

Utformningsplan för

Förslag till ändring av stadsplan för
stadsdelen Västra Ytternäs, kvarter 40,
tomt 6 av den 16.06.2021

Godkänd av stfge

I kraft

Utformningsplan för

Förslag till stadsplan eller ändring av
stadsplan för Ytternäs by, lägenheterna
eller del av lägenheterna Rnr 1:3, 1:5,
1:10, 1:12, 1:19, 1:20, 1:33, 1:38, 1:39,
1:41, 1:56, 1:62, 1:67, 1:68, 1:69, 1:72,
1:112, 1:133, 1:134 och stadsdelen
Västra Ytternäs, kvarter 35 tomt 2,
kvarter 38 tomterna 5-6, kvarter 41
tomterna 3-4, kvarter 47 tomt 2
av den 08.02.2010

Godkänd av stfge

27.04.2010

I kraft

08.06.2010

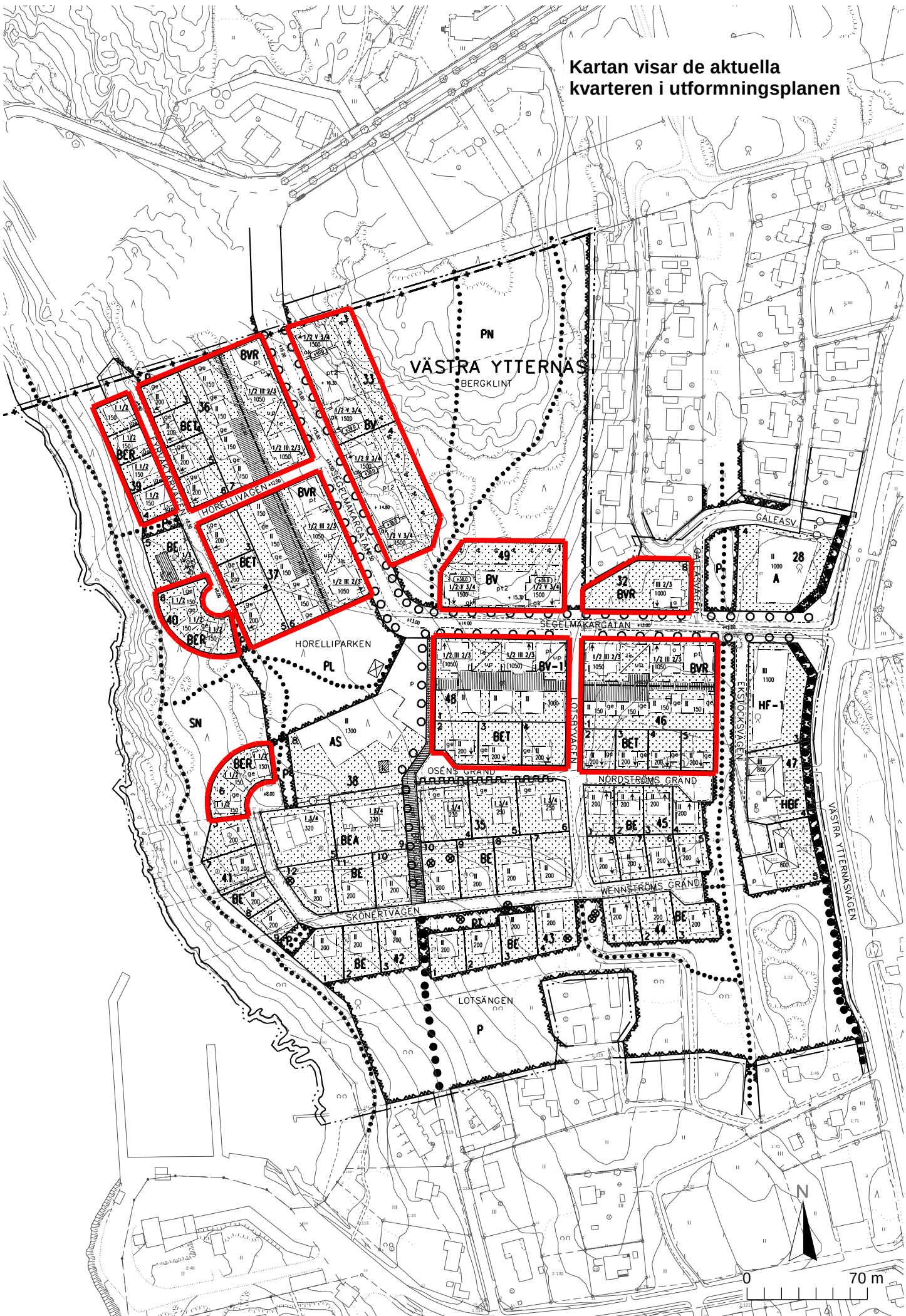


UTFORMNINGSPLAN FÖR OMRÅDET "HORELLI" I VÄSTRA YTTERNÄS

Mariehamns Stad | Stadsarkitektkontoret

15.11.2012

Kartan visar de aktuella kvarteren i utformningsplanen



UTFORMNINGSPLAN FÖR KVARTEREN 32,33,36,37,39,40,41,46, 48 OCH 49 PÅ HORELLIOMRÅDET I VÄSTRA YTTERNÄS

1. ALLMÄNT

Denna utformningsplan tillhör stadsplaneförslaget för det sk. Horelli-området, stadsplan nr.962. Utformningsplanens syfte är att förtydliga stadsplanens målsättningar samt främja den fortsatta planeringen och det kvalitetsmässiga förverkligandet av bostadsområdet. Den innehåller en beskrivning av målsättningar för planeringen av byggnaderna och närmiljön dvs. de gemensamma områdena samt instruktioner och exempel på förverkligandet. Dokumentet är komplement till stadsplanen och bifogas i avtalet mellan staden och köparen eller arrendatorn av marken. Det fungerar som vägledning för Tekniska Verket och byggnadsinspektionen.

Utformningsplanen beskriver bebyggelse- och gårdsmiljöer i kvarteren 32, 33, 36, 37, 39, 40, 41, 46 och 48 med följande typer av markanvändning; BV (kv. 33, 49), BVR (kv. 32, 36, 37, 46), BET (kv. 36, 37, 46, 48) och BER (kv. 39, 40,41) samt till den del av tomten betecknad med BV-1 (kv. 48) som angränsar sig till Segelmakargatan. Utformningsplanen redogör för principerna för gestaltningen och färgsättningen av fasaderna samt gatu- och gårdsmiljöer. Utformningsplanen omfattar inte BE- och BEA-områden, som består av mera traditionella egnahemstomter. Principen är att området upplevs som en fortsättning av bostadsområdet vid Lotsgatan med sina ljusputsade "funkis"-fasader som profilerar sig mot det bergiga naturlandskapet. Närmast strandparken skall byggnaderna däremot smälta sig i naturen med sina fasader i oljat trä och en noggrann anpassning till terrängen.

Utformningsplanen har tagits fram av Stadsarkitektkontoret med Michael Donalds, arkitekt SAFA som arkitektkonsult i samarbete med Tiina Holmberg, arkitekt SAFA, landskapsarkitekt MARK.

2. STADSPLANEMOTIV

Ryggraden för det nya bostadsområdet utgörs av en sammanhängande allégata, Segelmakargatan, som fortsätter från rondellen vid Västra Ytternäsvägen till Lotsgatan och skapar en "loop", dvs. en ögla, genom området. Från Segelmakargatan, som löper runt det centrala parkområdet, Bergklint, strålar bostadsgatorna ut och slutar vid det sammanhängande naturskyddsområdet vid strandpromenaden. Lösningen skapar förutsättningar för ett sammanhängande parksystem från strandområdet till Bergklint, som i sin tur ansluter sig till den nordsydliga grönkorridoren. Segelmakargatan kantas med de högre punkthusen mot berget och med lägre punkthus längs havssidan av gatan. Resten av området består av lägre småhusbebyggelse anpassad i

den sluttande terrängen. Konsekvensen är att allégatan får en mer stadsmässig karaktär och upplevs som ett sammanhållande gatuutrymme som binder ihop kvarteren. Våningshusen vid Segelmakargatan skall ha putsade fasader med inslag av natursten eller tegel. Bottenvåningen på bostadshusen tillsammans med de murade eller stenbeklädda fasaderna på parkeringsanläggningarna utgör en fondmur till de ombonade förgårdarna mellan Segelmakargatan och bostadshusen.

De lägre punkthusen på havssidan vid Segelmakargatan har en suterrängvåning, som öppnar sig mot en gemensam gård med kopplade egnahem eller parhus i två våningar. Fyrvaktargatan i väster på en lägre nivå i den svagt sluttande terrängen kantas av en tomtrad egnahem i två våningar. Närmast stranden utbreder sig kopplade småhus med takterrasser som skjuter ut mot havet. Avsikten med styrningen av våningsantal och taknockhöjd på de olika byggnadstyperna är att så gott som alla lägenheter skulle ha tillgång till havsutsikt.

Utformningsplanen är ett verktyg för att skapa en sammanhållen och attraktiv stadsmiljö där olika typer av bebyggelse och stadsrum samverkar på ett sätt som gör området igenkännbart. Byggnadstyperna och utemiljöerna har definierats utgående från områdets specifika kvaliteter. Bebyggelsens färg- och fasadkaraktär bör samordnas mellan de olika kvarteren, dock ej så att stadsmiljön blir monoton. Utformningsplanen innehåller en vägledande färgsättningsplan för området. Utgångspunkten är att fortsätta med samma ljusa kulör från Lotsgatans putsade funkishus och övergå till mörkare valörer längre österut längs Segelmakargatan. Terrasshusen vid strandpromenaden föreslås fasadbeklädnad i oljebehandlat trä för att bättre smälta in i den bergsbundna naturen. Byggnadstypen är terrasserad i två plan på ett sätt som minimerar sprängningar eller utfyllnader i den ytterst känsliga naturmiljön vid stranden.

