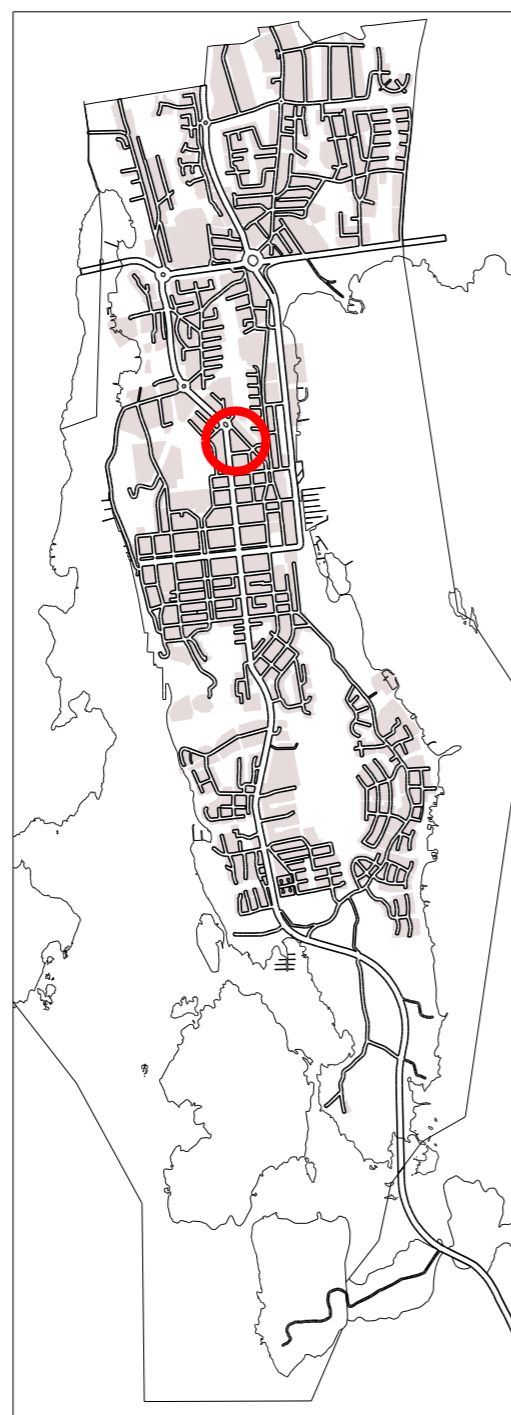


Ändring av stadsplan för stadsdelen
VRETEN, kvarter 2, tomt 6
samt tomtindelning för stadsdelen
VRETEN, kvarter 2, tomt 19 och 20

ANTAGEN AV STADSFULLMÄKTIGE	29.03.2016
DATUM FÖR IKRAFTTRÄDANDE	03.05.2016

Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

Mariehamn 27.01.2016 23.11.2015 Sirikka Wegelius stadsarkitekt



Beskartan är godkänd av Mariehamns stads mätningsethet.

Nr 1064

TECKENFÖRKLARINGAR:

- Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.
- Gräns för område, kvarter och del av kvarter.
- Bestämelsegräns.
- Tomtgräns.
- Kvartersnummer.
- Namn på stadsdel.
- Tomtnummer enligt bindande tomtindelning.
- Namn på gata, område, öppen plats, torg, park eller kvarter.
- Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav. Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor våningsyta i vindsvåning i förhållande till underliggande våning som utan hinder av våningstalet, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.
- Högsta tillåtna markhöjd för tomt.
- Högsta höjd för byggnads vattentak.
- Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.
- Byggnadsyta.
- Utrymme delvis under markplanet för parkeringsanläggning.

- Del av område som bör planteras, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som väg eller bilparkering.
- Kvarteretsområde för bostadsvåningshus, handel, förvaltning och service. Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/3 utnyttjas för affärs- och kontorsändamål.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

- Tomt skall utbyggas till minst hälften (1/2) av den för tomtens angivna byggnadsrätten.
 - Utfyllnad i tomtgräns skall beträffande nivåförhållanden, markbeskaffenhet, inhägnad och planteringar utformas i samråd med berörda granne.
 - Bebyggelsen skall ges en arkitektonisk utformning som är stadsmässig.
 - Allt byggande skall utföras med hälsosamma och sunda byggnadsmetoder, -material och -konstruktioner.
 - Gårdsmiljön skall vad gäller grönytor, planteringar och möblering utformas med speciell hänsyn till estetiska- och trivselvärden samt möjligheter till rekreation.
 - Maskinrum för hiss och ventilation får inte byggas ovan högsta våning och skall placeras innanför vattentaket. Utöver den för tomtens angivna byggnadsrätten får i våning placeras maskinrum för hiss och ventilation.
 - Infartsramp till garageutrymmen skall ha högst 1:10 lutning.
 - Uppställningsplats för räddningsfordon skall ha högst 1:12 lutning.
- Planteringar och obebyggd tomtmark**
- Inom tomtområde får befintliga träd inte fällas utan särskilt tillstånd av byggnadsinspektören. På tomt skall minst 3 m höga frukt-, löv- eller barrträd underhållas eller planteras så att antalet växande träd fortlöpande uppgår till minst ett (1) per påberörd 300 m² tomtareal.
 - På tomt skall iordningställas enhetligt lek område minst 10 m²/100 m² bostadsvåningsyta så planerat, att kontakten mellan bostadsentré (trapphus) och lek område inte korsas av biltrafik.
 - För varje bostadslägenhet skall det förutom parkeringsutrymmen finnas minst 40 m² obebyggd tomtmark.
 - Som obebyggd tomtmark räknas även iordningställd takterrass och terrass på källarvåning.
 - Terrass på källarvåning skall plattläggas och planteras.

