



## ÖSTERKALMARE BY

## PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN

Beskrivningen avser detaljplankarta som är daterad den 9 november 2023

Detaljplanen omfattar ett 5,9 ha stort område i Kalmarnäs av fastigheten Granåsen 170-436-1-43 i Österkalmare by.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 43626-43630 samt ströv-, park- och trafikområden.



Karta 1. Utdrag ur fastighetsregisterkartan, planområdet markerat

## Innehållsförteckning

1 Handlingar .....	3
2 Planens syfte och huvuddrag .....	3
3 Plandata .....	4
4 Tidigare beslut och ställningstagande .....	4
5 Basfakta .....	7
6 Målsättningar .....	12
7 Detaljplan och dess motivering .....	12
8 Genomförande och konsekvenser .....	15

## 1 Handlingar

Utställningshandlingar till detaljplanen består av följande:

- Detaljplankarta 1:2000 med teckenförklaring
- Planbeskrivning

Som bilaga till handlingarna finns:

1. Kulturmiljöinventering för Kalmarnäs
2. Djurinventering för Kalmarnäs
3. Vegetations- och biotopinventering för Kalmarnäs

## 2 Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte

Planens syfte är att fastställa markanvändning och tomtindelning för området. Markägaren vill ha möjlighet att stycka tomter och delgeneralplanen kräver detaljplanering innan nya tomter får styckas.

Planens huvuddrag

Detaljplanen bevarar stora grönområden, anvisar nya tomter för trivsamt boende och återställer och bevarar den historiska sträckningen av Österkalmarevägen som i tiderna gick parallellt med stranden ända ut till näset. Samtidigt fastställer planen användningsändamålet för området: småhusbebyggelse för boende, strövområden, parkområden och vägområden. Området bevaras glest och parkliknande med stora grönområden.

### 3 Plandata

#### Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i norra Kalmarnäs öster om Kalmarnäsvägen området är en förlängning söderut av det tidigare bostadsområdet i Österkalmare. Området norr om Hasselgränd är en jämn platå som i öster sluttar mot Kalmarviken. Området söder om Hasselgränd är mera kuperat och stiger som högst 12 m över havet. I norr består vegetationen av lövträdssly och ungskog i öster och söder finns lite grövre barrskog. Den gamla Österkalmarevägen som går parallellt med stranden utgörs av en stig, sträckan Ottefågelgränd-Hasselgränd är en del i en längre motions slinga som används flitigt av boende i närområdet.

#### Areal

Planområdet omfattar ett 5,87 ha stort markområde.

#### Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten 170-436-1-43 Granåsen:

Fastigheten ägs av tre privatpersoner vilka är initiativtagare till planläggningen.

### 4 Tidigare beslut och ställningstagande

## Kommunöversikt

Jomala kommuns kommunöversikt är antagen den 14 april 2015. I kommunöversikten har området endast en markering om delgeneralplanen.