Gatutyperna kommer att definieras i samband med gatuplaneringen. Segelmakargatans utformning följer samma principlösning som Lotsgatans och redovisas i planbeskrivningen. Större träd på området, som skall bevaras, har markerats på stadsplanekartan. Principen är att större träd, som finns utanför gatumark och byggnadsytorna, skall sparas i möjligaste mån. Parkmark skall lämnas orörd eller återställas till naturtillstånd förutom lekparken mitt på området. Utfyllnader och sprängningar skall undvikas i kvartersmark närmast parkområden. Strandzonen bevaras i naturtillstånd där dragning av kommunaltekniska ledningar får enbart genomföras under de befintliga stigarna. Speciell hänsyn skall läggas till behandling av regnvattnet. Principen är att ytvattnet skall ledas direkt bort från trafikerade ytor och infiltreras till planteringsområden eller naturmark. Dagvatten från tomterna närmast SN-område skall infiltreras till strandparken.

3. BYGGNADS- OCH MARKUTFORMNING

3.1 Byggnadstyper

Här beskrivs bebyggelse- och gårdsmiljöer i fyra typer av tomter som är bebyggda med följande byggnadstyper:

- BV $\frac{1}{2}$ V $\frac{3}{4}$ bostadshus i fem hela våningar med indragna taklägenheter i två plan
- BVR $\frac{1}{2}$ III $\frac{2}{3}$ bostadshus i tre hela våningsplan med indragna taklägenheter och radhus med fyra lägenheter i två våningsplan
- BET egnahemshus i två våningsplan
- BER I $\frac{1}{2}$ kopplade strandvillor i ett och delvis två våningsplan



Bild 3.1.1 Planutsnitt med typiska kvarter, skala 1:1250

3.2 Byggnadselement

Entréer i BV- och BVR-tomt

Bostadshusens huvudentréer ger ett gediget intryck med glasade dörrpartier med metall- eller trätyta och portomfattningar av granit, och utgör på detta sätt en markerad del av markplanets fasadkomposition. Entrépartierna är belysta uppifrån av försänkta armaturer vilket ger ett rytmiskt återkommande sobert och ombonat uttryck.

Socklar

Bostadsvåringshusens socklar mot gata utgör en integrerad del av anslutande förgårdsmurar och är utförda som en platsmurad skalkonstruktion i mörkbränt schatterat tegel med dekorativa inslag av granitplattor och spritputs.

Fasader

Det generella huvudsakliga fasadmaterialet är infärgad puts i en grånyanserad färgskala med inslag av tegel- och naturstensytor, medan villorna som finns i parkområdet närmast stranden har fasader av oljat trä.

På detta sätt uppnås ett tilltalande mått av variation innanför helhetens ramar samt ett fasaduttryck som både anpassar sej till närliggande befintlig bebyggelse och till omgivningarnas skogs- och bergmiljö, och som dessutom åldras på ett vackert och värdigt sätt.

Speciellt för de högre punkthusen längs Segelmakargatan måste klimatpåfrestningen särskilt beaktas så att det ställs mycket höga krav på fasadskiktets tekniska lösningar och arbetsutförande.

Fönster

Fasadmurens fönsteröppningar har huvudsakligen en vertikal grundform.

Balkonger, balkongräcken och -inglasningar

Balkongräcken är i målat metallutförande med fronter och balkonginglasningar av ofärgat transparent glas. Balkongplattors kanter och undersidor är i målat eller infärgat betongutförande.

Utvändiga pelare

Alla utvändiga pelare är i målat eller infärgad betongutförande.

Takterrasser

Takterrasser ligger på en nivå ca. 0,5 m över lägenhetens golv och har golvsikt av värmebehandlat trä i kombination med grönytor av sedum. Det uppdragna fasadskiktet utgör samtidigt en del av takterrassens räcke och har en handledare monterad på toppen.

Vattentak

Alla vattentak är utförda som pulpettak med takmaterial av antingen falsad plåt eller takduk. Takmaterial väljes utifrån respektive takfalls lutning och utifrån de tekniska krav som därmed ställs på takmaterialet.

Taklutningen är generellt 7 grader, förutom på 5-våningshusens indragna takvåningar där lutningen är 3 grader.

Skärmtak

Utvändiga skärmtak har synliga undersidor i laserat trä.

Stuprör, hängrännor och avvattning

Avvattningssystemet är generellt utfört i målad plåt. Avvattning av balkonger sker via invändigt monterade rör.



Bild 3.2.1
Med schattering avses att de enskilda fasadtegeln kulör varierar något. Detta ger en varierad och mera livfull muryta.

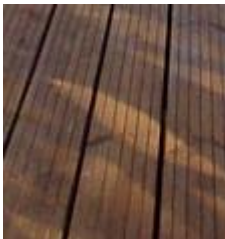


Bild 3.2.3
Terrassgolv av värmebehandlat trä.



Bild 3.2.4
Grönyta med sedum.



Bild 3.2.6
Markstensbeläggning

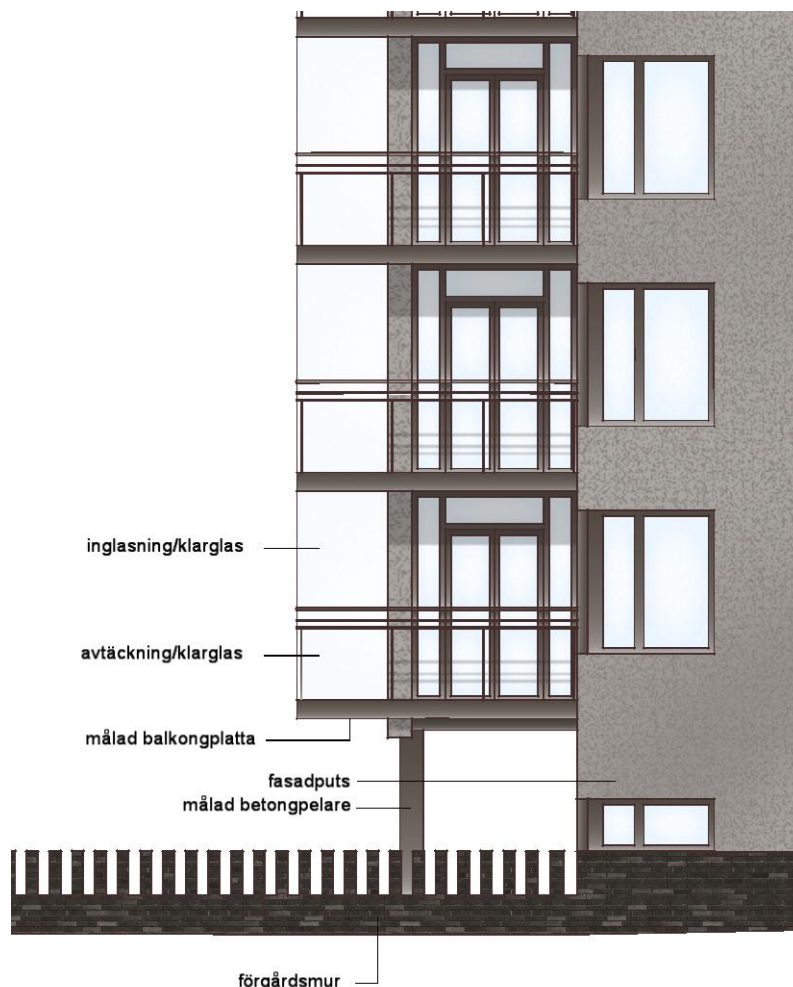


Bild 3.2.5 Fasadutsnitt i skala 1:100



Bild 3.2.7
Spaljévägg.

Terasser, utvändiga rumsavskiljare och vindskydd

Terrasser på mark har beläggning av antingen värmebehandlat trä eller av marksten. Som vindskydd och utvändig rumsavskiljare används i huvudsak träspaljéer med liggande och/eller stående ribbor. På spaljéväggarna växer klätterväxter.

Gårdsbyggnader och bilskyddstak

Utformning, materialval och färgsättning följer samma principer som gäller för huvudbyggnad på samma tomt.

Utvändiga murar och räcken

Murar och skalmurar är utförda antingen i natursten eller i schatterat tegel med dekorativa inslag av puts och granitplattor och kombineras i vissa fall också med häckar. I anslutning till murar som vetter mot förgårdar mot gata finns sittbara trätytor, cykelställ, belysning och liknande konstruktioner.

Räcken är i målat metallutförande med handledare av metall eller trä.



Bild 3.3.1
Bänk av målat stål med sitttyta av oljat trä.

3.3 Gårdselement

Möbler och belysning

Sittmöbler har träyta.

Gårdsbelysningen täcker hela det användbara gårdsområdet med betoning på ingångar, stigar och lekområden. Höjden på belysningsstolparna är som mest 3,5m för att inte förstöra utsikten för bakomliggande byggnader.

De höga (3,5 m) belysningsstolparna har en nedåtriktad belysningsarmatur för att undvika bländning.

Låga belysningsstolpar används längs gångvägar och låg belysning finns också integrerat i murar.



Bild 3.3.2
Hög belysningsstolpe med nedåtriktad belysning.

Ytor och avvattning

Hårda ytor görs huvudsakligen av betongsten eller plattor blandade med natursten. Naturstenen används som rutor, ränder, kantsten eller mönster. Inslag av natursten används speciellt i närheten av ingångarna. Parkeringsytor samt infarter för bilar är belagda med asfalt, och ytor under balkonger och dylikt är belagda med runda naturstenar i markbetong.

Speciell hänsyn är taget till behandling av regnvattnet. Principen är att ytvattnet skall ledas direkt bort från trafikytor, och infiltreras till planteringsområden där det är möjligt. Infiltreringen sker antingen via planteringsområdets ytor eller via brunnar. Alla planteringsområden är dränerade och grundade med vattentätt skikt i botten.

Övergång till naturmark

Huvudprincipen är att övergången mellan anlagd tomtmark och parkmark (P, PL eller SN) är å ena sidan betonad och markerad med en avskärmning i de tillfällen då denna övergång sammanfaller med tomtgräns mot park, och å andra sidan nedtonad och utförd med återvunnen humusfyllt och nyplantering av naturligt förekommande växtlighet i de tillfällen då övergången till naturmark sker inne på tomtmark.

