

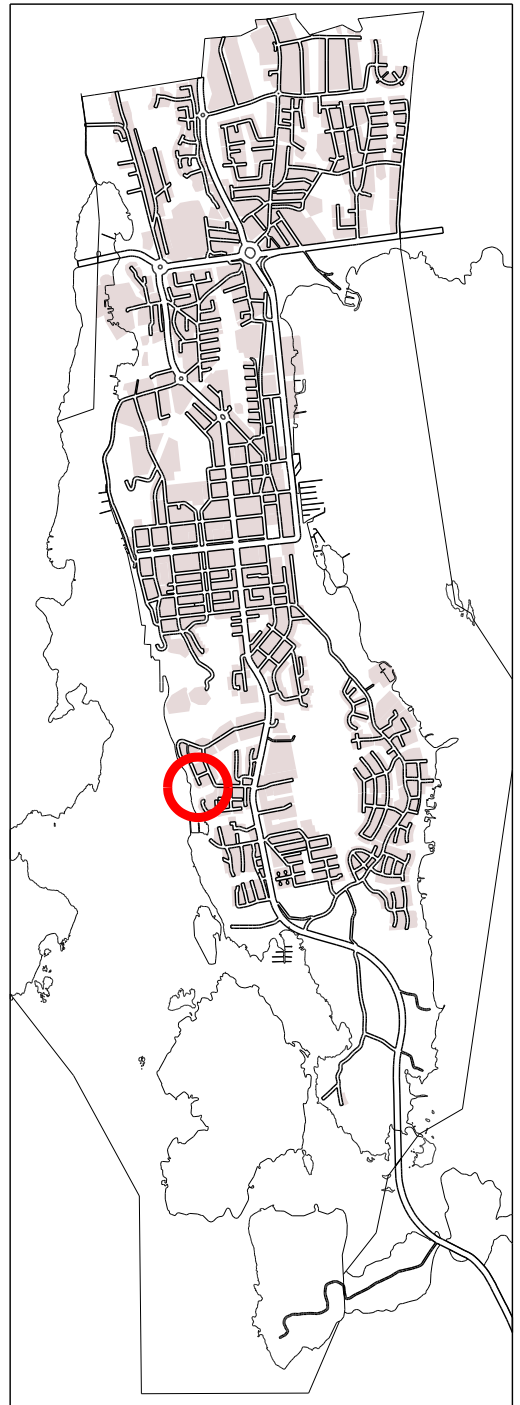


Förslag till
ändring av stadsplanen för stadsdelen
VÄSTRA YTTERNÄS, kvarter 40, tomt 6

08.03.2018

Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

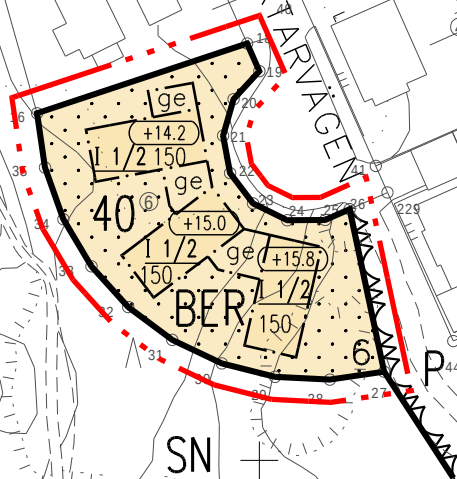
Mariehamn 08.03.2018 _____ stadsarkitekt
Sirkka Wegelius



FÖRSLAG

Nr 1094

VÄSTRA YTTERNÄS



SN

50 m

1:1000

STADSPLAN SOM UPPHÄVS

Nr 962

VÄSTRA YTTERNÄS

FYRAKÄRARKEN

BERG

SN

0

50 m

1:1000

TECKENFÖRKLARINGAR:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.



Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämmelsegräns.



Tomtgräns.

40

Kvartersnummer.

6

Tomtnummer.

VÄSTR

Namn på stadsdel.

FYRVAKT

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

150

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I 1/2

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



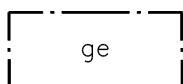
Högsta höjd för byggnads vattentak.