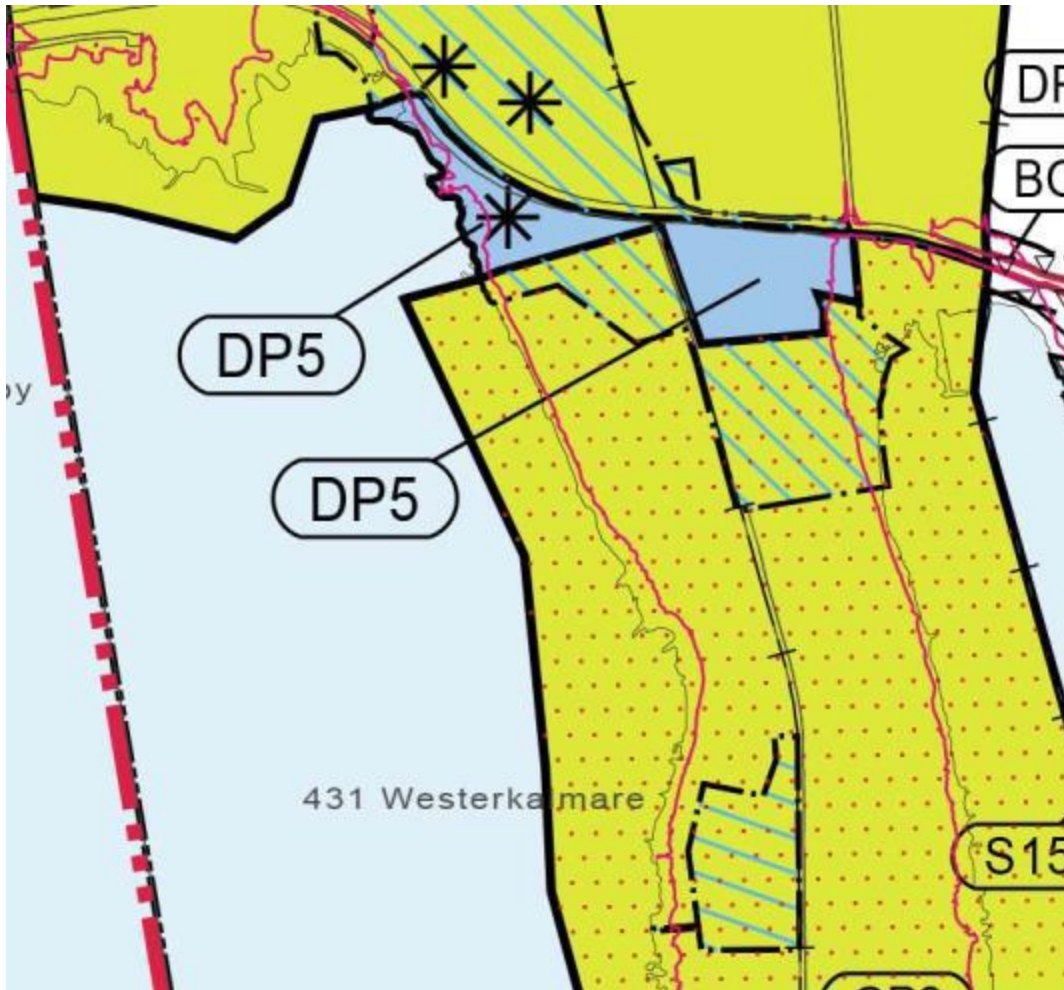


Bild 2. Utdrag ur kommunöversikt, planområden markerat med blått. Grönt område med röd prickkraster markerar område med antagen delgeneralplan där besvär lämnats. Röd linje markerar inre gräns för skärgårdsnatur av omistlig karaktär.

## Generalplan

Fastigheten hör till delgeneralplanen för Kalmarnäs, daterat den 15 mars 2021. Planområdet är reserverade för bostadsområden BS-1 och rekreationsområden (RN), på området finns inte kända skyddade naturbiotoper eller fornlämningar.