En sådan avskärmning mot park eller naturskyddsområde som avses ovan är det lämpligt att utföra som naturstensmur, antingen i gabion- eller i traditionellt utförande.

Synliga höga bergsschakt undviks så långt det är möjligt, men går i vissa speciella fall inte att undvika. Där övergången mellan anlagd gårdsmiljö och mark i naturtillstånd sker via ett sådant sprängt bergsschakt är sprängningen utförd så att man utnyttjat bergets naturliga sprickbildning så att den slutliga schaktytan blivit levande och ojämn. Låga sprängningsytor är täckta med jord och planteringar. Höga (över 1m) schaktytor är lämnade synliga men försedda med planteringar bestående av vintergröna växter i förgrunden och klätterväxter på bergytorna.



Bild 3.3.3
Belysningspollare.

Växter

Växterna är noggrant valda så att växtplatskraven uppfylls och i första hand används torktåliga växter. Växterna är planterade i enhetligt växtunderlag i större grupper och alla planteringsområden är täckta med bark. Variation i växternas höjd, blomningstid, höstfärg och vintergrönska är önskvärt. Vintergröna växter är prioriterade så att dom bildar en stomme för planteringar året runt. Klätterväxter prioriteras vid murar och spaljeer. Allergiframkallande växter är undvikta vid ingångarna och lekplatserna. Giftiga växter får ej användas i närheten av lekplatser. Byggherren skall kunna presentera en planteringsplan vid byggnadslovsökningen.

Ingång till våningshus

Vid varje ingång finns bra belysning, markbeläggning med inslag av natursten och en bänk. På gatusidan finns det också inom nära håll en cykelparkering för gäster.



Bild 3.3.4
Ljung lämpar sig vid nedtonade och mjuka övergångar mellan anlagd tomtmark och naturmark.



Bild 3.3.5
Waldstenia är en tålig och vintergrön marktäckare.

3.4



Bild 3.3.6
Klätterhortensia lämpar sig intill murar.



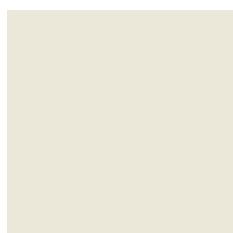
Bild 3.3.4
Några vintergröna växter; thuja, en, dvärgbergtall och ljung.

Färgsättning

Området ansluter till den befintliga bebyggelsen med en färgsättning som tar utgångspunkt i de vita våningshusen på Lotsgatan och via en stegvis nyansering avslutas i en markerad gråton på husen invid Segelmakargatans anslutning till Västra Ytternäsvägen. Kvarteren längs med Segelmakargatan är därmed igenkännbara i varsin "egen" kulör.

Murar och socklar är utförda i antingen natursten eller i platsmurade tegelfasader av schatterat tegel som ger en varierad och levande yta.

Egnahemshusen längs med Fyrvaktargatan är individuellt färgsatta i tre valbara marmorvita och ljusgrå nyanser, medan villorna som ligger längst västerut i anslutning till strandparken har fasader av oljat trä.



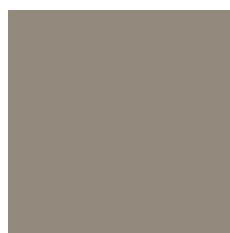
Maxit Y002



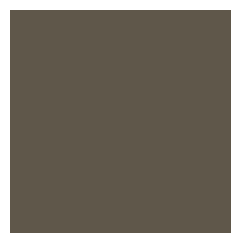
Maxit T020



Maxit Y004



Maxit CL443



Maxit CL441

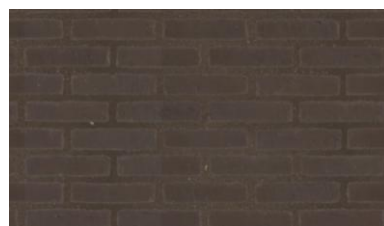
Bild 3.4.1 Kulörer för fasadputs. Observera att det av trycktekniska skäl kan uppstå avvikelser i färgåtergivelsen. För korrekt kulörnyans hänvisas till Maxit Oy Ab:s kulörpalett.



Egersundtegl 3778



Egersundtegl 3704



Randers Tegl RT 416 brun

Bild 3.4.2 Tre exempel på tegelkulörer för socklar och gårdsmurar.



Bild 3.4.3 Oljad cederträpanel



Bild 3.4.4 Plåttak är utförda i kulör NCS S 6000-N antracitgrå

3.5 Tillgänglighet

Lägenheter, trapphus och bostadshusens övriga gemensamma utrymmen uppfyller tillgänglighetskraven för normalnivå enligt SS 914221:2006, vilket ger tillgänglighet och användbarhet i bostäder där manuell eller liten eldriven rullstol skall kunna användas. Gårds- och parkeringsytor samt alla tomtvisa angoringsvägar beaktar tillgänglighet för barnvagnar och för personer med viss funktionsnedsättning. Vissa enskilda uterastplatser är dock undantagna från dessa krav.

4 BYGGNADS- OCH GÅRDSBESKRIVNING



Bild 4.1 Terrängsnitt i skala 1:1250



Bild 4.1.1 skala 1:500
Takvåningen är en självständig enhet i två plan som står uppe på basvolymen.

4.1 Femvånings bostadshus BV ½ V ¾ våningar.

Segelmakargatan och femvåningshusen längs denna utgör en del av stadsplanemotivet och bildar en för området karaktäristisk "ryggrad". Detta ställer höga krav på utformningen av byggnader och miljöer i alla skalnivåer. Samtidigt som gårdar och förgårdar bör fungera väl ihop med gatumiljön ställs också höga krav på utformningen av både den enskilda och den samlade byggnadsvolymen betraktade i den större skalan.

Byggnadsutformning

Bostadsbyggnaden är baserad på en markant basvolym med en enkel, rektangulär grundform. Basvolymen har putsade fasader och det rena formspråket understryks av den symmetriskt uppbyggda fasadkompositionen med fönstersättning över hörn. Basvolymen kröns av en indragen takvåning i två plan med avvikande fasadmaterial. Takvåningens övre plan nås via internt trappa och runtom takvåningen löper en öppen takterrass. Allrummet har hög takhöjd och öppen förbindelse med loftplanet. I källarvåningen finns gemensamma utrymmen för förråd, tvätt och teknisk service, samt dessutom möjlighet att utnyttja den del av källaren som ligger närmast gatan till olika användningsändamål som t.ex. småbutiker, kontorslokaler eller liknande. På tomten finns två bostadshus med ett försänkt parkeringsdäck i två plan placerat mellan bostadshusen. Bostadshusens socklar är utförda som skalmurar i platsbyggt tegel som är integrerade både med murar mot förgårdar och med skalmuren som täcker av parkeringsdäcket.



Bild 4.1.2 Femvåningshusens fasader mot Segelmakargatan i skala 1:1250

Förgårdsmurarna, skalmuren framför parkeringsdäcket och bostadshusens socklar bildar på detta sätt ett sammanlänkande element som kopplar ihop de olika byggnaderna till en arkitektonisk helhet.

Lägenhetsutformning

I byggnaden finns ett centralt placerat trapphus som försörjer tre lägenheter per våningsplan. På det understa bostadsvåningsplanet finns en utgång till den högre belägna bakgården, och detta förorsakar att två av lägenheterna på detta plan är förminskade för att ge plats för ingångs-utrymmet.

I detta skede är byggnaden planerad för tre trerumslägenheter per våningsplan, samt dessutom två taklägenheter med loft vilket ger ett totalt lägenhetsantal om 17 st per hus och 34 st/tomt. Vid behov kan lägenhetstyperna justeras så att man istället för nuvarande lösning arrangerar t.ex. en tvårums-, en trerums- och en fyrrumslägenhet per våningsplan.

Lägenheterna är planerade så att man från allrum och balkonger i möjligaste mån får utsikt över Ålands hav och inloppet till Mariehamn.

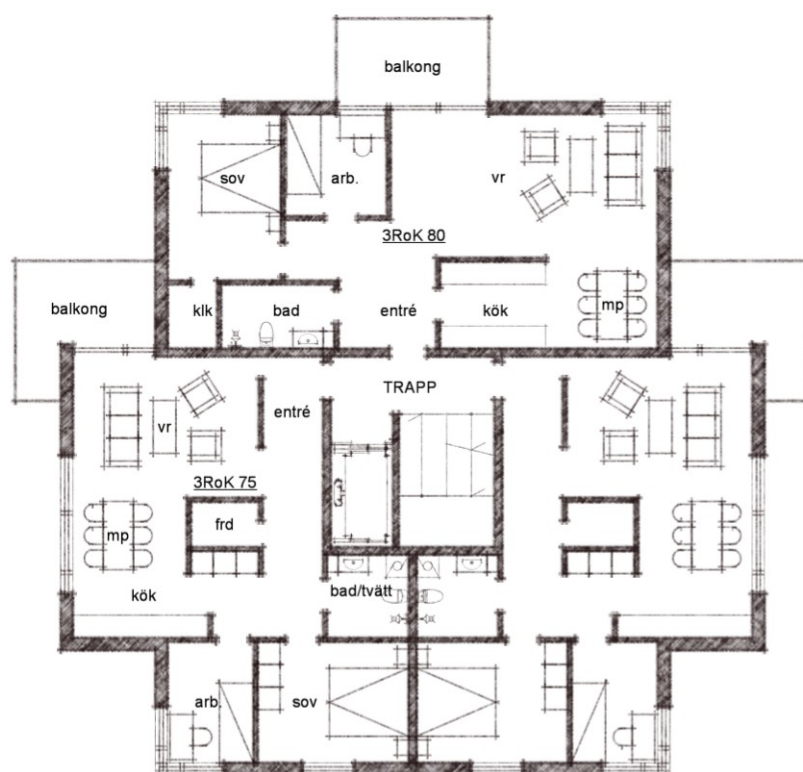


Bild 4.1.3 Femvåningshusens typiska bostadsplan 1:200

Våningsyta

Våningsytan är beräknad enligt Plan- och bygglag för landskapet Åland. Ytterväggar tjockare än 250 mm får överstiga byggnadsrätten.

