

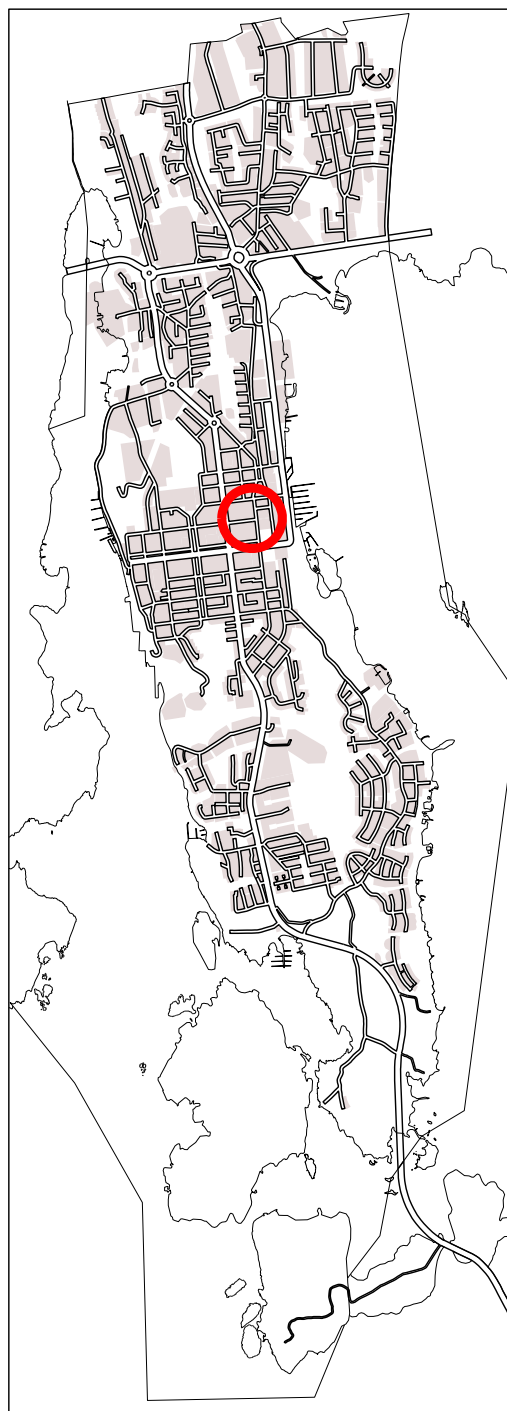


Förslag till
ändring av stadsplanen för stadsdelen
STORÄNGEN, kvarter 5, tomt 3 samt
tomtindelning för stadsdelen STORÄNGEN,
kvarter 5, tomt 28

16.06.2021

Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

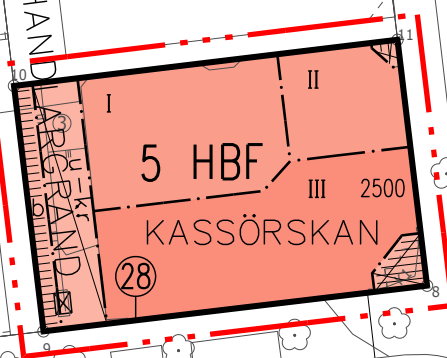
Mariehamn 16.06.2021 _____ stadsarkitekt
Sirkka Wegelius



FÖRSLAG

Nr 1129

STORÄNGEN



NORRAGATAN

0

50 m

1:1000

STADSPLAN SOM UPPHÄVS

STORÄNGEN

5 BA

2277
KASSÖRSKAN

NORRAGATAN

ORGATAN

0

50 m

1:1000

TECKENFÖRKLARINGAR:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.



Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämmelsegräns.

5

Kvartersnummer.

STOR

Namn på stadsdel.



Tomtnummer enligt bindande tomtindelning.

NORRAG

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



Elskåp.

2500

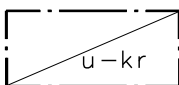
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

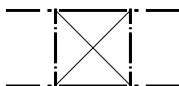
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.



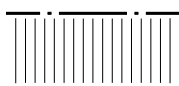
Byggnadsyta.



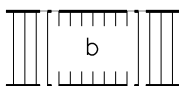
Del av område där körramp till parkeringsutrymme under markplanet.



