

MARIEHAMNS
STAD



EN VARSAM FÖRTÄTNING AV OMRÅDET

SVEDEN

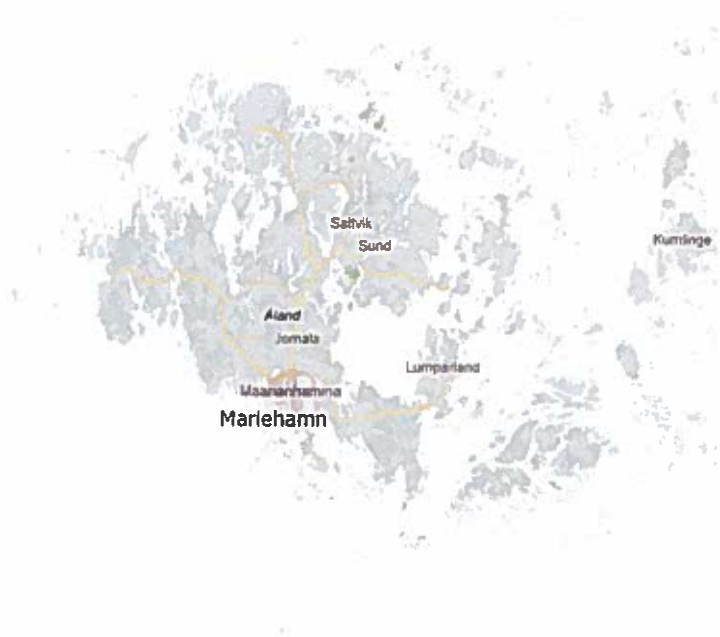


Mariehamns stad 2012, Stadsarkitektkansliet, revidering januari 2013
Handläggare Annika Karlsson, arkitektstuderande Aalto-universitetet

SIDA 3 **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

4	1. INLEDNING
5	2. HISTORIA
5	2.1 OMRÅDET
6	2.2 BOSTADSARKITEKTUREN
7	2.3 1920-TALS KLASSICISM OCH FUNKTIONALISM
8	3. ANALYS
7	3.1 BYGGNADSÅR
8	3.2 STADSPLANEN ÅR 1974
10	3.3 GÄLLANDE STADSPLAN OCH GENERALPLANENS RIKTLINJER
11	3.4 BYGGNADSRÄTT
11	3.5 OUTNYTTJAD BYGGNADSRÄTT
12	3.6 BYGGNADSRÄTT E-TAL
12	3.7 VANINGSTAL
13	3.8 FASADMATERIAL

SIDA 13	3.9 TAKMATERIAL
14	4. TYPOLOGI
15	4.1 BYGGNADSTYPERNA
17	5. FÖRSLAG PÅ FÖRTÄTNING AV SVEDEN
18	5.1 OMRÅDET
19	5.2 TYPTOMT OCH FÖRTÄTNINGSMÖJLIGHET
20	5.3 ANPASSADE BYGGNADSTYPER
24	5.4 BYGGNADSDETALJER
27	5.5 TOMT- OCH KVARTERSLÖSNINGAR
47	6. SLUTSATS



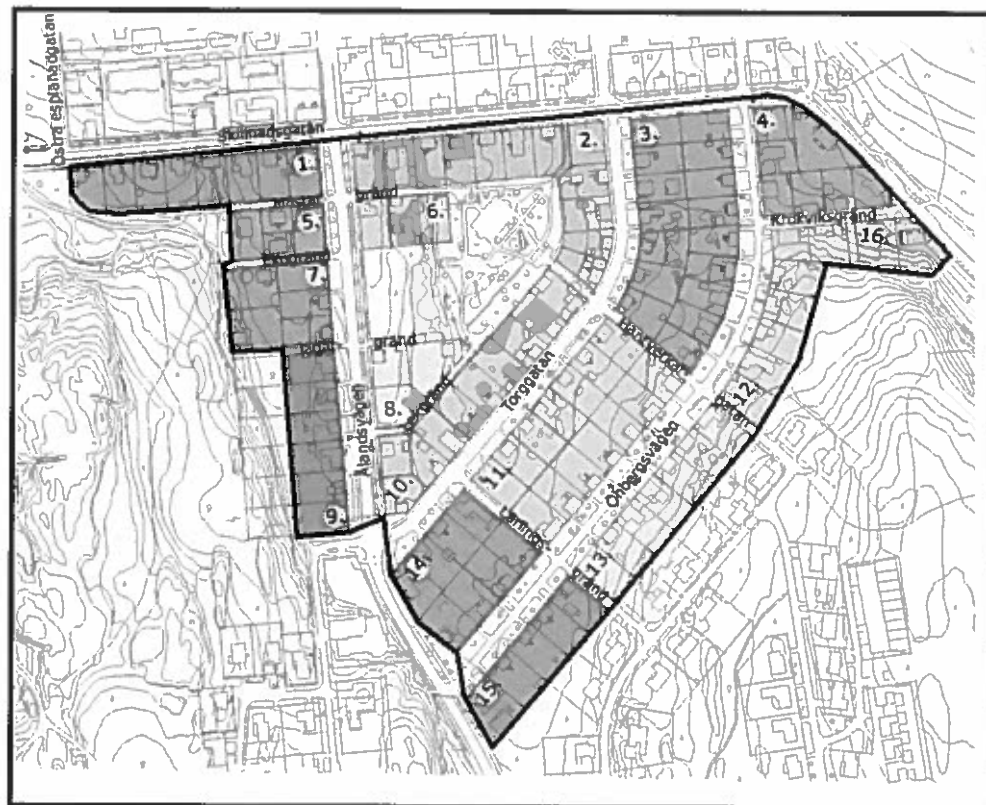
1 INLEDNING

Sveden är ett bostadsområde beläget söder om den absoluta stadskärnan i Mariehamn, Åland. Det aktuella utredningsområdet är en stor del av stadsdelen Sveden och kommer därmed i detta arbete att benämnas som området Sveden. Området är planerat enligt trädgårdsstadsidealet, till skillnad från centrala Mariehamn som följer rutnätstadens ideal. Sveden är karaktäristiskt och tidstypiskt, vilket gör det värt att bevara. Området består av 120 tomter och bostadshus, varav majoriteten uppfördes under 1940- och 50-talet. Bostadshusen är idag till största delen friliggande enfamiljshus, med undantag från ett fåtal flerfamiljshus med hyresrätter. Inom området existerar även en del affärsverksamheter, såsom daghem, tandläkare och fotoaffär. Karaktäristiskt för Sveden är, bortsett från arkitekturen, speciellt den grönskande parken belägen i centrum av området samt dess många mindre grönområden.

Sveden står idag inför en ny epok. Mariehamn växer, blir allt tätare och bostadsbehovet ökar kontinuerligt. Eftersom stadens yta är begränsad, behöver

befintliga områden förtätas och utnyttjas effektivt. Förtätning är så gott som oundvikligt, eftersom tillväxt och utveckling är grundläggande för en stad. Dock är det viktigt att i förtätningsprocessen ta i beaktande den befintliga arkitekturen och områdesplaneringen, områdets atmosfär och anda samt befolkningens och stadens behov.

Syftet med detta arbete är att då en förtätning av Sveden blir aktuell, ska det finnas ett grundläggande koncept och lättillgänglig fakta att grunda sig på. Utgångsläget i förtätningen är att aktivera den outnyttjade byggnadsrätten som den aktuella stadsplanen medger, inte att öka tomtens byggnadsrätt. Områdets outnyttjade byggnadsrätt ska på ett välgrundat och ändamålsenligt sätt kunna riktas, så att den används effektivt och stödande för området.



Bilden visar Svedens olika kvarter och dess numreringar

2 HISTORIA

I arkitekt Bertel Jungs stadsplan från år 1938 tillkommer stadsdelarna Sveden och Storgården, söder om den dåvarande stadsgränsen. Torggatan och Öhbergsvägen förlängs med sina kännpaka böjda linjer. Lindan och en monumental byggnad planeras i bebyggelsens centrum.

Sveden har förverkligats enligt Jungs stadsplan, bortsett från den utelämnade västra tomtraden i kvarter 9. Stadsplanen redovisar gatuområden med planteringar, kvarter och tomstruktur. Byggnandet reglerades i byggnadsordningen från år 1941, så att huvudbyggnadens storlek, placering till gatulinjen och avstånd till grantomternas gränser styrs. Detaljer, såsom sockelns minimihöjd, placeringen av burspråk och balkong samt byggnadernas anpassning till varandra, regleras. Möjligheten att placera butiker, bostads-, och arbetsrum i bottenvåningen, kombinerat med att golvet får ligga under markytan vid fönster, påverkade både byggnadernas utformning och faktumet att många källarbutiker byggdes både i Sveden och i resten av innerstaden.

Sveden är till största delen uppfört mellan 1940- och 1960-talet. Utgående från Jungs stadsplan och byggnadsordningen har bostadsområdet utformats till vad som idag kallas trädgårdsstadsidealet. Detta innebär bl.a. vägar formade utefter terräng, grönområden mot gatusidan och stora privata trädgårdar.

2.1 OMRÅDET

Området är ca 16 ha stort och avgränsas i norr mot Skillnadsgatan och i väst av gång- och cykelvägen i grönområdet mot Lotsberget. Mot sydost avgränsas områdets fastighetsgräns mot Ringvägens fastigheter och mot sydväst avgränsas området av Ålandsvägen med undantag från Eko- och Mästargränd. Området avgränsas även mot syd av Ålandsvägen, fram till korsningen Ålandsvägen-Öhbergsvägen, där vägen övergår till Västra Ytternäsvägen. Gällande stadsplan för Sveden trädde i kraft år 1974, med undantag från ett antal nyare frimärksplaner för enstaka tomter. Karaktäristisk för Sveden områdesmässigt är naturen, grönskan, florans mångfald och atmosfären. Bostadsområdet är idylliskt, lugnt och vackert även om det är beläget centralt i Mariefhamn. Tomterna är stora, majoriteten är ca 800 m² med bostadshus och stora trädgårdar. Största delen av bostadsbyggnaderna är 1 1/2 eller 1 3/4 plan, med undantag från "sockerbitshusen" på två våningar och några enstaka envåningsbostadshus. Majoriteten av bostadshusen är placerade i gatugränsen, vilket i Sveden fungerar väl eftersom områdets gator är breda och innefattar grönområden med träd. Tomternas grönytor är belägna på baksidan och gränsar vanligen till nästa fastighets baksida.

I trädgårdarna finns ofta diverse gamla fruktträd, t.ex. äppel, päron och körsbärsträd, som bidrar till den lummiga atmosfären. Även gamla vårdträd är förekommande såsom kastanj, rönn, ask, ek och lönn. På förgårdsmarken, d.v.s. grönområdet mellan gata och hus, finns ett flertal tallar och en del lövträd, framförallt i områdets östra - sydöstra delar. Dessa bidrar till att skapa ett högt och brett gaturum. På Ålandsvägen finns förgårdsmark enbart på den östra sidan och även här finns utplanterade träd. På Skillnadsgatan och Ålandsvägen finns alléer med lindar som skapar avgränsning av gatorna och på västra sidan av Ålandsvägen finns en del sporadiskt utplacerade tallar och blandade lövträd. I Svedens grönskande parkområde är träden vid lekplatsområdet planterade utefter gångstigarna, i den västra delen mer ostrukturerat utplacerade och mot bergskanten växer träd och buskar fritt. Vid en förtätning av området är det viktigt att i så hög grad som möjligt bevara befintliga träd, buskar och annan växtlighet eftersom dessa är viktiga för områdets karaktär.