- takvåningens loft	93
- takvåning och trapphus på bostadsplan 6	115
- lägenheter och trapphus på bostadsplan 5	277
- lägenheter och trapphus på bostadsplan 4	277
- lägenheter och trapphus på bostadsplan 3	277
- lägenheter och trapphus på bostadsplan 2	277
- lägenheter och trapphus på bostadsplan 1	277
- trapphus, entréutrymmen samt bruksarealer i källarplanet	138

Total våningsyta totalt per hus 1731 m²

- Tilläggsbyggnadsrätt för utrymningstrappor och hc-hiss 7*20 m² 140 m²

Tomtens areal är 2581 m² vilket ger en exploateringsgrad om 1,23.

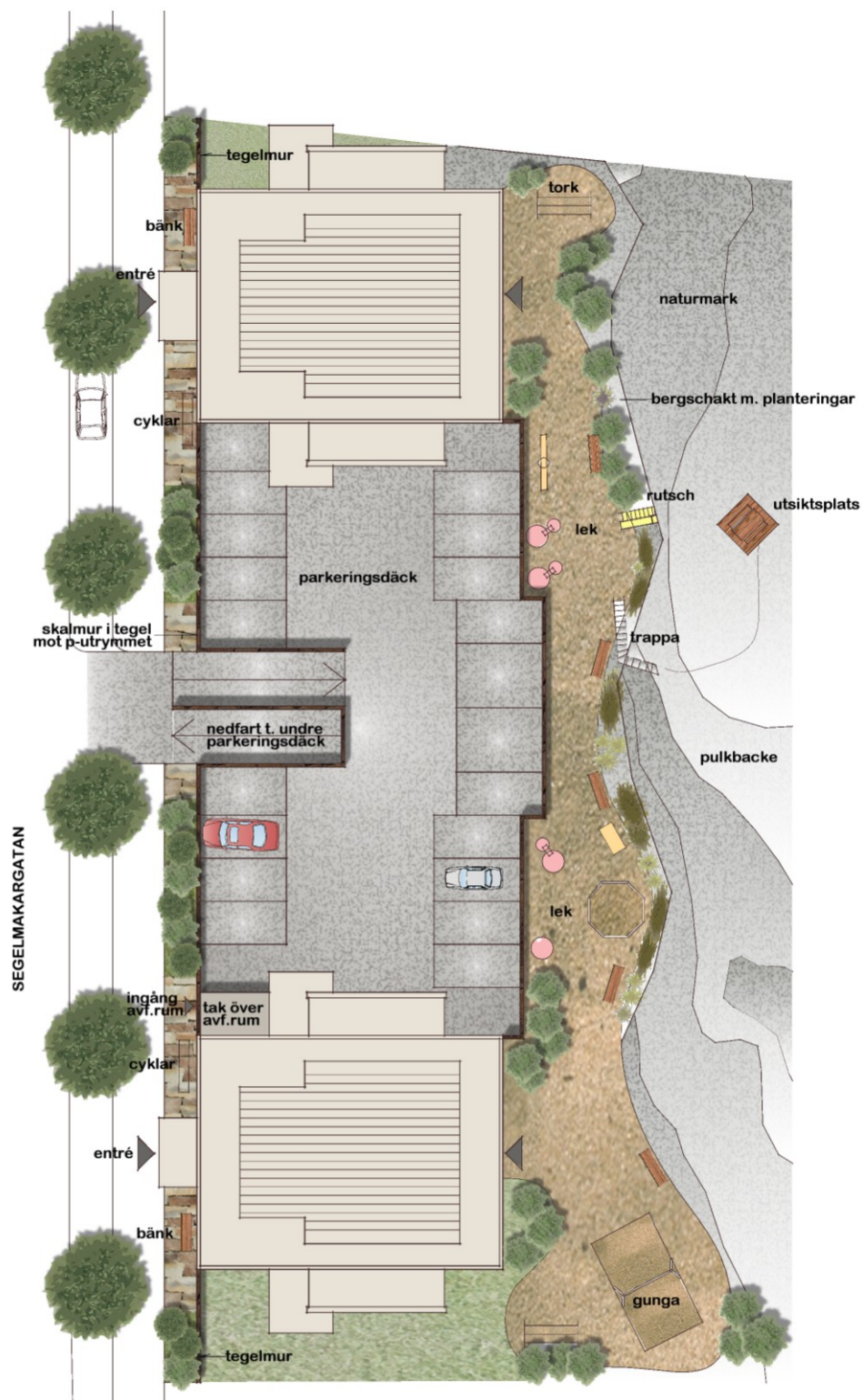


Bild 4.1.4 Femvåningshusens gård i skala 1:400

Förgårdar, gårdar, avfallsrum och parkeringsutrymmen

Förgården är utformad som en breddning av trottoarytan som avslutas mot de murverk som finns i sockellinjen. Förgården är belagd med marksten och erbjuder bland annat sittbänkar, cykel-parkeringar och inslag av växtlighet.

Det egentliga gårdsrummet ligger betydligt högre än gatans plan och nås via utgångar på baksidan från bostadshusens första våning. Tomten är bergig och brant och byggnationen förorsakar relativt omfattande bergsprängningar. Den egentliga gårdsytan är placerad som en långsmal form mellan bergschaktet och byggnaderna mot gatan, så att gångstråket mellan husen är integrerat i lekplatsens ytor. Tomtens östra del bevaras i naturtillstånd och hyser en rastplats uppe på berget som är tillgänglig via trappor som leder uppför bergschaktet. Det synliga bergschaktet når en höjd om någon meter och är beväxt med vintergröna och klättrande växter. Bilparkeringen finns på två parkeringsdäck som nås via ramper från gatunivå. Parkeringsdäcken är dessutom tillgängliga via byggnadernas trapphus och hissar, så att det undre parkeringsplanet har direktförbindelse med det södra huset, och det övre parkeringsplanet med det norra huset (kv. 33). Det övre parkeringsdäcket har möjlighet till ett öppet biltak över bilplatserna längs muren mot lekområdet. Parkeringsbehovet är beräknat enligt 1,2 bilplatser per bostadslägenhet.

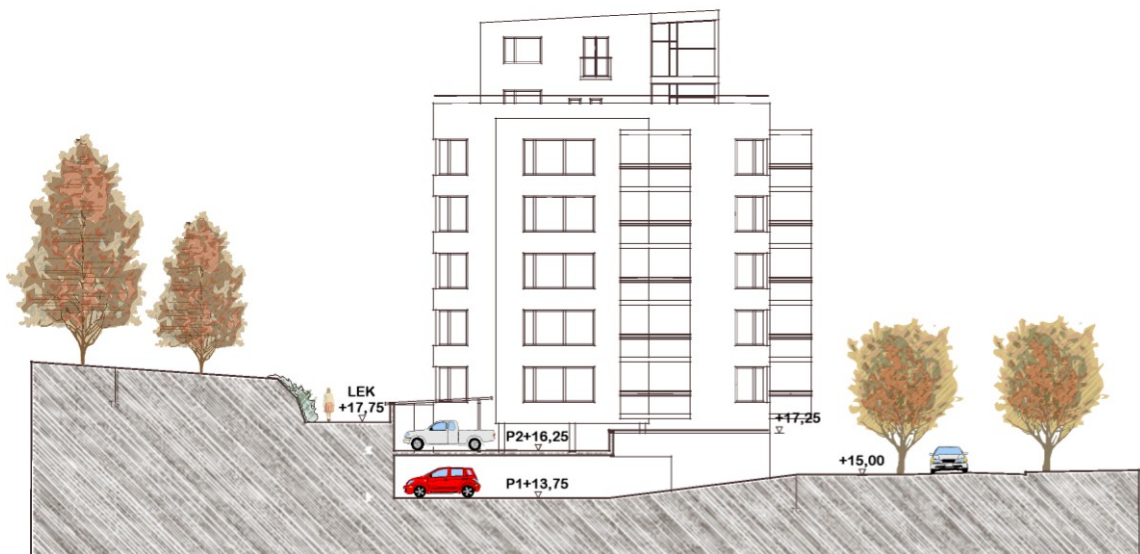


Bild 4.1.5 Tvärsnitt genom parkeringsdäck med lekplatsen mot berget till vänster. Skala 1:2000.

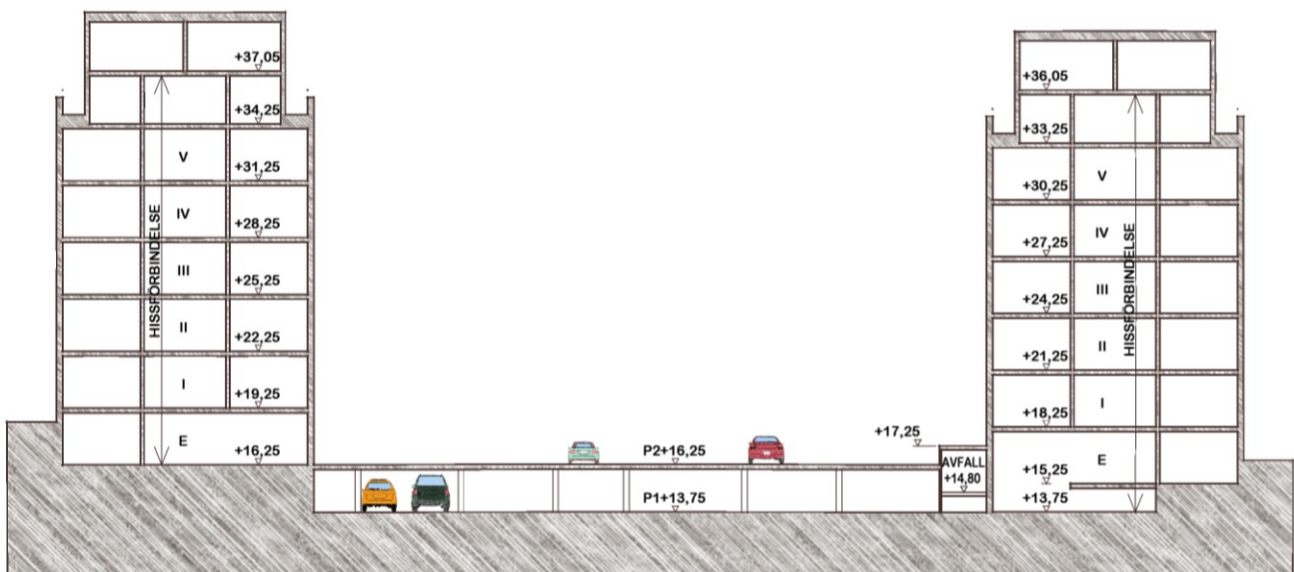


Bild 4.1.6 Längssnitt genom parkeringsdäck 1:2000 (kv. 33). Det norra femvåningshusets entréplan ligger på samma nivå som det övre parkeringsdäcket och har direkt förbindelse med detta från entréutrymmet. Det södra femvåningshuset har ett försänkt halvplan i trapphuset från vilket man kommer direkt ut på det undre parkeringsdäcket. Avfallsrummet är placerat bakom parkeringsdäckens skalmur och har ingång från gatan.

