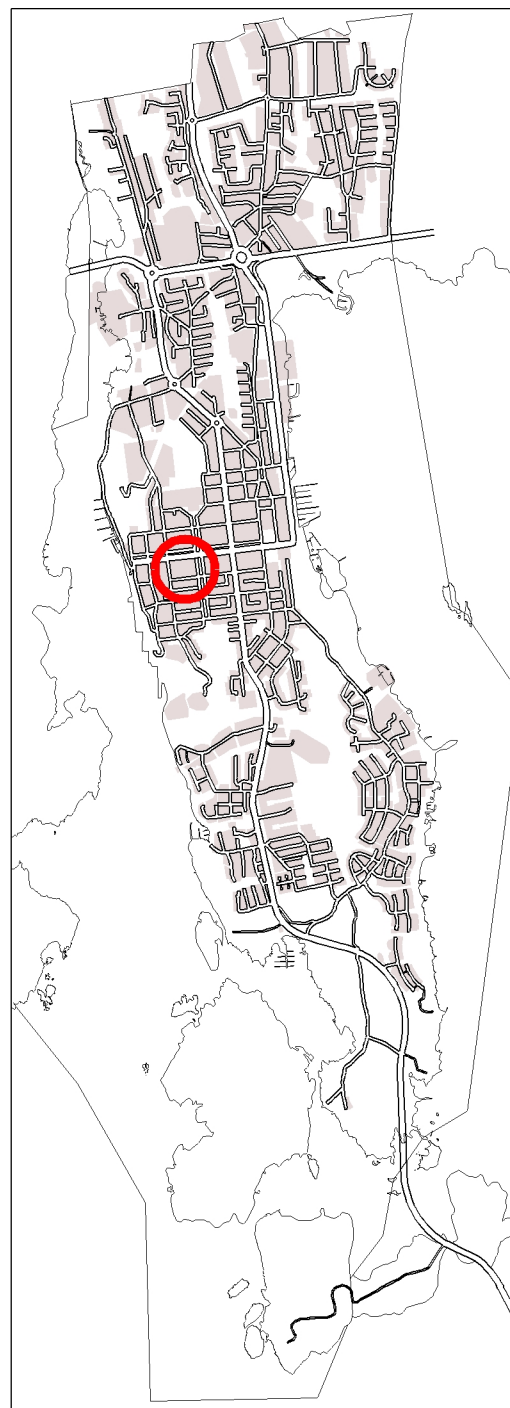




Förslag till
ändring av stadsplanen för stadsdelen
FRÄMMANBERG, kvarter 2, tomterna
9, 11, 13, 14, 16, 18-23, 92, 93, 1002 och
2002 och ÖFVERNÄS by, lägenheterna
Rnr 3:1, 3:2 och 3:3, samt tomtindelning
för stadsdelen FRÄMMANBERG, kvarter 2,

