



Ändring av stadsplanen för stadsdelen
LOTSBEGET, kvarter 18, tomt 2 och kvarter
19, tomt 1

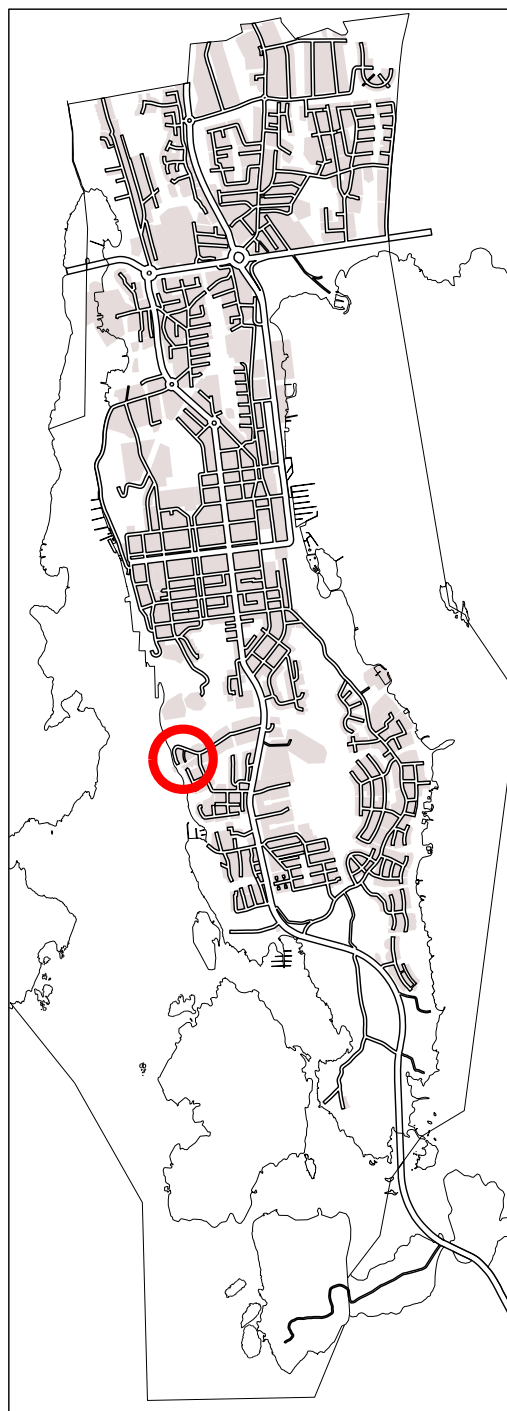
16.06.2021

Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

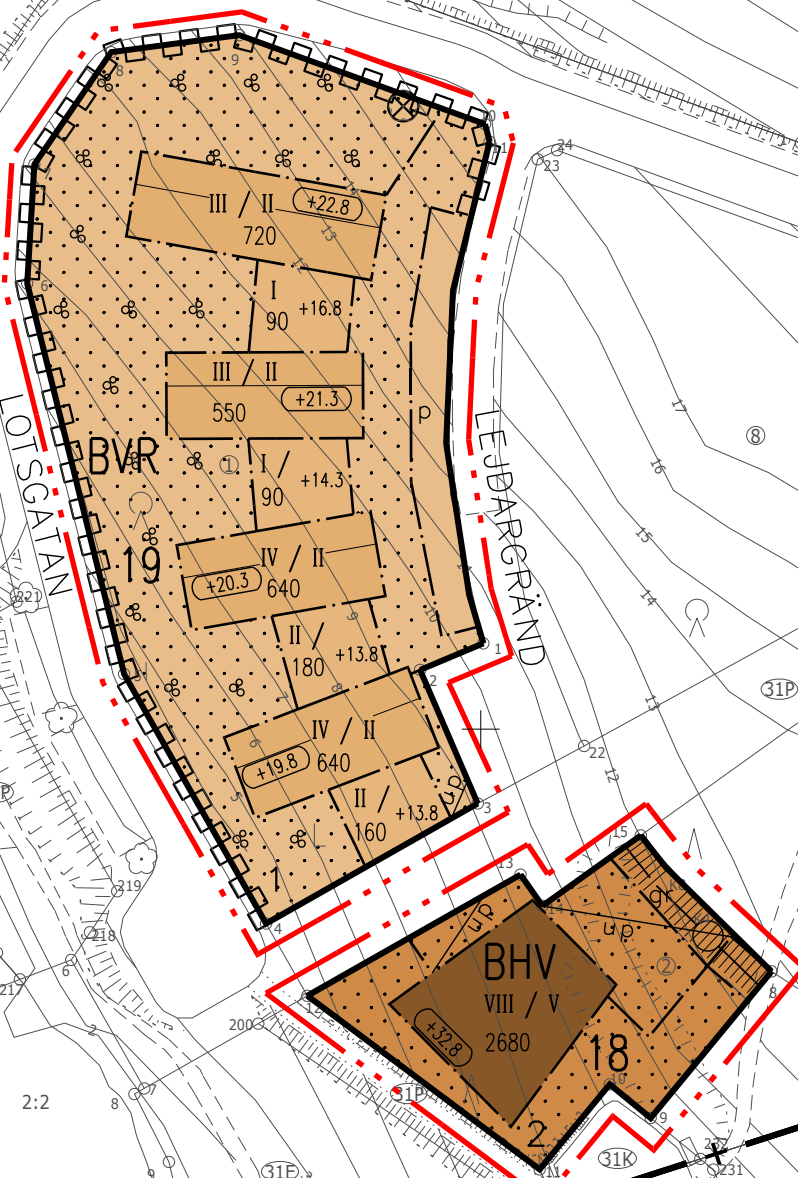
Mariehamn 16.06.2021

Sirkka Wegelius

stadsarkitekt



LOTSBERGET



VÄSTRA YTTERNÄS

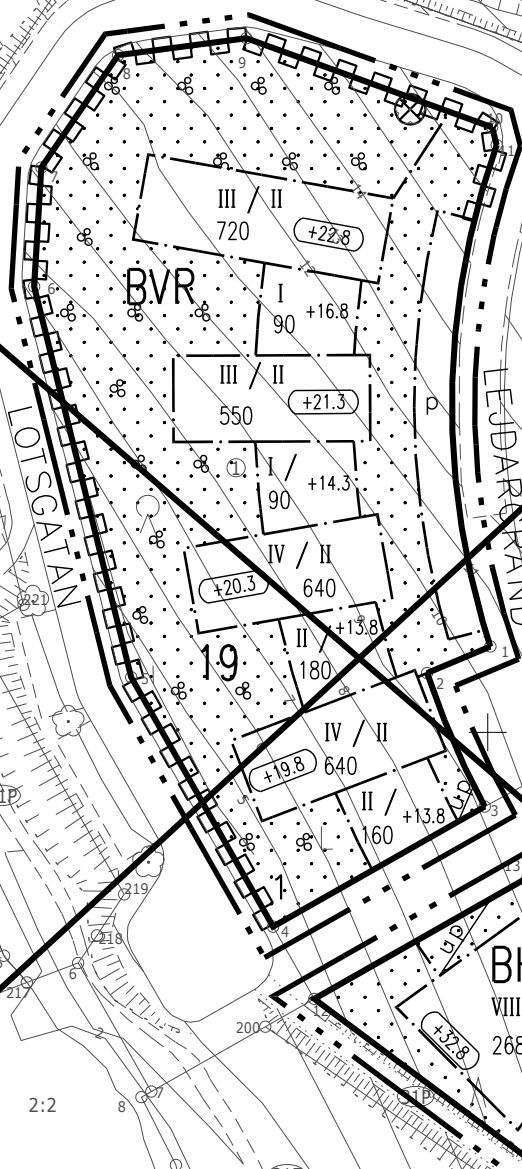
0

50 m

1:1000

STADSPLAN SOM UPPHÄVS

LOTSBERGET



VÄSTRA YTTERNÄS

TECKENFÖRKLARINGAR:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.



Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämmelsegräns.

19

Kvartersnummer.

1

Tomtnummer.

LOTS

Namn på stadsdel.

LOTSG

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

2680

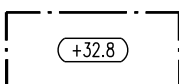
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

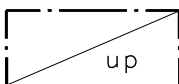
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.

IV / II

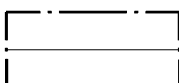
Romerska siffror som anger största tillåtna antal våningar ovan mark vid respektive byggnadsytegräns. Vid byggnadsytegräns mot stranden/väster får byggas i IV våningar och vid byggnadsytegräns mot öster får byggas i II våningar.



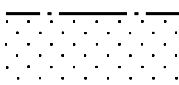
Högsta höjd för byggnads vattentak.



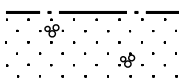
Utrymme under markplanet för parkeringsanläggning. Utrymmet får uppföras under den för platsen angivna ungefärliga markhöjden. För genomfartsöppning i byggnadskonstruktion ska reserveras en frihöjd av minst 2,5 m. taket ska iordningställas som gårdsplan och planteras eller iordningställas som gata.



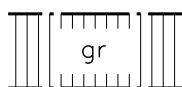
Linje, som anger takåsens riktning och form, sadeltak.



Del av område som bör planteras eller plattläggas.



