

# Södra Lillängen

PROSPEKT EGNAHEMSTOMTER

17.5.2021



## Innehåll

1	Södra Lillängen – på naturens villkor .....	2
2	Service i närheten.....	3
3	Egnahemstyper.....	4
3.1	Grundtyp A .....	4
3.2	Grundtyp B .....	4
3.3	Gemensamt för grundtyp A & B.....	4
4	Områdes- och byggnadsbeskrivning .....	6
5	Tomten .....	7
6	Dagvattenhantering .....	7
7	Åtgärder under byggtiden .....	9
8	Radon.....	10
9	Husproduktion.....	10
10	Gällande stadsplan .....	11
11	Tomtinfo, Södra Lillängen .....	21
11.1	Kostnader för anslutningar.....	22
12	Utgivning av tomter.....	22
12.1	Lottningen .....	22
12.2	Reservation.....	22
12.3	Köp/arrende .....	23

# 1 Södra Lillängen – på naturens villkor

Södra Lillängen är ett, för Åland, helt unikt bostadsområde där naturen får diktera villkoren. I området finns flera skyddsvärda arter såsom lundviol, stora ekar samt även en kalkfuktäng, en typ av biotop som är akut hotad. Dessa naturvärden har haft en viktig roll i planeringen av hela Södra Lillängen. Därtill ligger området i direkt anslutning till strandpromenaden längs med Slemmern samt Espholms naturområden. Skolor och förskolor ligger inte heller långt från Södra Lillängen. Även ett kolonilottsområde finns i nära anslutning till bostadsområdet. Är du intresserad av ett naturnära boende samt vill ta hänsyn till naturen, samtidigt som du bor på ett bekvämt avstånd till Mariehamns centrum kan Södra Lillängen vara något för dig.

Södra Lillängen har tidigare använts som betesmark, vilket har varit gynnsamt för den biologiska mångfalden i området. I naturen runt bostadsområdet återskapas beteskaraktären, eller lövängen som det också kallas, och här kommer det att sparas många stora lövträd. På vissa tomter finns ädelträd som är värdefulla för området och har skyddats i stadsplanen. De stora träden är viktiga för områdets biologiska mångfald, de fungerar bland annat som boplats åt insekter och fåglar, men är även viktiga för att skydda områdets karaktär samt binda ihop området med naturområdena söder om Södra Lillängen. Områdets naturtema används även som inspiration för konstnärer som ges möjlighet att sätta sin prägel på Södra Lillängen.



För att bevara kalkfuktängen kommer dagvattnet från området att hanteras på ett så naturligt sätt som möjligt i öppna dagvattensystem. Detta säkerställer att tillräckligt mycket regn har möjlighet att infiltreras in i marken och komma kalkfuktängen till dels så att den kan frodas trots exploateringen. För att säkerställa detta krävs särskilda insatser från staden men även från dig som tomtägare, främst under byggnationstiden. Eftersom Södra Lillängen är helt unikt på Åland har din byggentreprenör troligtvis aldrig arbetat på det sätt som krävs här, så var noga med att gå igenom materialet i områdes- och byggnadsbeskrivningen tillsammans med din ansvariga byggentreprenör innan byggstart.

Tomterna i Södra Lillängen är större än i övriga nya egnahemsområden i Mariehamn för att möjliggöra grönska och inslag av större träd på tomterna. Byggnaderna utformas med enkla former och naturnära material- och färgval för ett modernt intryck och i harmoni med landskapet. Den karaktäristiska, slingrande gatan inom området bidrar med identitet och varierande vyer genom området och ut mot havsstranden. Området har planerats utgående från lugna gator och minskad biltrafik på bostadsgatorna. Parkeringen för kedjehustomterna på västra sidan av Sesleriavägen, har placerats i en gemensam parkeringsanläggning vid infarten för området.

## 2 Service i närheten

**Gång- och cykeltrafikleder** som förbinder Södra Lillängen med centrum.

Strandpromenaden som går runt staden löper längs områdets östra kant.

**Samhällsservice** finns i bostadsområdets närhet i form av lågstadiet Ytternäs skola samt fritidshemmet Tärnan i Västernäs, ca 1,7 km.

På samma avstånd ligger också flera daghem.

Affär finns inom cykelavstånd, ca 1,5 km i Västernäs.

I områdets närhet finns även möjlighet till olika **fritidsaktiviteter**.

Baltichallen ligger på cykelavstånd och invid hallen byggs just nu en ny friidrottsarena. Bredvid Baltichallen finns även en belyst motions slinga, där det finns skidspår vintertid.

I Slemmern och Svibyviken får du som bor i Mariehamn fiska för husbehov och Lerviks småbåtshamn ligger på gångavstånd.

Inom området finns också en lekplats och parkområden.

Till Espholms badstrand är det ca 1,5 km.

**Trafikmatningen** sker från Järsövägen och genom området går huvudgatan Sesleriavägen.





## 3 Egnahemstyper

Enligt stadsplanen regleras byggandet av huvudbyggnaden på egnahemstomterna (BE) enligt två grundtyper, A och B.

Tomterna fördelas så att det finns nitton tomter av grundtyp A och fyra tomter av grundtyp B.

Utformningen av byggnader styrs bland annat med följande bestämmelser (observera att i den fastställda stadsplanen finns samtliga bestämmelser som gäller för dessa tomter):

### 3.1 Grundtyp A

Grundtyp A gäller för tomter i kvarter 19 samt för tomter i kvarter 21-24 med beteckningen BE och våningstalet I ½.

- Byggnad ska vara I ½ våning (obligatoriskt)
- Byggnadshöjden (från sockellinjen till skärningspunkten mellan yttervägg och vattentak) ska vara högst 450 cm
- Byggnadsrätten är 230 m<sup>2</sup>
- Takåsen på bostadsbyggnad ska vara vinkelrät mot gatuområdet

### 3.2 Grundtyp B

Grundtyp B gäller för tomter i kvarter 20 med beteckningen BE och våningstalet I.

