

OMRÅDET

Österbacka är en ny stadsdel som ligger i Mariehamns nordöstra hörn, norr om stadsdelen Hindersböle. Trafikmatningen sker via Bolstavägen och den nybyggda Nygårdsvägen.

På området har det planerats för 49 tomter.

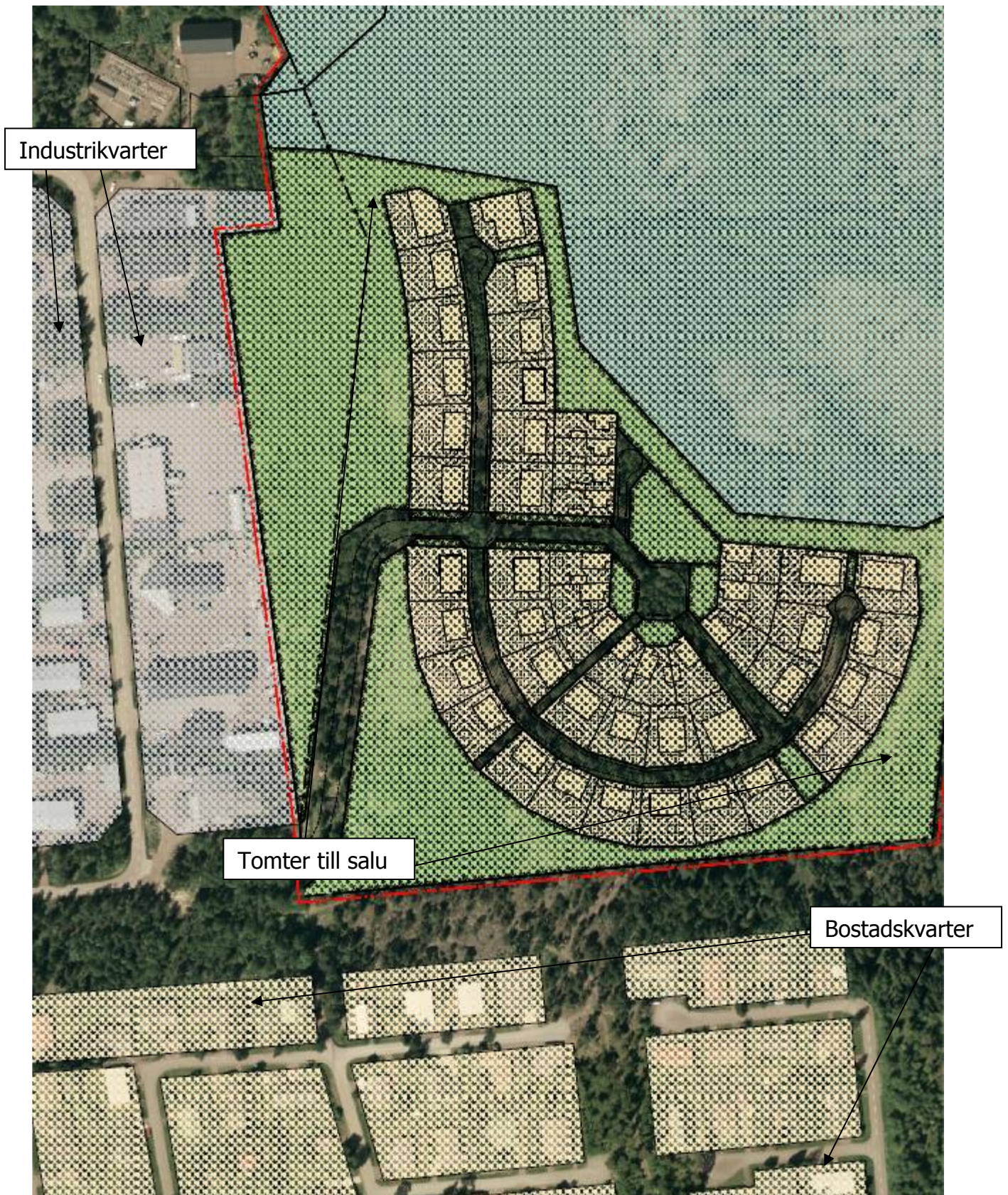
SERVICE

Gång- och cykeltrafik leds via Bolstavägen ut till gång- och cykelleden vid Godbyvägen. Därifrån går cykelleder till centrum och södra staden.

