

MARIEHAMNS STAD

LEDIGA TOMTER



BOSTADSKVARTERET **NÄSHAGEN** I STADSDELEN
APALÄNGEN del 1

30.6.2011

OMRÅDET

Kvarteret Näshagen ligger i nordvästra Mariehamn i stadsdelen Apalängen. Trafikmatningen sker via Sjukhusrondellen, Svibyvägen och Kasbergsvägen.

Mitt emot tomterna på andra sidan Kasbergsvägen är fyra våningshustomter planerade.

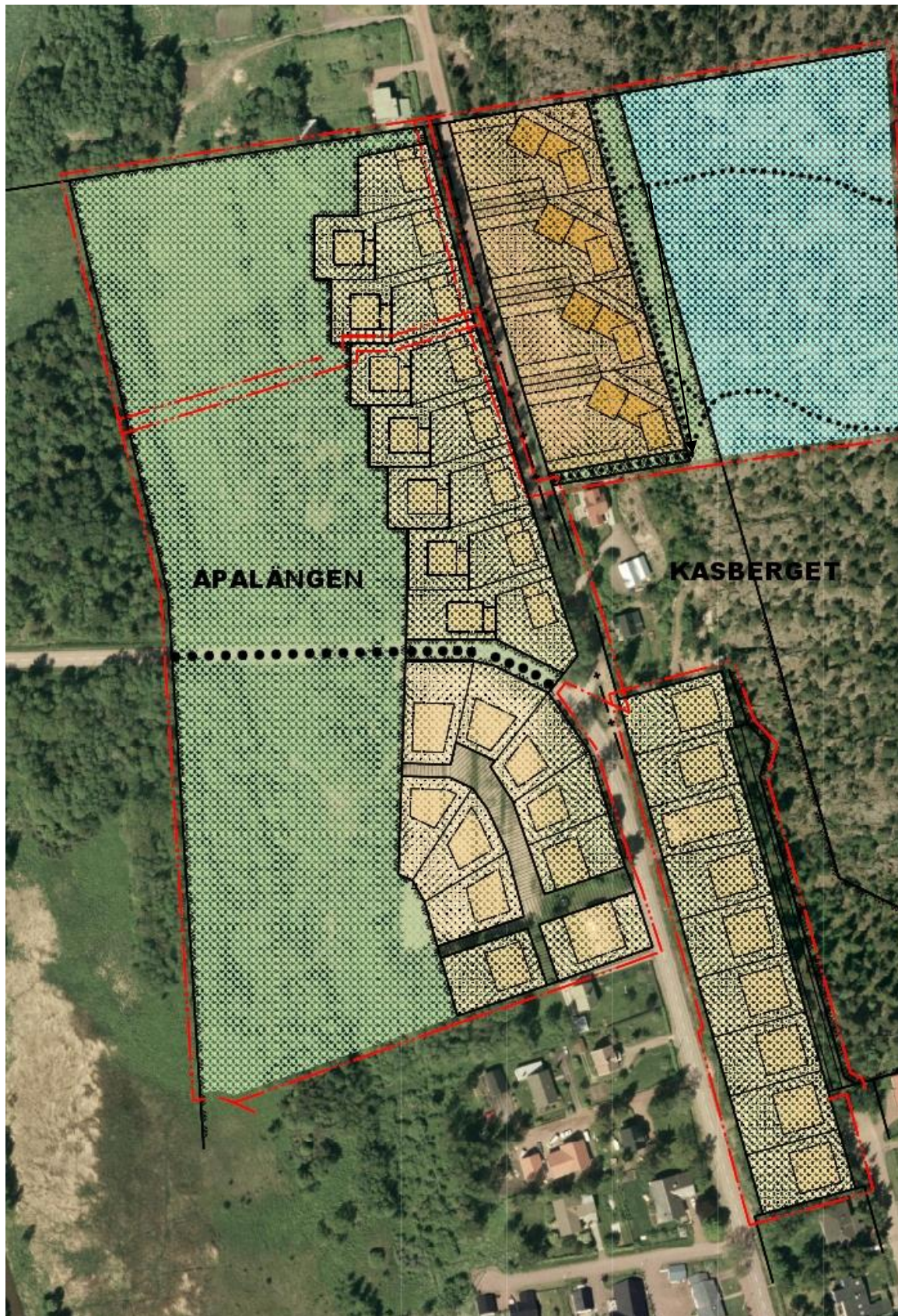
SERVICE

Gång- och cykeltrafik leds via Svibyvägen ut till gång- och cykelleden vid Sjukhusrondellen. Därifrån går cykelleder både till norra staden, centrum och södra staden eller landsbygden.

Samhällsservice i norra staden finns i form av skolområdet i Strandnäs med låg- och mellanstadiet, högstadiet, fritidshemsverksamhet och filialbibliotek (gångavstånd ca 2,5 km). Närmaste daghemmen är Klintebo i stadsdelen Klinten (ca 2 km) och Solrosen vid sjukhuset (ca 1,0 km).



OMRÅDESPLANERING



HUSET

Enligt stadsplanen regleras byggandet av huvudbyggnaden enligt följande grundtyper: Grundtyp A (2 tomter) ger flere möjligheter att utforma huvudbyggnaden, medan grundtyp B (3 tomter) är mera begränsad.

Grundtyp A

Gäller tomterna 2 och 4.

Byggnadsytan, dvs platsen som får bebyggas, har markerats som en tom ruta i vilken det finns skrivet det maximala våningsantalet och byggnadsrätten.

Våningstalet får som mest vara I $\frac{3}{4}$ våningar.

Om byggnaden är lägre än I $\frac{3}{4}$ skall fasadlivet höjas med minst 80 cm.

Grundtyp B

