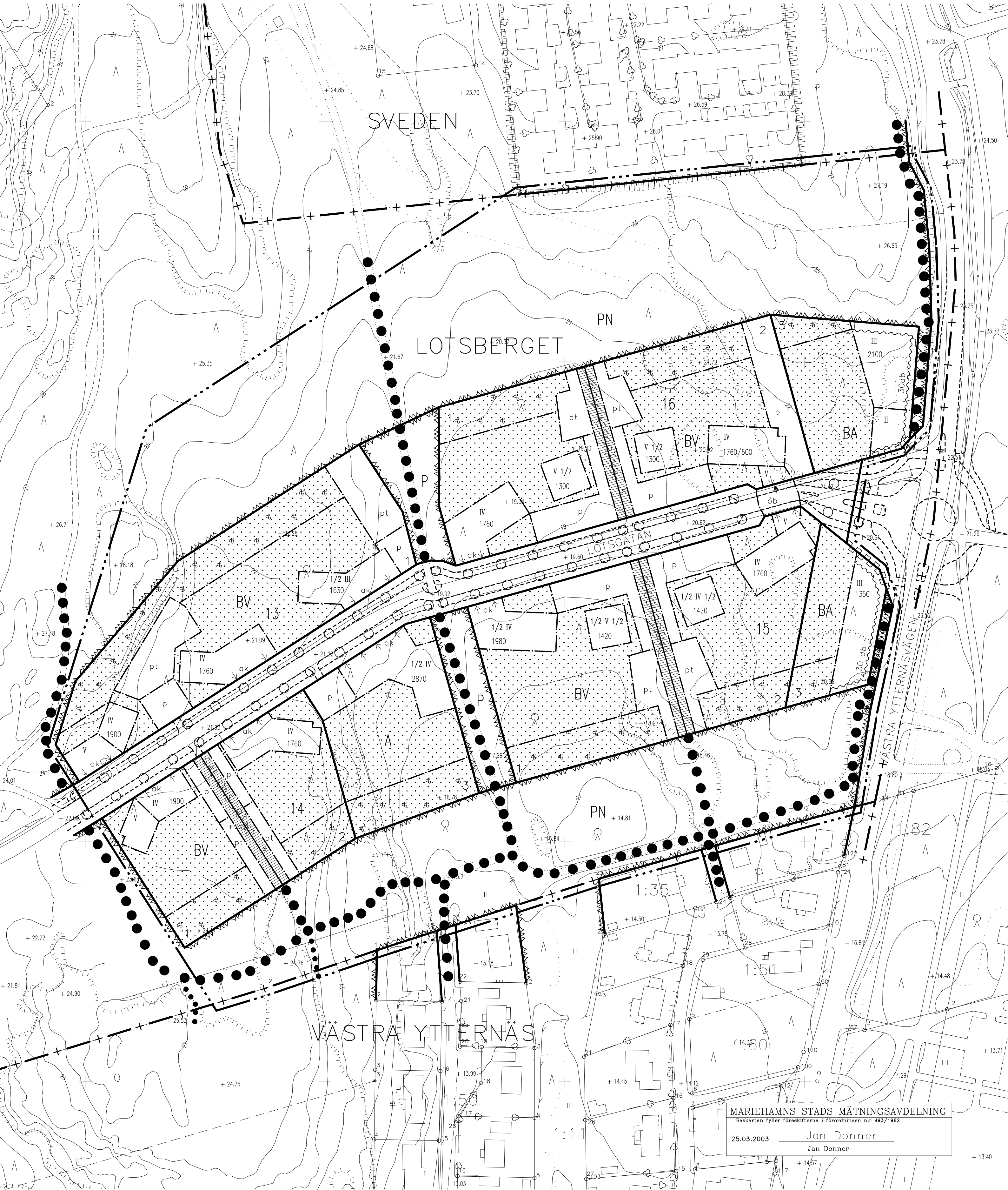


MARIEHAMN 813

Stadsplan för ÖFVERNÄS BY, del av lägenheten Rnr 2 omfattande områden längs Oljehamnsvägen i södra delen av stadsdelen LOTSBERGET.

