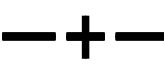
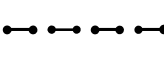
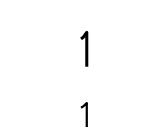
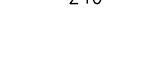
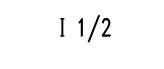
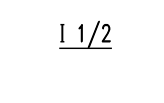
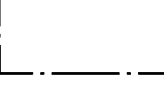
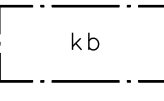
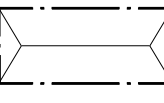
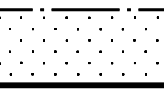
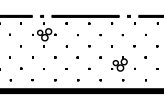
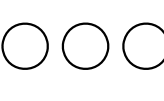
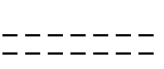
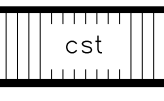
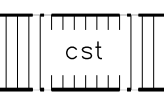
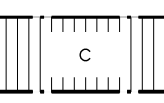
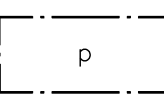
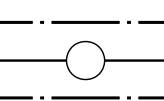
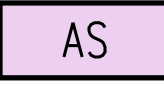
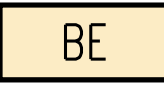
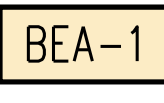
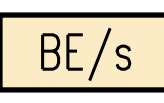
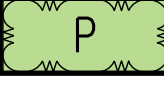
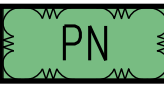
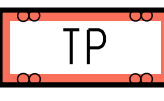
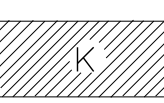


TECKENFÖRKLARINGAR:	
	Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.
	Stadsdelsgräns.
	Gräns för område, kvarter och del av kvarter.
	Bestämmelesegrens.
	Tomtgräns.
	Instruktiv gräns enligt vilken staden på tomtägarens annehåll äger rätt att verkställa delning av tomt.
	Kvartersnummer.
	Tomtnummer.
	Namn på stadsdel.
	Tomtnummer enligt bindande tomtindelning.
	Namn på gata, område, öppen plats, torg, park eller kvarter.
	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.
	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.
	Understrekat tal anger bestämmelser som ovillkorligen skall iakttas.
	Byggnadsyta.

	Byggnadsyta för komplementbyggnader som även tillåter högst en bostad.
	Linje, som anger takåsens riktning och form, valmat tak.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Del av område som bör planteras, här dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg eller bilparkering.
	Del av område där den befintliga växtligheten skall bibehållas och befintliga träd bevaras. Anläggande av parkering och infart är inte tillåten. Befintlig gång- och cykelväg får kvarstå och underhållas.
	Trädrad som skall planteras med minst 3 m höga lövträd c/c högst 15 m.
	Gata. Gaturummets karaktär skall bevaras. Befintliga träd och gräsytor skall kvarstå. Gaturummets enhetliga material skall bevaras. Materialen är asfalt på gatans köryta samt grus eller asfalt på infarter.
	Gräns för del av gatuområde.
	För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där gång- och cykeltrafik, servicetrafik samt infart till tomt tillåts.
	Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik tillåts och motorfordonstrafik tillåts tilltomt som inte har annan anslutning till gatuområde.
	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Parkeringsplats. Området skall inhägnas med formklippt, lövfällande häck.
	För ledning reserverad del av område.
	Del av tomtgräns mot gatuområde där tomtanslutning är förbjuden.

	Träd som skall skyddas.
	Kvartersområde för social verksamhet.
	Kvartersområde för egnaem.
	Kvartersområde för egnahemsbebyggelse. Av tomtens byggnadsrätt får högst 45 % utnyttjas för affärs- och kontorsutrymmen, social verksamhet och härbergering.
	Kvartersområde för egnaem eller bostadsvåningshus.
	Kvartersområde för arkitektonisk och kulturhistorisk byggnad för bostadsändamål.
	Kvartersområde för egnaem där miljön bevaras. Den byggda miljön skapar en kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull helhet vars betydelse grundar sig på den stilmässigt helgjutna stadsbilden. Reparations-, utvidgnings- och ändringsarbeten av byggnadens exteriör skall vara förenliga med byggnadens ursprungliga stil och omgivningen med hänvisning till "Sveden. Råd och riktlinjer, byggnadsanvisningar". Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler.
	Parkområde.
	Parkområde inom vilket får iordningställas kvarters- och områdeslekplats. Inom området skall befintliga träd och vegetation bevaras.
	Parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd. Inom området får byggas och underhållas angiven gång- och cykelväg.
	Trafikområde för allmän parkering. Område kan enligt särskilt avtal utnyttjas för tomt Sveden-9-7:s behov av parkeringsplatser för affärs- och kontorsutrymmen.
	Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Befintlig byggnads våningsyta inräknas inte i den för tomten angivna byggnadsrätten. K-husets värde vidmakthålls i enlighet med planbestämmelser under rubriken "Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad" .