Gäller tomterna 1, 3 och 5.

Byggnadsytan, dvs platsen som får bebyggas, har markerats som en tom ruta i vilken det finns skrivet våningsantalet och byggnadsrätten.

Våningstalet skall vara I $\frac{3}{4}$ våningar.

Grundtyp A & B

Tak på byggnad i I $\frac{3}{4}$ våningar utformas som ett sadeltak med minst 30° lutning.

Fasaderna skall bekläs med puts eller panel.

Gavlarna på byggnaden får vara högst 10 m breda.

Fönster skall vara stående.

Takmaterialet skall vara falsad plåt eller kruktegel (eller motsvarande i betong).

Taket skall "krönas" med skorsten eller skorstensliknande arrangemang.

Byggnad får inte utformas med källare helt på mark

REKOMMENDATION

Placeringen av fönster i väggkonstruktionen påverkar hur huset uppfattas. Fönster indragna i väggen ger huset karaktär av "hålögdhet". Fönster bör därför placeras i yttre fasadliv.

Sockelhöjden är betydelsefull för husets karaktär. En viss höjd ger grundvärdighet medan en för låg sockel ger intryck av att huset har sjunkit i marken. Vi rekommenderar 50-70 cm sockelhöjd.

Taklutningen har betydelse för harmonin i den bebyggda miljön. Även för byggnader lägre än I $\frac{3}{4}$ våningar rekommenderas minst 30° lutning.



TOMTEN

Den lägsta marknivån vid sockeln skall vara minst +4.0 m, så en viss utfyllnad krävs på en del av tomterna. Utfyllnad som görs i tomtgräns skall beträffande nivåförhållanden, markbeskaffenhet, inhägnad och planteringar utformas i samråd med berörda granne.

