

Utformningsplan för

Ändring av stadsplanen för stadsdelen Lotsberget, kvarter 18,
tomt 2 och kvarter 19, tomt 1 av den 16.06.2021

Godkänd av stadsarkitekten

Datum för ikraftträdande

Utformningsplan för

Ändring av stadsplanen och tomtindelningen för stadsdelen
Lotsberget, kvarter 10, tomt 3 och Öfvernäs by, del av lägenheten
Rnr 2 jämte del av Oljehamnsvägen samt tomtindelning för stadsdelen
Lotsberget, kvarter 10, tomten 8 och kvarter 17, tomt 2, kvarter 18,
tomterna 1-2 och kvarter 19, tomt 1 av den 24.10.2012

Godkänd av stadsutvecklingsnämnden

10.12.2012

Datum för ikraftträdande

10.01.2013

Denna utformningsplan tillhör stadsplaneförslaget för Lotsberget, kvarter 10, tomt 8, kvarter 17 tomt 2, kvarter 18 tomterna 1-2 och kvarter 19 tomt 1 av den 24.10.2012. Syftet med utformningsplanen är att förtydliga stadsplanens målsättningar samt främja det kvalitetsmässiga förverkligandet av bostadsområdet. I utformningsplanen medtas arkitektoniska detaljer som färg, fasadmaterial, fönster, gestaltning av gårds- och de gemensamma områdena. Dokumentet är en komplement till stadsplanen och bifogas i avtalet mellan staden och köparen eller arrendatorn av marken. Det fungerar även som vägledning för Tekniska Verket och byggnadsinspektionen.

Stadsplanemotiv

Kvarterstrukturen på området bygger vidare på tidigare principer för Horelliområdets utbyggnad men tillför också nya och kompletterande element. De terrasserade byggnadsraderna fortsätter från Horelliområdet och bildar en båge som öppnar sig mot rondellen vid Lotsgatans och Segelmakargatans korsning. Byggnaderna blir lägre mot stranden förutom ett punkthus i åtta våningar som utgör ett landmärke för stadsdelen. De stora höjdskillnaderna på området möjliggör en relativt tät byggnadsgrupp som genom terrasseringen kan erbjuda så gott som alla bostäder en havsutsikt samtidigt som byggnaderna skyddar gårdsplanerna från havsvindar.

Kvarteren vänder en urban sida upp mot Lotsgatan med ljusa putsade släta fasadytor, medan fasaderna närmare stranden är av tjärfärgad trä med maritima detaljer som markiser i segeltyg, kabinfönster och trädäck på altaner.

De utsatta läget vid havet förutsätter att balkongerna indras från fasaderna eller utformas som inglasade burspråk.

Kontakten med stadsdelen och havet öppnas upp genom gångstråket kallad för Enslinje från rondellen till havsstranden. Förutsättningen är att det byggs enhetligt och att genomförandet kvalitetsmässigt motsvarar dess roll i stadsbilden. Strandområdet i ändan av gångstråket invid strandpromenaden aktiveras för invånarnas behov genom att tillåta träbryggor och caféverksamhet på vattenområdet.

Trädäck på altaner



Byggnadsutformning

Kvarter 10 tomt 8 och kvarter 18 tomt 1

Fasadutformningen i kv. 10 tomt 8 och kv.18 tomt 1 strävar efter en sammanhållen karaktär med ljusa putsade släta fasadytor. I synnerhet fasaderna mot öster som bildar fonden för Lotsgatans allé utformas samordnade med portomfattningar och glaslade entrédörrar med metall- eller trätytor och med små tak ovanför såsom i de traditionella kaptensvillorna i Mariehamn. Taken är sadeltak i falsat ljusgrått plåt med en större lutning på gårdssidan (ca 19°) och svagare lutning (ca 6°) på havssidan och taknocket placerat på havssidan för att inrymma en vindsvåning som vetter mot havet. Fasadmurens fönsteröppningar har huvudsakligen en vertikal grundform.

Bostäder i bottenvåningar har privata uteplatser på mark eller något upphöjda från gårdsplanen.

De inglasade balkongerna är indragna från fasaden och förses med fondvägg i träpanel och genomskinliga räcken. Balkonginglasningar är av ofärgat transparent glas. Balkongplattors kanter och undersidor är i målat eller infärgat betongutförande.

