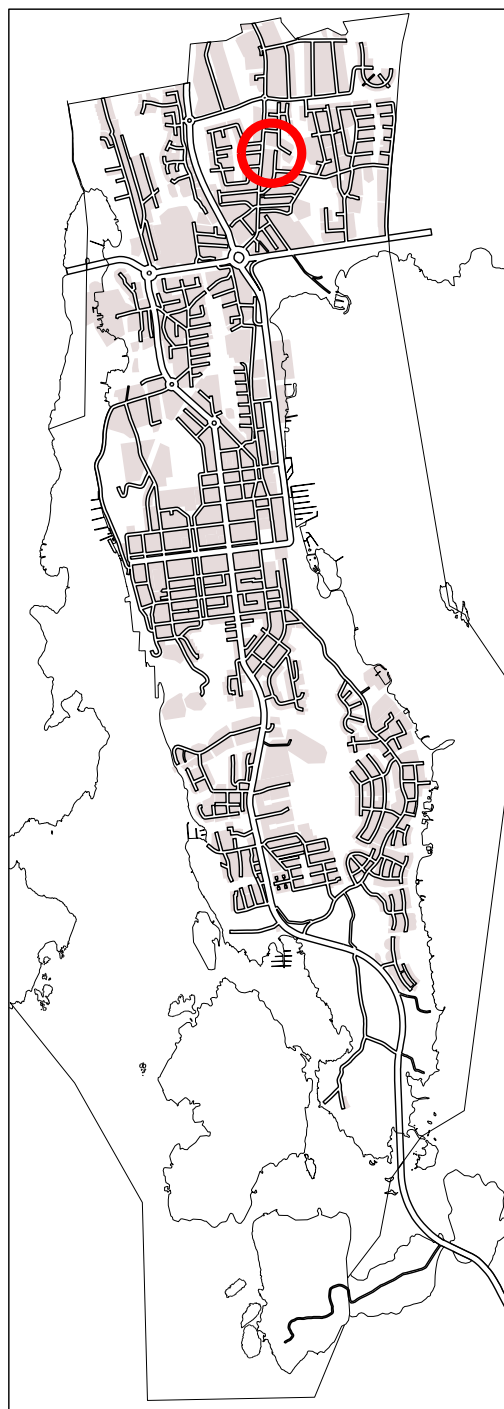




Förslag till
ändring av stadsplanen för stadsdelen
JOHANNEBO, kvarter 8, tomterna 12 och 13
samt tomtindelning för stadsdelen
Johannebo, kvarter 8, tomt 16

22.11.2021



Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

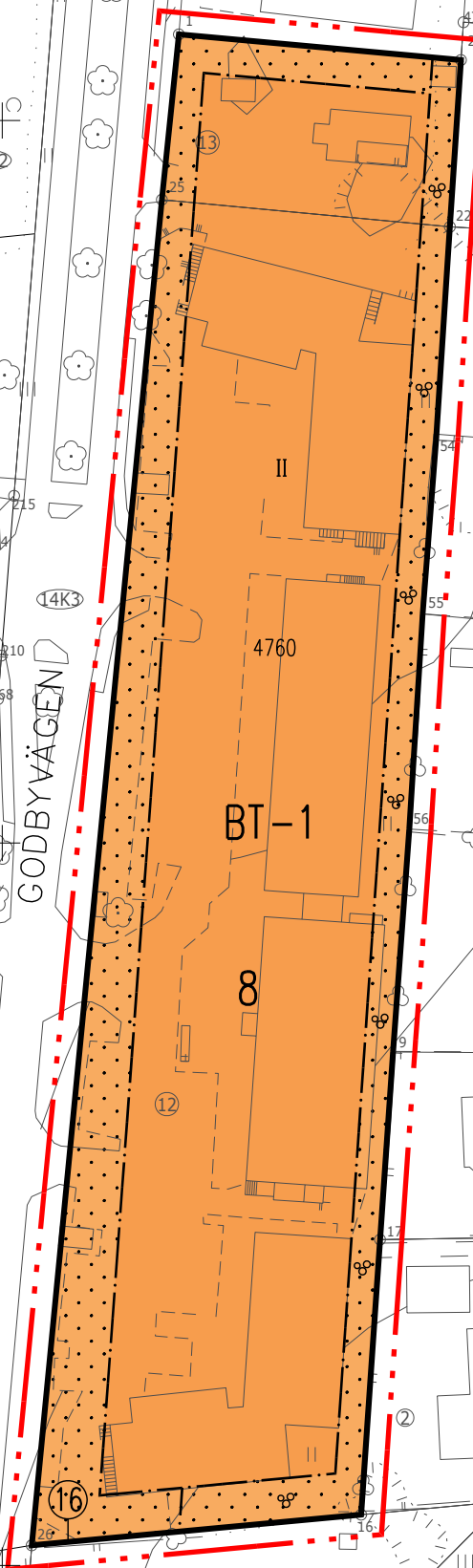
Mariehamn 22.11.2021 _____ stadsarkitekt
Sirikka Wegelius