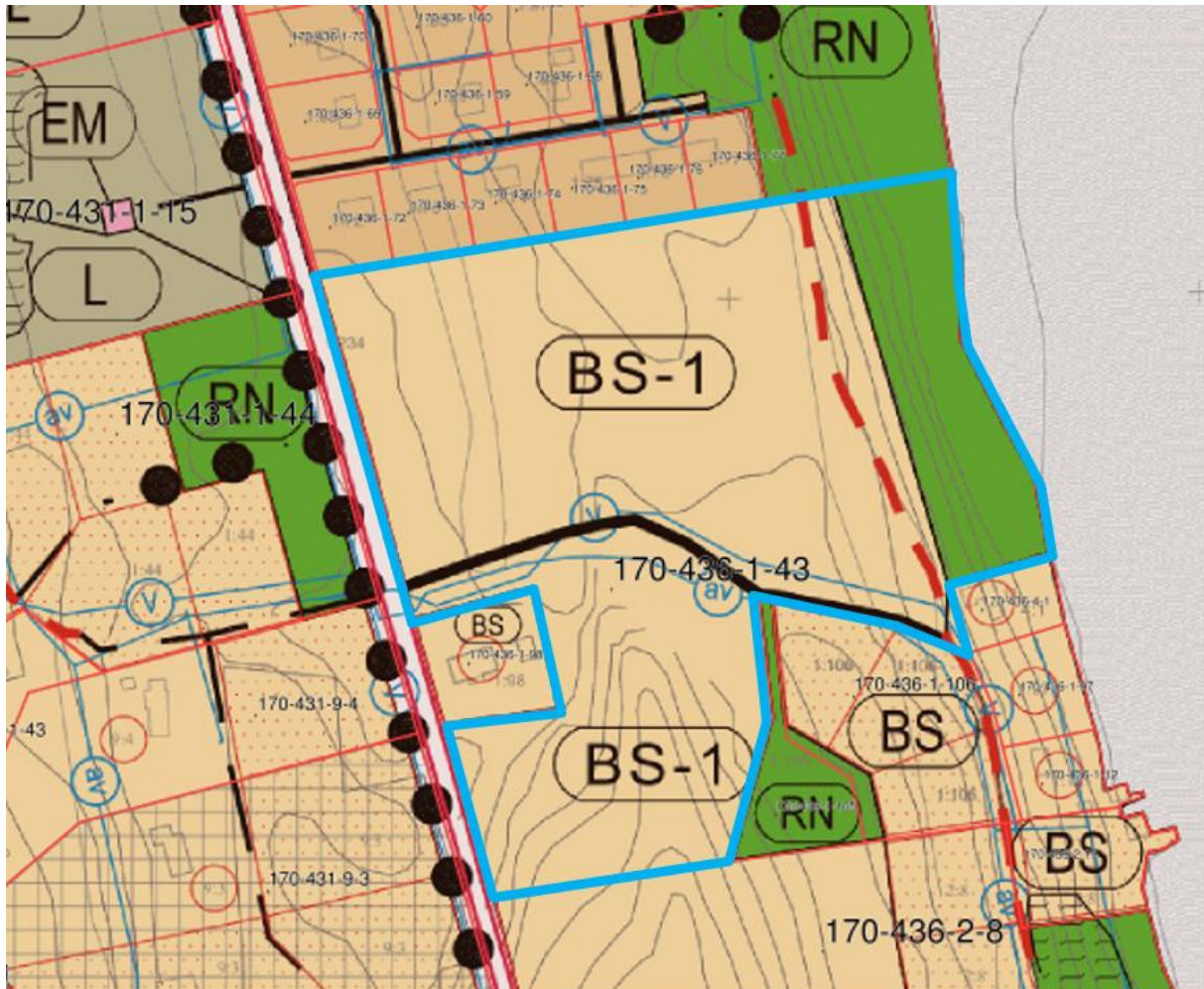


Bild 3. Utdrag ur Delgeneralplan för Kalmarnäs, daterat den 15 mars 2021. Planlägningsområdet markerat med blått.

<b>BS</b>	<p><b>SMÅHUSDOMINERAT BOSTADSOMRÅDE.</b> I planen har anvisats placering och de nya tomter som får styckas utan att området behöver detaljplaneras. På tomterna gäller följande bestämmelser:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bostadsbyggnaderna ska anslutas till kommunalt avlopp utan dröjsmål när detta är möjligt.</li> <li>2. Båthus får inte byggas vid stranden, om tomtens strandlinje är kortare än 40 m.</li> <li>3. Tomtens areal ska vara minst 1600 m<sup>2</sup>. På tomten får ett bostadshus och en ekonomibyggnad byggas. Våningsantalet får vara högst 1 ½. Om tomten är minst 5000 m<sup>2</sup> får för tomtägarens eget behov verkstad eller arbetsplatsutrymme byggas. Verksamheten får inte föranleda miljöstörningar eller stora grannar.</li> <li>4. Av tomtens areal får högst 15% bebyggas.</li> </ol>
<b>BS-1</b>	<p><b>BOSTADSOMRÅDE SOM SKA DETALJPLANERAS FÖRE NYA TOMTER FÅR STYCKAS.</b> Området innehåller även med bostadsändamålet sammanhängande offentlig och enskild service, trafikleder, parkeringsområden, parkområden samt områden för samhällsteknisk försörjning.</p>
<b>BS-2</b>	<p><b>DETALJPLANERAT BOSTADSOMRÅDE.</b></p>
<b>RN</b>	<p><b>OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION.</b> Trädbeståndet, som avgränsar vattenområde ska bevaras. Varsam gallring är dock tillåten. För landskapsvård nödvändiga åtgärder är tillåtna.</p>

Bild 3a. Utdrag ur planbestämmelserna för delgeneralplanen.

#### Detaljplanering

På området finns ingen tidigare detaljplan.

#### Byggnadsordning

Inga specialbestämmelser som berör planområdet finns i byggnadsordningen.

#### Kommunala beslut

Beslut gällande detaljplanering av fastigheten Granåsen 170-436-1-43 i Österkalmare by.

- Den 13 juni 2022 godkände kommunstyrelsen markägarnas anhållan om att detaljplanera fastigheten Granåsen 1:43.

#### Fastighetsregister och tomtindelning

Planområdet berör 1 fastighet som ägs av tre markägare.

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

#### Byggförbud

Inga byggnads- eller åtgärdsförbud finns på planområdet.

#### Baskarta

Baskartan har uppgjorts av Alandia Map / Benny Blomster år 2022.

## 5 Basfakta

#### Bebyggelse, miljö, befolkning och arbetsplatser

##### Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

##### Miljö

Miljön är mestadels skogsbevuxen. Genom området går en enskild väg Hasselgränd vilken betjänar ett 15 tal bostadshus. Längs stranden från norr till söder löper en friluftsled enligt Gamla Österkalmarevägens läge, gamla väggroppen kan knappt skönjas i terrängen.

##### Befolkning

Ingen är bosatt inom planområdet.



## Arbetsplatser

Planområdet har inga arbetsplatser.

## Bebyggd omgivning

Området som i norr gränsar till planområdet är planerat med tät egnahemshusbebyggelse och ett dagis. Direkt söder om området finns tre parhus, två egnahemshus och en sommarstuga. 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. 5 km avstånd.



bild 4 Kartskiss vilken visar planområdet och närmaste områdena för närservice Jomala affärsområde och Mariehamns centrum.

Tretton fastigheter samt kommunens vägområde gränsar till planområdet.

