

TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER:

- BE** KVARTERSOMRÅDE FÖR EGNACHEMSBEBYGGELSE
1. På varje tomt får en bostadsbyggnad inrymmande högst två lägenheter samt en separat ekonomibygnad/garage uppföras. Om tomten är minst 2000 m² får två ekonomibygnader uppföras, om tomten är mins 3000 m² får tre ekonomibygnader uppföras.
2. Byggnaderna ska förses med sadeltak, bruten sadeltak eller pulpettak.
3. Fasaderna ska bestå av trä, puts eller en kombination av dem.
- L** JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE
Inom området får uppföras byggnader eller konstruktioner som betjänar områdets användning för jordbruk, skogsbruk eller rekreation. Området får också innehålla mindre konstruktioner för kommunalteknisk försörjning. De befintliga byggnaderna får underhållas och byggas till.
- LÅ** LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE
- US** STRÖVOMRÅDE
På området får anläggas behövliga vägar, gångstigar, ledningar och mindre konstruktioner som betjänar områdets verksamhet. Området får också innehålla mindre konstruktioner för kommunalteknisk försörjning.
- SF** FORNMINNESOMRÅDE
Området är skyddat genom LL om fornminnen. Koden hänvisar till objektnummer i Kulturbyråns register över fornminnen.
- T** TRAFIKOMRÅDE
- · — · — · — LINJE 3 m UTANFÖR DET PLANOMRÅDE SOM FASTSTÄLLESEN GÄLLER
- KVARTERS-, KVARTERDELS- OCH OMRÅDESGRÄNS
- TOMTGRÄNS
- RIKTGIVANDE TOMTGRÄNS
- 435 ÖNN** BYNUMMER
- ÖNN** BYNAMN
- 43** NAMN PÅ GATA
- 43** KVARTERSNUMMER
- ① TOMTNUMMER.
Fastighetsnummer i parentes anger fastigheten som tomten får styckas från.
- e=0.15** EXPLOATERINGSTAL, DVS FÖRHÅLLET MELLAN VÅNINGSYTAN OCH TOMTENS YTA
- II** ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL VÅNINGAR I BYGGNAD ELLER DEL DÄRAV.
- [---] BYGGNADSYTA
- [---] BYGGNADSYTA för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
- [---] GATA

- [---] INSTRUKTIV KÖRFÖRBINDELSE
- [---] DEL AV TOMTGRÄNS, DÄR TOMTANSLUTNING ÄR FÖRBJUDEN.
- [---] FÖR LEDNING RESERVERAD DEL AV OMRÅDE.
- [---] OMRÅDE MED SPECIELLA NATURVÄRDEN.
Enligt EU:s Habitatdirektiv prioriterad naturtyp: Strandängar vid Östersjön.

- ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:
- Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns ska vara minst 5 meter om detaljplanekartan inget annat anvisar. Med grannens samtycke får en del av byggnad placeras närmare gränsen.
 - Det vinkelräta avståndet från garageport till gatuområdets gräns ska vara minst 6 meter.
 - På varje tomt ska minst 2 bilplatser reserveras/bostad.
 - Obebyggda delar av tomtområde, som inte används som gångbanor eller för bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i värdat skick.
 - Härdgjorda ytor inom planområdet ska undvikas.
 - Golvnivån på markplan ska vara minst +2,30 räknat från medelvattennivån.
 - Vid tomtgräns ska bredvidliggande tomter ha samma markhöjd. Slänter, murar o.d. får anläggas i samråd med grannen.
 - På strandtomt får båthus om högst 120 m² byggas. Båtuset får byggas utanför byggytan.
 - Strandbastu kan byggas enligt kommunens byggnadsordning.
 - Vid nybyggnation av bostadshus på tomter som gränsar sig till landsvägen ska ytterkalet uppfylla ljudisoleringskrav på 30 dB.

Jomala den 31 maj 2024

Mathias Rösgren
planläggare

Antagen av kommunstyrelsen den ?? 2024, § ???.
Planen har vunnit laga kraft den ?? 2024.

