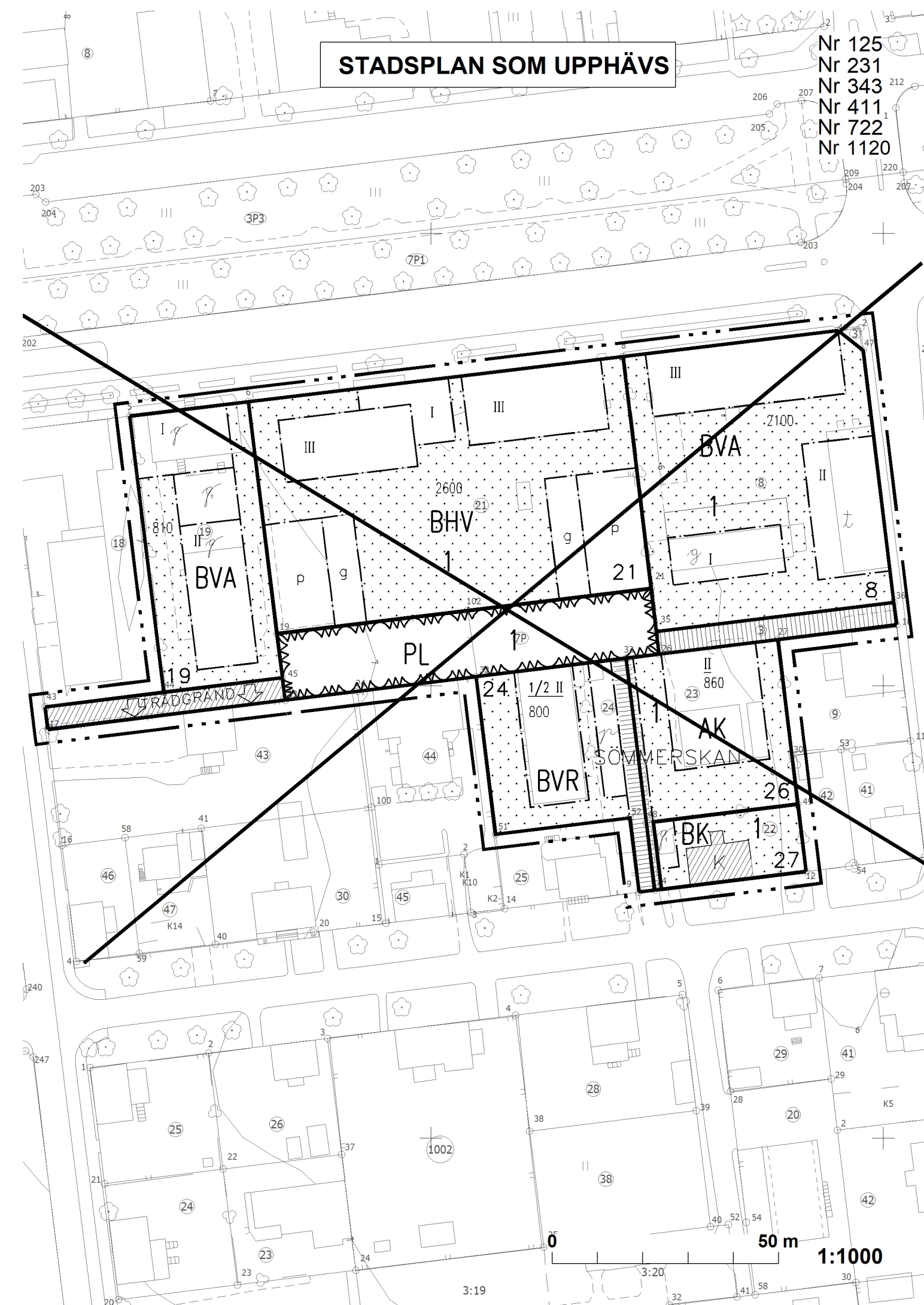
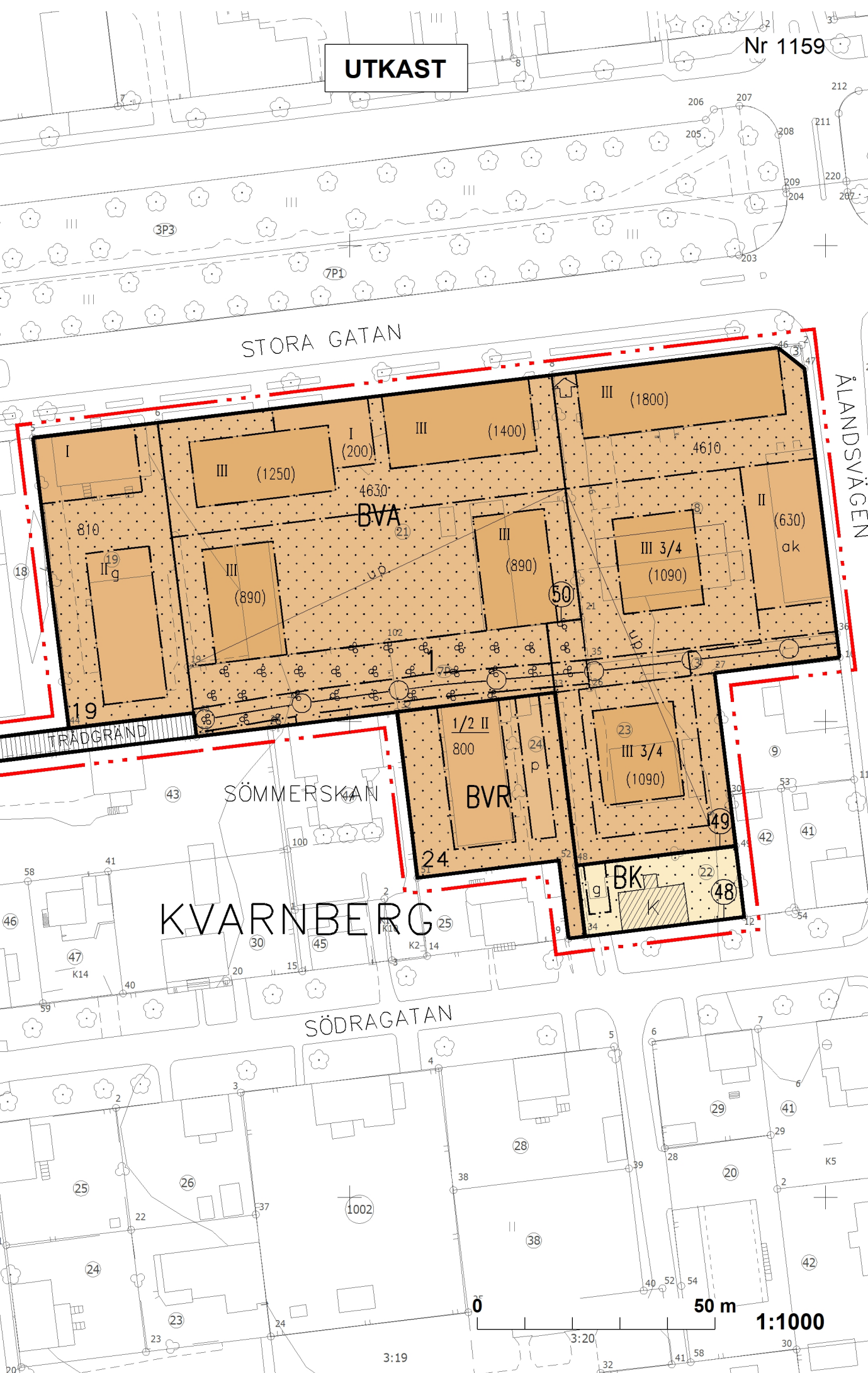