Samhällsservice i norra staden finns i form av skolområdet i Strandnäs med låg- och mellanstadiet, högstadiet, fritidshemsverksamhet och filialbibliotek (gångavstånd ca 1,5 km). Närmaste daghem är Ängsbacken (ca 750 m) samt de enskilda daghemmen St:Mårtens nära Strandnäs skola (ca 1,5 km) och Regnbågen (ca 1,1 km).



OMRÅDESPLANERING



HUSET

Enligt stadsplanen regleras byggandet av huvudbyggnaden enligt följande grundtyper: Grundtyp A (36 tomter) och grundtyp B (13 tomter). Med följande särskilda bestämmelser styrs utformningen av byggnaden. I stadsplanen återfinns samtliga bestämmelser som gäller för dessa tomter.

Grundtyp A

Gäller alla tomter i kvarter 1, 2, 5, 7 och 9. Dessutom gäller det tomterna 1-5 i kvarter 3, tomterna 1-3 i kvarter 4, tomterna 4-7 i kvarter 6 samt tomterna 4-6 i kvarter 8.

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, förutom för tomten 4 i kvarter 1 samt tomten 3 i kvarter 3 där våningstalet får vara högst $\frac{1}{2}$ I $\frac{3}{4}$ på grund av markens lutning.

Fasadlivet på byggnaden skall höjas med minst 80 cm.

Taket skall utformas som ett sadeltak med minst 30° lutning.

Takmaterialet skall vara kruktegel eller motsvarande i betong.

Grundtyp B

Gäller tomterna 6-9 i kvarter 3, tomterna 4-6 i kvarter 4, tomterna 1-3 i kvarter 6 samt tomterna 1-3 i kvarter 8.

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

Våningstalet skall vara II våningar.

Taket skall utformas som ett sadel- eller pulpettak med 10-20° lutning.

Takmaterialet skall vara falsad plåt.



Illustration av hustyp B

Grundtyp A & B

Fasaderna skall bekläs med puts eller träpanel.

Gårdsbyggnad får inte förses med plant tak.

Fönster skall vara stående.

Taket skall "krönas" med skorsten eller skorstensliknande arrangemang.

Byggnad får inte utformas med källare helt på mark. Golvytan i våningen ovanför källarytrymmen får ligga högst 1,5 m ovanför den omgivande naturliga markytan.

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.

TOMTEN

Tomten skall inhägnas i samråd med grannen på ett sätt som passar in i den omgivande miljön.

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 vara minst tre meter höga.

Tomt som gränsar till parkmark skall planeras och ingärdas så att övergången mellan tomt- och parkmark blir så diskret som möjligt.

