

VÄSTERKALMARE BY

PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN

Beskrivningen avser detaljplankarta som är daterad den 8 juli 2024.

Detaljplanen omfattar ett 0,18 ha stort område av fastigheten Björkliden 170-431-4-56 i Västerkalmare by.

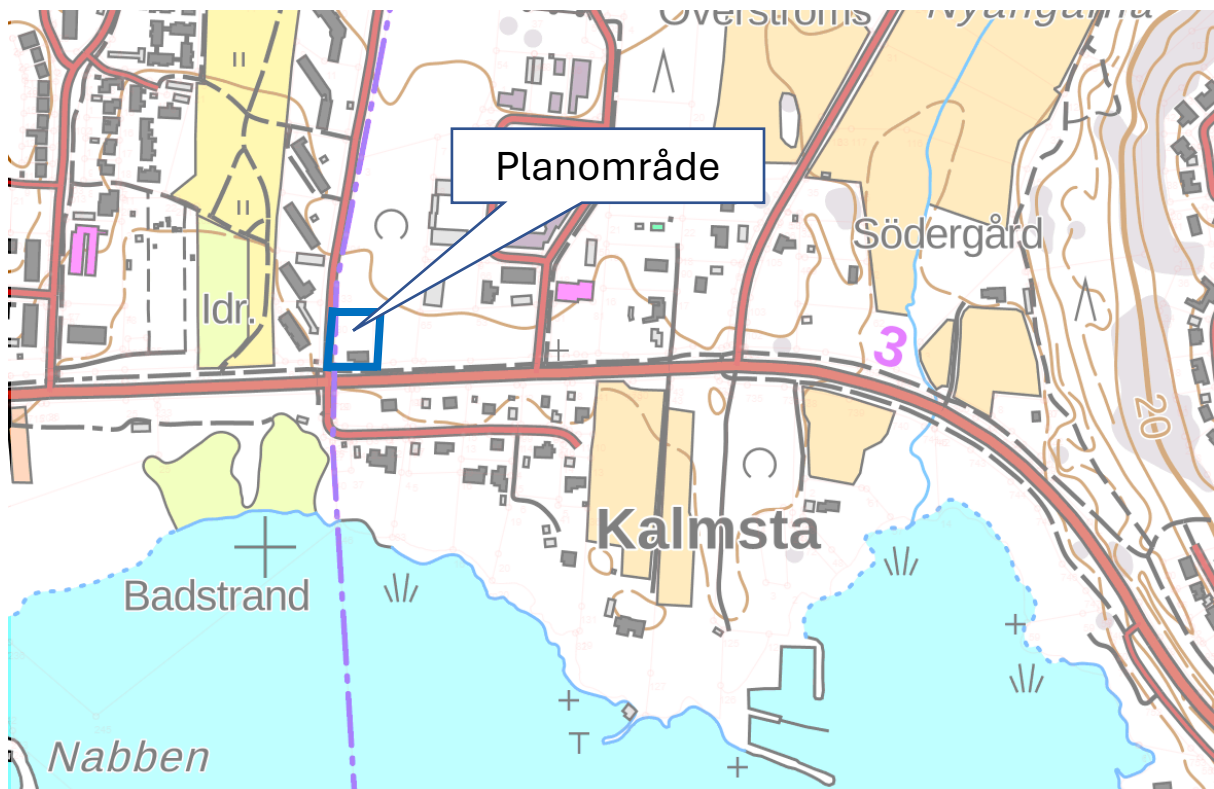


Bild 1. Utdrag ur fastighetsregisterkartan, planområdet markerat

Innehållsförteckning

1. Handlingar	3
2. Planens syfte och huvuddrag	3
2.1 Planens syfte	3
2.2 Planens huvuddrag	3
3. Plandata	3
3.1 Lägesbeskrivning	3
3.2 Areal	3
3.3 Markägoförhållanden	3
4. Tidigare beslut och ställningstagande	4
4.1 Kommunöversikt	4
4.2 Generalplan	4
4.3 Detaljplanering	5
4.4 Byggnadsordning	5
4.5 Kommunala beslut	5
4.6 Fastighetsregister och tomtindelning	5
4.7 Byggnadsförbud	5
4.8 Baskarta	6
5. Basfakta	6
5.1 Bebyggelse, miljö, befolkning och arbetsplatser	6
5.2 Bebyggd omgivning	6
5.3 Naturmiljö	7
5.4 Fornminnen och kulturmiljö	7
5.5 Störande faktorer	7
6. Målsättningar	7
7. Detaljplan och dess motivering	8
7.1 Markanvändning	8
7.2 Planbestämmelser och dess beskrivning	8
7.3 Teknisk försörjning	9
7.4 Kontakter till markägare och grannar	9
8. Genomförande och konsekvenser	9
8.1 Genomförande	9
8.2 Miljökonsekvenser	9
8.3 Fornlämningar och kulturlandskap	9
8.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen	9