JOMALA Önningeby by
Ändring av detaljplan för kvarteren 4352-4359 samt jord-och skogsbruks-, ströv- och trafikområden.

Detaljplankarta 1:2000
Jomala den 31 maj 2024
Mathias Rösgren

SKALA 1:2000



JOMALA KOMMUN

ÖNNINGEBY BY

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANÄNDRING FÖR KVARTEREN 4352-4359 SAMT JORD- OCH SKOGBRUKS-, STRÖV- OCH TRAFIKOMRÅDEN.

Beskrivning avser detaljplanekartan som är daterat den 31 maj 2024.

Områdesbestämning:

Detaljplanändring för kvarter 4352-44359 i Önningeby by. Området har en yta på 12,4 ha och finns norr om Lemströms kanal. Genom detaljplanändringen kompletteras allmänna bestämmelserna och planbestämmelsen för L-område.

DETALJPLANÄNDRING OCH DESS MOTIVERING

Motivering och beslut

Den ursprungliga detaljplanen är gjort på markägarna begäran av extern planläggare. Under den ovanlig långa planprocessen (från februari 2021 till juli 2023) och myndigheternas krav på revideringar (3 omgångar) har några av markägarnas önskemål fallit bort. Planändringen gäller dessa 3 formuleringar som kompletteras till planbestämmelserna i plankartan. För övrigt gäller planbeskrivningen för den 24 april 2023 antagna detaljplanen.

Den 27 maj 2024, §96 godkände Kommunstyrelsen anhängan och målsättningarna för planändringen.

