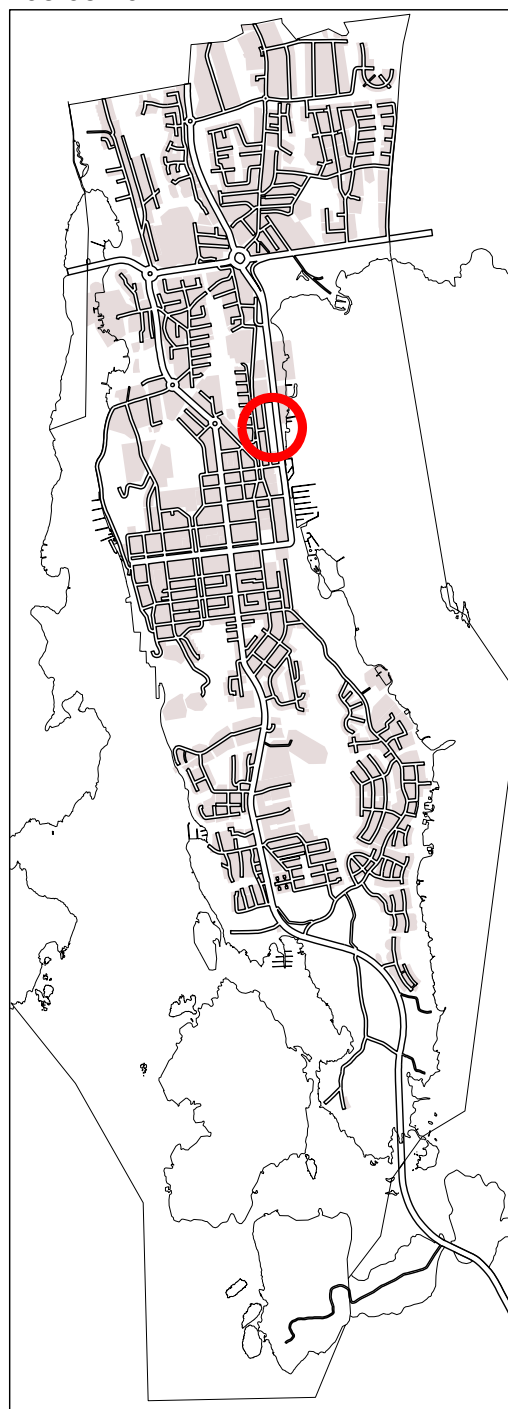


Förslag till
ändring av stadsplanen för ÖFVERNÄS by, del av
lägenheten RNr 2:2 samt del av allmänt område 6L
(Rönnerbergs torg)

