CC-SUN 9§

OMRÅDES- OCH BYGGNADSBESKRIVNING

Södra Lillängen

Områdes- och byggnadsbeskrivningen avser bostadsområdet Södra Lillängen. Den ska fungera som inspiration och vägledning för områdets gestaltning. Den fungerar även som vägledning för stadens infrastruktursektor och byggnadsinspektion. Den innehåller beskrivningar och målsättningar för planering av byggnader, gårdar samt de gemensamma områdena. Dessutom finns instruktioner och exempel på förverkligande. Dokumentet har utarbetats som ett komplement till stadsplanen och bifogas i avtalet mellan staden och köparen eller arrendatorn av marken.

26.02.2018

INNEHÅLL

Planeringen av Södra Lillängen stöder stadens miljöprogram 2018-2030	3
Områdesbeskrivning	4
Södra Lillängens omgivning	5
Lundviol	6
Kalkfuktäng	6
Ekologisk dagvattenhantering	7
Dagvattenhanteringen i Södra Lillängen	7
Områdets gestaltning	8
Lekplats	9
Spång	9
Strandpromenaden	9
Illustrationsplan	10
Byggnadsbeskrivning	11
Byggnadshöjd	11
Fasader	11
Räcken	12
Takutformning	12
Verandor, takkupor	12
Ekonomibyggnader	12
Planskiss BE-tomt	13
Kedjehus	14
Planskiss BER-tomt	15
Takvattnet	16
Gröna tak	17
Kataloghus/Typhus	18
Gårdsplanering	20
Markmaterial	21
Avfall	21
Tomten under byggfasen	22
Bilskyddstak för tomterna 1 och 2 i kvarter 18 och tomt 1 i kvarter 20	23
Planskiss TPB-område	24

Stadsarkitektkansliet
Handläggare: Johanna Hagström, Tanja Helsing & Leo Pahlman

PLANERINGEN AV SÖDRA LILLÄNGEN STÖDER STADENS MILJÖPROGRAM 2018-2030

MILJÖN

Södra Lillängen är ett naturskönt område med drag av kulturlandskap. För att inte skada de skyddsvärda biotoperna intill bostadskvarteren finns speciella krav på hur området ska byggas. Fuktbalansen är viktig för växterna och kräver en hantering av dagvatten som på ett naturligt sätt leder vattnet via tomternas grönytor till filtreringsdiken och dagvattenbassänger. Regnvattnet blir på detta sätt en tillgång att ta vara på både på privata gårdar och parkområden. Detta sätt att planera är nödvändigt även för att minimera konsekvenserna av klimatförändringen med allt oftare förekommande störtregn.

KOLDIOXIDUTSLÄPPEN

Planeringen av bostadsområdet utgår ifrån lugna gator med minskad biltrafik. Kedjehustomternas parkering sker vid entrén till området och belastar inte bostadsgatorna. Gatorna utformas som böljande gröna stråk som löper genom området och skapar en lugn och vacker gatumiljö, dessutom trygg och barnvänlig. Att ha cykeln närmast bostaden uppmuntrar att ta cykeln i stället för bilen för korta ärenden eller till arbetsplatsen. Utrymme för lastning och bilplatser för rörelsehindrade bör dock finnas på kedjehustomterna. Busshållplats för kollektivtrafik flyttas närmare vägskälen vid Järsövägen.

På grund av byggnadernas riktning och enkla grundform kommer området att kunna bebyggas med lågenergihus som kan utrustas med solpaneler. Den gemensamma parkeringsanläggningen kan utrustas med solpaneler som genererar el för elbilar.

EN HÄLSOSAM LIVSSTIL OCH KUNSKAP OM NATUREN

Området är anslutet till stadens utbyggda cykelnät och är omgiven av rekreationsområden som ett ridstall, kolonilotter och stadens simstrand. Längs strandlinjen intill bostadsområdet löper strandpromenaden som leder till centrum och runt hela staden. Till strandpromenaden leder en spång genom kalkfuktängen, som utrustas med infotavlor om de skyddsvärda växterna.

OMRÅDESBESKRIVNING

Södra Lillängen i Ytternäs ligger bara ungefär 3,5 km söder om centrala Mariehamn men är ändå beläget mitt i naturen. Väster och söder om området finns naturområden och österut avgränsas området av Slemmern. Strax väster om Södra Lillängen finns ett kolonilottsområde och cirka 500 meter söderut finns ridklubben Sleipner. Här finns alltså gott om rekreationsmöjligheter och en strandpromenad som leder till Mariehamns centrum med utsikt över Slemmern hela vägen. Norr om området ligger bostadsområdet Lillängen.

Södra Lillängen är ett naturskönt kulturområde med drag av beteskaraktär och äldre agrar verksamhet. Att bebygga området kräver varsamhet och återhållsamhet för att inte förstöra dess speciella karaktär, utan istället framhäva den.

Då den arkeologiska utredningen över området utfördes påträffades fyra kulturlämningar (en brygglämning och tre rösen). Med kulturlämning menas i allmänhet varaktigt övergivna lämningar efter människors verksamhet under senare tider eller lämningar efter människors verksamheter under forna tider som fortfarande är i bruk.

Det finns flera skyddsvärda arter och även ett skyddsvärt habitat i Södra Lillängen. Det som är viktigast att skydda är den kalkfuktäng som finns i områdets norra del samt lundvioler som finns på flera lokaler i området. Även ekar och idegranar ska bevaras och strandvegetationen skyddas.

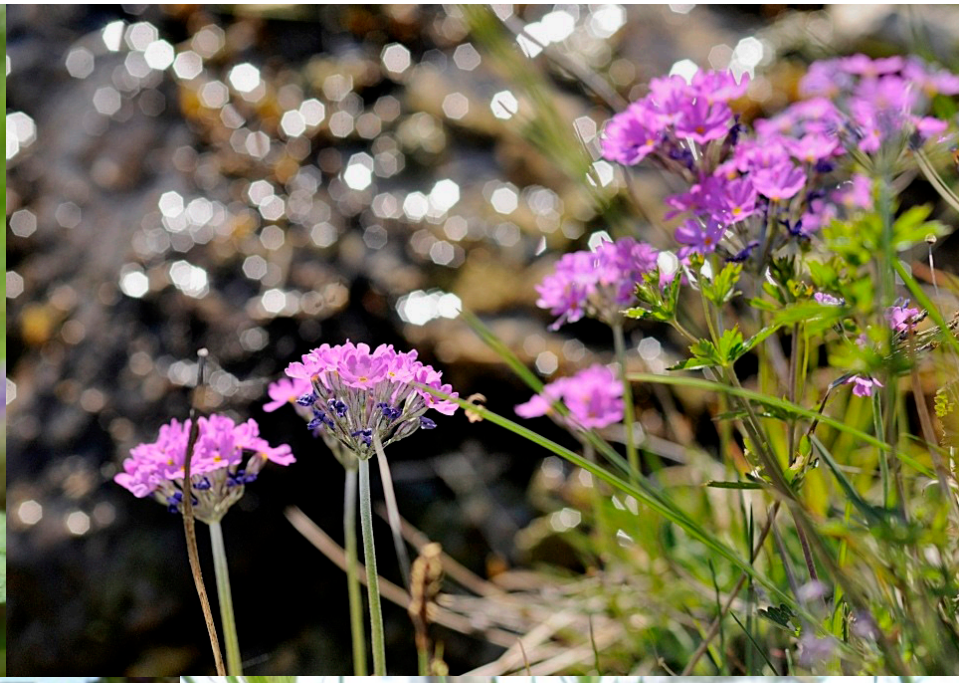
SÖDRA LILLÄNGENS OMGIVNING

LUNDVIOL

Lundviolen är en flerårig ört som växer på kalkhaltig mark i skogar och lundar och är fridlyst på Åland samt klassas som särskilt skyddsvärd. Lundvioler har hittats på flera ställen i Södra Lillängen, det största beståndet finns i områdets södra del kring en grusväg. Avsikten med stadsplanen är att skydda deras fortbestånd genom att lämna flera av de lokaler där lundvioler påträffats oexploaterade. Det är också viktigt att dessa lokaler inte blir ”omringade” av bebyggelse eftersom detta skulle hindra artens överlevnad i området på lång sikt. Lundvioler är också känsliga för förändringar i vattenregimen.