I 1/2

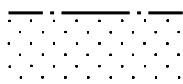
Understrekat tal anger bestämmelser som ovillkorligen skall iakttas.



Byggnadsyta.



Byggnadsyta för bilskyddstak/garage/ekonomibyggnad.



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


 BER

Kvartersområde för egnahem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

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

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

Bebbyggelsen skall ges en arkitektonisk utformning som är stadsmässig.

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

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

Solpaneler, luftvärmepumpar o.dyl. placeras efter byggnadsnämndens prövning med minsta möjliga påverkan på stadsbilden.

Avfallsutrymmen och tekniska utrymmen får byggas utöver angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta. För nämnda våningsyta behöver inte byggas bilplatser.

Avfallskärnen skall omgärdas och placeras på ge-område eller minst 5 m från gata.

Dagvatten

Dagvatten från tomter i direkt anslutning till SN-området skall omhändertas lokalt så att levnadsmöjligheterna bevaras för trädbeståndet på SN-området.

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.

Sprängning i bergsmark utanför byggnadsyta bör undvikas.

Tomtmarkens naturliga höjdförhållanden får inte väsentligt ändras. Vid bygglov skall befintliga och planerade markhöjder anges.

Tomt skall ingärdas med högst 70 cm låg mur av natursten eller tegel eller lövfällande häck. Låg mur får förses med träspaljé.

Terrängens naturliga markhöjdförhållanden får inte ändras på tomt del mot naturskyddsområde (SN).

Tomt som gränsar till parkmark (P, PL) eller naturskyddsområde (SN) skall planeras och ingärdas så att övergången mellan tomt- och parkområde beträffande nivåförhållanden, markbeskaffenhet och planteringar utformas möjligast diskret. Tomt del mot parkområde får inhägnas med häck eller mur och tomt del mot naturskyddsområde får inhägnas med högst 70 cm låg mur.

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

Gårds- och förrådsbyggnad

Gårds- och förrådsbyggnad samt andra lätta konstruktioner kan efter byggnadsnämndens prövning uppföras utanför byggnadsytan. Vid prövningen bör uppmärksamhet ägnas konstruktionens lämplighet till platsen och att placeringen inte orsakar granntomt onödig olägenhet eller försvårar deras ändamålsenliga byggande samt att konstruktionens planering är ändamålsenlig, proportionerlig och passar in i omgivningen.

Byggnadsutformning

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

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

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

Högsta våning placeras mot gata.

Utformning av gårdsbyggnad skall underordna sig bostadsbyggnads arkitektur och uppföras i samma tak- och fasadmaterial.

Sockelhöjd mot gata får inte överstiga 35 cm.

Byggnads gavelbredd mot stranden får vara högst 7 m.

Fasad mot gata får inte förses med indragen gavelbalkong.

Fasaderna skall bekläs med oljad träpanel.

Fönstren utformas i huvudsak som vertikala åtskilda öppningar i fasad och grupperas i flervåningshus i vertikala linjer samt skall i träpanelade fasader placeras i yttre fasadliv.

Takåsens riktning skall vara parallell med gata.

Tak utformas som pulpettak med högst 7° lutning med lägre sidan mot gata samt öppen takfot.

Taktäckningsmaterialet skall vara falsad plåt eller filt.

Byggnad får inte uppföras med källare helt / delvis ovan mark.

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.

Utvändiga utrymningstrappor och loftgångar är inte tillåtna.

Normer för bilplatser

Bostäder

1,2 bilplatser per lägenhet

Egnahem

2 bilplatser per tomt

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

Utformningsplan

En utformningsplan som godkänts som del av stadsplanen nr 962 biläggs stadsplanen.

Utformningsplanen anger struktureringen av byggnadsvolymer och fasadytor samt gårds- och gatumiljöers karaktär.

Utformningsplan godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.

GÄLLANDE STADSPLANEBESTÄMMELSE SOM FÖRESLÅS UTGÅ:

Vattentakets högsta höjd på byggnad får inte överstiga i kv. 40 + 13.7.