

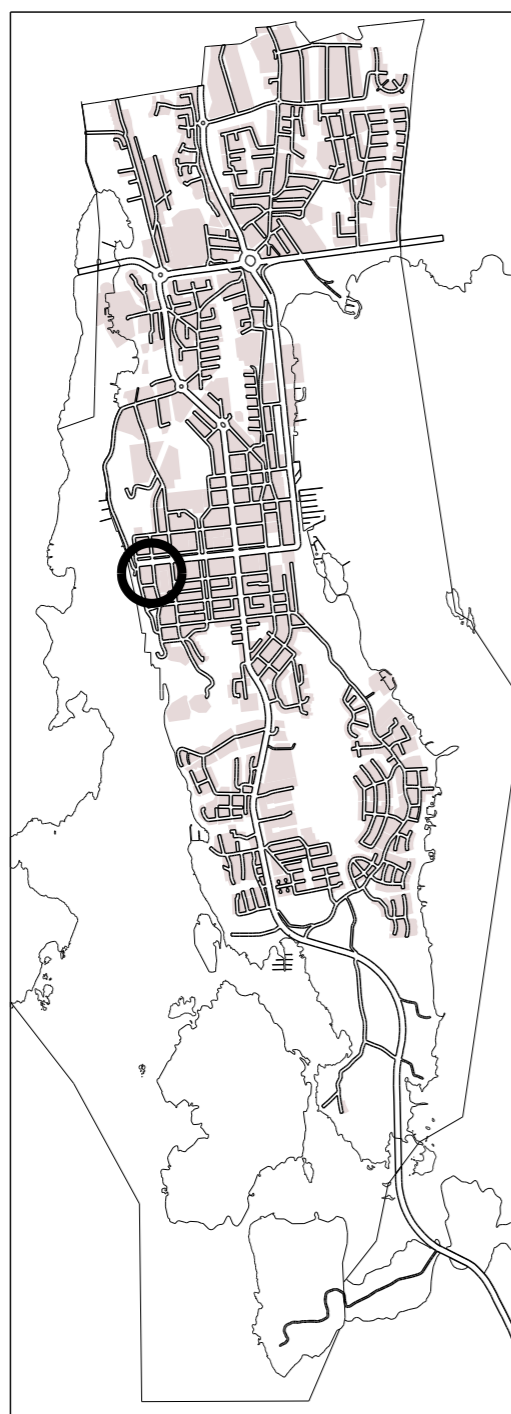


REKONSTRUKTION år 2015

Ändring av stadsplanen för stadsdelen  
FRÄMMANBERG, kvarter 8, tomt 12

ANTAGEN AV STADSFULLMÄKTIGE	31.01.1995
DATUM FÖR IKRAFTTRÄDANDE	27.03.1995

Mariehamn	24.11.1994	stadsarkitekt
	07.11.1994	Folke Wickström
	19.09.1994	
	31.08.1992	
	30.11.1990	



OBS! Baskartan i rekonstruktionen är av senare datum än i originalplanen.  
Baskartan är godkänd av Mariehamns stads målningseenhet.

TECKENFÖRKLARINGAR:

- Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen avser.
- Gräns förkvarter, del av kvarter och område.
- Gräns mellan delar av område för vilka olika stadsplanebestämmelser är gällande.
- Instruktiv gräns för tomt.
- Namn på stadsdel.
- Kvarteretsnummer.
- Tomtnummer.
- Namn på gata eller kvarter.
- Del av tomt reserverad för allmän gångtrafik.
- Del av tomt som skall planteras, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg eller bilparkering.
- Del av område som skall planteras eller där den naturliga växtligheten skall hållas i vårdat skick. Anläggande av parkering och infart är förbjuden.
- Parkeringsområde på tomt.
- Byggnadsområde.
- Byggnadsområde, där takåsens huvudsakliga sträckning anges.
- Genomfartsöppning i byggnad, vars ovan mark belägna våningar skall tangera byggnadsrutans gräns mot gata.

Byggnad i tomtgräns

Innan byggnadsnämnden beviljar byggnadslov för byggnad i tomtgräns mot granne, fastställer ritning över grundkonstruktion i tomtgräns mot granne eller godkänner ritning över mur eller staket i tomtgräns skall berörda granne beredas tillfälle att yttra sig.