HUSPRODUKTION

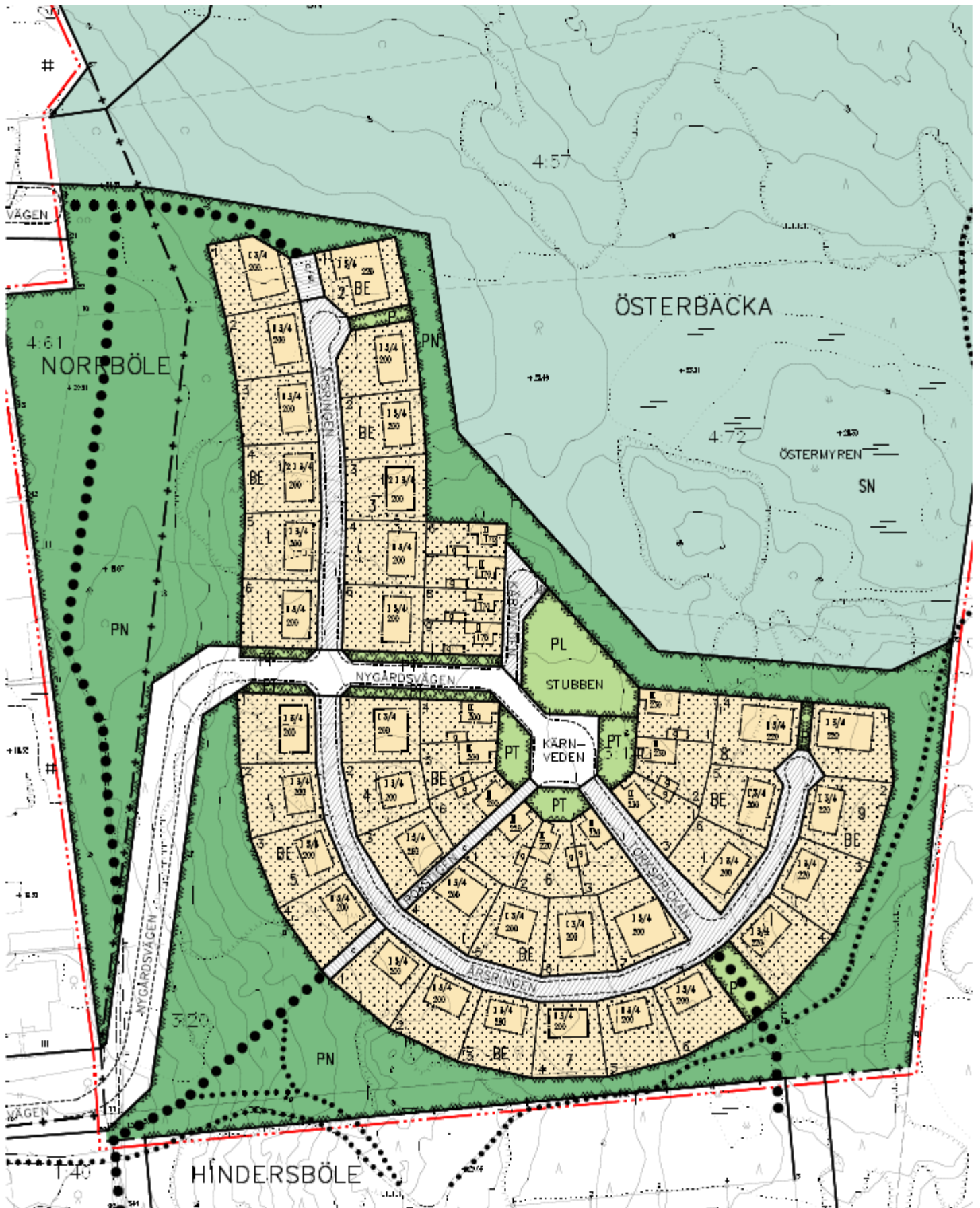
Bostadshus kan antingen uppföras som platsbygge eller som elementhus. Elementhus kan vara tillverkade av åländska företag eller utanför Åland. Ur ekologisk och samhällsekonomisk synvinkel är lokal produktion bäst. Möjligheterna att anpassa ditt bostadshus till familjens behov och stadsplanens krav är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



Höjdnivåerna på området

GÄLLANDE STADSPLAN

Stadsplan för stadsdelen ÖSTERBACKA omfattande lgh eller del av lgh Rnr 3:20, 3:142, 4:57, 4:67, 4:72 i DALKARBY BY och 1:55 i HINDERSBÖLE ENST. HEMMAN samt ändring av stadsplan för del av lgh Rnr 4:61 och 1:55 i resp. byar.



TECKENFÖRKLARINGAR:



Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.

JOMALA

Kommunens namn



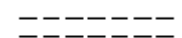
Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämmelsegräns.



Tomtgräns.



Instruktiv gräns för del av gatuområde.

ÖSTE

Stadsdelens namn.

2

Kvartersnummer.

1

Tomtnummer.

ÅRSRINGEN

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



El-transformator.

Transformator avgränsas från lekplats på vederbördligt sätt.

200

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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

1/2 I 3/4

Brutet tal framför romersk siffra anger hur stor våningsyta i källarvåning i förhållande till ovanliggande våning som utan hinder av våningstalet, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.