4.2 Trevånings bostadshus

**BVR 1/2 III 2/3 våningar,
BV-1 vid Segelmakargatan**

Byggnadsutformning

Byggnaderna har tre hela våningsplan samt en 2/3-dels takvåning. Fasadmaterialet är infärgad puts med dekorativa inslag av granitplattor. Takvåningen markerar sej i gatufasaden med en avvikande fönstersättning. Taklägenheterna har frikostigt tilltagna öppna takterrasser med sjöutsikt.

Byggnaderna har två likvärdiga entréer både via första bostadsplanet mot Segelmakargatan, och via källarplanet mot den gemensamma gårdsmiljön i väster.

I källarvåningen finns gemensamma utrymmen för förråd, tvätt och teknisk service, samt dessutom möjlighet att utnyttja den del av källaren som ligger placerade mot den gemensamma gården till olika användningsändamål som t.ex. bostäder, kontor eller affärer.

På tomten finns två bostadshus med ett försänkt parkeringsdäck placerat mellan bostadshusen. Enligt samma princip som gäller för femvåningshusen på andra sidan om Segelmakargatan så är bostadshusens socklar också här utförda som skalmurar i platsmurat tegel som är arkitektoniskt integrerade både med skalmuren som täcker av parkeringsdäcket, och med övriga skalmurar och murar som ligger längs samma linje, så att byggnadsverken på tomten kopplas ihop till en arkitektonisk helhet.

Lägenhetsutformning

I byggnaden finns ett centralt placerat trapphus som försörjer tre lägenheter per typiskt våningsplan, och dessutom två lägenheter i takvåningen så att det totala lägenhetsantalet uppgår till 11 st per hus och 22 st/tomt.



Bild 4.2.1 Trevåningshusens typiska bostadsplan 1:200

Våningsyta

Våningsytan är beräknad enligt Plan- och bygglag för landskapet Åland. Ytterväggar tjockare än 250 mm får överstiga byggnadsrätten.

- takvåning och trapphus på bostadsplan 4	166
- lägenheter och trapphus på bostadsplan 3	260
- lägenheter och trapphus på bostadsplan 2	260
- lägenheter och trapphus på bostadsplan 1	260
- trapphus, entréutrymmen samt bruksarealer i källarplanet	130
Total våningsyta totalt per hus	1076 m ²
- Tilläggsbyggnadsrätt för utrymningstrappor och hc-hiss 5*20 m ²	100 m ²

Tomtens areal är 1732 m² vilket ger en exploateringsgrad om 0,62.



Bild 4.2.2 Trevåningshusens gavelfasad 1:500



Bild 4.2.3 Trevåningshusens fasad mot Segelmakargatan 1:500

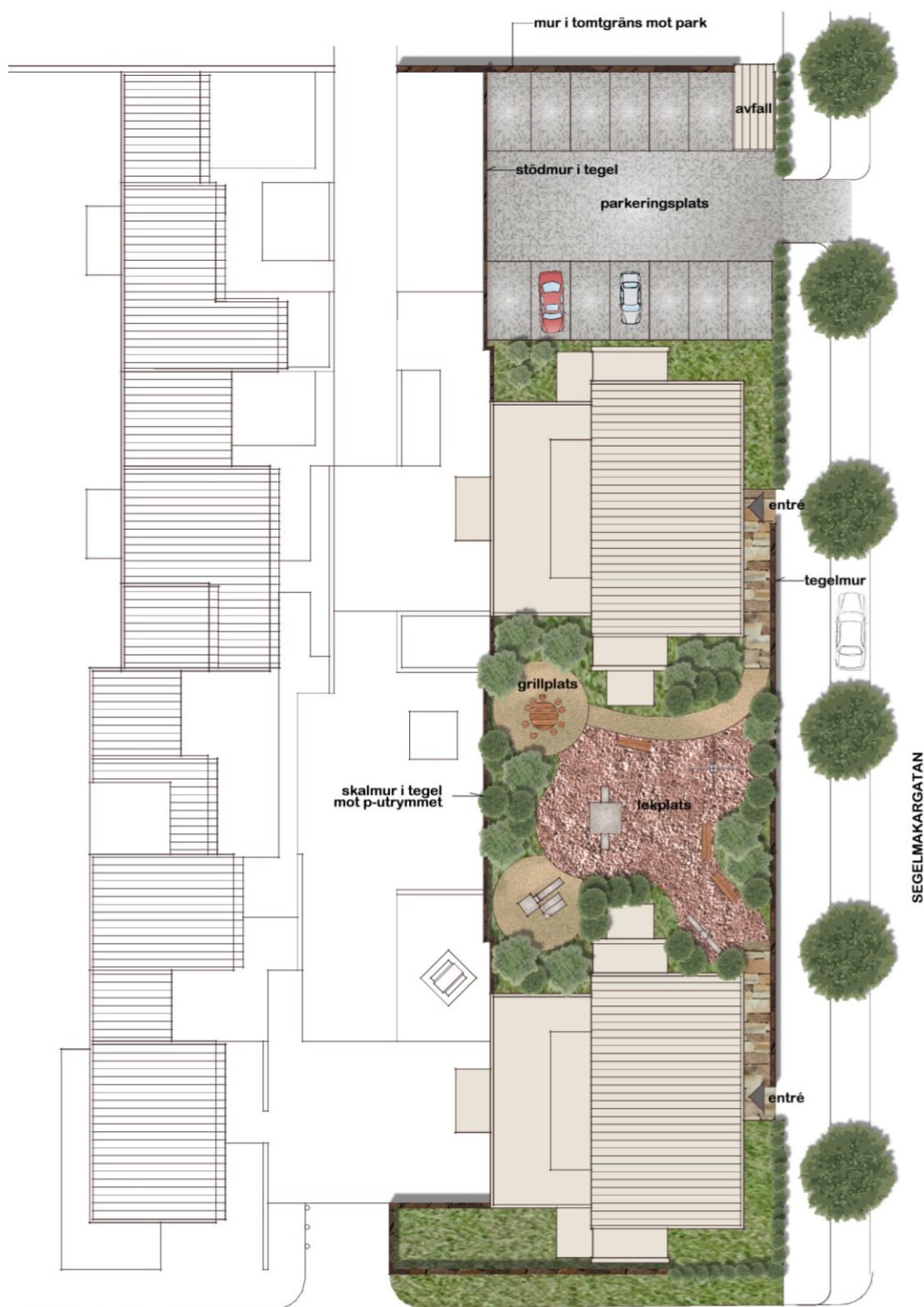


Bild 4.2.4 Trevåningshusens gård i skala 1:400

Förgårdar, gårdar och parkeringsutrymmen

En gemensam lekplats är placerad på ett plan ovanför den underjordiska parkeringsytan och avskärmas mot Segelmakargatan med en tegelmur. Lekplatsen har yta av gummiastfalt och har växtytor på uppbyggda jordfyllningar. Källarvåningarnas utgångar leder direkt ut till ett gemensamt gårdsrum som delas med radhuset i väster.

