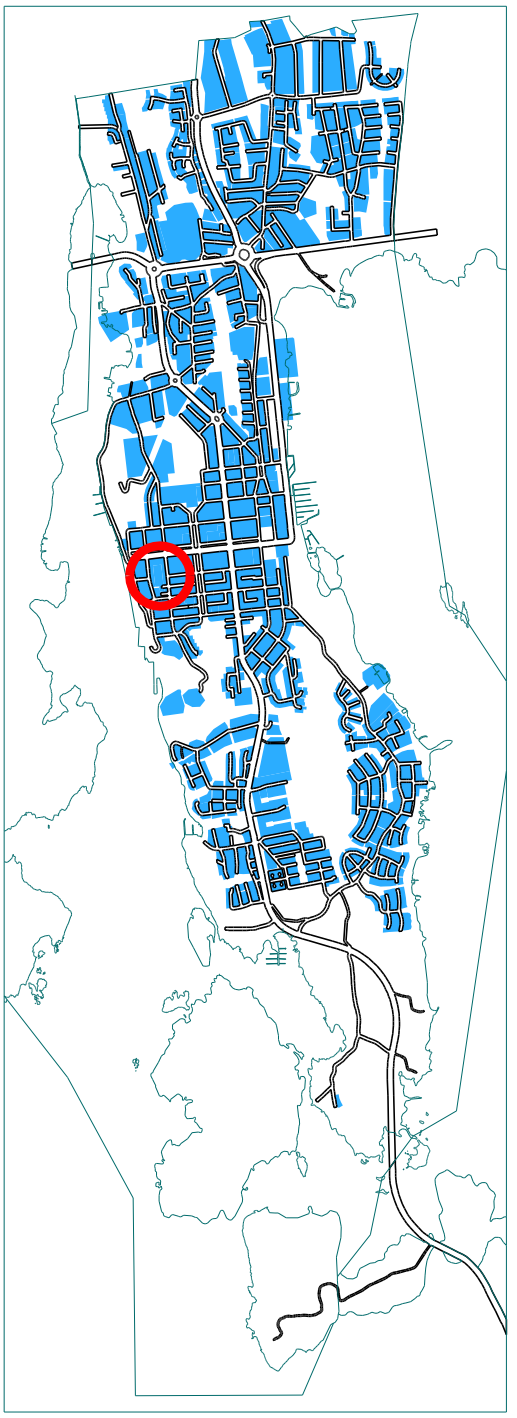
MARIEHAMNS STAD

Nr 993

L - SUN 37 §

Förslag till Ändring av stadsplanen för stadsdelen FRÄMMANBERG, kvarter 1, tomt 3 jämte del av allmänt område 478-1-9903-0 (Navigationsskolan)