2.2 BOSTADSARKITEKTUREN

Bostadsarkitekturen i Sveden består av två byggnadstyper. Den ena av 1 1/2 och 1 3/4 vånings efterkrigstida sadeltakshus, i riket s.k. frontmannahus, från åren mellan 1940 och 1960. Den andra byggnadstypen är det s.k. sockerbitshuset, bestående av två våningar och en kvadratisk baskropp. Sockerbitshuset är idag karaktäristiska och bör i hög grad bevaras. Strukturen för bebyggelsen i Sveden är överlag homogen gällande både arkitektur och placering, vilket ger ett sammanhängande intryck. Sadeltakshuset består vanligen av en rektangulär baskropp med högt sadeltak och en sockel på ca 80 cm samt en fasadlivsförhöjning på ca 110 cm.

Vanligen är sadeltakshuset i 1 1/2 våningsplan eller mer, dock förekommer även ett fåtal envåningshus med oinredd vind i området, vanligen från 1960- och 1970-talet. Dessa envåningshus skiljer sig från Svedens karaktäristiska arkitektur och stärker inte områdets helhetsbild, vilket betyder att de inte är av betydelse att bevara. Vidare förekommer även suterränghus i området, en form som är nödvändig p.g.a. den svåra topografin på en del tomter.

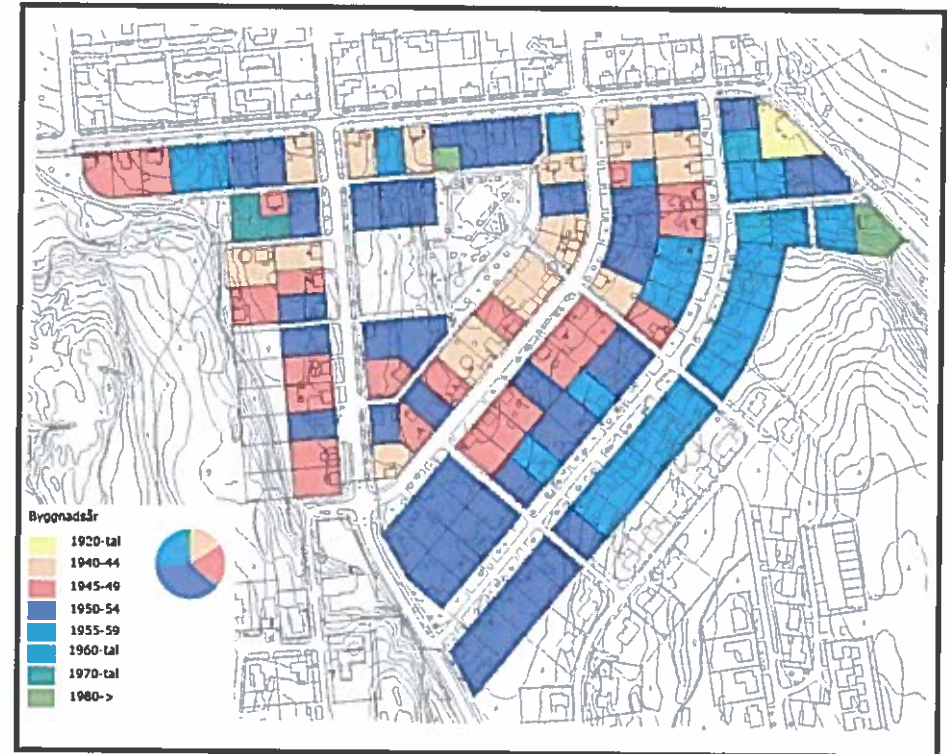
Överlag ger Sveden ett enhetligt helhetsintryck och det är först vid närmare blick som det märks att husen är rätt olika till utseende och form. Husen är uppförda i bl.a. olika fasadmaterial, takmaterial och storlek, men har fortfarande de viktiga grundformerna för att skapa ett homogent område. Som exempel kan tas takvinkeln och takutsprång, placering av ingång, fönstermodeller, trapp- och balkongräcken samt mycket mer. Dessa är även faktorer som är viktiga att ta i beaktande och efterlikna vid planeringen och utformningen av en förtätning.

2.3 1920-TALSKLASSICISMEN OCH FUNKTIONALISMEN

Stadsplanen för Sveden följer det s.k. trädgårdsstadsidealet, vilket hör till samma tidsanda som 1920-talsklassicismen. Grundtanken bakom trädgårdsstadsidealet var att bygga samhällen där man separerade bostäder från fabriker för att ge människan möjligheten att bo i en friliggande villa med möjlighet att odla i en trädgård. Organiskt formade vägar med orörd natur, förgårdsmark och stora bevarade träd var typiskt för stilen. Svedens bostadsarkitektur har starka influenser från den 1920-talsklassicistiska arkitekturen, d.v.s formerna, materialen och detaljerna, dock finns här även spår av funktionalismens grundtankar och former. 1920-talsklassicisterna ville skapa ett sakligare och stramare formspråk och stilen kom att bli ett mellanskede av jugend och funktionalism. Arkitekturen skulle förenklas och göras renare, dock inte lika radikalt som funktionalisternas ideal. Typiskt för 1920-talsklassicismen är bl.a. oxöga, locklistpanel, spröjsade fönster med mittpost, hörnpilastrar och putsad sockel.

Funktionalismens syfte var i sin tur att skapa en ljus och luftig arkitektur, en ren arkitektur utan utsmyckningar och andra distraktioner. Typiskt för den enkla funktionalismen var t.ex. småstugor med källare uppförda i ett enkelt formspråk med släta fasader och flacka tegeltäckta sadeltak. Fasadmaterialet var vanligen stående träpanel med lockläkt i ljusa pastellfärger som grått, gult eller ljusgrönt. Byggnadsdelarna var ofta standardiserade och detaljerna var få. Fönsterformerna var vanligen tvåluftsfönster eller enluftsfönster. Vid entrén var det vanligt att man hade en betongtrappa med ett smidesräcke och ett litet skärmtak ovanför.

Grundtanken inom funktionalismen var att utgående från byggnadens och rummets funktionsplanering, kunde en effektivt och ändamålsenligt planlösning skapas. Funktionalistiska hus saknar vanligen vindsvåning. Funktionalismen brukar i folkmun kunna benämnas för kubhusens arkitektur, d.v.s husen består av kuber placerade på och intill varandra. Detta kan liknas vid sockerbitshusen i Sveden, en solitär byggkropp med mindre kuber satta på den större i form av t.ex. entréer och balkonger. Vidare är även husen i Sveden dels avskalade i sitt utförande med puts, betongplattor eller träpanel som fasadmateriale, dels har husen fortfarande spår av detaljrikedomen som tillhör arkitekturstilen före funktionalismens genombrott, nämligen 1920-talsklassicismen. Svedens bostadsarkitektur är därmed en blandning av främst 1920-talsklassicismen och funktionalismen.



3 ANALYS

3.1 BYGGNADSÅR

På bilden kan ses att majoriteten av bostadsbyggnaderna i området Sveden är uppförda under åren 1950–54. En stor del är även uppförda under 1945–49 och 1955–59, vilket betyder att största delen av byggnaderna härstammar från tidsperioden 1945–1960. En byggnad härstammar från år 1927, det s.k. De Gamlas hem/ Parkgatan 24, och är den enda byggnaden som i dagsläget är K-märkt. I området finns dock i nuläget 18 bostadsbyggnader som, enligt tjänstemannainventeringen i generalplanearbetet "Sammanställning av arkitektonisk- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt K-märkta byggnader", är C-kategoriserade. Detta innebär byggnader som stöder stadsbilden och som kan K-märkas.

3.2 STADSPLANEN ÅR 1974

Den gällande stadsplanen för området Sveden är för de flesta tomter från år 1974, med undantag från ett antal nyare frimärksplaner. Stadsplanen från år 1974 styr tomtpianeringen enligt principen gatuhus-tillbyggnad-trädgård, d.v.s en tvåvånings byggnad mot gatan och mot gården en envånings flygelbyggnad ihopbyggd med huvudbyggnaden. I dagens läge finns ett flertal exempel på dessa envåningsflygelbyggnader i Sveden och man har insett att dessa inte stöder områdets karaktär. Dessa tillbyggnader riskerar att bli för stora och dominerande för de typiska 1 1/2 och 1 3/4 vånings sadeltakshusen och ha en negativ inverkan på dess arkitektoniska karaktär. En annan variant av en tillbyggnad på det befintliga huset, är att förlänga byggnaden mot gården vilket bryter mot småskaligheten i området. Båda tillbyggnadslösningarna rubbar den enkla geometriska grundformen av de tidstypiska byggnaderna på området.

I en ny stadsplan kunde man istället införa en tomtpianering som mot gatan har en byggnadsyta för en 1 1/2 - 1 3/4 vånings byggnad och mot bakre tomträns en byggnadsyta för en eventuell gårdsbyggnad, ifall den outnyttjade byggrätten är tillräckligt stor. Huvudbyggnaden kunde även förses med mindre tillbyggnader som stöder

byggnadens tidstypiska formspråk. Stadsplanen kunde även styra placeringen och utformningen av garage- och förrådsbyggnader, då behovet och uppförandet av dessa har ökat under årens gång. För att bibehålla områdets karaktär är det viktigt att även garage och förrådsbyggnader placeras rätt och följer samma formspråk som de övriga byggnaderna i området.