Uppföres byggnad i tomtgräns mot gata får vattentaket överskjuta tomtgränsen med högst 60 cm.

Tomt skall inhägnas mot allmänt område och granntomt med staket, plank eller på annat för tomtens och omgivningen passande sätt. Detta gäller inte i gräns mellan tomterna nr 18 och 19.

Taktyp och fasadutformning

Särskild uppmärksamhet beträffande anpassningen till stadsbilden skall ägnas nybyggnad eller ändring på befintlig byggnad. Till byggnadslovsansökan skall fogas en sådan ritning av fasaderna som visar byggnadens anpassning till gatubilden.

Fasader mot gata skall brytas på minst en punkt genom utbyggnad av yttre trapphus, burspråk, balkonger, frontespis, lanternin eller så att överskjutande del utformas med fasader i en till den övriga byggnaden anpassad och självständig arkitektur.

Fasaderna skall bekläs med puts.

Högst 10 m breda gavlar skall markeras i samband med byggnadsmassor under synligt tak.

Tak på byggnad i ½II - ½III vän. utformas som ett sadeltak med 30° - 35° lutning.

Taktäckningsmaterialet skall vara falsad plåt eller röda kruktegel.

Fönstren skall utformas som vertikala åtskilda öppningar i fasader och grupperas i vertikala linjer samt skall i träpanelade fasader placeras i yttre liv.

Takås skall brytas med t.ex. skorsten, eller skorstensliknande ventilationsarrangemang 1 st/25 m takås.

Enhelliga taktyper som överstiger 100 m<sup>2</sup> skall förses med en takkupa per varje påbörjad 100 m<sup>2</sup> takyta, dock så att deras sammanlagda längd inte överstiger hälften av husets totala längd.

Tak på del av byggnad innehållande garage, skyddstak och/eller ekonomiydelning skall i huvudsak utformas som huvudbyggnadens tak.

Byggnad får inte utformas s.s. byggnad med källare på mark.

Max. byggnadshöjder

Nockhöjd	½II½ vän. + 20.50
Skärningspunkt, fasadliv och vattentak	½III½ vän. +17.00

Restauranger  
1 bilplats per 10 sittplatser.

Matbarer och caféer  
1,5 bilplatser per 10 sittplatser.

Utbygges på samma tomt restaurang, matbar, café eller konferensutrymmen i anslutning till hotell får vid beräkningen av bilplatsbehovet för dessa utrymmen avräas ett antal sittplatser som motsvarar 2 gånger hotellanläggningens gästrumsantal.

Friköp av bilplatser

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare inom planeområdet kan bilplatserna även iordningställas utanför tomtens på härför särskilt avsett trafikområde för allmän parkering.

Staden äger härvid rätt att erhålla skälig ersättning för ianspråktagen mark samt för beräknade kostnader för iståndsättandet och fortlöpande årsunderhåll.

