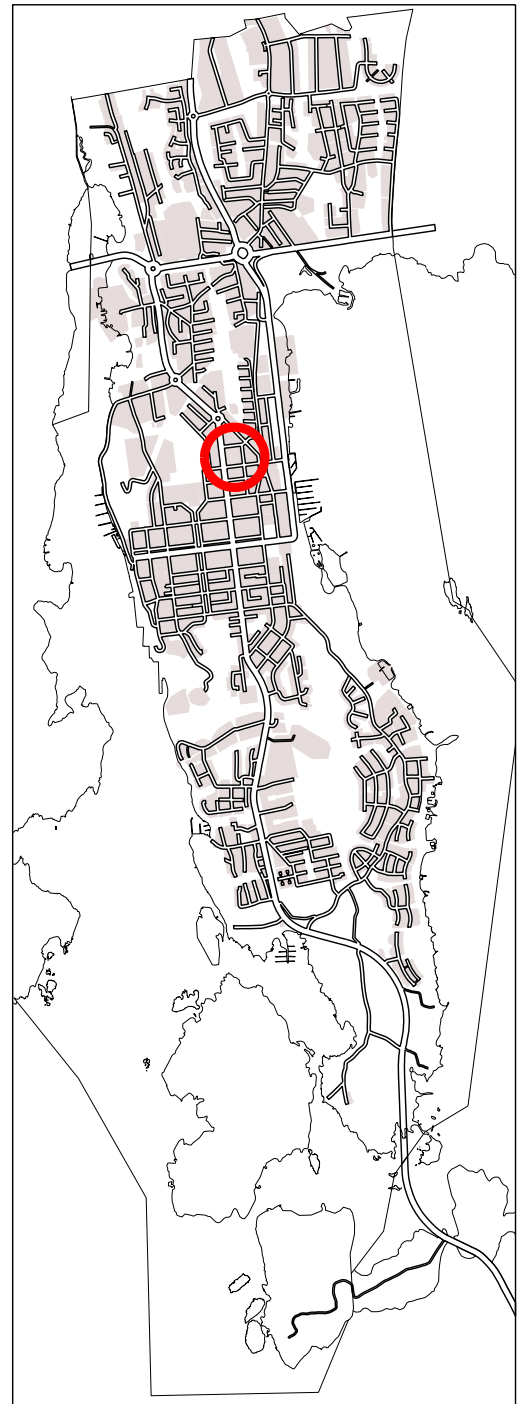


Förslag till  
ändring av stadsplanen för stadsdelen  
VRETEN, kvarter 3, tomterna 19, 20 och 22,  
samt del av gatuområdet 4K2 och ändring av  
stadsplanen för stadsdelen STORÄNGEN, del av  
gatuområdet 3K samt tomtindelning för  
stadsdelen VRETEN, kvarter 3, tomt 23