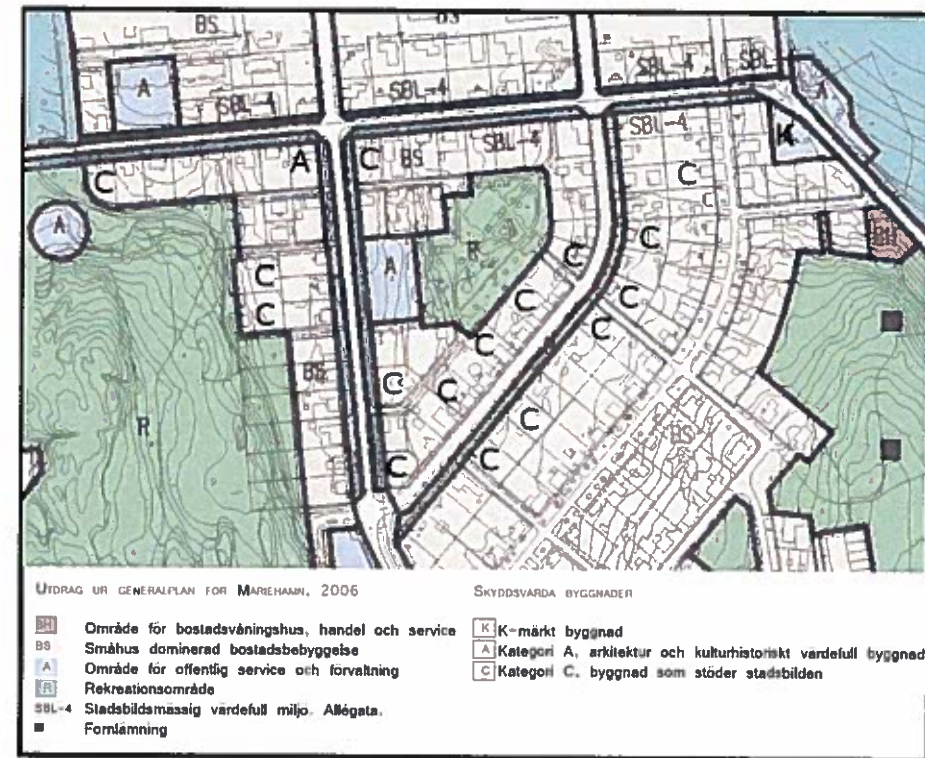
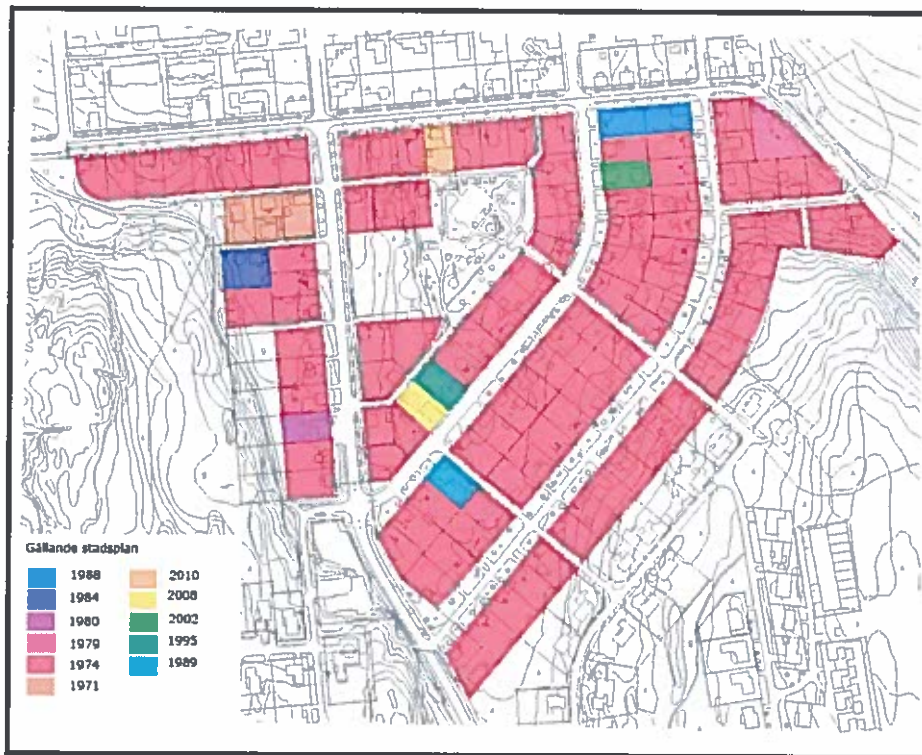
Stadsplanen från år 1974 reserverar en tredjedel av tomten, den belägen mot dess bakre gräns, för trädgård och planteringar. Man borde även i den nya stadsplanen försöka främja områdets gröna karaktär, dock är en gårdsbyggnad mer lämplig närmare bakre tomträns än centrerad på tomten. Ytterligare är bevarandet av de gröna förgårdsmarkerna på gatuområdet ytterst viktigt, då dessa är karaktäristiska för den trädgårdsstadsmässiga miljön.

I den nya stadsplanen kunde man förutom byggnadsrätterna, även behålla grundprinciperna från år 1974:s stadsplan, d.v.s. placeringen av huvudbyggnaden centrerad på tomtränsen mot gatan, byggnadsrätterna och riktlinjerna för områdets arkitektoniska utformning.



Legenda över tomtindelning

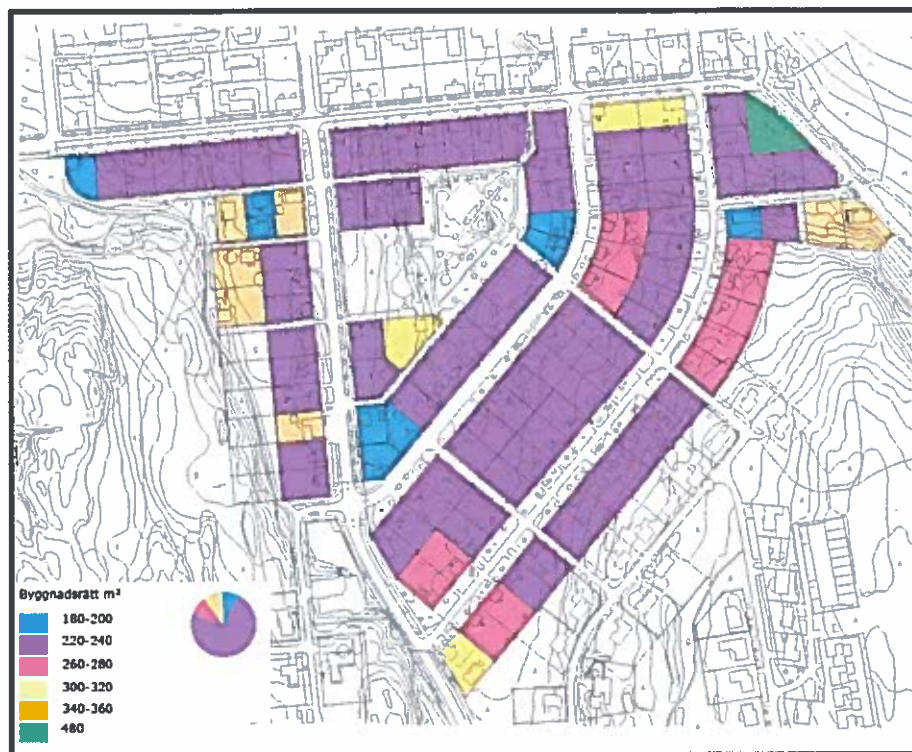
- Område med byggnadsyta för 2 våningar
- Område reserverat för 1-våningsbebyggelse
- Område som bör planteras eller annars hållas i parkartat skick



3.3 GÄLLANDE STADSPLAN OCH GENERALPLANENS RIKTLINJER

Bilden visar vilken stadsplan som är den gällande för de olika tomterna. Gällande stadsplan för de flesta tomter i Sveden är från år 1974, dock finns det även ett antal frimärksplaner d.v.s. tomtplaner som har förnyats under årens gång p.g.a. egna behov och orsaker.

Generalplanen stipulerar samma markanvändning som i gällande detaljplan. För att bibehålla områdets karaktär har generalplanen samma exploateringsgrad som i den gällande detaljplanen, $e = 0,3$. Antalet våningar begränsas i generalplanen till två våningar eller lägre. I dagsläget är en byggnad K-märkt och enligt tjänstemanna-inventeringen "Sammanställning av arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt K-märkta byggnader" i generalplanen kan 18 byggnader K-märkas.

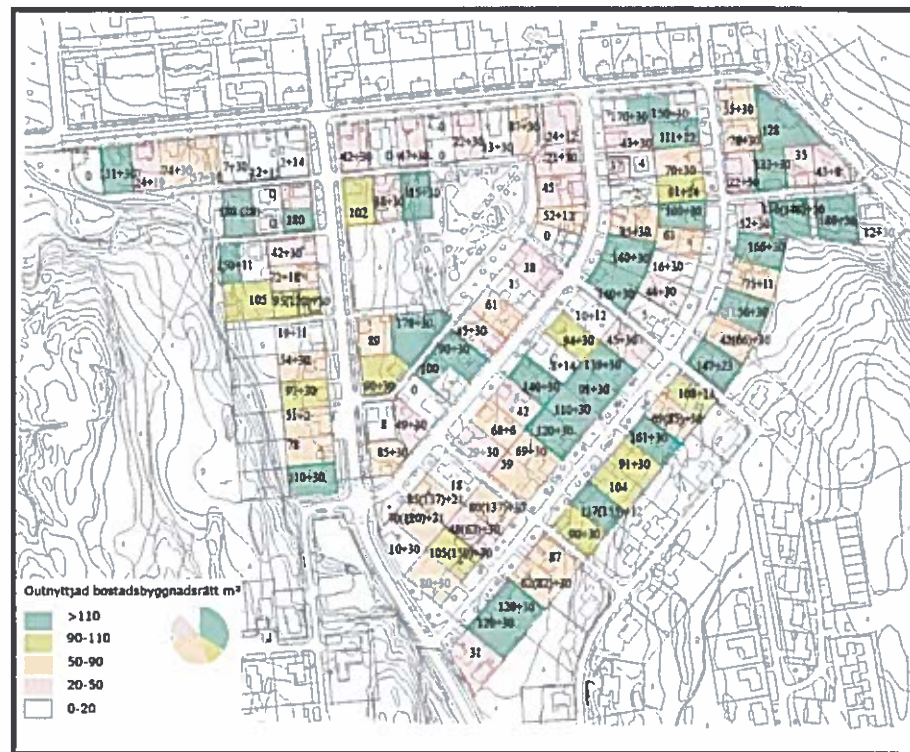


3.4 BYGGNADSRÄTT M²

Största delen av tomterna har en byggnadsrätt på 220–240 m² våningsyta + 30 m² våningsyta för garage och ett flertal har en byggrätt på 260–280 m² + 30 m² för garage. De minsta byggnadsrätterna ligger på 180–200 m² + 30 m² för garage och den största har upp till 480 m² + 30 m² för garage.