KALKFUKTÄNG

En kalkfuktäng är en fuktäng med kalciumkarbonat i marken och har därmed ett högt pH-värde. Kalkfuktängen i Södra Lillängen är belägen i områdets nordöstra del. Denna kräver god vattentillförsel och behöver slås eller betas för att inte växa igen. En kalkfuktäng är ofta artrik och är på så vis värdefull för många insekter och för fågellivet. Kalkfuktängen är en akut hotad naturtyp i Finland. För att bevara kalkfuktängen i Södra Lillängen krävs det att grundvattennivån bibehålls på sin naturliga nivå och inte störs i och med exploateringen av området.



EKOLOGISK DAGVATTENHANTERING

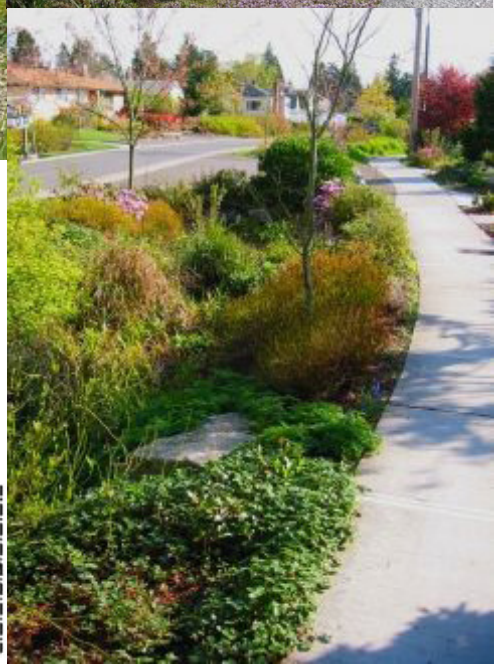
Med dagvatten avses regn- och smältvatten som leds bort från markytan, byggnaders tak och andra motsvarande ytor. När man exploaterar ett område tillkommer många hårdgjorda ytor på platsen, till exempel asfalterade vägar och hustak. Dagvatten kan inte ta sig igenom dessa material så vanligtvis tas det om hand med hjälp av dagvattenledningar som leder vattnet direkt till en recipient (i Södra Lillängens fall Slemmern). Då vattnet inte infiltreras ner i marken påverkar detta vattennivån som sänks då vatten inte tillförs i samma mängder som vanligt.

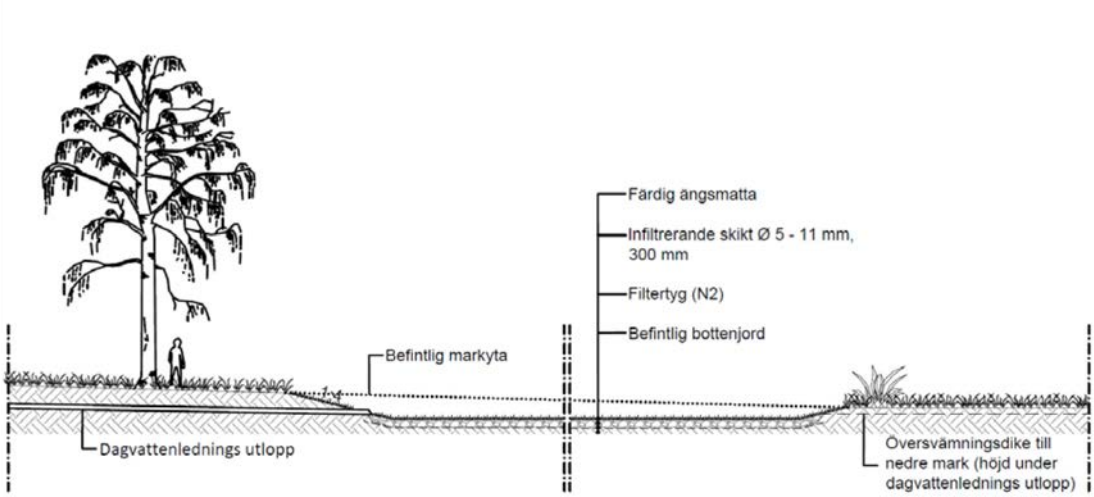
För att förhindra detta implementras ekologisk dagvattenhantering i Södra Lillängen. Detta innebär att man härmar naturens sätt att ta hand om regnvatten. På detta sätt kan vattnet avdunsta och infiltreras ner i marken och ner till grundvattnet. Infiltrationen genom marken hjälper också till att rena dagvattnet från partiklar från exempelvis vägar.

DAGVATTENHANTERINGEN I SÖDRA LILLÄNGEN

Dagvattenhanteringen i Södra Lillängen består av infiltrationsanläggningar av olika slag. Infiltrationsfåror samlar upp dagvattnet från tomterna och leder det vidare till infiltrationsbassänger där vattnet kan infiltreras ner i marken. Även byggnadernas grunddränering leds till infiltrationsbassängerna. Vid höga flöden finns även överflödsvägar som leder dagvattnet ner mot Slemmern för att säkerställa att det inte hamnar i husgrunderna.

Längs med gatan i området finns nedsänkta, infiltrerande planteringar. Dagvatten från gatan leds ner i planteringarna och vid höga flöden tas vattnet upp av en kupolsil som sedan leder vattnet i rör till en av infiltrationsbassängerna. Om planteringarna fryser under vintern leds vattnet till infiltrationsbassängerna med hjälp av kupolsilarna och de dagvattenbrunnar som finns längs med vägen.





OMRÅDETS GESTALTNING

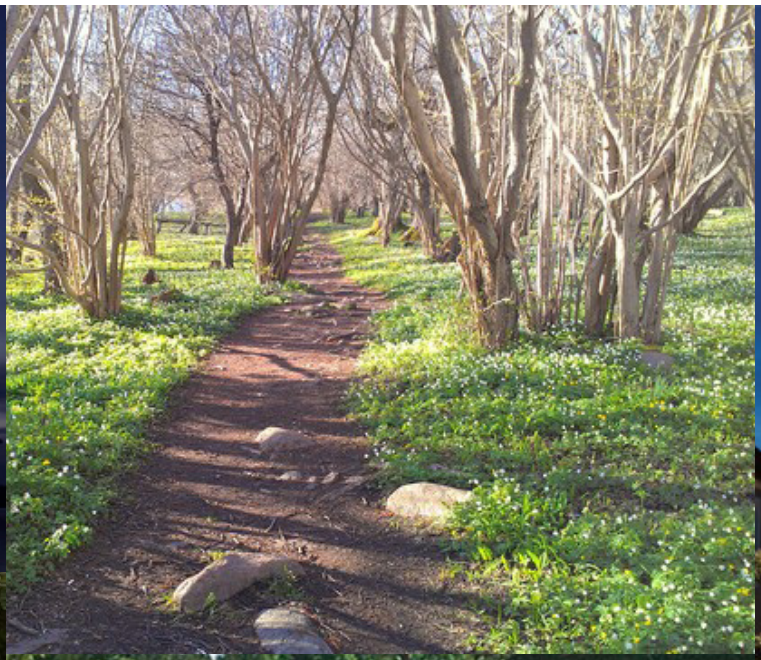
Visionen med Södra Lillängen är att skapa ett bostadsområde på naturens villkor. Södra Lillängen är det första bostadsområdet av sitt slag på Åland och här uppmuntras hållbara lösningar såsom gröna tak och solfångare. För den naturintresserade har området mycket att erbjuda med sin närhet till olika naturområden och Slemmern.