1. Handlingar

Utställningshandlingar till detaljplanen består av följande:

- Detaljplankarta 1:2000 med teckenförklaring
- Planbeskrivning

2. Planens syfte och huvuddrag

2.1 Planens syfte

Planens syfte är att fastställa markanvändning och tomtindelning för området. Markägaren vill att området ska detaljplaneläggas för byggnation av ett flerbostadshus. Utan detaljplanering av området får på basis av delgeneralplanen uppföras ett bostadshus med högst två lägenheter i två våningar med en byggrätt om 15% av tomtens areal.

2.2 Planens huvuddrag

Detaljplanen fastslår användningsändamålet för området: flerbostadshus, i enlighet med delgeneralplanen (B).

3. Plandata

3.1 Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i södra Västerkalmare norr om Lemlandsvägen. Området gränsar i väst till ett bebyggt radhusområde, i norr och öst mot parkområde och i syd mot ett bebyggt villaområde. Området består av en onaturlig grusplan och gräsmatta. I anslutning till området finns lövskog.

3.2 Areal

Planområdet omfattar ett 0.18 ha stort markområde.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten 170-431-4-56 Björkliden. Fastigheten ägs av Solhus Ab vilka är initiativtagare till planläggningen.



BOSTADSOMRÅDE.
Nya tomter får styckas på basis av delgeneralplan. Storleken på en ny egnahemstomt, som styckas inom B-områden, skall vara minst 2000 m². På tomt, vars areal är minst 5000 m², får en separat verkstad eller annat arbetsplatsutrymme uppföras för tomtägarens eget behov.

Alla bostadsbyggnader inom B-områden skall förses med avloppssystem, som är miljömässigt godtagbara.

Ny tomt, som kan styckas. Registernummer visar fastigheten, varav tomten får styckas.



OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION.
Med stöd av Byggnadslagens 23 § föreskrivs, att trädbeståndet, som avgränsar vattenområde, inte får avlägsnas helt och att täktverksamhet, fyllning och kalavverkning är förbjudet. För landskapet nödvändiga årgärder är tillåtna.

Byggnader inom RN-område kan behållas men inte byggas ut.

På RN-området vid Stiemern (3:16) kan områden för allmän simstrand och rodbåtshamn



OMRÅDE FÖR BÅTHAMN.

Bild 2a. Utdrag ur planbestämmelserna för delgeneralplanen.

4.3 Detaljplanering

På området finns ingen tidigare detaljplan.

4.4 Byggnadsordning

I kommunens byggnadsordning antagen av kommunfullmäktige den 17 maj 2022 § 21 finns inga specialbestämmelser som gäller på planområdet.

4.5 Kommunala beslut

Beslut gällande detaljplanering av fastigheten Björkliden 170-431-4-56 i Västerkalmare by.

- Den 27 november 2023 godkände kommunstyrelsen markägarnas anhållan om att detaljplanera fastigheten Björkliden 4:56, med tillägget att planområdet också får planeras för handel, förvaltning och service. Markägaren står för samtliga planläggningskostnader. Kommunens planläggare får i uppdrag att utföra planen.

4.6 Fastighetsregister och tomtindelning

Planområdet berör fastigheten Björkliden 170-431-4-56 som ägs av en markägare.

Tomtindelning anvisas i detaljplanen. Kvartersnummer och tomtnummer beskrivs i detaljplanen.

4.7 Byggnadsförbud

Inga byggnads- eller åtgärdsförbud finns på planområdet.

4.8 Baskarta

Baskartan är upprättad från Lantmäteriverkets uppgifter.