3.5 OUTNYTTJAD BYGGNADSRÄTT M²

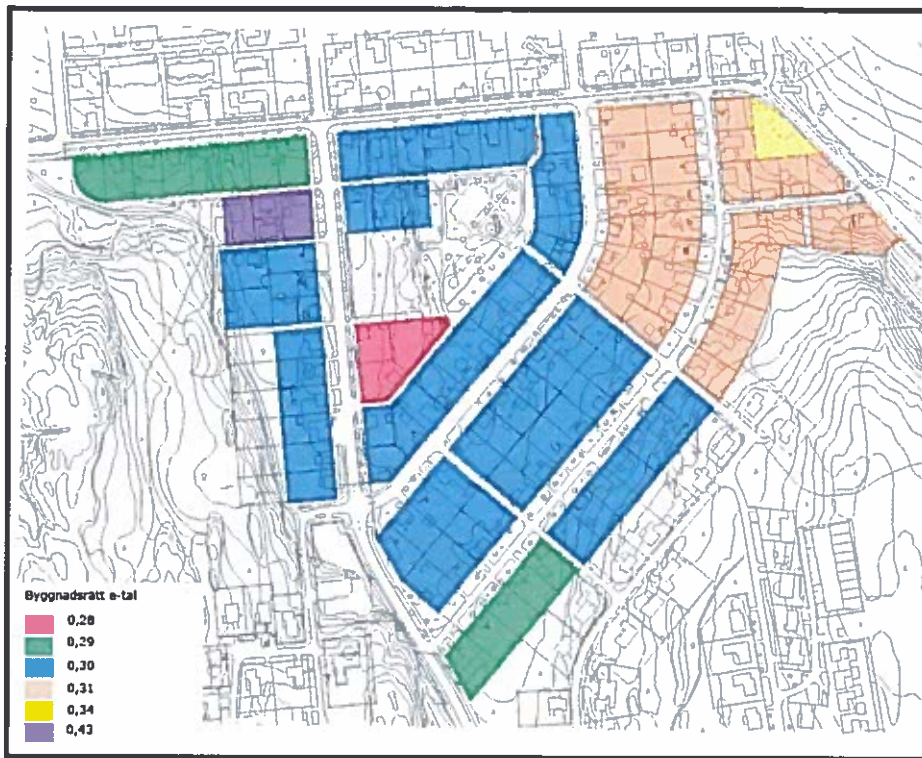
Huvudprincipen, när outnyttjad byggnadsrätt har beräknats, har varit de byggnadslov som finns. Där till har granskats möjligheten att utnyttja de befintliga gatuhusen maximalt. Ifall den maximala våningsytan skiljer mer än 10 m² i jämförelse med den enligt byggnadslovet angivna utnyttjade byggnadsrätten, är den enligt byggnadslovet beräknade byggnadsrätten angiven inom parentes och den enligt den maximala våningsytan på befintligt gatuhus, angivet som första och gällande tal. Ifall outnyttjad byggnadsrätt enligt gällande bygglov är under 20 m², har den maximala byggnadsytan inte tagits i beaktande.



Byggnadsrätterna består av en byggnadsrätt för bostadsbyggnad + en byggnadsrätt för garage, t.ex. 240 + 30 m² för garage. Byggnadsrätten för boende får utnyttjas till garage men byggnadsrätten för garage får inte utnyttjas till boende.

Bilden, diagrammet, visar att en stor del av tomterna i Sveden, utgående från givna bygglov, fortfarande har mycket outnyttjad byggnadsrätt för boende kvar. Detta betyder att potentialen för en förtätning av området är hög.

Med en outnyttjad byggnadsrätt för bostadshus på över 110 m² är möjligheten för delning av tomt samt uppförande av nytt bostadshus stor. Med en byggnadsrätt på mellan 90–110 m² finns fortfarande möjligheten för uppförande av nytt bostadshus och en delning av tomt är i allmänhet möjlig. En outnyttjad byggnadsrätt på 50–90 m² kan fortfarande utnyttjas till gårdsbyggnad som bostad eller förråd. En outnyttjad byggnadsrätt på under 50 m² ger färre möjligheter, men utrymmet kan tänkas användas till gårdsbyggnad med förrådsfunktion, tillbyggnad, veranda eller förråd.



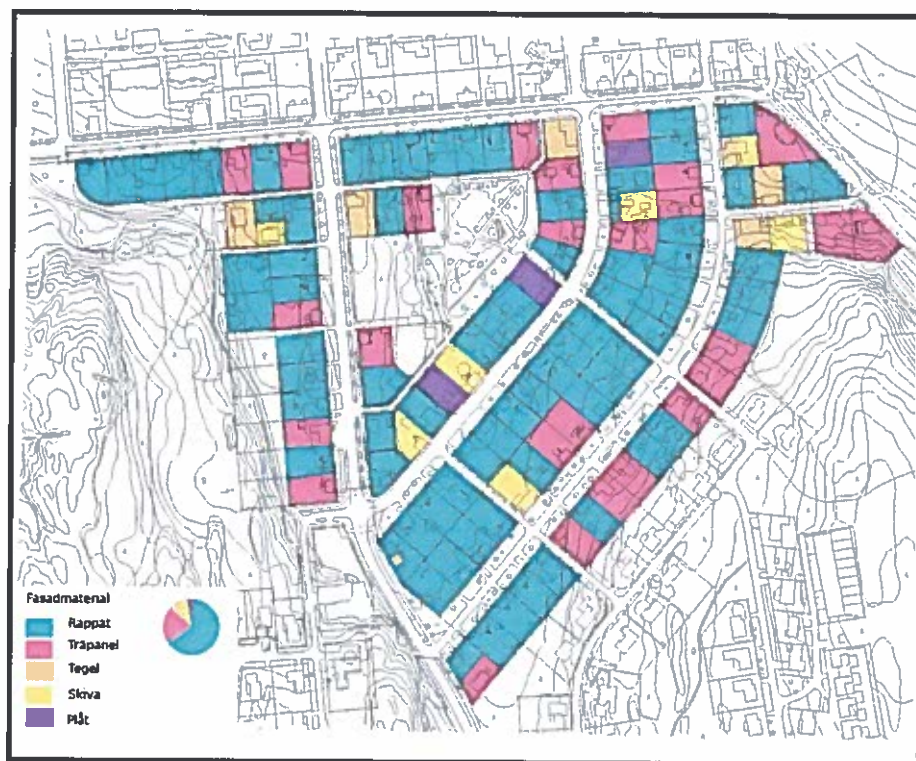
3.6 BYGGNADSRÄTT E-TAL

E-tal, exploateringtal, är ett mått på hur mycket en tomt kan bebyggas. E-talet räknas genom att dividera byggnadsrätten med den totala markarealen. E-talet i gällande stadsplanen för bostadsområdet Sveden ligger på 0,3, förutom för kvarter 5 med stadsplan från 1970-talet.



3.7 VÅNINGSTAL

De flesta bostadshusen i Sveden är 1 1/2 och 1 3/4 våningshus, huvudsakligen av typen sadeltakshus. Sockerbitshusen, samt ett fåtal sadeltakshus, är uppförda i tvåvåningar. Enbart några enstaka envåningshus är uppförda i området. Alla suterränghus, en form av byggnad som ligger i en sluttning, är belägna vid bergskanterna.



3.8 FASADMATERIAL

Karaktäristiskt för Sveden är bl.a. de putsade fasaderna i en mängd olika ljusa pastellfärger. Vidare är även träpanel vanligt och passar väl in i gatubilden, med rätt färg och rätt nyans. Tegel förekommer, men rekommenderas inte då det inte stärker helhetsintrycket i området. Även skiva och plåt syns i gatubilden, dock är rappat eller träpanel att föredra.



3.9 TAKMATERIAL

Plåt, speciellt falsad, och betongtakpanna är de mest förekommande takmaterialen i Sveden. En mängd olika takmaterial syns på de olika bostadshusen, dock är falsad plåt alternativ tegeltak att rekommenderas i framtiden för att förstärka helhetsintrycket av området.



Sadeltakshus med putsad fasad



4 TYPOLOGI

Typologi betyder "läran om typer och det systematiska ordnandet av dessa". Att typologisera är att bestämma typer av, i detta fall arkitektur, för att kunna gruppera och klassificera olika typ av hus.

4.1 SVEDEN IDAG

Som tidigare nämnts består Sveden av huvudsakligen två hustyper, tvåvånings-sockerbitshus och 1 1/2 - 1 3/4 vånings sadeltakshus. Husens arkitektoniska stiltyp är en blandning av 1920-talsklassicism och funktionalism. Sockerbitshuset har en kvadratisk baskropp, undantagsvis avlång rektangulär, och valmat tak i vanligen plåt eller tegel. Huset har vanligen två våningar och har som sadeltakshuset, en sockel på minst 80 cm.

SADELTAKSHUS

TIDSTYPISKA BYGGNADSDETALJER, EFTERKRIGSTIDEN OCH FUNKTIONALISM

- | | |
|--|--|
| 1. Sadeltak med ca 35 graders lutning | 9. Fönster av trä, inget foder. Placerade i fasadliv |
| 2. Skorsten klädd i plåt | 10. Rappad sockel |
| 3. Dekorativt vindsfönster | 11. Rappad fasad avfärgad, målad, med kalkfärg |
| 4. Lägre fönster, i förhållande till golvyta, på övervåningen, | 12. Hängrännor och stuprör av målad stålplåt |
| 5. Inklädd takfot, utsprång 20-30cm | 13. Utkragande balkongplatta |
| 6. Utskjutande fönsteröverstycke, tegelklätt | 14. Tegeltek |
| 7. Dämpade grå kulörer, symmetriska fasader | 15. Smidesrücke |
| 8. Burspråk med balkong | 16. Två- och treluftsfönster |

Sadeltakshuset har en rektangulär baskropp, sadeltak och är vanligen 1 1/2 - 1 3/4 våningar högt. Sockeln är minst 80 cm hög och fasalivshöjningen ca 110 cm. Takvinkeln är i huvudsak lika för Svedens alla sadeltakshus och ligger på ca 35 grader, vilket är relativt brant för ett sadeltak. Sockelhöjden är en rekommendation för ett bättre helhetsintryck av området. Typiskt för fasadarkitekturen i Sveden är även att husens fönster är placerade i fasadliv, d.v.s. i linje med fasaden.



Sadeltakshus med träpanel



SADELTAKSHUS

TIDSTYPISKA BYGGNADSDETALJER, 1920-TALSCLASSICISM

- | | |
|---|--|
| 1. Sadeltak med ca 35 graders lutning | 9. Balkongen bärs upp av pelare |
| 2. Skorsten murad i tegel | 10. Entré med öppen farstuvist |
| 3. Dekorativt vindsfönster | 11. Rappad sockel |
| 4. Vindskivor av trä | 12. Fasad med stående träpanel |
| 5. Lägre fönster, i förhållande till golvyta, på övervåningen | 13. Hängrännor och stuprör av målad stålplåt |
| 6. Inklädd takfot, utsprång 20-30cm | 14. Små takkupor mitt på långsidorna |
| 7. Utskjutande foderlister | 15. Plåttak |
| 8. Smalt foder av målat trä. Fönster placerade i fasadliv | |

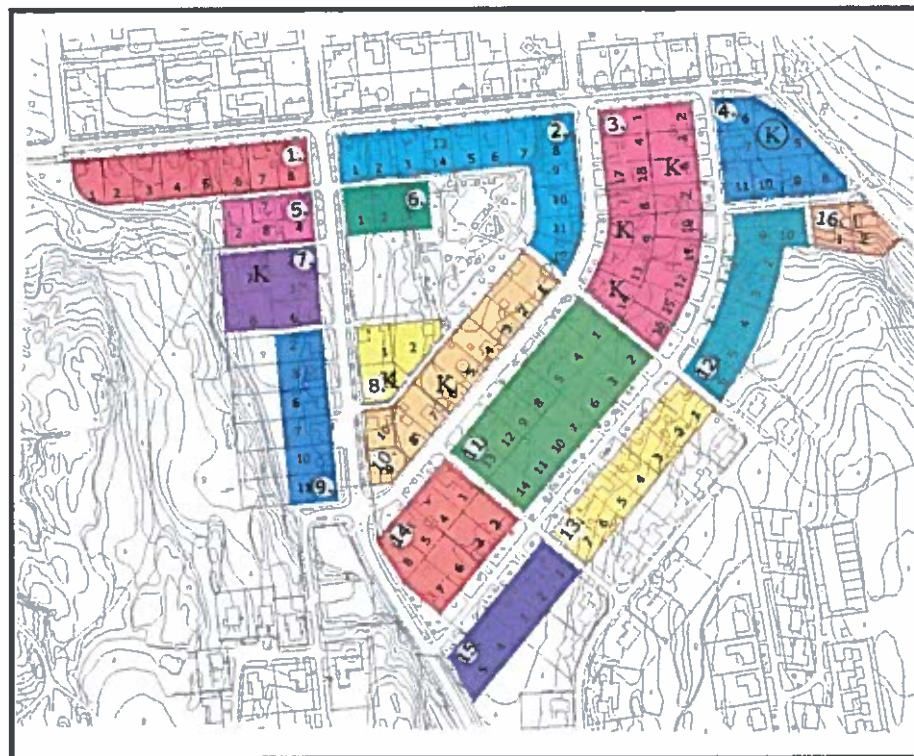


Sveden är en blandning av funktionalism och klassicism. Gällande sockerbitshusen, även kallade tvåplansvillor, kan man urskilja ett antal tecken på denna blandning, t.ex. flacka sadeltak eller valmat tak. Tjugotalsklassicismens symmetriska fasader kombinerades även med funktionalistiska arkitekturdetaljer som t.ex. hörnfönster. Fasaderna kunde förutom putsade ytor, även ha stående eller liggande panel i ljusa oljefarger. Taken var vanligen klädda med plåt eller tegel. Husen hade ofta hel källare och i de större villorna fanns ofta garage.