- Byggnad får vara högst I våning
- Byggnadshöjden (från sockellinjen till skärningspunkten mellan yttervägg och vattentak) ska vara högst 350 cm
- Byggnadsrätten är 180 m<sup>2</sup>
- Takåsen på bostadsbyggnad ska vara parallellt med gatuområdet
- I vägg mot Järsövägen ska finnas ljudisolering, minst 30 dBA

### 3.3 Gemensamt för grundtyp A & B

Bestämmelser som gäller båda grundtyperna

- Byggnadsytan, dvs platsen som får bebyggas, har markerats som en ruta i vilken det finns angivet våningsantal och byggnadsrätt.
- Högst två bostadslägenheter får byggas på tomten
- Minst hälften av tomtens byggnadsrätt ska utnyttjas
- Byggnads vattentak får skjuta över gränsen mot granntomt med högst 20 cm
- Angiven byggnadsrätt får inte överskridas
- Högst 30 m<sup>2</sup> garageutrymmen får byggas utöver byggnadsrätten i angiven byggandsyta (ge)
- Garage, förråd och bilskyddstak får inte uppföras utanför byggnadsytan
- Byggnadernas fasader ska utformas så att de harmonierar med varandra
- Utformning av gårdsbyggnad ska anpassas efter bostadsbygganden
- Sockeln ska rappas eller bekläs på lämpligt sätt om den utförs i betong eller muras
- Sockeln får inte vara indragen från ovanliggande fasadliv
- Byggnadens gavel får inte vara bredare än nio meter

- Byggnad får inte ha indragen gavelbalkong
- Fasader ska bekläs med slät puts eller träpanel utan knutbräder på panelen
- Fasaden ska vara grå eller faluröd, eller ha olje- eller järnvitriolbehandlat trä
- Taket ska vara utformat som sadeltak, med högst 20 cm bred öppen takfot
- Taklutningen på bostadsbyggnad ska vara 30° - 45°
- På bostadsbygganden ska takmaterialet vara plåt (falsad eller sinuskorrugerad), trä, sedum eller takpapp, färgsättningen ska vara gråsvart, zinkgrå eller som fasaden
- Solpaneler får placeras i takets lutning på takyta
- Golvytan i bostadsbygganden ska vara 50 cm över gatans yta.
- Byggnad får inte uppföras med källare



## 4 Områdes- och byggnadsbeskrivning

För Södra Lillängen finns också en områdes- och byggnadsbeskrivning utformad av stadsarkitektkansliet. Den ska fungera som inspiration och vägledning för områdets gestaltning. Beskrivningen är inte bindande, förutom vad som anges i planbestämmelserna, men förtydligar stadsplanens målsättningar. Den anger struktureringen av byggnadsvolymer och fasadytor samt gårds- och gatumiljöers karaktär. Områdes- och byggnadsbeskrivningen är ett verktyg för att skapa en sammanhållen och attraktiv stadsmiljö där olika typer av bebyggelse och stadsrum samverkar på ett sätt som gör området igenkännbart. Den fungerar också vägledande för byggnadsinspektionen.

Områdes- och byggnadsbeskrivningen finns att läsa på

[www.mariehamn.ax/SLillängen\\_egnahemstomter](http://www.mariehamn.ax/SLillängen_egnahemstomter)





## 5 Tomten

Tomtens naturliga höjdförhållanden får inte väsentligt ändras. Tomtens höjdläge ska följa angivna höjdföreskrifter.

Utfyllnad i tomtgräns ska utformas i samråd med berörd granne.

Tomter ska inhägnas med lövfällande häck eller med högst 120 cm hög mur eller staket. Byggs mur eller staket i tomtgräns ska det utformas i samråd med berörd granne.

Befintliga träd får inte fällas utan tillstånd av byggnadsinspektören. På tomten ska det finnas minst ett tre meter högt träd per påbörjad 300 m<sup>2</sup> tomtareal.

Tomtmark utanför byggnadsytan ska vara vattengenomsläpplig. Även hårdgjorda ytor ska vara vattengenomsläppliga.

Infartens läge är redan bestämt och infarten är grusad. Inga andra infarter till tomten får byggas.



## 6 Dagvattenhantering

Med dagvatten avses regn- och smältvatten som leds bort från markytan, tak och andra motsvarande ytor. I Södra Lillängen krävs speciella åtgärder för hanteringen av dagvattnet.

I området finns skyddsvärda biotoper, bland annat kalkfuktängen, som är beroende av att fuktbalansen bibehålls. Därför krävs det att dagvattnet på ett naturligt sätt leds till filtreringsdiken och dagvattenbassänger för att sedan rinna ut i grönområdet så att fuktbalansen hålls så naturlig som möjligt.