05.06.2024

Planen är uppgjord av planläggningsenheten

Mariehamn 05.06.2024 \_\_\_\_\_ stadsarkitekt  
Dominicus Björkstam



FÖRSLAG

Nr 1156

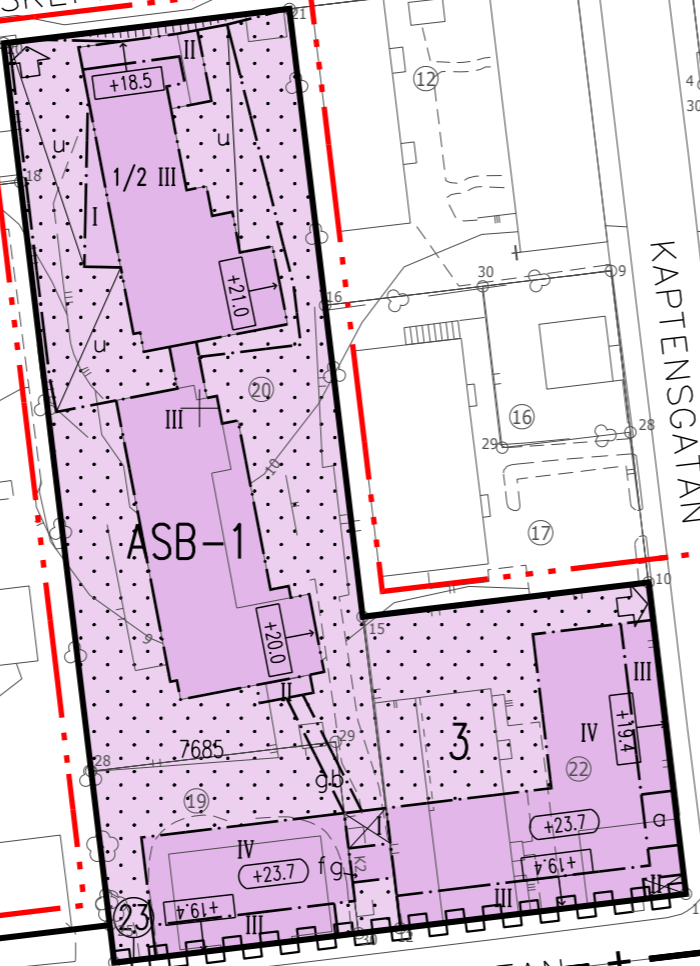
VRETEN

SKEPPARGATAN

KAPTENSGATAN

STYRMANSGATAN

FRÄMMANBERG



0 50 m

1:1000

STADSPLAN SOM UPPHÄVS

Nr 16, 125  
Nr 791, 958, 1032

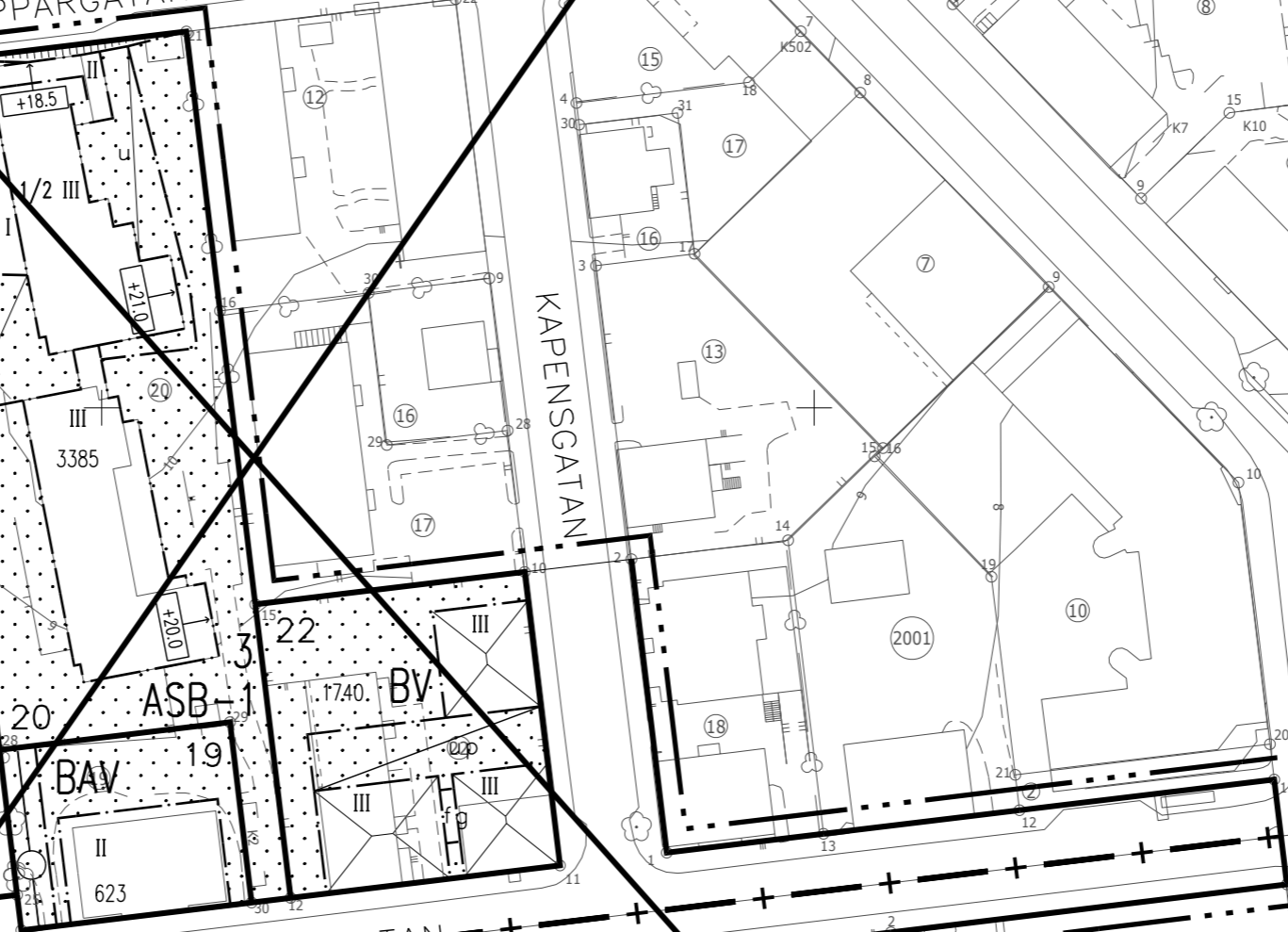
VRETEN

SKEPPARGATAN

KAPENSGATAN

STYRMANSGATAN

FRÄMMANBERG



50 m

1:1000

**TECKENFÖRKLARINGAR:**

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller



Stadsdelsgräns.



Gräns för område, kvarter och del av kvarter



Bestämmelsegräns



Tomtgräns

3

Kvartersnummer

VRE

Namn på stadsdel



Tomtnummer enligt bindande tomtindelning

STYRMANSG

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

3385

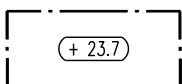
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

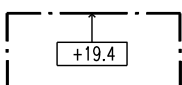
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.

1/2 III

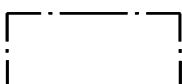
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav. Brutet tal framför romersk siffra anger hur stor del av källarvåning i förhållandet till ovanliggande våning, som utan hinder av våningstalet får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.



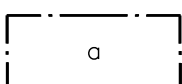
Högsta höjd för byggnads vattentak.



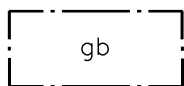
Högsta höjd för takfotens undre kant.



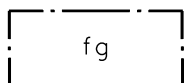
Byggnadsyta



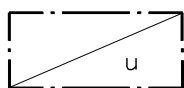
Byggnadsyta för arkitektoniskt landmärke får överstiga kringliggande byggnads vattentak med max 1 meter.



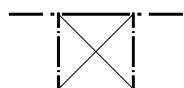
Byggnadsyta för gångbro i en våning som får inglasas. Gångbro ska placeras minst 2,8 m ovan marken. Delar av bron kan vara längre. Inglasningen ska vara ljusgenomsläpplig och till 50 % av klart glas. Sådant utrymme räknas inte i den angivna byggnadsrätten och genererar inte ett bilplatsbehov.



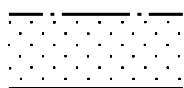