"SOCKERBITSHUSEN"

TIDSTYPISKA BYGGNADSDETALJER, FUNKTIONALISM

- | | |
|--|--|
| 1. Valmat tak, ca 25 - 30 graders lutning | 6. Trelufffönster. Alla fönster placerade i fasadliv |
| 2. Rundad balkongfront | 7. Rappad fasad avfärgad, målad, med kalkfärg |
| 3. Utkragande balkongplatta | 8. Skorsten klädd med plåt |
| 4. Slammad sockel | 9. Hängrännor och stuprör i plåt |
| 5. Fönster av trä, inga foder vid putsad fasad. Smal foderlist vid träpanelfasad | |



3D-illustration av Sveden. De nya byggnationerna är markerade med vitt.

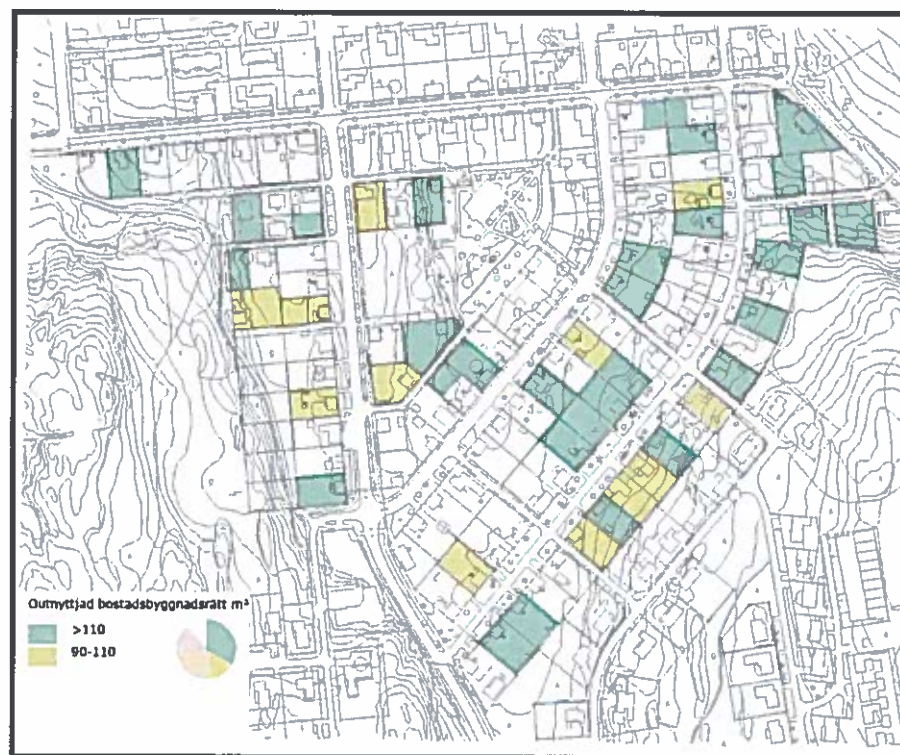
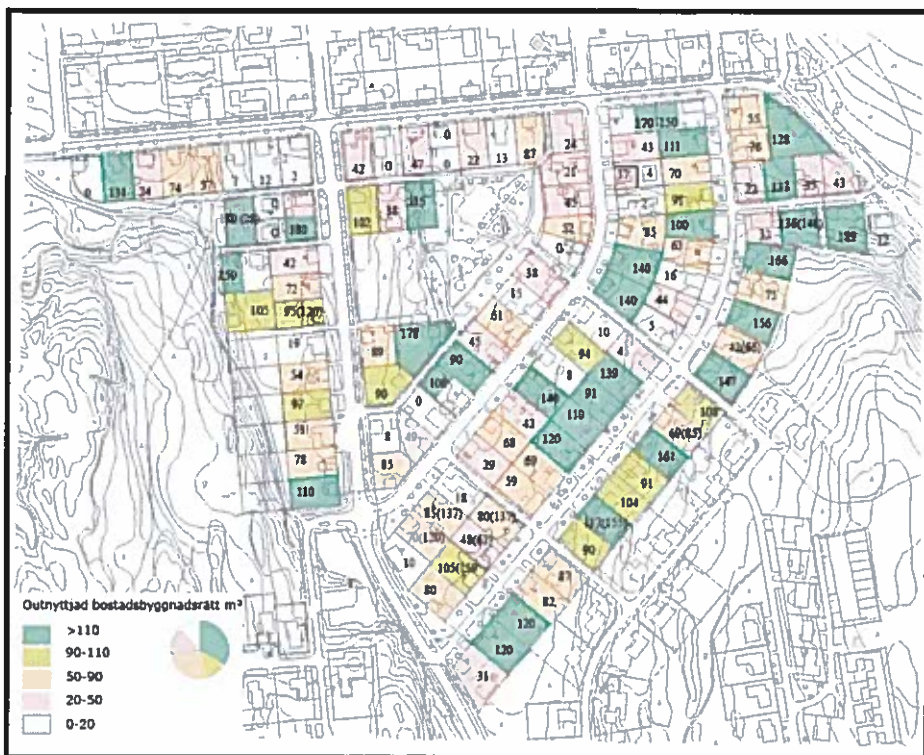
5 FÖRSLAG PÅ EN VARSAM FÖRTÄTNING AV SVEDEN

Sveden är som bostadsområde karaktäristiskt och kulturhistoriskt betydande för Mariehamn, vilket gör det ytterst viktigt att bevara områdets befintliga karaktär och att genom en varsam förtättningsplanering främja områdets arkitektoniska egenskaper och enhetliga karaktär.

Syftet med detta arbete är att undersöka förtättningsmöjligheterna för Sveden och samtidigt bibehålla områdets karaktär och miljö. Utgångsläget för arbetet är en omplacering av den befintliga byggnadsrätten enligt de aktuella och gällande stadsplanerna, inte att öka tomternas byggnadsrätt. Inventeringen av Svedens befintliga byggnader och miljö fungerar som utgångspunkt för förtätningen. Förslagen omfattar bl.a. utrymmesplanering, korrigerande åtgärder och gårdsplanering. Framför allt finns

förslag för hur ett maximalt utnyttjande av tomt och byggnadsrätt kan förverkligas samt alternativ för placeringen och utformningen av nya byggnader.

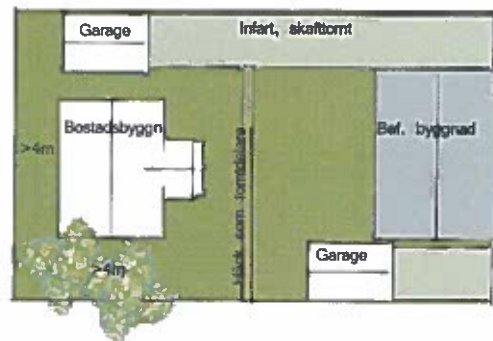
Förtättningsplanen utgår ifrån den enskilda tomtens utnyttjade byggnadsrätt, bostadshusets typologi och tomtens storlek och förutsättningar. Utifrån befintliga byggnadstyper har lösningar tagits fram för en varsam förtätning, d.v.s. för delning av tomt, tillbyggnad i form av bostadsbyggnad på gården, tillbyggnadslösningar samt gårds- och garagebyggnadsalternativ.



5.1 OMRÅDET

Sveden består idag av 16 kvarter och 120 tomter. Majoriteten av tomterna har en byggnadsrätt på 220–240 m² och ett tillåtet e-tal på 0,30–0,31. I dagens läge har många av tomterna en stor del outnyttjad byggnadsrätt kvar, ett flertal t.o.m över 110 m². I förtätningsplaneringen har utgångsläget varit att tomter med över 90 m² outnyttjad byggnadsrätt kvar kan delas och bebyggas med ett till bostadshus. Tomter med 50–90 m² kvar kan fortfarande bebyggas, dock rekommenderas en gårdsbyggnad som bostad. För tomter med

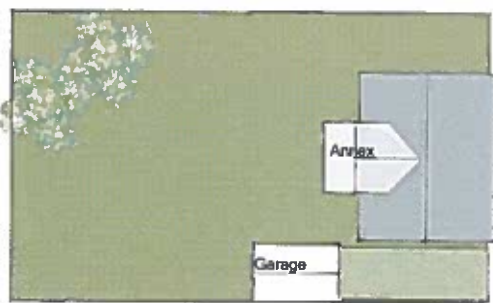
under 50 m² är möjligheterna färre, vanligen rör det sig om byggnadsmöjlighet för en gårdsbyggnad ämnad som förråd, tillbyggnad på befintligt bostadshus, veranda eller garage med förråd.



