



# Flerbostadstomter i Södra Lillängen

Tomtinformation för anbudsgivare

17.5.2021



## 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.

## 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.



# Tomter till salu

I Södra Lillängen är tomterna 28-18-1, 28-18-2 och 28-20-1 flerbostadstomter.

I fall någon tomt lämnas tillbaka annonseras de på stadens hemsida.

Observera att det utöver tomtpriiset tillkommer kostnader för köp av tomt för parkeringsanläggning och tomtanslutningar.

Aktuella tomtpriiser och pris för parkeringstomten finns på hemsidan, under 'Lediga tomter'



## Planläggningsläge

För tomterna gäller stadsplanen 1017, godkänd av stadsfullmäktige 29.5.2018.

Det finns också en områdes- och byggnadsbeskrivning för området som ska fungera som inspiration och vägledning för områdets gestaltning. Den fungerar också vägledande för byggnadsinspektionen.

Båda finns på stadens hemsida <https://www.mariehamn.ax/bygga-och-bo/lediga-tomter/ovriga-tomter/flerbostadstomter-sodra-lillangen>.

Observera att det är bestämmelser i fastställda planer som gäller. Läs igenom båda dokumenten noggrant!

## Planbestämmelser

Tomterna har i stadsplanen anvisats som kvartersområde för egna hem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BER).

Tomten 28-18-1 har en byggrätt på 1 080 m<sup>2</sup> och tomtens areal är 3 090 m<sup>2</sup>.

Tomten 28-18-2 har en byggrätt på 1 080 m<sup>2</sup> och tomtens areal är 3 076 m<sup>2</sup>.

Tomten 28-20-1 har en byggrätt på 1 080 m<sup>2</sup> och tomtens areal är 3 333 m<sup>2</sup>.

Bestämmelser gällande byggande finns i stadsplanen.

## Tomten

Tomtens höjdläge ska följa angivna höjdföreskrifter. De som får en tomt kommer att få en ritning med markhöjder på tomten vid undertecknande av köpebrevet.

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.

Bestämmelser gällande tomtmark finns i stadsplanen.



## Kommunalteknik

Priset för VA-anslutningar till tomten är ca 5 395 € (inkl moms) per intag. För frågor gällande anslutningen kontakta Mariehamns stads VA-verk.

Kontakta Mariehamns Energi Ab gällande elanslutning till tomterna.

Infarterna till tomterna är färdigt anlagda och grusade. Inga andra infarter till tomten får byggas.

## 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 marken och sedan rinner det långsamt ut i Slemmerna.

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.



## 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.

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.

## Parkering

De tre flerbostadstomterna ska ha en gemensam parkeringsanläggning på tomten (TPB) vid infarten till området. Där finns möjlighet att bygga bilskyddstak enligt skissritningar i områdes- och byggnadsbeskrivningen och stadens anvisningar. Ingen parkering förutom en plats för en person med funktionsnedsättning och en lastningsplats får anordnas på tomten. Närmare bestämmelse gällande tomten finns i stadsplanen.

En karta (se bilaga) visar vilka delar de olika tomterna disponerar.

Tomtens pris är 60 600 euro och fördelas så att varje tomt betalar en tredjedel.

## Radon

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

## Byggnadsskyldighet

Bebyggandet av tomterna ska inledas inom två år från köpebrevets undertecknande. Byggandet anses vara inlett då bygglov vunnit laga kraft. I övrigt förbinder sig köparen att bebygga tomterna i enlighet med bestämmelserna i förslaget till köpebrev, så att 80 % av den planenliga byggnadsrätten är utbyggd inom tre år från köptillfället.

## Förfrågningar

Mariehamns stad, infrastruktursektorn, samhällstekniska avdelningen, mätningseenheten:

e-post: [info.matning@mariehamn.ax](mailto:info.matning@mariehamn.ax)

Stadsgeodet Matti Janlöv tel. 018-531540

Planeringsassistent Tina Lind tel. 018-531547

Mer information finns även på stadens hemsida: [www.mariehamn.ax](http://www.mariehamn.ax) – Lediga tomter