I området finns flera värdefulla träd som kommer att bevaras, bland annat flera ekar som är viktiga för den biologiska mångfalden. Sly och ej värdefulla träd kommer att avverkas för att återskapa områdets tidigare lövängskaraktär. Vissa av de avverkade trädens stammar bör lämnas kvar i området som boplats för insekter, svampar, lavar och mossor.

Gatan genom bostadsområdet har en böljande form som saktar ner trafiken och gör området säkrare för fotgängare och cyklister. Utformningen gynnar dessutom dagvattenhanteringen genom att skapa absorberande planteringsytor på båda sidor av vägen samtidigt som den bidrar till en trädgårdsstads karaktär.

För att minska biltrafiken i området har kedjehusen en gemensam parkering där det även kunde finnas laddstationer för elbilar. För att minska bilarnas visuella dominans samt behålla småskaligheten ska parkeringsytan förses med ett grönt tak och omgärdas med en spaljé. På taken finns även möjlighet att montera solpaneler. Markbeläggning för parkeringsplatser ska vara genomsläpplig.

I området ska marksten, parkbänkar och gatlyktor väljas så att de passar den byggnadstyp och de estetiska värden som framhålls. Eltransformator, pumpstation och sopstation följer samma utformning och färgsättning som resten av byggnaderna i området.



LEKPLATS

I anslutning till bostadsområdet finns en naturlekplats. Här kunde färg och material anpassas till den omgivande naturen, på det sättet kan leken lätt flyta ut i den omgivande naturen och barn och vuxna kan gå på upptäcktsfärd genom området.

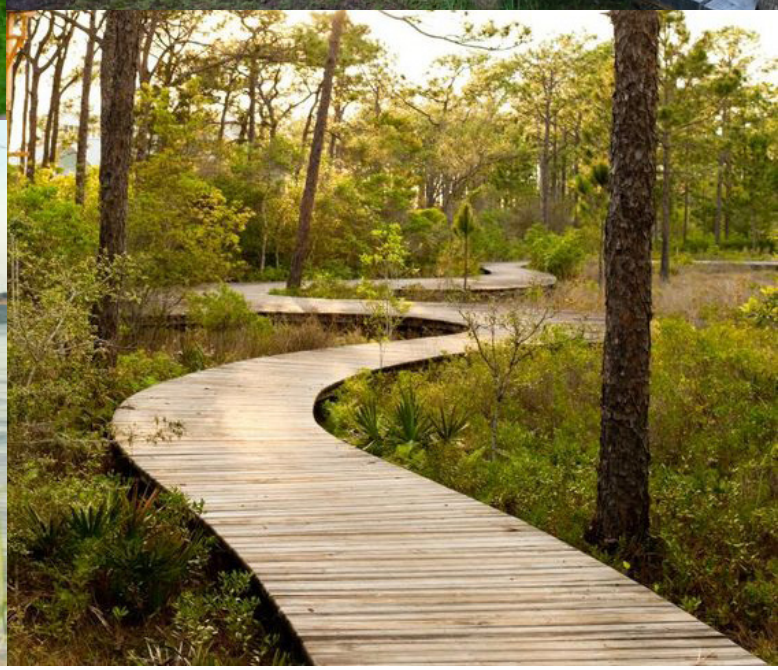
Nära lekplatsen kunde det också finnas hängmattor för både lek och rekreation.

SPÅNG

En gångväg leder från bostadsområdet ner till stranden. Över kalkfuktängen leder en träspång för att skydda växterna men ändå tillgängliggöra ängen. Längs med spången finns informationsskyltar som berättar om kalkfuktängen och om växter som gör den speciell.

STRANDPROMENADEN

Längs med Slemmerns strand löper en strandpromenad som man kan promenera längs hela vägen in till Mariehamns centrum. Naturen längs med strandkanten är varsamt utglesad för att fortsättningsvis kunna fungera som boplats för djurlivet i området.



ILLUSTRATIONSPLAN

skala 1:2000

BYGGNADSBESKRIVNING

För att framhäva den vackra naturen i Södra Lillängen eftersträvas ett återhållsamt byggnadssätt. Den avskalade och enkla formen hos en lada, med det vackra grå träet fungerar som förebild med anknytning till det traditionella men ger också möjlighet till en modern och effektfull formgivning.

För att ge området en enhetlig gestaltning ska de byggda husen följa några riktlinjer. Dessa gäller oavsett om huset är platsritat eller ett så kallat typhus. Det finns flera leverantörer som har hustyper som skulle passa i området. Några av dessa typhus listas i det här dokumentet.

BYGGNADSHÖJD

Egnahemshus kommer att uppföras som 1 1⁄2-plans hus med en maxhöjd på 450 cm med undantag för tomterna som uppförs som 1-planshus med en maxhöjd på 350 cm och med samma karaktär. Med maxhöjd menas höjden räknat från sockellinjen till skärningspunkten mellan yttervägg och vattentak. Husgolvshöjden ska sättas 0,5 meter ovanför gatuhöjden.

FASADER

Södra lillängen har en enkel och avskalad men traditionell utformning. Fasaderna skall vara släta, antingen som putsade eller med stående eller liggande träpanel utan knutbräder och helst inte heller andra foderlister.

Fasaden på byggnaden skall vara trä behandlat med olja eller järnvitriol, alternativt olika färgnyanser såsom gråsvart (NCS-S8000-N, NCS-S8500-N) grå (NCS S2000-N, NCS S2500-N) eller gråvit (NCS S1000-N). Även naturnära färger som faluröd (NCS S5030-R) kan användas. Den valda färgpaletten framhäver grönskan i området. Eventuella fönsterfoder får samma ytbehandling som fasaden. Synliga elementfogar tillåts inte.

Både ytterdörrar och fönsterbågarna kan förutom svart och grå även vara gråblå (RAL 7031), ockra (RAL 8001) eller oxblodsrött (RAL 3009).

RÄCKEN

Utföres i trä, smide (stående och genomsiktligt) eller som glasräcken i klart glas. Träräcken behandlas på samma sätt som fasaderna. Smidesräcken målas i grått eller svart.

TAKUTFORMNING

Husen har sadeltak med inga eller små taksprång och öppen takfot. Takvinkeln är mellan 30-45 grader.

Taken skall ha falsad eller sinuskorrugerad plåt, trätak, gröna tak eller svart takpapp.

Färgen kan vara gråsvart, zinkgrå (NCS S3502-B) eller trä i samma färg som fasaden. Undersida takfot får samma ytbehandling som fasaden.

Skorstenar, stuprör och hängrännor får samma färg som taket.