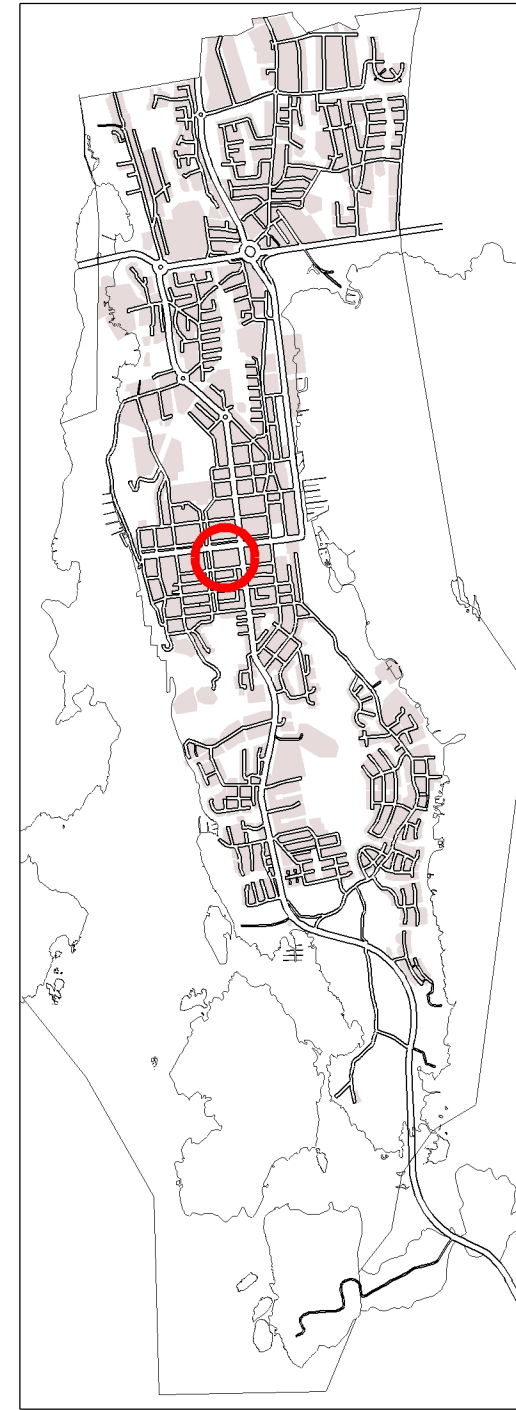