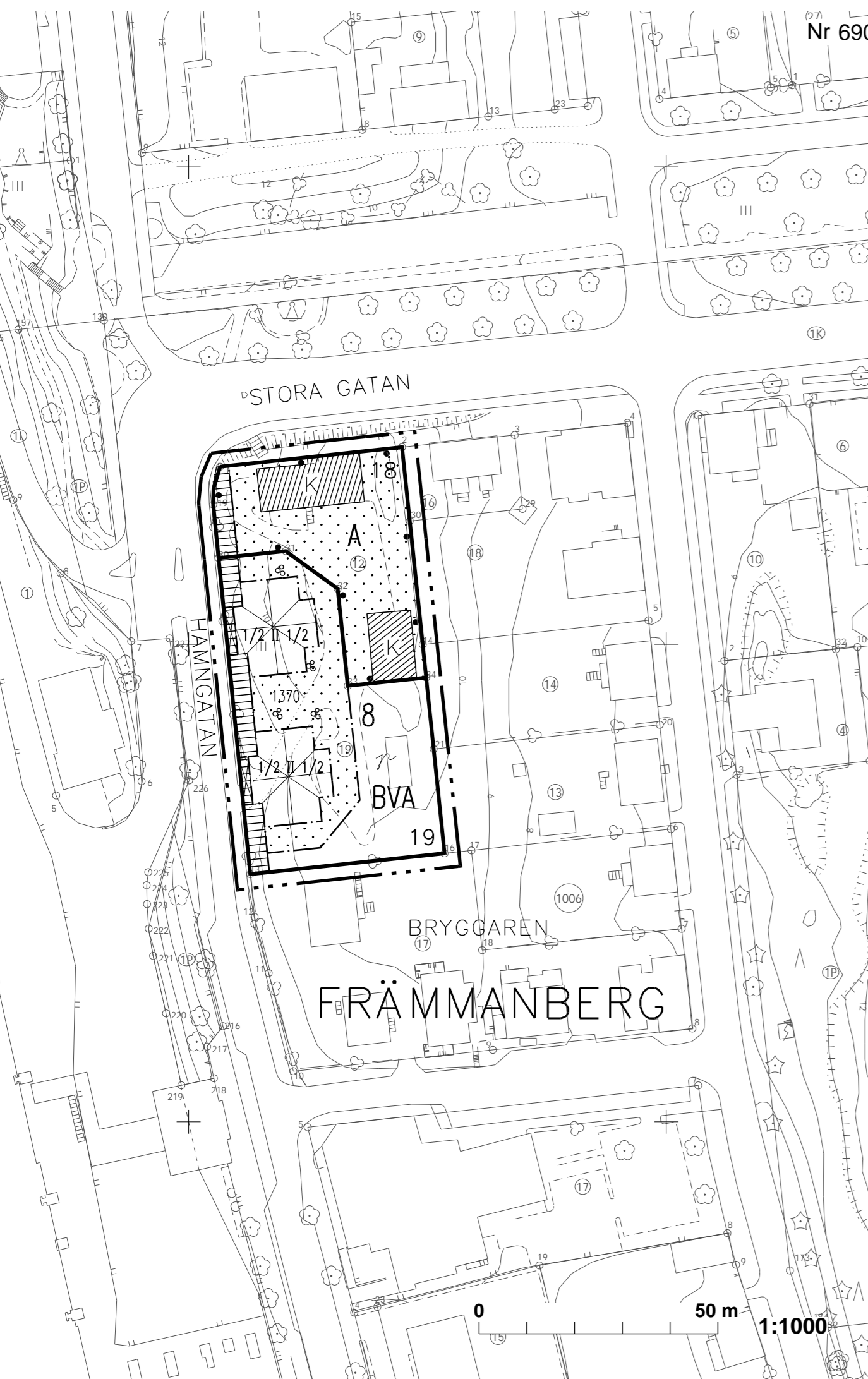
Tomtägarens möjligheter till sådant friköp gäller parkeringsplatser härledande sig ur bilplatsbehovet för bostäder, kontor, affärer, restauranger, barer och samlingslokaler.

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

Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad samt anslutande tomtmark och nybebyggelse

1 §  
Vid reparation av historiskt värdefull eller för stadsbilden betydelsefull byggnad skall byggnaden med dess olika utbyggnader, fasader, fönster- och dörröppningar, fönsterindelning, tak, skorstenar, vattenrännor och andra för byggnaden karaktäristiska detaljer och material bibehållas eller då dessa utbyts mot stilbrytande sådana nybyggnas i enlighet med tidigare eller ursprungligt utförande.

2 §  
Speciell uppmärksamhet skall härutöver fästas vid anpassningen till gatu-, kvarters- och gårdshelheten samt till områdets tidshistoriska karaktär vid byggnadsnämndens bedömning av ansökan som berör:  
- byggnadstillstånd  
- reparation eller ändring av byggnad, ändring av fasad, ändring av byggnads användningssätt eller annan i byggnadsförordningens 48 § avsedd åtgärd  
- i byggnadslagens 39 § avsett tillstånd att ändra den naturliga markytan eller att fälla träd samt byggnadsinspektörens bedömning av anhållan, som berör:  
- i byggnadsordningens 10 § avsett tillstånd att uppföra lätt konstruktion eller utplacering av fördelningsskåp eller byggnads utseende eller på stadsbilden inverkan åtgärd samt ändring av byggnads vägmaterial, yttre färgsättning, taktäckningsmaterial och/eller färg, samt  
- uppsättande av byggnadsordningens 32 § avsedd reklamavrodning.  
För allt byggnad skall användas sådana byggnadsmaterial, färger och taktäckningsmaterial, som lämpar sig med tanke på stadsbildens och K-märkt byggnads särprägel.  
Till byggnadslov skall fogas ritning av fasaderna som visar byggnadsåtgärdens anpassning till gatu-, kvarters- och gårdsbilden.