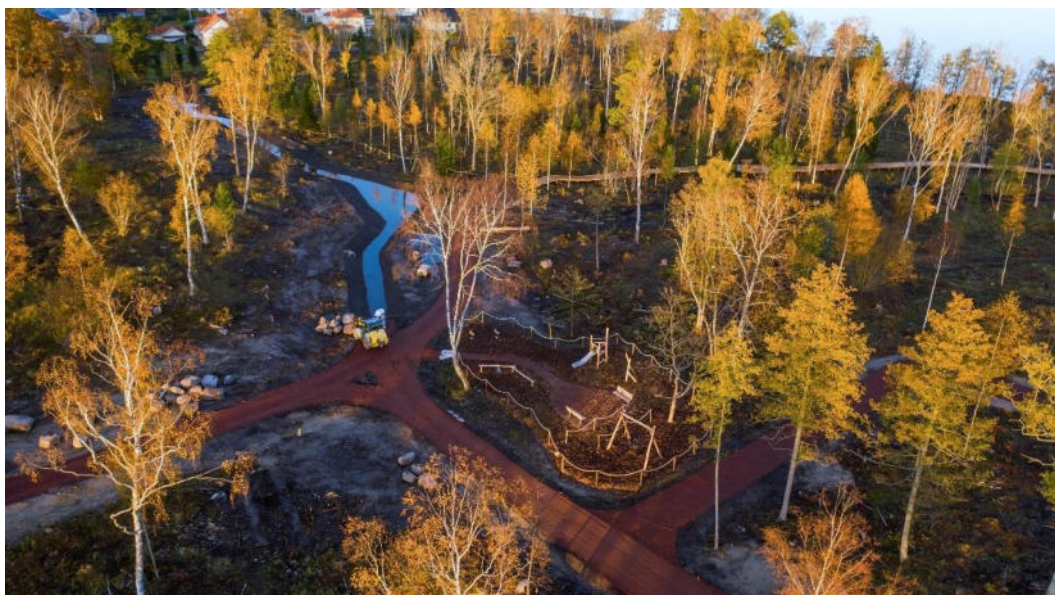
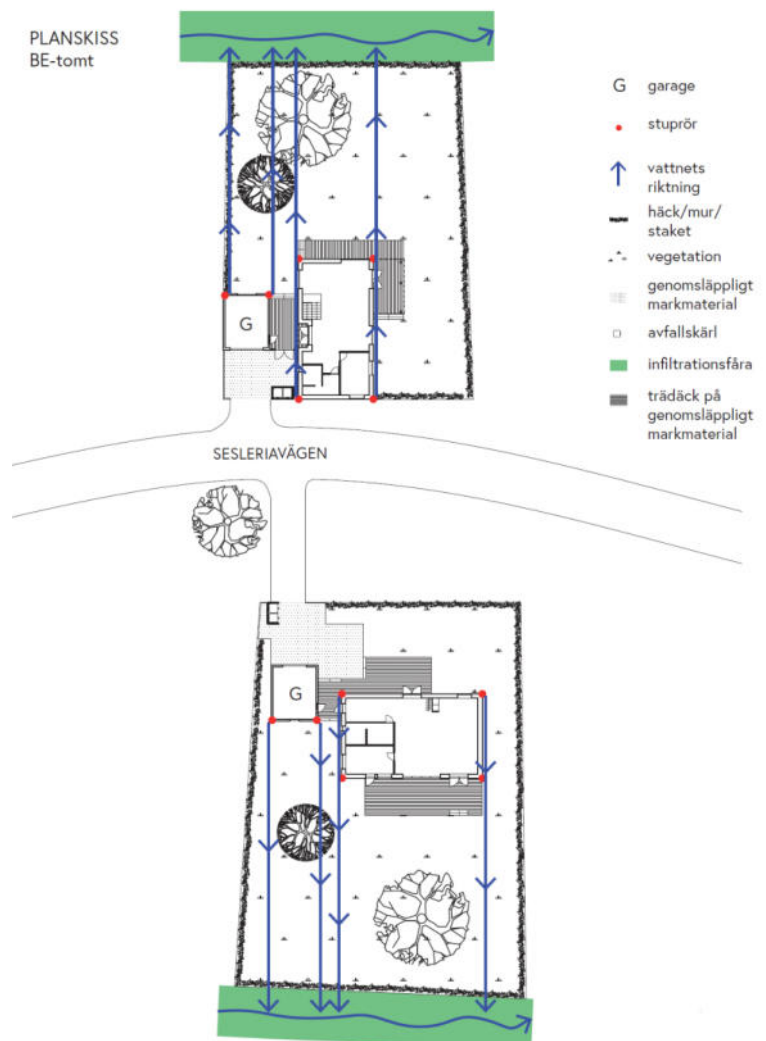


Den primära målsättningen är att förebygga tillkomsten av dagvatten och det sker främst genom att parkeringstak beläggs med gröna tak samt att all mark på tomterna utom under byggnaderna ska ha ett genomsläppligt täckmaterial.

Den sekundär målsättningen inom ekologisk dagvattenhantering är att utjämna dagvattenflödet. I Södra Lillängen sker det genom infiltrerande planteringar längs körbanor och trottoarer. Dessutom finns flera infiltrationsbassänger med diken för dagvatten samt dräneringsvatten. I dagvattenbassängerna infiltreras vattnet ner i marken och sedan rinner det långsamt ut i Slemmern.