18.08.2015

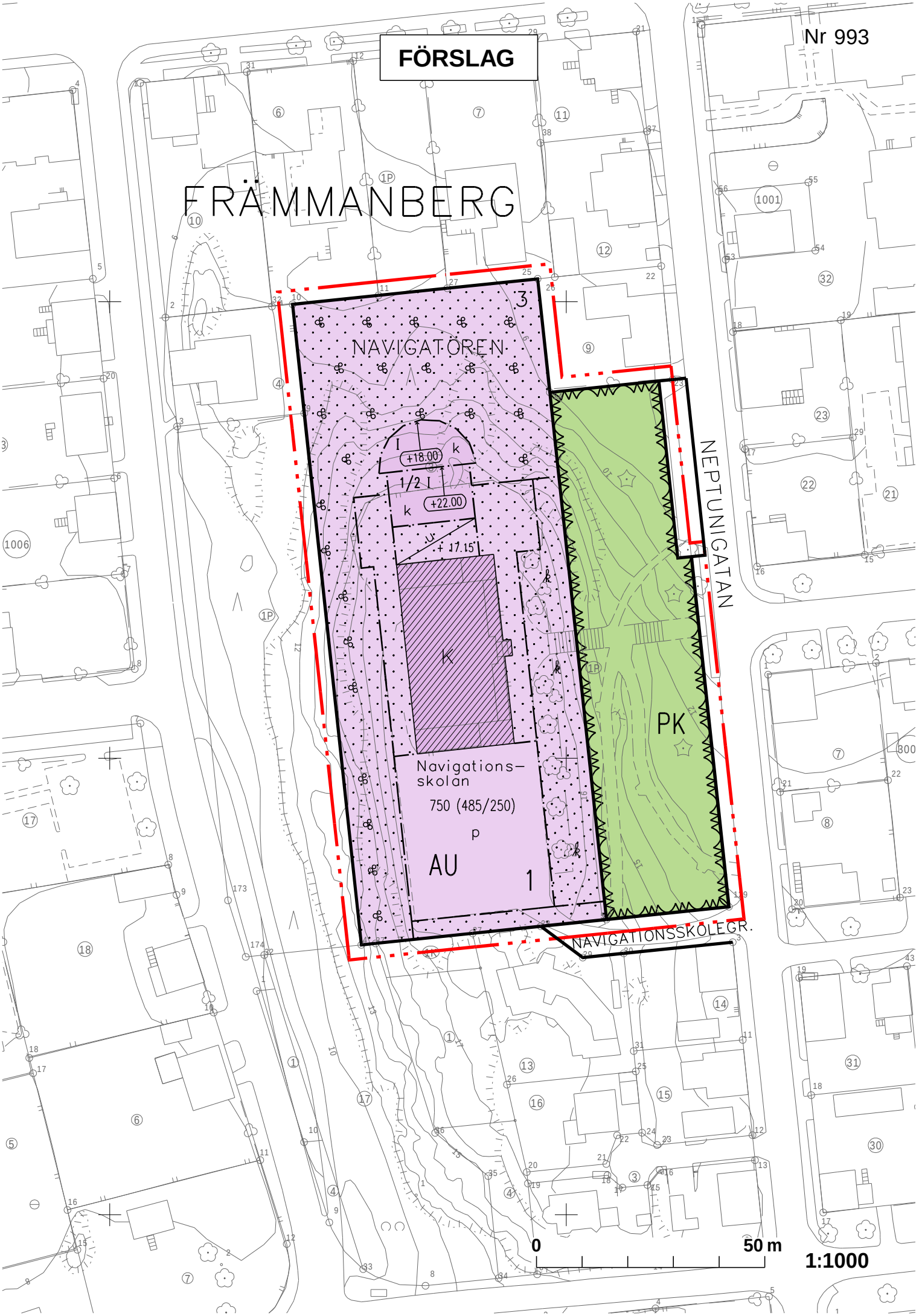


Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

Mariehamn 18.08.2015 _____ stadsarkitekt
Sirkka Wegelius

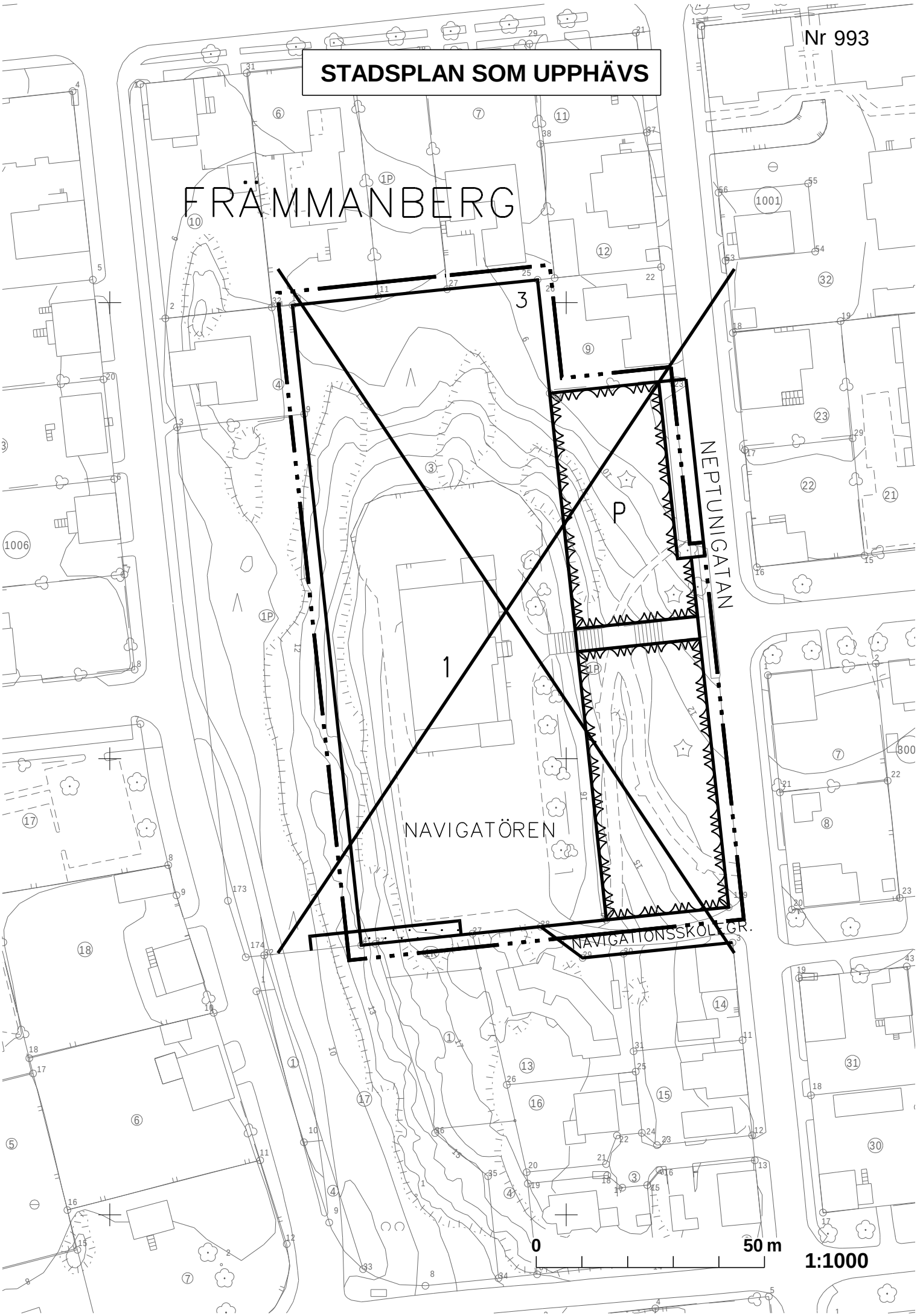
08.04.2015
16.05.2011
08.04.2011
14.03.2011

Baskartan är godkänd av Mariehamns stads mätningsenhet.


FÖRSLAG
Nr 993
FRÄMMANBERG
NAVIGATÖREN
3
I
+18.00
k
1/2 I
+22.00
k
+ 17.15
K
Navigations-
skolan
750 (485/250)
p
AU
1
PK
NEPTUNIGATAN
NAVIGATIONSSKOLEGR.
1P
1001
1006
0
50 m
1:1000

Nr 993

STADSPLAN SOM UPPHÄVS



Nr 993

TECKENFÖRKLARINGAR:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.

Bestämmelsegräns.

1 Kvartersnummer.

3 Tomtnummer.

FRÄ Namn på stadsdel.

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

Navigati Namn på byggnad eller plats.