Fondvägg i träpanel och genomskinliga räcken



Kvarter 19 tomt 1 och 2

De lägre bostadshusen närmast stranden kv.19 tomt 1 har två våningar mot Lejdargränden och en eller två suterrängvåningar på havssidan beroende på terrängens nivåskillnader. Byggnadskropparna byggs ihop med en byggnadsdel som har en eller två våningar mot havet men som från Lejdargränd sett utgör en takterrass på markplan. Lägenheterna kan nås via loftgångar och trappor på norra fasaden, som följer terrängens sluttning.

Byggnaderna har oljade träfasader såsom på Horelliområdet intill. Kulören på träpanelen liknar tjära såsom på träbryggor och träaltaner, vilket ger en maritim prägel för området. Byggnaderna har en långsida mot söder och kan förses med solpaneler på taket. Taken på de lägre byggnadsdelarna kan utnyttjas som takterrasser eller bekläs med torvtak. Dessa öppningar mot vattnet ger värdefulla utblickar från gårdarna. För övrigt har byggnaderna sadeltak med taknocket närmare norra långsidan där takets lutning är större (ca 10°) än på södra sidan (ca 6°). Takmaterialet är falsat plåt i ljusgrå kulör. Fönsteröppningarna har huvudsakligen en vertikal grundform.

Balkongerna är indragna med inglasningarna av ofärgat transparent glas. Balkongplattors kanter och undersidor är i målat eller infärgat betongutförande.

Punkthuset har åtta våningar mot havet och fem på entrésidan mot öster. Huvudentrén ansluter sig till det gemensamma parkstråket och ska ge ett gediget intryck med glasade dörrpartier med metall- eller träyta och portomfattningar. Entrépartiet belyses uppifrån av i skärmtak infällda armaturer. Fasaden mot havet utgör en slät putsad yta med indragna balkonger medan den lägre byggnadsdelen mot öster kunde med fördel ha fasader i träpanel. Taket struktureras som pulpettak i två nivåer och har takfot med synliga tassor och bärsekundärer på husets långsidor. Gavelsidor ges minimalt taksprång. Takmaterialet är falsat plåt i ljusgrå kulör.

Balkongerna är i huvudsak indragna från fasaden och förses med fondvägg i träpanel och genomskinliga räcken. Inglasningarna är av ofärgat transparent glas. Balkongplattors kanter och undersidor är i målat eller infärgat betongutförande. De utskjutande balkongerna på gavelfasaderna integreras med fasaderna genom en utformning som liknar burspråk.

Bostäder i bottenvåningar har privata uteplatser på trädäck.

Huvudentrén ansluter sig till det gemensamma parkstråket och ska ge ett gediget intryck



