

TECKENFÖRKLARINGAR:



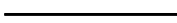
Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.



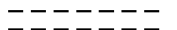
Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämmelsegräns.



Tomtgräns.



Instruktiv gräns för del av gatuområde eller gata.

20

Kvartersnummer.

YTTER

Namn på stadsdel.



Tomtnummer enligt bindande tomtindelning.

KALKFUKT

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



El-transformator.

230

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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

I 1/2

Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav. Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor våningsyta i vindsvåning i förhållandet till underliggande våning som utan hinder av våningstalet, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.

+9.4

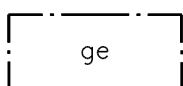
Ungefärlig markhöjd.

I 1/2

Understrekat tal anger bestämmelser som ovillkorligen skall iakttas.



Byggnadsyta.



Byggnadsyta för garage/ekonomibyggnad/bilskyddstak.



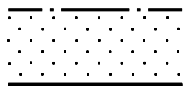
Byggnadsyta för kommunal teknisk anläggning, pumpstation.



Linje, som anger takåsens riktning och form, sadeltak.



Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggandens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnaden.



Del av område som bör planteras, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som infart. Ytmaterialet skall vara vattengenomsläppligt.



Del av område som skall planteras eller där den naturliga växtligheten i möjligaste mån skall bibehållas och där anläggande av parkering och infart inte är tillåten. Gemensamt avfallsutrymme får byggas. Ytmaterialet skall vara vattengenomsläppligt.



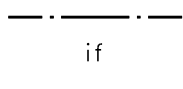
Del av område reserverad för kommunal teknisk anläggning.



Del av område reserverad för infiltrationsbassäng.



Del av område reserverad för infiltrationsplantering, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som infart.



Del av område reserverad för ytvattenfåra.



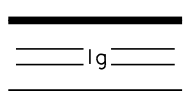
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



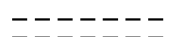
Träd som skall planteras.



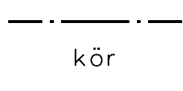
Gata.



Låghastighetsgata där lägre körhastigheter eftersträvas med t.ex. konstruktioner, ytmaterial och planteringar.



Instruktiv gräns för del av gatuområde.



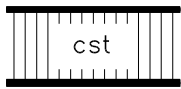
Körförbindelse inom området.



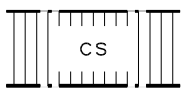
Instruktiv gångväg.



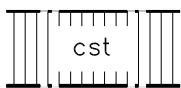
Instruktiv ridväg.



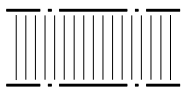
För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där gång- och cykeltrafik, servicetrafik samt infart till tomt tillåtes. Övergången mellan detta område och område för gata skall markeras genom byte av markbeläggningsmaterial.



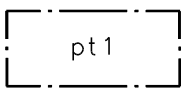
För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.



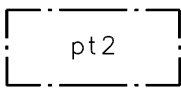
För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där gång- och cykeltrafik, servicetrafik samt infart till tomt tillåtes.



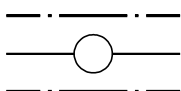
För gångtrafik reserverad del av område.
Servicetrafik är tillåten.



Byggnadsyta reserverad för parkeringsplats för kvarter 18 bilplatsbehov.
Bilskyddstak i lätt konstruktion får uppföras.
Förrådsutrymme för verksamhetens behov får byggas.



Byggnadsyta reserverad för parkeringsplats för kvarter 20, tomt 1 bilplatsbehov.
Bilskyddstak i lätt konstruktion får uppföras.
Förrådsutrymme för verksamhetens behov får byggas.



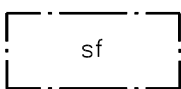
För ledning reserverad del av område.



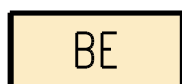
Karaktärsträd som skall skyddas.



Träd som enligt lag skall skyddas.



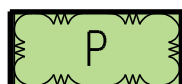
Del av område med kulturlämning.
Markarbeten som hotar kulturlämning skall föregås av samråd med landskapets kulturbyrå.



Kvartersområde för egnahemsbebyggelse innehållande högst två bostadslägenheter per tomt.



Kvartersområde för egnahem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål.



Parkområde.
Området skall iordningsställas och underhållas i enlighet med bestämmelserna under rubrik "Särskilda bestämmelser för område betecknat P".



Parkområde inom vilket får iordningställas kvarters- och områdeslekplats.



Parkområde inom vilket får anläggas gästparkeringsplatser.
Området förses med vattengenomsläpplig stenbeläggning.



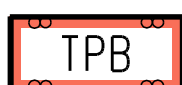
Parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd.
Området skall iordningsställas och underhållas i enlighet med bestämmelserna under rubrik "Särskilda bestämmelser för område betecknat PN-1".



Parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd (strandzon).
Området skall iordningsställas och underhållas i enlighet med bestämmelserna under rubrik "Särskilda bestämmelser för område betecknat PN-2".



