

MARIEHAMNS STAD

LEDIGA TOMTER



APALÄNGEN, del 3

30.06.2011

OMRÅDET

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

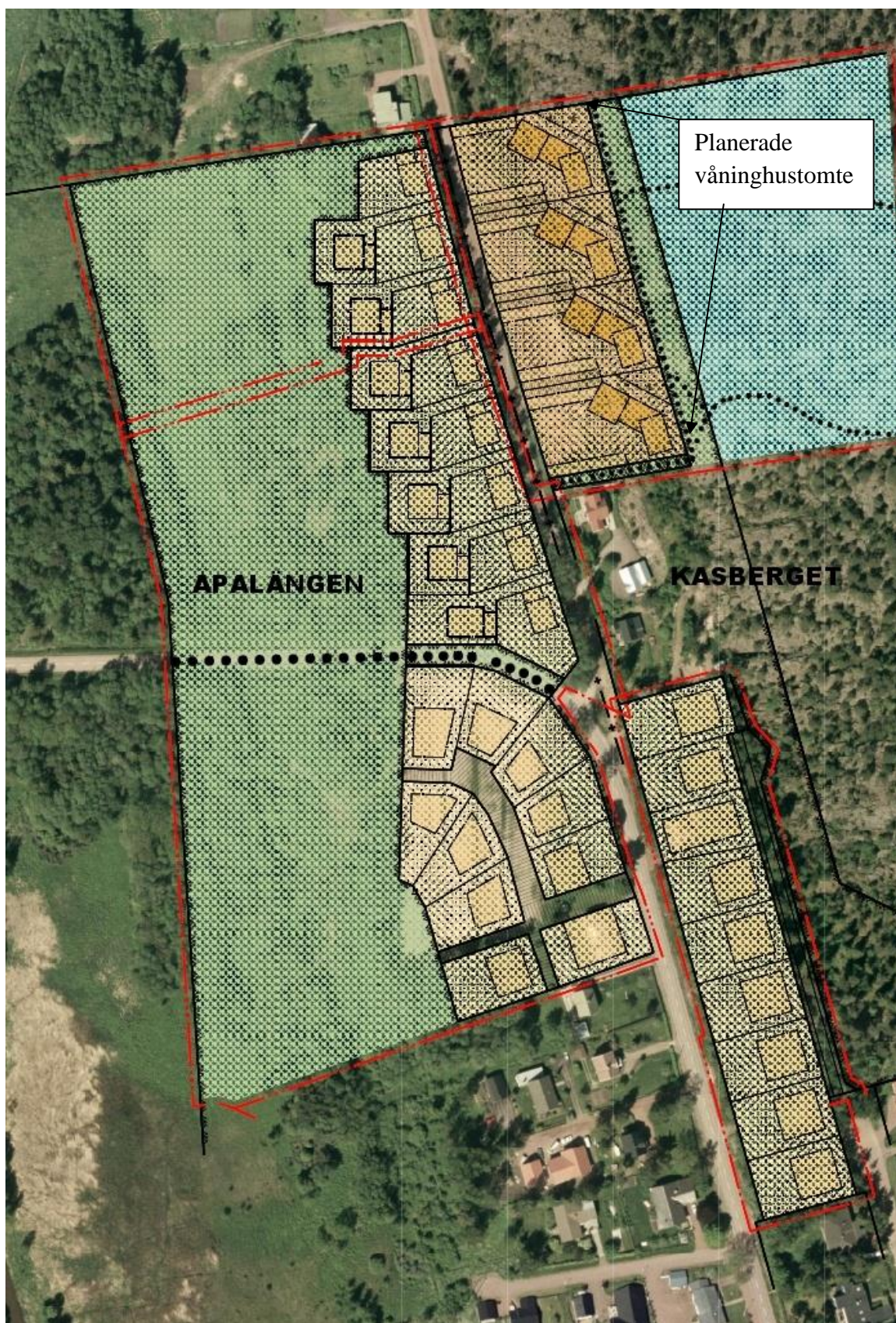
SERVICE

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 mellanstadium, högstadium, fritidshemsverksamhet och filialbibliotek (gångavstånd ca 2,5 km). Närmaste daghem är Klintebo i stadsdelen Klinten (ca 2 km).