- Romersk siffra, som anger det största tillåtna antalet våningar ovan mark för byggnad eller del därav. Brutet tal framför romersk siffra anger hur stor del av källarvåningens bottenplan som kan innehålla utrymmen, vilka skall räknas till våningsytan. Det brutna talet efter den romerska siffran anger i vindsvåning tillåten byggnadsrätt, som skall inräknas i våningsytan.
- Arabisk siffra som anger största tillåtna sammanlagda våningsyta i m<sup>2</sup>.
- Kvarteretsområde för allmän byggnad.
- Kvarteretsområde för bostadsvåningshus där högst 1/5 av den totalt utbyggda våningsytan får utnyttjas för affärsändamål.
- Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas utan tvingande skäl och byggnadsnämndens tillstånd. Med tvingande skäl menas härvid om byggnaden genom olyckshändelse allvarligt skadats, förstörts eller om force majeure föreligger. Reparations- och ändringsarbeten som utförs 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 det för tomtens angivna största tillåtna m<sup>2</sup> våningsyta.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

Tomt skall utbyggas till minst ½ av för tomtens angivet största tillåtna antal m<sup>2</sup> våningsyta.

Garage- och källarutrymmen under marknivå får utbyggas över hela tomtens.

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 m<sup>2</sup> tomtareal.

På tomt skall iordningställas enhetligt lek område minst 15 m<sup>2</sup>/bostadslägenhet så planerat, att kontakten mellan trapphus och lek område inte korsas av biltrafik.

För varje bostadslägenhet skall det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 40 m<sup>2</sup> obebyggd tomtmark.

Avståndet framför garageport till tomtgräns mot gata skall vara minst 5 m.

Sockelhöjd

Speciell uppmärksamhet skall fästas vid anpassningen till sockelhöjden på befintliga byggnader på närliggande tomt vid samma gata, då plushöjd för sockel till nybyggnad av bostadshus bestäms.

Fasad mot Hamngatan utformas med en arkitektonisk differentiering av bottenvåningen (sockelvåning) på tomt nr 19-8-Främmanberg.

Handikappanpassning

Inom planeområdet skall gatu- och parkmiljöer samt byggnadsentréer vara anpassade för rörelsehämjade.

Utrymningstrappor

Utrymningstrappor föreskrivna i Finlands byggbestämmelsesamling E 1, dock högst 15 m<sup>2</sup> våningsyta per våningsplan och trappa, får utbyggas utöver angiven största tillåtna antalet m<sup>2</sup> våningsyta.

Belysning och elfördelningsskåp

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

Elfördelningsskåp och andra större tekniska utensilier skall inte anbringas framför sockel till K-märkt byggnad.

Infartsservitut

Genom särskild servitutförättning skall ägaren till tomt nr 18 ha rätt till en 3 meter bred infart över tomt nr 19.

Normer för bilplatser

Bostäder  
1 bilplats per bostadslägenhet.

Våningsyta i K-hus  
1 bilplats per 200 m<sup>2</sup> påbörjad våningsyta.

Kontors- eller affärsutrymmen med direkt anslutande lagerutrymmen  
3 bilplatser per 100 m<sup>2</sup> våningsyta.

Industri, hantverk  
6 bilplatser per 10 anställda.

Kvarteretsmark betecknad med A  
Antalet bilplatser bestäms på basen av en av sökanden företedd utredning samt enligt på befintliga rekommendationer.

Hotell  
5 bilplatser per 10 gästrum.

3 §  
Innan i 2 § avsedd ansökan avgöres skall museibrån beredas tillfälle att avge utlåtande. Utlåtande skall avgas inom två (2) månader.

4 §  
Tomt skall inhägnas mot allmänt område och granntomt med staket, plank eller på annat för tomtens och omgivningen passande sätt. Detta gäller inte i gräns mellan tomterna nr 18 och 19.