Byggnadsyta för förbindelsegång som får byggas i tre våningar ovan första våning (markplanet) så att frihöjd mot marken är minst 2,8 m. Förbindelsegången utformas som en arkitektonisk helhet och ska underordna sig de omgivande byggnadernas arkitektur. Sådant utrymme räknas inte i den angivna byggnadsrätten och genererar inte ett bilplatsbehov.



Byggnadsyta för utrymmen placerade huvudsakligen under markplanet.



Genomfartsöppning i byggnad. Frihöjd mot marken är minst 2,8 m. Räknas inte som våning.



Del av område som bör planteras, häri dock inte inräknad den del som utnyttjas som väg eller bilparkering.



Gata. Längs fasaderna mot den norra sidan av Styrmansgatan ska en zon på max 50 cm reserveras för partier av planteringar och bänkar med en sittyta i trä samt i behov av trappsteg till markplanets verksamheter (Gäller för kvarter 3, tomt 23). Norra sidan av Styrmansgatan tillåter korttidsparkering i max. 15 min (Gäller för kvarter 3, tomt 23).



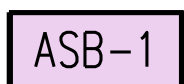
För gångväg reserverad del av område.



Del av gatuområdesgräns där tomtanslutning är förbjuden.



Ungefärligt läge för infart/utfart.



Kvartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälso- och sjukvård, på vilket får placeras ett servicecentrum för äldre med tillhörande bostäder.

## STADSPLANEBESTÄMMELSER:

### Områdets utbyggnad

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

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

Balkonger kan med byggnadsnämndens godkännande skjuta ytterom tomtgränsen mot av staden ägd gatumark med högst 0.6 m. Fria höjden ovanför trottoar bör vara minst 3.0 m.

Balkong eller burspråk får skjuta över byggnadsytan på tomten med högst 2 m. Gäller inte mot gata och gavel. Den västra gavelns balkonger kan utformas som utrymningsväg högst 1,5 m djup och inte över hela gaveln.

Maskinrum för hiss och ventilation får inte byggas ovan högsta våning och ska placeras innanför vattentaket. Utöver den för tomten angivna byggnadsrätten får i våning placeras maskinrum för hiss och ventilation.