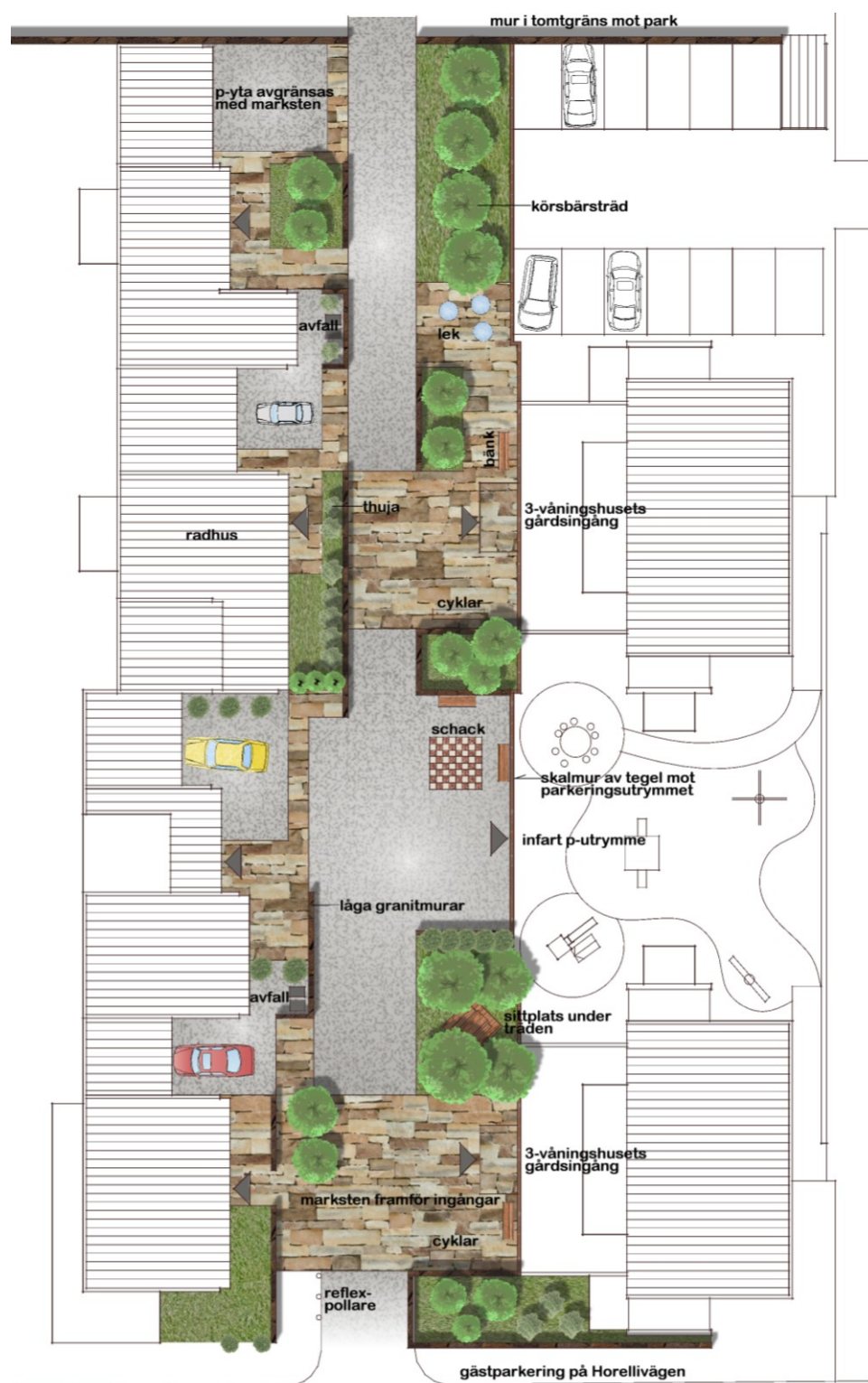


Bild 4.2.5 Gemensamt gårdsrum 1:400

Mellan trevåningshusen och radhuset finns ett gemensamt gårdsrum där intern biltrafik till det övertäckta parkeringsutrymme samt till radhuslägenheterna är tillåten. Markbeläggningen är anpassad för skateboardåkning och liknande lekaktiviteter för lite större barn. Plattsatta ytor markerar byggnadernas ingångar och låga murar med integrerad belysning samt växtlighet skapar halvprivata zoner framför byggnaderna. För radhuset finns två stycken utrymmen för avfallsbehållare som vardera används av två grannlägenheter och är avskärmade med häckar och murar.

4.3 Tvåvånings radhus

BVR II våningar

Radhuset har putsade fasader och inrymmer fyra eller fler lägenheter i antingen ett eller två våningsplan. Lägenheterna har egna bilplatser under tak och egna uteplatser, balkonger och takterrasser. Tomtens nivåskillnad upptas genom att uteplatserna ligger lägenhetsvis på olika höjdnivåer och är avskilda från varandra med låga murar. Tomten avslutas i väster med en nivåskiljande stödmur mot egnahemstomterna.

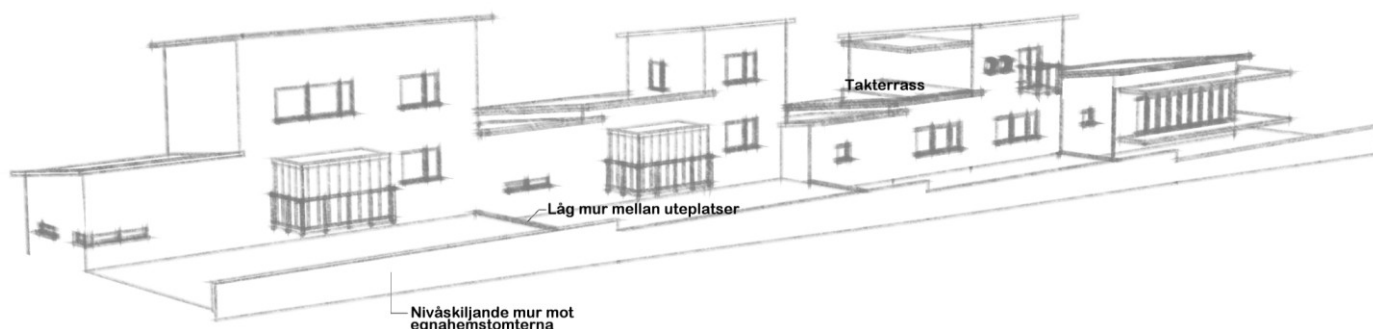


Bild 4.3.1 Radhuset sett från norddväst

4.4 Tvåvånings egnahemshus

BET II våningar

Egnahemshuset har putsfasader i ljusa kulörer. Gårdarna avgränsas mot gatan med naturstensmurar. Tomtens och gatans höjdförhållanden ställer speciella krav på gårdsytornas och byggnadernas arrangemang för angöring och tillgänglighet. Vardera byggnaden har antingen en huvud- eller en sidoingång som är förlagd på en lägre marknära nivå, och som ger möjlighet att vid behov ta i bruk lyftbord eller ramp för att ge tillgänglighet till det nedre bostadsplanet för personer med funktionsnedsättning. Avfallsbehållare finns placerade bakom avskärmningar av häckar och murar.

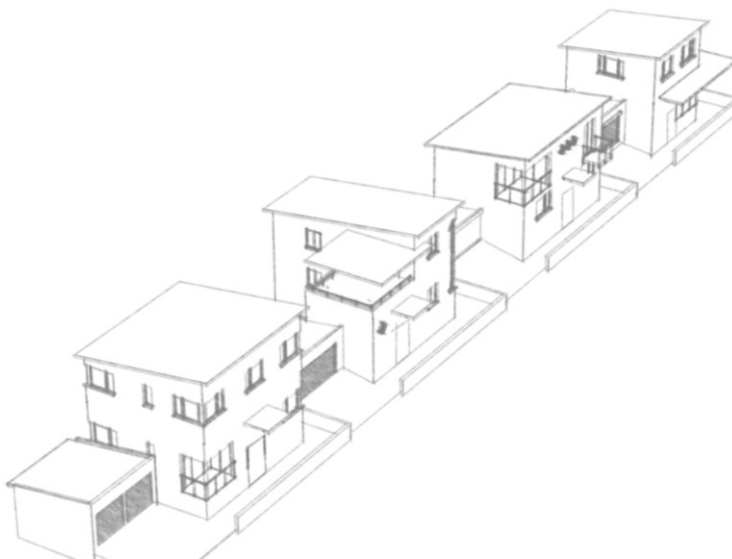


Bild 4.4.1 Egnahemsvillorna sedda från norddväst

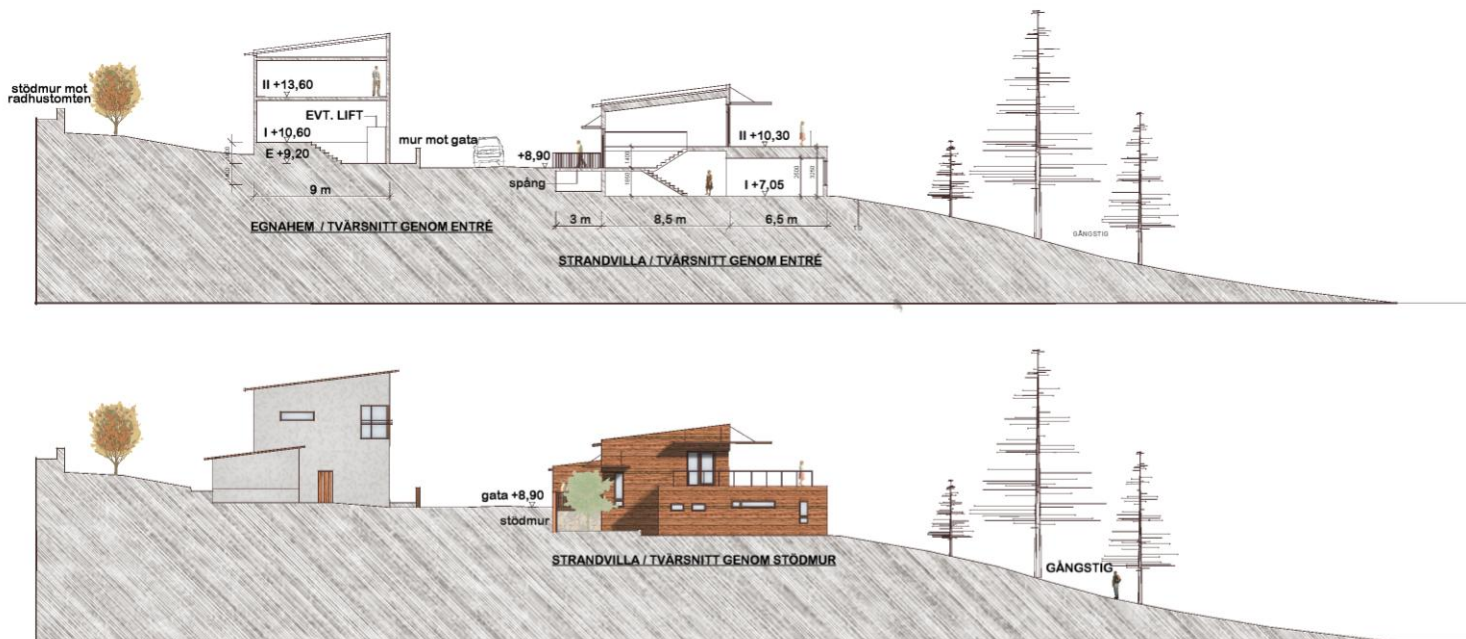


Bild 4.4.2 Gavelfasader och tvärsnitt genom egnahemshus, strandvillor och nivåskiljande mur i skala 1:500

4.5 Strandvillor

BER I 1/2 våningar

Villorna och uthusbyggnaderna har fasader i oljad cederträpanel.