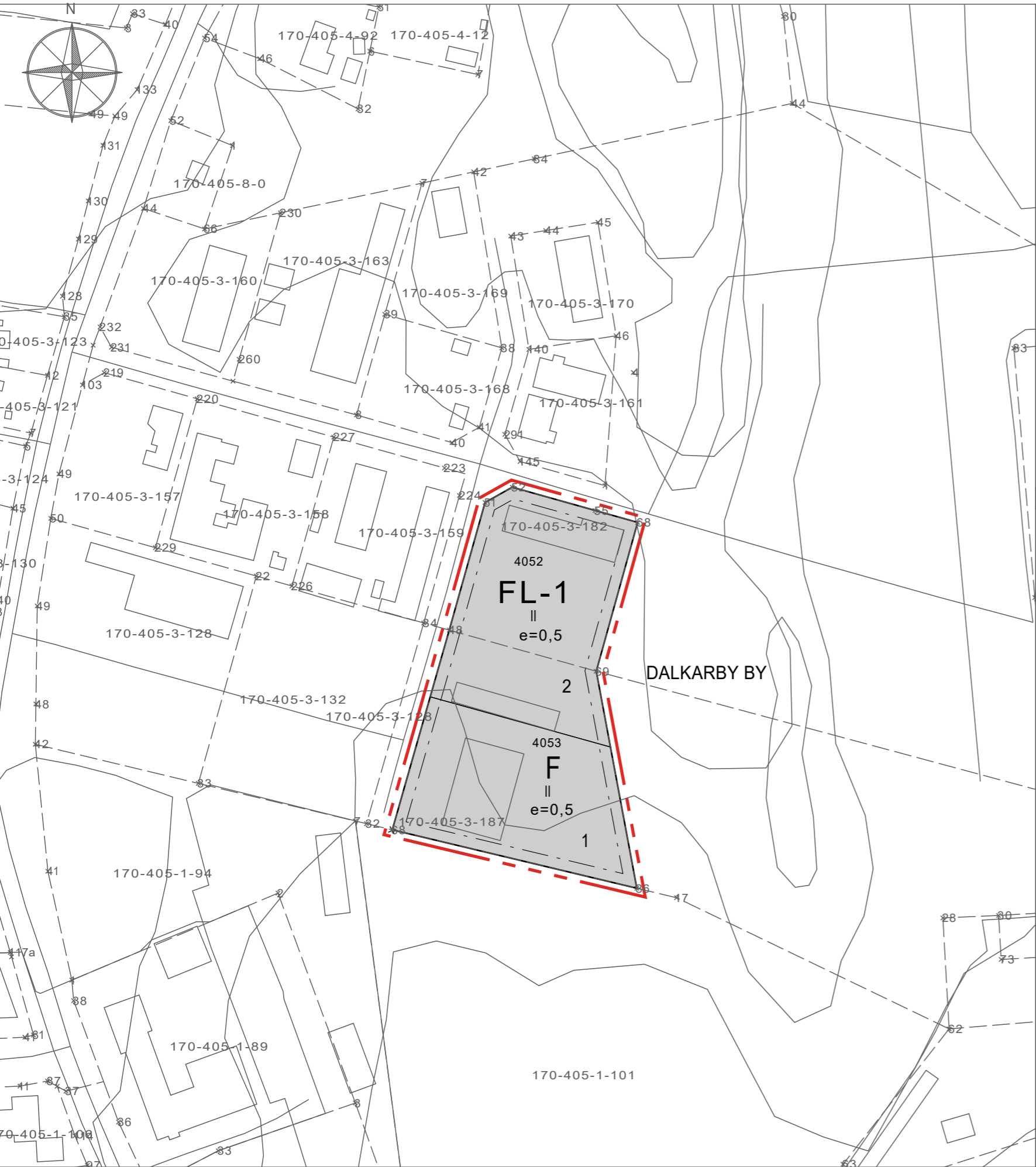
Ändringarna och målsättningarna

Ändringar som kommunstyrelsen har godkänt och fastslagit som målsättningar:

- Till allmänna bestämmelser tilläggs: Strandbastu kan byggas enligt kommunens byggnadsordning.
- Planbestämmelserna för L-området kompletteras med: De befintliga byggnaderna får underhållas och byggas till.
- Meningen i allmänna bestämmelserna ändras till: Med grannens samtycke för en ~~ekonomi~~byggnad del av byggnad placeras närmare gränsen.

Jomala den 31 maj 2024

Mathias Rösgren, planläggare



Bilaga C - KST § 153

TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER:

FL-1

KVARTERSOMRÅDE FÖR SMÅINDUSTRI OCH LAGERBYGGNADER. AV DEN UTBYGGDA VÄNINGSYTAN FÅR HÖGST 25% UTNYTTJAS FÖR AFFÄRSUTRYMMEN.

F

KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRIBYGGNADER DÄR ÄVEN LAGER- OCH AFFÄRSUTRYMMEN FÅR PLACERAS. I DIREKT ANSLUTNING TILL BYGGNAD FÅR NÖDVÄNDIGA UTRYMMEN FÖR KONTOR OCH SOCIALA UTRYMMEN BYGGAS.

LINJE 3 M UTANFÖR DET PLANOMRÅDE FASTSTÄLLELSEN GÄLLER.

—

GRÄNS FÖR OMRÅDE, KVARTER OCH DEL AV KVARTER.

DALKARBY

NAMN PÅ BY.

4053

KVARTERSNUMMER.

1

TOMTNUMMER.

||

ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL VÅNINGAR I BYGGNADER, BYGGNAD ELLER DEL DÄRAV.

e=0,5

EXPLOATERINGSTAL, DVS FÖRHÅLLET MELLAN VÄNINGSYTA OCH TOMTENS YTA.

BYGGNADSYTA.

Jomala den 9 juli 2024,
Maja Ivansson
planerare

Antagen av kommunstyrelsen den xxxx
Planen har vunnit laga kraft den xxxxx

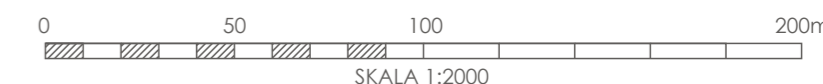


JOMALA Dalkarby by

Detaljplanändring för kvarter 4052 och 4053.

