



Förslag till
ändring av stadsplanen för stadsdelen
KVARNBERG, del av hamnområdet 7L och
del av parkområdet 7P samt ÖFVERNÄS BY,
del av lägenheten Rnr 2:2
(Lilla holmen)

15.08.2022

Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

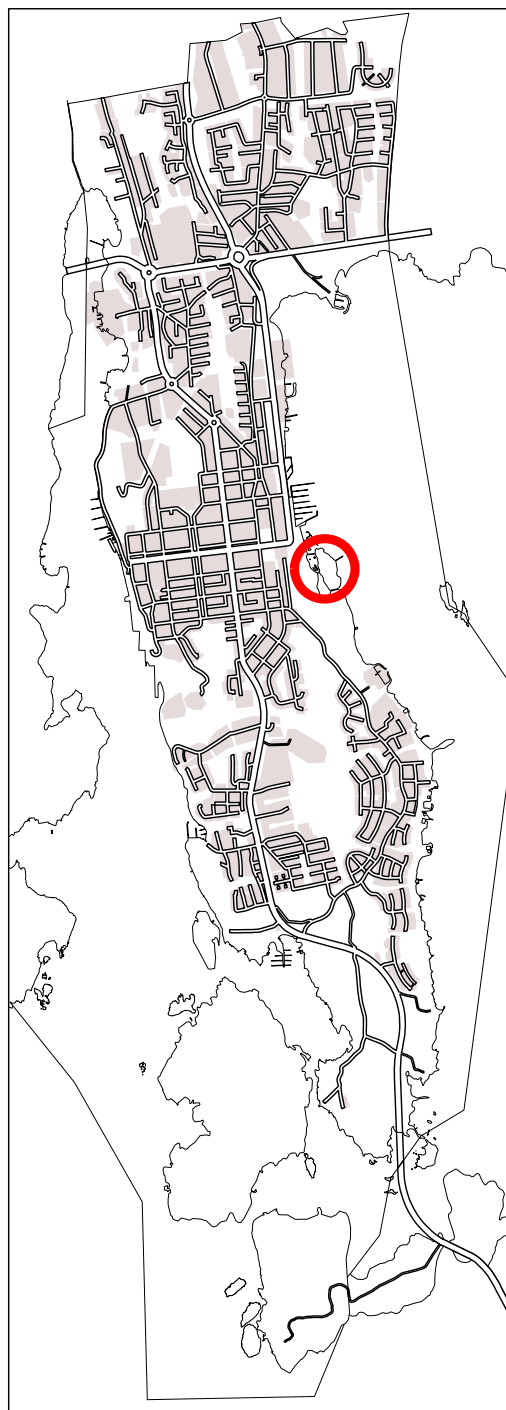
Mariehamn 15.8.2022

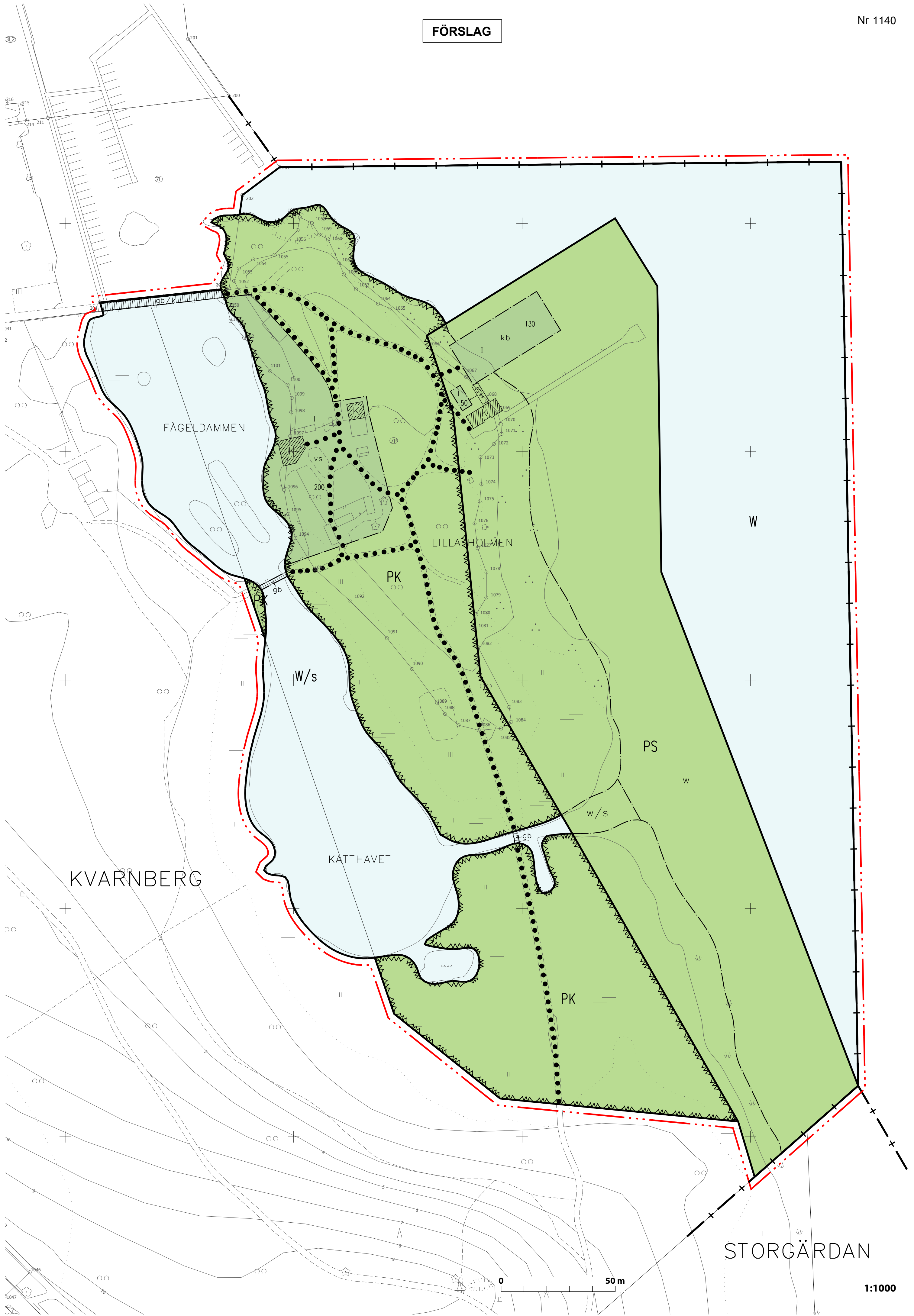
22.6.2022

6.6.2022

Sirkka Wegelius

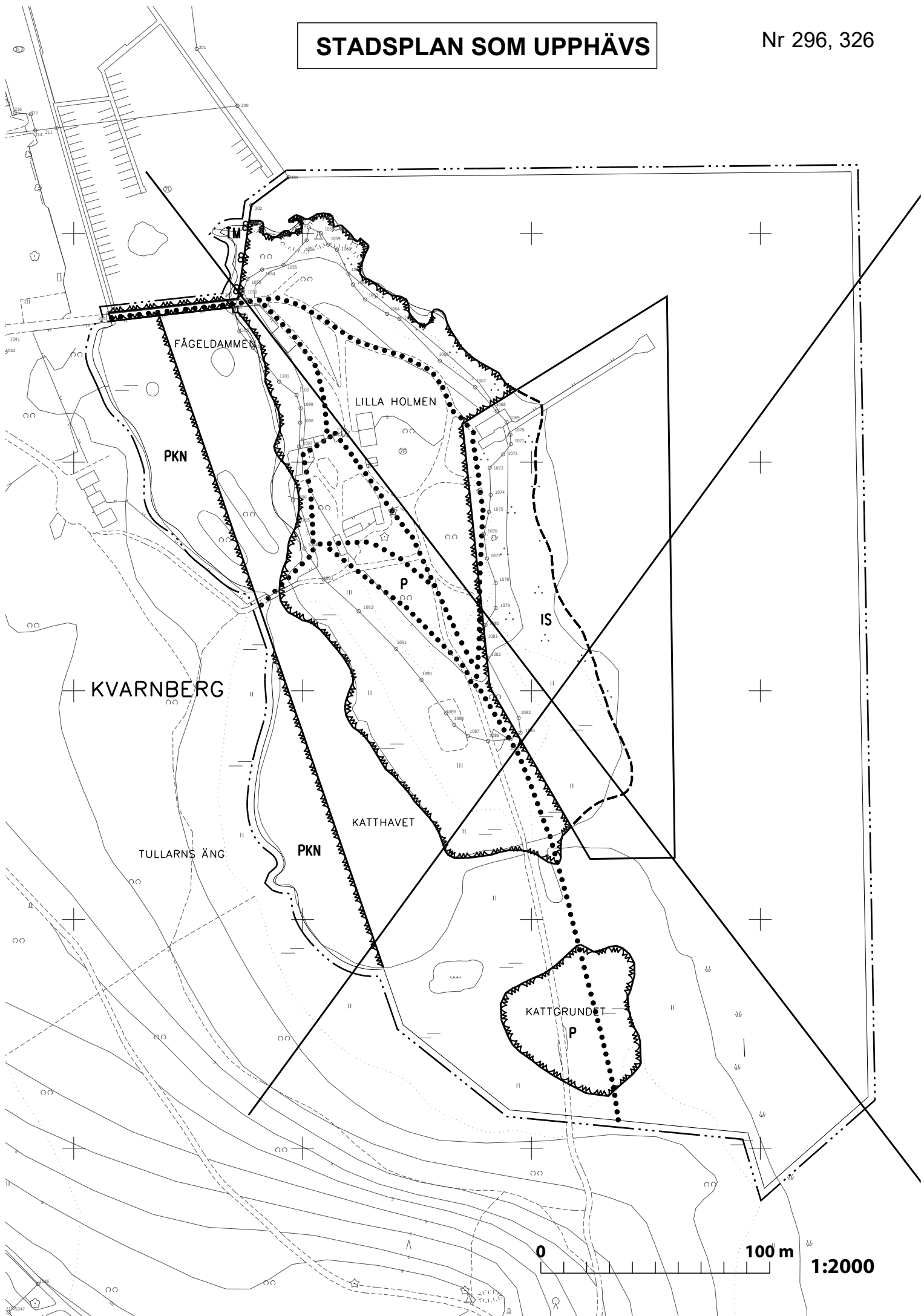
stadsarkitekt





STADSPLAN SOM UPPHÄVS

Nr 296, 326



TECKENFÖRKLARINGAR:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.



Stadsdelsgräns.



Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämmelsegräns.

KVARNB Namn på stadsdel.

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

200

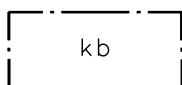
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

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



Riktgivande höjd för undersida takfot.



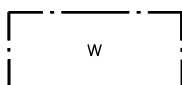
Byggnadsyta för ett traditionellt kall- eller varmbadhus anpassat till Lilla holmens kulturmiljö.

Badhuset byggs på pålar på vattnet och förbinds till land med brygga.



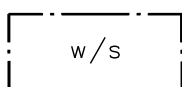
Byggnadsyta för verksamhets- och servicebyggnader.

Byggnader anpassas till sin storlek, form samt färg- och materialval till omgivningen och befintliga byggnader på Lilla holmen.



Del av vattenområde.

Inom området får byggas bryggor.



Del av vattenområde.

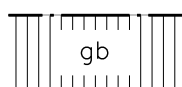
Områdets karaktär av vassbälten och öppen kanal bibehålls.

Vasslätter och muddring som del av områdets underhåll får genomföras.