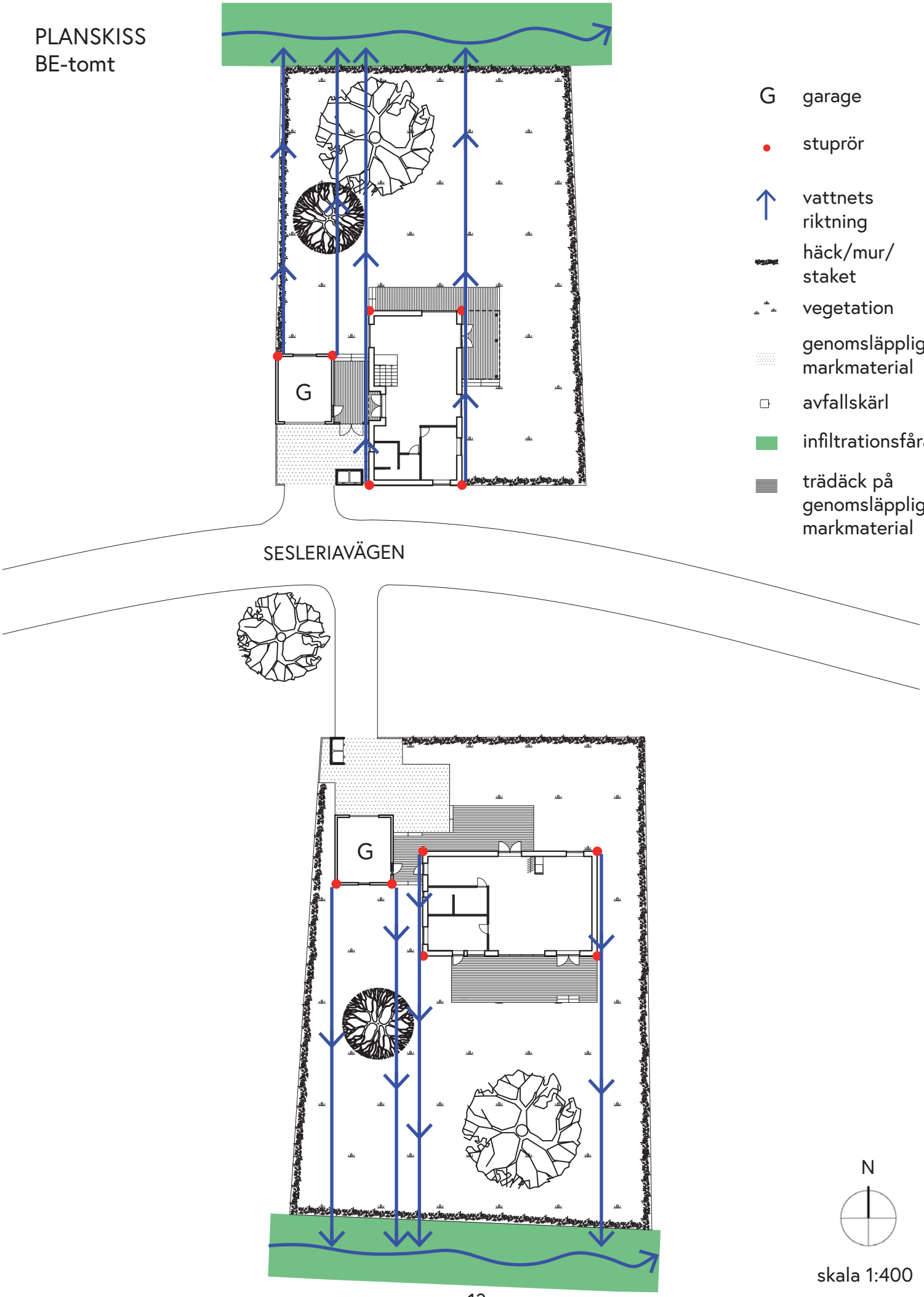
VERANDOR, TAKKUPOR

Verandor och takkupa får finnas men de skall anpassas i sin storlek så att de inte blir så pass framhävande att de bryter sönder den enkla grundformen.

EKONOMIBYGGNADER

Fasaden skall anpassas efter huvudbyggnaden. Eventuell garageport har samma färg som resten av byggnaden eller gråsvart. Takvinkeln är mellan 20 och 30 grader och taket är helst grönt. Alternativt har taket samma material som huvudbyggnaden.

PLANSKISS
BE-tomt



G garage

stuprör

vattnets riktning

häck/mur/ staket

vegetation

genomsläppligt markmaterial

avfallskärl

infiltrationsfåra

trädäck på genomsläppligt markmaterial

skala 1:400

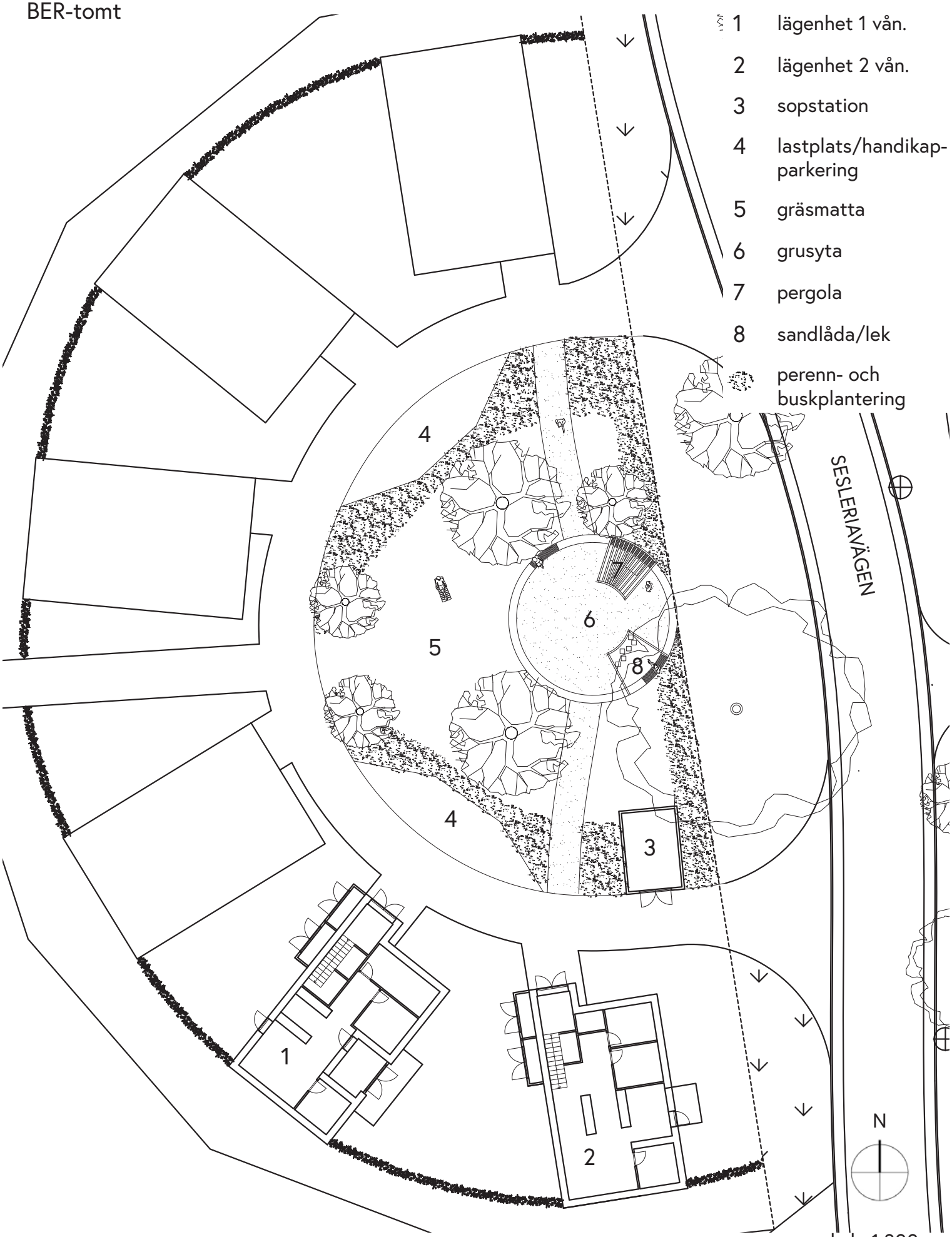
KEDJEHUS

Kedjehusen har två våningar och kan planeras som enskilda enfamiljsbostäder eller parhus. Kedjehusen uppförs med samma slags färg och material på fasaderna som husen på BE-tomterna. Även takutformningen är densamma hos egnahemshusen och kedjehusen. På kedjehusens envåningsdel uppmuntras användningen av sedumtak.

