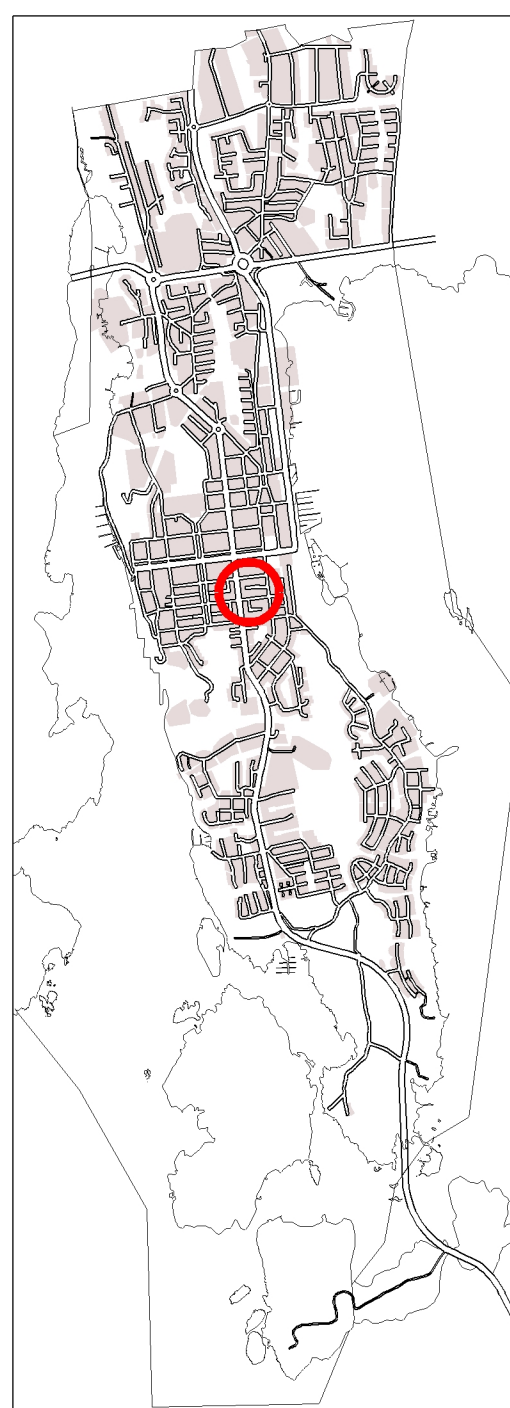


Förslag till
ändring av stadsplanen för stadsdelen
STORÄNGEN, kvarter 5, tomt 29

Planen är uppgjord av planläggningsenheten
Mariehamn 10.03.2025
Dominicus Björkstam stadsarkitekt



Beskriften är godkänd av Mariehamns stads mätningsethet.
Koordinatsystem GK20 och N2000

Nr 1161

TECKENFÖRKLARINGAR:

- Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.
- Gräns för område, kvarter och del av kvarter.
- Bestämningsegräns.
- Tomtgräns.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- 5**
29
STO
TORGG
Kvarteretsnummer.
- 5**
29
Tomtnummer
- STO**
TORGG
Namn på stadsdel.
- Namn på gata, område, öppen plats, torg, park eller kvarter.
- EI-transformator.
- 12705**
IV
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- IV**
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.
- III 1/2**
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav. Bruset till efter romersk siffra anger hur stor våningsyta i vindsvåning i förhållande till underliggande våning som utan hinder av våningsstaket, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.
- 11790**
Högsta höjd för takfotens undre kant.
- Byggnadsyta.
- Del av område där körplan till parkeringsutrymme under markplanet.

Underjordiskt garage, allmän parkering och bilpool

Garage- och källarutrymmen under marknivå får i kvarter 5 utbyggas över hela tomten exklusivt K-husareal. Sådant utrymme skall till hela sin rumshöjd vara beläget under angränsande gatunivå.

Garage skall planeras så att det kan kopplas till intilliggande fastigheters garage och infarter samt vid tomtgräns så att det kan kopplas till garage och infarter i kvarter 3, 4, 5, 9 och 16 i stadsdelen Storängen.

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare om att tomtägare utbygger och bekostar allmän parkering på egen tomt sålunda att parkeringen funktionellt kan anslutas till stadens allmänna parkering eller utgör en fungerande del av allmän parkering kan skyldigheten att iordningställa bilplatser på tomt nedsättas.