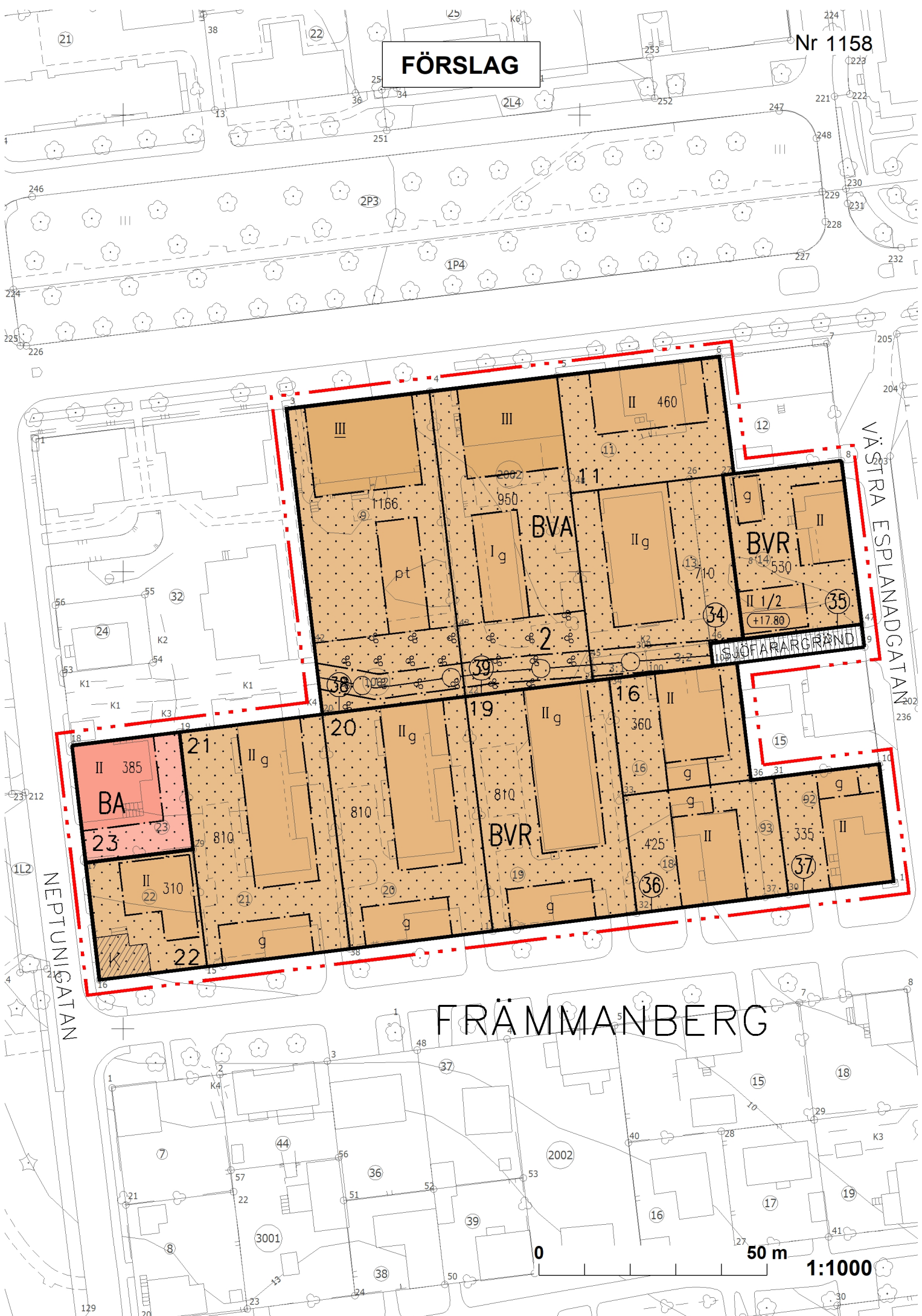
Planen är uppgjord av planläggningsenheten

