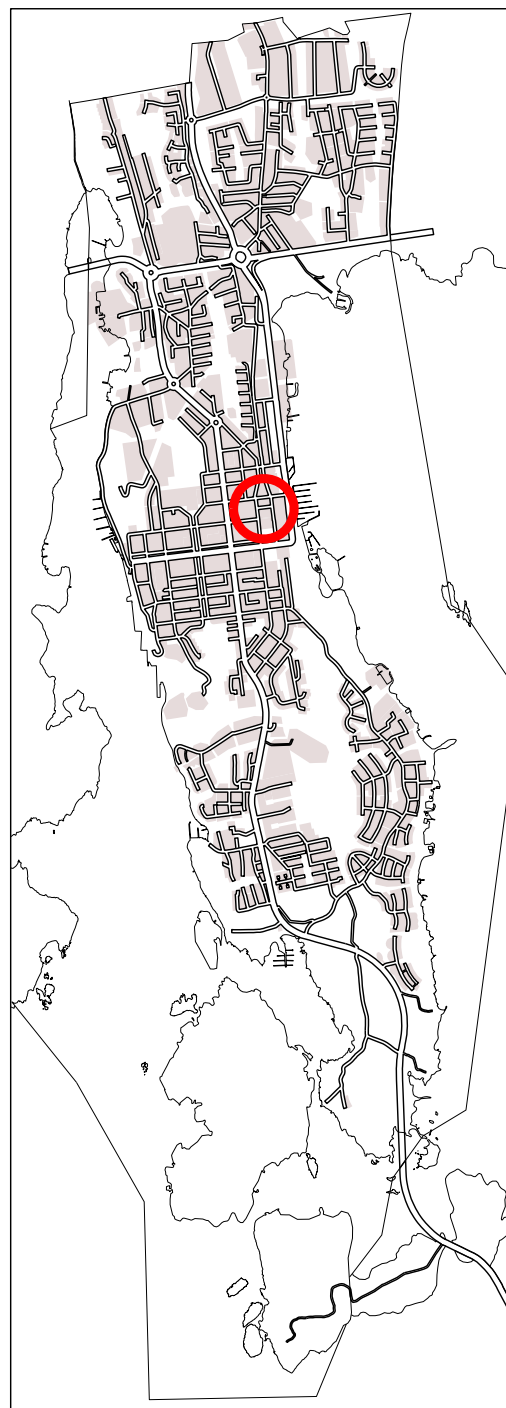


Förslag till
ändring av stadsplanen för stadsdelen
STORÄNGEN, kvarter 3, tomterna 10 och 13,
kvarter 4, tomt 1 samt del av gatuområde 3K