Utkast till
ändring av stadsplanen och tomtindelning
för stadsdelen KVARNBERG, kvarter 1, tomterna
3, 8, 19, 21, 22, 23 och 24 samt del av parkområdet
KVARNBERG 7P samt del av gatuområdet KVARNBERG
7K och tomtindelning för stadsdelen KVARNBERG,
kvarter 1, tomterna 48 och 49

Planen är uppgjord av planläggningsenheten
Mariehamn 02.12.2024
Dominicus Björkstam Stadsarkitekt

Beskartan är godkänd av Mariehamns stads mättningsenhet.
Koordinatsystem: GK20 och NZ2000



TECKENFÖRKLARINGAR:

- Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller
- Gräns för område, kvarter och del av kvarter
- Bestämmelsegräns
- Kvarternummer
- Tomtnummer

KVARN

- Namn på stadsdel
- Namn på gata, område, öppen plats, torg, park eller kvarter
- Bokstaven g anger rätten att utöver det med romersk siffra angivna antalet våningar utbygga antingen en garage- och källarvåning helt eller i huvudsak ovan markplanet eller en kombinerad bostads- och ekonomivåning där högst hälften av våningsplanet får utbyggas till våning vari, enligt bestämmelserna om byggnadet, bonings- eller arbetsrum må inrymmas. Där bokstaven g inte är utsatt får utbyggas endast sådan källarvåning som i huvudsak är belägen under marknivån.
- Byggnadsyta
- Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
- Byggnadsyta för affärs- och kontorsutrymmen
- Utrymme under markplanet för parkeringsanläggning, teknikrum och skyddsrum. För gemensamt garage får 2 fristående uppgångar byggas med trapphus och hiss på max 40 m² ifall den kombineras med cykelförråd. I andra fall max 15 m².