Genom detaljplaneändringen justeras tomtgränsen mellan fastigheterna. Detaljplaneändringen avser den 3 mars 1994 och den 14 september antagna detaljplaner för kvarter 4052 och 4053.

Detaljplanekarta 1:2000
Jomala den 9 juli 2024, Maja Ivansson





JOMALA KOMMUN

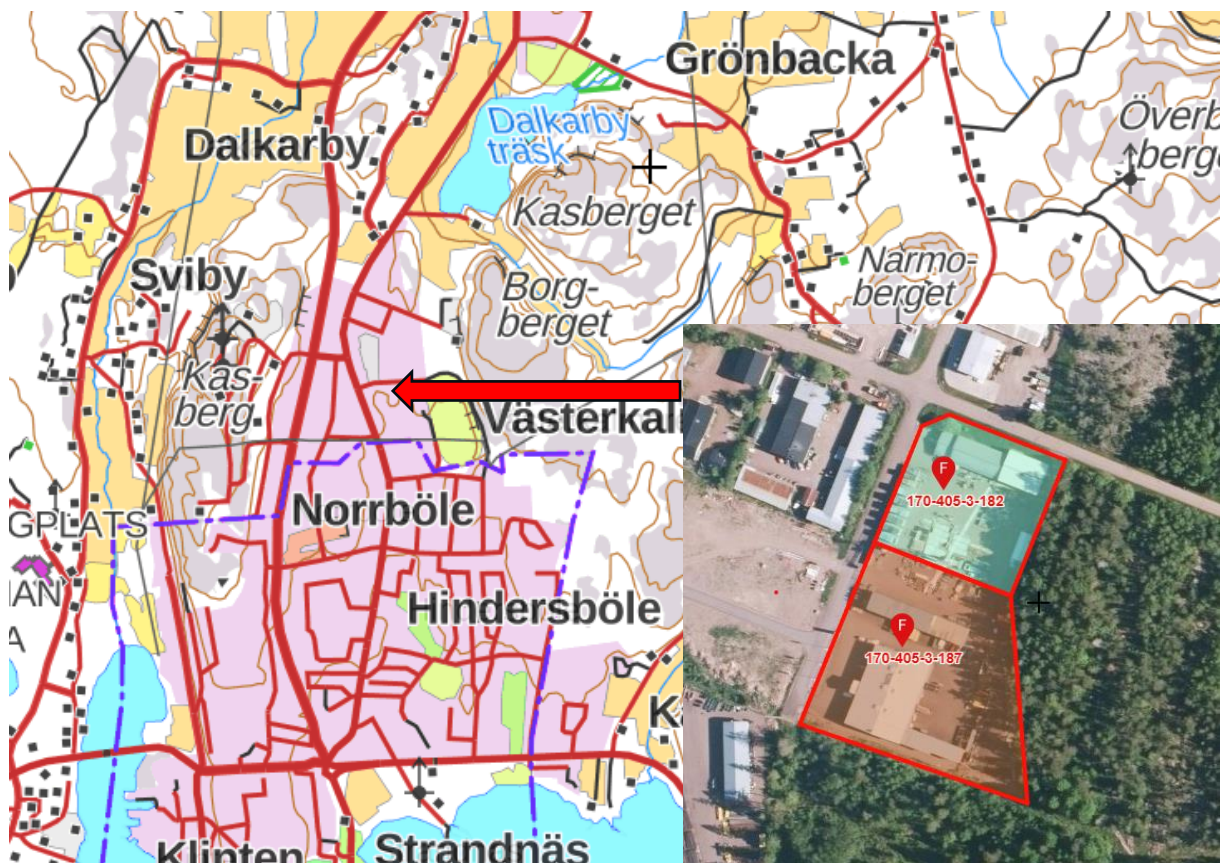
DALKARBY BY

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING FÖR KVARTER 4052 OCH 4053 I DALKARBY BY.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 9 juli 2024.

Områdesbestämning: Detaljplan omfattar kvarter 4052 och 4053.