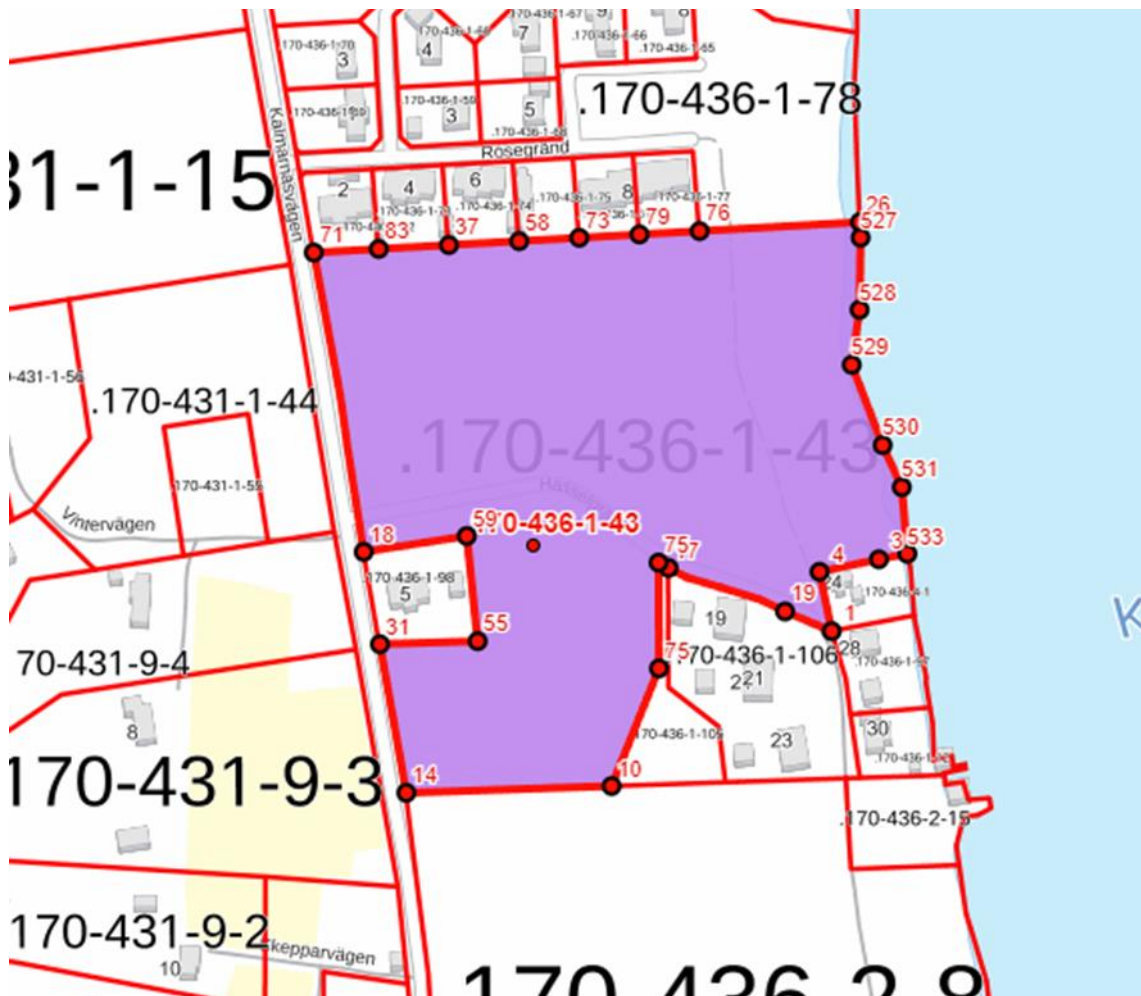


Bild 5 Utdrag ur Lantmäteriverkets grundkarta, fastigheten Granåsen 170-436-1-43 markerat.

### Naturmiljö

Landskapsregeringens Miljöbyrå har givit utlåtande 24.10.2022 över om kommande planläggning av området. Miljöbyrå har inga direkta synpunkter då utförd naturvärdesinventering inte påvisat några särskilt skyddsvärda eller fridlysta arter eller biotoper men man anser att en behovsbedömning bör utföras för att undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En vegetations- och biotopinventering har gjorts för delgeneralplanområdet 2016 av Faunatica (bilaga nr 5). I bilden nedanför syns resultatet: de svarta prickarna längs Kalmarnäsvägen är observationer av de nära hotade skogsnycklarna (*Dactylorhiza fuchsii*).