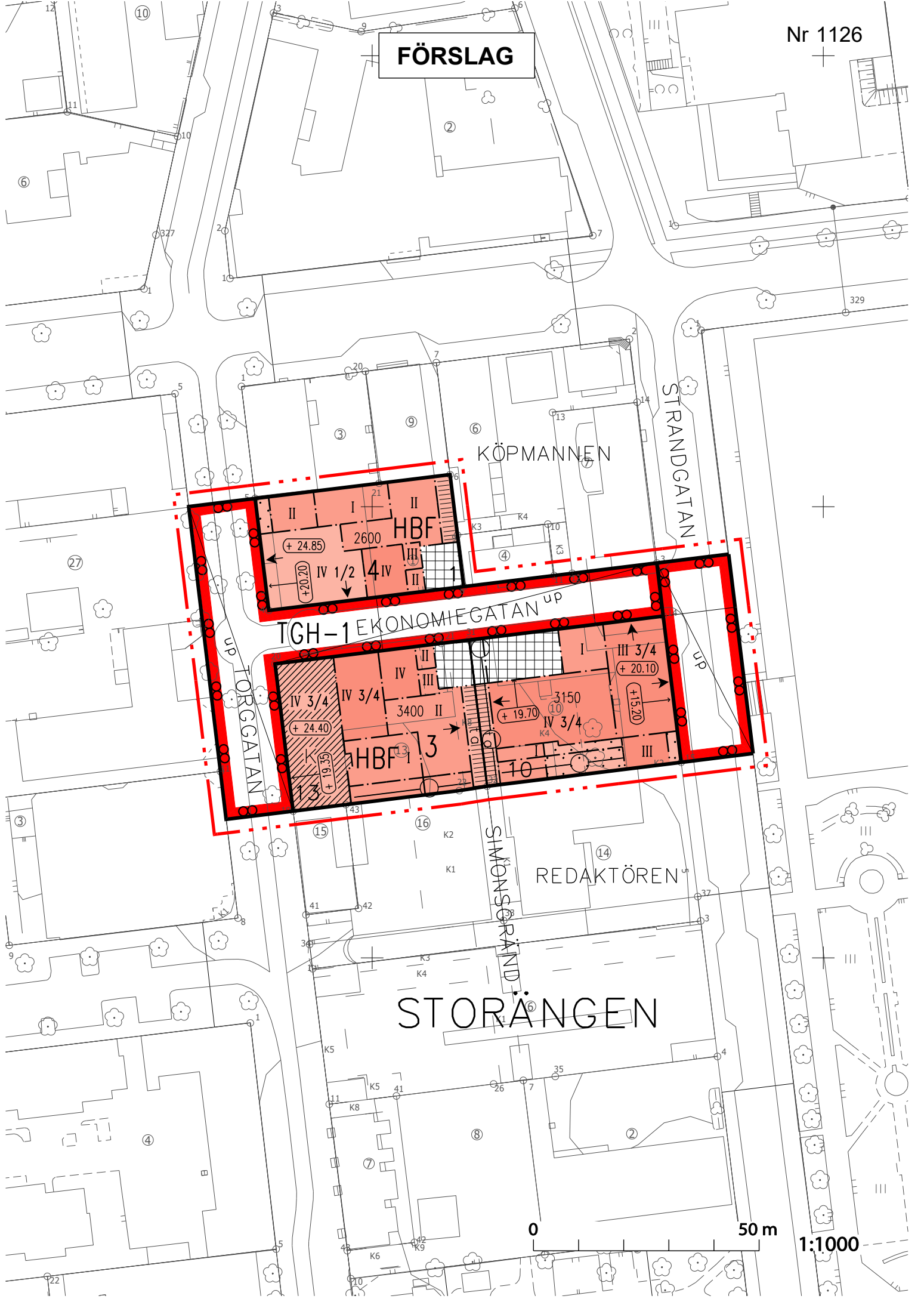
10.05.2021

Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

Mariehamn 10.05.2021 _____ stadsarkitekt
20.01.2021 Sirkka Wegelius



FÖRSLAG

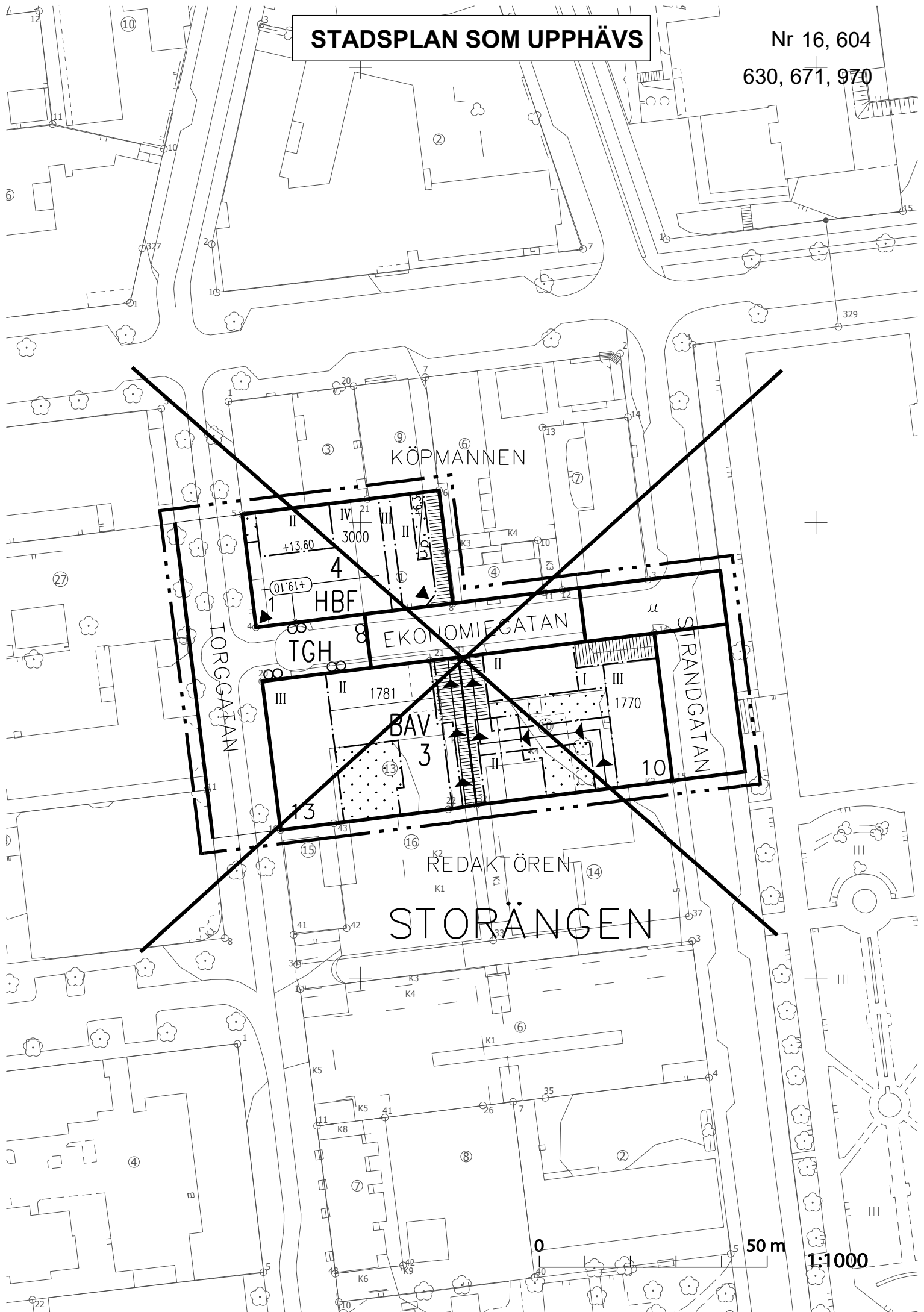


0 50 m

1:1000

STADSPLAN SOM UPPHÄVS

Nr 16, 604
630, 671, 970



TECKENFÖRKLARINGAR:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.



Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämmelsegräns.



Tomtgräns.

3

Kvartersnummer.

13

Tomtnummer.

STO

Namn på stadsdel.

EKONOMIEG

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

3400

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

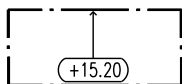
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.

IV 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.



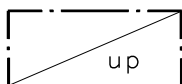
Högsta höjd för byggnads vattentak.



Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak eller gesims.



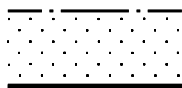
Byggnadsyta.



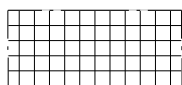
Byggnadsområde under gata som enligt stadens beslut och villkor kan utnyttjas för parkeringsanläggning och för trafikförbindelse för intilliggande underjordiska parkeringsanläggningars in- och utfarter.



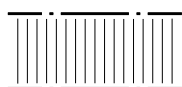
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



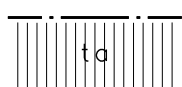
Del av område som ska plattläggas.



Del av område som skall utformas som en representativ öppen plats med marksten.



För allmän gång- och servicetrafik reserverad del av område (gränd) som får förses med grind.



För allmän gångtrafik reserverad del av område.

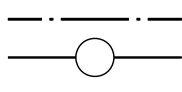
Sådant utrymme får endast överglasas och inräknas inte i den angivna byggnadsrätten samt ska utformas som promenadgata och plattläggas i sin helhet.

Inom ett sådant område får affärsverksamhet i form av gatuhandel och servering idkas.

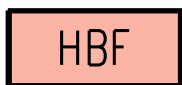
Tillfälliga lätta konstruktioner och lös inredning är tillåtna inom området.

100 % av överglasningen ska vara ljusgenomsläpplig.

Inom området får byggas en gångbro som är högst 2,5 m bred.



För ledning reserverad del av område.



Kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder.

Första våning mot gata och gränd reserveras för affärer, restauranger och caféer.

Av den totalt utbyggda våningsytan ska minst 1/3 reserveras för bostadsändamål.



Gata.