sid 2

sid 3

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens och områdets utbyggnad

Tomt skall utbyggas till minst hälften (1/2) av den för tomten angivna byggnadsrätten.
Understiger arealen på BE/s-tomt 600 m² får på tomten uppföras högst en bostadslägenhet och utbyggas högst 15 m² våningsyta för ekonomiutrymmen utöver den för tomten angivna byggnadsrätten.
Överstiger arealen på BE/s- och BEA-tomt 600 m² får på tomten uppföras högst två bostadslägenheter och utbyggas högst 30 m² våningsyta för garage- och ekonomiutrymmen utöver den för tomten angivna byggnadsrätten.
På byggnadsyta betecknad kb, komplementbyggnad, angiven från tomtgräns till tomtgräns skall trots angivelse byggnad placeras 4 m från tomtgräns till granntomt, undantaget komplementbyggnader på tomterna 8 och 11 i 2 kvarteret i stadsdelen Sveden.
Solpaneler, luftvärmepumpar o.dyl. placeras efter byggnadsnämndens prövning med minsta möjliga påverkan på stadsbilden.
Bilskyddstak och garage skall placeras minst 5 m från tomtgräns mot gata.
Avfallskärlen skall placeras inne på tomt bakom inhägnad mot gata.
Högst en 3,5 m bred infart per tomt eller per instruktiv tomt tillåts.
Angiven byggnadsrätt får inte överskridas.
Planteringar och obebyggd tomtmark

Inom tomtområde får befintliga träd inte fällas utan godkännande 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.
Minst 20 % av tomtens areal skall vara grönyta.
På BEV-tomt skall iordningställas enhetligt lek område minst 10 m²/100 m² bostadsvåningsyta så planerat, att kontakten mellan bostadsentré (trapphus) och lek område inte korsas av biltrafik.
För varje bostadslägenhet på BEV-tomt skall det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 50 m² obebyggd tomtmark.
Tomtmarkens naturliga höjdförhållanden mot tomtgräns får inte ändras.
Tomt skall inhägnas med formklippt, lövfällande häck eller högst 150 cm högt, glest staket.
Inhägnad och planteringar i tomtgräns utformas i samråd med berörd granne.
Byggnad i tomtgräns
Vägg i tomtgräns mot granne skall utföras som en brandmur.
Fasad som är förlagd i tomtgräns mot granne får inte förses med öppning.

Då byggnad uppförs i tomtgräns mot gata och/eller granntomt får vattentaket överskjuta tomtgränsen med högst 40 cm.

Garage, förråd och bilskyddstak

Garage, förråd och bilskyddstak i en våning kan efter byggnadsnämndens prövning uppföras utanför byggnadsytan. Vid prövningen bör uppmärksamhet ägnas åt konstruktionens lämplighet till platsen och att placeringen inte orsakar granntomt onödigt olägenhet eller försvårar deras ändamålsenliga byggande samt att konstruktionens planering till sin utformning är proportionerlig och passar till platsen vad gäller gavelbredd, materialval och färgsättning.

Allmänna bestämmelser för byggnadsutformning

Särskild uppmärksamhet beträffande anpassningen till stadsbilden skall ägnas ändring på befintlig byggnad.

Till bygglovsansökan skall fogas ritning som visar byggnadens anpassning till omgivande bebyggelse, gatubilden och till områdets kulturmiljö i fråga om fasadmateriäl, proportioner, ytor och färgsättning.

Tak på byggnad i I vån. eller i I 1/2 vån. utformas som ett sadeltak med 35°- 40° lutning och 20 cm - 40 cm bred inklädd takfot. Takås skall vara parallell med byggnadsytans gräns vid gata.

Tak på byggnad i II vån. utformas som ett valmat tak med 25°- 30° lutning och 20 cm - 40 cm bred inklädd takfot.

Takås bör brytas eller förses med t.ex. skorsten, eller skorstensliknande ventilationsarrangemang.

Sockeln skall rappas och får inte vara indragen från ovanliggande fasadliv.

Byggnad får inte utformas med källare helt på mark. Golvytan i våningen ovanför källarutrymmen får ligga högst 1,5 m ovanför den omgivande naturliga markytan (icke medelhöjd).

Gatubyggnad får inte rivas innan bygglov beviljats för den ersättande byggnaden.

Därtill särskilda bestämmelser för utformning av gatubyggnad

Nybyggnad anpassas till områdets allmänna karaktär och omgivande byggnader vad gäller storlek, höjd, form, öppningar i fasad, fasadens proportioner, materiäl, färgsättning och detaljer.

Reparations- och ändringsåtgärder på gatubyggnad skall följa byggnadens ursprungliga stil och områdets karaktär.

Tillbyggnadens utformning skall följa huvudbyggnads karaktär vad gäller materiälval, taklutning, fönsterstorlek, fönsterindelning, fönsterplacering och takfotens bredd.

Tillbyggnad mot gården till gatubyggnad i II våningar skall dras in från fasadhörn minst 50 cm.

Gavlar på gatubyggnad får vara högst 10 m breda och långsidor högst 12 m långa.

