



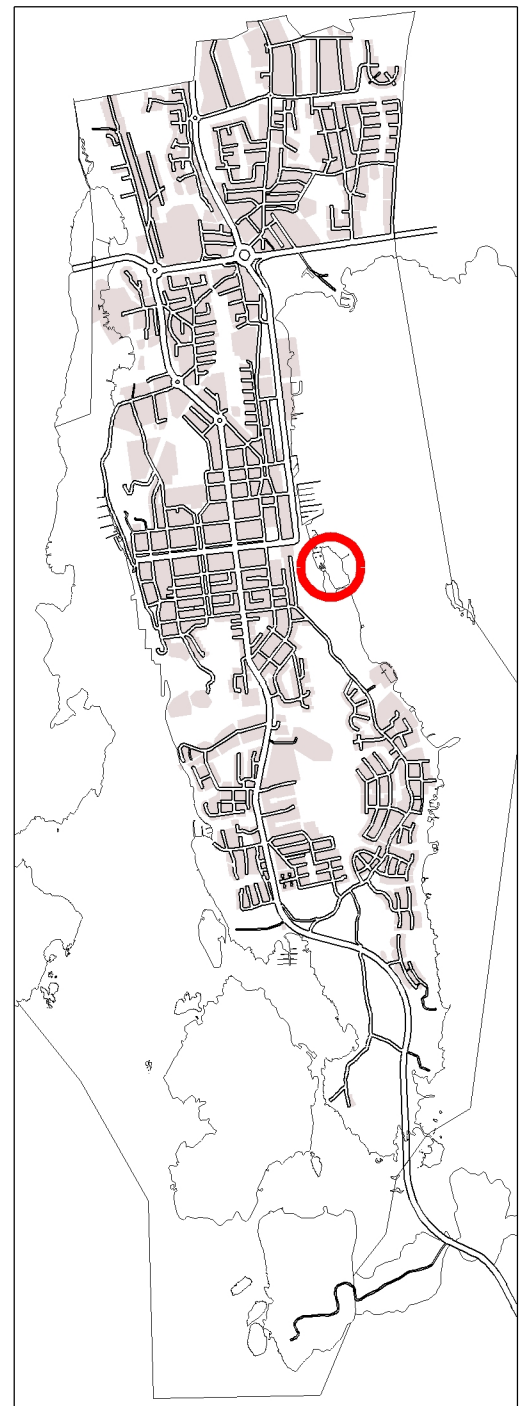
Förslag till
ändring av stadsplanen för stadsdelen
KVARNBERG, del av hamnområdet 7L och
del av parkområdet 7P samt ÖFVERNÄS BY,
del av lägenheten Rnr 2:2
(Lilla holmen)