Trafikområde för gågata som får utnyttjas för servicetrafik till intilliggande tomter och gång- och cykeltrafik samt som infart till tomterna Storängern-4-4 och 7. Gatuområdet får utnyttjas för affärsverksamhet i form av gatuhandel, -servering, torghandel m.m. och för bilparkering för personer med rörelsenedsättning.



Stadsbildsmässigt värdefull byggnad.

Byggnadens exteriör mot gata får inte rivas eller ändras så att dess värdefulla karaktärsdrag försvanskas. Byggnadens exteriör får återställas till ursprungligt utseende. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden, påbyggnad samt ändring av användningsättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Befintlig byggnads våningsyta inräknas i den för tomten angivna byggnadsrätten. K-husets värde vidmakthålls i enlighet med planbestämmelser under rubriken "Vård av K-hus".

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Områdets utbyggnad

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

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

Utrymme för avfall ska placeras i byggnad.

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.

Områdets transformatorutrymmen för eldistribution ska placeras i byggnad. Utrymmena får byggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten.

Mellan tomterna Storängen-3-13 och Storängen-4-1 ovan Ekonomiegatan får en gångbro byggas.

Gångbron får byggas i en våning och högst 3,5 m bred och ska placeras minst 4,2 m ovan gatunivå.

Gångbron inglasas med klart glas och inräknas inte i den angivna byggnadsrätten.

För allmän gångtrafik reserverad del av område, Simonsgränd, ska planeras enhetligt mellan de berörda tomterna.

Ekonomiegatan och intilliggande öppna platser ska utformas så att de bildar en helhet med sammanhängande plattläggning, planteringar och gatumöbler. Därmed upprättas särskilt avtal mellan staden och fastighetsägarna.

Planteringar och obebyggd tomtmark

För varje bostadslägenhet ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 20 m² obebyggd tomtmark.

På tomt ska iordningställas enhetligt lekområde minst 10 m²/100 m² bostadsvåningsyta så planerat, att kontakten mellan bostadsentré (trapphus) och lekområde inte korsas av biltrafik.

Som obebyggd tomtmark räknas även iordningsställd takterrass.

Takterrass ska planeras som vistelsegård och förses med planteringar.

På tomterna Storängen-3-10 och 13 och Storängen-4-1 får obebyggd tomtmark och lekområde planeras och redovisas gemensamt så att kontakten mellan bostadsentré (trapphus) och lekområde inte korsas av biltrafik.

Tomt eller tomtgräns mot gata får inte inhägnas.

Byggnad i tomtgräns

Vägg i tomtgräns mot granne ska i allmänhet utföras som en brandmur.

Byggnader som sammanbyggs i gemensam tomtgräns ska ha enhetligt fasad- och taktäckningsmaterial.

Takfot mot gata och gränd får vara högst 60 cm.

Underjordiskt garage, allmän parkering och bilpool

Garage- och källarutrymmen under marknivå får i kvarter 3 och 4 i stadsdelen Storängen utbyggas över hela tomten. Sådant utrymme ska till hela sin rumshöjd vara beläget under angränsande gatunivå.

Underjordiskt garage under gata och egen tomt utformas enligt överenskommelse med staden.

I garaget ska kommunaltekniska ledningar placeras i enlighet med stadens direktiv.

Garage ska planeras vid tomtgräns så att det kan kopplas till garage och infarter i kvarter 3, 4, 5, 11 och 16 i stadsdelen Storängen. Infart- och utfart till detta garage sker enligt villkor i särskilt avtal mellan staden och tomtägarna genom Sittkoffs allmänna garage över tomterna Storängen-3-14, 16 och Storängen-16-6.

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare om att tomtägare utbygger och bekostar allmän parkering i källarvåning på egen tomt sålunda att parkeringen funktionellt kan anslutas till stadens allmänna parkering eller utgör en fungerande del av allmän parkering kan skyldigheten att iordningställa bilplatser på tomt nedsättas.

Ifall det i samband med ansökan om bygglov föreligger avtal om att bostäder ansluts till en nytckelfri bilpoolslösning i enlighet med stadens direktiv kan skyldigheten att iordningställa bilplatser på tomt nedsättas.

Byggnadsutformning

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

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

Befintlig K-märkt byggnad på tomt Storängen-3-13 får påbyggas enligt utformningsplanen på sätt som inte väsentligt ändrar dess arkitektur och stilmässiga karaktär.