Kedjehusen i Södra Lillängen omgärdar varsitt gemensamt utrymme där möjlighet finns för att skapa de vistelseytor som önskas, såsom lek- och umgängesytor, men även perenn- och buskplanteringar, gemensam sopstation och handikapparkeringsplats samt en lastplats för kortare angöring. Grönytorna på tomterna ska övergå till parkmark på ett naturligt sätt och utan avgränsning. Vistelsegårdarna mellan byggnaderna kan avgränsas med häck.

Sockeln ska rappas eller bekläs på lämpligt sätt om den utförs i betong eller muras och får inte vara indragen från ovanliggande fasadliv.

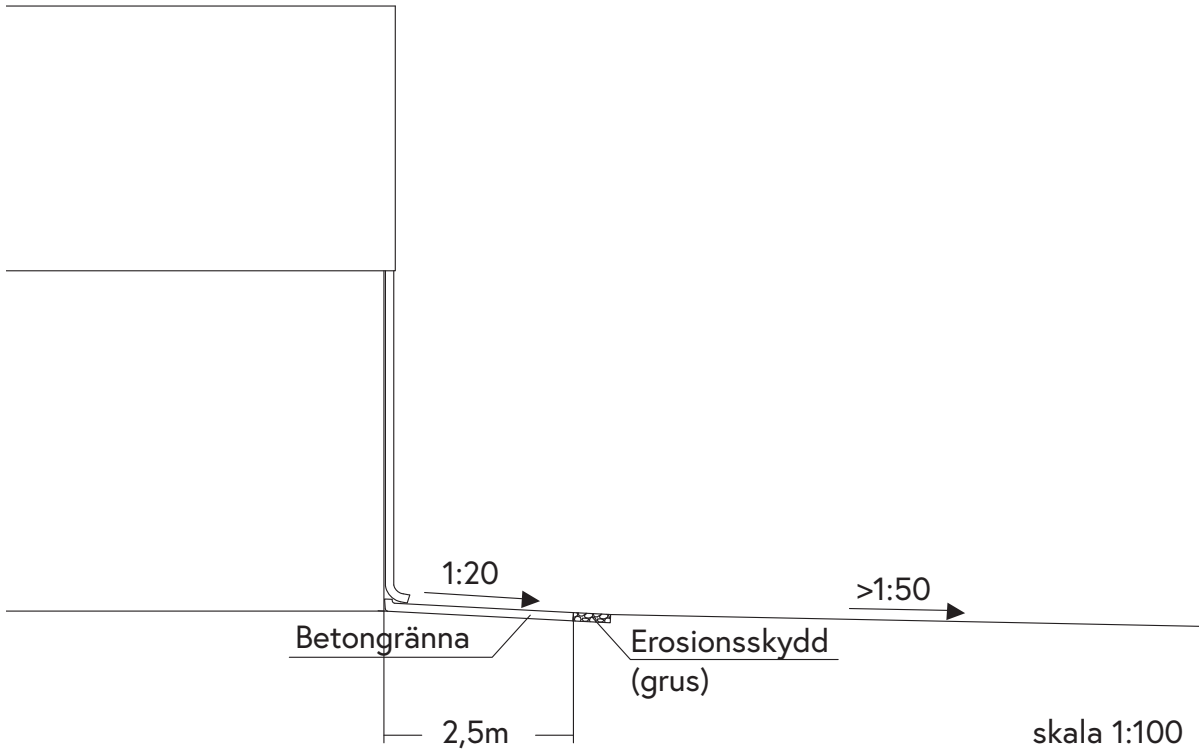
PLANSKISS
BER-tomt



TAKVATTNET

Som en del av den ekologiska dagvattenhanteringen i Södra Lillängen behöver även takvattnet tas omhand på ett hållbart sätt. Vatten från stuprör leds därför från huset med ränndal för att undvika fuktskador eller läckage till dräneringssystemet. Väl ute på gräsmattan infiltreras regnvattnet ner i marken. Det är viktigt att marken lutar bort från huset så att inte takvattnet rinner tillbaka igen. (se bild). Det är viktigt att även skikten mellan det uppbyggda marklagret och det täta underliggande marklagret lutar ut från byggnaden. Annars kan man riskera att det infiltrerade vattnet leds in mot byggnaden och dess grundkonstruktion.

Detta system underhålls genom att hängrännor hålls rena. Man bör även undvika hårt slitage och andra verksamheter som kan leda till att infiltrationsytor komprimeras.



GRÖNA TAK

Användningen av dagvattenfördröjande gröna tak uppmuntras, om inte på huvudbyggnaden så gärna på garage och carportar. Med gröna tak menas i första hand sedumtak.

Fördelarna med gröna tak är bland annat att de lagrar vatten och minskar risken för tillfälliga översvämningar i området. De har även en bra isolerande förmåga som minskar energiåtgången.

Ett sedumtak väger idag som mest 50 kilo per kvadratmeter (när det är vattenmättat), vilket kan jämföras med vikten för betongpannor. Ett sedumtak är uppbyggt med ett tätskikt, ett fukthållande lager och en sedummatta. Sedumtaket blir alltså inte särskilt tjockt, som minst kring 3 centimeter. Man bör välja ett grönt tak som inte kräver så stora mängder näring då näringen vid avrinning kan påverka kalkfuktängen. Det är även viktigt att välja tåliga växtmaterial som är anpassade för det nordiska klimatet.

KATALOGHUS/TYPHUS

KATALOGHUS/TYPHUS

Några kataloghus som finns på marknaden som skulle passa bra i området. Vissa av exemplen ovan kanske måste beställas med en annan färg eller material än vad som var förutbestämt på försäljarens hemsida.

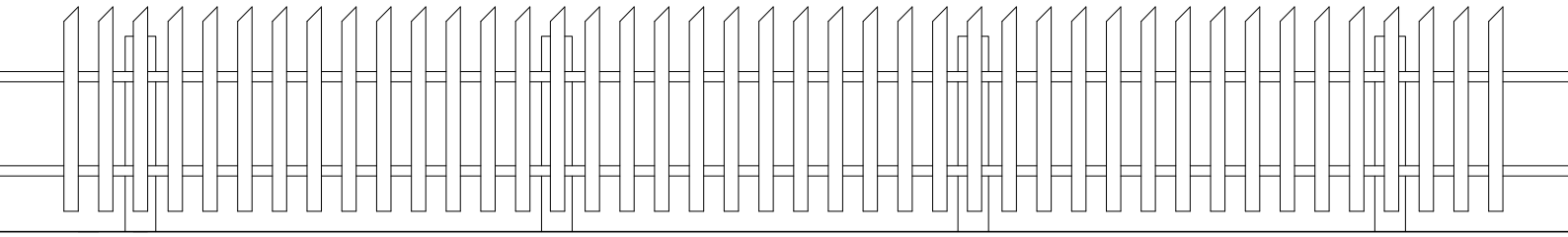
GÅRDSPLANERING

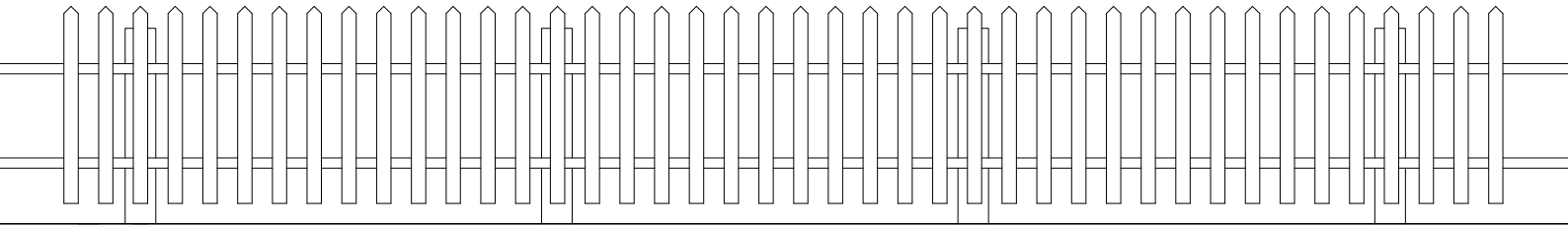
Avgränsningar mellan tomter kan utföras som murar, häckar eller luftiga staket.