1:1000	
ANTAGEN AV STADSPULLMÄKTIGE	25.03.2003
DATUM FÖR IKRAFTTRÄDANDE	14.05.2003



STADSPANEBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER:	
	Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.
	Stadsdelsgräns.
	Gräns för område, kvarter och del av kvarter.
	Bestämmelesgräns.
	Tomtgräns.
	Instruktiv gräns för del av gatuområde.
	Stadsdelens namn.
	Kvartersnummer.
	Tomtnummer.
	Namn på gata.
	El–transformator.
	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Mindre ouppvärmda, inglasade utrymmen såsom verandor, balkonger och terrasser i anslutning till byggnad får byggas utöver tomtens tillåtna våningsyta.
	Brutet tal vars täljare anger största tillåtna sammanlagda våningsyta i kvadratmeter och vars nämnare anger största tillåtna sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som ädrutöver får utbyggas inom byggnadsyta för överbyggnad/utsprång.
	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnad eller del därav.
	Brutet tal framför romersk siffra anger hur stor våningsyta i källarvåning i förhållande till ovanliggande våning som utan hinder av våningslaet, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.

	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta där affärs– och kontorsutrymmen samt borer och caféer max. 150 m² av tomtens totala våningsyta får placeras i byggnads första våning mot gata.
	Byggnadsyta för överbyggnad/utsprång. Utsprånget bör byggas samtidigt som intilliggande tomt och får anslutas utan gränsvägg till intilliggande tomt. Utsprånget skall vara lika högt som intilliggande byggnadsdel och får ha bärande pelare på gatuområde. Utan hinder av våningsantal får trapphus byggas lika högt som utsprånget. Utsprångets byggnadsrätt anges på av pilen angiven intilliggande tomt. Fria höjden under utsprånget skall ovanför körbanan vara minst 4,6 m och ovanför trottoar minst 2,7 m. Fria bredden vid körbanan skall vara ca 6 m och vid trottoaren ca 3 m.
	Pilen anger den sidan av byggnadsytan som byggnad skall tangera.
	Del av område som bör planteras, här dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg. Bilplats kan anläggas inom området då tomtytor angivna som parkeringsplats är fullt utnyttjade och då det inte strider mot stadsplanebestämmelse eller kvalitetsmålsättningen rörande gårdsmiljöerna under rubriken "Tomtens utbyggnad". Förråd kan efter byggnadsnämndens prövning i överensstämmelse med 51 § byggnadsförordningen uppföras inom området. På BA–tomt inräknas icke den del som utnyttjas som väg eller bilparkering.
	Del av område som skall planteras eller där den naturliga växtligheten skall bibehållas och där anläggande av parkering och infart inte är tillåten.
	Trädrad som skall planteras med minst 3 m höga lövträd c/c 14 m.
	Gata. Gatuområde skall förse med en ca 6 m bred körbana i mitten, ca 2 m brett parkeringsområde på vardera sidan samt ca 3 m breda trottoarer ytterom dem. Mot tomterna reserveras ett ca 1 m brett område som kan planteras eller försees med yta av gräs. Trottoarer plattläggs. Parkeringsytorna kan vara grusade. Kantstenar mot körbanan utförs i naturesten. Inom området kan iordningställda allmänna parkeringsplatser enligt särskilt avtal mellan staden och tomtinnehavare utnyttjas för behov av parkeringsplatser för tomtier inom stadsdelen Lotsberget, vilko enligt stadsplan har möjlighet till friköp av parkeringsplatser.