Två våningar mot Lejdargränd och en eller två suterrängvåningar på havssidan



De traditionella kaptensvillorna



Kulören på träpanelen liknar tjära såsom på träbryggor och träaltaner



Brandsäkerheten ställer specialkrav på träfasader



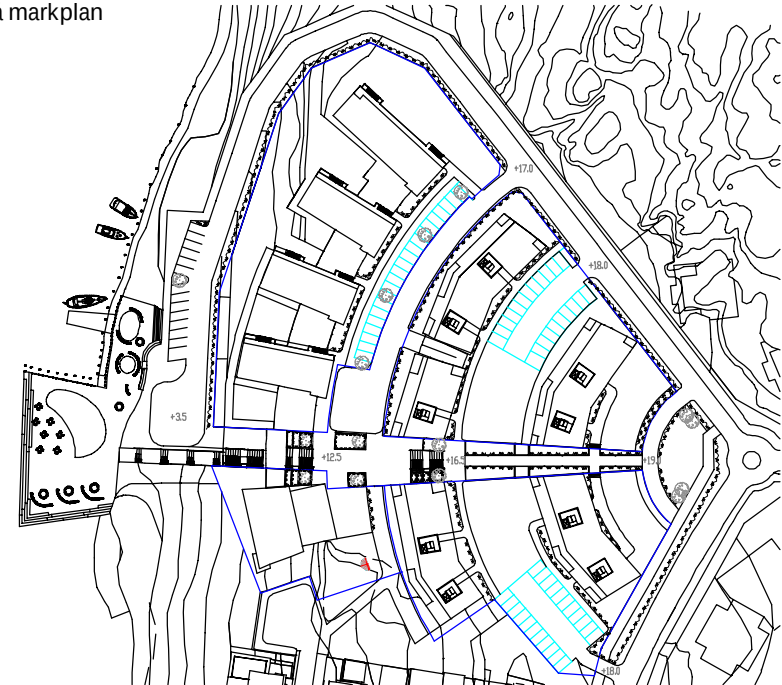
Parkeringsområden

Den starkt sluttande terrängen ger goda förutsättningar för parkering under jorden. En del parkeringsplatser finns även på markytan. Dessa platser avgränsas från övriga gårdsytor och gata med häck och / eller låg mur, inte högre än 70 cm. Parkeringsrutorna vid Lejdargrändens och Lotsgatans vändplan avskiljs från körbanan genom plattlaggda ytor eller med sk. armerad gräsmatta och grupperas i mindre enheter med trädplantering emellan. Planteringsytorna över underjordiska garagen täcks med ett minst 70 cm tjockt matjordslager. Garageinfart till kvarter 19 från strandområdet utformas diskret med stödmurar på sidorna beklädda med natursten eller träspjälor.

Parkeringsrutorna vid Lejdargrändens och Lotsgatans vändplan avskiljs från körbanan genom plattlaggda ytor

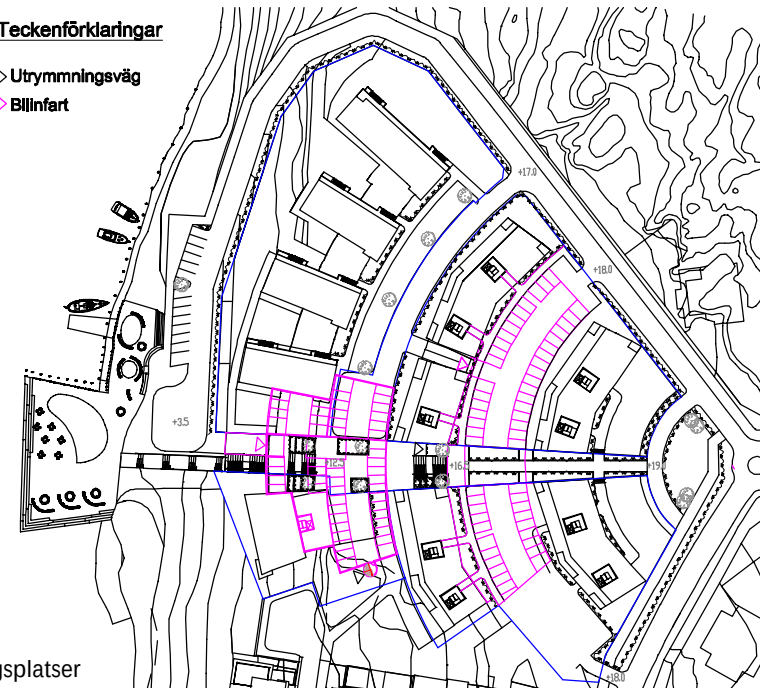


Parkeringsytor på markplan



Teckenförklaringar

- ▷ Utrymningsväg
- ◀ Bilinfart



Underjordiska parkeringsplatser

Gårdsplanerna och det genomgående gångstråket

Upplägget i utformningen av gårdarna i kv.10 tomt 8 och kv. 18 tomt 1 är i princip spegelvända gårdar som delas av ett genomgående gångstråk. Huvuddelen av gårdsytorna är underbyggda av garage. Emedan gångstråket utgör en ramp är gårdarna på en skild nivå för att skapa en halvprivat zon, vilket förstärks av att gårdarna avgränsas från stråket med låga buskar och murar. Enkla gångvägar på gårdsplaner knyter ihop byggnadsentréer. Hårdgjorda ytor beläggs med natursten eller markbetongsten.

Emedan gångstråket utgör en ramp är gårdarna på en skild nivå för att skapa en halvprivat zon



Enslinjen

Det genomgående gångstråket utformas för att vara offentligt och tillåta att folk genar genom kvarteret. Det gestaltas från rondellen i öster och på sträckan emellan kvarteren 10 och 18 med ett tre meter brett gångstråk i mitten som utgörs av en enhetlig ramp. Den avgränsas med murar av natursten eller corténstål med öppningar för entréer och vistelseplatser. Närmare havet blir terrängen brantare och rampen ersätts med trappor. På ena sidan av trapporna löper en barnvagnsramp och på den andra sittgradänger. Stråket kantas med planteringar på båda sidor.

Rampen och trapporna beläggs med natursten eller markbetongsten. Trapporna mellan bostadskvarteren avgränsas med murar av corténstål eller natursten med infälld belysning.