- Tomt skall inhägnas med häck eller staket.
 - Garage- och källarutrymmen delvis ovan mark skall inhägnas med häck.
 - Utbyggs mur eller staket i tomtgräns mot granne skall åtgärden utformas i samråd med granne.
- Byggnad i tomtgräns**
- Vägg i tomtgräns mot granne skall i allmänhet utföras som en brandmur.
 - Då byggnad uppförs i tomtgräns mot gata och/eller granntomt får vattentaket överskjuta tomtgränsen med högst 40 cm.
 - Ägare till tomt med fasad i tomtgräns mot granne skall tillse att vägg mot granne hålls i gott och vårdat skick och äger härför rätt att utan ersättning vinna tillträde till ifrågakvarterets tomtområde för utförande av erforderliga underhållsarbeten på fasaden i den gemensamma tomtgränsen. Uppstår härvid väsentligt men skall skäligen ersättning utgå.
- Byggnadsutformning**
- Särskild uppmärksamhet beträffande anpassningen till stadsbilden skall ägnas nybyggnad eller ändring på befintlig byggnad.
 - Till bygglovsansökan skall fogas ritning som visar byggnadens anpassning till gatubilden och omgivande bebyggelse i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytor och färgsättning.
 - Byggnadernas fasader skall utformas så att de harmonierar med byggnaderna i omgivningen i fråga om tak- och fasadutformning samt material, proportioner, ytor och färgsättning.
 - Sockeln skall rappas eller bekläs på lämpligt sätt om den utförs i betong eller muras och får inte vara indragen från ovanliggande fasadliv.
 - Fasaderna skall bekläs med puts.
 - Fasad skall struktureras så att balkongglasning underordnar sig byggnadens huvuduttryck. Balkongglasning utförs i ofärgat glas.
 - Fasad mot gata får inte förses med utanpåliggande balkong.
 - Räcke skall vara genomskiktligt och utföras i smide eller ofärgat glas.
 - Vindsvåning ska ligga ovanför våningarna, mellan det övre bjälklaget och vattentaket och till sin största del ovanför snittlinjen fasad/vattentak. Vindutrymmet ska placeras under ett plan (verkligt eller imaginärt) som bildas av ett vattentak med en lutning på högst 45 grader.
 - Fönstren utformas som vertikala åtskilda öppningar i fasad och grupperas i flervåningshus i vertikala linjer samt skall i träpanelade fasader placeras i yttre fasadliv.
 - Tak på byggnad utformas som ett sadeltak eller valmat tak med 25°-30° lutning. Byggnadens tak skall nå 40 - 60 cm över fasaden.

Taktäckningsmaterialet skall vara falsad plåt.
Byggnad får inte utformas med källare helt på mark.

Utrymningstrappor

Utrymningstrappor, 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

Bostäder
1,2 bilplatser per lägenhet
Handel
3 bilplatser per 100 m² våningsyta
Kontor
3 bilplatser per 100 m² våningsyta

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

Normer för cykelparkering

Bostäder
2 cykelplatser per lägenhet
Handel
1 cykelplats per 150 m² våningsyta
Kontor
1 cykelplats per 150 m² våningsyta

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 tomtägare inom planeområde kan bilplatserna även iordningställas utanför tomtens på härfor avsatt del av byggnadsytan till underjordisk parkering på tomt Vreten-2-20.

Upprättas särskilt avtal mellan staden och tomtägare inom planeområde kan bilplatserna för kontor och affär även iordningställas utanför tomtens på härfor avsatt trafikområde för allmän parkering. Staden äger härvid rätt att erbjuda ersättning för ianspråktagen stadens mark samt för beräknade kostnader för iständsättandet och fortlöpande årsunderhåll.

Tomtägarens möjligheter till sådant friköp gäller parkeringsplatser härläggande sig ur bilplatsbehovet.

Vid friköp av parkeringsplatser skall till byggnadslov bifogas friköpsavtal och en utredning över bilplatsernas läge inom härfor avsatt underjordisk parkering eller inom härfor avsatt trafikområde för allmän parkering samt över tidigare inom området friköpta bilplatser.

Tomtindelning

Som en del av stadsplanen omfattas kvarteretsområdet av bindande tomtindelning.