Ifall det i samband med ansökan om bygglov föreligger avtal om att bostäder ansluts till en nyckelfri bilpoolslösning i enlighet med stadens direktiv kan skyldigheten att iordningställa bilplatser på tomt nedsättas.

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 gatubilden i fråga om fasadmateriell, proportioner, ytor och färgsättning.

Byggnadernas fasader ska utformas så att de harmonierar med byggnaderna i omgivningen i fråga om tak- och fasadutformning samt material, proportioner, ytor och färgsättning.

Fasader längre än 20 m skall indelas i mindre enheter med avvikande gestaltning

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

Fasad mot Torggatan utformas som en arkitektonisk differentiering av bottenvåningen (sockelvåning).

Bottenvåning förses med en högre våningshöjd och fasadyta mot Torggatan.

Frontespis får inte överstiga 2/3 av vindsvånings fasad.

Entré till verksamheter vid gata sker direkt från gatan och i samma nivå som gatan.

Ljusreklam som får fastas på byggnads fasad bör ha formen av lösbokstaver.

Fönster i gatuplan mot gata får inte täcka över.

Fasaderna skall bekläs huvudsakligen med puts.

Fasad skall struktureras så att balkonginglasning underordnar sig byggnadens huvuduttryck. balkonginglasning utförs i ofärgat glas.

Fasad mot gata får inte förses med utanpåliggande balkong.

Räcke skall vara genomskiktligt och utformas i smide eller ofärgat glas.

Fönstren utformas som vertikala åtskilda öppningar i fasad och grupperas i flevåningshus i vertikala linjer samt placeras i yttre fasadiv.

Tomtindelning

Som en del av stadsplanen omfattas kvartersområdet av bindande tomtindelning.

K-HUS- OCH ANDRA SKYDDSBESTÄMMELSER

Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad

Vid byggnadsnämndens bedömning av anmälan eller ansökan om:

- bygglov
- reparation eller ändring av byggnad
- ändring av fasad
- ändring av byggnads användningssätt
- uppförande av lätt konstruktion
- uppförande av inhägnad i tomtgräns
- ändring av den naturliga markytan eller att fälla träd
- utplacering av fördelningskåp på gatumark eller annat allmänt område
- ändring av byggnads utseende
- ändring av byggnads vägmaterial, yttre färgsättning, taktäckningsmaterial och/eller -färg
- på stadsbilden inverkande åtgärd
- uppsättande av reklamarrörning
- speciell uppmärksamhet fastas vid anpassningen till gatu-, kvarters- och gårdshelheter samt till områdets tidshistoriska karaktär.

Till byggnadslovsansökan ska fogas ritning av fasaderna som visar byggnadsatgårdens anpassning till gatu-, kvarters- och gårdshelheter.