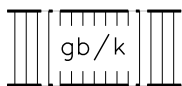
Instruktiv allmän gångväg där servicetrafik är tillåten.

Gångvägar beläggs med grus.



För gångbro reserverad del av område.

Informationsskylt om Lilla holmen bör placeras vid entrén till gångbron.



För gångbro reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.
Den befintliga portalen och grinden bevaras.
Informationsskylt om Lilla holmen bör placeras vid entrén till gångbron.



Simstrand.
Området får ut- och påfyllas samt muddras vid utbyggd simstrand.
Området får utbyggas med för verksamheten nödvändiga anläggningar och inom byggnadsyta kb får byggas ett kall- eller varmbadhus.
På den icke utbyggda simstranden ska strandlinjen bibehållas i naturtillstånd och utfyllnad av marken tillåts inte.
Vass får avlägsnas för en strandpromenad till Gröna Udden.



Kulturrehistoriskt värdefull stadspark för rekreation.
Området ska skyddas och underhållas så att dess värde bevaras.
Inom området får på angiven byggnadsyta vs byggas verksamhets- och servicekonstruktioner och- byggnader.
Verksamhetsområden med fåglar och djur får inhägnas på ett sätt som är anpassat till Lilla holmens karaktär.
Inom området hålls gräsytor klippta, solitära större träd bevaras, buskage bibehålls och planteras så att vid stränderna bibehålls havsutsikten och sly avlägsnas.
Aktivitetsytor får anläggas som är gräs- eller sandtäckta.
Strandlinjen ska bibehållas i naturtillstånd.
Utfyllnad av marken tillåts inte.
Skogsvårdsåtgärder som inte ändrar områdets karaktär tillåts.
Utbyggda rekreationsanläggningar och ledningsdragningar får kvarstå och ska underhållas så att områdets värde bevaras.



Vattenområde.



Vattenområde som skyddas omfattande Fågeldammen och Katthavet.
Betydelsefull fågelbiotop av våtmark med vassbälten och delvis öppet vatten med små konstgjorda öar.
Områdets karaktär bevaras.
Avlägsnande av alger, vasslätter och muddring som del av områdets underhåll ska genomföras regelbundet.



Arkitektoniskt och /eller kulturrehistoriskt 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 "Vård av K-hus".

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Allmänt

Utformningen av området och av byggnader och konstruktioner ska återspegla och anpassas till områdets kulturhistoriska miljö.

Parkområden, stråk för gångtrafik, broar, planteringar, ytmaterial, lampor och andra möbler och övrig utrustning samt nya byggnader och konstruktioner ska anpassas till den stadsbildsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla miljön.

För parkområdet ska tas fram en vård- och förnyelseplan för byggnader och växtlighet med syfte att bevara områdets karaktär.

Parkmöbler såsom bänkar, bord, sopkorgar och armaturer och informationsskyltar utformas enhetliga och anpassade till områdets kulturhistoriska miljö. Skyltarna ska informera om verksamheten på Lilla holmen och om verksamheten i byggnaderna samt om de skyddade byggnaderna.

Planområdet ska vara anpassat till personer med funktionsnedsättningar. Lek- och badplats, byggnads entréer, gångvägar, gångbroar, parkmöbler, armaturer och informationsskyltar ska vara anpassade till personer med funktionsnedsättningar.

Vid underhåll och ombyggnad av det kommunaltekniska ledningsnätet ska åtgärderna planeras och genomföras så att minsta möjliga skada uppstår för träd och trädens rotsystem.

Avfallshantering ska samlas till en plats. En avfallstation får förses med skyddstak och ska omgärdas av ett stående trästaket som målas med italienröd slamfärg.

Stråk för gångtrafik ska vara högst 2,5 m breda och får inte ytbeläggas med asfalt.

På parkområdet och simstranden får inte placeras reklam.

På parkområdet och simstranden får inte bilplatser eller cykelparkering placeras.

Muddringar som del av områdets underhåll får genomföras. Muddringsmassorna får inte placeras inom PKN-, PK och PS-områdena.

