



Förslag till  
ändring av stadsplanen för stadsdelen  
FRÄMMANBERG, kvarter 4, tomt 25

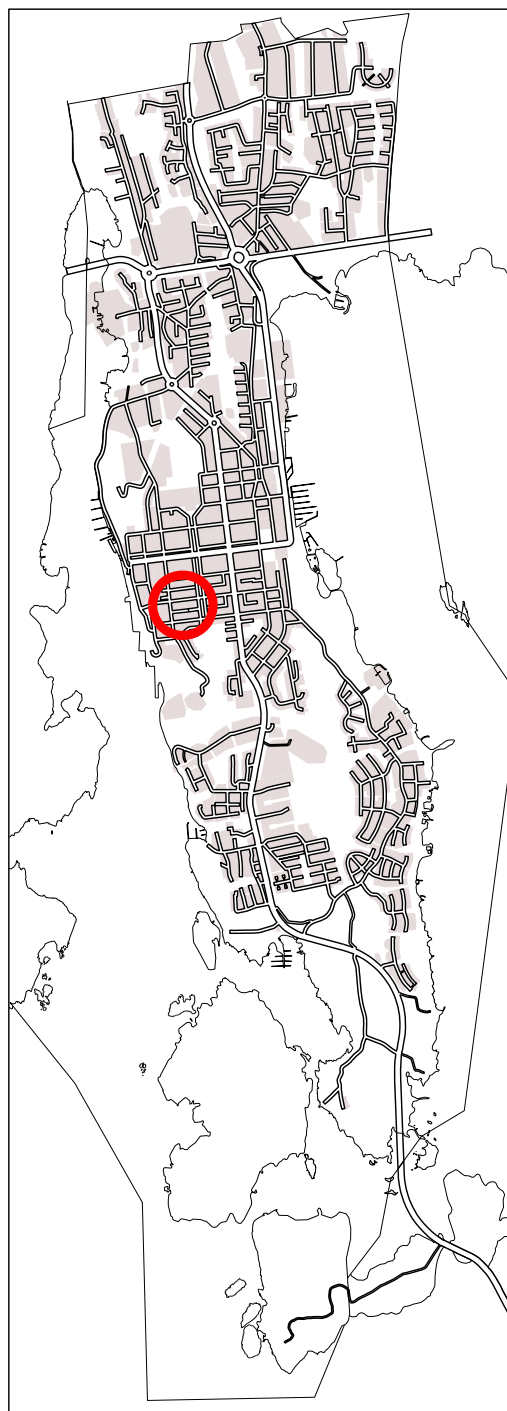
05.11.2021

Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

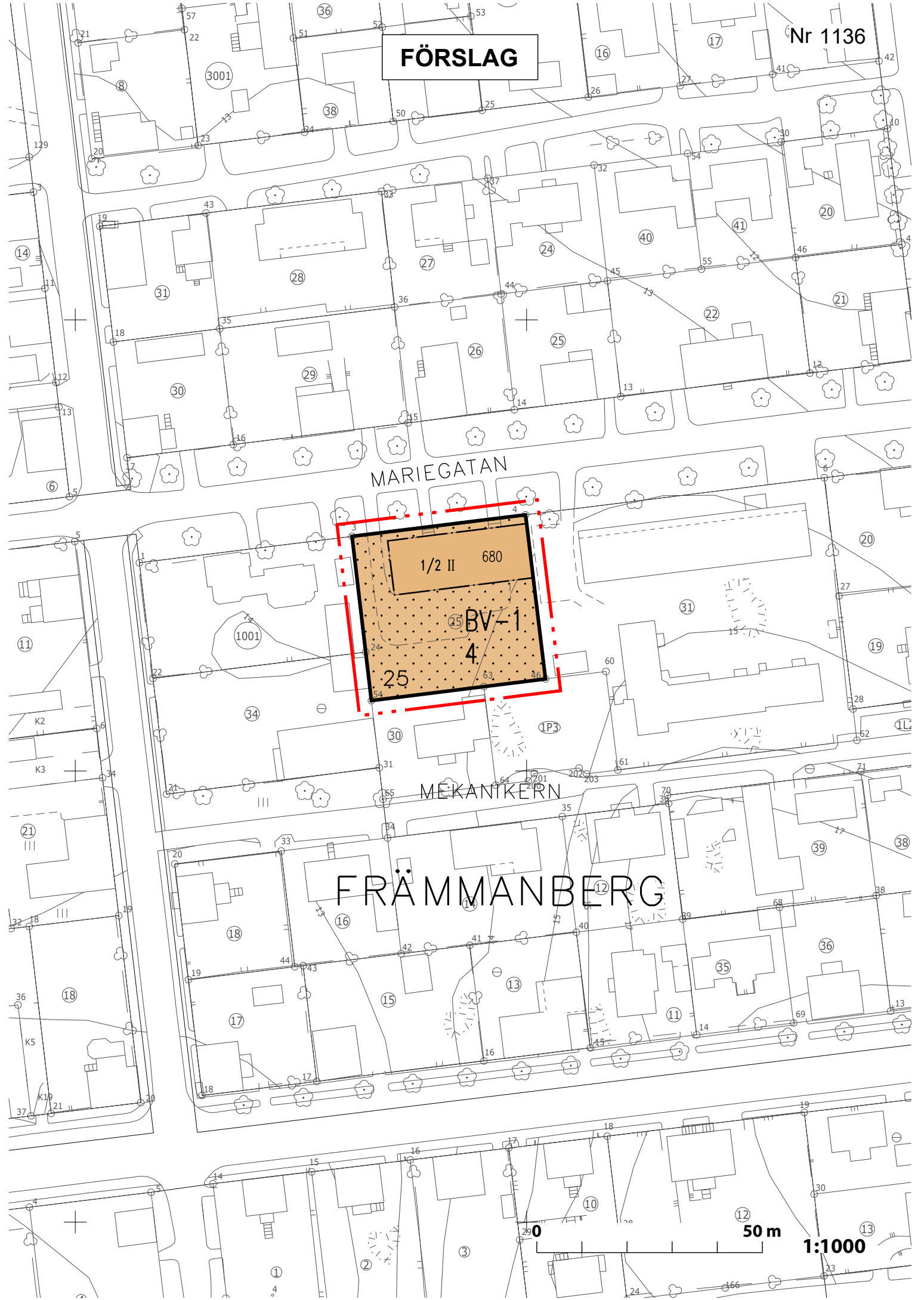
Mariehamn 05.11.2021

Sirkka Wegelius

stadsarkitekt



**FÖRSLAG**



**FRÄMMANBERG**

50 m  
1:1000

Nr 364

**STADSPLAN SOM UPPHÄVS**

MARIEGATAN

1/2 II 680  
BV 4  
25

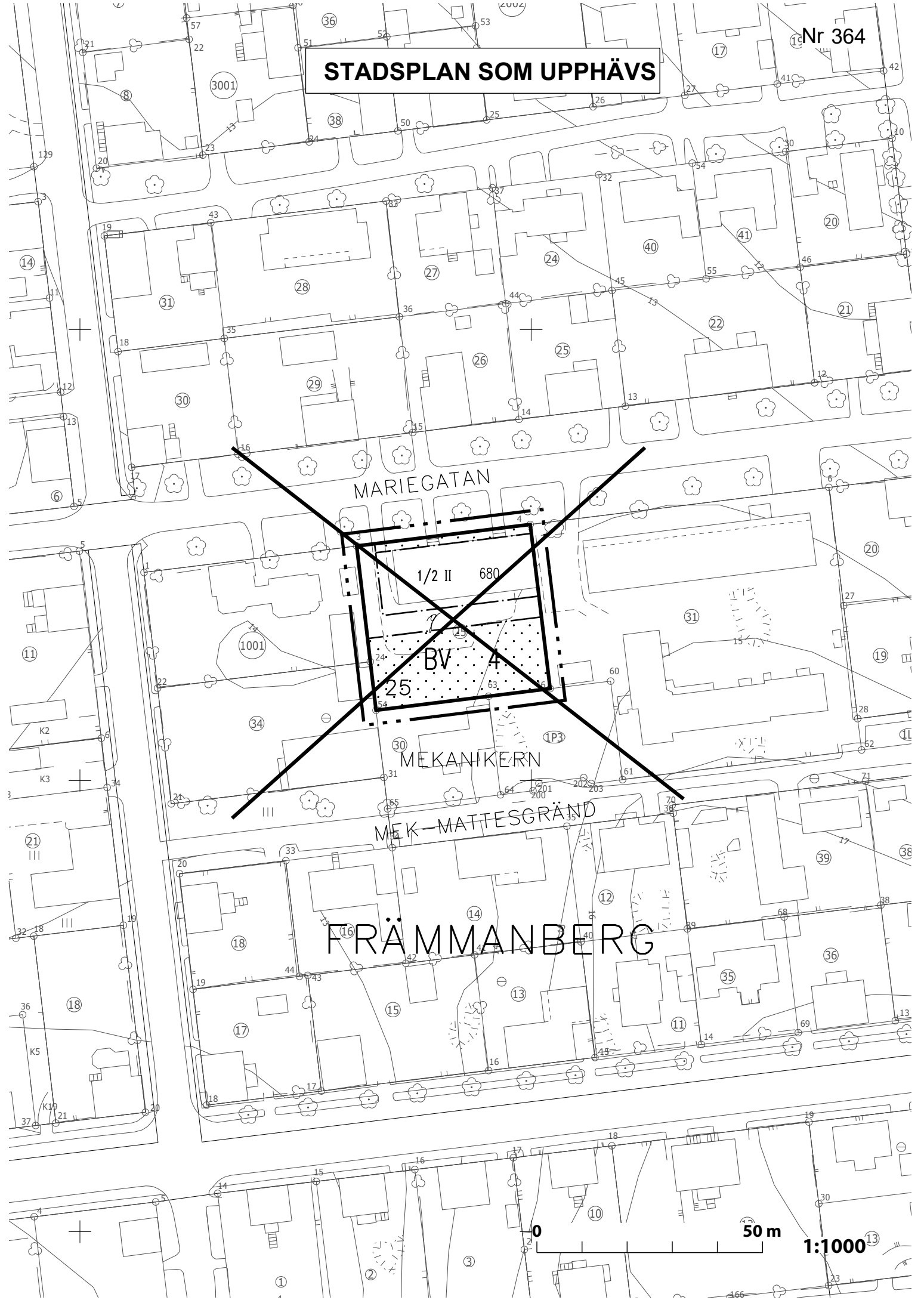
MEKANIKERN

MEK-MATTESGRÄND

FRÄMMANBERG

50 m

1:1000



**TECKENFÖRKLARINGAR:**

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.



Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämmelsegräns.



Tomtgräns.

4

Kvartersnummer.

25

Tomtnummer.

FRÄM

Namn på stadsdel.

MARIEG

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

680

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

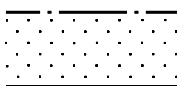
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.

1/2 II

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



Byggnadsyta.



Del av område som bör planteras, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg eller bilparkering.



Kvartersområde för bostadsvåningshus där den totala våningsytan får användas för byggande av ett gruppboende för personer med funktionsnedsättning.

## **STADSPLANEBESTÄMMELSER:**

### **Tomtens utbyggnad**

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

Gårdsmiljön ska vad gäller grönytor, planteringar och möblering utformas med speciell hänsyn till estetiska- och trivselvärden samt möjligheter till rekreation.