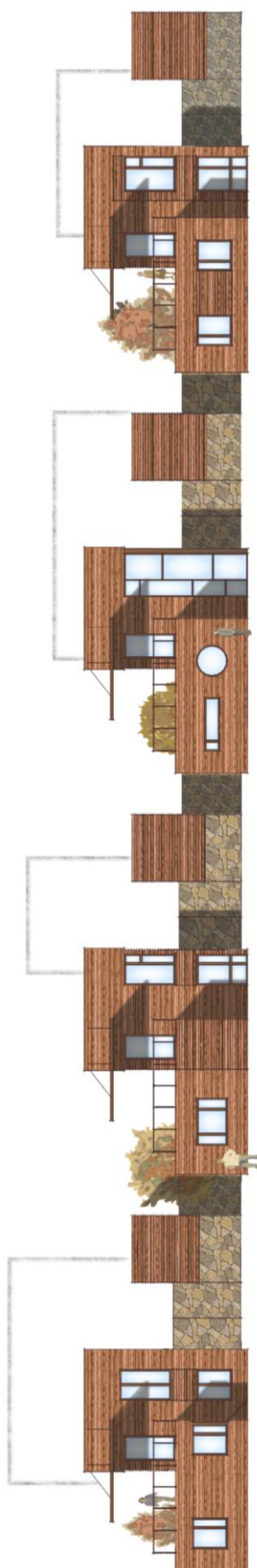
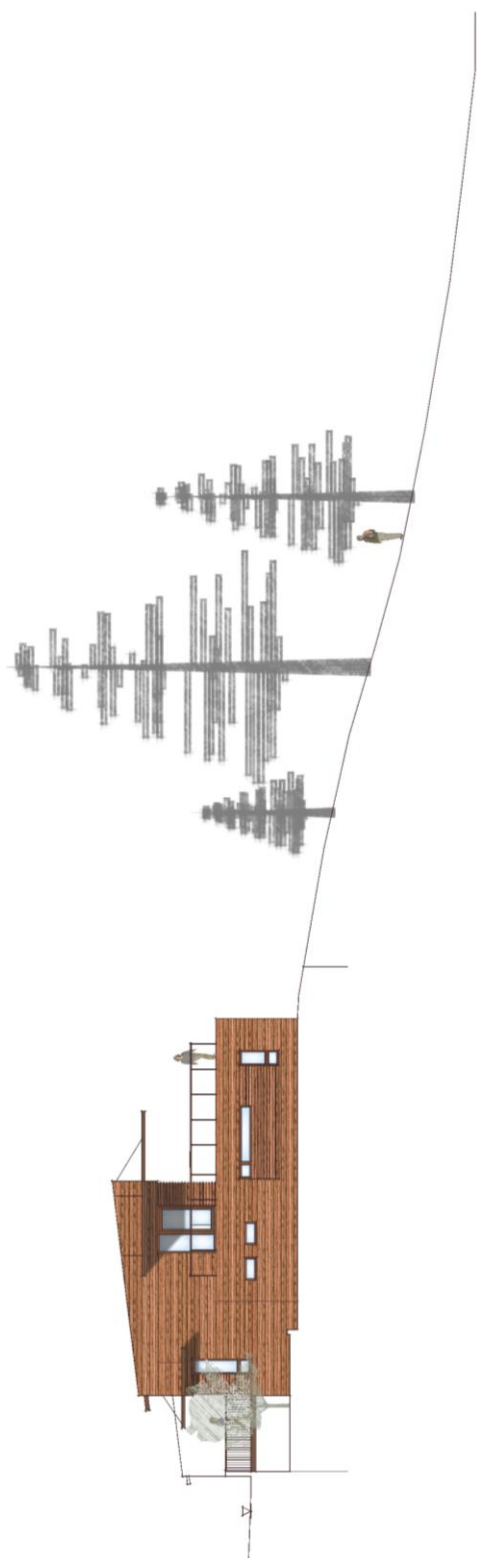
Byggnadsplatsen avgränsas i tomtråns mot gatuområdet med en granitbeklådd stødmur som tar upp terrångens højdskillnad. Villorna ligger indraget placerade på tomten och från muren leder öppna spångar till varje entré som ligger på ett halvplan mellan våningarna.

Tomtens västra del som vetter mot strandparken har behållits i naturtillstånd och övergången mellan uteplatsernas anlagda ytor och den naturliga terrången är omarkerad och nedtonad. Villorna har stora takterrasser med sjöutsikt och bottenvåningarna ligger med sina uteplatser på samma højdnivå som den omgivande terrångens naturliga nivå. Gårdsutrymmet mellan gatumuren och själva villan fungerar som kökstrådgård och är planterad med frukttråd och bårbuskar.

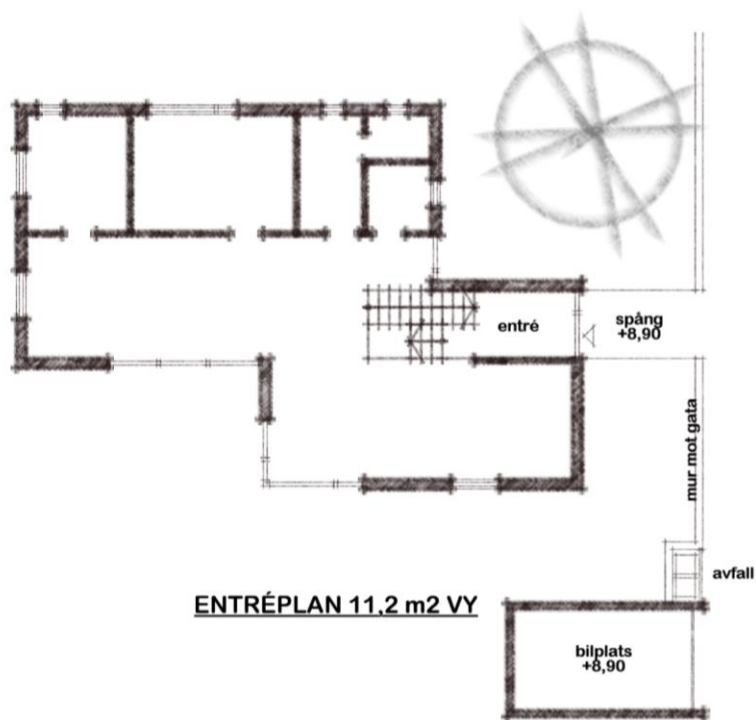
Till varje lägenhet hör ett eget bilgarage som liksom utrymmet för avfallsbehållare ligger ovanpå en utbuktning av gatumuren. Ytterligare två gåstparkeringsplatser placeras i anslutning till Fyrvaktargatans våndplan. I strandparkområdet finns en allmån vandringssled som går längs strandlinjen.



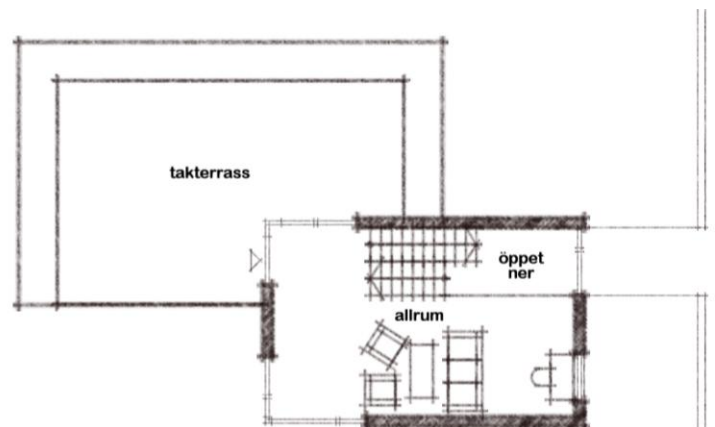
Bild 4.5.1 Stranden har av färjsvallet fått en karakteristisk eroderad profil.



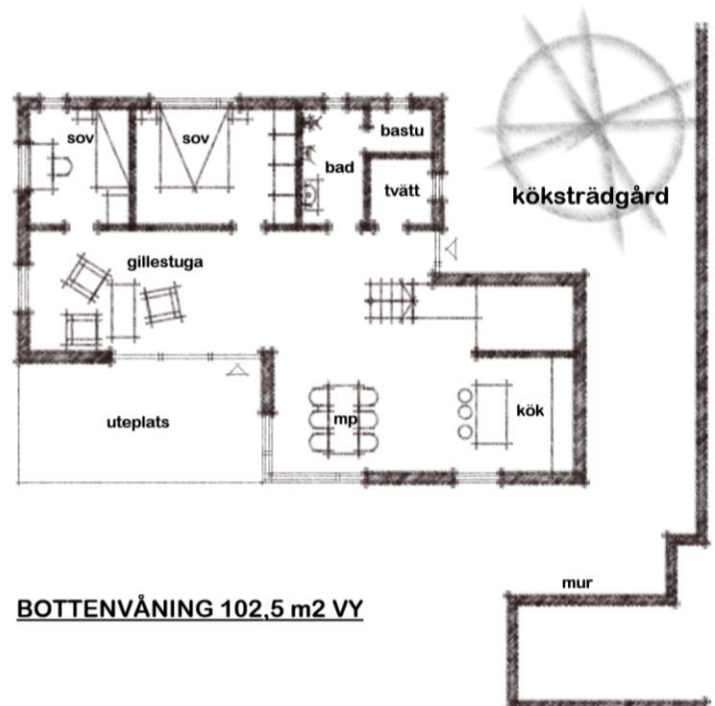
4.5.2
Strandvill-
ornas
fasader i
skala
1:300



ENTRÉPLAN 11,2 m2 VY



ÖVRE VÅNING 37,0 m2 VY (netto)



