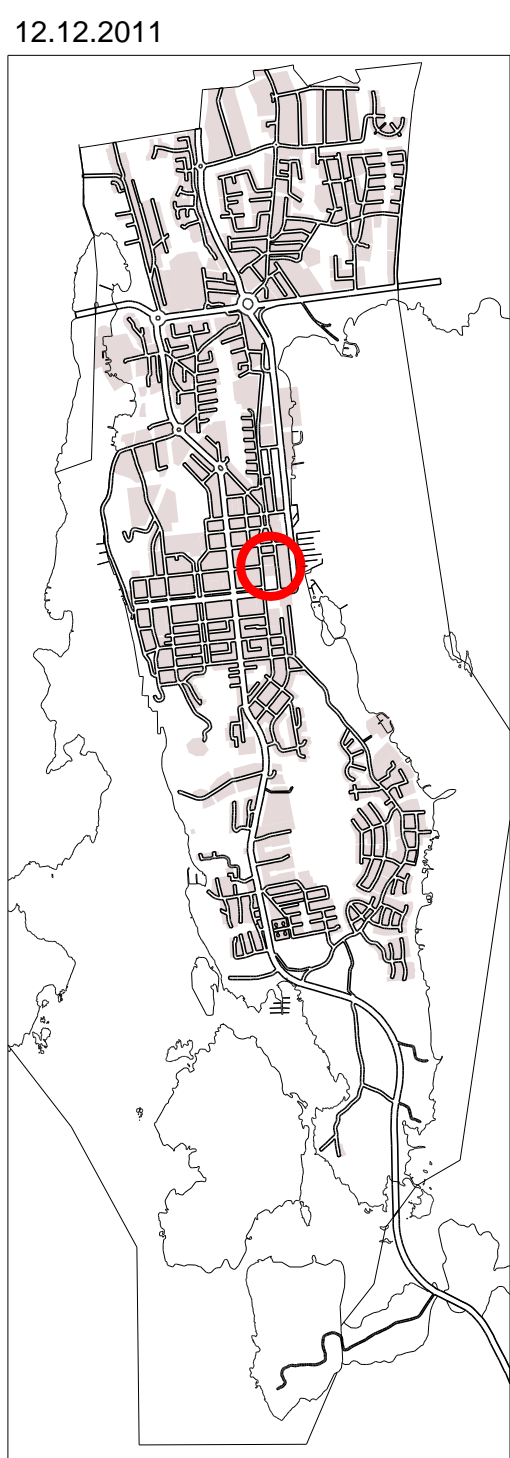


Förslag till

Ändring av stadsplanen för stadsdelen STORÄNGEN, kvarter 3, tomterna 10 och 13 och del av tomt 11, kvarter 16, tomterna 2 och 3 samt del av gatunområdet 3K

Planen är uppjord av stadsarkitektkontoret

Mariehamn	12.12.2011	Sirikka Wegelius	stadsarkitekt
05.12.2011			
10.10.2011			
04.02.2011			
05.06.2009			



Mariehamns stads mätningavdelning
Bakgrunden för förslaget: Mariehamns stadsplan nr 403/1992
12.12.2011 Jan Donner stadsgeodet
Jan Donner

TECKENFÖRKLARINGAR:

- Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.
- Gräns för område, kvarter och del av kvarter.
- Bestämmelsegräns.
- Tomtgräns.
- Instruktiv gräns enligt vilken staden på tomtägarens anhängan äger rätt att verkställa delning av tomt.
- 3** Kvarternummer.
- 13** Tomtnummer.
- STO** Namn på stadsdel.
- SIMONSGR** Namn på gata, område, öppen plats, torg, park eller kvarter.
- 3340** Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- III** Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.
- II 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 förhållande till underliggande våning som utan hinder av våningsstaket, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.
- Högsta höjd för byggnads vattentak.
- Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.
- Byggnadsyta.