Maskinrum för hiss och ventilation ska placeras innanför vattentaket.

### **Planteringar och obebyggd tomtmark**

Inom tomtområde får befintliga träd inte fällas utan särskilt tillstånd av byggnadsinspektören. På tomt ska 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 ska iordningställas enhetligt lekområde minst 10 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta så planerat, att kontakten mellan bostadsentré och lekområde inte korsas av biltrafik. (Gäller inte för lägenheter för personer med funktionsnedsättning.)

För varje bostadslägenhet i gruppboende ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 30 m<sup>2</sup> obebyggd tomtmark.

För varje bostadslägenhet ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 50 m<sup>2</sup> obebyggd tomtmark.

Tomt ska inhägnas på för tomten och omgivningen passande sätt med häck eller staket.

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

### **Byggnadsutformning**

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

Till bygglovsansökan ska fogas ritning som visar byggnadens anpassning till gatubilden i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytor och färgsättning.

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

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

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, frontespis, lanternin eller så att överskjutande del utformas med fasader i en till den övriga byggnaden anpassad och självständig arkitektur.

Fasaderna ska bekläs med puts eller med träpanel.

Tak på byggnad i II - 1/2 II vån. utformas som ett valmat eller sadeltak med synlig takfot.

Taktäckningsmaterialet ska vara falsad plåt.

### **Anpassning till personer med funktionsnedsättning**

Utrymmen i gruppboende för personer med funktionsnedsättning ska förses med bostadssprinklers.

Byggnadsentréer ska vara anpassade till personer med funktionsnedsättning.

Gångväg mellan angöringsplats, parkeringsplats för personer med funktionsnedsättning och byggnadsentré ska vara tillgänglig för personer med funktionsnedsättning.

### **Utrymningstrappor**

Utrymningstrappor föreskrivna i Ålands byggbestämmelsesamling, dock högst 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> våningsyta.

### **Normer för bilplatser**

Bostäder  
1,2 bilplatser per lägenhet

Kontor  
3 bilplatser per 100 m<sup>2</sup> våningsyta

Gruppboende, effektiverat serviceboende  
1 bilplats per 150 m<sup>2</sup> påbörjad våningsyta

Det bilplatsbehov som verksamheterna på tomten alstrar utgående från stadens bilplatsnorm ska placeras på tomt.

### **Normer för cykelparkering**

Bostäder  
2 cykelplatser per lägenhet

Kontor  
1 cykelplats per 150 m<sup>2</sup> våningsyta

Gruppboende, effektiviserat serviceboende  
1 cykelplats per 150 m<sup>2</sup> våningsyta

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.

## **GÄLLANDE STADSPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER SOM FÖRESLÅS UTGÅ:**

7

Bokstaven g anger rätten att utöver det med romersk siffra angivna antalet våningar utbygga antingen en garage- och källarvåning helt eller i huvudsak ovan markplanet eller en kombinerad bostads- och ekonomivåning där högst hälften av våningsplanet får utbyggas till våning vari, enligt bestämmelserna om byggandet, bonings- eller arbetsrum må inrymmas.

BV

Kvartersområde för bostadsvåningshus.

### Taktyp

Tak på del av byggnad innehållande trapphus, garage, skyddstak och/eller ekonomiavdelning får utformas som plant tak.

### Byggnadshöjd

Max. byggnadshöjd för byggnad i I-II vån.: 5,0 m samt höjden räknad från sockellinjen till skärningspunkten mellan yttervägg och vattentak bör vara högst 350 cm.

Max. byggnadshöjd för byggnad i II vån.: 7,0 m.

max. byggnadshöjd för byggnad 1/2 II vån.: 8,3 m.

### Uppskov med bilplatser

Tills byggnadsnämnden därom annorlunda besluter kan uppskov beviljas för 25 % av skyldigheten att iordningställa bilplatser.