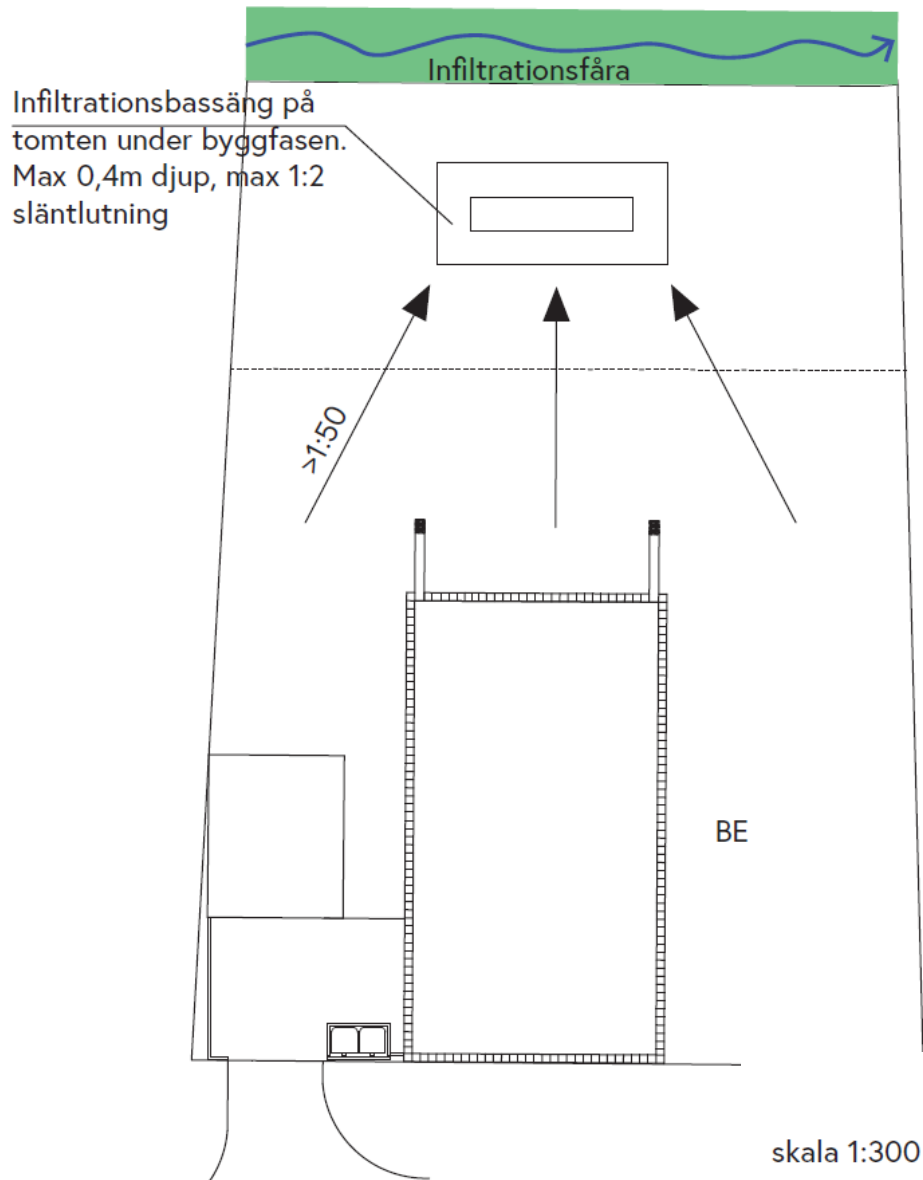
Tomternas dag- och dräneringsvatten ska tas om hand på den egna tomten och leds till öppet dike i anslutning till tomten. Dag- eller dräneringsvatten får under inga omständigheter ledas till avloppsledningen.

Hur tak- och ytvatten omhändertas på tomten både under byggtiden och efteråt ska redovisas i ritningar som en del av bygglovsansökan. De som får en tomt kommer att få en ritning med markhöjder på tomten tillsammans med reservationsavtalet.



## 7 Åtgärder under byggtiden

Dagvattnet från tomterna får inte ledas direkt till dagvattenanläggningarna under byggtiden. Dagvattnet innehåller då mycket partiklar som sätter igen anläggningen och hindrar infiltreringen. I stället ska tillfälliga infiltrationsbassänger med filter anläggas på tomten. Filtren ska bytas ut vid behov under arbete som producerar material som kan lösas i dagvattnet. Dimensioneringen av



infiltrationsbassängen finns beskriven i områdes- och byggnadsbeskrivningen.

Under byggtiden är det också mycket viktigt att allt byggnadsarbete och förvaring av byggnadsmaterial sker på den egna tomten. Området mellan tomt och gata är färdigt anlagt och får med tanke på dagvattenhanteringen inte förstöras.

Endast grävmaskiner med larvband av gummi eller gummihjul får användas.

## 8 Radon

Det finns inte några indikationer på att radonvärdet i marken är för högt i området, men staden rekommenderar ändå alltid radonsäkert byggande.

## 9 Husproduktion

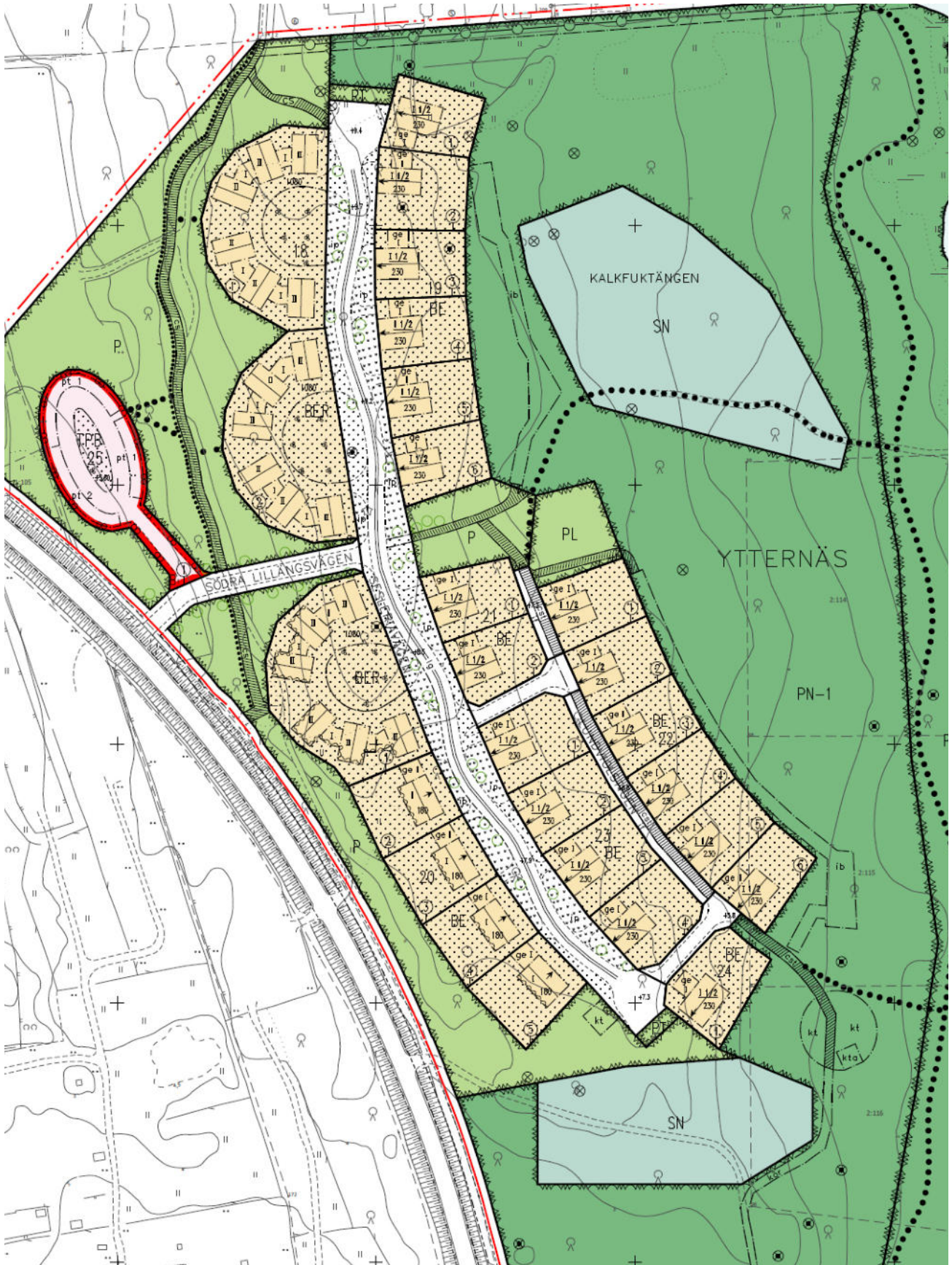
Bostadshus kan antingen uppföras som platsbygge eller som elementhus. Elementhus kan vara tillverkade av åländska företag eller utanför Åland. Ur ekologisk och samhällsekonomisk synvinkel är lokal produktion bäst. Möjligheterna att anpassa ditt bostadshus till familjens behov och stadsplanens krav är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