Nytt bostadshus

TYPTOMT OCH FORTÄTNINGSMÖJLIGHET FÖR TOMT MED ÖVER 90 m² OUTNYTTJAD BYGGNADSRÄTT. TOMTEN KAN I ALLMÄNHET DELAS

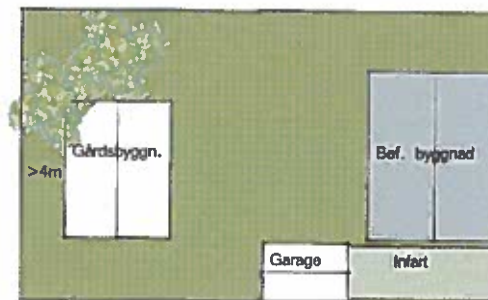
Gata



Tillbyggnad på befintligt bostadshus

TYPTOMT OCH FORTÄTNINGSMÖJLIGHET FÖR TOMT MED MELLAN 15 OCH 45 m² OUTNYTTJAD BYGGNADSRÄTT

Gata



Gårdsbyggnad som bostad eller förråd

TYPTOMT OCH FORTÄTNINGSMÖJLIGHET FÖR TOMT MED MINDRE AN 90 m² OUTNYTTJAD BYGGNADSRÄTT

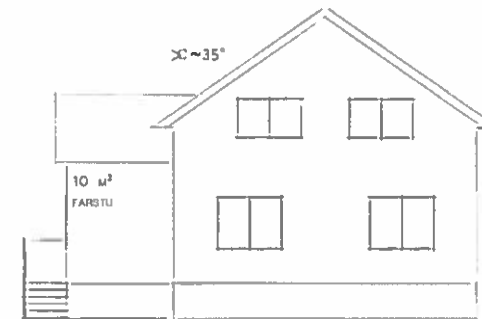
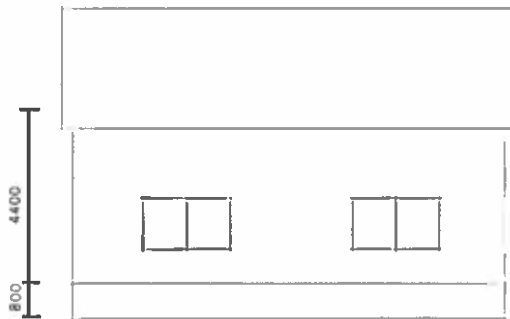
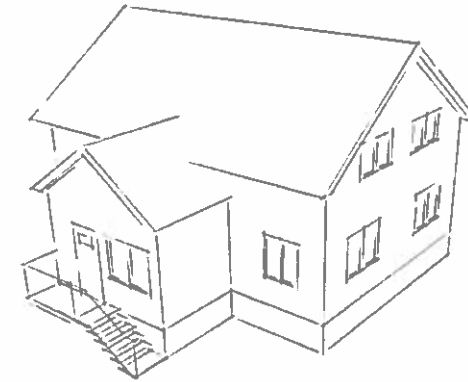
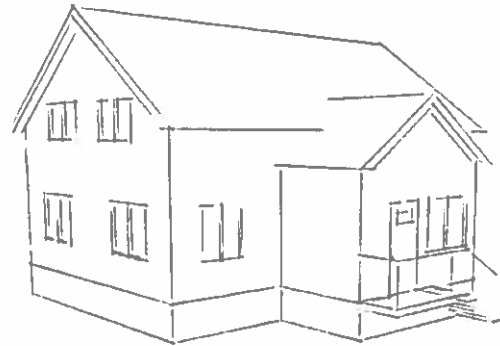
Gata

5.2 TYPTOMT OCH FÖRTÄTNINGSMÖJLIGHET

Tomterna i Sveden är till formen lättplanerade och logiskt organiserade. Stadsplanen för området är bakgrunden till byggnadernas placering på gatulinjen av tomten, vanligen centrerade. Övriga delar, d.v.s. sidor och bakgård, utnyttjas till trädgård. Detta ger utmärkta förutsättningar för en förtätning av området, speciellt gällande kvarterens hörntomter. Om tomtdelning är möjlig, innebär detta i vanliga fall skapandet av en skafthomt, d.v.s. en ny lång infart från gatan och delning av tomten. Det nya bostadshuset bör placeras centrerat på gården med fyra meters avstånd till tomtränser och parallellt med tomtens ursprungliga byggnad. Vid en hörntomt är det möjligt med ny infart från gränden, d.v.s. uppförandet av skafthomt är inte nödvändigt.

Ifall en tomtdelning inte är möjlig, bör den eller de nya byggnaderna placeras enligt samma princip, d.v.s. fyra meter från bakre tomtränser och parallellt med huvudbyggnaden och utgående från befintlig infart. Garage- och/eller förrådsbyggnader bör placeras fem meter in mot tomten, d.v.s. inte vid gatulinjen, för att dra mindre uppmärksamhet från huvudbyggnaden.

BOSTADSBYGGNAD 1 1/2 VÅNING



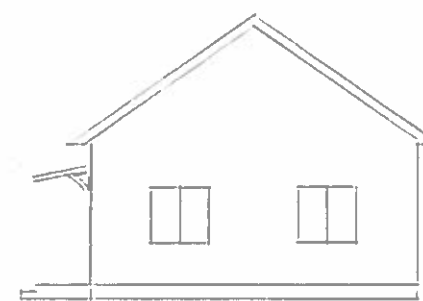
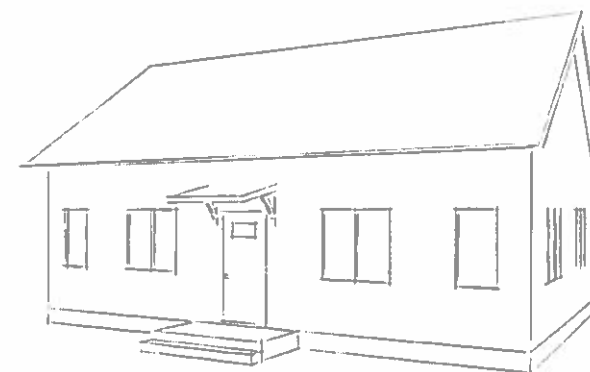
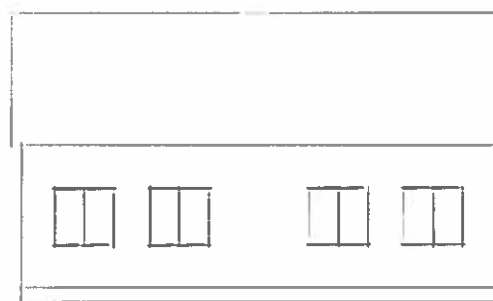
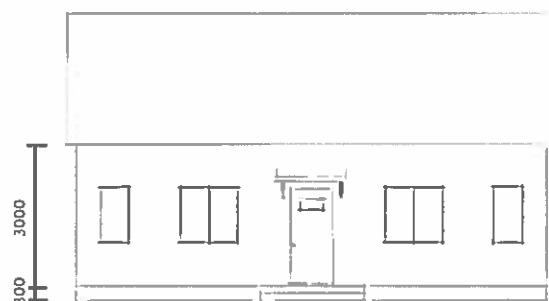
5.3 ANPASSADE BYGGNADSTYPER

Alternativet bostadsbyggnad i 1 1/2 våning kan uppföras på tomter med mer än 90 m² utnyttjad byggnadsrätt kvar. Dessa bostadsbyggnader bör placeras utgående efter tomtens befintliga bostadsbyggnad och utgå från dess grundläggande form, med samma rektangulära botten, liknande takvinkel och takutsprång samt farstukvist. För att skapa ett helhetsintryck är det även viktigt att våningstalet, d.v.s. höjden, på bostadshusen är liknande, vilket leder till att bostadsbyggnader bör vara 1 1/2 våning. Det är viktigt att sockelhöjden hålls på samma nivå, d.v.s. ca 80 cm, och fasadlivshöjning bör ligga på ca 100 cm fortsättningsvis. Byggnaderna i Sveden har även ett relativt litet takutsprång, ca 25 cm och mindre, vilket även rekommenderas.

Befintliga sadeltakshus i Sveden har vanligen symmetriska, enkla fasader, vilket även bör uppmuntras. Bostadshusets fönster bör likna det typiska sadeltakshusets fönster, d.v.s. två- eller trelufts-fönster.

Placeringen av huset bör vara så att långsidan är parallell med gatan och ingången är från gårdssidan. Viktigt är även att bostadshuset har samma proportioner som de befintliga bostadsbyggnaderna. För att markera att båda bostadsbyggnaderna har samma dignitet, kunde den nya bostadsbyggnaden ha en annan färgsättning än den befintliga.

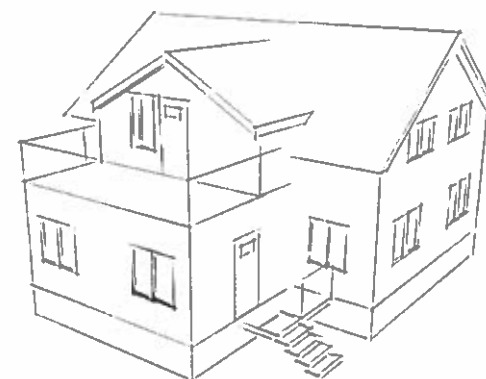
GÅRDSBYGGNAD SOM BOSTAD ELLER FÖRRÅD 1 VÄNING



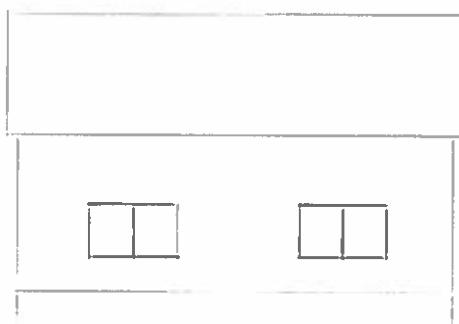
Alternativet gårdsbyggnad som bostad passar bäst till tomter med mindre än 90 m² outnyttjad byggnadsrätt kvar. Man har tillräckligt med byggnadsrätt för uppförande av en mindre bostadsbyggnad men en tomtdelning med ny infart är inte möjlig eller passande. Gårdsbyggnaden är praktisk och funktionell samt vanligen enkel att placera på tomten. Vid uppförande av en gårdsbyggnad bör dess proportioner vara i harmoni med huvudbyggnaden och även ha samma fasadmateriäl och färgsättning som denna. Detta

betonar att gårdsbyggnaden är en del av samma helhet som den befintliga bostadsbyggnaden. Gårdsbyggnaden skiljer sig från bostadsbyggnaden genom att vara lägre, endast ett plan, och ha en lägre sockel. Dörrar, fönster och tak bör vara i harmoni med den befintliga byggnaden, samma materiäl och färg rekommenderas. Det är även viktigt att ta i beaktande storleken på gårdsbyggnaden, så att den alltid är underordnad den befintliga.

TILLBYGGNAD PÅ BEFINTLIG BYGGNAD



REKTANGULÄRT ANNEX MED BALKONG OVANPÅ OCH INGÅNG FRÅN SIDAN



Vid tillbyggnation på befintligt hus, s.k. annex, bör utgångsläget vara det naturliga tillbyggnadssättet för denna hustyp. Grundläggande för sadeltakshuset är dess symmetri och enkla former, vilket bör tas i beaktande vid en utbyggnad. Typiskt för denna hustyp är en utbyggnad i form av en rektangulär utbyggnad på långsidan mot innergården, vanligen en våning med balkong ovanpå i anslutning till husets övre våning. Det även möjligt att bygga annexet i samma höjd som övriga huset, så länge proportionerna fungerar.

Vid byggandet av annex, är det viktigt att tänka på att annexet bör vara i harmoni med resten av byggnaden. Material, fönster, dörrar och tak bör gå i samma stil som övriga huset för att skapa ett enhetligt intryck. Ifall annexet byggs för stort kommer hustypen ändras för mycket och inte längre främja den arkitektoniska karaktären i Sveden. Tumregel är att annexet, från gatan sett, inte får ta över hand, utan att den ursprungliga bostadsbyggnaden fortfarande dominerar.