Områdets transformatorutrymmen för eldistribution bör placeras i fastigheterna. Utrymmena får byggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten.

### Planteringar och obebyggd tomtmark

Inom tomtområde får befintliga träd inte fällas utan särskilt tillstånd av byggnadsinspektören. På tomt ska minst 3 m höga frukt-, löv- eller barrträd underhållas eller planteras så att antalet växande träd fortlöpande uppgår till minst ett (1) per påbörjad 300 m<sup>2</sup> tomtareal.

Tomtmarkens naturliga höjdförhållanden får inte väsentligt ändras. Vid bygglövska ska befintliga och planerade markhöjder anges.

För varje bostadslägenhet ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 30 m<sup>2</sup> obebyggd tomtmark. För varje serviceägenhet för äldre ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 20 m<sup>2</sup> obebyggd tomtmark.

Som obebyggd tomtmark räknas även iordningsställd takterrass.

Takterrass ska planeras som vistelsegård och förses med planteringar.

Tomt ska inhägnas på för tomten och omgivningen passande sätt i samråd med grannen.

Utbyggs mur eller staket i tomtgräns mot granne ska åtgärden utformas i samråd med granne.

### Byggnad i tomtgräns

Då byggnad uppförs i tomtgräns mot gata får vattentaket överskjuta tomtgränsen med högst 60 cm.

## Garage, förrådsbyggnad och bilskyddstak

Förråd och andra lätta konstruktioner kan efter byggnadsnämndens prövning uppföras utanför byggnadsytan. Vid prövningen bör uppmärksamhet ägnas konstruktionens lämplighet till platsen och att placeringen inte orsakar granntomt onödig olägenhet eller försvårar deras ändamålsenliga byggande samt att konstruktionens planering är ändamålsenlig, proportionerlig och passar in i omgivningen.

## Underjordiskt garage och bilpool

Garage i en källarvåning får anläggas utanför tomtens byggnadsyta. Garage- och källarytrymmen under marknivå ska till hela sin rumshöjd vara beläget under angränsande gatunivå / tomtnivå.

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

Ifall det i samband med ansökan om bygglov föreligger avtal om att bostäder ansluts till en nyckelfri bilpoolslösning i enlighet med stadens direktiv kan skyldigheten att iordningställa bilplatser på tomt nedsättas.

## Byggnadsutformning

Särskild uppmärksamhet beträffande anpassningen till stadsbilden ska ägnas nybyggnad eller ändring på befintlig byggnad.

Till bygglovsansökan ska fogas ritning som visar byggnadens anpassning till gatubilden i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytor och färgsättning.

Byggnader vid gata ska beträffande tak- och fasadutformning anpassas till gatubilden.

Sockeln ska rappas eller bekläs på lämpligt sätt om den utförs i betong eller muras och får inte vara indragen från ovanliggande fasadliv.

Fasader struktureras så att takkupor, fönster och balkonger placeras i huvudsak vertikalt ovan varandra. Långa fasader delas upp i visuellt mindre partier för att förstärka småskaligheten,

Fasaderna ska bekläs med ljus puts och / eller ljus slätspontad träpanel. Gröna växtväggar, samt spaljéer i stål med vertikal karaktär för klätterväxter är tillåtna.

Fasader mot gata utformas som en arkitektonisk differentiering av bottenvåningen (sockelvåning).

Entréer till verksamheter vid gata sker direkt från gatan och i samma nivå som gatan. Det får förekomma trappsteg upp till 50 cm utanför tomtgränsen. Varje fasadindelning skall ha en egen entré.

Fasader mot gata ska struktureras så att balkonginglasning underordnar sig byggnadens huvuduttryck. Balkonginglasning utförs i ofärgat glas.

Räcken ska ha vertikal karaktär.

Takterrass mot gata ska vara indragen minst 40 cm från fasadlinjen med en obruten takfot.

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

Fönsterfasad på IV vån. mot gata utformas uppdelat i partier av stående ribbverk framför glasen eller alternativt fasad av trä. Högst 70 % av fönsterfasaden får vara glas. Färgsättningen ska avvika från huvudfasadens färgsättning.

Fönster i gatuplan får inte täckas över.

Byggnader utformas med synligt tak med högst 60 cm bred takfot.

Taktäckningsmaterialet ska vara falsad plåt eller sedumtak.

Taket får förses med integrerade solpaneler med minsta möjliga inverkan på stadsbilden.

Byggnader får inte uppföras med källare på mark.