- Del av område som ska planteras. Får inte inhägnas, varken med staket eller växtlighet. Grönområdet betjänar hela kvarteret och är inte någon enskild tomts grönområde fast äganderätten hör till fastigheterna. Avsett för rekreation och lek, som ska iordningställas och kontinuerligt underhållas. Inom området får anläggas odlingslotter, grillplatser samt anläggningar för olika gemensamma aktiviteter. En paviljong med hög arkitektonisk kvalitet och en öppen karaktär får uppföras som gemensam lokal, med en maximal våningsyta på 30 m² och begränsad till i våning. Paviljongen ska vara avsedd för gemensam social aktivitet och får inte användas som förråd, sophus eller liknande.

Nr 125
Nr 231
Nr 343
Nr 411
Nr 722
Nr 1120

- Del av område som bör planteras, häri dock inte inräknad den del som utnyttjas som väg eller bilparkering. Ett sophus per fastighet får uppföras på max 15 m² under förutsättning att det är väl anpassat till platsens karaktär och omgivning, samt är införlivat i en annan konstruktion.
- Gata
- Gårdsgata reserverad för gångtrafik där endast servicetrafik och infart till fastighet som saknar tomtröns mot gata tillåts. Gårdsgatan ska gestaltas som en grön och levande miljö med belysning i mänsklig skala, där samspillet mellan trafik, fotgängare och cyklister främjas genom omsorgsfull planering och riklig grönska. Övergången från bilväg till gårdsgata ska tydligt markeras genom en genomtänkt nivåskillnad, där beläggningen förändras från asfalt till en uppdelad och taktill yta som signalerar att hastigheten ska reduceras. Utformningen ska bidra till en trivsamt atmosfär som inbjuder till social samvaro.
- För ledning reserverad del av område.
- Ungefärligt läge för infart/utfart
- Kvarter sområde för arkitektonisk och eller kulturhistorisk byggnad
- Kvarter sområde för bostadsvåningshus, radhus eller kopplade bostadshus.
- Kvarter sområde för bostadsvåningshus där högst 1/3 av den totala våningsytan får utnyttjas för affärsändamål. I markplan mot gata ska minst 1/2 av våningsytan vara affärslokaler.
- Arkitektonisk och kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt ändring av användningssättet skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Befintlig byggnads våningsyta inräknas inte i den för tomtens angivna byggnadsrätten. K-husets värde vidmakthålls i enlighet med planbestämmelser under rubriken "Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad".

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

Tomt ska utbyggas till minst 1/2 av för tomtens angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta.

Tomtytor som inte används för byggnation, behovsprövad parkering eller infart ska iordningställas som grönområde.

Byggnadsutformning

Bebyggelsen ska ges en arkitektonisk utformning som är stadsmässig.

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

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

Byggnad vid gata skall beträffande tak- och fasadutformning anpassas till gatubilden.

Utformning av gårdsbyggnad skall underordna sig bostadsbyggnads arkitektur.

Fasaderna skall bekläs med puts eller träpanel.

Taktäckningsmaterialet skall vara falsad plåt eller tegel. Takås bör brytas med t.ex. skorsten, eller skorstenliknande ventilationsarrangemang 1 st/påbörjad 25 m takås.

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 m² tomtareal.

På tomt ska iordningställas enhetligt lekrområde minst 10 m²/100 m² bostadsvåningsyta så planerat, att kontakten mellan bostadscentrén (trapphus) och lekrområde inte korsas av biltrafik. Om lekrområde finns tillgängligt i anslutande parkområde behöver inte lekrområde på tomt iordningställas.