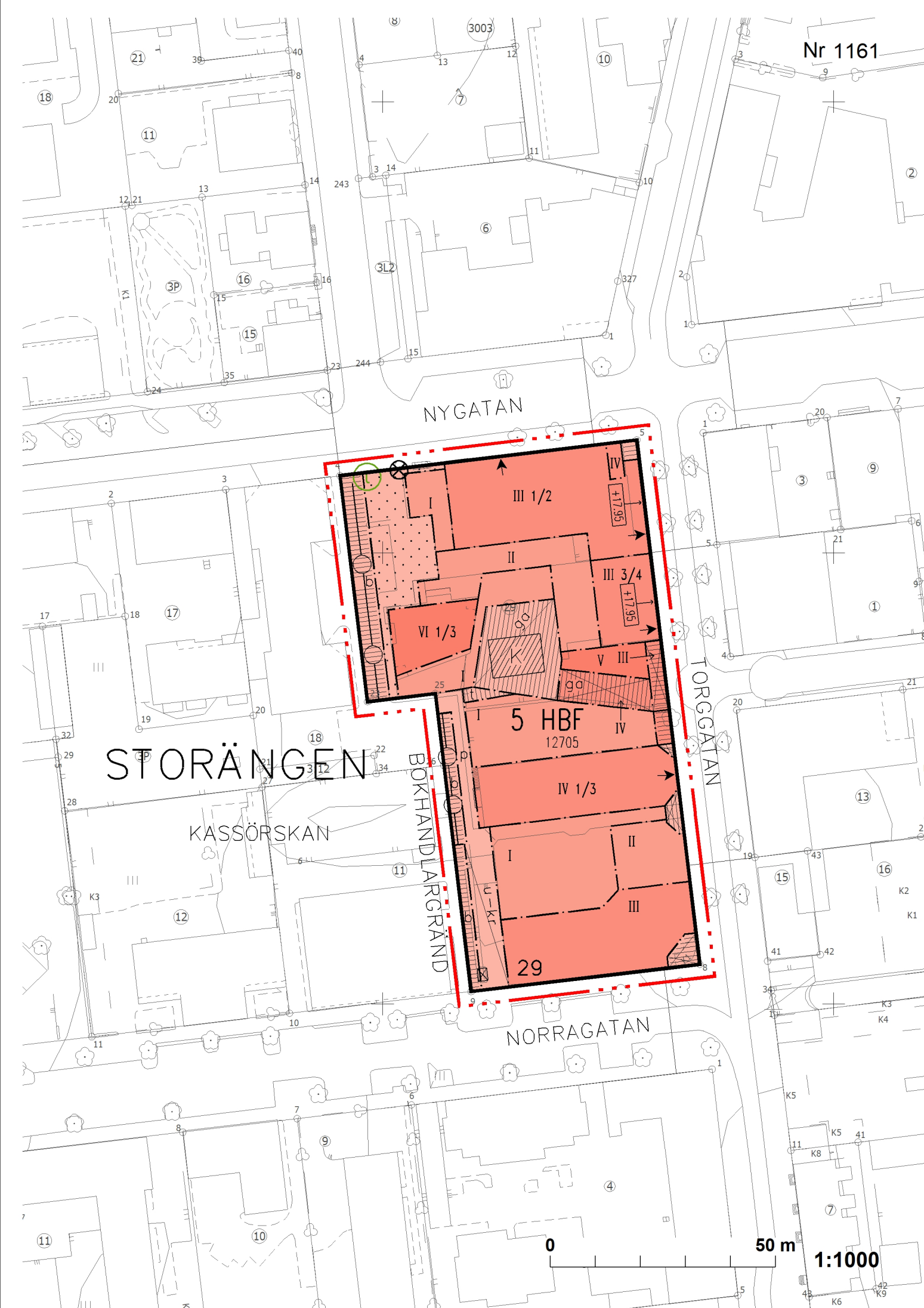
Innan ovan avsedd ansökan avörs eller anmälan bedöms ska landskapsregeringens antikvariska myndighet och stadsarkitektkansliet beredas tillfälle att avge utlåtande. Utlåtande ska avges inom två (2) månader.

Vård av K-hus

Vid reparation av kulturhistoriskt värdefull eller för stadsbilden betydelsefull byggnad ska byggnaden med dess olika utbyggnader gällande:

- fasader
- fönster och dörröppningar
- fönsterindelning
- tak
- skorstenar
- vattenrännor
- ändra för byggnaden karaktäristiska detaljer och material
- ska karaktäristiska detaljer och material bibehållas. Då dessa utbyts mot stilttyrande sådana ska dessa nybyggas i enlighet med tidigare eller ursprungligt utförande.

Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.



sid 2

sid 5

- Genomfartsöppning i byggnad. Räknas inte som våning.
- Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
- Del av område som bör planteras, här dock icke inräknad den del som utnyttjas som köryta eller bilparkering.
- Träd som ska planteras på tomtmark.
- För allmän gångtrafik reserverad del av område.
- För gångtrafik reserverad del av område. Sådant utrymme får överglasas och räknas inte till våningsytan och genererar inte ett bilplatsbehov. Inom ett sådant område får affärsverksamhet i form av gatuhandel och servering ickas. Tillfälliga lätta konstruktioner och lös inredning är tillåtna inom området. Minst 50 % av överglasningen skall vara ljusgenomsläpplig.
- För allmän gång- och biltrafik reserverad del av tomt. Tomtgräns får inte inhägnas.
- För gångtrafik reserverad del av område. Sådant utrymme inräknas inte i våningsytan.
- Parkeringsplats.
- För ledning reserverad del av område.
- Träd som skall skyddas.
- Kvarteretsområde för handel, förvaltning, service och bostäder. Av den totalt utbyggda våningsytan skall minst 30 % reserveras för bostadsändamål.