### **Anpassning till personer med funktionsnedsättning**

Bostadshus förses med hiss.

Inom planeområdet ska gatu- och parkmiljöer samt byggnadsentréer vara anpassade till personer med funktionsnedsättningar.

Gångväg mellan angöringsplats, parkeringsplats för personer med funktionsnedsättningar och byggnadsentré ska vara tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar.

### **El-teknisk anläggning**

Staden förbehåller sig rätten att i byggnads källarvåning mot Styrmansgatan eller Kaptensgatan få inrymma en max. 20 m<sup>2</sup> el-teknisk anläggning.

### **Utrymningstrappor**

Utrymningstrappor föreskrivna i Ålands byggbestämmelsesamling, dock högst 15 m<sup>2</sup> våningsyta per våningsplan och trappa, får utbyggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten, varvid utvändiga utrymningstrappor och loftgångar inte är tillåtna. Utrymningsvägar genom balkonggolv är tillåtna.

För utrymningstrappa i kombination med handikappanpassad hiss utökas trapptillägget med 5 m<sup>2</sup> våningsyta.

### **Normer för bilplatser**

Bostäder  
1.2 bilplatser per lägenhet

Bostäder högst 25 m<sup>2</sup> l.y.  
1 bilplats per 75 m<sup>2</sup> våningsyta

Kontor  
3 bilplatser per 100 m<sup>2</sup> våningsyta

Restaurang, caféer  
1 bilplats per 20 sittplatser

Gruppboende, effektiviserat serviceboende  
1 bilplats per 150 m<sup>2</sup> våningsyta



Samlingslokaler, biograf, teater  
1 bilplats per 10 sittplatser

Daghem  
1 bilplats per 200 m<sup>2</sup> påbörjad våningsyta

Kvartermark betecknad med ASB-1  
Antalet bilplatser bestäms utgående från en av sökanden  
företedd utredning baserad på stadens parkeringsnorm

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

### **Normer för cykelparkering**

Bostäder  
2 cykelplatser per lägenhet

Kontor  
1 cykelplats per 150 m<sup>2</sup> våningsyta

Restaurang, caféer  
1 cykelplats per 15 sittplatser

Samlingslokaler, biograf, teater  
1 cykelplats per 20 personer

Gruppboende, effektiviserat serviceboende  
1 cykelplats per 150 m<sup>2</sup> våningsyta

Kvartermark betecknad med A  
Antalet cykelplatser bestäms utgående från en av sökanden  
företedd utredning baserad på stadens parkeringsnorm

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

Besöksparkering bör placeras i närheten av entréer. Arbetsplatsparkering bör placeras i väderskyddade cykelställ, ev. låsbara.

### **Friköp av bilplatser**

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare inom planeområdet kan bilplatserna även iordningställas utanför tomten på särskilt avsatt trafikområde för allmän parkering.

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

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

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

### **Utformningsplan**

En utformningsplan biläggs stadsplanen.

Utformningsplanen är upprättad mellan staden och tomtägaren.

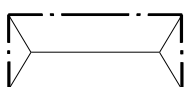
Utformningsplanen anger struktureringen av byggnadsvolymer och fasadytor samt gårds- och gatumiljöers karaktär.

Utformningsplan godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.

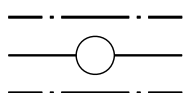
### Tomtindelning

Som en del av stadsplanen omfattas kvartersområdet av bindande tomtindelning.

### GÄLLANDE STADSPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER SOM FÖRESLÅS UTGÅ:



Linje, som anger takåsens riktning och form, valmat tak.



För ledning reserverad del av område.



Kvartersområde för bostadsvåningshus.



Kvartersområde för affärs- och bostadsvåningshus.

Stadsplan nr 958

- Tak på byggnad i II och III vån. utformas som ett valmat tak med minst 22 graders lutning.
- Tak bör förses med skorsten eller skorstensliknande ventilationsarrangemang.
- Golvytan ovanför källarutrymmen får ligga högst 1,5 m ovanför den omgivande naturliga markytan (icke medelhöjd).
- Speciell uppmärksamhet ska fästas vid anpassningen till befintliga byggnaders sockelhöjder, då plushöjd för sockel (till nybyggnad av bostadshus) bestäms. Styrmansgatan.

Stadsplan nr 1032

- Fasad mot får inte förses med utanpåliggande balkong.
- Sockelhöjden för nybyggnad ska inte understiga medelvärdet för sockelhöjderna på angränsande tomter invid samma gata.