5. Basfakta

5.1 Bebyggelse, miljö, befolkning och arbetsplatser

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

Miljö

Planområdets miljö utgörs av en grusplan och en tidigare husgrund. Omgivningen runt planområdet består mestadels av skog.

Befolkning

Ingen är bosatt inom planområdet.

Arbetsplatser

Planområdet har inga arbetsplatser.

5.2 Bebyggd omgivning

Området gränsar till områden som enligt delgeneralplanen är reserverat för närrekreation (RN) och parkområden (PN). Området söder om planområdet är också enligt delgeneralplanen reserverat för bostäder (B). Direkt väster / nordväst om området finns flertalet bostadslägenheter. Närheten till Mariehamn gör området till ett eftertraktat område för ny bebyggelse. Närmaste servicen finns i Jomala affärsområde (*Maxingeområdet*) eller Mariehamns centrum båda på ca. 4 km avstånd. Planområdet ligger också i nära anslutning till Nabben badplats. Fyra fastigheter gränsar till planområdet.

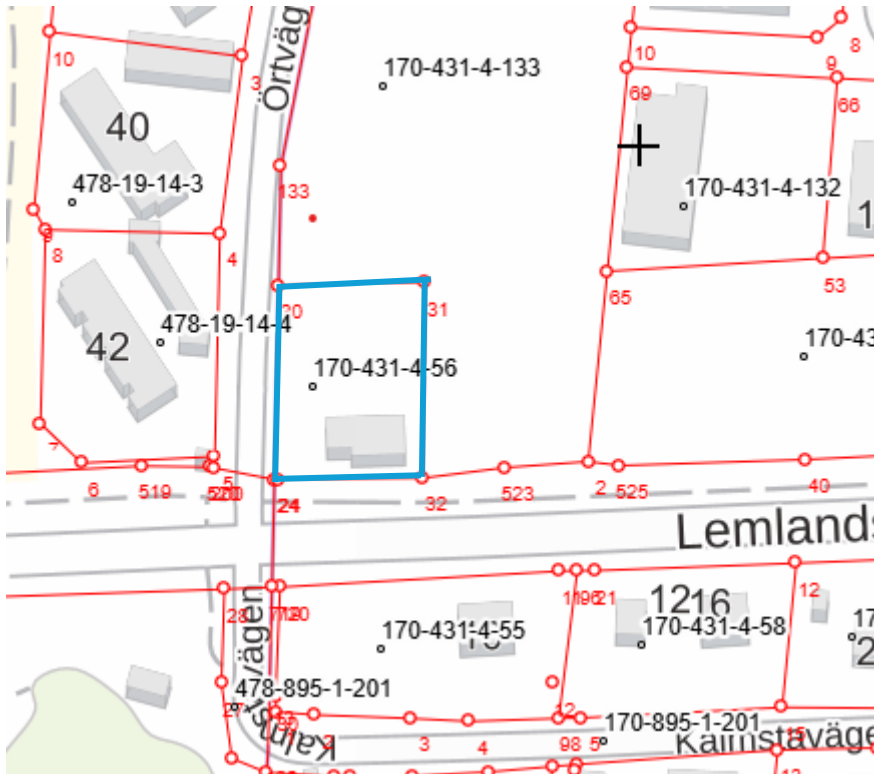


Bild 3 Utdrag ur Lantmäteriverkets grundkarta, fastigheten Brjörkliden 170-431-4-56 markerat med blått

5.3 Naturmiljö

Planområdet utgörs av en grusplan och därför finns ingen orörd eller naturlig växtlighet.

5.4 Fornminnen och kulturmiljö

Efter besiktning av området kan det konstateras att det inom området inte finns några skyddade objekt eller speciella särdrag.

5.5 Störande faktorer

Området lämpar sig bra för småskaligt boende. Området har inga störande faktorer.

6. Målsättningar

Den 27 november 2023 godkände Kommunstyrelsen i Jomala (KST§238/27.11.2023) målsättningarna för planläggningen. De fastställda målsättningarna är:

- Att området planläggs enligt delgeneralplanens principer och målsättningar,
- Att inventeringar och utlåtanden från Landskapets Miljöbyrå, Kulturbyrå och Trafikavdelning beaktas,

- Att ny bebyggelse anpassas till terrängen och omgivningen,
- Att stora ingrepp till terrängen som vägschakt eller massiva påfyllningar undviks,
- Att kommunens principer för dagvattenhantering följs,
- Att befintlig infrastruktur och service utnyttjas för de boende.