Allt byggande ska utföras med hälsosamma och sunda byggnadsmetoder, -material och -konstruktioner.





# 10 Gällande stadsplan



## TECKENFÖRKLARINGAR:



Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.



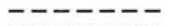
Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämmelsegräns.



Tomtgräns.



Instruktiv gräns för del av gatuområde eller gata.

20

Kvartersnummer.

YTTER

Namn på stadsdel.



Tomtnummer enligt bindande tomtindelning.

KALKFUKT

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



El-transformator.

230

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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

I 1/2

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.

+9.4

Ungefärlig markhöjd.

I 1/2

Understrekat tal anger bestämmelser som ovillkorligen skall iakttas.



Byggnadsyta.



Byggnadsyta för garage/ekonomibygnad/bilskyddstak.



Byggnadsyta för kommunal teknisk anläggning, pumpstation.



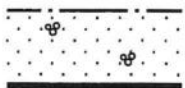
Linje, som anger takåsens riktning och form, sadeltak.



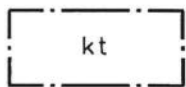
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggandens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnaden.



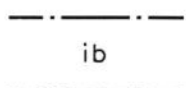
Del av område som bör planteras, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som infart. Ytmaterialet skall vara vattengenomsläppligt.



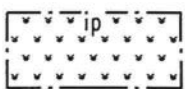
Del av område som skall planteras eller där den naturliga växtligheten i möjligaste mån skall bibehållas och där anläggande av parkering och infart inte är tillåten. Gemensamt avfallsutrymme får byggas. Ytmaterialet skall vara vattengenomsläppligt.



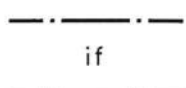
Del av område reserverad för kommunal teknisk anläggning.



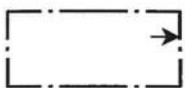
Del av område reserverad för infiltrationsbassäng.



Del av område reserverad för infiltrationsplantering, häri dock icke inräknad den del som utnyttjas som infart.



Del av område reserverad för ytvattenfåra.



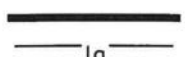
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Träd som skall planteras.



Gata.



Låghastighetsgata där lägre körhastigheter eftersträvas med t.ex. konstruktioner, ytmateriäl och planteringar.



Instruktiv gräns för del av gatuområde.





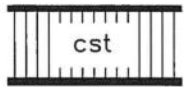
Körförbindelse inom området.



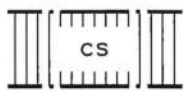
Instruktiv gångväg.



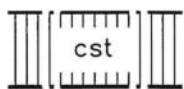
Instruktiv ridväg.



För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där gång- och cykeltrafik, servicetrafik samt infart till tomt tillåtes. Övergången mellan detta område och område för gata skall markeras genom byte av markbeläggningsmaterial.



För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.



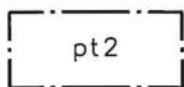
För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där gång- och cykeltrafik, servicetrafik samt infart till tomt tillåtes.



För gångtrafik reserverad del av område.  
Servicetrafik är tillåten.



Byggnadsyta reserverad för parkeringsplats för kvarter 18 bilplatsbehov.  
Bilskyddstak i lätt konstruktion får uppföras.  
Förrådsutrymme för verksamhetens behov får byggas.



Byggnadsyta reserverad för parkeringsplats för kvarter 20, tomt 1 bilplatsbehov.  
Bilskyddstak i lätt konstruktion får uppföras.  
Förrådsutrymme för verksamhetens behov får byggas.



För ledning reserverad del av område.



Karaktärsträd som skall skyddas.



Träd som enligt lag skall skyddas.



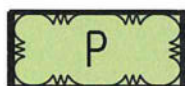
Del av område med kulturlämning.  
Markarbeten som hotar kulturlämning skall föregås av samråd med landskapets kulturbyrå.



Kvartersområde för egnaheimsbebyggelse innehållande högst två bostadslägenheter per tomt.



Kvartersområde för egnaheims, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål.



Parkområde.  
Området skall iordningsställas och underhållas i enlighet med bestämmelserna under rubrik "Särskilda bestämmelser för område betecknat P".



Parkområde inom vilket får iordningsställas kvarters- och områdeslekplats.



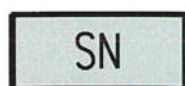
Parkområde inom vilket får anläggas gästparkeringsplatser.  
Området förses med vattengenomsläpplig stenbeläggning.



Parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd.  
Området skall iordningsställas och underhållas i enlighet med bestämmelserna under rubrik "Särskilda bestämmelser för område betecknat PN-1".



Parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd (strandzon).  
Området skall iordningsställas och underhållas i enlighet med bestämmelserna under rubrik "Särskilda bestämmelser för område betecknat PN-2".



Naturskyddsområde av nationellt och lokalt värde som består av ett område med vegetationstyp av kalkfuktäng och ett område i vilket ingår en fridlyst och särskilt skyddsvärd art, lundviol.  
Området skall iordningsställas och underhållas i enlighet med bestämmelserna under rubrik "Särskilda bestämmelser för område betecknat SN".



Kvartersområde för bilplatser.  
Kvartersområdet reserveras för kvarter 18 och tomt 1 i 20:e kvarterets behov av parkeringsplatser.



Vattenområde.

## **STADSPLANEBESTÄMMELSER:**

### **Ekologisk dagvattenhantering**

Infiltrationsbassängerna byggs före kommunaltekniken. Bassängerna underhålls under områdets utbyggnad och kontinuerligt efter områdets färdigställande.

Infiltreringsbassänger på PN-1 område bör byggas på stadsplan angiven plats (ib).

Stadens samhällstekniska avdelning skall vid genomförandeskedet ta fram underhållsplaner för infiltreringsbassänger, ytvattenfåror och infiltrationsplanteringar.

Dagvatten på gator leds till infiltrerande planteringar, ytvattenfåra och/eller via dagvattenbrunnar och -ledningar till infiltrationsbassänger.

Ytvattenfåror inom tomt byggs och underhålls under byggnadstiden i enlighet med stadens anvisningar.

Som en del av bygglovsansökan skall sökanden för tomterna i kvarteren 19, 21, 22, 23 och 24 redovisa arbetsritningar om hur tak- och ytvatten på tomten omhändertas under byggnadsskedet och efter.

Tomtens dagvatten skall ledas till ytvattenfåra /infiltreringsbassäng i enlighet med stadens anvisningar.

Tomts markhöjdläge skall följa angivna hörnpunkters höjdläge.

### **Områdets utbyggnad**

Tomt skall utbyggas till minst hälften (1/2) av den för tomten angivna byggnadsrätten.

Markytan under bostadsbyggnad skall ligga minst två meter över medelvattennivån.

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

Underlag på parkeringsanläggning (pt1, pt2) skall vara vattengenomsläpplig.

Parkeringsanläggning (pt1, pt2) i kvartersområde TPB skall inhägnas med lövfällande häck.

Solpaneler får placeras i takets lutning på takyta.

Utrymmen för underhåll av parkeringsanläggning högst 15 m<sup>2</sup> våningsyta får byggas per parkeringsanläggning (pt1, pt2) i kvartersområde TPB.

Garageutrymmen, dock högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta per BE-tomt, får utbyggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten.

Förrådsutrymmen, dock högst 70<sup>2</sup> våningsyta per BER-tomt, får utbyggas utöver den för tomten angivna byggnadsrätten.

Angiven byggnadsrätt får inte överskridas (kompensation för väggjocklek är beaktad).



## **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 m<sup>2</sup> tomtareal.

Sprängning utanför byggnadsytan på tomtmark skall undvikas.

Tomtmarkens naturliga höjdförhållanden får inte väsentligt ändras.

Tomtmark utanför byggnadsytor skall vara vattengenomsläpplig.

På tomtmark får träbelagda terrasser utan vattentak byggas vars underlag skall vara vattengenomsläppligt.

Tomt skall inhägnas med lövfällande häck eller med högst 120 cm hög staket eller mur.  
Detta gäller inte BER-tomter.

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 20 cm.

## **Garage, förrådsbyggnad och bilskyddstak**

Garage, förråd och bilskyddstak får inte uppföras utanför byggnadsytan.

Bilskyddstak får byggas på parkeringsplats.

## **Utformning av byggnader och konstruktioner**

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 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.

Utformning av gårdsbyggnad skall underordna sig och anpassas efter bostadsbyggnads arkitektur.

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

Gavlar på byggnad får vara högst 9 m breda.

Byggnad får inte förses med indragen gavelbalkong.

Fasaderna skall bekläs med slät puts eller träpanel utan knutbräder på panelen.

Fasad på byggnad färgsätts med grå eller faluröd nyans alternativt med olje- eller järnvitriol behandlat trä.

Synliga elementfogar tillåts inte.

Räcke utförs med träribbor, smide eller som glasrücken i klart glas. Träräcken behandlas som fasaderna. Smideräcken målas i grått eller svart.

Skorstenar, stuprör och hängrännor ges samma färg som taket.

Tak på bostadsbyggnad utformas som ett sadeltak med 30°- 45° lutning med en högst 20 cm bred öppen takfot.

Bostadshusets taktäckningsmaterial skall vara falsad eller sinuskorrugerad plåt, trätak, sedumtak eller svart takpapp och färgsättas gråsvart, zinkgrå eller som fasaden. Undersida takfot ges samma ytbehandling som fasaden.

Tak på gårdsbyggnad utformas som ett sadeltak med 20°-30° lutning i samma riktning som bostadshuset.

Gårdsbyggnads takmaterial skall vara sedumtak eller samma som bostadshusets tak.

Eltransformator, avfallsutrymmen och pumpstation ges samma utformning och färgsättning som byggnader i området.

Bilskyddstak och förrådsutrymme i parkeringsanläggning (pt1, pt2) i kvartersområde TPB utformas med fasad av liggande träribbor och pulpettak som sedumtak med 4° lutning i enlighet med stadens anvisningar. Takets högsta läge skall vara +9.30 (N2000).

Golvytan i bostadsbyggnad skall ligga 50 cm ovan gata.

Byggnad får inte uppföras med källare.