- Byggnadsområde för underjordiskt utrymme, vilket enligt stadsstyrelsens direktiv får utnyttjas för bilparkering och trafikförbindelse under Strandgatan och Ekonomiegatan.
- Linje, som anger takåsens riktning och form, valmat tak.
- Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
- Del av område som bör planteras, här dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg eller bilparkering.
- Gata.
- Instruktiv max. 3 m bred gångväg som plattlaggs och anpassas till Torgets karaktär.
- För allmän gångtrafik reserverad del av område. Sådant område får överglasas och inräknas inte i den angivna byggnadsrätten samt skall utformas som promenadgata och plattlaggs 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 överglaset skall vara ljusgenomsjälligt.
- För ledning reserverad del av område.
- Kvarterområde för handel, förvaltning, service och bostäder. Första våning mot gata och grund reserveras för handel. Av den totalt utbyggda våningsytan skall minst 1/4 reserveras för bostadsändamål.
- Parkområde. Inom området får idkas torghandel i enlighet med vad därom särskilt föreskrivs. Området skall planteras med lövträd. Inom parkområdet får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv utbyggas vägar för den lätta trafiken samt anläggningar och byggnader för fritids- och kioskverksamhet jämte erforderliga mat- och tillfartsleder. Byggnader och anläggningar skall uppfylla högt ställda krav på arkitektonisk utformning.
- Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbildens betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbildens betydelsefulla karaktär bibehålls. Befintlig byggnads våningsyta inräknas inte i den för tomten angivna byggnadsrätten. K-husets värde vidmakthålls i enlighet med planbestämmelser under rubriken "vård av K-hus".

STADSPLANBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

Allt byggande skall utformas 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.

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

Garage- och kallarytymmen under marknivå får utbyggas över hela tomtens. Sådant utrymme skall till hela sin rumshöjd vara beläget under angränsande gatanivå.

Maskinrum för hiss och ventilation får inte byggas över högsta våning och skall placeras innanför vattentaket.

Utöver den angivna byggnadsrätten får i våning placeras maskinrum för hiss och ventilation.

Områdets transformatorutrymme för eldistribution bör placeras i fastigheter. Utrymmena får byggas utöver den angivna byggnadsrätten.

För allmän gångtrafik reserverad del av område, Simonsgränd, skall planeras enhetligt mellan de berörda tomterna. Tomtgräns får inte inhagras.

Planteringar och obebyggd tomtmark

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

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

Som obebyggd tomtmark räknas även iordningsställd takterrass.

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

Byggnad i tomtgräns

Vägg i tomtgräns mot gränne skall i allmänhet utformas som brandmur.

Ägare till tomt med fasad i tomtgräns mot gränne skall tillse att vägg mot gränne hålls i gott och värdigt skick och äger här för rätt att utan ersättning vinna tillträde till frägoavande grannes tomtområde för utförande av erforderliga underhållsarbeten på fasaden i den gemensamma tomtgränsen.

Uppstår härvid väsentligt men skall skälig ersättning utgå.

Underjordiskt garage

Garage- och kallarytymmen under marknivå får i kvarteren 3 och 16 utbyggas över hela tomtens exklusive K-husareal. Sådant utrymme skall till hela sin rumshöjd vara beläget under angränsande gatanivå.

Underjordiskt garage under gata och egen tomt utformas enligt överenskomelse med staden. Garagetrymme skall kunnas anslutas till grannotomter.

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

Infert- och utfart till detta garage sker enligt villkor i särskilt avtal mellan staden och tomtägarna genom Siftköffs allmänna garage- och tomtärgar Storängen-3-14, 16 och Storängen-16-6.

Byggnadsutformning

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

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

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

Befintlig byggnad vid Torggatan på tomt Storängen-3-13 får åtgärdas på sätt som inte väsentligt ändrar dess arkitektur och stilmassiga karaktär.

Bottenvåningen skall tydligt avskiljas från övriga våningar med horisontellt listverk eller med avvikande fasadmateriel och -färg.

Av bottenvånings fasadlängd mot gata och Simonsgränd skall minst 2/3 utgöras av skyltfinster och entréer.

Bottenvåning skall förses med minst en entré per påbörjad 12 m mot Simonsgränd och minst en entré per påbörjad 20 m mot gata.

Då byggnadskroppens längd vid nybyggnad överstiger 20 m bör fasaden brytas vertikalt på minst en punkt genom strukturering av fasadytorna genom indragning och färgsättning eller avvikande ystruktur.

Inom byggnadsyta betecknat III 3/4-våningar skall den fjärde våningen utformas som en vindsvåning.

Sockeln skall rappas eller bekäpas på lämpligt sätt om den utförs i betong eller muras och får inte vara indragen från ovanliggande fasadiv.

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

Fasader mot Simonsgränd skall utformas som representativa gatufasader med innerstadskaraktär.