08.05.2024

Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

Mariehamn 08.05.2024 _____ stadsarkitekt
Dominicus Björkstam



FÖRSLAG



VILLAGRÄND

SERVICEGATAN

STRANDGRÄND

ÖSTERLEDEN

STYRMANSGATAN

NYÄNGEN

BHV -1

BHV -1

RÖNNBERGS
TORG

25

20

ak

ak

ak

ak

ak

ak

ak

ak

ak

ak

ak

IV

IV

IV

IV

IV

IV

IV

IV

III

III

III

III

III

III

III

III

gb

gb

gb

gb

gb

gb

gb

ca

ca

ca

ca

ca

ca

ca

p

p

p

p

p

p

p

p

+19.00

+19.00

+19.00

+19.00

+19.00

+19.00

+19.00

+19.00

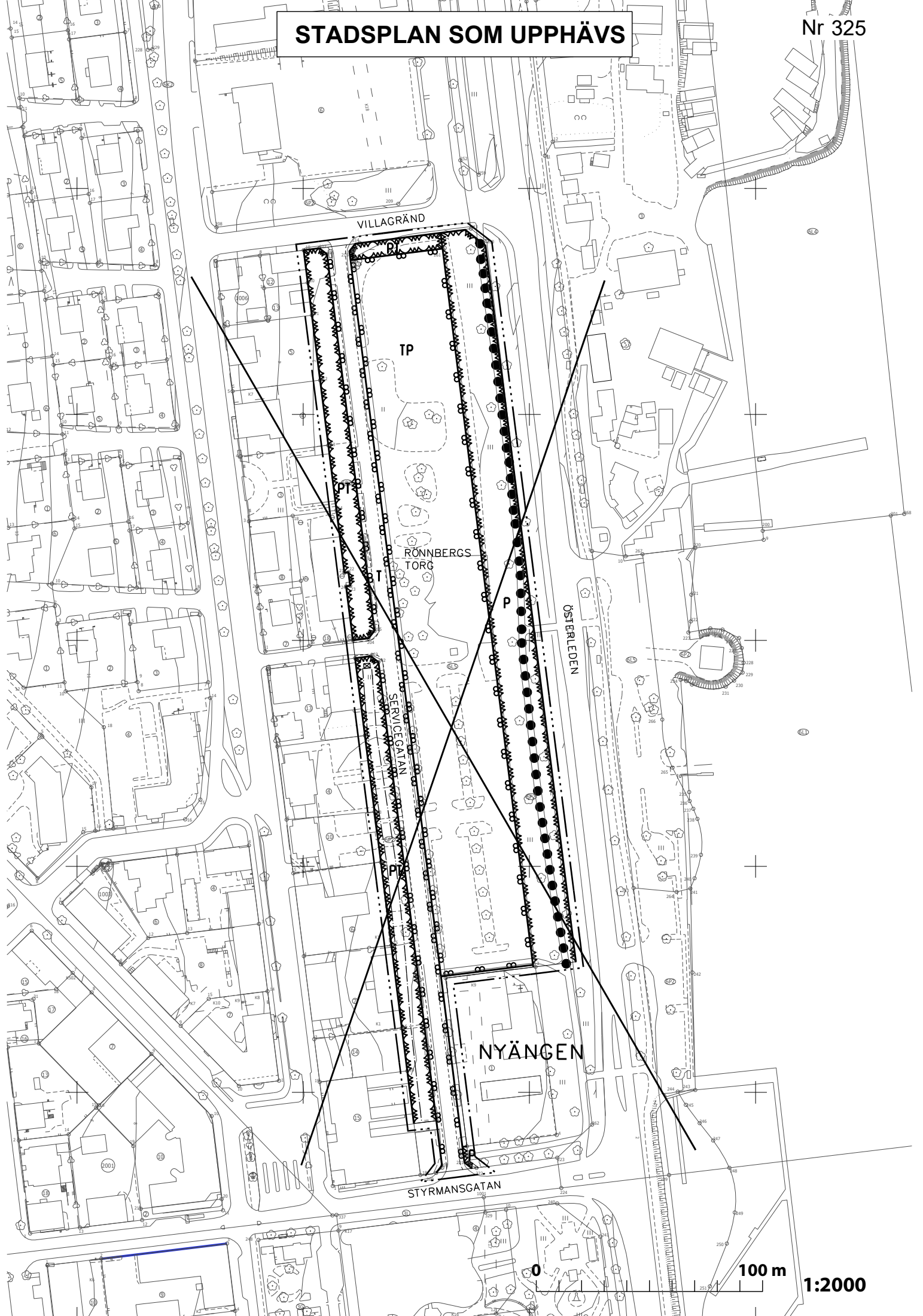
+19.00

50 m

1:1000

STADSPLAN SOM UPPHÄVS

Nr 325



VILLAGRÄND

TP

RÖNNBERGS
TORG

SERVICEGATAN

ÖSTERLEDEN

NYÄNGEN

STYRMANSGATAN

100 m

1:2000

TECKENFÖRKLARINGAR:

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller



Gräns för område, kvarter och del av kvarter



Bestämmelsegräns



Tomtgräns

25

Kvartersnummer

NYÄ

Namn på stadsdel



Tomtnummer enligt bindande tomtindelning

RÖNNBERG

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



Transformator

7900

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta

IV

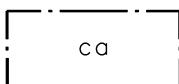
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.



Högsta höjd för byggnads vattentak



Byggnadsyta för affärs- och kontorsutrymmen, samlingsrum samt barer och cafeér ska placeras i byggnads första våning mot gata.



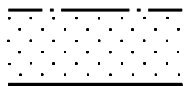
Byggnadsyta för återvinningsstation och cykelförvar.



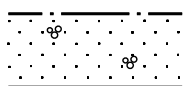
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnadens yttervägg ska tangera.



Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggandens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.
När bostäders balkonger och / eller terrasser placeras på denna fasadsida ska de förses med inglasning mot trafikbuller.



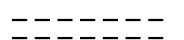
Del av område som bör planteras, häri dock inte inräknad den del som utnyttjas som infart.



Del av område som ska planteras och där anläggande av parkering och infart inte är tillåten.



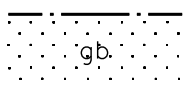
Trädrad som ska planteras.



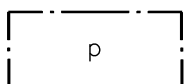
Instruktiv gräns för del av gatuområde



Instruktiv gång- och cykelväg som får användas som räddningsväg och förses med ställplatser för stegfordon.