Mariehamn 02.12.2024 _____ stadsarkitekt
Dominicus Björkstam



FÖRSLAG

Nr 1158



VÄSTRA ESPLANADGATAN

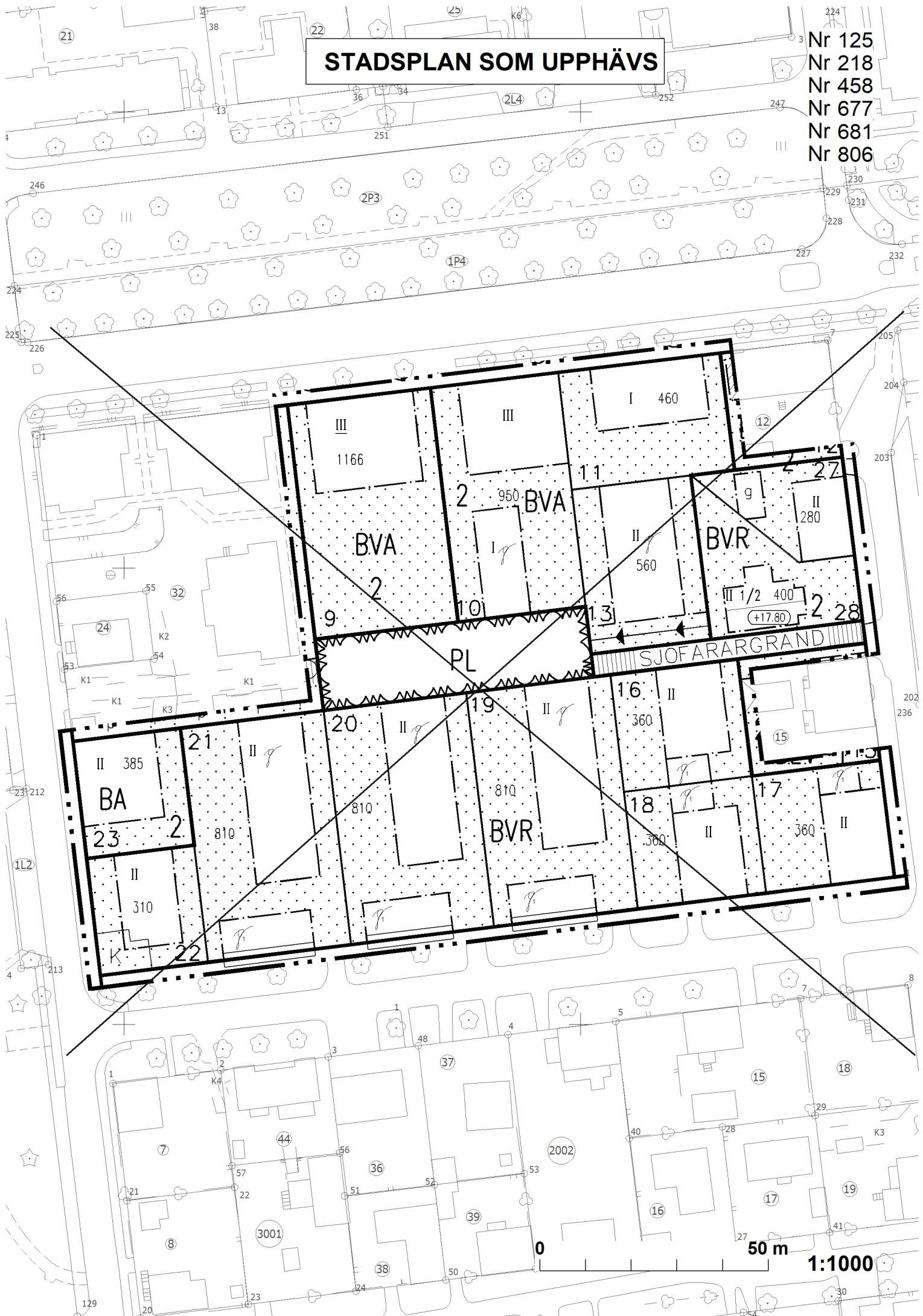
NEPTUNIGATAN

FRÄMMANBERG

50 m 1:1000

STADSPLAN SOM UPPHÄVS

- Nr 125
- Nr 218
- Nr 458
- Nr 677
- Nr 681
- Nr 806



TECKENFÖRKLARINGAR:



Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller



Gräns för område, kvarter och del av kvarter



Bestämmelsegräns

2

Kvartersnummer

13

Tomtnummer

FRÄ

Namn på stadsdel

SJÖFAR

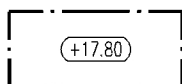
Namn på gata, område, öppen plats, torg, park eller kvarter

g

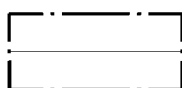
Bokstaven g anger rätten att utöver det med romersk siffra angivna antalet våningar bygga antingen en garage- och källarvåning helt eller i huvudsak ovan markplanet eller en kombination bostads- och ekonomivåning där högst hälften av våningsplanet får utbyggas till våning vari, enligt bestämmelserna om byggandet, bonings- eller arbetsrum får inrymmas.

II

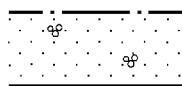
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.



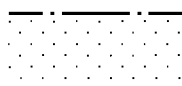
Högsta höjd för byggnads vattentak



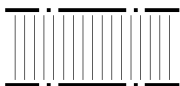
Linje, som anger takåsens riktning och form, sadeltak



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.