Parkområdet mellan tomterna 1 och 2 i kvarteret 19 har en plan yta vid Lejdargrändens vändplan som plattläggs och planteras med blommande träd och buskar. Västerut fortsätter gångstråket som breda trappor mot havsstranden med en utsikt över havsspegeln. Belysning består av pollare och entrébelysningar. Belysningsstolpar får inte vara högre än 3,5 meter för att skapa en till intim skala anpassad helhet.

Stråket kantas med planteringar på båda sidor. Rampen och trapporna beläggs med natursten eller markbetongsten



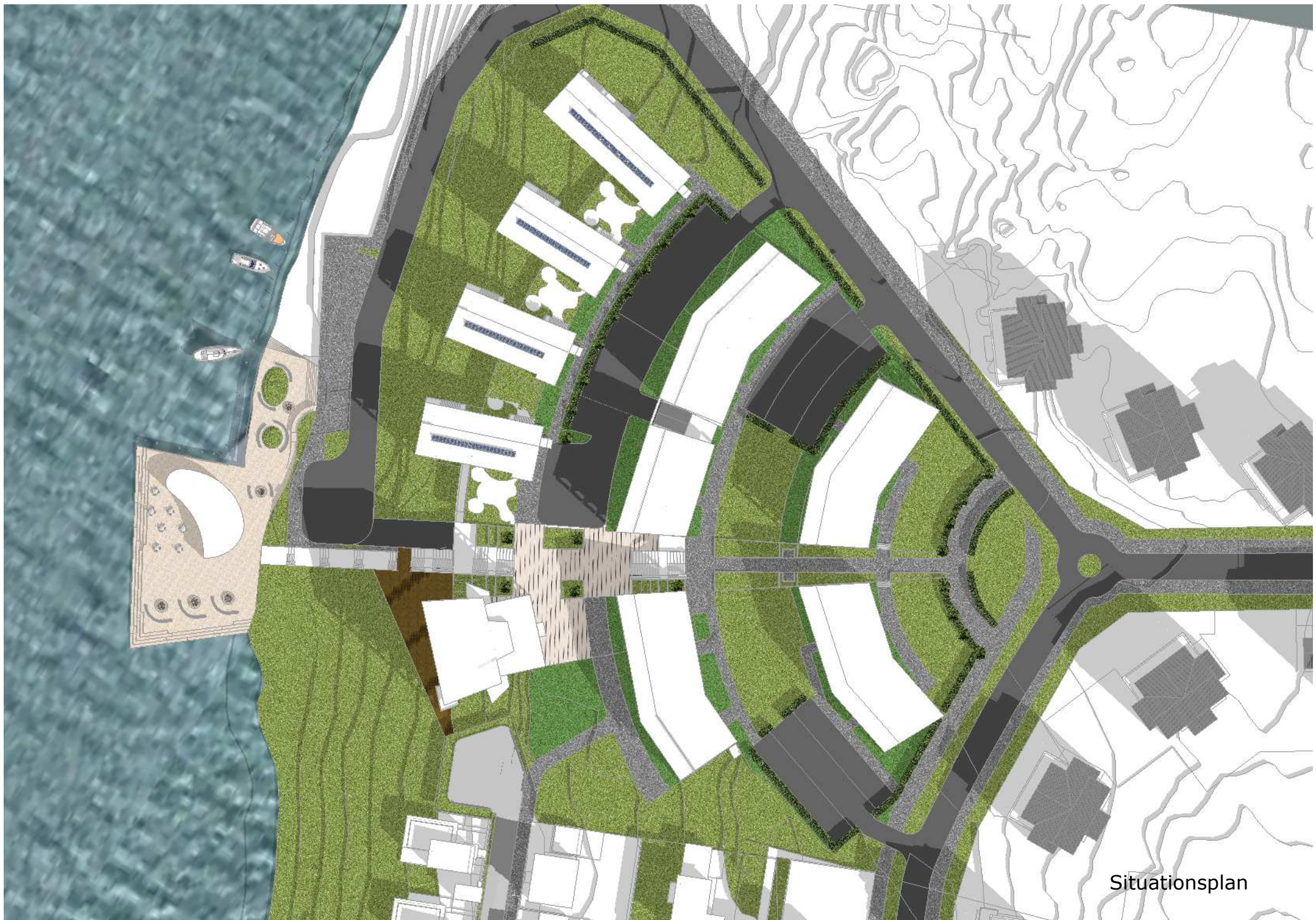
Strandområdets utformning

Strandområdet består av naturskyddsområden och en bebyggd park. Nivåskillnaden mellan strandområdet och Lotsgatan tas upp med trappor av blocksten i granit och ramper i marksten samt planteringar. Parkeringsplatsen avgränsas från stranden med häck eller låg mur. Strandpromenaden går igenom området och utformas som trädäck vid småbåtsbryggan.