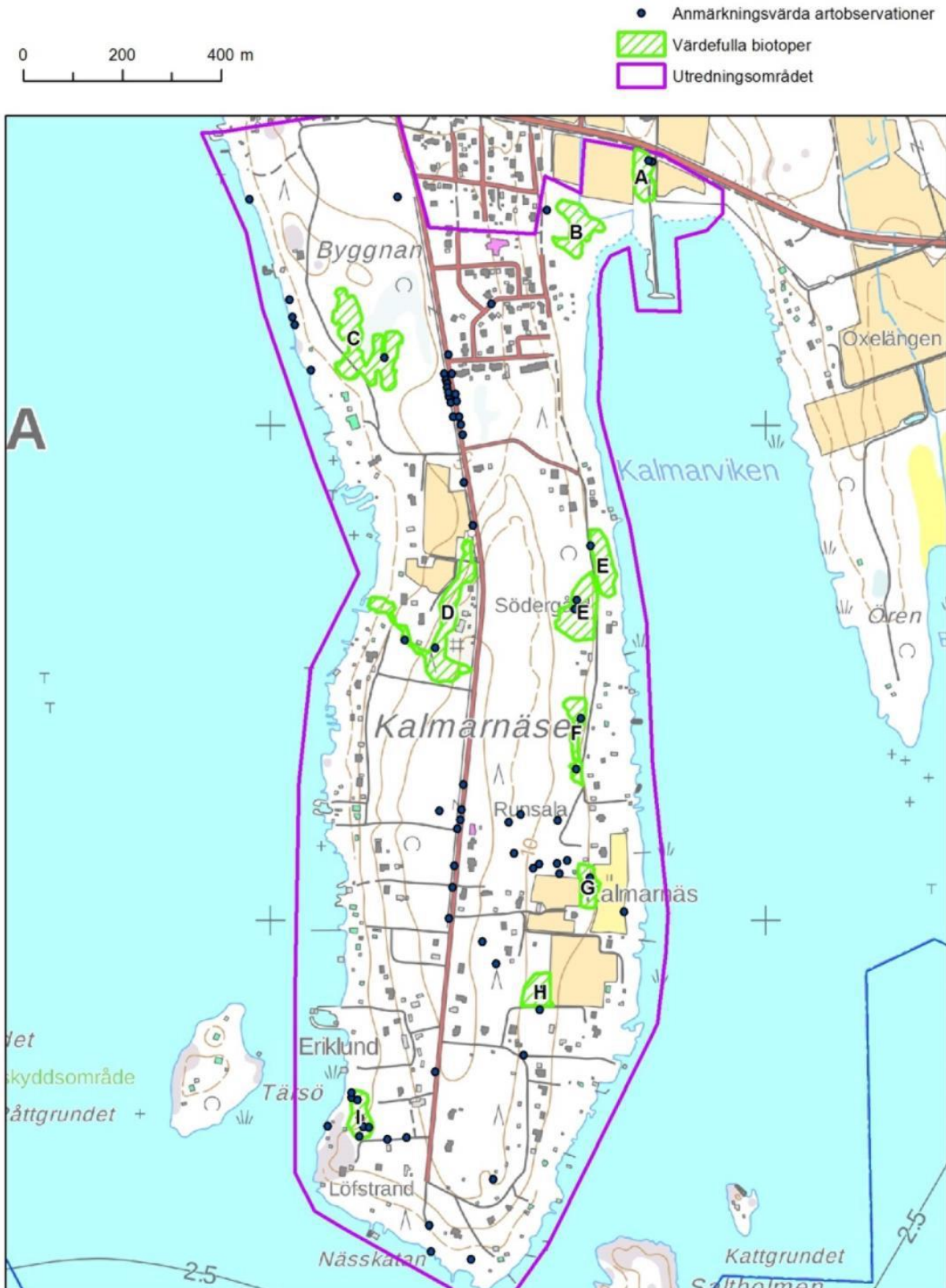


Bild 6. Inventeringskarta från vegetations- och biotopinventering 2016.

En djurinventering genomfördes samtidigt för delgeneralplanering av Kalmarnäs (bilaga 4).  
 Inventering gav som slutsats:

Trots att flera fågelarter som förekommer på Kalmarnäs är upptagna på rödlistan kommer fortsatt planering och byggande på området inte att påverka arterna i någon högre grad.

Som rekommendation för planeringen uttrycktes:

I det stora hela är Kalmarnäs ett sådant område där det finns rätt mycket fågelarter, men just nu inga arter som behöver några speciella åtgärder.

#### Fornminnen och kulturmiljö

Landskapsregeringens kulturbyrå har gjort en kulturmiljöinventering och arkeologisk inventering 2016 för uppdatering av delgeneralplanen för Kalmarnäs (Bilaga 3). I dessa utredningar har inga fornninnen påträffats inom planområdet. Den gamla vägsträckningen för Österkalmarevägen har inventerats och rekommenderats att bevaras som kulturhistoriskt värdefull.