I 3/4

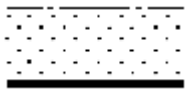
Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor våningsyta i vindsvåning i förhållande till underliggande våning som utan hinder av våningstalet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.

II

Understrekat 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.



Gata.



Gårdsgata.

Övergången mellan detta område och område för allmän gata skall markeras genom byte av markläggningsmaterial.

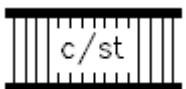
Inom gårdsområde benämnt Torrsprickan får anläggas dagvattendike.



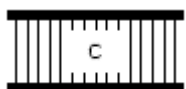
Instruktiv allmän gångväg.



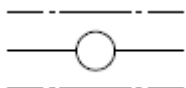
Instruktiv allmän gång- och cykelväg.



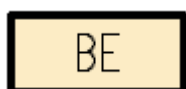
För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik samt infart till tomt tillåtes.



För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

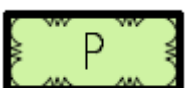


För luftledning reserverad del av område.



Kvartersområde för egnahemsbebyggelse innehållande högst två bostadslägenheter per tomt.

Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler.



Parkområde.

Området skall iordningsställas och underhållas.

Inom området får byggas gång- och cykelvägar samt anläggas dagvattendike.



Parkområde.

Området skall bevaras i naturligt tillstånd.

Inom området får byggas gång- och cykelvägar och anläggas utjämningsbassänger för dagvatten samt en återvinningsstation efter stadsstyrelsens prövning.



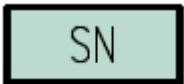
Parkområde.
Inom området får iordningsställas kvarters- och områdeslekplats.



Parkområde.
Områdets karaktär av parkmark bör bibehållas.
Inom området får anläggas allmänna parkeringsplatser samt infart till tomt.



Fornminnesområde.
Fornlämning jämte skyddsområde är skyddat genom LL om fornminnen.



Naturskyddsområde.
Allmänheten skall medels skyltar på platsen informeras om områdets status.
På området får vidtas åtgärder som är nödvändiga för att områdets skyddsvärden skall bevaras.
Inom området får byggas max. 1 meter breda motionstigar och gångvägar.
Avvattningen sker huvudsakligen via kärrmossen, Östermyren, vars vatten skall avledas österut.
Myrens tillrinning- och avvattning skall balanseras.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

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

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

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 och i samråd med grannen.

Tomt som gränsar till parkmark skall planeras och ingärdas så att övergången mellan tomt- och parkområde beträffande nivåförhållanden, markbeskaffenhet och planteringar utformas möjligast diskret.

Garage, förrådsbyggnad och bilskyddstak

Garage, förråd och bilskyddstak samt andra lätta konstruktioner kan efter byggnadsnämndens prövning i överensstämmelse med 51 § byggnadsförordningen uppföras utanför byggnadsytan.

Tak- och fasadutformning

Särskild uppmärksamhet beträffande anpassningen till stadsbilden skall ägnas nybyggnad eller ändring på befintlig byggnad. Till byggnadslovsansökan skall fogas ritning som visar byggnadens anpassning till gatubilden i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytor och färgsättning.

Byggnad som uppförs i I - I 3/4 vån. skall förses med minst 80 cm förhöjt väggliv.

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

Fasaderna skall bekläs med puts eller träpanel.

Tak på byggnad lägre än II vån. utformas som ett sadeltak med minst 30° lutning.

Tak på byggnad i II vån. utformas som ett sadel- eller pulpettak med 10° - 20° lutning.

Gårdsbyggnad får inte förses med plant tak.

Taktäckningsmaterialet skall på byggnad lägre än II vån. vara kruktegel eller motsvarande i betong och på byggnad i II vån. falsad plåt.

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 källarutrymmen får ligga högst 1,5 m ovanför den omgivande naturliga markytan (icke medelhöjd).

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..