## **Byggnadshöjd**

Max byggnadshöjd för byggnad i I vån.:  
höjden räknad från sockellinjen till skärningspunkten mellan yttervägg och vattentak skall vara högst 350 cm.

Max byggnadshöjd för byggnad i I1/2 vån.:  
höjden räknad från sockellinjen till skärningspunkten mellan yttervägg och vattentak skall vara högst 450 cm.

## **Utrymningstrappor**

Utrymningstrappor föreskrivna i Ålands byggbestämmelsesamling, dock högst 15 m<sup>2</sup> 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 trapptillägget med 5 m<sup>2</sup> våningsyta.

## **Belysning och elfördelningsskåp på gatumark**

Den allmänna belysningen inom gatu- och parkområden skall anpassas till miljöns stilmässiga sammanhang.

**Härutöver gäller för kvartersmark betecknad med BER följande bestämmelser:**

Tak på byggnadsdel i I vån. skall förses med sedumtak.

Garage, bilskyddstak eller parkeringsplats får ej placeras på tomt förutom en parkeringsplats för person med funktionsnedsättning och lastningsplats som får anordnas inom tomt.

Utevistelseytor inhägnas med högst 120 cm hög lövfällande häck.

Den gemensamma vistelseytan utomhus i kvarter 20 skall placeras i lä från trafikbuller och bostads balkonger skall inglasas.

**Härutöver gäller för område betecknad med SN följande bestämmelser:**

Stadens samhällstekniska avdelning skall för de båda områdena ta fram restaureringsplan och skötselplan i samråd med landskapets miljövårdsbyrå.

I plan skyddade träd inom området skall bevaras och större solitära träd som 130 cm över markytan har en omkrets på minst 80 cm samt hasselrunnor.

Under områdets uppbyggnad skall SN-områdena skyddas genom inhägnad och skyltning.

Områdena skall inhägnas med ett lågt staket. Skyltar som informerar om områdenas status och flora uppsätts vid områdena.

Genom Kalkfuktängen får en träspång byggas.

**Härutöver gäller för område betecknad med P följande bestämmelser:**

I plan skyddade träd inom området skall bevaras och större solitära träd som 130 cm över markytan har en omkrets på minst 80 cm.

Del av befintlig äng som inte bebyggs skall underhållas så att den äldre kulturmarken bevaras.

Inom området får infiltreringsbassänger och –diken, kommunaltekniska ledningar samt för dem nödvändiga servicevägar byggas och underhållas.

Mellan kvartersområdet för kvarter 20 och Järsövägen skall växtligheten bibehållas och bullerdämpande tät vegetation planteras.

**Härutöver gäller för område betecknad med PN-1 följande bestämmelser:**

I plan skyddade träd inom området skall bevaras och större solitära träd som 130 cm över markytan har en omkrets på minst 80 cm.

Inom området får infiltreringsbassänger, kommunaltekniska ledningar, anläggningar och byggnader samt för dem nödvändiga servicevägar byggas och underhållas på stadsplan angiven plats.

Överflödsvägar för dagvattenanläggningar och pumpstation får byggas.

Inom området får kommunaltekniska ledningar byggas från pumpstation till strand.



## **Härutöver gäller för område betecknad med PN-2 (strandzon) följande bestämmelser:**

I plan skyddade träd inom området skall bevaras och större solitära träd som 130 cm över markytan har en omkrets på minst 80 cm.

Vid skötsel av strandområdet skall noggrann omtanke ägnas strandkappans (strandväxtlighetens) utformning. Med tanke på fågellivet bör vattenytan planeras så, att tillräckliga dungar av vattenvegetation, såsom vass och säv lämnas. Strandlinjen skall bibehållas i naturtillstånd. Utfyllnad av marken tillåts inte.

Inom området får kommunaltekniska ledningar byggas från pumpstation till strand.

Överflödsvägar för dagvattenanläggningar och pumpstation får byggas.

Inom området får en högst 1,5 m bred grusad strandpromenad byggas.

### **Normer för bilplatser**

Bostäder

1,2 bilplatser per lägenhet

Egnahem

2 bilplatser per tomt

Det bilplatsbehov som verksamheterna på tomten alstrar utgående från stadens bilplatsnorm skall placeras på tomt eller för kvarteret Ytternäs 18 och tomt 1 kvarteret Ytternäs 20 på särskilt avsatt kvartersområde TPB.

### **Områdes- och byggnadsbeskrivning**

En områdes- och byggnadsbeskrivning biläggs stadsplanen.

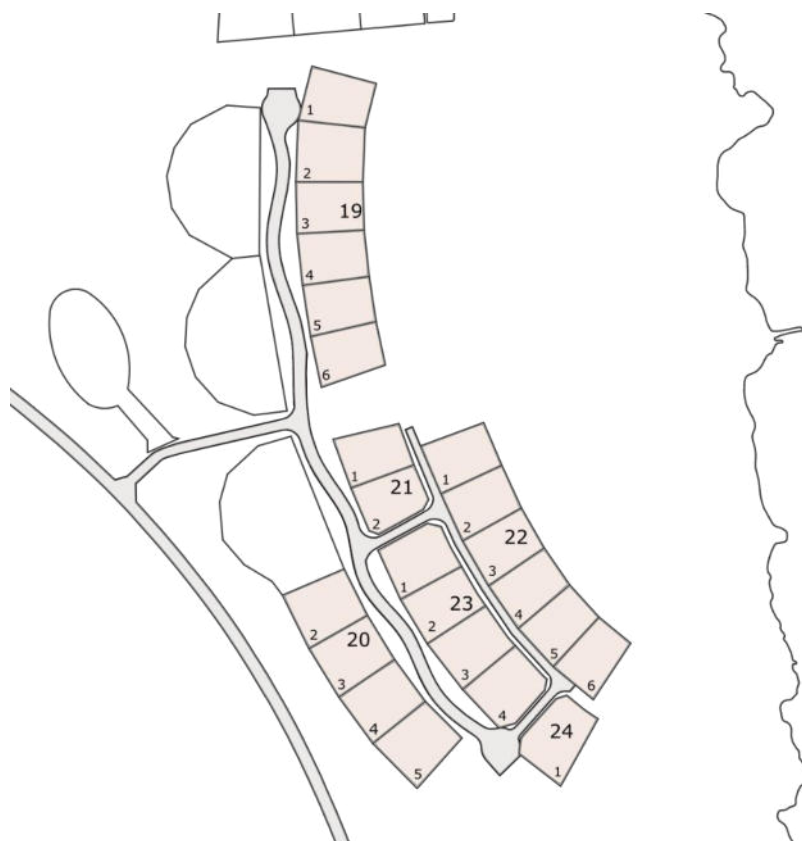
Områdes- och byggnadsbeskrivningen är riktgivande förutom vad som anges i planbestämmelserna. Den anger struktureringen av byggnadsvolymer och fasadytor samt gårds- och gatumiljöers karaktär.