BOTTENVÅNING 102,5 m2 VY

4.5.3 Strandvillornas planlösningar i skala 1:200

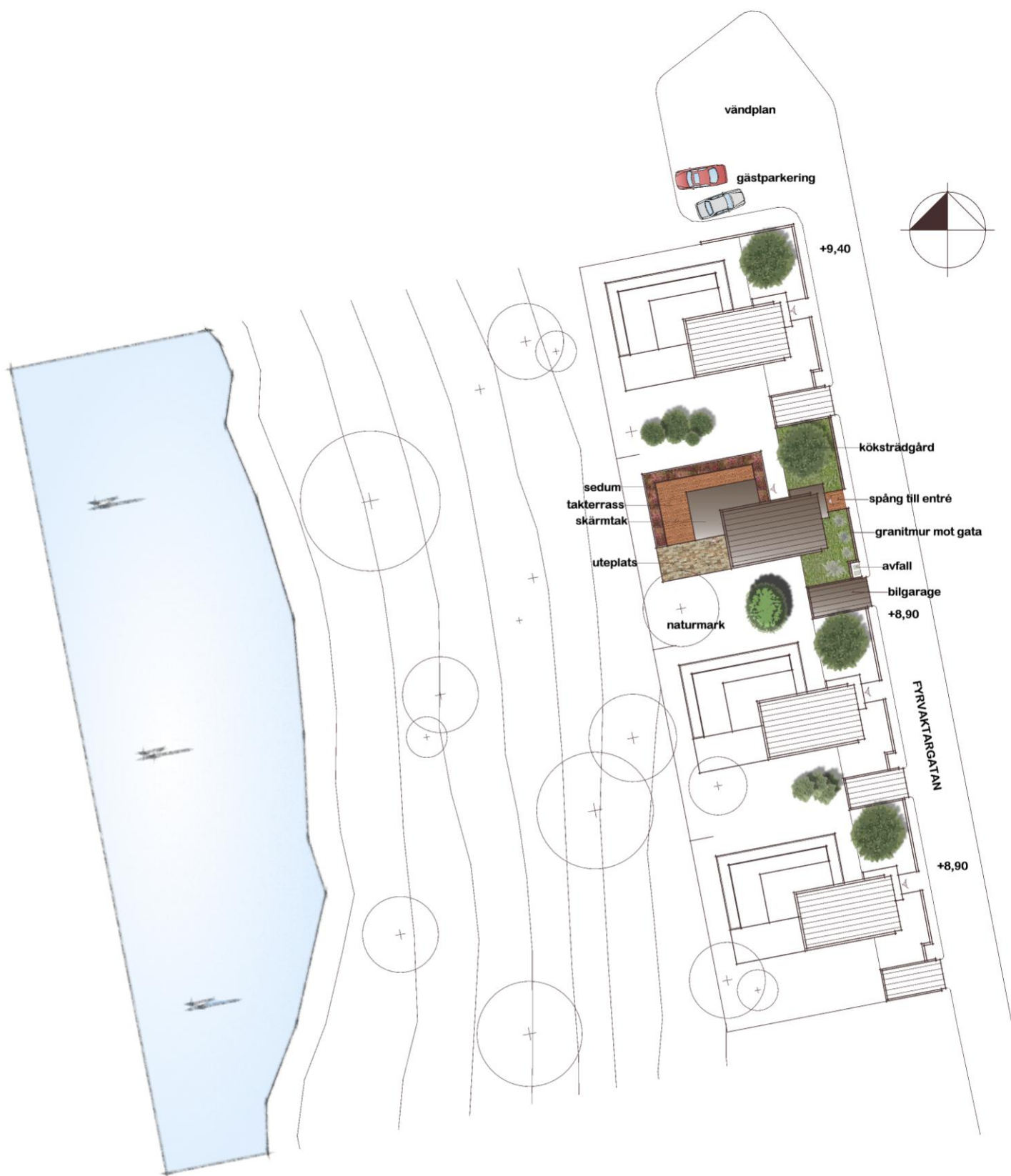


Bild 4.5.4 Strandvillornas situationsplan 1:500

4.6 Nivåskiljande murar och avgränsningsmurar

Nivåskiljande murar

Den naturliga terrängens nivåskillnader hanteras med nivåskiljande murar som är placerade utefter fyra olika huvudlinjer:

1. i femvåningshusens västra sockellinje mot gata utfört i platsbyggt tegel som förgårdsmurar, och dito skalmur för avtäckning av parkeringsdäck.
2. i trevåningshusens västra sockellinje mot det gemensamma gårdsrummet utfört som platsbyggda murar och skalmurar i tegel för avtäckning av parkeringsdäck, och dito stödmur längs den överjordiska bilparkeringsytan.
3. i radhusomtens västra tomtgräns som naturstensmur.
4. i strandvillornas tomtgräns mot Fyrvaktargatan som naturstensmur.

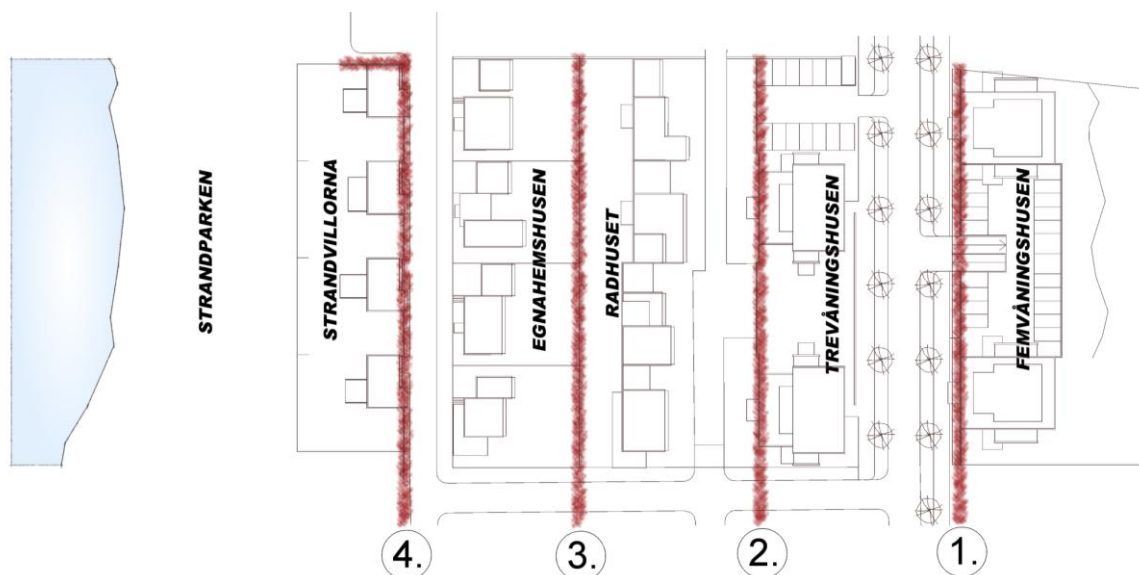


Bild 4.6.1 Planutsnitt med positioner för nivåskiljande murar

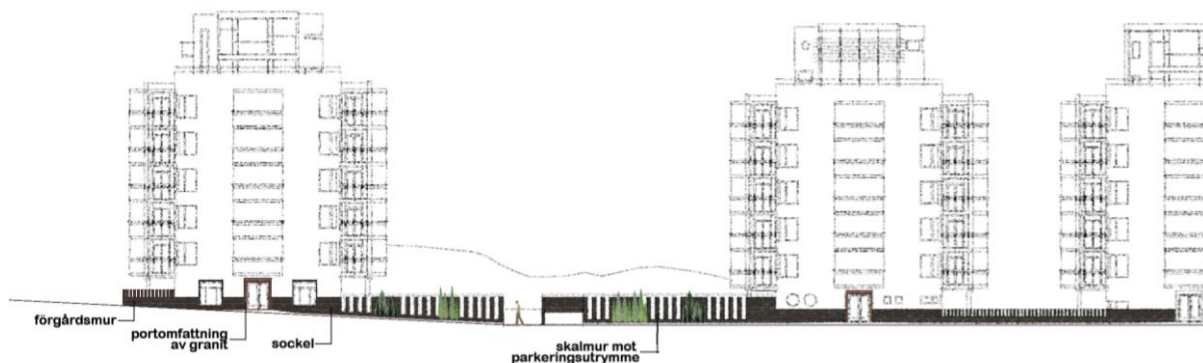


Bild 4.6.2 Fasadutsnitt med femvåningshusens murar mot Segelmakargatan

Avgränsningsmurar

Trevåningshustomter, radhustomter och egnahemstomter (BVR- och BET-tomterna) avgränsas i tomtgräns mot park-område med gabionmurar i granit.

Mellan egnahemshusen och mellan radhuslägenheterna avgränsas med stenmurar i kombination med häckar och spaljéer.



Bild 4.6.3 Gabionmurar består av ett hölje av metallnät fyllt med stenmaterial

Sund den 8 december 2009

Michael Donalds, arkitekt SAFA



- ③ Fasadputs Y004, ljusgrå.
Vattentak NCS S 6000-N, antracitgrå.
Förgårdsmurar och socklar i mörkbrunt schatterat tegel.
- ② Fasadputs CL443, grå.
Vattentak NCS S 6000-N, antracitgrå.
Förgårdsmurar och socklar i mörkbrunt schatterat tegel.
- ① Fasadputs CL441, mörkgrå.
Vattentak NCS S 6000-N, antracitgrå.
Förgårdsmurar och socklar i mörkbrunt schatterat tegel.

- ⑥ Fasadbeklädnader i oljebehandlat cederträ, kulör Moelven 610.
Vattentak NCS S 6000-N, antracitgrå.
- ⑤ Fasadputs enligt något av följande alternativ:
- Y002, marmorvit.
- T020 ljusgrå.
- Y004, ljusgrå.
Vattentak NCS S 6000-N, antracitgrå.
- ④ Fasadputs T020, ljusgrå.
Vattentak NCS S 6000-N, antracitgrå.
Förgårdsmurar och socklar i mörkbrunt schatterat tegel.

Putskulörer är angivna enligt Maxit färgkarta.

Bilaga 1. Färgsättningsplan