Lägesbestämning: Området ligger i Dalkarby by i Jomala, området gränsar till Dalvägen och brinkvägen. Områdets areal är cirka 1,32 ha.



Planområde markerat med rött.

1. BASFAKTA

11. PLANERINGSSITUATION

11.1 Generalplan eller motsvarande

För området finns en fastställd delgeneralplan. Delgeneralplan för centralområdet, och är antagen av kommunfullmäktige den §4 27 januari 2015. I delgeneralplanen är området anvisat för område för industri och lagerbyggnad (F). Generalplanens ändamål är att ange principerna för den eftersträlvade utvecklingen i det område som planen omfattar. Detaljplaneförslagets innehåll överensstämmer med huvuddragen för markanvändningen i gällande delgeneralplan.

11.2 Detaljplan

För området finns två gällande detaljplaner. För norra området, fastigheten 170-405-3-182, FL-1 (kvartersområde för småindustri och lagerbyggnader) och antogs av kommunstyrelsen 3 mars 1994. Detaljplan för södra området och fastigheten 170-405-3-187, F (kvartersområde för industribyggnader där även lager och affärsbyggnader får placeras) är antagen av kommunstyrelsen 14 september 2011.

11.3 Byggnadsordning

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

11.4 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom planområdet finns fastigheterna 170-405-3-182 och 170-405-3-187 i Dalkarby by.

11.5 Byggnadsförbud

På området gäller inget byggnadsförbud.

11.6 Beslut, planer

Kommunstyrelsen §3 beslutade den 22 januari 2024 att godkänna anhållan om detaljplaneändring under förutsättningarna att den sökande står för samtliga planläggningskostnader. Kommunens planläggare får i uppdrag att utföra planändringen.

11.7 Baskarta

Baskartan är inmätt i augusti 2020 av Alandia Map/Benny Blomster i koordinatsystem GK20 och höjdsystem N2000.

1. FASTIGHETSÄGARE

Den del av kvarter 4052 och 4053 som berörs ägs av Ålands Bygg Fastighets Ab.

13. BEFOLKNING OCH ARBETSPLATSER

Inom området finns arbetsplatser, men ingen fast bosättning.

14. BEBYGGD OMGIVNING

Planområdet gränsar i syd och öst till skogsfastigheter som enligt delgeneralplanen är reserverade för rekreationsområde R och fornminnesområde SF. I norr gränsar området till Dalvägen och i väster till ett annat industri/ lagerområde, som enligt delgeneralplanen är reserverat för handel, förvaltning och service HF. Kommunaltekniken är anlagd fram till fastigheterna.

15. NATURMILJÖ

På berörda fastigheter inom planområdet finns idag industrierhallar, partihandel och lagerbyggnader. På området finns ingen orörd natur eller växlighet.

16. SÄRDRAG OCH SKYDDSOBJEKT

Inom området finns inga skyddade objekt eller särdrag.

17. STÖRANDE FAKTORER

På området finns inga störande faktorer.

2. MÅLSÄTTNINGAR

Målsättningar för detaljplanen är att tomtgräns för FL-1 området flyttas söderut så att de byggnader som hör ihop med respektive områdes verksamhet blir inom en och samma tomt. Arealen för FL-1 området ökar, och minskar i motsvarande grad för F-området, den totala byggrätten hålls oförändrad.

3. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

Avsikten med planändringen är att anpassa tomtgränserna enligt hur de befintliga verksamheterna verkar på området i dagsläget. Byggrätterna på tomterna är likvärdiga med samma exploateringsavtal, exploateringsgraden i förhållande till tomtstorlek bibehålls fastän tomtgränsen ändras.

4. GENOMFÖRANDE

Detaljplaneändringen görs i kommunens regi. Markägaren ska stå för samtliga kostnader som planändringen medför.

