

TECKENFÖRKLARING OCH BESTÄMMELSER

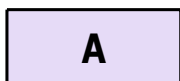


Gräns för planområde.

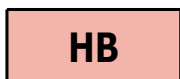
AUb - Stds 17 §



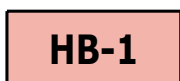
Gräns för område och del av område.



Område för offentlig service och förvaltning.



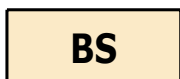
Område för handel, förvaltning, service och bostäder.
Kontor får i regel inte placeras mot gata i bottenvåning.



Område för handel, förvaltning, service och bostäder.
Tomtdel närmast rekreationsområde, R-1, skall bebyggas med bostadsvåningshus och /eller stadsradhus som öppnar sig mot rekreationsområdet och ramar in det.



Våningshusdominerat bostadsområde.
Av den totalt utbyggda våningsytan får max. 1/3 användas för affärs- och kontorsändamål.



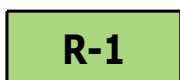
Småhusdominerat bostadsområde.



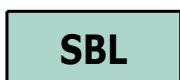
Område för hotellverksamhet.



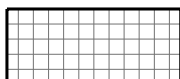
Rekreativområde.
Högkvalitativa stadsmässiga vistelse- och grönområden på allmän mark.



Rekreativområde.
Högkvalitativa grönområden, kvarterspark på brandgata.
Området får utnyttjas och inräknas som bostadsnära friyta för område betecknat HB-1 om därom avtalas mellan staden och angränsande fastighet.



Kulturhistoriskt värdefull miljö som skall skyddas.
Området är kulturframkallad park eller esplanad.



Torg.



Utredningsområde för torg.
Område där till platsen anpassad kompletterande bebyggelse utreds.
Om området inte används för bebyggelse bibehålls det som torg.



Hamnområde.
Kulturhistoriskt värdefull miljö.



Hamnområde.



Huvudgata.

Ett integrerat transportrum med god framkomlighet för samtliga trafikslag där barriäreffekter minskas genom gestaltning, trottoar på ömse sidor samt tillgänglighetsanpassning och hastighetssäkring av övergångsställen för den lätta trafiken.



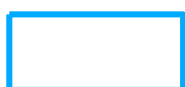
Bulevardgata.

Ett integrerat transportrum med god framkomlighet för samtliga trafikslag där barriäreffekter minskas genom gestaltning, trädallé på ömse sidor samt tillgänglighetsanpassning och hastighetssäkring av övergångsställen för den lätta trafiken. Befintliga alléträd skyddas.



Långsamgata. Allégata.

Ett mjuktrafikrum med framkomlighet för samtliga trafikslag där den lätta trafiken prioriteras och genom gestaltning ges säsongsvis utrymme för parkering och uteservering.



Lätt trafik prioriterat gaturum eller gågata.

Ett integrerat frirum med begränsad framkomlighet för motortrafik där den lätta trafiken prioriteras och genom gestaltning ges utrymme för uteserveringar.



Gågata.

Ett frirum med framkomlighet för den lätta trafiken och tidsbunden servicetrafik. Genom gestaltning ges utrymme för uteserveringar.



Bestämmelsegräns.

TORGG

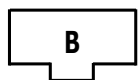
Gatunamn.



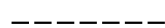
I stadsplan skyddad byggnad (K-märkt).



Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad (kategori A) som ska skyddas. Byggnad får inte rivas eller dess exteriör ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddets nivå regleras i stadsplan.



Stadsbildsmässigt värdefull byggnad (kategori B) som ska skyddas. Byggnads exteriör mot gata får inte rivas eller ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag förvanskas. Skyddets nivå regleras i stadsplan.



Byggnadsområde för del av kvarter eller område.



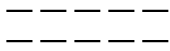
Befintlig värdefull bebyggelsehelhet vars historiskt och stadsbildsmässigt värdefulla karaktärsdrag skall bevaras. Inom området kan placeras ny byggnation under förutsättning att områdets kulturhistoriska värde inte minskas. Byggnader i anslutning till bebyggelsehelheten skall anpassas gällande skala och gestaltning. Bilplatsbehovet får placeras utanför tomt, undantaget parkering för personer med rörelsenedsättning.

IV

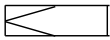
Högst antal våningar.
Vindsvåning kan efter prövning tillåtas.

1-1.5

Exploateringstal (byggnadsrätt/tomtareal).
De K-märkta byggnadernas och de skyddsvärda byggnadernas behov av byggnadsrätt ingår i det angivna exploateringstalet.
Byggnadsrätt regleras i stadsplan för varje enskild tomt eller byggnadsyta.



Instruktiv gräns för del av gatuområde.
Inom detta område får körbanor byggas.



Reservation för nedfart till gemensam parkeringsanläggning.



Promenadstråk eller väderskyddad fotgängarpassage.



Instruktiv vägförbindelse till bostadsö.



Instruktiv fotgängarbro.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

BYGGNADSRÄTT, VÅNINGSTAL OCH BYGGSÄTT

Som grund för bestämmande av byggnadsrätt, våningstal och byggsätt vid stadsplanering är gatu- och stadsbildens särart och hänsyn till Mariefhamns kulturhistoriska värden samt att uppnå en balanserad stadsbild.