Fasader längre än 20 m ska indelas i mindre enheter med avvikande gestaltning eller färgsättning.

Fasad mot gata utformas som en arkitektonisk differentiering av bottenvåningen (sockelvåning).

Bottenvåning i nybyggnad förses med en högre våningshöjd.

Fasader mot gata och Simonsgränd ska utformas som representativa gatufasader med innerstadskaraktär.

Av bottenvånings fasadlängd mot gata och Simonsgränd ska minst 2/3 utgöras av skyltfönster och entréer.

Bottenvåning ska förses med minst en entré per påbörjad 20 m mot gata.

Entré till verksamheter vid gata sker direkt från gatan och i samma nivå som gatan.

Sockeln ska rappas eller bekläs på lämpligt sätt om den utförs i betong eller muras och får inte vara indragen från ovanliggande fasadliv.

Fasader struktureras så att takkupor, fönster och balkonger placeras i huvudsak vertikalt ovan varandra.

Ljusreklam får fästas på byggnads fasad bör ha formen av lösbokstäver.

Fönster i gatuplan får inte täckas över.

Fasad ska struktureras så att balkonginglasning underordnar sig byggnadens huvuduttryck.

Balkonginglasning utförs i ofärgat glas.

Fasad mot gata får inte förses med utanpåliggande balkong.

Räcke ska vara genomskiktligt och utföras i smide eller ofärgat glas.

Fasaderna ska bekläs huvudsakligen med puts.

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

Vindsvåning ska ligga ovanför våningarna, mellan det övre bjälklaget och vattentaket och till sin största del ovanför snittlinjen fasad/vattentak. Vindsutrymmet ska placeras under ett plan (verkligt eller imaginärt) som bildas av ett vattentak med en lutning om 45 grader.

Den sammanlagda längden av burspråk och/eller frontespisar ska inte överstiga 15 % av gatufasadens längd.

Mot gata tillåts takkupor vilka sammanlagt får vara högst 1/2 av fasadens längd. Takfot får inte brytas av takkupor.

Byggnad utformas med valmat tak med minst 40 cm öppen bred takfot eller gesims.

Taktäckningsmaterialet ska vara falsad plåt med ståndrännor. Taket får förses med integrerade solpaneler med minsta möjliga inverkan på stadsbilden.

Slutlig höjd för takterrass ska anpassas till tredje våningens gavelfönster på byggnad på tomt Storängen-4-3.

Byggnad får inte uppföras med källare på 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 traptillägget med 5 m² våningsyta.

Normer för bilplatser

Bostäder
1 bilplats per 120 m² våningsyta

Handel
1 bilplats per 60 m² våningsyta

Kontor
1 bilplats per 60 m² våningsyta

Restaurang, caféer
1 bilplats per 10 sittplatser

Hotell
3 bilplatser per 10 gästrum

K-hus
1 bilplats per 200 m² påbörjad våningsyta

Det bilplatsbehov som verksamheterna på tomten alstrar utgående från stadens bilplatsnorm ska placeras på tomt eller i den gemensamma underjordiska parkeringsanläggningen för tomterna Storängen -3-10, 13, -4-1 eller friköpas.

För tomterna Storängen-10 och 13 och Storängen-4-1 får placering av bilplatser och cykelplatser planeras och redovisas gemensamt.

Normer för cykelparkering

Bostäder
2 cykelplatser per lägenhet

Handel
1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Kontor
1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Restaurang, caféer
1 cykelplats per 15 sittplatser

Hotell
1 cykelplats per 200 m² våningsyta

På egen tomt skall reserveras tillräckligt utrymme för parkering och förvaring av cyklar.

Parkering och förvaring av cyklar kan även enligt avtal som redovisas vid bygglov placeras på intilliggande tomter Storängen -3-10 eller 13 eller Storängen-4-1.

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.

Friköp av bilplatser

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare inom planeområdet kan bilplatserna även iordningställas utanför tomten på särskilt avsatt trafikområde för allmän parkering.

Staden äger rätt att erhålla skälig ersättning för ianspråktagen mark samt för beräknade kostnader för iståndsättandet och fortlöpande årsunderhåll.