Tomtavskiljande murar rekommenderas. Dessa utföres i natursten (med eller utan fog), som putsade murar eller
med släta murstenar.

Häckar skall vara lövfällande och hållas klippta. Höjden på häckar och staket får inte överstiga 120 cm. Vid växtval är det viktigt att välja bort invasiva arter som kan sprida sig utanför bostadsområdet.

Staketen uppförs med vertikala spjälor/bräder som målas eller behandlas med olja, täckande färg eller vitriol för att smälta in med den övriga bebyggelsen. Staketen skall vara genomsläppliga, maxbredden på spjälorna är 70 mm och mellanrummet mellan spjälorna skall som minst vara samma som bredden på spjälorna.





MARKMATERIAL

För att minska uppkomsten av dagvatten i området ska hårdgjorda ytor på tomterna vara genomsläppliga. Exempel på genomsläppliga, hårdgjorda ytor är betong- och naturstensbeläggning med breda fogar så att dagvattnet kan infiltreras ner i marken. Grus eller cellplattor av plast fyllda med grus eller växtunderlag samt gräsmatta eller gräsarmering är andra exempel.

Konstruktionsskiktet under den genomsläppliga ytan ska anläggas så att infiltration ner i marken är möjlig. Ytan täpps igen om den inte underhålls. Markmaterialet bör anläggas och tas i bruk först efter att huset är uppfört på grund av att byggfasen innebär mycket sediment vilket täpper igen eventuella infiltrerande ytor.

AVFALL

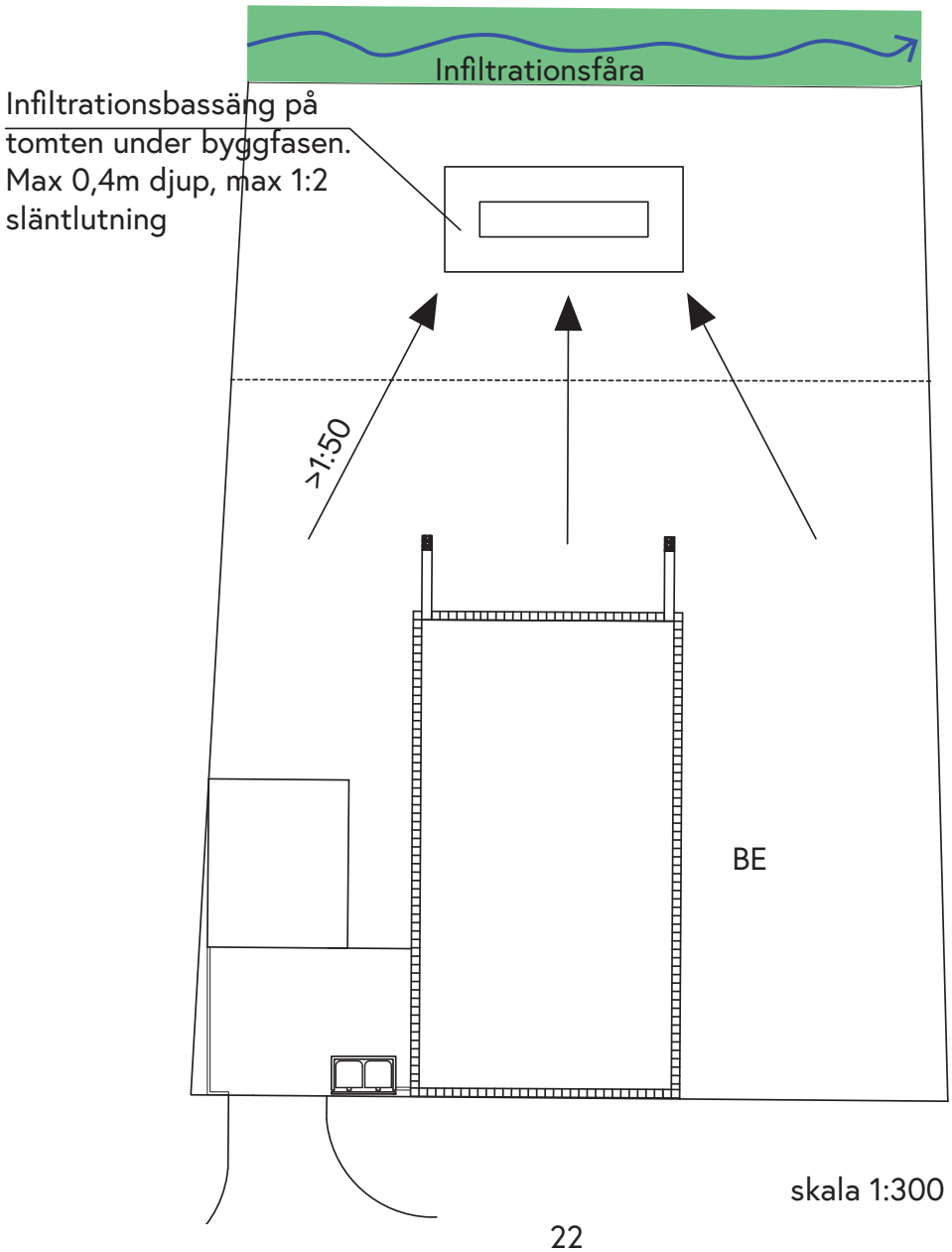
Egnahemstomterna har egna avfallskärl. De ska placeras i tomtgräns och vara diskret inhägnade med staket och/eller växtlighet. Se planskiss. För kedjehusen uppförs en gemensam sopstation på tomten som utförs med samma utformning och färgsättning som bostäderna.

TOMTEN UNDER BYGGFASEN

Dagvattenanläggningar (diken, bassänger och dagvattenplanteringar) kommer att anläggas samtidigt som den preliminära byggnationen av gatuområdena. Infiltrationsbassängerna beläggs tillfälligt och efter byggfasen förnyas infiltrationsskiktet.

Tomten ska ha en lutning mot dagvattenhanteringsanläggningarna för att säkerställa att vattnet rinner dit då det regnar och inte mot huset. Lutningen bör vara minst 2%/1:50. Höjderna för tomternas hörn som anges i detaljplanen eller enligt stadens anvisningar är bindande. Dagvattnet från tomterna ska inte ledas till dagvattenanläggningarna under byggfasen eftersom dagvattnet då innehåller en stor mängd partiklar vilka kommer att sätta igen dagvattenanläggningarna och hindra deras infiltrerande funktion. Istället ska infiltrationsbassänger utrustade med tillfälliga filter (t. ex. vass- eller halmbal/grus inklädd i filtertyg placerad i stålhäck) anläggas på tomten. Dessa byts ut varje vecka under ett byggskede då byggmaterial eller byggavfall kan lösas i dagvattnet. När sådant arbete inte utförs byts filtren ut vid behov då den infiltrerande förmågan har blivit nedsatt. Dikena dimensioneras så att varje 100m^2 tomtareal som används för byggande kräver 1m^3 dike. Om 600m^2 används för byggande kräver detta alltså ett dike som rymmer 6m^3. Sidoslänterna på diket ska inte vara brantare än 1:2 och botten i diket ska ligga ovanför botten i dagvattenanläggningarna, förslagsvis ett djup på ca 40 cm. Uppmärksamhet bör även fästas vid erosionsskydd och därför bör så mycket befintlig växtlighet som möjligt bevaras på tomten.