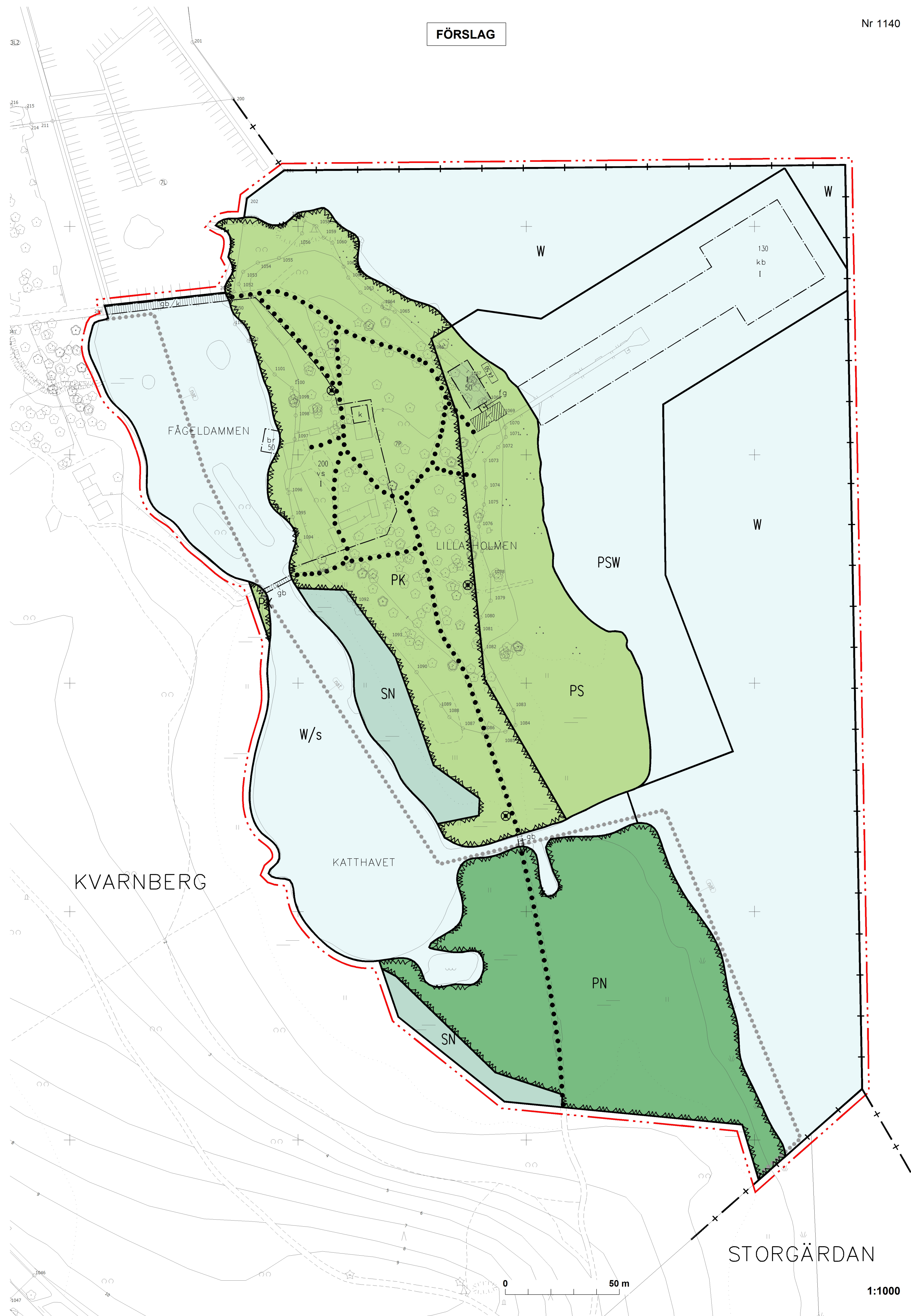
Planen är uppgjord av planläggningsenheten