OMRÅDESPLANERING



HUSET

Enligt stadsplanen regleras byggandet av huvudbyggnaden enligt följande grundtyper: Grundtyp A (5 tomter) och grundtyp B (3 tomter). Med följande särskilda bestämmelser styrs utformningen av byggnaden. I stadsplanen återfinns samtliga bestämmelser som gäller för dessa tomter.

Grundtyp A

Gäller kvarter 8.

Våningstalet skall vara I ½ våningar.

Grundtyp B

Gäller kvarter 9.

Våningstalet får som mest vara I ½ våningar.

Grundtyp A & B

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

Tak på byggnad utformas som ett sadeltak med minst 30° lutning.

Fasadlivet på byggnaden skall vara förhöjt med minst 80 cm.

Fasaderna skall bekläs med puts, träpanel eller fasadtegel med fog i tegelfärg.

Gavlarna på byggnaden får vara högst 10 m breda.

Fönster skall vara stående.

Fönster skall i träpanelade fasader placeras i yttre fasadliv.

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

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. Medelhöjden för nybyggnads sockel skall inte understiga 50 cm.



TOMTEN

Markytan under bostadsbyggnaden skall ligga minst två meter över medelvatten nivån.

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

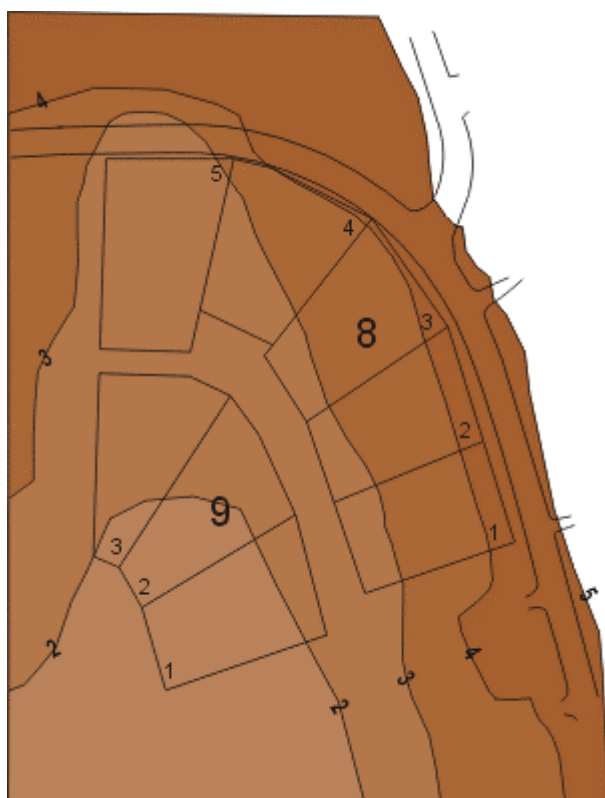
Tomten skall inhägnas på ett sätt som passar in i den omgivande miljön. Mur eller staket som byggs i tomtgräns skall utformas i samråd med grannen.

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.

Tomterna är belägna på gammal åkermark som vilar på ett lager av lera. Avståndet från markyta till fast botten är mellan 2.0 m och 7.0 m.

Tekniska verkens markavdelning har låtit göra en viktsondering av området som i grova drag visar markens bärighet. Kopior av sonderingen kan fås från Tekniska verkens mätavdelning.

För att få bästa möjliga grundläggningssätt och att säkerställa områdets stabilitet bör tomtinnehavaren uppgöra en geoteknisk plan som skall godkännas av byggnadsinspektionen.