Områdes- och byggnadsbeskrivning godkänns av staden på samma sätt som stadsplan.

### **Tomtindelning**

Som en del av stadsplanen omfattas kvartersområdena av bindande tomtindelning.

## 11 Tomtinfo, Södra Lillängen



Tomt	Areal m <sup>2</sup>	Vån. tal	Byggrätt m <sup>2</sup>
28-19-1	914	1 ½	230
28-19-2	1054	1 ½	230
28-19-3	912	1 ½	230
28-19-4	898	1 ½	230
28-19-5	886	1 ½	230
28-19-6	876	1 ½	230
28-20-2	1013	1	180
28-20-3	991	1	180
28-20-4	996	1	180
28-20-5	1044	1	180
28-21-1	872	1 ½	230
28-21-2	876	1 ½	230
28-22-1	895	1 ½	230
28-22-2	900	1 ½	230
28-22-3	893	1 ½	230
28-22-4	881	1 ½	230
28-22-5	873	1 ½	230
28-22-6	847	1 ½	230
28-23-1	980	1 ½	230
28-23-2	920	1 ½	230
28-23-3	998	1 ½	230
28-23-4	1030	1 ½	230
28-24-1	1069	1 ½	230

## 11.1 Kostnader för anslutningar

Utöver tomtpriiset tillkommer en avgift för anslutning till stadens vatten- och avloppsnät. Avgiften innehåller ingen dagvattenhantering. Tomtledningar är färdigt byggda in på tomt och försedda med behövliga anslutningsbrunnar för avlopp och med avstängningsventiler för vatten.

Anslutningskostnad för en egnahemstomt är ca 3 412 euro. Kostnader för ledningar fram till huset tillkommer.

Kostnader för elanslutning beräknas enligt Mariehamns energis gällande prislista.

Fiber finns att tillgå på området från olika leverantörer.

## 12 Utgivning av tomter

Om tomter som varit reserverade lämnas tillbaka annonseras tomterna på stadens hemsida. Ansökningstiden brukar vara ett par veckor. Ansökan om tomter ska göras via ett e-formulär som finns på stadens hemsida. Observera att det finns ett särskilt formulär för återlämnade tomter.

De som har rätt att lämna in ansökan är myndiga personer som ska använda tomten för eget fast boende. Gifta, sambopar eller personer som avser att bygga tillsammans får endast lämna in en gemensam ansökan. **Observera att alla som ska vara med på det slutliga köpebrevet/arrendeavtalet måste vara med på ansökan.**

Om det finns fler återlämnade tomter i samma utgivning får varje sökande i sin ansökan ange sammanlagt högst tre önskemål. Önskemålen ska ges i prioritetsordning.

I det fall det finns flera sökande till en tomt som uppfyller kriterierna på ett likvärdigt sätt fördelas tomterna genom lottdragning.

### 12.1 Lottningen

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

För de tomter som flera har ansökt om förrättas det lottning mellan de sökande. Alla som ansökt om en tomt 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 gett högre prioritet. Tomten med lägre prioritet lottas om mellan de övriga sökandena till tomten.

Om det finns tomter kvar efter lottningen finns det möjlighet för sökande som inte fått någon tomt i lottningen att anmäla intresse för kvarvarande tomter direkt vid lottningstillfället. Är det flera intresserade av samma tomt förrättas lottning mellan sökandena även på de här tomterna. Vid behov kan förfarandet upprepas.

### 12.2 Reservation

Efter lottningen skickas det hem reservationsavtal till dem som erhållit en tomt. Reservationsavtalet ger dispositionsrätt till tomten i sex månader. För reservation av egnahemstomt tar staden ut en



avgift på 100 euro som inte återbetalas. Reservationen kan på anhållan förlängas med sex månader, då tas en ny avgift på 100 euro ut.

Under reservationstiden ska ritningar som visar att det finns förutsättningar att få bygglov på tomten enligt byggnadsinspektionens bedömning upprättas (förhandsutlåtande).

## 12.3 Köp/arrende

Först efter att köparen/arrendetagaren har fått sitt förhandsutlåtande kan ett köpebrev eller långsiktigt arrendeavtal (50 år) tecknas. Arrendetagare har möjlighet att lösa in sin tomt efter att tomten är bebyggd.

Innan avtalet kan undertecknas tar infrastrukturchefen ett beslut, som också ska vinna laga kraft, om försäljning/arrendering av tomten. Arrendeavtalet/köpebrevet ska undertecknas inom tre månader efter beslutet vunnit laga kraft.

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](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 energi

svarar på frågor gällande elanslutningar

Besiktningssledare Kjell Ekblom 531559

## Mer information om att bo och bygga i Mariehamn:

[www.mariehamn.ax](http://www.mariehamn.ax) -> Bygga och bo -> Bygga i Mariehamn

Sida med information om att bygga hus i Mariehamn, bland annat om bygglov och tomtplanering

[alandlivning.ax](http://alandlivning.ax)

Hemsida med information om att flytta till Åland, bland annat info om hembygdsrätt och lediga jobb