Instruktiv gräns för del av område reserverat som kvartersgård för vistelse och gemensam gångyta (gb) över markplan på andra våningens höjdnivå.
Parkeringsplats får byggas under gångbron.



Parkeringsplats



Träd som ska skyddas.



Kvartersområde för bostadshus, gruppboende, studentbostäder, handel, förvaltning och service.
Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 25 % utnyttjas för affärs- och kontorsändamål samtbarer och caféer, dock ska andelen vara minst 5 %.



Parkområde som ska iordningställas och underhållas.
Gångbro får byggas över parkområde.



Trafikområde för allmän trafik och parkering.
Område för allmän parkering kan enligt stadens prövning och särskilt beslut utnyttjas för behov av parkeringsplatser för tomter inom stadsdelarna Storängen, Nyängen, Vreten och Kvarnberg vilka enligt stadsplan äger möjlighet till friköp av parkeringsplatser.
På Servicegatan reserveras framför återvinningsstationer för verksamheten nödvändiga lastningszoner.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Förorenad mark

Förorenad mark ska före bygglov beviljas omhändertas i den omfattning som är i enlighet med direktiv från Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet och åtgärdas på ett sätt som krävs för området eller tomtens användning.

Alla byggnader förses med radonsäker grundläggning.

Grönytor förses med ett ytskikt av 0,7 m rent jordmaterial.
Skyddade träd ska beaktas.

Dagvatten ska inte infiltreras på egen tomt. Dagvatten ska omhändertas enligt stadens direktiv.

Bostäder får placeras på markplanet endast om all förorenad mark omhändertagits.

Utevistelseytor får placeras direkt på mark endast om all förorenad mark omhändertagits.

Parkeringsytor beläggs med tät asfalt eller motsvarande.

Tomtens utbyggnad

Bebyggelsen ska ges en arkitektonisk utformning som är stadsmässig.

Allt byggande ska utföras med hälsosamma och sunda byggnadsmetoder, -material och -konstruktioner.

Förråd och tekniska utrymmen får inte placeras på gatuplan mot Servicegatan.

Lek- och vistelseytor ska placeras på gångbron i lä från trafikbuller.

Vistelseytor ska vad gäller grönytor, planteringar och möblering utformas med speciell hänsyn till trivsel- och estetiska värden samt möjligheter till rekreation.

Byggnads yttervägg ska tangera byggnadsytgräns mot Servicegatan och parkområde betecknat P.

Golvytan i bostadsbyggnad ska ligga minst två meter över medelvattennivån.

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

Utöver den tillåtna våningsytan får inom byggnadsyta på bottenvåning byggas tekniska- och förrådsutrymmen samt skyddsrum. För nämnda våningsyta behöver inte byggas bilplatser.

Skyddsrum får förverkligas som gemensamt skyddsrum för tomterna i kvarter 20 och 25 i stadsdelen Nyängen.

Återvinningsstationer får byggas utöver angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta. För nämnda våningsyta behöver inte byggas bilplatser.

Solpaneler, luftvärmepumpar o.dyl. placeras efter byggnadsnämndens prövning med minsta möjliga påverkan på stadsbilden.
Solpaneler får placeras på takytan med samma lutning som taket.

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

Planteringar och obebyggd tomtmark

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

På tomt ska iordningställas lekområde minst 10 m²/100 m² bostadsvåningsyta på gångbro eller takterrass.

För varje bostadslägenhet ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 30 m² obebyggd tomtmark.

Som obebyggd tomtmark räknas även iordningsställd gångbro och takterrass.

Gångbro och takterrass ska planeras som en gång- och vistelseyta och förses med planteringar.

Tomt får inhägnas med högst 100 cm hög lövfällande häck.

Parkeringsplats ska ingärdas med högst 60 cm hög stenbelagd mur.

Garage, förrådsbyggnad och bilskyddstak

Garage, förråd och bilskyddstak samt andra lätta konstruktioner får inte uppföras utanför byggnadsytan.

Bilskyddstak får byggas på parkeringsplats.

Utformning av byggnader och konstruktioner

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

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

Bebyggelsen ska vara småskalig stadsmässig och skapas av byggnadsdelarnas takform, strukturering och avvikande färgsättning.

Fasad utformas som en arkitektonisk differentiering av bottenvåning (sockelvåning) genom högre våningshöjd och avvikande material, ytstruktur eller färg.

Våningshöjd för bottenvåning ska vara minst 3,5 m.

