 24.550 m²
B.r. = 22.000 m² v.y.
Ut.b. = 20.696 m² v.y.
B.r. kvar = 1.304 m² v.y.
e-tal = 0,9

Österhamn

Areal = 6.675 m²
B.r. = 4.000 m² v.y.
Ut.b. = 3.240 m² v.y.
B.r. kvar = 760 m² v.y.
e-tal = 0,6

Ulla holmen

Areal = 6.003 m²
B.r. = 4.500 m² v.y.
Ut.b. = 4.260 m² v.y.
B.r. kvar = 240 m² v.y.
e-tal = 0,75

INVENTERING – SÖDRA STADEN

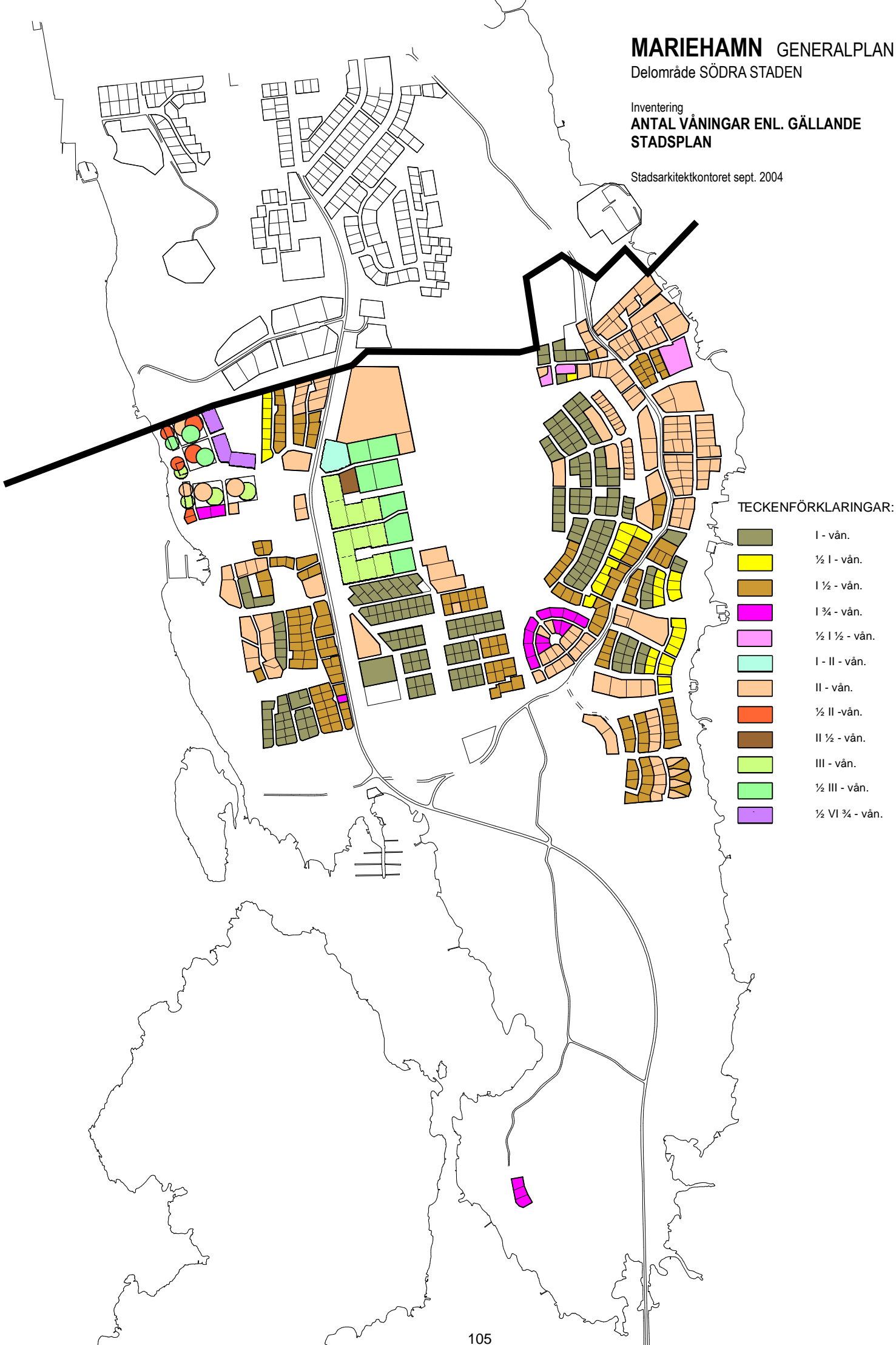