Fasaderna skall bekäpas med puts eller med spontad träpanel.

Balkong i nybyggnad mot gata får inte överskjuta tomtgräns.

Byggnad får inte förses med indragen gavelbalkong.

Ljusreklam som får fastas parallellt på byggnads fasad bör ha formen av lösbokstäver.

Fönstren utformas som vertikala åtskilda öppningar i fasad och grupperas i fönstervåningshus i vertikala linjer samt skall i tråpanelade fasader placeras i yttre fasadiv.

Tak bör förses med skorstens eller skorstensliknande ventilationsarrangemang 1 st / påbörjad 25 m takås.

Fönster i gatuplan mot gata och gränd får inte täckas över.

Byggnad utformas med synligt tak med minst 40 cm bred takfot.

Tak på byggnad i II - III och IV våningar utformas som ett valmat tak med 25° lutning.

Tak på byggnad i III 3/4 våningar utformas som ett valmat tak med 35°-45° lutning och inklädd takfot.

Taktäckningsmaterialet skall vara falsad plåt med ståndrännor.

Tak på byggnad högre än III våningar skall mot gata och Simonsgränd brytas av med högst en takkupa per påbörjad 7 m. Sådana takkupor får ej vara bredare än 1,5 m.

Takfot får inte brytas av takkupor.

Byggnad vid gata, gränd eller park får inte utformas med kallare helt på mark. Kallare byggnad vid gata, gränd eller park skall vara helt belägen under den omgivande naturliga markytan (icke medelhöjd).

Taklist- och sockelhöjd

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

Anpassning till personer med funktionsnedsättning

Inom planeområdet skall gatu- och grändmiljöer samt byggnadsentréer vara anpassade till personer med funktionsnedsättning.

Utrymningstrappor

Utrymningstrappor föreskrivna i Ålands byggbestämmelsesamling, dock högst 15 m² våningsyta per våningsplan och trappa, får utbyggas utöver angiven byggnadsrätt, varvid utvändiga utrymningstrappor och loftgångar inte är tillåtna.

För utrymningstrappa i kombination med handikapppassad hiss utokas trappstillaget med 5 m² våningsyta.

Normer för bilplatser

- Bostäder
 - 1 bilplats per 85 m² våningsyta
- Handel
 - 1 bilplats per 50 m² våningsyta
- Kontor
 - 1 bilplats per 40 m² våningsyta i gatunivå mot gata
 - 1 bilplats per 30 m² våningsyta

- Restaurang, caféer
 - 1 bilplats per 10 sittplatser
- Hotell
 - 3 bilplatser per 10 gästtrum
- Samlingslokaler
 - 1 bilplats per 10 sittplatser
- K-hus
 - 1 bilplats per 200 m² påbörjad våningsyta

Utbyggs på samma tomt restaurang, caféer eller konferensutrymmen i anslutning till hotell får vid beräkningen av bilplatsbehovet för dessa utrymmen avrädas ett antal sittplatser som motsvarar 2 gånger hotellanläggningens gästroomsantal.

Normer för cykelparkering

- Bostäder
 - 2 cykelpatser 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
- Samlingslokaler
 - 1 cykelplats per 20 personer

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

Besoksparkering bör placeras i närheten av entréer. Arbetsparkering bör placeras i vaderskyddade cykelstall ev. låsbara.

På gata kan en viss besoksparkering placeras enligt stadsstyrelsens direktiv.

Krav på bilplatser

Under förutsättning att särskilt avtal därom ingås med staden och under förutsättning att tomtens bebyggelse med 100 % av den för tomtens angivna byggnadsrätten kan kravet på bilplatser nedsättas enligt följande:

- Upp till 100 % nedsättning av skyldigheten att iordningställa bilplatser för handel.
- Upp till 100 % av bilplatsbehovet för kontor får frikopas.
- Besoksparkeringen får placeras på gata.

Bilplatsbehovet härledas ur normen för bilplatser för bostäder och hotell skall placeras på tomtens.

Friköp av bilplatser

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare inom planeområdet kan bilplatserna även iordningställas utanför tomtar på här för särskilt avsat trafikområde för allmän underjordisk parkering.

Staden äger härvid rätt att erhålla skälig ersättning för ianspråktagen mark samt för beräknade kostnader för istandsättandet och fortlopande årsunderhåll.