5. KONSEKVENSER

Naturmiljö

Området är schaktat och utfyllt med sprängsten, ingen del av området är i naturligt tillstånd. Detaljplaneändringens påverkan på naturmiljön ändrar inte jämfört med de två gällande detaljplanerna från 1994 och 2011, eftersom byggnadsytan är oförändrad. 'Strategi för dagvattenhantering' ska beaktas vid förverkligandet av planen.

Landskapsbild, kultur- och boendemiljö

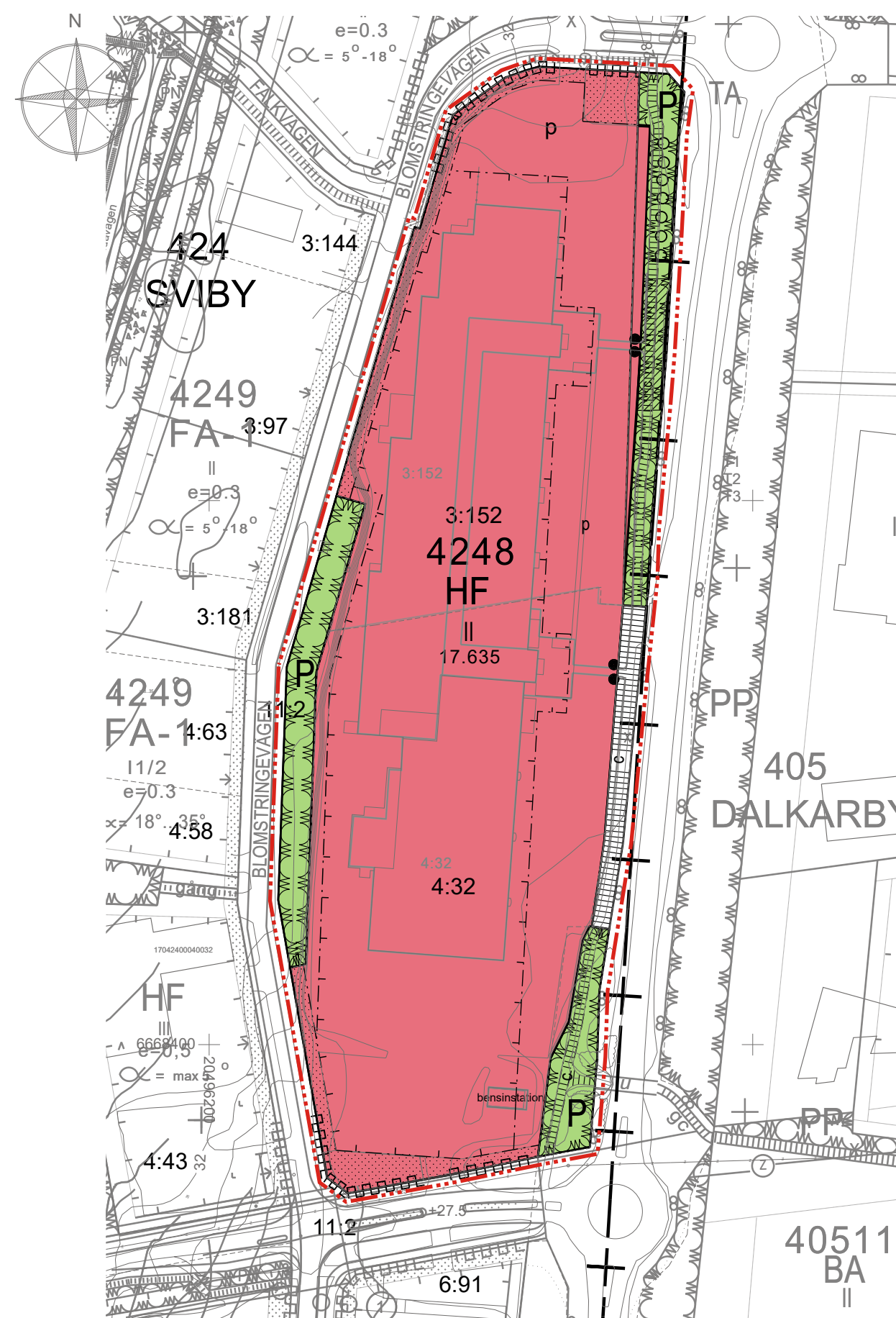
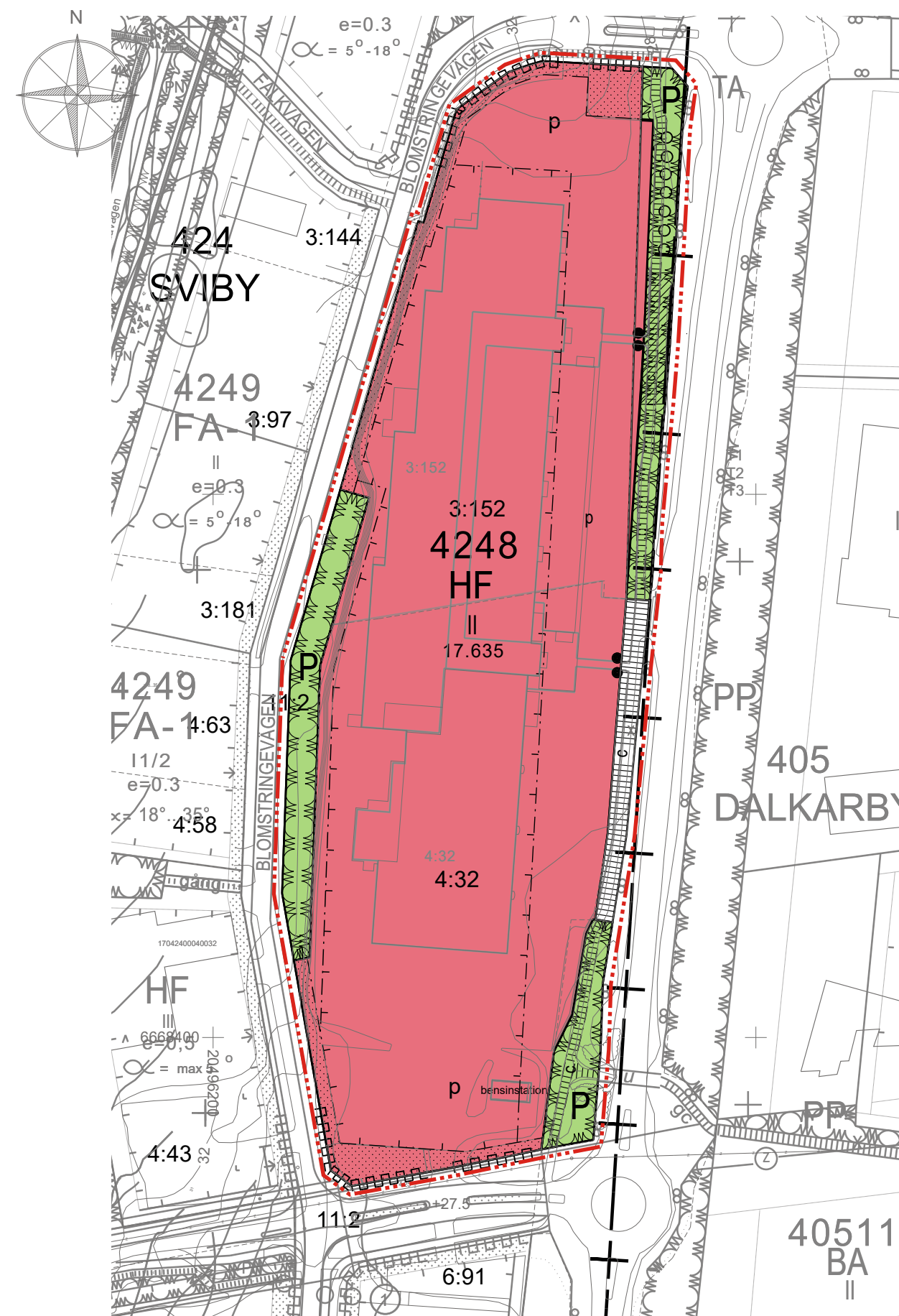
I detaljplaneändringen förändras inte byggnadsytan eller våningsantalet. Ingen ny exploatering av markområden sker och inga värdefulla landskap eller inventerade kulturvärden finns i planområdet. Landskapsbilden och kulturmiljön förändras inte. Trafiken ökar inte, boendemiljön eller trafiksäkerheten påverkas inte av planändringen.