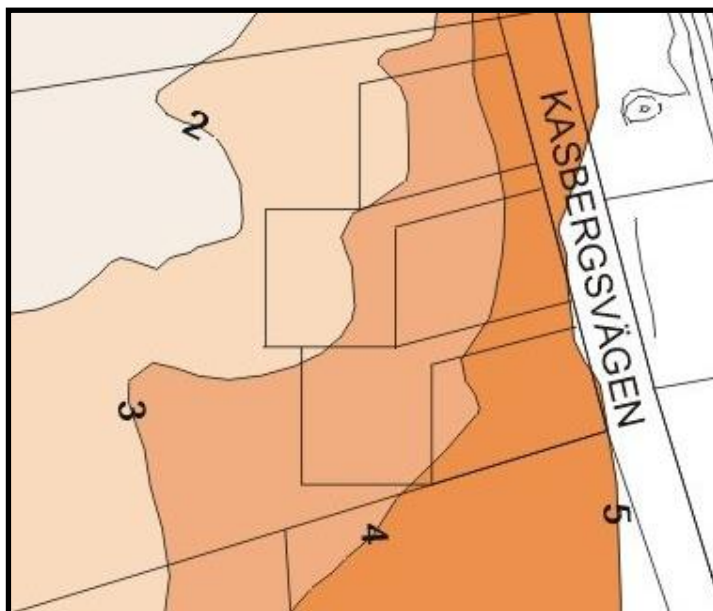
Tomten skall inhägnas på ett sätt som passar in i den omgivande miljön. Mur eller staket som byggs i tomtgräns skall utformas i samråd med grannen.

Träd som finns på tomten får inte fällas utan särskilt tillstånd av byggnadsinspektören. Dessutom skall det finnas minst ett växande träd per påbörjad 300 m² tomtareal. Träden skall bli minst tre meter höga.

Om man bygger ett hus med golvnivå under +4.50 m, eller ett hus med källare behöver man en pump för dräneringsvattnet.