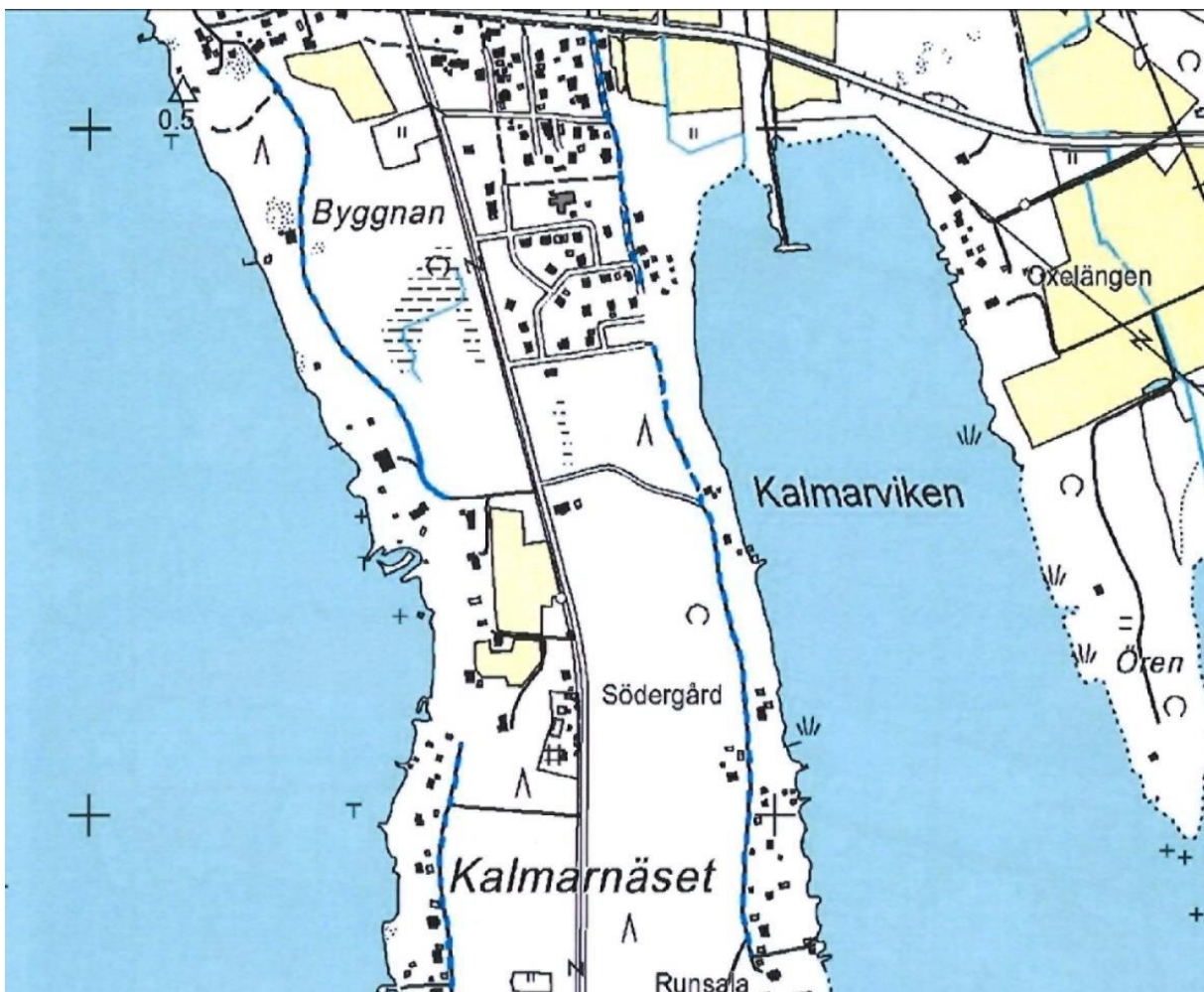


Bild 7. Utdrag ur Kulturbyråns inventeringskarta. Den gamla byvägen är markerat med blått.

#### Störande faktorer

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

## Baskarta

Baskarta över planområdet har upprättats av Alandia Map genom ny mätning med GPS och flygfotografering med drönare under tiden juli-augusti 2022. Kartan är upprättad i koordinatsystemet ETRS-GK20 och höjdsystemet N2000.

## 6 Målsättningar

Den 13 juni 2022 godkände Kommunstyrelsen i Jomala (KST§103/13.06.2022) 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 tillräckligt stora fri/parkområden reserveras för rekreation och lek,
- Maximalt 50 % av området används som tomtmark i enlighet med delgeneralplanen,
- Att vägnät och hårdgjorda ytor minimeras enligt kommunens principer för dagvattenhantering,
- Att väg- och parkområden ska utan vederlag överlätas till kommunen.
- Att befintlig infrastruktur och service utnyttjas för de boende.

## 7 Detaljplan och dess motivering

### Markanvändning

Planlösningen baserar sig på naturförhållanden och landskapsbilden, befintlig byggnation, Kulturbyrås inventeringar och rekommendationer samt naturinventeringarnas rekommendationer.