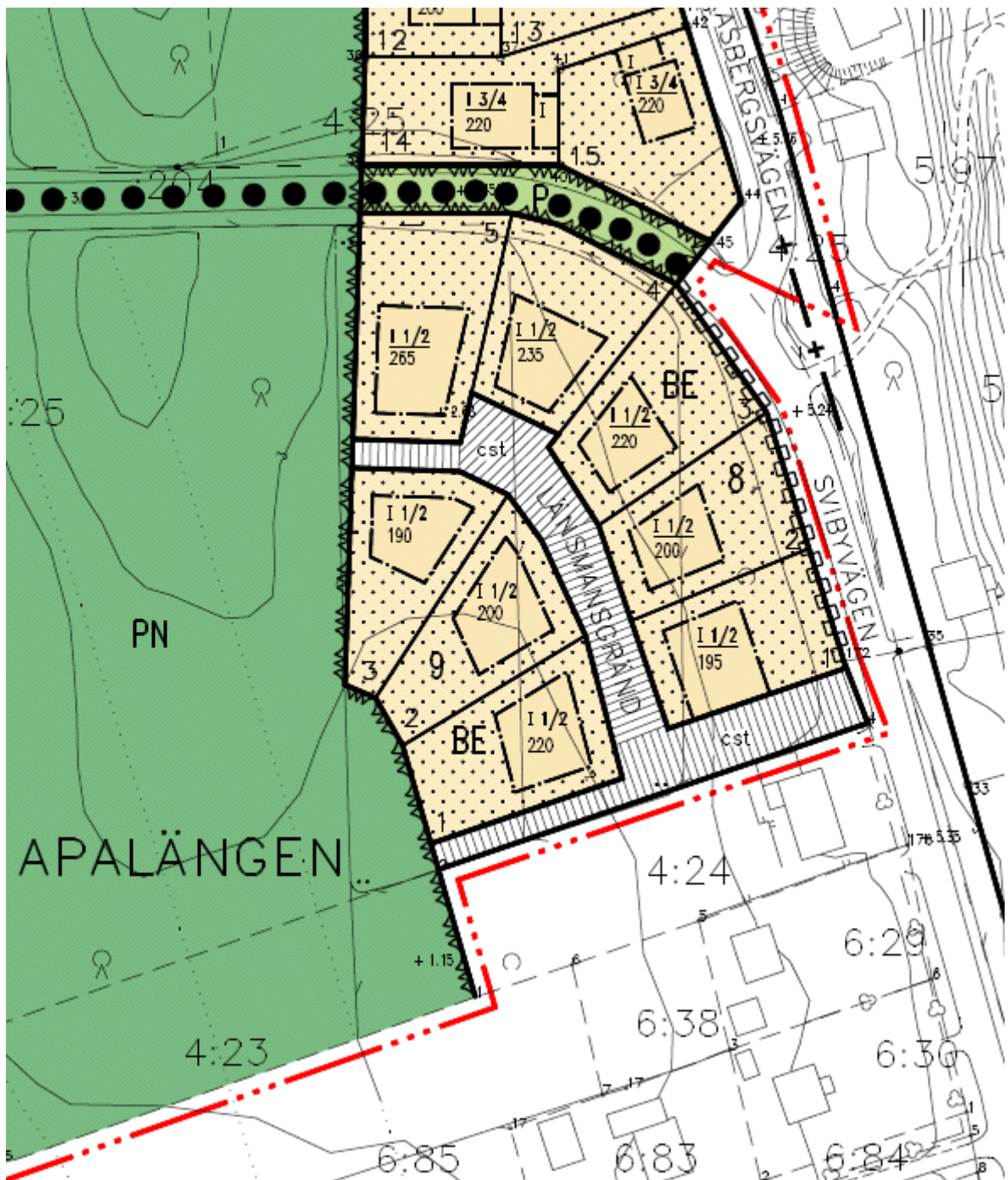
HUSPRODUKTION

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, lägenheterna eller del av lägenheterna Rnr 0:204, 1:205, 3:77, 3:78, 4:23, 4:24, 4:25 och 5:10.



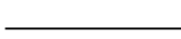
TECKENFÖRKLARINGAR:

 Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.

 Stadsdelsgräns.

 Gräns för område, kvarter och del av kvarter.

 Bestämmelsegräns.

 Tomtgräns.

APAL Namn på stadsdel.

9 Kvartersnummer.

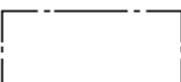
1 Tomtnummer.

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

200 Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1 3/4 Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav. Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor våningsyta i vindsvåning i förhållandet till underliggande våning som utan hinder av våningstalet, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.

1 1/2 Understrekat tal anger bestämmelser som ovillkorligen skall iakttas.

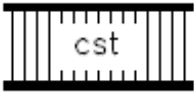
 Byggnadsyta.

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

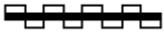
 Gata.



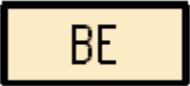
 Instrukтив gång- och cykelväg.



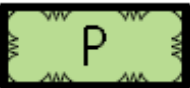
För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där gång- och cykeltrafik, servicetrafik samt infart till tomt tillåtes.



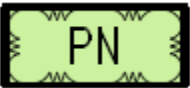
Del av gatuområdesgräns där tomtanslutning är förbjuden.