Vindsvåning skall ligga ovanför våningarna, mellan det övre bjälklaget och vattentaket och till sin största del ovanför snittlinjen fasad/vattentak. Vindstrymmet skall placeras under ett plan (verkligt eller imaginärt) som bildas av ett vattentak med en lutning på högst 45 grader.

Takfoten skall vara öppen.

Takfot får inte brytas av takkupor.

Taklutning ska vara mot gata 25°-34°.

Tak på byggnad högre än IV vån. får utformas som ett sadel- eller pulpet tak med 7°-14° lutning.

Taktäckningsmaterialet på icke plana tak skall vara fälsad plåt med ståndrännor på taket.

Byggnad får inte utformas med kallare på mark.

Sockelhöjd

Speciell uppmärksamhet skall fastas vid anpassningen till befintliga byggnaders sockelhöjder, då pushöjd för sockel bestäms.

Sockelhöjden för nybyggnad skall inte understiga medelvärdet för sockelhöjderna på angränsande tomter invid samma gata.

EI-teknisk anläggning

Staden förbehåller sig rätten att befintligt elkäp med tillhörande ledningar på tomt får flyttas på tomten eller in i byggnad.

Utrymningstrappor

Utrymningstrappor föreskrivna i Ålands byggbestämmelsesamling, dock högst 15 m² våningsyta per våningsplan och trappa, får utbyggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten, varvid utvändiga utrymningstrappor och loftgångar inte är tillåtna.

För utrymningstrappa i kombination med handikappanpassad hiss utökas trappstillägget med 5 m² våningsyta.

Normer för bilplatser

Bostäder
1 bilplats per 120 m² våningsyta

Handel
1 bilplats per 60 m² våningsyta

Kontor
1 bilplats per 60 m² våningsyta

Restaurang, caféer
1 bilplats per 20 sittplatser

Undervisning
7 bilplatser per 10 anställda
3 bilplatser per 10 elever över 18 år

Samlingslokaler

1 bilplats per 10 sittplatser

K-hus
1 bilplats per 200 m² påbörjad våningsyta

Det bilplatsbehov som verksamheterna på tomten alstrar utgående från stadens bilplatsnorm skall placeras på tomt eller friköpas.

Normer för cykelparkering

Bostäder
2 cykelplatser per lägenhet

Handel
1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Kontor
1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Restaurang, caféer
1 cykelplats per 15 sittplatser

Undervisning
1 cykelplats per 3 elever

Samlingslokaler
1 cykelplats per 20 personer

På egen tomt skall reserveras tillräckligt utrymme för parkering och förvaring av cyklar.

Besöksparkering bör placeras i närheten av entréer. Arbetsplatsparkering bör placeras i väderskyddade cykelställ ev. läsbara.

Bostadsparkering bör kunna placeras dels i närheten av entré och dels i förvaring.

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 äger härvid rätt att erhålla skällig ersättning för ianspråktagen mark samt för beräknade kosnader för istandsättandet och fortlöpande årsunderhåll.