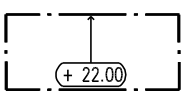
750 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

750 (485/250) Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I parentes som brutet tal anges byggnadsrättens fördelning på tomten.
Brutet tal vars täljare anger största tillåtna våningsyta reserverad för tillbyggnad vilket får utnyttjas inom byggnadsyta betecknat k och på nedan preciserade villkor och vars nämnare anger största tillåtna våningsyta reserverad för en påbyggnad på Navigationsskolan.
Villkor för att utnyttja byggnadsrätt reserverad för tillbyggnad på byggnadsyta betecknat "lilla k": Ett torn ovanför trapphuset rekonstrueras i möjligaste mån enligt ursprungligt utseende alternativt enligt ursprungsritningar.

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

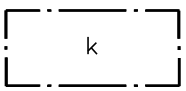
1/2 I Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav. Brutet tal framför romersk siffra anger hur stor del av källarvåning i förhållandet till ovanliggande våning som utan hinder av våningstalet, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.

+ 17.15 Ungefärlig markhöjd/terrasstak.

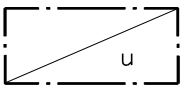


Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.

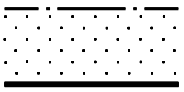
Byggnadsyta.



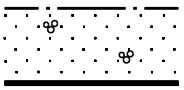
Byggnadsyta för byggnad vars arkitektur skall anknyta till K-märkt byggnads karaktär och vars utformning definieras i utformningsplan och som byggs i enhetlighet med särskilda bestämmelser.



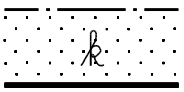
Utrymme under markplanet för skolans verksamhet.



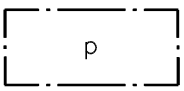
Del av område som bör planteras, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg eller bilparkering.



Del av område som ska planteras eller där den naturliga växtligheten ska bibehållas och där anläggande av parkering och infart inte är tillåten.
Stora befintliga träd ska sparas.



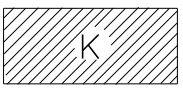
Del av område av stor betydelse som inramning för den kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla byggnaden. Befintlig växtlighet bör skyddas. Området ska planteras med för platsen lämplig vegetation. Anläggandet av parkering och infart är inte tillåten.
Monumetal entrétrappa i granit ska bevaras och underhållas.



Parkeringsplats.

Kvartersområde för undervisningsverksamhet.

Kulturhistoriskt värdefullt parkområde.
Området bör skyddas och underhållas så att dess värde bevaras.
Stora befintliga träd ska sparas.
Monumental entrétrappa i granit ska bevaras och underhållas.



Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbilden betydelsefull byggnad.
Byggnaden får inte rivas. Skyddet omfattar inte befintlig påbyggnad på taket. Förutom påbyggnaden räknas inte befintlig byggnad i den för tomten angivna byggnadsrätten. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. K-husets värde vidmakthålls i enlighet med planbestämmelser under rubriken "Vård av K-hus".
Ett torn ovanför trapphuset skall återställas i sin huvudsakliga omfattning enligt ursprungligt utseende alternativt enligt ursprungsritningar. Tornet får byggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Områdets utbyggnad

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.

Maskinrum för hiss och ventilation får inte byggas ovan högsta våning och skall placeras innanför vattentaket.
Utöver den för tomten angivna byggnadsrätten får i våning placeras maskinrum för hiss och ventilation.

Områdets transformatorutrymmen för eldistribution bör placeras i fastigheterna. Utrymmena får byggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten.

Planteringar och obebyggd tomtmark

Tomtmarkens naturliga höjdförhållanden får inte väsentligt ändras.

Tomt som gränsar till parkmark skall planeras så att övergången mellan tomt- och parkområde beträffande nivåförhållanden, markbeskaffenhet och planteringar utformas möjligast diskret.

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.

Belysning på tomt- och parkmark

Den allmänna belysningen skall anpassas till miljöns stilmässiga sammanhang.