Genomfartsöppning i byggnad.



För allmän gångtrafik reserverad del av område.



För allmän gång- och biltrafik reserverad del av tomt.
Tomtgräns får inte inhägnas.



Kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

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

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

Infartsramp till parkeringsanläggning ska täckas med en pergola.

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.

Fastighetens transformatorutrymmen för eldistribution får placeras i fastigheterna.

Utrymmena får byggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten.

Planteringar och obebyggd tomtmark

På tomt skall 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 skall det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 20 m² obebyggd tomtmark.

Som obebyggd tomtmark räknas även iordningsställd takterrass.

Takterrass skall planeras som vistelsegård och förses med planteringar.

Byggnad i tomtgräns

Takfot mot gata och gränd får vara högst 60 cm.

Underjordiskt garage, allmän parkering och bilpool

Garage- och källarutrymmen under marknivå får i kvarter 5 utbyggas över hela tomten. Sådant utrymme ska till hela sin rumshöjd vara beläget under angränsande gatunivå.

Garage ska planeras vid tomtgräns så att det kan kopplas till garage och infarter i kvarter 3, 5 och 16 i stadsdelen Storängen.

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägaren om att tomtägare utbygger och bekostar allmän parkering 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 nyckelfri 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 fasadmateriäl, proportioner, ytor och färgsättning.

Byggnadernas fasader ska utformas så att de harmonierar med byggnaderna i omgivningen i fråga om tak- och fasadutformning samt materiäl, proportioner, ytor och färgsättning.

Fasad- och taklinjer som är längre än 15 m ska brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning med minst 2 m, alternativt genom utbyggnad av yttre trapphus, burspråk, balkonger, frontespis, lanternin eller så att överskjutande del utformas med fasader i en till den övriga byggnaden anpassad och självständig arkitektur.

Nybyggnads fasader utförs i puts eller spontad träpanel.

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

Takfoten ska vara öppen.

Taklutning ska vara mot gata 25°-34° lutning.

Taktäckningsmaterialet på tak ska vara falsad plåt med ståndrännor på taket.

Takås bör brytas med t.ex. skorsten, eller skorstensliknande ventilationsarrangemang 1 st/påbörjad 25 m takås.

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).

Sockelhöjd

Speciell uppmärksamhet skall fästas vid anpassningen till befintliga byggnaders sockelhöjder, då plushöjd för sockel till nybyggnad av bostadshus bestäms.

El-teknisk anläggning

Staden förbehåller sig rätten att befintligt elskåp med tillhörande ledningar på tomt får flyttas på tomten eller in i byggnad.

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.

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 20 sittplatser

Undervisning

7 bilplatser per 10 anställda

3 bilplatser per 10 elever över 18 år

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

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

Undervisning

1 cykelplats per 3 elever

På egen tomt skall 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.

Friköp av bilplatser

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare inom planeområdet kan bilplatserna även 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.

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

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

Tomtindelning

Som en del av stadsplanen omfattas kvartersområdet av bindande tomtindelning.

GÄLLANDE STADSPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER SOM FÖRESLÅS UTGÅ:

BA

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Genomfartsöppning i byggnad ska inte understiga 2,7 m höjd.

Lekområde kan även iordningställas inom närbeläget parkområde.

Sådant garageutrymme kan enligt särskilt avtal mellan staden och tomtägarna utnyttjas för behov av parkeringsplatser för tomter inom centrumringen, vilka enligt stadsplan äger möjlighet till friköp av parkeringsplatser.

Härvid får avtalas att del av yta i källarplan kan utnyttjas för lagerändamål och utrymme för teknisk försörjning samt att högst 25 % utöver den egentliga byggnadsrätten får utnyttjas för bostadsändamål.

Nybyggnad inne på tomt ska stilmässigt harmoniera med gatubyggnader vad beträffar fasad- och taktäckningsmaterial samt vattentakets utformning, plant tak ska avfasas med en minst 1 m bred takyta ovanför fasad.

Högst 10 m breda gavlar ska markeras i samband med byggnadsmassor under synligt tak.

Sockelhöjden för nybyggnad skall inte understiga medelvärdet för sockelhöjderna på angränsande tomter invid samma gata.