Tomtägarens möjligheter till sådant friköp gäller parkeringsplatser härledande sig ur bilplatsbehovet för bostäder, kontor, affärer, restauranger och barer.

Vid friköp av parkeringsplatser ska till byggnadslov bifogas friköpsavtal med staden och en utredning över bilplatsernas läge inom avsatt trafikområde för allmän parkering samt över tidigare inom området friköpta bilplatser.

Utformningsplan

En utformningsplan biläggs stadsplanen.

Utformningsplanen är upprättad mellan staden och tomtägaren.

Utformningsplanen anger struktureringen av byggnadsvolymer och utformningen av fasader mot gata.

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
 - uppförande av lätt konstruktion
 - utplacering av fördelningsskåp på gatumark eller annat allmänt område
 - ändring av byggnads/konstruktions utseende
 - ändring av byggnads väggmaterial, yttre färgsättning, taktäckningsmaterial och/eller –färg
 - på stadsbilden inverkan åtgärd
 - uppsättande av reklamanordning
- ska speciell uppmärksamhet fästas vid anpassningen till gatu-, kvarters- och gårdshelheter samt till områdets tidshistoriska karaktär.

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

Vid byggnadsnämndens bedömning ska speciell uppmärksamhet fästas vid anpassningen till gatu-, kvarters- och gårdshelheter samt 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

Vid reparation av för stadsbilden betydelsefull byggnad med dess fasader mot gata gällande:

- fasadytor
- fönster- och dörröppningar
- fönsterindelning
- tak
- skorstenar
- vattenrännor
- andra för byggnaden/konstruktionen 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.

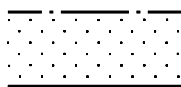
Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.

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

GÄLLANDE STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER SOM FÖRESLÅS UTGÅ:

1770

Tal, som anger det största tillåtna antalet m² våningsyta per tomt. På nedan preciserade villkor kan 25 % utöver den egentliga byggnadsrätten utnyttjas för bostadsändamål. I markplanet får 3 % utöver grundbyggnadsrätten utnyttjas för kommunikationsytor.



Del av tomt som ska planteras, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg eller för bilparkering.



Del av gatuområde reserverat för allmän gång- och servicetrafik som får överbyggas med tak och gångbroar. Sådant gatuytrymme inräknas inte i våningsytan.



Kvartersområde för kombinerade affärs- och bostadsvåningshus, restaurang- och turistanläggningar, samt administration och samhällsservice.



Trafikområde som alternativt får utnyttjas för motorfordonstrafik och gångtrafik eller enbart gångtrafik. Stadsfullmäktige äger rätt att permanent och stadstyrelsen att för en viss tid per kalenderår avstänga gatuområdet eller del därav för motorfordonstrafik. Gatuområdet får härvid utnyttjas för g-c-traffic och/eller affärsverksamhet i form av gatuhandel, -servering, torghandel m.m. och utbyggas med försäljningsbyggnader av lätt konstruktion. Tomter vilka inte har annan anslutning till gatuområde äger dock alltid rätt att enligt anvisning utnyttja trafikområdet för motorfordonstrafik till tomten.

Då byggnadskroppens längd överstiger 30 m bör fasaden brytas vertikalt på minst en punkt genom strukturering av fasadytorna genom indragning med minst 1 m och färgsättning eller avvikande fasadmaterial.

Fasaderna avslutas upptill med takgesims.

Skärmtak får överskrida tomtgräns mot gata eller gränd max. 50 cm.

Speciell uppmärksamhet skall fästas vid anpassningen till befintliga byggnaders taklist- och sockelhöjder, då plushöjd för dessa bestäms.

Den allmänna belysningen inom gatu- och grändområden ska anpassas till miljöns stilmässiga sammanhang.

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare inom 3- och 16- kvarteren om att tomtägare utbygger och bekostar minst 80 % av källarvåning exklusive K-husareal för allmän parkering under egen tomt sålunda att dessa parkeringsplatser utgör en fungerande del av stadens allmänna parkering och dessa parkeringsplatser upplåtes enligt avtal till staden erhålles 100 % nedsättning av skyldigheten att iordningställa bilplatser på tomt. Härvid får i källarplan upp till 20 % av ytan utnyttjas för lagerändamål och utrymmen för teknisk försörjning samt 25 % utöver den egentliga byggnadsrätten utnyttjas för bostadsändamål.