Kvartersområde för egna hemsbebyggelse innehållande högst två bostadslägenheter per tomt.
Av den totalt utbyggda våningsytan får högst 1/5 utnyttjas för affärs- och kontorslokaler samt för härbärgerings- eller turiständamål.



Parkområde som skall iordningställas och underhållas.



Parkområde.
Området skall bevaras i naturligt tillstånd. Inom området får max. 1 meter breda gångstigar och en stadsdelslekplats byggas.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

Tomtens utbyggnad

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

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

Dagvatten från tomterna i 7 kv. Apalängen 7,9,11 och 13 skall ledas till stadens ledningsnät.

Markytan under bostadsbyggnad skall ligga minst två meter över medelvattennivån.

Lägsta golvhöjd för avlopp med självfall är i kvarter 7 för tomterna 6 +4.01, 7 och 8 +3.88, 9 och 10 +3.70, 11 och 12 +3.59, 13 och 14 +3.43 samt för 15 +3.29.

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 tomtens och omgivningen passande sätt.

Tomtmarkens naturliga höjdförhållanden får inte väsentligt ändras.

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

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

Byggnad i tomtgräns

Då byggnad uppförs i tomtgräns mot gata 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 ifrågavarande grannes tomtområde för utförande av erforderliga underhållsarbeten på fasaden i den gemensamma tomtgränsen.

Uppstår härvid väsentligt men skall skälig ersättning utgå.

Garage, ekonomibyggnad och bilskyddstak

Garage, ekonomibyggnad 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.

Byggnadernas fasader skall utformas så att de harmonierar med byggnaderna i omgivningen i fråga om tak- och fasadutformning samt material, proportioner, ytor och färgsättning.

Byggnad som uppförs i I vån. eller I 1/2 vån. skall försees med minst 80 cm förhöjt väggliv.

Gavlar på byggnad får vara högst 10 m breda.

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

Fasaderna skall bekläs med puts, träpanel eller fasadtegel med fog i tegelfärg.

Tak på byggnad utformas som ett sadeltak med minst 30° lutning.

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

Sockelhöjd

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

Medelhöjden för nybyggnads sockel skall inte understiga 50 cm.

Normer för bilplatser

Egnahem 1 bilplats per bostadslägenhet

Kontors-, affärs- eller Hårbärgeringsutrymmen. 3 bilplatser per 100 m² våningsyta

UTGIVNING AV TOMTER

ALLMÄNT

Ansökan om tomt ska göras skriftligt på en särskild ansökningsblankett. Blanketten finns på sista sidan, men man kan också hämta den från tekniska verken eller ladda ner den från stadens hemsida (www.mariehamn.ax).

Varje sökande får i sin ansökan ange sammanlagt högst tre önskemål. Önskemålen ges i prioritetsordning; första, andra och tredje prioritet.

Om det finns flere sökande till samma tomt görs en prövning enligt följande kriterier:

- 1) tomten skall användas för eget boende
- 2) sökande som aldrig tidigare eller inte under de fem senaste åren arrenderat eller köpt tomt av staden prioriteras. Tiden räknas från köpebrevets eller arrendekontraktets undertecknande till ansökningstidens utgång.

I det fall att flera sökande uppfyller de uppställda kriterierna på ett likvärdigt sätt fördelas tomterna genom lottdragning.

LOTTNINGSFÖRFARANDET

Sökande har rätt att närvara vid lottningen.

Är man ensam sökande till en tomt och har satt den i första prioritet, erhåller man den direkt och deltar inte i någon vidare lottning.

Är det flera sökande till samma tomt förrättas lottning mellan de sökande. Alla som ansökt om den tomten deltar i lottningen oberoende av vilken prioritet man gett tomten.

Vid lottningen har sökandens prioritetsordning av tomterna följande betydelse:

Om man i lottningen först erhåller en tomt och sedan i den fortsatta lottningen har den turen att man erhåller en andra tomt så tilldelas man automatiskt den tomt man givit högre prioritet. För tomten med lägre prioritet görs en omlottning mellan de övriga sökandena till tomten.

Om det efter utförd lottning kvarstår tomter förfars på följande sätt:

Den sökande som inte direkt eller vid lottningen erhållit en tomt får anmäla intresse för en av de kvarvarande tomterna direkt vid lottningstillfället. Är det då flere sökande på samma tomt förrättas lottning mellan sökandena. Vid behov kan förfarandet därefter upprepas.

KÖP/ARRENDE

Efter lottningen tecknas ett reservationsavtal 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