Förtätning av tomt sker genom att bygga på en eller flera våningar, inreda vindsvåning, bebygga luckorna i gatubilden eller att bygga inne på gården.

Vid förtätning bör hänsyn tas till att bostadshus och vistelseområden placeras där ljus, solvärme och mikroklimatförhållandena är goda.

Vindsvåning får efter prövning placeras ovan högsta våning.

Mot gata placeras i bottenvåning utåtriktade verksamheter som genererar aktiva fasader.

I stadsplan skall anges att byggnad placeras mot gatuliv, byggnadsentré på byggnad vid gata placeras mot gata och ett minimiavstånd mellan entréer vid gata, att nya byggnader utformas så att gatuplanets golv ligger i nivå med gatan och att fasader längre än 20 m skall brytas ned i mindre visuella enheter.

Ny byggnad i anslutning till en lägre byggnad skall trappas ner i höjd eller genom att högsta våning dras in som indragen takvåning.

Byggnad vid brandgata, område betecknat med R-1, skall gestaltas så att den ramar in gatan och öppnar sig mot den.

BYGGANDETS KVALITÉER

Lastningsyta och infart till underjordisk parkering ska placeras innanför kvartersområdet så att infartsbredden inte överstiger 6,5 m. Infartsramp får inte placeras parallell med gatufasad.

Vid planering av gatuområde skall särskilt uppmärksammas året runt tillgänglighet för den lätta trafiken och god kvalitet på gatukonstruktioner, belysning, möblering och planteringar.

VISTELSE/FRIYTA

För bostadstomt skall reserveras per bostad minst 20 m² vistelseyta/friyta varav minst 10 m² lekyta per 100 m² bostadsvåningsyta.

lordningställd takterrass kan räknas som vistelseyta.

lordningställd brandgata, R-1, i anslutning till bostadstomt kan inräknas som lek- och vistelseyta om därom avtalas mellan staden och berörd fastighet.

DAGVATTEN OCH GÅRDSOMRÅDEN

På hela centrumområdet bör genomsläppliga ytmaterial främjas.

Friytor på tomt och parkmark skall vara vattengenomsläppliga och huvudsakligen mjuka grönytor.

Behovet av dagvattenhanteringsutredningar och principer för dagvattenhantering skall utredas i stadsplan.

ORDNANDE AV PARKERING

Huvudprincipen är att parkering ordnas på eller under egen tomt.

Om exploateringstalet överstiger 1.0 bör parkeringen i regel ordnas under tomten eller i gemensamma parkeringsanläggningar. Möjlighet till friköp anges i stadsplan. I stadsplan anges parkeringsbehovet utgående från stadens parkeringsnormer.

En angöringsplats för bilar skall finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade skall kunna ordnas efter behov inom 25 m gångavstånd till publika lokaler, arbetsplatser och bostadshus.

BILPARKERINGSNORM OCH DIMENSIONERINGSÄVDRAG

GRUNDDIMENSIONERING

I enlighet med stadsfullmäktiges beslut, 29.01.2019

Bostäder

1 bilplats/120 m² våningsyta

egnahem

1 bilplats/bostad

Handel, kontor

1 bilplats/60 m² våningsyta

Restaurang, caféer

1 bilplats/20 sittplatser

Gruppboenden, effektiviserat serviceboende

1 bilplats/150 m² våningsyta

Samlingslokaler

1 bilplats/10 sittplatser

K-hus

1 bilplats/200 m² påbörjad våningsyta

Dimensioneringsavdrag kan fås utgående från stadens beslut och villkor för genomförande för samutnyttjande av parkeringsplatser samt för bostäder anslutna till bilpool.

Samutnyttjande

Utformas och förläggs fastighetsägares parkeringsplatser inom 300 m gångavstånd från fastigheten så att de utgör del av en sammanhållen, allmänt tillgänglig parkeringsanläggning och upplåtes dessa parkeringsplatser genom avtal med staden för allmän rotationsparkering beviljas dimensioneringsavdrag enligt stadens beslut.

Bilpool

Bostäder anslutna till bilpool beviljas dimensioneringsavdrag enligt stadens beslut. Bilpoolsbilarna skall ha egna parkeringsplatser inom 300 m gångavstånd.

CYKELPARKERINGSNORM

Bostäder

1 cykelplats/bostad

Handel, kontor

1 cykelplats/150 m² våningsyta

Restaurang, caféer

1 cykelplats/15 sittplatser

Hotell

1 cykelplats/200 m² våningsyta

Samlingslokaler

1 cykelplats/20 personer

REGLER FÖR FRIKÖP AV PARKERINGSPLATSER

Möjlighet till friköp regleras på stadsplanenivå då det inte är möjligt att på ett ändamålsenligt sätt förverkliga parkeringsplatser på egen tomt eller motiverat av strävan att skapa större gemensamma anläggningar i centrum.

Friköpta parkeringsplatser förblir platser för stadens allmänna rotationsplatser. Fastighetsägaren får ingen dispositionsrätt eller rätt att märka upp platserna.

Avgifter och återlämnande av friköpsplatser regleras i stadens beslut.

Till denna generalplanekarta hör en planbeskrivning som innehåller utgångspunkterna och målen för planen, motiveringarna till planlösningarna samt redogörelse för delgeneralplanens konsekvenser.