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

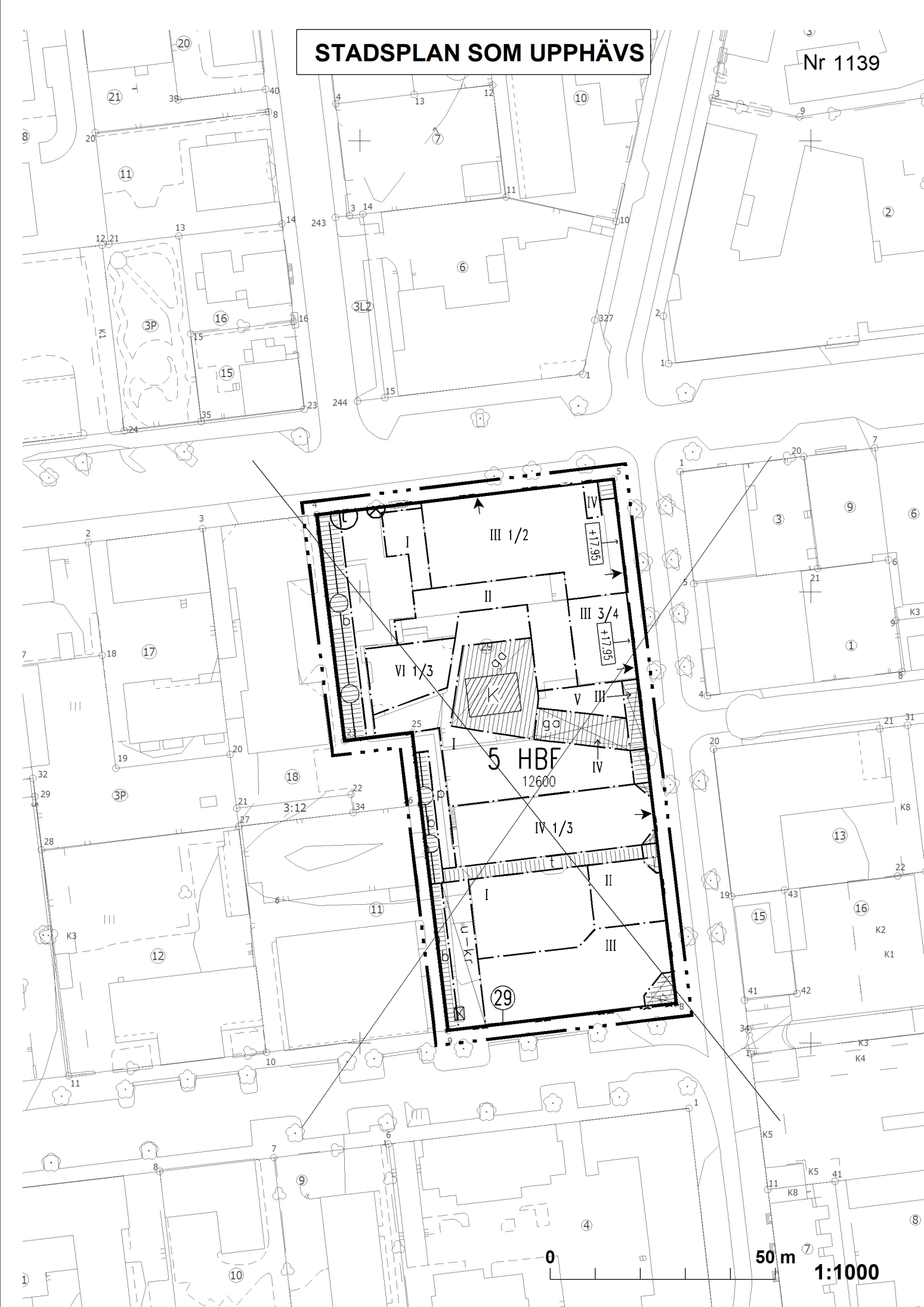
Utformningsplan

En utformningsplan biläggs stadsplanen.

Utformningsplanen är upprättad mellan staden och tomtägaren.

Utformningsplanen anger struktureringen av byggnadsvolymer och fasadytor samt gårds- och gatumiljöers karaktär.

Utformningsplan godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.



sid 3

sid 6

STADSPLANBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

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

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

Infartsramp till parkeringsanläggning ska täckas med en pergola.

Genomfartsöppning i byggnad skall inte understiga 3 m höjd. Utrymmebehov för räddningsfordon skall beaktas.

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

Områdets eller fastighetens transformatorutrymmen för elidistribution får placeras i fastigheterna. Utrymmena får byggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten.

Byggnadens första våning (gatuplan) skall reserveras för affärer, barer och caféer.

Inbyggt K-hus skall överbyggas med glastak.

Planteringar och obebyggd tomtmark

På tomt skall iordningställas enhetligt lekrområde minst 10 m²/100 m² bostadsvåningsyta så planerat, att kontakten mellan bostadsentré (trapphus) och lekrområde inte korsas av biltrafik.

För varje bostadslägenhet skall det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 20 m² obebyggd tomtmark.

Som obebyggd tomtmark räknas även iordningställd takterrass.

Takterrass skall planeras som vistelsegård och förses med planteringar.

Tomtgräns mot Nygatan ska inhägnas med häck eller staket.

Byggnad i tomtgräns

Takfot mot gata och gränd får vara högst 60 cm.