För varje bostadslägenhet ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 35 m² obebyggd tomtmark (fria) som ska bestå av min 50% grönyta. Grönytan ska bestå av minst 50% ren grönyta (planteringar, gräs, skog) och max 50% halvgenomsläpplig yta (gräsarmering eller liknande).

Byggnad i tomtröns

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

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

Anpassning till personer med funktionsnedsättning

Inom planeområdet skall gatumuljör samt byggnadsentréer vara anpassade till personer med funktionsnedsättning.

Förråd, återvinningsstation och cykelskyddstak

Förråd, återvinningsstation och cykelskyddstak samt 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.

Utrymningstrappor

Utrymningstrappor föreskrivna i Ålands byggbestämmelsesamling, dock högst 15 m² våningsyta per våningsplan och trappa, får utbyggas utöver den för tomtens angivna byggnadsrätten, varvid utvändiga utrymningstrappor och loftgångar inte är tillåtna. För utrymningstrappa i kombination med handikappanpassad hiss utökas trappstillägget med 5 m² våningsyta.

Normer för bilplatser

På tomtens ska iordningställas bilplatser enligt stadens gällande parkeringsnorm

Bostäder
1,2 bilplatser per lägenhet

Egnahem
2 bilplatser per tomt eller minst 1 bilplats per egnahemsbostad

Handel
3 bilplatser per 100 m² våningsyta

Kontor
3 bilplatser per 100 m² våningsyta

K-hus
1 bilplats per 200 m² påbörjad våningsyta

Det bilplatsbehov som verksamheterna på tomtens alstrar utgående från stadens bilplatsnorm skall placeras på tomt eller frikopas.

Att inrätta bilpool är tillåtet enligt stadens parkeringsnorm.

Normer för cykelparkering

På tomtens ska iordningställas cykelplatser enligt stadens gällande parkeringsnorm

Bostäder
2 cykelplatser per lägenhet

Handel
1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Kontor
1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Samlingslokaler
1 cykelplats per 20 personer

Antalet cykelplatser bestäms utgående från en av sökanden förededd utredning baserad på stadens parkeringsnorm. På egen tomt skall 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.

Friköp av bilplatser

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare/arendator inom planeområdet kan bilplatserna även iordningställas utanför tomtens på särskilt avsatt trafikområde för allmän parkering. Staden äger härvid rätt att erhålla skäligen 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, 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.

Bilpool

Bilpool får inrättas då det görs enligt stadens parkeringsnorm. / Ifall det i samband med ansökan om bygglov föreligger avtal om att bostäder ansluts till en nyckelfri bilpoollösning i enlighet med stadens direktiv kan skyldigheten att iordningställa bilplatser på tomt ned sättas.

Särskilda bestämmelser för K-märkt byggnad

Reparationer och ändringar som genomförs av byggnadens exteriör skall ske genom varsam renovering så att byggnadens värde bibehålls och att byggnadens historiska och stadsbildsmässigt värdefulla karaktär och ursprungliga utseende bevaras.

Byggnads fasader, fönster, ytterdörrar, tak och konstruktioner skall bibehållas och i samband med reparations-, tillbyggnads- eller ändringsarbeten åtgärdas enligt det ursprungliga byggnadsättet och -materialet.

Om i byggnads exteriör genomförs ändringar som avviker från ursprungsförande skall dessa i samband med reparations- och ändringsarbeten återställas till sin ursprungliga karaktär.

Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.

Luftvärmepump eller solpaneler får inte sättas upp utan stadsarkitektens godkännande.

Innan bygglov för ändring av fasader och färgsättning avgörs skall stadsarkitektens utlåtande begäras.

Övrigt

Luftvärmepumparnas ute-enheter får inte placeras mot gata. Vid anläggande av solpaneler och luftvärmepumpar ska stadsarkitekten utlåtande inbegäras.

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

Byggnaderna bör uppfylla de krav som anges i förordningen om brandklassificeringen.