	Instruktiv allmän gångväg.
	Instruktiv allmän gång– och cykelväg.
	För allmän gång– och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik och trafik till parkeringsplats på angränsande tomt är tillåten. Sådant område som sammanlagt är 7 m brett skall uppdelas i en körbana på 3 m med 2 m armerat gräs på båda sidor.
	Parkeringsplats. Minst ett träd per 50 m² sammanhängande parkeringsyta. Parkeringsplats skall i gräns mot gata inhägnas med sammanhängande buskar eller häck till en höjd av minst 1.3 m. Parkeringsplats skall mot tomta inhägnas på lämpligt sätt.
	Parkeringsplats. Bilskyddstak i lätt konstruktion får uppföras.
	Beteckning som anger att mot denna sida av byggnadsytan bör byggnads ytterväggar samt fönstrens och andra konstruktioners ljudisolering mot trafikbuller vara minst 30 dB (A).
	Kvartersområde för allmänna byggnader.
	Kvartersområde för bostadsvåningshus.
	Kvartersområde för affärs– och kontorsbyggnader samt restaurang–, undervisnings– och samlingslokaler. För verksamhetens kontinuerliga drift får en bostadslägenhet inrymmas på tomt.
	Parkområde. Området skall iordningställas och underhållas.
	Parkområde. Området skall bevaras i naturligt tillstånd. Där byggnadsyta gränsar mot mark betecknad park i naturtillstånd bör sådan mark och vegetation skyddas omsorgsfullt.

Tomtens utbyggnad

Bebyggelsen skall ges en stadsmässig arkitektonisk utformning.

Allt byggande skall utföras med hälsosamma och sunda byggnadsmetoder, –material och –konstruktioner. Gårdsmiljöerna skall vad gäller grönytor, planteringar och möblering utformas med speciell hänsyn till estetiska– och trivselvärden samt möjligheter till rekreation.

Bostadstomt skall utbyggas till minst hälften (1/2) av för tomten angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta.

Utöver den tillåtna våningsytan får utanför bostad på kvartersmark betecknad med BV byggas bostu och förrådsutrymmen samt service– och fritidsutrymmen för invånarnas gemensamma bruk högst 6 % av bostadsvåningsytan.

Över i stadsplan tillåtet antal våningar får uppföras torn med en areal om högst 25 m² per byggnad samt takkupor, fönster, ventilationstrummar och skorstenar, skyddsräcken samt andra liknande byggnadsdelar, såvida byggnadsnämnden finner dem passa in i byggnaden och i stadsbilden och därav inte åsamas betydande olägenhet.

Trappsteg till ett avstånd av högst 35 cm och del av sockel samt port– och dörromfattning till ett avstånd av högst 20 cm får skjuta över tomtgräns mot av staden ägd gatumark eller annat allmänt område.

Portar, ytterdörrar och fönster får inte byggas så, att de kan medföra olägenheter för trafiken.

Burspråk, balkonger, takfot, skyddstak och övriga liknande utskjutande byggnadsdelar kan med byggnadsnämndens godkännande skjuta ytterom tomtgränsen mot av staden ägd gatumark eller annat allmänt område med högst 0.9 m dock för balkonger överskrida gränsen med 1.5 m. Fria höjden ovanför trottoar bör vara 2.7 m.

Öppen förstuga, balkong eller burspråk får skjuta över byggnadsytan på tomten med högst 2.0 m, dock inte närmare granntomt än 2 m.

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.

På tomt skall iordningställas enhetligt lekområde minst 15 m²/bostadslägenhet så planerat, att kontakten mellan bostadscentré och lekområde inte korsas av biltrafik.

För varje bostadslägenhet skall det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 50 m² obebyggd tomtmark.

Tomt skall inhägnas på för tomten och omgivningen passande sätt såvida inhägnad på basen av annan bestämmelse inte är tillåten.

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

Tomt som gränsar till parkmark skall planeras så att övergången mellan tomt– och parkområde beträffande nivåförhållanden, markbeskaffenhet och planteringar utformas möjligt diskret. I tomtgräns mot park i naturtillstånd (PN) får inhägnad inte uppföras.

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

Byggnad i tomtgräns

Byggnader som sammanbyggs i gemensam tomtgräns skall utformas med enhetligt fasad– och takteckningsmaterial.

Ägare till tomt med fasad i tomtgräns mot granne skall tillse att vägg mot granne hålls i gott och värdat skick och äger härför rätt att utan ersättning vinna tillträde till ifrågavarande grannes tomtområde för utförande av erforderliga underhållsarbeten på fasaden i den gemensamma tomtgränsen. Uppstår härvid väsentligt men skall skälig ersättning utgå.