Belysning och elfördelningsskåp

Över detaljplaneområdet ska uppgöras en helhetsplan för det offentliga uterummets belysning.

Parkbelysningen ska framhäva parkens gångar och karaktärn, förbättra parkens säkerhet samt skapa en angenäm stämning i parken.

Belysningsarmaturerna ska vara till sin utformning högklassiga och till sin skala anpassade till fotgängarmiljön.

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

Byggnadsutformning

Bebyggelsen ska harmoniera med den kulturhistoriska miljön.

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

Till bygglovsansökan ska fogas ritning som visar byggnadens anpassning till områdets natur- och kulturmiljö, omgivande bebyggelse och K-märkta byggnader i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytor och färgsättning.

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

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

Fasaderna ska bekläs med träpanel.

Byggnaderna utformas i I vån. med synligt tak och öppen takfot.

Taktäckningsmaterialet ska vara sedumtak, svart filt eller svart falsad plåt.

K-HUS- OCH ANDRA SKYDDSBESTÄMMELSER

Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad

Vid byggnadsnämndens bedömning av anmälan eller ansökan om:

- bygglov
- reparation eller ändring av byggnad/konstruktion
- ändring av fasad
- ändring av byggnadens/konstruktionens användningssätt
- uppförande av lätt konstruktion
- ändring av den naturliga markytan eller att fälla träd
- utplacering av fördelningsskåp på allmänt område
- ändring av byggnads utseende
- ändring av byggnads väggmaterial, yttre färgsättning, taktäckningsmaterial och/eller -färg
- på stadsbilden inverkan av åtgärd
- uppsättande av reklamanordning
- väsentliga förändringar och underhållsåtgärder som rör byggnads exteriör ska speciell uppmärksamhet fästas vid anpassningen till områdets och byggnadens tidshistoriska karaktär.

Till bygglovsansökan ska fogas ritning av fasaderna som visar byggnadsåtgärdens anpassning till stadsbilden och den kulturhistoriskt värdefulla helheten.

Vid byggnadsnämndens bedömning ska speciell uppmärksamhet fästas vid anpassningen till områdets tidshistoriska karaktär.

Innan ovan avsedd ansökan avgörs eller anmälan bedöms ska landskapsregeringens antikvariska myndighet och stadsarkitektkansliet beredas tillfälle att avge utlåtande. Utlåtande ska avges inom två (2) månader.

Vård av K-hus

För allt byggande ska användas sådana byggnadsmaterial, färger och taktäckningsmaterial som lämpar sig med tanke på stadsbilden och K-märkt byggnads särprägel.

Vid reparation av kulturhistoriskt värdefull eller för stadsbilden betydelsefull byggnad ska byggnaden med dess olika utbyggnader gällande:

- fasader
- fönster och dörrar
- tak

- skorstenar

- vattenrännor och stuprör

- andra för byggnaden karaktäristiska detaljer och material

ska karaktäristiska detaljer och material bibehållas. Då dessa utbyts mot

stilbrytande sådana ska dessa nybyggas i enlighet med tidigare eller ursprungligt utförande.

Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.

Placeringen av fönster ska kvarstå i förhållande till fasadlivet.

För allt byggande skall användas sådana byggnadsmaterial, färger och taktäckningsmaterial, som lämpar sig med tanke på stadsbilden och K-märkt byggnads särprägel.

GÄLLANDE STADSPLANE BETECKNINGAR SOM FÖRESLÅS UTGÅ:



Område för simstrand, som får ut- och påfyllas samt utbyggas med för verksamheten nödvändiga anläggningar.



Parkområde, inom vilket får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv utbyggas vägar för den lätta trafiken samt anläggningar för hamn-, idrotts- och fritidsverksamheter, jämte erforderliga matar- och tillfartsleder. Området får ut- och påfyllas.



Område för båthamn, som får utbyggas enligt närmare direktiv av stadsstyrelsen. Inom området får anläggas bunkringsplats för båt- och flygbränslen.