Gatubyggnadens entréer skall placeras mot gården.

Fasad mot gata får inte förses med balkong.
Gatubyggnad skall förses med minst 80 cm hög sockel och gatubyggnad i I 1/2 vån. skall förses med minst 100 cm förhöjt väggliv.
Fönster med vädringsluckor tillåts inte.
Fönster skall placeras i yttre fasadliv.
Fönstren skall utformas med 2- eller 3-luftsindelning utan spröjs och i tvåvåningshus grupperas i vertikala linjer.
Fasaderna skall bekläs med puts eller stående träpanel.
Träfasader skall täckmålås i ljus nyans och putsade fasader förses med ljus eller ofärgad puts.
Taktäckningsmaterialet skall vara falsad plåt, alternativt kruktegel eller motsvarande i betong.

Därtill särskilda bestämmelser för utformning av komplementbyggnad (kb)

Komplementbyggnad skall anpassas till gatubyggnaden på samma tomt och tillsammans med befintlig byggnad bilda en enhetlig helhet.

Utformning av komplementbyggnad skall underordna sig huvudbyggnads arkitektur.

Komplementbyggnad skall förses med högst 30 cm hög sockel och 60 cm - 80 cm förhöjt väggliv.

Gavlar på komplementbyggnad får vara högst 7,5 m breda.

Fasaderna skall beklås med träpanel som täckmålås i ljus nyans.

Taktäckningsmaterialet skall vara falsad plåt, alternativt kruktegel eller motsvarande i betong eller filt.

Särskilda bestämmelser för kvartersmark betecknad med AS

Bebyggelsen skall ges en småskalig arkitektonisk utformning som är stadsmässig.

Höga krav på utformning skall ställas vid planeringen av kvartersmark betecknat AS.

Fasad- och taklinjer som är längre än 20 m skall brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning med minst 2 m.

Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad

Reparationer och ändringar som genomförs av byggnadens exteriör skall ske genom varsam renovering så att byggnadens värde bibehålls och att byggnadens historiska och stadsbildsmässigt värdefulla karaktär och ursprungliga utseende bevaras.

Byggnads fasader, fönster, ytterdörrar, tak och konstruktioner skall bibehållas och i samband med reparations-, tillbyggnads- eller ändringsarbeten åtgärdas enligt det ursprungliga byggnads sättet och -materialaet.

sid 4

sid 5

sid 6

Om i byggnads exteriör genomförts ändringar som avviker från ursprungsutförande skall dessa i samband med reparations- och ändringsarbeten återställas till sin ursprungliga karaktär.

Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.

Innan bygglov för ändring av fasader och färgsättning avgörs skall stadsarkitektkansliets utlåtande begäras.

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.

Utvändiga utrymningstrappor och loftgångar är inte tillåtna.

Belysning och elfördelningsskåp på gatumark

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

Elfördelningsskåp och annan större teknisk utrustning skall inte anbringas framför sockel till K-märkt byggnad.

Normer för bilplatser

Bostäder (BEV-tomt)	1,2 bilplatser per lägenhet
Egnaem	2 bilplatser per tomt eller minst 1 bilplats per egnahemsbostad
Handel	3 bilplatser per 100 m² våningsyta
Kontor	3 bilplatser per 100 m² våningsyta
Hotell	3 bilplatser per 10 gäst rum
Gruppboenden, effektiviserat serviceboende	1 bilplatser per 150 m² våningsyta
K-hus	1 bilplats per 200 m² påbörjad våningsyta
Kvartersmark betecknad med AS	Antalet bilplatser bestäms utgående från en av sökanden redovisad utredning baserad på stadens parkeringsnorm
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
Hotell	1 cykelplats per 200 m² våningsyta
Kvartersmark betecknad med AS	Antalet cykelplatser bestäms utgående från en av sökanden företedd utredning baserad på stadens parkeringsnorm
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. låsbara.	
Bostadsparkering bör kunna placeras dels i närheten av entré och dels i förvaring.	

Friköp av bilplatser

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare för tomt Sveden-9-7 inom planeområdet kan bilplatserna även iordningställas utanför tomten på härför särskilt avsatt trafikområde för allmän parkering. Staden äger härvid rätt att erhålla skällig ersättning för ianspråktagen mark samt för beräknade kostnader för iståndsättandet och fortlöpande årsunderhåll.

Tomtägarens möjligheter till sådant friköp gäller parkeringsplatser härledande sig ur bilplatsbehovet för kontor och affärer.

Vid friköp av parkeringsplatser skall till byggnadslov bifogas friköpsavtal med staden och en utredning över bilplatsernas läge inom härför avsatt trafikområde för allmän parkering.

Råd- och riktlinjer, byggnadsanvisningar

En anvisning, "Råd-och riktlinjer för underhåll och renovering, ny-, om och tillbyggnad", biläggs stadsplanen.

Anvisningen är riktgivande och godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.

Tomtindelning

Som en del av stadsplanen omfattas kvartersområdena av bindande tomtindelning.

sid 7

sid 8