Normer för bilplatser

Kontor
3 bilplatser per 100 m² våningsyta

Restaurang, caféer
1 bilplats per 10 sittplatser

Skolor, undervisning
7 bilplatser per 10 anställda
3 bilplatser per 10 elever över 18 år

Samlingslokaler
1 bilplats per 10 sittplatser

K-hus
1 bilplats per 200 m² påbörjad våningsyta

Kvartersmark betecknad med AU
Antalet bilplatser bestäms utgående från en av sökanden företedd utredning baserad på stadens parkeringsnorm

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

Normer för cykelparkering

Kontor
1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Restaurang, caféer
1 cykelplats per 15 sittplatser

Skolor, undervisning
1 cykelplats per 3 elever

Samlingslokaler
1 cykelplats per 20 personer

Kvartersmark betecknad med AU
Antalet cykelplatser bestäms utgående från en av sökanden företedd utredning baserad på stadens parkeringsnorm

Utformningsplan

En utformningsplan biläggs stadsplanen.

Utformningsplanen är upprättad mellan staden och tomtägaren.

Utformningsplanen anger struktureringen av byggnadsvolymer och fasadytor.

Utformningsplan godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.

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
- ändring av fasad
- ändringar och underhållsåtgärder som rör byggnads trapphus (interiör)
- ändring av byggnadens användningssätt
- uppförande av lätt konstruktion
- uppförande av inhägnad i tomtgräns
- ändring av den naturliga markytan eller att fälla träd
- utplacering av fördelningsskåp på gatumark eller annat allmänt område
- ändring av byggnads utseende
- ändring av byggnads väggmaterial, yttre färgsättning, taktäckningsmaterial och/eller färg
- på stadsbilden inverkande åtgärd
- uppsättande av reklamanordning

ska speciell uppmärksamhet fästas vid anpassningen till gatu-, kvarters- och gårdshelheter samt till områdets tidshistoriska karaktär.

Till bygglovsansökan skall fogas ritning av fasaderna som visar byggnadsåtgärdens anpassning till gatu-, kvarters- och gårdsbilden.

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

Vård av K-hus

Vid reparation av kulturhistoriskt värdefull eller för stadsbilden betydelsefull byggnad med dess olika utbyggnader gällande:
- fasader
- fönster- och dörröppningar
- fönsterindelning
- tak
- skorstenar
- vattenrännor
- andra för byggnaden karaktäristiska detaljer och material

ska karakteristiska detaljer och material bibehållas. Då dessa utbytts mot stilbrytande ska dessa nybyggas i enlighet med tidigare eller ursprungligt utförande.

Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.

Fönster ska kvarstå i fasadliv.

Ursprungligt trapphus inkl. trapp- och fönsterräcken ska bevaras, renoveras eller återställas till ursprungligt utseende.

Ett torn ovanför trapphuset skall återställas i sin huvudsakliga omfattning enligt ursprungligt utseende alternativt enligt ursprungsritningar.
Innan ovan avsedd åtgärd avgörs eller bedöms ska museibyrån och stadsarkitektkansliet beredas tillfälle att avge utlåtande.

Särskilda bestämmelser för byggnadsområde med beteckningen k (lilla k berör nybyggnad)

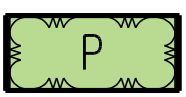
Särskild uppmärksamhet beträffande anpassningen till Navigationsskolan skall ägnas tillbyggnad eller ändring på befintlig byggnad.
Till bygglovsansökan skall fogas ritning som visar byggnadens anpassning till intilliggande K-märkt byggnad i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytor och färgsättning.

Tillbyggnaden utformas i enlighet med utformningsplanen.

Tillbyggnadens fasader ska bekläs med natursten och puts.

GÄLLANDE STADSPLANEBETECKNINGAR SOM FÖRESLÅS UTGÅ:

Gata.



Parkområde, som bör iordningställas och underhållas.