På samma ställe där den nuvarande oljehamnens bryggan finns byggs ett trädäck med trätrappor mot vattenytan där ett café med uteservering får plats. Byggnaden kunde med fördel utformas med avvikande former och med fasaderna av oljad trä. Trädäcket belyses med pollaramaturer. Parkområdet mellan naturskyddsområdet och bostadstomt planteras och beläggs med grus eller marksten så att övergången till skyddsområdet är möjligast diskret.

Strandpromenaden går genom området och utformas som trädäck vid småbåtsbryggan





Situationsplan



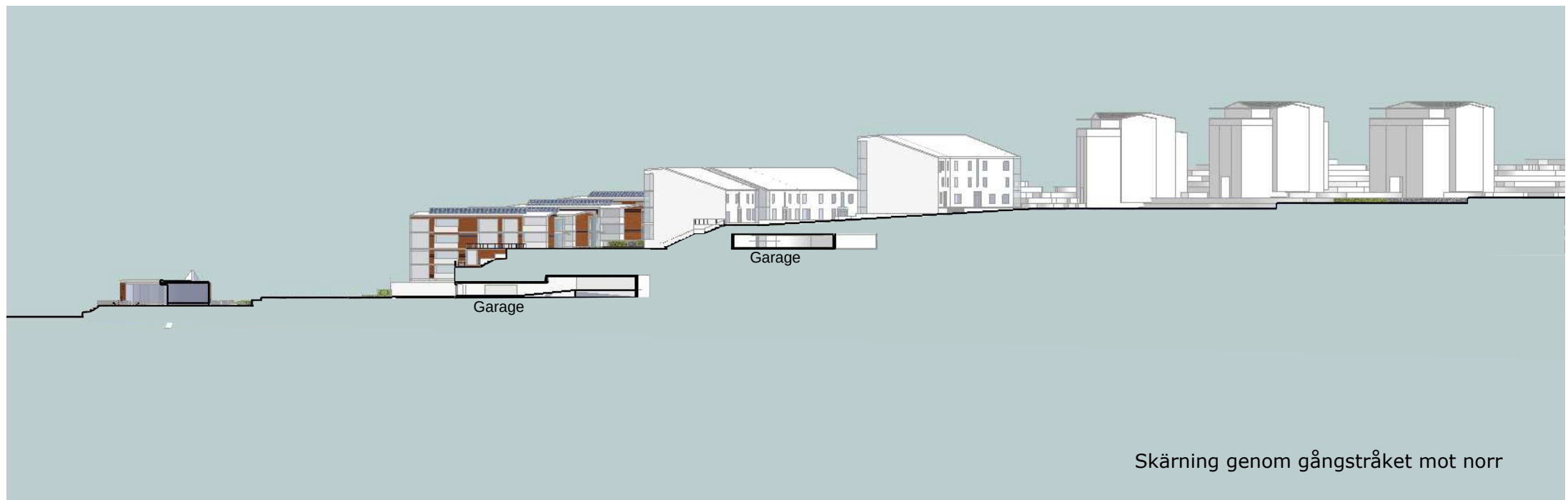
Vy från havet

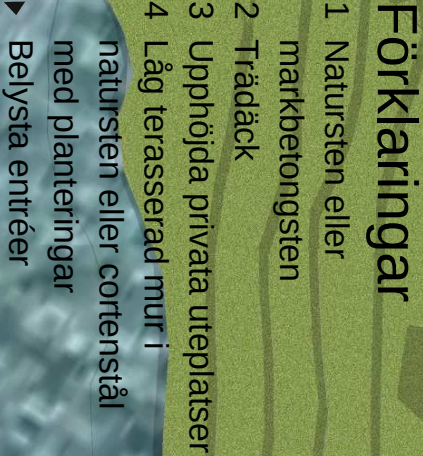


Vy mot havet



Vy mot havet från stråket





Förklaringar

- 1 Natursten eller markbetongsten
 - 2 Trädäck
 - 3 Upphöjda privata uteplatser
 - 4 Låg terrasserad mur i natursten eller cortenstål med planteringar
- Belysta entréer