GARAGE OCH FÖRRÅD, SEPARAT GARAGEBYGGNAD

Vid uppförande av en garagebyggnad bör man tänka enligt mottot "Less is more", eftersom garagebyggnader i dagens läge har en tendens att bli för stora och för dominerande i både tomt- och gatubilden. Typmättet 4 x 6 meter är att rekommendera. Garagebyggnaden kan även kombineras med ett förrådsutrymme, förslagsvis som en förlängning. Byggnadens material bör vara i harmoni med huvudbyggnaden, d.v.s. liknande eller samma material bör användas. Vid uppförande av garageport bör porten vara i samma färgskala som fasaden och/eller i en passande, harmonisk färg.



EXEMPEL PÅ FASADMATERIAL I OMRÅDET SVEDEN

5.4 BYGGNADSDETALJER

För att bibehålla karaktären och ett enhetligt intryck i Sveden, är det viktigt med riktlinjer för hur ny arkitektur skall smälta in i området. Förutom själva grundformen för de nya byggnaderna, är även material och detaljer viktiga för helheten. Vid planeringen av nya bostads-, gårds-, och garagebyggnader bör huvudbyggnadens material efterliknas så långt som möjligt. Putsade ytor, vanligen i pastell och jordnära toner är det mest förekommande fasadmaterialet i Sveden och rekommenderas även för framtida byggnader. Lodrät träpanel är även ett förekommande fasadmateriale och fungerar, med rätt färg och nyans, riktigt bra i Svedens bostadsområde. Ett antal hus har

även tegel- och skivfasader, vilket skiljer sig från karaktären i området och de övriga byggnaderna. Tegel och skiva rekommenderas m.a.o. inte för framtida byggnader. Vid valet av fasadmaterialet bör man först och främst tänka på kringliggande byggnader, för att sedan anpassa egna önskemål efter dessa, så att området bibehåller sin karaktär.



EXEMPEL PÅ BALKONG- OCH TRAPPRÄCK, HACKAR, STAKET OCH GRINDAR I OMRÅDET SVEDEN

Utöver byggnadens grundform och material, är det även av betydelse att tänka på övriga detaljer såsom balkong- och trappräcken, staket och häckar. En rundvandring i Sveden visar klart och tydligt att målat smidesräcke är det vanligaste och det mest passande alternativet för både balkong och trappräck. Dock märker man att detta typ av räcke även passar som gårdstaket med grind, mot gatusidan av gården. Det regelbundna v-mönstret är den vanligaste typen och är även att rekommendera i framtiden. Med tanke på staket, är förutom smidesräcke även häckar ett alternativ. En grön häck mot gatusidan och/eller grannen främjar trädgårdsstadsintrycket och bidrar till en trevlig och grön känsla i området. Plankstaket passar inte i denna luftiga trädgårdskaraktär.

Vidare är det viktigt att, vid val av takmaterial, studera de kringliggande byggnadernas tak och arkitektur. Tegeltak och falsat plåttak är de mest förekommande och bör även väljas i framtiden. Dock skiljer sig färgvalen från kvarter till kvarter och från tomt till tomt, vilket gör grannhusen till de viktigaste utgångspunkterna även angående denna faktor. Tegellimiterade plåttak eller korrugerad plåt representerar nyare takmaterial och passar inte i den helgjutna miljön.



EXEMPEL PÅ FÖNSTER OCH YTTERRÖRRAR I OMRÅDET SVEDEN

Valet av den nya byggnadens, eller tillbyggnadens, fönster och dörrar är även en faktor som påverkar intrycket av Sveden som helhet och område. Fönsterdetaljernas dimensionering och fönstrens placering i fasadlivet utgör en väsentlig del av byggnadens karaktär. Vanligt i område är det tredelade fönster med vita karmar, som förekommer både symmetriskt samt med två mindre sidorutor och en större mittenruta. Vita fönsterkarmar och foderbräden är det mest förekommande i området idag. Tidstypiskt förekommer även att mittpostar, smala fönsterfoder, fönsterbågar och

fönsterkarmar målats i avvikande kulör (accent) eller i samma kulör som fasaden eller sockeln. För främjandet av det enhelliga intrycket rekommenderas vitmålade fönster eller fönster målade i accentfärg.

Ytterdörrar är oftast belägna mot innegården och relativt gömda, vilket gör att de inte påverkar omgivningen märkbart. Mest förekommande är dock mellanmörka och mörka trädörrar samt vitmålade dörrar, båda med glasrutor i.



5.5 TOMT OCH KVARTERSLÖSNINGAR

Syftet med detta arbete är att genom undersökningar och analys få fram typlösningar, som skulle kunna nyttjas för varje enskild tomt. För att komma fram till dessa resultat är det dock viktigt att ta i beaktande varje tomt och dess unika förutsättningar, för att hitta en lösning som är anpassningsbar och funktionell. I och med detta har exempellösningar för varje tomt tagits fram, dessa är inte uteslutande utan enbart alternativ för en möjlig förtätning av respektive kvarter och tomt.

I följande avsnitt tas tomtarna upp kvartersvis och med hjälp av illustrationer, bildtexter och förklaringar. Kvarteren och likaså tomtarna tas upp i numerisk ordningsföljd. Texterna berättar om tomtens utnyttjade byggnadsrätt och anger en möjlig lösning för att utnyttja den.

När utnyttjad byggnadsrätt har beräknats, har utgångsläget varit de byggnadslov som finns. Därtill har granskats möjligheten att utnyttja de befintliga gatuhusen maximalt. Ifall den maximala våningssytan skiljer mer än 10 m² i jämförelse med den enligt

byggnadslovet angivna utnyttjade byggnadsrätten, är den enligt byggnadslovet beräknade byggnadsrätten angiven inom parentes och den enligt den maximala våningssytan på befintligt gatuhus, angivet som första och gällande tal. Ifall utnyttjad byggnadsrätt enligt gällande bygglov är under 20 m², har den maximala byggnadsytan inte tagits i beaktande. Termen "befintlig byggnad byggs ut maximalt" betyder m.a.o. att man i första hand bygger ut gatuhuset maximalt med inredd vind och i andra hand bygger en sekundär byggnad på tomt.

Byggnadsrätterna består av en byggnadsrätt för bostadsbyggnad + en byggnadsrätt för garage, t.ex. 240 + 30 m² för garage. Byggnadsrätten för boende får utnyttjas till garage men byggnadsrätten för garage får inte utnyttjas till boende. Byggnadsrätten för garage beaktas inte för tomtlösningarna i följande stycke.

KVARTER 1

TOMT:

1 BEFINTLIG BYGGNAD FÖR K-MÄRKAS
ALL BYGGNADSRÄTT UTBYGGD

2 131 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
 $8 \times 10 + 50\% + 10 \text{ m}^2$
 $= 130 \text{ m}^2$
Delning av tomt möjligt.

3 24 m² OUTBYGGT
Annex

4 74 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
 $7 \times 10 = 70 \text{ m}^2$

5 57 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad $7 \times 8 = 56 \text{ m}^2$
eller Annex

6 7 m² OUTBYGGT

7. 12 m² OUTBYGGT

8. BEFINTLIG BYGGNAD FÖR K-MÄRKAS
2 m² OUTBYGGT



KVARTER 2

TOMT:



1 BEFINTLIG BYGGNAD FÖR K-MÄRKAS
36 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
6 x 6 = 36 m²

2 ALL BYGGNADSRÄTT UTBYGGD

3 47 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
6 x 8 = 48 m²

13 DELAD TOMT, ALLT UTBYGGT
14

5 22 m² OUTBYGGT
Annex

6 13 m² OUTBYGGT

7 87 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
7 x 12 = 84 m²

8 24 m² OUTBYGGT

9 21 m² OUTBYGGT
Annex

10 50 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
6 x 8 = 48 m²

11 52 m² OUTBYGGT
Annex p.g.a. tomtform

12 BEFINTLIG BYGGNAD FÖR
K-MÄRKAS. ALL BYGGNADSRÄTT
UTBYGGD

KVARTER 3

TOMT:

1 150 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
 $9 \times 10 + 50 \% + 10 \text{ m}^2$
= 145 m²
Delning av tomt möjligt.

2 150 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
 $9 \times 10 + 50 \% + 10 \text{ m}^2$
= 145 m²
Delning av tomt möjligt.

3 111 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
 $7 \times 9 + 50 \% + 10 \text{ m}^2$
= 104,5 m²
Delning av tomt möjligt.

4 43 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
 $6 \times 7 = 42 \text{ m}^2$

17 37 m² OUTBYGGT

18 4 m² OUTBYGGT

6 BEFINTLIG BYGGNAD FÅR K-MÅRKAS
70 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
 $7 \times 10 = 70 \text{ m}^2$

7 85 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
 $7 \times 12 = 84 \text{ m}^2$

8 2 m² OUTBYGGT

9 BEFINTLIG BYGGNAD FÅR K-MÅRKAS
85 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
 $7 \times 12 = 84 \text{ m}^2$

10 111 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
 $7 \times 9 + 50 \% + 10 \text{ m}^2$
= 104,5 m²
Delning av tomt möjligt.

11 63 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
 $7 \times 9 = 63 \text{ m}^2$





KVARTER 3, FORTSÄTTNING

TOMT:

12 16 m² OUTBYGGT

140 m² OUTBYGGT

13 Bostadsbyggnad
 $8 \times 10,5 + 50 \% + 10 \text{ m}^2$
 $= 136 \text{ m}^2$
 Delning av tomt möjligt.

BEFINTLIG BYGGNAD FÄR K-MÄRKAS
 140 m² OUTBYGGT

14 Bostadsbyggnad
 $8 \times 10,5 + 50 \% + 10 \text{ m}^2$
 $= 136 \text{ m}^2$
 Delning av tomt möjligt.

15 44 m² OUTBYGGT
 Gårdsbyggnad
 $6 \times 7 = 42 \text{ m}^2$

16 5 m² OUTBYGGT

KVARTER 4

TOMT:

5 BEFINTLIG BYGGNAD ÄR K-MÄRKT
128 m² OUTBYGGT
Byggnaden, De gamlas hem/
Parkgatan 24, är uppförd
år 1927 och är K-märkt.
Tomten har en ny frimärks-
plan som tillåter till-
byggnation. Denna tomt
är ett specialfall som bör
studeras separat.

6 **55 m² OUTBYGGT**
Gårdsbyggnad
7 x 8 = 56 m²

7 **76 m² OUTBYGGT**
Rekommenderas att den
befintliga byggnaden byggs
ut på höjden till en 1, 5 eller
1,75 våningsbyggnad

8 **43 m² OUTBYGGT**
Gårdsbyggnad
6 x 8 = 48 m²

9 **35 m² OUTBYGGT**
Annex eller gårdsbyggnad

10 **133 m² OUTBYGGT**
Bostadshus
8 x 10 + 50 % + 10 m²
= 130 m²
Ev. delning av tomt möjligt.

11 **22 m² OUTBYGGT**



KVARTER 5

TOMT:



2

180 m² OUTBYGGT VID DELNING AV TOMT. 28 m² OUTBYGGT VID FORTSATT ODELAD TOMT.

Bostadsbyggnad
9 x 11 m + 50 % + 10 m²
= 158,5 m²
Delning av tomt möjligt.

4

180 m² OUTBYGGT VID DELNING AV TOMT. 144 m² OUTBYGGT VID FORTSATT ODELAD TOMT.