Mariehamn 3.6.2025
3.3.2025
15.8.2022
22.6.2022
6.6.2022

Dominicus Björkstam

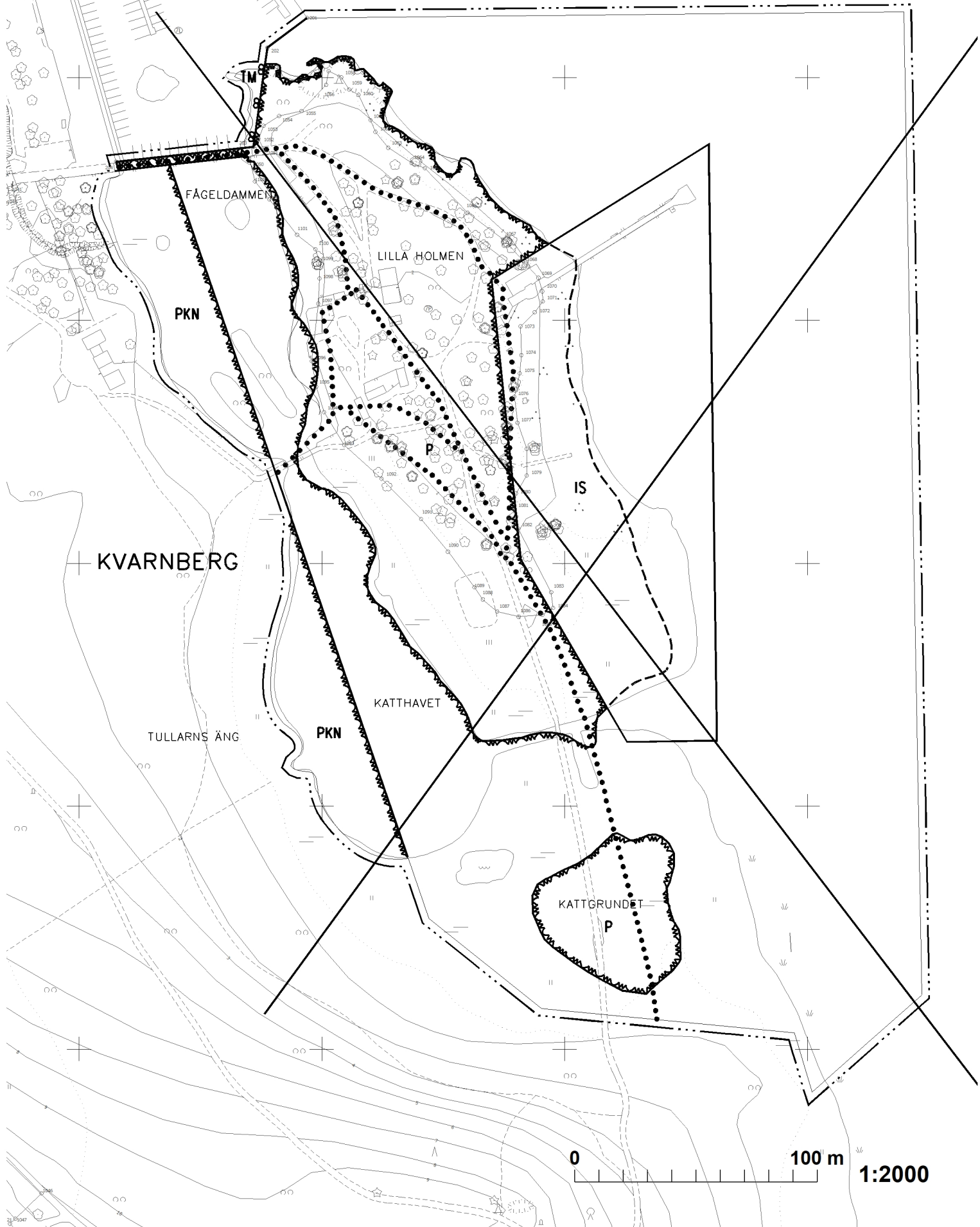
stadsarkitekt





STADSPLAN SOM UPPHÄVS

Nr 296, 326



TECKENFÖRKLARINGAR:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.



Stadsdelsgräns.



Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämmelsegräns.

KVARNB Namn på stadsdel.

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

200

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

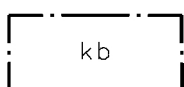
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.



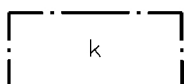
Riktgivande höjd för undersida takfot.



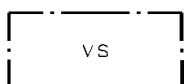
Byggnadsyta.



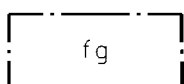
Byggnadsyta för konstruktioner på vatten som städjer vattenaktivitet, så som hopptorn, bastu, kallbadhus och liknande.
Konstruktioner byggs på pålar på vattnet och förbinds till land med brygga.



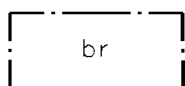
Byggnadsyta för byggnad vars arkitektur ska anknyta till områdets tidstypiska karaktär vad gäller struktureringen av fasader och tak och vars arkitektur ska anpassas till det äldre byggnadsskicket och den traditionella stadsbilden.



Byggnadsyta för verksamhets- och servicebyggnader.
Byggnader anpassas till sin storlek, form samt färg- och materialval till omgivningen och befintliga byggnader på Lilla holmen.
Konstruktioner som burar för djurhållning, så som kaninburar och fågelburar belastar inte byggnadsrätten.
Enkla öppna konstruktioner med segeltak belastar inte byggnadsrätten.
Mindre bryggor mot vattnet är tillåtet.



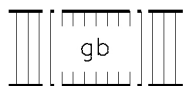
Byggnadsyta för förbindelsegång som får byggas i 1 våning.
Förbindelsegången utformas som en arkitektonisk helhet och ska underordna sig de omgivande byggnadernas arkitektur. Förbindelsegången ska vara öppen eller inglasad med minst 50 % av klart glas. Sådant utrymme räknas inte i den angivna byggnadsrätten.



Byggnadsyta för brygga i trä. Vid planering, utformning och byggnation av bryggan ska största möjliga hänsyn tas till det omgivande fågellivet och naturmiljön. Bryggan byggs utanför häckningssäsongen. Bryggans placering, storlek och konstruktion ska anpassas för att minimera påverkan på ekosystemet. Vid val av material och byggmetoder ska hållbara och miljövänliga alternativ prioriteras.



Instruktiv allmän gångväg där servicetrafik är tillåten. Gångvägar beläggs med grus.



För gångbro reserverad del av område. Informationsskylt om Lilla holmen bör placeras vid entrén till gångbron.