Del av område som bör planteras, häri dock inte inräknad den del som utnyttjas som väg eller bilparkering. Om väl anpassat till platsen kan mindre konstruktioner uppföras efter byggnadsinspektionens godkännande.

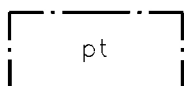


Gårdsgata. För allmän gångtrafik samt motortrafik till tomter som icke äga tomtgräns mot gata reserverad del av område.

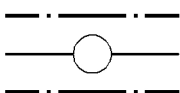
Gårdsgatan ska utformas som en trivsamt och grön gårdsgata i mänsklig skala och skapa en inbjudande miljö för boende och besökare. Gatan ska skilja sig från traditionella bilvägar och upplevas som en naturlig del av bostadsområdet.

Markbeläggningen ska vara av sandfärgad eller ljusgrå betongsten, alternativt gräsarmering eller grus, för att skapa en mer promenadvänlig miljö och tydligt markera övergången från bilväg till gårdsgata. Detta kan tydliggöras med en nivåskillnad där markbeläggningen övergår från asfalt till uppdelad yta, vilket markerar övergången och uppmuntrar till långsam körning.

Belysning ska installeras i en skala anpassad för fotgängare för att öka tryggheten och trivselt på gatan. Belysningen ska vara i mänsklig skala och kan med fördel placeras ut i kluster i varierande höjd.



Parkeringsplats.
Bilskyddstak i lätt konstruktion får uppföras.



För ledning reserverad del av område.



Kvartersområde för affärsbyggnader med högst en bostadslägenhet.



Kvartersområde för bostadsvåningshus, radhus eller kopplade bostadshus. Andelen kontors- och affärsutrymmen får vara högst 1/5 av den totalt utbyggda våningsytan.



Kvartersområde för bostadsvåningshus där högst 1/3 av den totala våningsytan får utnyttjas som affärs- / kontorsändamål.



Kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt ändring av användningssättet ska vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller för stadsbilden betydelsefulla karaktär bibehålls. Befintlig byggnads våningsyta inräknas / inräknas inte i den för tomten angivna byggnadsrätten. K-husets värde vidmakthålls i enlighet med planbestämmelser under rubriken "Vård av K-hus" och "Restaurering av K-hus".

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

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 15 m²/100 m² bostadsvåningsyta så planerat, att kontakten mellan bostadsentré (trapphus och lekrområde inte korsas av biltrafik.

Lekrområde kan även iordningställas inom närbeläget parkområde.

För varje bostadslägenhet ska det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 40 m² obebyggd tomtmark.

Normer för bilplatser

På tomten ska iordningställas bilplatser enligt stadens gällande parkeringsnorm.

Bostäder

1.2 bilplatser per lägenhet högst

Egnahem

2 bilplatser per tomt

Handel

3 bilplatser per 100 m² våningsyta

Kontor

3 bilplatser per 100 m² våningsyta

Restaurang, caféer

1 bilplats per 20 sittplatser

Samlingslokaler

1 bilplats per 10 sittplatser

K-hus

1 bilplats per 200 m² påbörjad våningsyta

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

Att inrätta bilpol är tillåtet enligt stadens parkeringsnorm.

Normer för cykelparkering

Bostäder

2 cykelplatser per lägenhet

Handel

1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Kontor

1 cykelplats per 150 m² våningsyta

Restaurang, caféer

1 cykelplats per 15 sittplatser

Samlingslokaler

1 cykelplats per 20 personer

Antalet cykelplatser bestäms utgående från en av sökanden företedd utredning baserad på stadens parkeringsnorm.

Friköp av bilplatser

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare/arrendator 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/arrendatorns 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 bilpoolslösning i enlighet med stadens direktiv kan skyldigheten att iordningställa bilplatser på tomt nedsättas.

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 byggnadssättet och -materialet.

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

Ingen yttre tilläggsisolering får genomföras.

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

Tomtens utbyggnad

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

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 fasadmateriäl, proportioner, ytor och färgsättning.

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