Naturskyddsområde av nationellt och lokalt värde som består av ett område med vegetationstyp av kalkfuktäng och ett område i vilket ingår en fridlyst och särskilt skyddsvärd art, lundviol.
Området skall iordningsställas och underhållas i enlighet med bestämmelserna under rubrik "Särskilda bestämmelser för område betecknat SN".



Kvartersområde för bilplatser.
Kvartersområdet reserveras för kvarter 18 och tomt 1 i 20:e kvarterets behov av parkeringsplatser.



Vattenområde.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Ekologisk dagvattenhantering

Infiltrationsbassängerna byggs före kommunaltekniken. Bassängerna underhålls under områdets utbyggnad och kontinuerligt efter områdets färdigställande.

Infiltreringsbassänger på PN-1 område bör byggas på stadsplan angiven plats (ib).

Stadens samhällstekniska avdelning skall vid genomförandeskedet ta fram underhållsplaner för infiltreringsbassänger, ytvattenfåror och infiltrationsplanteringar.

Dagvatten på gator leds till infiltrerande planteringar, ytvattenfåra och/eller via dagvattenbrunnar och -ledningar till infiltrationsbassänger.

Ytvattenfåror inom tomt byggs och underhålls under byggnadstiden i enlighet med stadens anvisningar.

Som en del av bygglovsansökan skall sökanden för tomterna i kvarteren 19, 21, 22, 23 och 24 redovisa arbetsritningar om hur tak- och ytvatten på tomten omhändertas under byggnadsskedet och efter.

Tomtens dagvatten skall ledas till ytvattenfåra /infiltreringsbassäng i enlighet med stadens anvisningar.

Tomts markhöjdläge skall följa angivna hörnpunkters höjdläge.

Områdets utbyggnad

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

Markytan under bostadsbyggnad skall ligga minst två meter över medelvattennivån.

Utfyllnad i tomtgräns skall beträffande nivåförhållanden, markbeskaffenhet, inhägnad och planteringar utformas i samråd med berörda granne.

Underlag på parkeringsanläggning (pt1, pt2) skall vara vattengenomsläpplig.

Parkeringsanläggning (pt1, pt2) i kvartersområde TPB skall inhägnas med lövfällande häck.

Solpaneler får placeras i takets lutning på takyta.

Utrymmen för underhåll av parkeringsanläggning högst 15 m² våningsyta får byggas per parkeringsanläggning (pt1, pt2) i kvartersområde TPB.

Garageutrymmen, dock högst 30 m² våningsyta per BE-tomt, får utbyggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten.

Förrådsutrymmen, dock högst 70² våningsyta per BER-tomt, får utbyggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten.

Angiven byggnadsrätt får inte överskridas (kompensation för väggtjocklek är beaktad).

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 påbörjad 300 m² tomtareal.

Sprängning utanför byggnadsytan på tomtmark skall undvikas.

Tomtmarkens naturliga höjdförhållanden får inte väsentligt ändras.

Tomtmark utanför byggnadsytor skall vara vattengenomsläpplig.

På tomtmark får träbelagda terrasser utan vattentak byggas vars underlag skall vara vattengenomsläppligt.

Tomt skall inhägnas med lövfällande häck eller med högst 120 cm hög staket eller mur.
Detta gäller inte BER-tomter.

Utbyggs mur eller staket i tomtgräns mot granne skall åtgärden utformas i samråd med granne.

Byggnad i tomtgräns

Då byggnad uppförs i tomtgräns mot granntomt får vattentaket överskjuta tomtgränsen med högst 20 cm.

Garage, förrådsbyggnad och bilskyddstak

Garage, förråd och bilskyddstak får inte uppföras utanför byggnadsytan.

Bilskyddstak får byggas på parkeringsplats.

Utformning av byggnader och konstruktioner

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 fasadmaterial, proportioner, ytor och färgsättning.

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

Utformning av gårdsbyggnad skall underordna sig och anpassas efter bostadsbyggnads arkitektur.

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

Gavlar på byggnad får vara högst 9 m breda.

Byggnad får inte förses med indragen gavelbalkong.

Fasaderna skall bekläs med slät puts eller träpanel utan knutbräder på panelen.

Fasad på byggnad färgsätts med grå eller faluröd nyans alternativt med olje- eller järnvitriol behandlat trä.

Synliga elementfogar tillåts inte.

Räcke utförs med träribbor, smide eller som glasräcken i klart glas. Träräcken behandlas som fasaderna. Smidesräcken målas i grått eller svart.

Skorstenar, stuprör och hängrännor ges samma färg som taket.

Tak på bostadsbyggnad utformas som ett sadeltak med 30°- 45° lutning med en högst 20 cm bred öppen takfot.

Bostadshusets taktäckningsmaterial skall vara falsad eller sinuskorrugerad plåt, trätak, sedumtak eller svart takpapp och färgsätts gråsvart, zinkgrå eller som fasaden. Undersida takfot ges samma ytbehandling som fasaden.

Tak på gårdsbyggnad utformas som ett sadeltak med 20°-30° lutning i samma riktning som bostadshuset.

Gårdsbyggnads takmaterial skall vara sedumtak eller samma som bostadshusets tak.