Den totala markanvändningen i detaljplanförslaget är följande:

Areal ha % av planområde

Bostadsbebyggelse (BE, BER)	2,8	48 %
Strövområden (US)	1,2	21 %
Parkområden (P, PN)	1,1	19 %
Gatuområden	0,7	12 %
	5,8	100,0

### **Kvartersområde för egnahemsbebyggelse (BE)**

Egnahemskvarteren 26, 27, 28 och 29 är placerade längs den bågformade gatan. Arealen för egnahemshustomter varierar mellan 923 och 1834 m<sup>2</sup>. Tomtantalet är totalt 17, ingen är bebyggda idag. På varje tomt får en bostadsbyggnad inrymmande högst två lägenheter samt ett garage uppföras. Garagets våningsyta får vara högst 40 m<sup>2</sup>. Byggrätten är 20-30 % av tomtens areal och framgår i tabell i kapitel 7.4 "Tomtindelning och byggrätt". Till byggrätten räknas bostadsbyggnad och ekonomibygnader. Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns ska vara minst 4 meter om detaljplanen inget annat anvisar. Byggnaders avstånd från gräns mot granntomt skall vara minst 4 m. Med grannes samtycke får komplementbyggnad och carport byggas 1 m från gränsen, alternativt ihop med motsvarande byggnader på granntomten. Det vinkelräta avståndet från garageport till vägområdets gräns skall vara minst 6 m. Tomtinfartens bredd får vara högst 6 m. Byggnaderna ska ha sadeltak eller en/tvåsidig pulpettak. Taklutningen får variera mellan 8-32 grader. Fasadmaterial skall bestå av trä, puts, betong med putsliknande yta eller kombination av dem. Tomterna skall inhägnas med staket eller häck. På varje tomt ska minst 2 bilplatser reserveras per bostad. Vid tomtgränserna får inte finnas höjdskillnader mellan tomterna. Om grannen ger sitt skriftliga tillstånd kan dock stödmurar byggas. De obebyggda delarna av tomtområde som inte används som gångbanor eller bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick. Det högsta tillåtna våningstalet variera mellan kvarteren från I ½ till II-våningar. På varje tomt skall reserveras minst två bilplatser/bostad.

### **Kvartersområde för egnahem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BER)**

På egnahemstomter gäller samma bestämmelser som på BE -områden.

På tomter för radhus och kopplade byggnader gäller följande:

På området får uppföras radhus, parhus och småhus som är ihopkopplade med carport eller förråd. Förutom bostadshus får på tomten byggas separata komplementbyggnader och biltak. Byggrätten är 30 % av tomtens areal och framgår i tabell i kapitel 7.4 "Tomtindelning och byggrätt". Byggnaderna ska ha sadeltak eller en/tvåsidig pulpettak. Taklutningen får variera mellan 8-32 grader. Byggnader i samma kvarter skall ha samma taklutning. Fasadmaterial skall bestå av trä, puts, betong med putsliknande yta eller kombination av dem. Fasad och takås, som är längre än 25 m skall brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning med minst 1 m alternativt i höjd riktning med minst 0,5 m. Gavel, som är bredare än 9 m, skall delas i minst två mindre delar genom förskjutning med minst 1 m. Tomterna skall inhägnas med staket eller häck. Byggnadernas avstånd från tomtgräns skall vara minst 4 m. Med grannes samtycke får komplementbyggnad och carport byggas 1 m från gränsen, alternativt ihop med motsvarande byggnader på granntomten. Om markens ursprungshöjdskillnad inom huvudbyggnadens grund överstiger 3 meter ska byggnaden byggas med källare eller alternativt med husgrund i etage så att höjdskillnaden minskas med minst 1 meter. Kvarteret får delas in i tomter, infart ska då ske genom körförbindelse inom kvarteret. För varje bostadslägenhet skall minst 1,5 bilplatser reserveras, ytterligare skall minst två gästbilplatser/tomt reserveras.

### **Strövområde US)**

Strövområdet finns som ett större enhetligt skifte i östra delen av planområdet. Arealen för strövområdet är 1,2 ha. På området får anläggas behövliga servicevägar, stigar, grillplats, en för planområdet gemensam bastu max. 15 m<sup>2</sup>, bryggor, badplats och mindre konstruktioner som

tjänar områdets användning för rekreation och friluftsliv. Skogsvårdsåtgärder som främjar områdets användning är tillåtna, kalavverkning är förbjuden.

#### **Parkområde (PL)**

Parkområde inom vilket får iordningställas kvarters- och områdeslekplats. Området finns i den centrala delen av planområdet inne i den bågformade Granåsvägen. Området har en areal på 0,33 ha, området ska underhållas och iordningsställas enligt kommunens anvisningar för lekplatser. Inom området får en områdeslekplats, sittplatser, idrottsutrustning och annat som betjänar friluftsliv ordnas.

#### **Park i naturtillstånd (PN)**

På området får uppföras mindre konstruktioner som betjänar områdets användning för rekreation. Området har en areal på 0,69 ha Skogsvårdsåtgärder som främjar områdets rekreativvärde är tillåtna.

#### **Trafikområde (TG)**

Området ger utrymme för en busshållplats vid Kalmarnäsvägen. Korsningsområdet Hasselgränd-Kalmarnäsvägen används i dag som uppsamlingsplats för skolskjuts och hållplats för tätortsbussen.