FÖRSLAG

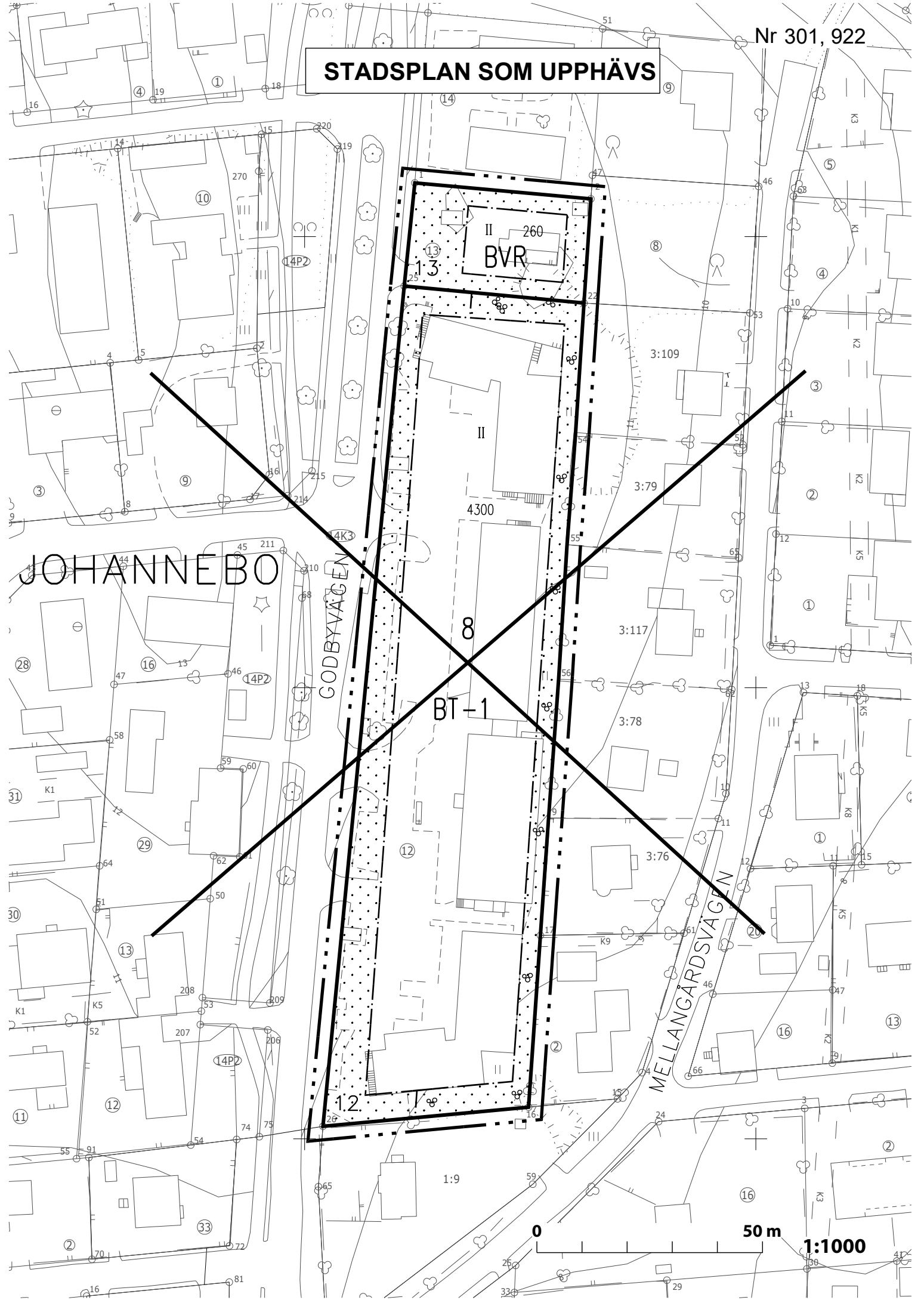
JOHANNEBO

GODBYVÄGEN

MELLANGÅRDSVAGEN



STADSPLAN SOM UPPHÄVS



JOHANNEBO

GODBYVÄGEN

MELLANGÅRDSVÄGEN

BT-1

8

4300

BVR

II

II

0 50 m 1:1000

TECKENFÖRKLARINGAR:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.



Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämmelsegräns.



Tomtgräns.

JOHA

Namn på stadsdel.

8

Kvartersnummer.

16

Tomtnummer enligt bindande tomtindelning.

GODBYV

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

4760

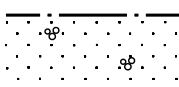
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

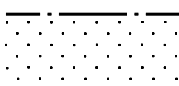
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.



Byggnadsyta.



Del av område som ska planteras och där anläggande av parkering och infart inte är tillåten.



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



Kvartersområde för härbärgeringsverksamhet och bostäder.
Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorsutrymmen.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

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

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

Allt byggande ska utföras med hälsosamma och sunda byggnadsmetoder, -material och -konstruktioner.

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 får inte byggas ovan högsta våning och ska placeras innanför vattentaket.

Utöver den för tomten angivna byggnadsrätten får i våning placeras maskinrum för hiss och ventilation.

I källarvåning får placeras utrymmen för byggnadens huvudsakliga ändamål och service, förutom bostadsutrymmen. Dessa räknas inte till våningsytan.

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 ska iordningställas enhetligt lek område minst 10 m²/100 m² bostadsvåningsyta så planerat, att kontakten mellan bostadsentré (trapphus) och lek område inte korsas av biltrafik. (Gäller ej ungdoms- och studerandebostäder.)

För varje bostadslägenhet ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 40 m² obebyggd tomtmark.

För varje ungdoms- och studerandebostad ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 20 m² obebyggd tomtmark.

Tomt ska inhägnas med lövfällande häck.

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

Byggnadsutformning

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 på tomten i fråga om tak- och fasadutformning samt material, proportioner, ytor och färgsättning.

Då byggnadskroppen längd vid nybyggnad överstiger 30 m bör fasader brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning men 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.

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

Huvudentréerna på byggnad eller byggnader skall utformas så att de volymmässigt framhäves.

Fasaderna skall bekläs med puts eller träpanel.

Fönstren utformas vertikalt åtskilda i fasad och grupperas i flervåningshus i vertikala linjer.

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

Tak på byggnad utformas som ett valmat tak.

Taktäckningsmaterialet skall vara falsad plåt.

Tak bör förses med skorsten eller skorstensliknande ventilationsarrangemang.

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).

Överglasade ytor

Inglasade förbindelsegångar får utbyggas utöver byggnadsrätten.

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.

Normer för bilplatser

Bostäder

1,2 bilplatser per lägenhet

Bostäder högst 25 m² lägenhetsyta
eller ungdoms- och studerandebostäder

1 bilplats per 75 m² våningsyta

Kontors- eller affärsutrymmen

3 bilplatser per 100 m² våningsyta

Restaurang, caféer

1 bilplats per 20 sittplatser

Hotell

3 bilplatser per 10 gästrum

Undervisningslokaler

7 bilplatser per 10 anställda

3 bilplatser per 10 elever över 18 år

Samlingslokaler

1 bilplats per 10 sittplatser

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

Normer för cykelparkering

Bostäder

2 cykelplatser per lägenhet

Bostäder högst 25 m² lägenhetsyta
eller ungdoms- och studerandebostäder

1 cykelplats per lägenhet

Handel och kontor

1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Restaurang, caféer

1 cykelplats per 15 sittplatser

Hotell

1 cykelplats per 200 m² våningsyta

Undervisning

1 cykelplats per 3 elever

Samlingslokaler

1 cykelplats per 20 personer

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.

Tomtindelning

Som en del av stadsplanen omfattas kvartersområdet av bindande tomtindelning.

GÄLLANDE STADSPLANE BETECKNING SOM FÖRESLÅS UTGÅ:

BVR

Kvartersområde för bostadsvåningshus, radhus eller egnahem.

Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/3 utnyttjas för affärs- och turiständamål.