7. Detaljplan och dess motivering

7.1 Markanvändning

Planlösningen baseras på naturförhållanden och landskapsbilden, befintlig byggnation, Kulturbyråns inventeringar och rekommendationer samt naturinventeringarnas rekommendationer.

Den totala markanvändningen i detaljplaneförslaget är följande:

Areal ha % av planområde

Bostadsbebyggelse (BV). 100 %

7.2 Planbestämmelser och dess beskrivning

Kvartersområde för bostadsvåningshus (BV)

Förutom bostadshus får på tomten separata ekonomibygnader och bilskyddstak byggas.

Biltaksgavel som är bredare än 4 m och står mot vägen ska delas i minst två takåsar. Taklutning får variera mellan 11 - 18 grader. Fasadmaterial ska bestå av puts eller trä eller kombinationa av dessa. Plåt, plastad plåt och andra reflekterande material är inte tillåtna. I ekonomibygnader och bilskyddstak tillåts också pulpettak. Enhetlig fasad- och takåslinje får inte överstiga 27 m utan ska brytas genom förskjutning eller indragning med minst 1 m, alternativt i höjdriktning med minst 0,5 m. Enhetlig takfotslinje får vara högst 15 m. I byggnader som har åstak ska gaveln som är bredare än 9 m delas i minst två mindre delar genom förskjutning med minst 1 m.

Tomterna ska inhägnas med staket eller mur mot park- och vägområden. Källarvåning, avstånd och markhöjder, se Allmänna bestämmelser. Bostadsvåningshuset högsta tillåtna våningsantal är 3 våningar. Handel, förvaltning och service är också tillåtet i bostadsvåningshuset.

Bestämmelser som gäller hela planområdet

Vid tomtgränser ska bredvidliggande tomter ha samma markhöjd. Murar o.d. får dock anläggas, om grannen ger sitt skriftliga samtycke. Obebyggda delar av tomtområde som inte används som

gångbanor eller för bilparkering ska planteras eller på annat sätt hållas i vårdat skick. Hårdgjorda ytor inom planområdet ska undvikas. Kommunens dagvattenstrategi ska följas. Källarvåning är tillåten. De källarutrymmen, av vilkas höjd minst hälften ligger ovan markytan, räknas med i tomtens byggnadsrätt

7.3 Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens avloppsnät och fastigheten kan anslutas till kommunens vatten och avlopp.

7.4 Kontakter till markägare och grannar

Samråd kommer att hållas under planprocessen för att höra grannars synpunkter.

8. Genomförande och konsekvenser

8.1 Genomförande

Detaljplanen görs på initiativ av markägaren Solhus Åland Ab. Kommunstyrelsen beslöt godkänna anhållan under förutsättningar att sökanden åtar sig stå för planläggningskostnaderna. Eftersom marken är i privat ägo, sker exploateringen i den takt markägaren vill.

8.2 Miljökonsekvenser

Inverkan på naturförhållandena i planområdet blir liten, eftersom det inte finns någon orörd naturlig växtlighet.

Detaljplanen uppfyller de framlagda kraven i Jomala kommuns Strategi för dagvattenhantering. All byggnation ska anslutas till kommunala V/A-nätet och mängden hårdlagda ytor förblir små även med maximal exploatering.

8.3 Fornlämningar och kulturlandskap

Inom planeringsområdet finns inga fasta fornminnen.

8.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen

Eftersom det inte finns någon avfart till planområdet från Lemlandsvägen kommer trafiken inte att öka.

Trafikökningen vid Örtvägen kommer att vara så liten jämfört med dagens trafikmängd att den inte kan anses medföra en ändring till dagsläget.

Antalet invånare kan stiga till 20 stycken, räknat med den genomsnittliga 1,5 personer per hushåll.

Belastningen av grönområden inom planeringsområdet kan förväntas öka. Därför rekommenderas att friluftstigar markeras och arrangeras i de centrala strövområdena för invånarnas eget bruk.

Inget parkområde är planerat inom planområdet, men eftersom planområdet angränsar till parkområde både i norr och öst finns det goda möjligheter för rekreation i området. Från området kan man nå flera vandringsleder och slingor.

Jomala den 8 juli 2024

Maja Ivansson

Planerare