Tak– och fasadutformning

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

Byggnadernas fasader skall utformas så att de harmonierar sinsemellan i fråga om tak– och fasadutformning samt material, proportioner, ytor och färgsättning.

Till byggnadslovsansökan skall fogas ritning som visar byggnadens anpassning till stadsbilden.

Då byggnadskroppens längd vid nybyggnad överstiger 20 m bör fasader brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning med minst 2 m, alternativt genom utbyggnad av yttre trapphus, burspråk, balkonger, frontepis, lanternin eller så att överskjutande del utformas med fasader i en till den övriga byggnaden anpassad och självständig arkitektur.

Gavelfasad som är bredare än 10 m komponeras så att överstigande fasadparti utformas med avvikande färg, ytstruktur, material eller indras från fasadlivet.

Huvudentréer på byggnad skall utformas så att de framhävs i fasaden.

Byggnad utformas med en arkitektonisk differentiering av bottenvåningen (sockelvåning).

Fönstren utformas som vertikala åtskilda öppningar i fasad och grupperas i flervåningshus i vertikala linjer.

Fasaderna skall bekås med puts eller slamm.

Byggnad utformas med synligt åstak med minst 50 cm bred takfot.

Tornparti kan ha annan takform.

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

Golv i bostadsrum skall ligga minst 0.6 m ovanför intilliggande gatueta, när bostads huvudfönster öppnar sig mot gata reserverad för motorfordon.

Golv i våningen ovanför källarutrymmen får ligga högst 1.5 m ovanför den omgivande naturliga markytan (icke medelhöjd).

Fristående bostu– eller förrådsbyggnad samt byggnad för service– och fritidsutrymmen liksom även bilskyddstak skall anpassas till gårdshelheten och utföras med god arkitektonisk kvalitet.

Anpassning till personer med funktionsnedsättning

Våningshus med tre eller fler våningar skall förseas med hiss.

Inom planeområdet skall gatu– och parkmiljöer samt byggnads– entréer och gårdsmiljöer vara anpassade till personer med funktionsnedsättning.

Utrymningstrappor

Utrymningstrappor föreskrivas i Finlands byggbestämmelsesamling E 1, dock högst 15 m² våningsyta per våningsplan och trappa, får utbyggas utöver angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta, varvid utvändiga utrymningstrappor och loftgångar inte är tillåtna.

För utrymningstrappa i kombination med handikappanpassad hiss utökas tillägget med 5 m² v.y..

Belysning och elfördelningsskåp på gatumark

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

Särskilda bestämmelser för tomterna 1 och 2 i 14 kvarteret

Bostadsgolv i bottenvåning skall vara ventilerat och fribärande. Gårdsområdet skall noga täckas med tät fyllnadsjord.

Normer för bilplatser

Bostäder	1 bilplats per bostadslägenhet
Kontors– eller affärsutrymmen	3 bilplatser per 100 m² våningsyta
Restauranger	1 bilplats per 10 sittplatser
Matbarer och caféer	1,5 bilplatser per 10 sittplatser
Samlingslokaler	1 bilplats per 10 sittplatser
Undervisningslokaler	7 bilplatser per 10 anställda, 3 bilplatser per 10 elever över 18 år
Kvartersmark betecknad med A	Antalet bilplatser bestäms på basen av en av sökanden företedd utredning samt enligt stadens p–normer

Friköp av bilplatser

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare inom planeområdet kan bilplatserna även iordningställas utanför tomten på härför särskilt avsatt trafikområde för allmän parkering. Staden äger härvid rätt att erhålla skälig ersättning för iönspråktagen mark samt för beräknade kostnader för iståndsättandet och fortlöpande ärsunderhåll.

Tomtägarens möjligheter till sådant friköp, gäller parkeringsplatser härläggande sig ur bilplatsbehovet för bostäder, kontor, affärer, borer och caféer.

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

Mariehamn	25.03.2003	_____	stadsarkitekt
	20.03.2003		
	12.02.2003		Folke Wickström
	11.12.2002		
	09.12.2002		
	25.11.2002		