MARIEHAMN GENERALPLAN

Delområde SÖDRA STADEN

Inventering

ANTAL VÅNINGAR ENL. GÄLLANDE STADSPLAN

Stadsarkitektkontoret sept. 2004

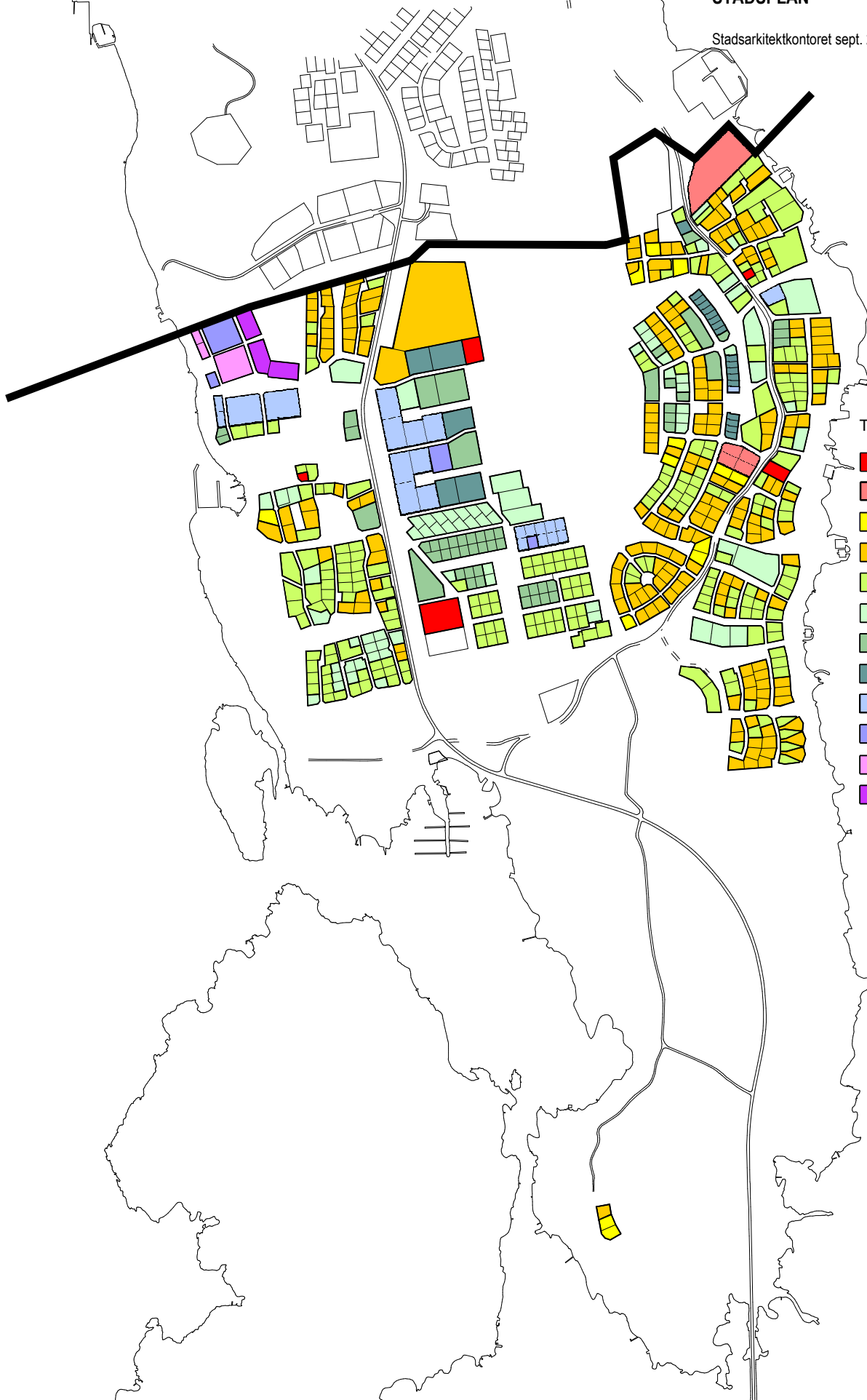


MARIEHAMN GENERALPLAN













Delområde SÖDRA STADEN

Inventering
**EXPLOATERINGSTAL ENL. GÄLLANDE
STADSPLAN**

Stadsarkitektkontoret sept. 2004



TECKENFÖRKLARINGAR:

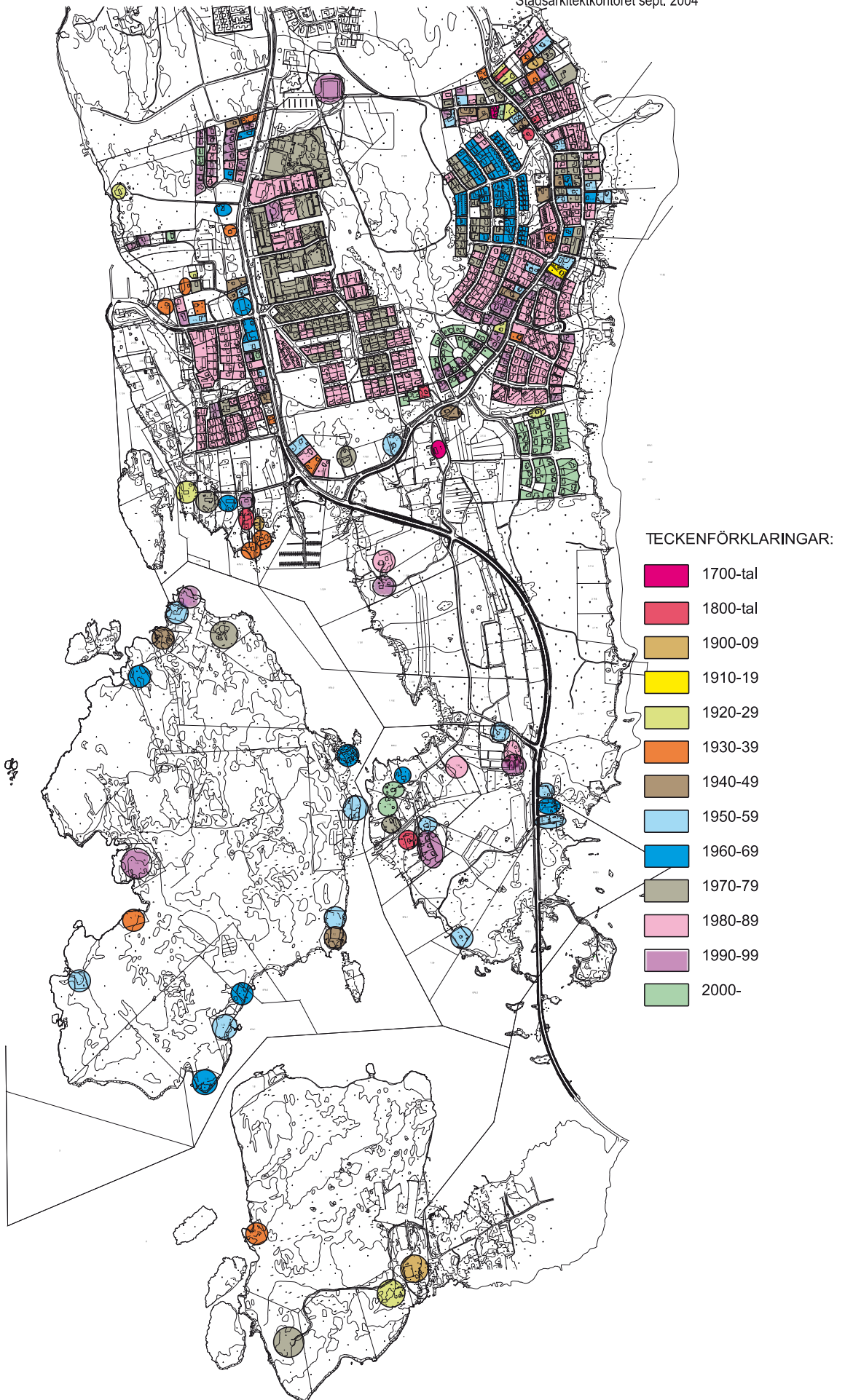
	0.00 - 0.10
	0.11 - 0.15
	0.16 - 0.20
	0.21 - 0.25
	0.26 - 0.30
	0.31 - 0.35
	0.36 - 0.40
	0.41 - 0.45
	0.46 - 0.50
	0.51 - 0.
	0.56 - 0.60
	0.95 - 1.00

MARIEHAMN GENERALPLAN

Delområde SÖDRA STADEN

Inventering
BEBYGGELSENS ÅLDER

Stadsarkitektkontoret sept. 2004



Inventering K-MÄRKTA BYGGNADER