Bostadsbyggnad
9 x 11 m + 50 % + 10 m²
= 158,5 m²
Delning av tomt möjligt.

7

ALL BYGGNADSRÄTT UTBYGGD

8

23 m² OUTBYGGT



KVARTER 6

TOMT:

1 102 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
 $7 \times 10 + 50 \% + 10 \text{ m}^2$
= 105 m²
Ej delbar tomt.

2 38 m² OUTBYGGT
Ev. Annex

3 115 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
 $7 \times 10 + 50 \% + 10 \text{ m}^2$
= 115 m²
Ev. delning av tomt möjligt.



KVARTER 7

TOMT:



2 42 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
6 x 7 = 42 m²

3 72 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
7 x 10 = 70 m²

6 95 m² (120m²) OUTBYGGT
Befintlig byggnad byggs ut maximalt
Ny bostadsbyggnad
7 x 8 + 50 % + 10 m²
= 94 m²
Delning av tomt möjligt.

8 BEFINTLIG BYGGNAD FÄR K-MÄRKAS
105 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 9 + 50 % + 10 m²
= 104,5 m²
Delning av tomt möjligt.

9 BEFINTLIG BYGGNAD FÄR K-MÄRKAS
10 150 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
8 x 11 + 50 % + 10 m²
= 142 m²
Delning av tomt möjligt.

KVARTER 8

TOMT:

1

89 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
7 x 12 = 84 m²

2

BEFINTLIG BYGGNAD FÖR K-MARKAS
178 m²
Bostadsbyggnad
9 x 11 + 50 % + 10 m²
= 158,5 m²
Delning av tomt möjligt.

3

90 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 8 + 50 % + 10 m²
= 94 m²
Delning av tomt möjligt.



KVARTER 9

TOMT:



2 19 m² OUTBYGGT

3 54 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
7 x 8 = 56 m²

6 97 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 8 + 50 % + 10 m²
= 94 m²
Delning av tomt möjligt.

7 51 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
6 x 8 = 48 m²

10 78 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
7 x 11 = 77 m²

11 110 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 9,5 + 50 % + 10 m²
= 110 m²
Delning av tomt möjligt.

KVARTER 10

TOMT:

1 38 m² OUTBYGGT
Om befintlig gårdsbyggnad rivs, kan ny bostadsbyggnad uppföras. Isåfall är delning av tomt möjligt.

2 BEFINTLIG BYGGNAD FÄR K-MÄRKAS
15 m² OUTBYGGT

3 61 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
7 x 8 = 56 m²

4 BEFINTLIG BYGGNAD FÄR K-MÄRKAS
45 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
6 x 7 = 42 m²

5 90 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 8 + 50 % + 10 m²
= 94 m²
Delning av tomt möjligt.

6 BEFINTLIG BYGGNAD FÄR K-MÄRKAS
100 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 9 + 50 % + 10 m²
= 104,5 m²
Delning av tomt möjligt.

7 ALL BYGGNADSRÄTT UTBYGGD

8 49 m² OUTBYGGT
Annex

9 85 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
7 x 12 = 84 m²

10 BEFINTLIG BYGGNAD FÄR K-MÄRKAS
8 m² OUTBYGGT





KVARTER 11

TOMT:

1 BEFINTLIG BYGGNAD FÄR K-MÄRKAS
12 m² OUTBYGGT

2 45 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
6 x 7 = 42 m²

3 139 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
8 x 10,5 + 50 % + 10 m²
= 136 m²
Delning av tomt möjligt.

4 94 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 8 + 50 % + 10 m²
= 94 m²
Delning av tomt möjligt.

5 BEFINTLIG BYGGNAD FÄR K-MÄRKAS
8 m² OUTBYGGT

6 91 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 8 + 50 % + 10 m²
= 94 m²
Delning av tomt möjligt.

7 110 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 9 + 50 % + 10 m²
= 104,5 m²
Delning av tomt möjligt.

8 140 m² OUTBYGGT
Byggrätten bör utnyttjas till att bygga den befintliga byggnaden högre, eftersom denna enbart är i ett plan. Ytterligare kan även uppföras en gårdsbyggnad, 7 x 12 = 84 m²

9 BEFINTLIG BYGGNAD FÄR K-MÄRKAS
42 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
6 x 7 = 42 m²

10 120 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 10 + 50 % + 10 m²
= 115 m²
Delning av tomt möjligt.

11 69 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
7 x 10 = 70 m²

KVARTER 11, FORTSÄTTNING

TOMT:

12 68 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
7 x 10 = 70 m²

13 BEFINTLIG BYGGNAD FÖR K-MARKAS
29 m² OUTBYGGT
Annex

14 59 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
7 x 8 = 56 m²





KVARTER 12

TOMT:

2 166 m² OUTBYGGT
 Bostadsbyggnad
 $9 \times 11 + 50\% + 10 \text{ m}^2$
 = 158,5 m²
 Delning av tomt möjligt.
 Ytterligare kan huset även byggas till på höjden till 1 1/2 plan.

3 75 m² OUTBYGGT
 Annex

4 156 m² OUTBYGGT
 Bostadsbyggnad
 $9 \times 10,5 + 50\% + 10 \text{ m}^2$
 = 152 m²
 Delning av tomt möjligt.

5 42 m² (66 m²) OUTBYGGT
 Rekommenderas att tidigare tillbyggnation byggs ut på höjden till 1 1/2 - 1 3/4 plan.

6 147 m² OUTBYGGT
 Bostadsbyggnad
 $9 \times 10 + 50\% + 10 \text{ m}^2$
 = 145 m²
 Delning av tomt möjligt.

9 32 m² OUTBYGGT
 Rekommenderas att bef. byggnad byggs ut på höjden till 1 1/2- 1 3/4 plan

10 136 m² (148 m²) OUTBYGGT
 Rekommenderas att enplansdelen av befintlig byggnad byggs ut på höjden till 1 1/2- 1 3/4 plan. Man kan ytterligare uppföra annex. Tomtens topografi är krävande, vilket gör att tomtindelning inte är möjligt.

KVARTER 13

TOMT:

1 108 m² OUTBYGGT

2 69 m² (85 m²) OUTBYGGT
Befintlig byggnad byggs ut maximalt
Gårdsbyggnad
7 x 10 = 70 m²

3 161 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
9 x 11 + 50 % + 10 m²
= 158,5 m²
Delning av tomt möjligt.

4 91 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 8 + 50 % + 10 m²
= 94 m²
Delning av tomt möjligt.
Alternativt gårdsbyggnad + tillbyggnad på höjden av befintligt hus.

5 104 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 9 + 50% + 10 m²
= 105 m²
Delning av tomt möjligt.

6 117 m² (155 m²) OUTBYGGT
Befintlig byggnad byggs ut maximalt
Bostadsbyggnad
7 x 10 + 50 % + 10 m²
= 115 m²
Delning av tomt möjligt.

7 90 m² OUTBYGGT
Bostadsbyggnad
7 x 8 + 50 % + 10 m²
= 94 m²
Delning av tomt möjligt.



KVARTER 14

TOMT:



1 18 m² OUTBYGGT

2 80m² (137 m²) OUTBYGGT
Befintlig byggnad byggs ut maximalt
Gårdsbyggnad
 $7 \times 11 + 50 \% + 10\text{m}^2$
 $= 77 \text{ m}^2$

3 48 m² (62 m²) OUTBYGGT
Befintlig byggnad byggs ut maximalt
Gårdsbyggnad
 $6 \times 8 = 48 \text{ m}^2$

4 85 m² (137 m²) OUTBYGGT
Befintlig byggnad byggs ut maximalt
Gårdsbyggnad
 $7 \times 12 + 50 \% + 10\text{m}^2$
 $= 84 \text{ m}^2$

5 70 m² (120 m²) OUTBYGGT
Befintlig byggnad byggs ut maximalt
Gårdsbyggnad
 $7 \times 10 + 50 \% + 10\text{m}^2$
 $= 115 \text{ m}^2$

6 105 m² (159 m²) OUTBYGGT
Befintlig byggnad byggs ut maximalt
Bostadsbyggnad
 $7 \times 9 + 50 \% + 10\text{m}^2$
 $= 105 \text{ m}^2$
Delning av tomt möjligt.

7 80 m² OUTBYGGT
Gårdsbyggnad
 $7 \times 11 = 77 \text{ m}^2$

8 10 m² OUTBYGGT



KVARTER 15

TOMT:

87 m² OUTBYGGT

Gårdsbyggnad
7 x 12 = 84 m²

- 1 Alternativt rivs befintligt garage och ny bostadsbyggnad uppförs. Isåfall är ev. delning av tomt möjligt.

62 m² (82 m²) OUTBYGGT

- 2 Befintlig byggnad byggs ut maximalt
Gårdsbyggnad
7 x 9 = 63 m²

120 m² OUTBYGGT

- 3 Bostadsbyggnad
7 x 10 + 50 % + 10 m²
= 115 m²
Delning av tomt möjligt.

120 m² OUTBYGGT

- 4 Bostadsbyggnad
7 x 10 + 50 % + 10 m²
= 115 m²
Delning av tomt möjligt.

104 m² OUTBYGGT

- 5 Den outnyttjade byggnadsrätten bör användas till att bygga ut tomtens sekundära bostadsbyggnad och garage på höjden.
Ev. delning av tomt möjligt.



KVARTER 16

TOMT:



189 m² OUTBYGGT

1

Tomten är belägen på en bergskant som är brant sluttande och har svår terräng. Förslagsvis skulle man kunna bygga ut den befintliga byggnaden till 1,5 eller 1,75 plan samt bygga ut en liten rektangulär anex. Alternativ två är att bygga en bostads- eller gårdsbyggnad på gården i form av sutteränghus.

2

12 m² OUTBYGGT





3D-illustration av en varsam förtätning av Sveden



6 SLUTSATS

Sveden är med sin tidstypiska arkitektur och stadsplan, ett karaktäristiskt och bevaransvärt område för Mariehamn. Efter områdesinventeringarna år 1993, 2011 och denna studie år 2012, kan konstateras att området har, med en förtätning i enlighet med generalplanens riktlinjer, potential och möjlighet att behålla sin karaktär. Ett stort antal tomter har mycket outnyttjad byggnadsrätt kvar som i de flesta fall kan utnyttjas på ett effektivt sätt. Det viktigaste vid förtätningen är dock att karaktären bibehålls så långt som möjligt och att harmoni mellan den nya och den befintliga arkitekturen uppstår. All ny bebyggelse bör ta efter den befintliga gällande fasader, byggnadsutformning och tomtplanering.

Sveden är planerat efter trädgårdsstadsidealet och är ett unikt område för både Mariehamn och hela Åland. Området är grönskande, atmosfären harmonisk och helhetsintrycket finns kvar.

KÄLLFÖRTECKNING

Områdesinventering Sveden, 2011

Mariehamns stad, stadsarkitektkontoret, handläggare Elin Berg arkitektstuderande

Områdesinventering Sveden, 1993

Mariehamns stad, stadsarkitektkontoret, Åsa Mattsson

Så byggdes villan – Svensk villaarkitektur från 1980 till 2012

Cecilia Björk, Lars Nordling och Laila Reppen

Delgeneralplanen för Mariehamn, 1985