För gångbro reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten. Den befintliga portalen och grinden bevaras. Informationsskylt om Lilla holmen bör placeras vid entrén till gångbron.



Träd som enligt lag ska skyddas.



Område som hör till nätverket Natura 2000.



Simstrand (landområde). Området får ut- och påfyllas samt muddras vid utbyggd simstrand. Området får utbyggas med för verksamheten nödvändiga anläggningar. Markens naturliga höjdförhållanden får ändras för att skapa en intressant och kuperad miljö som uppmuntrar till lek och aktivitet.



Simstrand (vattenområde). Området får ut- och påfyllas samt muddras vid utbyggd simstrand. Inom området får byggas bryggor.



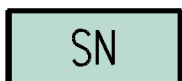
Kulturhistoriskt värdefull stadspark för rekreation. Området ska skyddas och underhållas så att dess värde bevaras. Inom området får på angiven byggnadsyta vs byggas verksamhets- och servicekonstruktioner och- byggnader. Verksamhetsområden med fåglar och djur får inhägnas på ett sätt som är anpassat till Lilla holmens karaktär. Inom området hålls gräsytor klippta, solitära större träd bevaras, buskage bibehålls och planteras så att vid stränderna bibehålls havsutsikten och sly avlägsnas. Aktivitetsytor får anläggas som är gräs- eller sandtäckta. Strandlinjen ska bibehållas i naturtillstånd. Utfyllnad av marken tillåts inte. Skogsvårdsåtgärder som inte ändrar områdets karaktär tillåts. Utbyggda rekreationsanläggningar och ledningsdragningar får kvarstå och ska underhållas så att områdets värde bevaras.



Naturpark av stort nationellt och lokalt värde med tanke på växt-och djurliv samt landskapstyp i egenskap av lundartad slätteräng invid strand. Parkområdet ska bevaras i naturligt tillstånd. Vid skötseln ska metoder som landskapstypen förutsätter användas (exempelvis regelbunden hävd eller bete).

Vass får avlägsnas för en strandpromenad till Gröna Udden.

Vid planeringen och utförandet av områdets skötsel bör miljöbyrån höras.



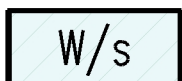
Naturskyddsområde av stort nationellt och lokalt värde med tanke på växt-och djurliv samt landskapstyp i egenskap av lundartad slätteräng invid strand. Naturskyddsområdet ska bevaras i naturligt tillstånd. Vid skötseln ska metoder som landskapstypen förutsätter användas (exempelvis regelbunden hävd eller bete).

Vass får avlägsnas för en strandpromenad till Gröna Udden.

Vid planeringen och utförandet av områdets skötsel bör miljöbyrån höras.



Vattenområde.



Vattenområde som skyddas omfattande Fågeldammen och Katthavet. Betydelsefull fågelbiotop av våtmark med vassbälten och delvis öppet vatten med små konstgjorda öar. Områdets karaktär bevaras.

Vid skötseln av strandområdet bör noggrann omtanke ägnas strandkappans (strandväxtlighetens) utformning. Med tanke på fågellivet bör vattenytan planeras så, att tillräckliga dungar av vattenvegetation, såsom vass och säv kvarlämnas. Strandlinjen bör bibehållas i naturtillstånd.

Den östra delen av vattenområdet ska behålla sin karaktär av vassbälten och öppen kanal.

Avlägsnande av alger, vasslätter och muddring som del av områdets underhåll ska genomföras regelbundet. Vid planeringen och utförandet av områdets skötsel bör miljöbyrån höras.



Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbilden betydelsefull byggnad. K-märkningen gäller endast exteriören och exteriörens formspråk. Mindre förändringar av exteriör får göras endast efter noggrant övervägande. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens 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 "Vård av K-hus".

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Allmänt

Utformningen av området och av byggnader och konstruktioner ska anpassas till områdets kulturhistoriska miljö.

Parkområden, stråk för gångtrafik, broar, planteringar, ytmaterial, lampor och andra möbler och övrig utrustning samt nya byggnader och konstruktioner ska anpassas till den stadsbildsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Större solitära träd som 130 cm över markytan har en omkrets på minst 80 cm ska bevaras.

För parkområdet ska tas fram en vård- och förnyelseplan för byggnader och växtlighet med syfte att bevara områdets karaktär.

Parkmöbler såsom bänkar, bord, sopkorgar och armaturer och informationsskyltar utformas enhetliga och anpassade till områdets kulturhistoriska miljö. Skyltarna ska informera om verksamheten på Lilla holmen och om verksamheten i byggnaderna samt om de skyddade byggnaderna.