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

Vid frikop av parkeringsplatser skall till byggnadslov bifogas frikoppsavtal med staden inom här för avsat trafikområde för allmän underjordisk parkering samt över tidigare frikoppta bilplatser.

Tomtindelning

På detta planområde skall för kvarterområdet uppgrävas separat bindande tomtindelning.

K-HUS- OCH ANDRA SKYDDSBESTÄMMELSER

Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad

Speciell uppmärksamhet skall härutöver fastas vid anpassningen till gatu-, kvarters- och gårdshelhet samt till områdets tidshistoriska karaktär vid byggnadsnamnens bedomning av anmälan eller ansökan om:

- bygglov
- reparatur eller ändring av byggnad, ändring av fasad, ändring av byggnadens användningssätt, uppförande av lätt konstruktion, uppförande av inhängnad i tomtgräns
- ändring av den naturliga markytan eller fallning av träd
- utplacering av församlingskap på gatunivå eller annat allmänt område
- byggnadens utseende eller på stadsbildens inverkan åtgärd samt ändring av byggnads vägmaterial, yttre färgsättning, taktäckningsmateriel och/eller färg
- uppsättande av reklamannonser.

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

Innan ovan avsedd ansökan avgörs eller anmälan bedöms skall museistyran beredas tillfälle att avge uttalande. Uttalande skall avges inom två (2) månader.

Vård av K-hus

För allt byggande skall användas sådana byggnadsmateriel, färger och taktäckningsmateriel, som lämpar sig med tanke på stadsbildens och K-märkt byggnads särprägel.

Vid reparatur av historiskt värdefull eller för stadsbildens betydelsefull byggnad skall byggnaden med dess olika utbyggnader, fasader, fönster- och dörroppningar, fönsterindelning, tak, skorstenar, vattenrännor och andra för byggnadens karaktäristiska detaljer och materiel bibehållas eller då dessa utbyttas mot stålbärande sådana nybyggas i enlighet med tidigare eller ursprungligt utförande.

Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.

Befintlig fasadpanel får bytas till motsvarande typ och målas med oljefärg.

Fönster skall kvarstå i fasadiv.

Inredning av vindsvåning

I K-hus får vindsvåning inredas dock med bibehållande av byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värde.

GÄLLANDE STADSPLANBETECKNINGAR 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.
- Byggnadsområde för gatubyggnad vars arkitektur skall anknyta till områdets tidstypiska karaktär (empire mot Strandgatan och sekelskiftets snickarstil / 20-talsklassicism mot Torggatan).
- Del av allmän gågata på kvartersmark som får överbyggas med tak och gångbroar. Sådant gatu-utrymme inräknas inte i våningsytan.
- Del av tomt reserverad för allmän ledning.
- Kvarterområde för kombinerade affärs- och bostadsvåningshus, restaurang- och handelsanläggningar, samt administration och samhällsservice. Av den totalt utbyggda våningsytan skall minst 1/6 reserveras för bostadsändamål.

Takvåning

I byggnader som är uppförda före år 1978 kan utöver den största tillåtna sammanlagda våningsytan inredas bostäder.

Sådan vindindredning kan efter prövning medges även om samtliga parkeringsplatser eller frylltor inte kan ordnas på tomt.

Vid bedomning av åtgärdens ändamålsenlighet skall särskilt beaktas om för stadsbildens rehabilitering viktigt byggnadsobjekt anpassas till stadsbildens genom att byggnaden i ex fasad med synligt vattentak eller att fasadernas och takens textur och materiel anpassas till platsens karaktär, den allmänna stadsbildens och den lokala traditionen.

Planteringar och obebyggd tomtmark

Inom tomtområde får befintliga träd inte fallas utan särskilt tillstånd av byggnadsinspektören. På tomt skall minst 3 m höga frukt-, löv- eller barrträd underhållas eller planteras så att antalet växande träd fortlopande uppgår till minst ett (1) per påbörjad 300 m² tomtareal.

Underjordisk parkering

Garage- och kallarytymmen under marknivå får i kvarteren 3 och 16 utbyggas över hela tomtens exklusive K-husareal. Sådant utrymme skall till hela sin rumshöjd vara beläget under angränsande gatanivå.

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare inom 3- och 16-kvarteren om att tomtägare utbyggs 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 upplättes enligt avtal till staden erhalles 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.