När tomten är bebyggd avlägsnas den tillfälliga infiltrationsbassängen.



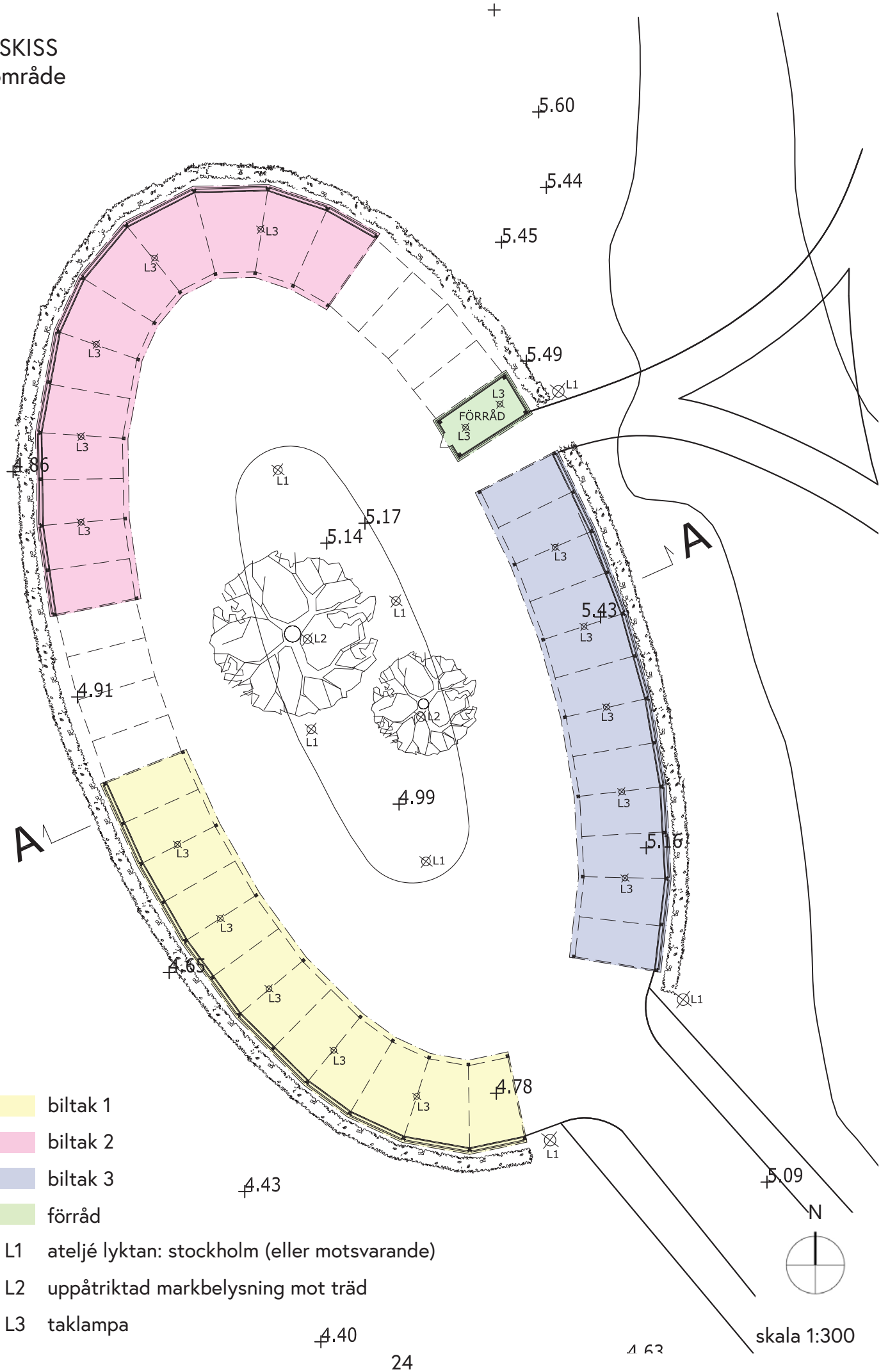
BILSKYDDSTAK FÖR TOMTERNA 1 OCH 2 I KVARTER 18 OCH TOMT 1 I KVARTER 20

Kvartersområde TPB är reserverat för kedjehustomternas bilplatsbehov. Bilskyddstak får byggas på byggnadsytor pt 1 och pt 2 i enlighet med dessa skissritningar och stadens anvisningar. Fasaderna utformas med liggande träribbor och taket som pulpettak täckt med sedum. Träytorna behandlas med järnvitriol. Markytorna ska vara genomsläppliga, grus, armerat gräs eller stenbeläggning med breda fogar. Området förses med enhetlig belysning, eluttag och möjlighet till en laddningsstation för elbilar. Taket kan förses med solpaneler. I området får ett förrådsutrymme för fastigheternas behov byggas som en förlängning av bilskyddstaket med samma utformning och material. Om det ska förses med träpanel ska den vara av stående bräder och placeras innanför ribborna för att ge samma intryck utifrån sett. Skissen är ritad med 36 bilplatser under tak. Behovet av bilplatser beror på antal lägenheter i kedjehusen. Taket består av olika delar som sannolikt byggs skilt från varandra men ska ha samma takhöjd.

N

skala 1:2000

PLANSKISS
TPB-område



biltak 1

biltak 2

biltak 3

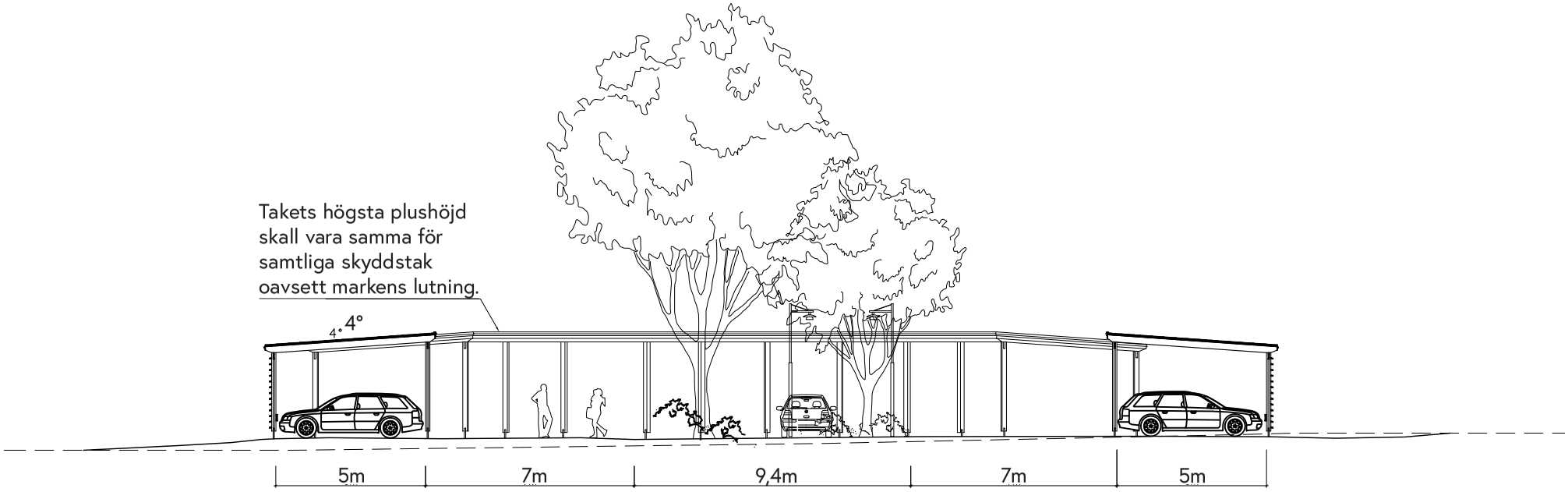
förråd

L1 ateljé lyktan: stockholm (eller motsvarande)