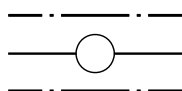
Del av område som ska planteras och där anläggande av parkering och infart inte är tillåten.



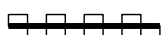
För allmän gångtrafik och räddningsväg reserverad del av område.



Parkeringsplats.



För ledning reserverad del av område.



Del av tomtgräns mot gatuområde där tomtanslutning är förbjuden.



Träd som skall skyddas.



Kvartersområde för bostadsvåningshus, radhus eller kopplade bostadshus.



Kvartersområde för bostadshus, handel, förvaltning och service.
Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/3 utnyttjas för affärsändamål.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Områdets utbyggnad

Områdets utbyggnad ska samordnas med den enslinje som berör området.

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

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

Bebyggelsen ska ges en arkitektonisk utformning som är stadsmässig.

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

Gårdsmiljön ska 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.

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.

Skyddsrum får byggas utöver angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta. För nämnda våningsyta behöver inte byggas bilplatser. Skyddsrum får förverkligas som flere tomters gemensamma skyddsrum.

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

Avfallskärnen ska omgärdas och placeras på p-område på tomt eller i anslutning till byggnad.

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

Planteringar och obebyggd tomtmark

På bostadstomt ska 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.

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.

För varje bostadslägenhet på BHV-tomt ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 30 m² obebyggd tomtmark och för varje bostadslägenhet på BVR-tomt ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 40 m² obebyggd tomtmark.

Som obebyggd tomtmark räknas även iordningsställd takterrass och områden reserverade för gångtrafik och räddningsväg.

Takterrass ska planeras som vistelsegård och förses med planteringar.

Tomt får inhägnas med mur eller häck.

Utbyggs mur i tomtgräns mot granne ska åtgärden utformas i samråd med granne.

Byggnad i tomtgräns

Ägare till tomt med fasad i tomtgräns mot granne skall tillse att vägg mot granne hålls i gott och vårdat skick och äger härför rätt att utan ersättning vinna tillträde till ifrågavarande grannes tomtområde för utförande av erforderliga underhållsarbeten på fasaden i den gemensamma tomtgränsen. Uppstår härvid väsentligt men skall skälig ersättning utgå.

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.

Fasaderna ska bekläs med puts och/eller träpanel.

Fasaderna på BVR-tomt ska bekläs med träpanel.

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

Taktäckningsmaterialet ska vara falsad plåt.

Tak på byggnadsdel i I-II våningar på BVR-tomt förses med sedumtak eller förses med takterrass.

Byggnad får inte utformas med källare helt på mark. Golvytan i våningen ovanför källarutrymmen får ligga högst 1,5 m ovanför den omgivande naturliga markytan (icke medelhöjd).

Anpassning till personer med funktionsnedsättning

Inom planeområdet ska byggnadsentréer vara anpassade till personer med funktionsnedsättning.

Affärsentréer ska vara anpassade till personer med funktionsnedsättning.

Gångväg mellan angöringsplats, parkeringsplats för personer med funktionsnedsättning och byggnadsentré ska vara tillgänglig för personer med funktionsnedsättning.

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 förutom för BVR-tomt.

Normer för bilplatser

Bostäder
1,2 bilplatser per lägenhet

Handel
3 bilplatser per 100 m² våningsyta

Restaurang, caféer
1 bilplats per 20 sittplatser

Det bilplatsbehov som verksamheterna på tomten alstrar utgående från stadens bilplatsnorm ska placeras på tomt eller i underjordisk parkeringsanläggning eller friköpas.

Normer för cykelparkering

Bostäder
2 cykelplatser per lägenhet

Handel
1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Restaurang, caféer
1 cykelplats per 15 sittplatser

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

Bilpool

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

Friköp av bilplatser

Upprättas särskilt avtal mellan tomtägare inom planeområdet kan bilplatser iordningställas utanför tomten på härför särskilt avsatt tomtområde för underjordisk parkering på tomterna Lotsberget-18-2 och Lotsberget-19-1.
Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare inom planeområdet kan bilplatser iordningställas utanför tomten på härför särskilt avsatt trafikområde för allmän parkering.
Staden äger härvid rätt att erhålla skälig ersättning för ianspråktagen mark samt för beräknade kostnader för istandsättandet och fortlöpande årsunderhåll.

Tomtgärens möjligheter till sådant friköp gäller parkeringsplatser härledande sig ur bilplatsbehovet för bostäder, handel, restauranger eller caféer.

Vid friköp av parkeringsplatser ska till byggnadslov bifogas friköpsavtal och en utredning över bilplatsernas läge inom härför avsatt tomtområde för parkering eller inom härför 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 fasadytor samt gårds- och gatumiljöers karaktär.

Utformningsplan godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.