Eltransformator, avfallsutrymmen och pumpstation ges samma utformning och färgsättning som byggnader i området.

Bilskyddstak och förrådsutrymme i parkeringsanläggning (pt1, pt2) i kvartersområde TPB utformas med fasad av liggande träribbor och pulpettak som sedumtak med 4° lutning i enlighet med stadens anvisningar. Takets högsta läge skall vara +9.30 (N2000).

Golvytan i bostadsbyggnad skall ligga 50 cm ovan gata.

Byggnad får inte uppföras med källare.

Byggnadshöjd

Max byggnadshöjd för byggnad i I vån.:
höjden räknad från sockellinjen till skärningspunkten mellan yttervägg och vattentak skall vara högst 350 cm.

Max byggnadshöjd för byggnad i I1/2 vån.:
höjden räknad från sockellinjen till skärningspunkten mellan yttervägg och vattentak skall vara högst 450 cm.

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 trapptillägget med 5 m² våningsyta.

Belysning och elfördelningsskåp på gatumark

Den allmänna belysningen inom gatu- och parkområden skall anpassas till miljöns stilmässiga sammanhang.

Härutöver gäller för kvartersmark betecknad med BER följande bestämmelser:

Tak på byggnadsdel i I vån. skall förses med sedumtak.

Garage, bilskyddstak eller parkeringsplats får ej placeras på tomt förutom en parkeringsplats för person med funktionsnedsättning och lastningsplats som får anordnas inom tomt.

Utevistelseytor inhägnas med högst 120 cm hög lövfällande häck.

Den gemensamma vistelseytan utomhus i kvarter 20 skall placeras i lä från trafikbuller och bostads balkonger skall inglasas.

Härutöver gäller för område betecknad med SN följande bestämmelser:

Stadens samhällstekniska avdelning skall för de båda områdena ta fram restaureringsplan och skötselplan i samråd med landskapets miljövårdsbyrå.

I plan skyddade träd inom området skall bevaras och större solitära träd som 130 cm över markytan har en omkrets på minst 80 cm samt hasselrunnor.

Under områdets uppbyggnad skall SN-områdena skyddas genom inhägnad och skyltning.

Områdena skall inhägnas med ett lågt staket. Skyltar som informerar om områdenas status och flora uppsätts vid områdena.

Genom Kalkfuktängen får en träspång byggas.

Härutöver gäller för område betecknad med P följande bestämmelser:

I plan skyddade träd inom området skall bevaras och större solitära träd som 130 cm över markytan har en omkrets på minst 80 cm.

Del av befintlig äng som inte bebyggs skall underhållas så att den äldre kulturmarken bevaras.

Inom området får infiltreringsbassänger och –diken, kommunaltekniska ledningar samt för dem nödvändiga servicevägar byggas och underhållas.

Mellan kvartersområdet för kvarter 20 och Järsövägen skall växtligheten bibehållas och bullerdämpande tät vegetation planteras.

Härutöver gäller för område betecknad med PN-1 följande bestämmelser:

I plan skyddade träd inom området skall bevaras och större solitära träd som 130 cm över markytan har en omkrets på minst 80 cm.

Inom området får infiltreringsbassänger, kommunaltekniska ledningar, anläggningar och byggnader samt för dem nödvändiga servicevägar byggas och underhållas på stadsplan angiven plats.

Överflödsvägar för dagvattenanläggningar och pumpstation får byggas.

Inom området får kommunaltekniska ledningar byggas från pumpstation till strand.

Härutöver gäller för område betecknad med PN-2 (strandzon) följande bestämmelser:

I plan skyddade träd inom området skall bevaras och större solitära träd som 130 cm över markytan har en omkrets på minst 80 cm.

Vid skötsel av strandområdet skall noggrann omtanke ägnas strandkappans (strandväxtlighetens) utformning. Med tanke på fågellivet bör vattenytan planeras så, att tillräckliga dungar av vattenvegetation, såsom vass och säv lämnas. Strandlinjen skall bibehållas i naturtillstånd. Utfyllnad av marken tillåts inte.

Inom området får kommunaltekniska ledningar byggas från pumpstation till strand.

Överflödsvägar för dagvattenanläggningar och pumpstation får byggas.

Inom området får en högst 1,5 m bred grusad strandpromenad byggas.

Normer för bilplatser

Bostäder

1,2 bilplatser per lägenhet

Egnahem

2 bilplatser per tomt

Det bilplatsbehov som verksamheterna på tomten alstrar utgående från stadens bilplatsnorm skall placeras på tomt eller för kvarteret Ytternäs 18 och tomt 1 kvarteret Ytternäs 20 på särskilt avsatt kvartersområde TPB.

Områdes- och byggnadsbeskrivning

En områdes- och byggnadsbeskrivning biläggs stadsplanen.

Områdes- och byggnadsbeskrivningen är riktgivande förutom vad som anges i planbestämmelserna. Den anger struktureringen av byggnadsvolymer och fasadytor samt gårds- och gatumiljöers karaktär.

Områdes- och byggnadsbeskrivning godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.

Tomtindelning

Som en del av stadsplanen omfattas kvartersområdena av bindande tomtindelning.