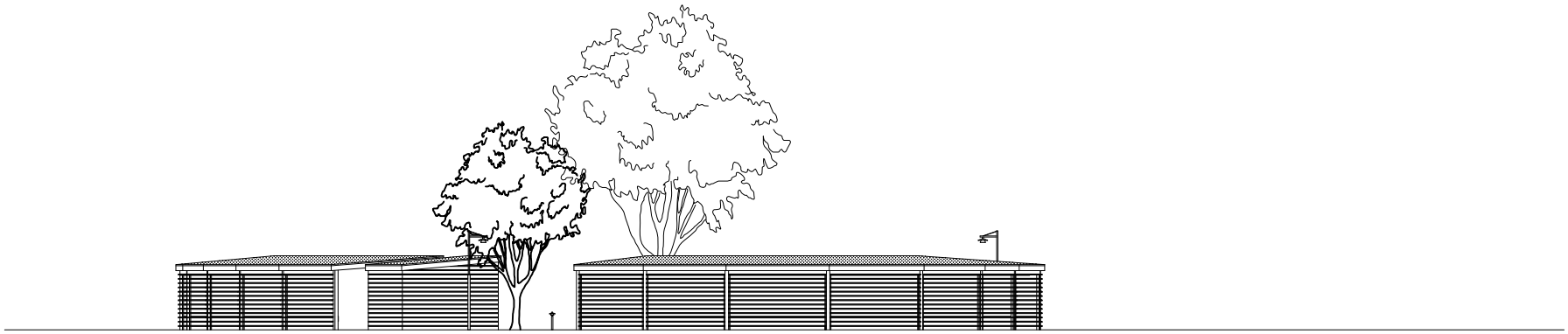
L2 uppåtriktad markbelysning mot träd

L3 taklampa

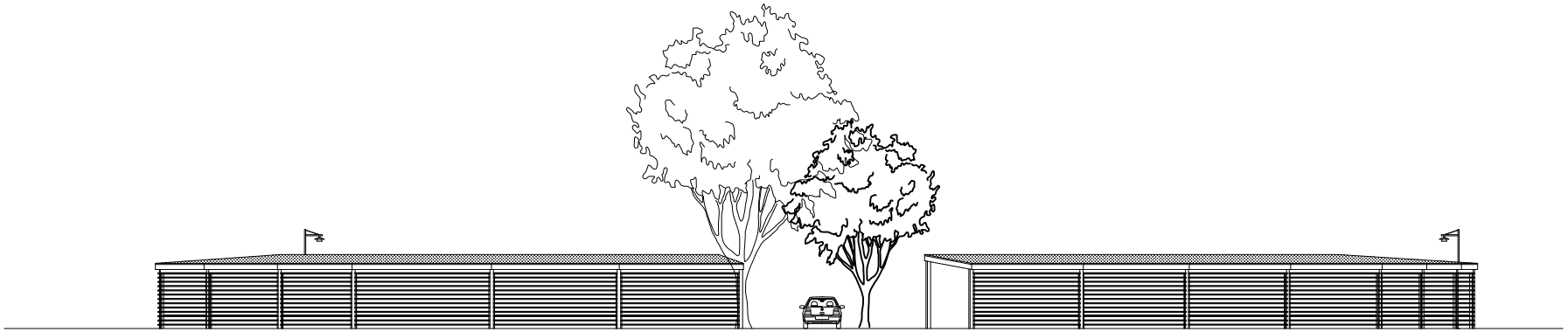
skala 1:300



Snitt A-A
skala 1:200

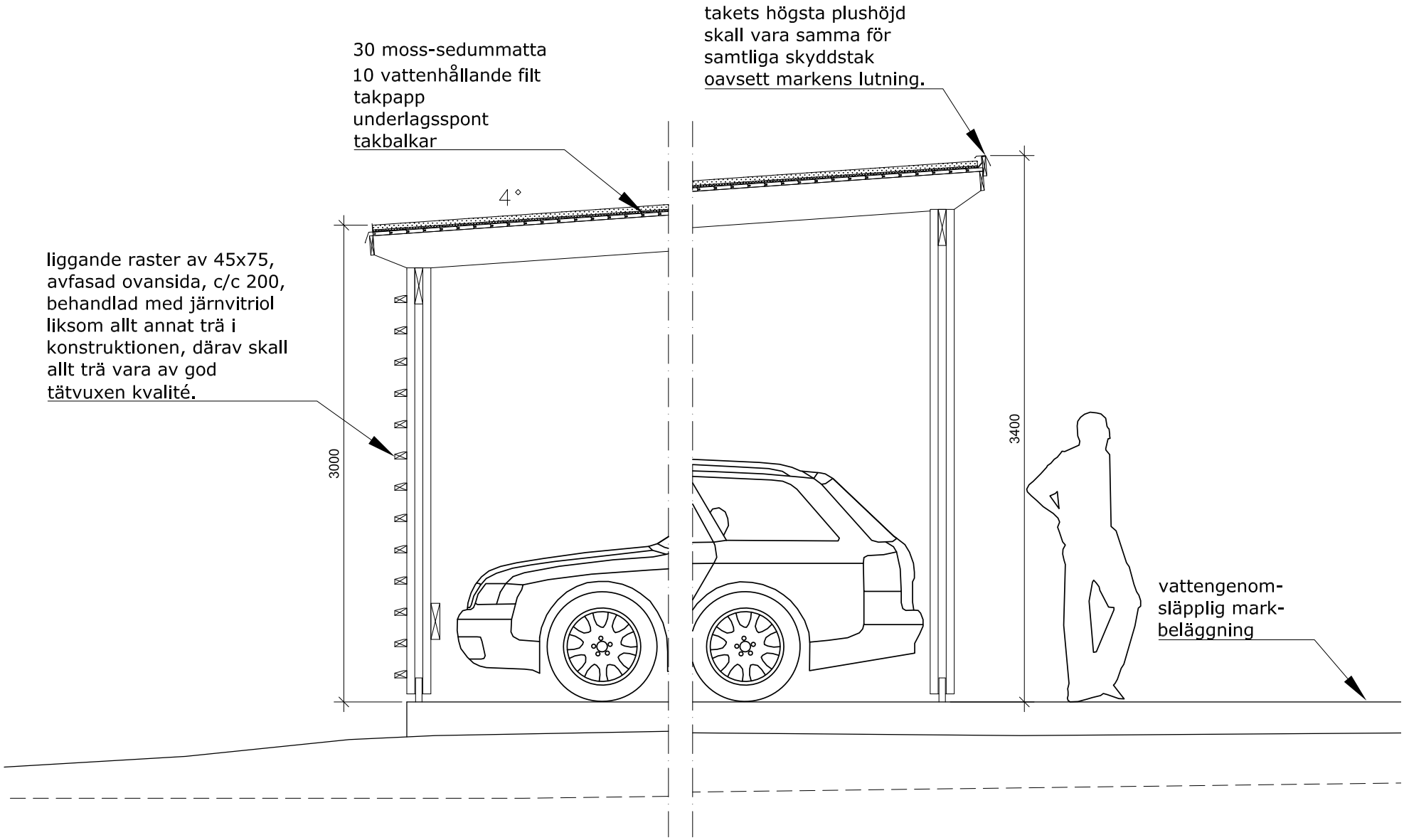


Fasad norr
skala 1:300



Fasad väster
skala 1:300

Fasad öster
skala 1:300



Detalj
skala 1:30