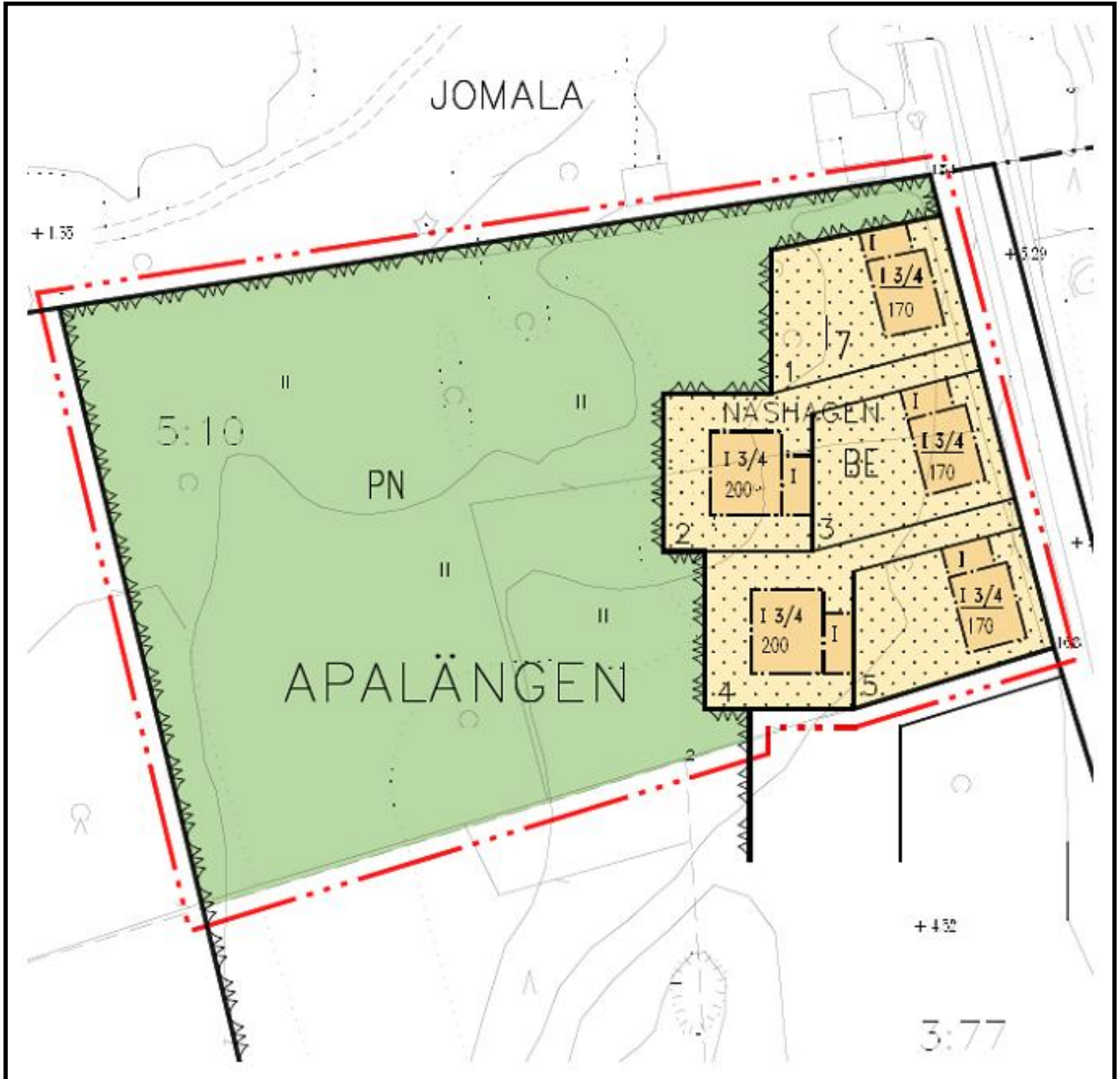
HUSPRODUKTION

Bostadshus kan antingen uppföras som platsbygge eller som elementhus. Elementhus kan vara tillverkade av åländska företag eller utanför Åland. Ur ekologisk och samhällsekonomisk synvinkel är lokal produktion bäst. Möjligheterna att anpassa ditt bostadshus till familjens behov och stadsplanens krav är sannolikt bättre vid lokal tillverkning.



GÄLLANDE STADSPLAN

Stadsplan för SVIBY BY, del av lägenheten Rnr 5:10 (Näshagen).



TECKENFÖRKLARINGAR:



Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.

JOMALA

Kommunens namn



Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämmelsegräns.



Tomtgräns.

APALÄ

Stadsdelens namn.

7

Kvartersnummer.

1

Tomtnummer.

NÄSHAGEN

Namn på gata, öppen plats, torg eller park samt kvarter.

170

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

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

1 3/4

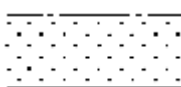
Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor våningsyta i vindsvåning i förhållande till underliggande våning som utan hinder av våningstalet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.

1 3/4

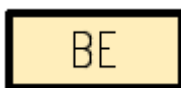
Understreckat tal anger bestämmelser som ovillkorligen skall iakttas.



Byggnadsyta.



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



Kvartersområde för egnahemsbebyggelse innehållande högst två bostadslägenheter per tomt.

Av den totala utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler samt för härbärgerings- eller turiständamål.



Parkområde.

Området skall bevaras i naturligt tillstånd.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

Bostadstomt skall utbyggas till minst hälften (1/2) av för tomten angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta.

Lägsta golvnivå för avlopp med självfall är +4.50 m.
Lägsta marknivå vid sockel +4.0 m.

Garageutrymmen, dock högst 30 m² våningsyta per Be-tomt, får utbyggas utöver angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta.

Utfyllnad i tomtgräns skall beträffande nivåförhållanden, markbeskaffenhet, inhägnad och planteringar utformas i samråd med berörda granne.

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 påbörjad 300 m² tomtareal.

Tomt skall inhägnas på för tomten och omgivningen passande sätt.

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

Byggnad i tomtgräns

Då byggnad uppförs i tomtgräns mot granntomt får vattentaket överskjuta tomtgränsen med högst 40 cm.

Dagvatten från tomterna Apalängen-7-3 och 5 skall ledas till stadens ledningsnät.