Planområdet ska vara anpassat till personer med funktionsnedsättningar. Lek- och badplats, byggnads entréer, gångvägar, gångbroar, parkmöbler, armaturer och informationsskyltar ska vara anpassade till personer med funktionsnedsättningar.

Vid underhåll och ombyggnad av det kommunaltekniska ledningsnätet ska åtgärderna planeras och genomföras så att minsta möjliga skada uppstår för träd och trädens rotsystem.

Avfallshantering ska samlas till en plats. En avfallstation får förses med skyddstak och ska omgärdas av ett stående trästaket som målas med italienröd slamfärg. Avfallsstationen belastar inte områdets byggnadsrätt.

Stråk för gångtrafik ska vara högst 2,5 m breda och får inte ytbeläggas med asfalt.

På parkområdet och simstranden får inte placeras reklam.

På parkområdet och simstranden får inte bilplatser eller cykelparkering placeras.

Muddringar som del av områdets underhåll får genomföras. Muddringsmassorna får inte placeras inom SN-, PN-, PK- och PS-områdena.

Belysning och elfördelningsskåp

Över detaljplaneområdet ska uppgöras en helhetsplan för det offentliga uterummets belysning.

Parkbelysningen ska framhäva parkens gångar och karaktärn, förbättra parkens säkerhet samt skapa en angenäm stämning i parken.

Belysningsarmaturerna ska vara till sin utformning högklassiga och till sin skala anpassade till fotgängarmiljön.

Elfördelningsskåp och annan större teknisk utrustning ska anpassas till den byggda miljön.

Byggnadsutformning

Bebyggelsen ska harmoniera med den kulturhistoriska miljön.

Särskild uppmärksamhet beträffande anpassningen till stadsbilden ska ägnas nybyggnad eller ändring på befintlig byggnad.

Till bygglovsansökan ska fogas ritning som visar byggnadens anpassning till områdets natur- och kulturmiljö, omgivande bebyggelse och K-märkta byggnader i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytor och färgsättning.

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

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

Fasaderna ska i huvudsak bekläs med träpanel.

Byggnaderna utformas i I vån. med synligt tak och öppen takfot.

Taktäckningsmaterialet ska vara sedumtak, svart filt eller svart falsad plåt.

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/konstruktion
 - ändring av fasad
 - ändring av byggnadens/konstruktionens användningssätt
 - uppförande av lätt konstruktion
 - ändring av den naturliga markytan eller att fälla träd
 - utplacering av fördelningsskåp på allmänt område
 - ändring av byggnads utseende
 - ändring av byggnads väggmaterial, yttre färgsättning, taktäckningsmaterial och/eller -färg
 - på stadsbilden inverkande åtgärd
 - uppsättande av reklamanordning
 - väsentliga förändringar och underhållsåtgärder som rör byggnads exteriör
- ska speciell uppmärksamhet fästas vid anpassningen till områdets och byggnadens tidshistoriska karaktär.

Till bygglovsansökan ska fogas ritning av fasaderna som visar byggnadsåtgärdens anpassning till stadsbilden och den kulturhistoriskt värdefulla helheten.

Vid byggnadsnämndens bedömning ska speciell uppmärksamhet fästas vid anpassningen till områdets tidshistoriska karaktär.

Innan ovan avsedd ansökan avgörs eller anmälan bedöms ska Kulturbyrån och planläggningsenheten beredas tillfälle att avge utlåtande. Utlåtande ska avges inom två (2) månader.

Vård av K-hus

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

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

- fasader
- öppningar
- tak
- vattenrännor och stuprör

Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.

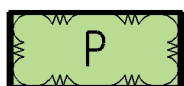
Placeringen av fönster ska kvarstå i förhållande till fasadlivet.

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

GÄLLANDE STADSPLANE BETECKNINGAR SOM FÖRESLÅS UTGÅ:



Område för simstrand, som får ut- och påfyllas samt utbyggas med för verksamheten nödvändiga anläggningar.



Parkområde, inom vilket får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv utbyggas vägar för den lätta trafiken samt anläggningar för hamn-, idrotts- och fritidsverksamheter, jämte erforderliga matar- och tillfartsleder. Området får ut- och påfyllas.



Område för båthamn, som får utbyggas enligt närmare direktiv av stadsstyrelsen.
Inom området får anläggas bunkringsplats för båt- och flygbränslen.