#### **Bestämmelser som gäller hela planområdet**

Vid tomtgränser skall bredvidliggande tomter ha samma markhöjd. Murar o.d. får anläggas, om grannen ger sitt skriftliga samtycke. Obebyggda delar av tomtområde som inte används som gångbanor eller för bilparkering skall planteras eller på annat sätt hållas i vårdat skick, tomter med prickmark ska även förses med insynskyddande växtlighet mot Kalmarnäsvägen och mot angränsande bostadskvarter. Hårdgjorda ytor inom planområdet skall undvikas. Kommunens dagvattenstrategi ska följas. På slutningstomter ska byggnader anpassas till terrängen. Källarvåning är tillåten. De källarutrymmen, av vilkas höjd minst hälften ligger ovan markytan, räknas med i tomtens byggnadsrätt. På grönområdena (PN, PL, US) är det tillåtet att placera markledning, dagvattenanläggningar och konstruktioner för samhällsteknisk försörjning.

Gatuområdenas totalareal är 0,7 ha, 12 % av planområdets yta. Det låga procenttalet möjliggörs av att gatuområdet utnyttjas effektivt med planerade tomter runt hela gatan.

#### Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledning finns vid Kalmarnäsvägen. Kommunen kommer att öka kapaciteten för kommunaltekniken i samband med att g/c banan byggs längs kalmarnäsvägen.

## Tomtindelning och byggrätt

Kvarter	Tomt	Planbeteckning	Areal m2	e-tal	Byggrätt
26	1	BE	830	-	250
	2	BE	941	-	250
	3	BE	864	-	250
	4	BE	1879	-	300
	5	BE	1166	-	300
	6	BE	1122	-	300
	7	BE	1096	-	300
	8	BE	1093	-	300
	9	BE	1144	-	300
	10	BE	1664	-	300
27	1	BE	1506	-	250
	2	BE	1058	-	250
	3	BE	1010	-	250
	4	BE	1004	-	250
28	1	BE	1063	-	200
	2	BE	926	-	200
29	1	BE	998	-	200
30	1	BER	8047	0,3	2414
			<b>27411</b>		<b>6864</b>

Bild 8. Tabell om tomtarealer och byggrätt.

Kontakter till markägare och grannar

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

## 8 Genomförande och konsekvenser

### Genomförande

Området har planlagts på markägarnas initiativ. Eftersom marken är i privat ägo, sker exploateringen i den takt markägaren vill. Vägförbindelserna och kommunaltekniken skall vara ordnad före styckning eller byggandet av nya tomter får påbörjas.

### Miljökonsekvenser

Delgeneralplanen för Kalmarnäs är uppdaterat 2021 möjliga tomtområden, grönområden och skyddsområden definierades då. Inventeringar för biotoper, vegetation och djurliv genomfördes för detta ändamål och miljökonsekvenserna granskades samt placering av nya tomtområden optimerades då. Detaljplanen följer delgeneralplanen.



Inverkan till naturförhållandena blir stora i de nya tomtområden som täcker 48% av planområdet. 40% av planeringsområdet består av strövområden (US) och parkområden (P, PN). Byggnation med egnahemshus är anpassat till befintlig bebyggelse, strandlandskap och naturmiljö.

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.

Naturinventeringens rekommendationer följs genom att byggnation för boende inte tillåts vid stränderna, stora enhetliga grönytor är besparade, vägområden är minimerade, ingen genomfart uppstår, viktiga trädbestånd och vegetation för djurlivet sparas till stora delar.

#### Fornlämningar och kulturlandskap

Inom planeringsområdet finns inga fasta fornminnen.

Den enda kulturminnen, Gamla Österkalmarevägen restaureras och bevaras i sin helhet som gång- och cykelbana. Servicekörning till strövområdet tillåts.

#### Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen

Trafiken på Hasselgränd kommer att öka då de nya tomterna styckas och bebyggs. Den nya exploateringen kan medföra högst 20 nya tomter. 17 av dessa kommer att använda Hasselgränd, i framtiden då planområdet utvidgas söderut kommer en ny infartsväg att anläggas till Kalmarnäsvägen, vilket betyder att framtida byggtrafik och tomtrafik kommer att orsaka minimal störning till boende vid området. Kvartersområdet som medger radhusbebyggelse är planerat med en egen infart från Kalmarnäsvägen.

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

Antalet invånare kan stiga till 70st. räknat med den genomsnittliga 3,5 personer per hushåll. Även om den procentuella ökningen är stor inom planområdet handlar det ändå om en liten procentuell ökning för hela Kalmarnäs.

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

Allmän lekplats ordnas i den centrala delen av planområdet med möjlighet till överblick från de flesta tomter. Större lek område med fotbollsplan finns i befintliga bostadsområdet i norra Kalmarnäs.

Jomala den 9 november 2023

Rev. den 28 oktober 2024

Mathias Rösgren

planläggare