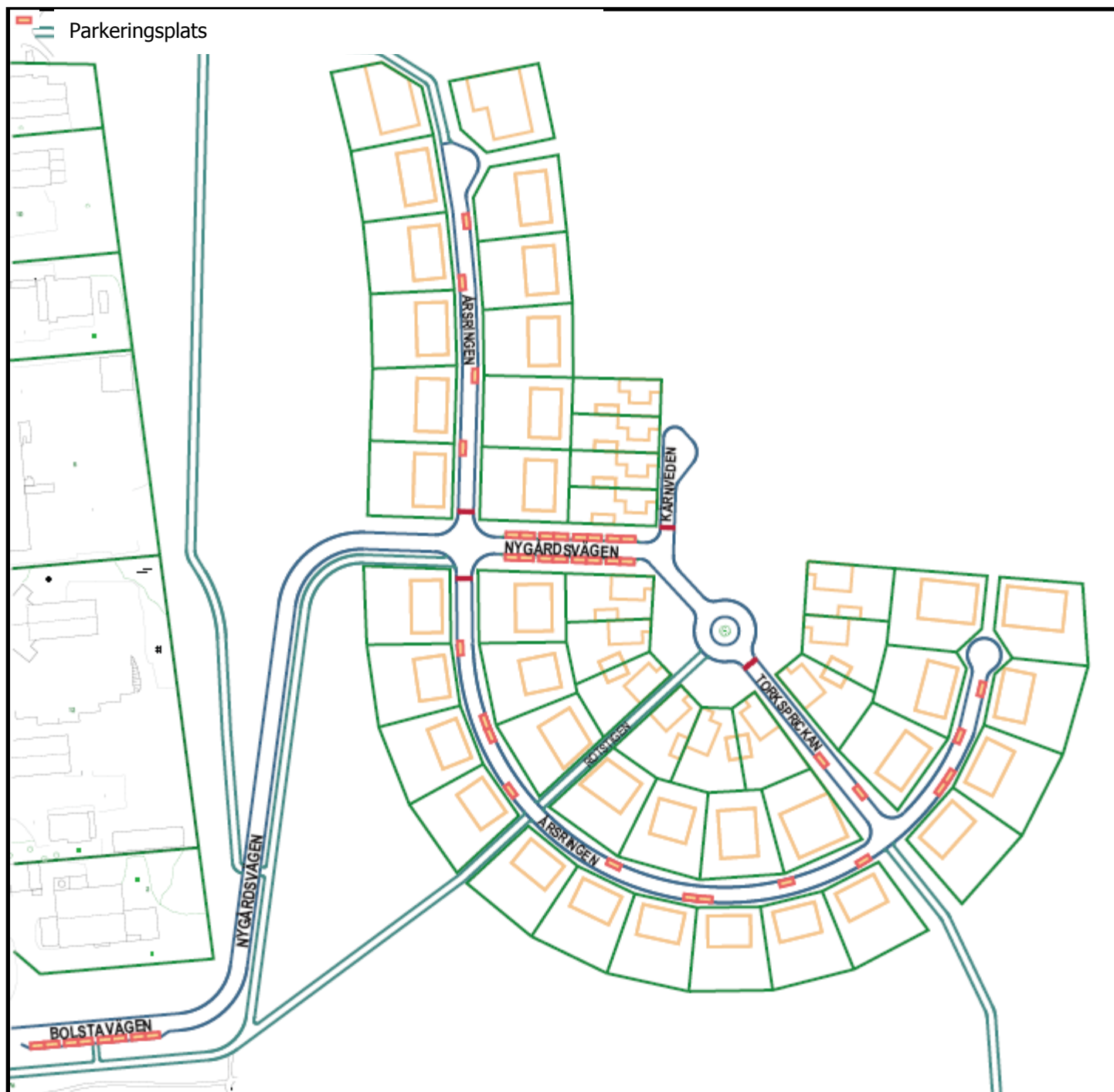
Normer för bilplatser

Egnahem

1 bilplats per bostadslägenhet

Kontors- eller affärsutrymmen 3 bilplatser per 100 m² våningsyta

GATURITNING



Vid planering av tomter och infarter skall parkeringsplatsernas placering beaktas.

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.

Inom området finns ett utbyggt fjärrvärmesystem. Stadsstyrelsen har fattat beslut om att tomterna arrenderas eller säljs med fjärrvärmeanslutning. För ytterligare information om den obligatoriska anslutningen kontakta Mariehamns Energi Ab.



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](http://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