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 ifrågavarande grannes tomtområde för utförande av erforderliga underhållsarbeten på fasaden i den gemensamma tomtgränsen.

Uppstår härvid väsentligt men skall skälig ersättning utgå.

Tak- och fasadutformning

Tak på byggnad i 1 $\frac{3}{4}$ vån. utformas som ett sadeltak med minst 30° lutning.

Fasaderna skall bekläs med puts eller träpanel.

Byggnad som uppförs i 1 vån. eller 1 $\frac{1}{2}$ vån. skall föreses med minst

80 cm förhöjt väggliv.

Gavlar på byggnad får vara högst 10 m breda.

Gårdsbyggnad skall utformas med synligt vattentak.

Fönstren utformas som vertikala åtskilda öppningar i fasad och skall i träpanelade fasader placeras i yttre fasadliv.

Taktäckningsmaterialet skall vara falsad plåt, alternativt kruktegel eller motsvarande i betong.

Takås bör brytas med t. ex. skorsten, eller skorstensliknande ventilationsarrangemang 1 st/påbörjad 25 m takås.

Byggnad får inte utformas med källare helt på mark. Golvytan i våningen ovanför källarytrymmen får ligga högst 1,0 m ovanför den omgivande markytan (icke medelhöjd).

Taklist- och sockelhöjd

Speciell uppmärksamhet skall fästas vid anpassningen till befintliga byggnaders taklist- och sockelhöjder, då plushöjd för dessa bestäms.

Utrymningstrappor

Utrymningstrappor föreskrivna i Finlands byggbestämmelsesamling E 1, dock högst 15 m² våningsyta per våningsplan och trappa, får utbyggas utöver angiven största tillåtna kvadratmeter våningsyta, varvid utvändiga utrymningstrappor och loftgångar inte är tillåtna.

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

Normer för bilplatser

Egnahem 1 bilplats per bostadslägenhet

Kontors- eller affärsutrymmen 3 bilplatser per 100 m² våningsyta

KÖP/ARRENDE

Efter lottningen tecknas ett reserveringsavtal med staden, som ger dispositionsrätt till tomten i högst sex månader.

Långsiktigt arrendeavtal eller köpebrev tecknas först när sökanden klart kan påvisa att tomten skall användas för byggande av egen bostad. Detta kan påvisas genom att arrendetagaren/köparen kan redogöra för att sådana byggnadsritningar upprättats att förutsättningar att erhålla byggnadslov på tomten enligt byggnadsinspektionens bedömning föreligger.

Efter det beslutar tekniska chefen om arrendering/försäljning av tomt.
Arrendekontraktet/köpebrevet bör undertecknas inom två månader efter beslutet.

Byggnaden bör uppföras inom två år från avtalets undertecknande.

Vänd Dig till oss om Du vill veta mera om någon tomt:

Samhällstekniska avdelningen - Mätningseenheten

ger information om tomtköp och -arrende samt har stadsplaner och tomtkartor till salu

Planeringsassistent Tina Lind

531547

Information finns även på internet; www.mariehamn.ax=>Lediga tomter

Stadsarkitektkansliet

ger information om tomter, svarar på frågor om stadsplanen och dess genomförande samt om miljöanpassat byggande

Planarkitekt Kyni Larpes-Nordas

531461

Byggnadsinspektionen

ger hjälp som berör byggnadslov och byggande

Byggnadsinspektör Leif Andersson

531243

Samhällstekniska avdelningen – Projekt & planering

berättar om tomtplanering och om hur allmänna områden och gator planeras

Stadsträdgårdsmästare Anne Nordblom

531562

Projektchef Håkan Lindén

531560

Samhällstekniska avdelningen – VA-verket

svarar på frågor gällande vatten- och avloppsanslutningar

VVS-tekniker Staffan Eriksson

531537

Mariehamns elnät

svarar på frågor gällande elanslutningar

Besiktningssledare Bo Lindström

531552