Entré till verksamheter och trapphus vid Servicegatan sker direkt från gatan och i samma nivå som gatan.

Balkonger ska placeras innanför byggnadsytan.

Fasaderna ska huvudsakligen bekläs med ljus målad träpanel.

Fasadutformning och färgsättning ska avvika mellan olika byggnader på samma tomt.

Fasad ska struktureras så att balkonginglasning i klart glas underordnar sig byggnadens huvuduttryck.

Fasader mot gata får inte förses med utanpåliggande balkong.

Fönstren utformas i huvudsak som vertikala åtskilda öppningar i fasad och grupperas i flervåningshus i vertikala linjer.

Tak på bostadsbyggnad utformas som ett sadeltak med 25° lutning med en högst 30 cm bred takfot.

Byggnadsdel i IV vån. mot Servicegatan utformas som ett sadeltak med 35° lutning med en högst 30 cm bred takfot.

Taktäckningsmaterialet ska vara röd tegelfärgad falsad plåt.

Byggnader får inte uppföras med källare på eller under mark.

Gångbro (gb) utformas som ett trädäck med passage, vistelseytor och planteringar.

Planteringar, möbler, belysning, räcken och trappor utformas med speciell hänsyn till trivsel- och estetiska värden samt möjlighet till rekreation.

Gångbron ska vara på minst 40 cm lägre nivå än bostäderna.

Över gångbro (GB) får byggas högst 2,5 m breda förbindelsegångar.

Förbindelsegångarnas utformning ska underordna sig de omgivande byggnadernas arkitektur.

Förbindelsegångar får inglassas med klart glas och förses med genomsiktliga smidesräcken.

Bilskyddstak ska förses med sedum tak om takytan inte används som terrass eller förses med solpaneler.

Utformning av konstruktioner för återvinningsstation och cykelförvar ska underordna sig och anpassa till huvudbyggnadernas arkitektoniska karaktär.

Återvinningsstation sammanbyggs med cykelförvar och utformas med fasader av träribbor i samma färgnyanser som huvudbyggnad.

Tekniska anläggningar som transformatorstation integreras i övrig bebyggelse genom fasadmaterial och -färgsättning.

Utrymningstrappor

Utrymningstrappor föreskrivna i Ålands byggbestämmelsesamling, dock högst 15 m² våningsyta per våningsplan och trappa, får utbyggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten, varvid utvändiga utrymningstrappor och loftgångar inte är tillåtna.

För utrymningstrappa i kombination med handikappanpassad hiss utökas trapptillägget med 5 m² våningsyta.

Normer för bilplatser

Bostäder

1.2 bilplatser per lägenhet varav minst 1 per lägenhet anläggs på tomt

Ungdoms- och studerandebostäder högst 25 m² l.y.

1 bilplats per 75 m² våningsyta

Gruppboende, effektiviserat serviceboende

1 bilplatser per 150 m² våningsyta

Handel
3 bilplatser per 100 m² våningsyta

Kontor
3 bilplatser per 100 m² våningsyta

Restaurang, caféer
1 bilplats per 20 sittplatser

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

Ungdoms- och studerandebostäder
3 cykelplatser per 150 m² våningsyta

Gruppboende, effektiviserat serviceboende
1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Handel
1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Kontor
1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Restaurang, caféer
1 cykelplats per 15 sittplatser

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.
Bostadsparkering bör kunna placeras dels i närheten av entré och dels i förvaring.

Bilpool

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.

Friköp av bilplatser

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare/arendator 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 istandsättandet och fortlöpande årsunderhåll.

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

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.

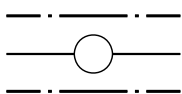
Utformningsplanen anger struktureringen av byggnadsvolymer och fasadytor samt gårds- och gatumiljöers karaktär.

Utformningsplan godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.

Tomtindelning

På detta planområde ska för kvartersområdena uppgöras separat bindande tomtindelning.

GÄLLANDE STADSPLANE BETECKNINGAR SOM FÖRESLÅS UTGÅ:



Område som bör reserveras för allmän ledning.



Parkområde inom vilket erforderliga matar- och tillfartsleder får dragas. Inom området får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv friköpas eller arrenderas bilplatser vilka får inhägnas med häck i kombination med stängsel samt uppföras lätta bilskyddstak.



Trafikområde



Trafikområde för allmän parkering. Område kan enligt särskilt avtal utnyttjas för behov av parkeringsplatser för tomter inom stadsdelarna Storängen, Nyängen, Vreten och Kvarnberg vilka enligt stadsplan äga möjlighet till friköp av parkeringsplatser.