Samhällsekonomiska och sociala konsekvenser

Detaljplaneändringen medför inte ändringar i de samhällsekonomiska och sociala konsekvenserna.

Jomala den 9 juli 2024

Maja Ivansson
planerare



TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER:

- HF** KVARTERSOMRÅDE FÖR HANDEL, FÖRVALTNING OCH SERVICE
 1. Fasad- och takfotslinjer, som är längre än 30 m, ska brytas på minst en punkt genom indragning eller förskjutning med minst 2 m, alternativt genom utbyggnad av yttre trapphus eller burspråk, vars fasadliv i sin helhet stiger minst 60 cm över takfotslinjen.
 2. Minst 70% av byggnadens väggyta, fönstren borträknade, ska bestå av antingen betong eller rappad stenmaterial, fasadglas eller slät fasadplåt. Andra material såsom trä får användas som kompletterande material.
 3. Obebyggda delar av tomtområde, som inte används som gångbanor eller för bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick. Bilplatsområden som är större än 1000 m² ska delas i mindre fält med buskar och träd. Planteringsareal ska vara minst 5% av parkeringsområdets areal.
 4. Av ytan på kvartersområdet få högst 50% asfalteras. Procentandelen räknas inklusive byggnadens grundareal. Större andel av asfalterat yta kan accepteras om den kompenseras med motsvarande areal av takvegetation (sk. grönt tak). Byggnadsnämnden kan av särskilda skäl bevilja undantag från bestämmelsen.
 5. Utomhuslagring är inte tillåten.
 6. I anslutning till affärs- och kontorsbyggnader får en sk. övervakningsbostad byggas. Bostadens våningsyta får vara högst 120 m².
 7. Från parkeringsområdet ska trygga gångvägar leda till affärsbyggnaders ingångar. Från affärsbyggnadens cykelstlinningar ska anslutningar till den allmänna gång- och cykelvägen vid Nya Godbyvägen byggas.
 8. Vid tomtens östra gräns mot gc-väg och parkområde ska eff 0,6-0,8 m högt metallstaket uppföras.
- P** PARKOMRÅDE SOM SKA IORDNINGSTÄLLAS. Områdets befintliga planteringar ska bevaras eller flyttas samt vid behov kompletteras och förnyas.
- LINJE 3 M UTANFÖR DET PLANOMRÅDE FASTSTÄLLESEN GÄLLER.
- GRÄNS FÖR OMRÅDE, KVARTER OCH DEL AV KVARTER.
- BESTÄMMELSEGRÄNS
- 424** BYNUMMER.
- SVIBY** BYNAMN.
- 4248** KVARTERSNUMMER.
- ||** ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL VÅNINGAR I BYGGNADER, BYGGNAD ELLER DEL DÄRAV.
- 17.635** BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÅNINGSYTA
- []** BYGGNADSYTA.
- []** DEL AV OMRÅDE SOM SKA PLANTERAS. GENOM OMRÅDET FÅR INFARSTVÄG TILL TOMTEN ORDNAS.
- []** PARKERINGSOMRÅDE.
- []** FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK RESERVERAD VÄG. De befintliga planteringarna inom området ska bevaras samt vid behov kompletteras och förnyas.
- []** FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK RESERVERAD DEL AV OMRÅDE.
- []** DEL AV GATUOMRÅDETS GRÄNS DÄR TOMTANSLUTNING ÄR FÖRBJUDEN.
- TRÄD SOM SKA PLANTERAS. Trädet planteras antingen på ett planteringsområde som är minst 2,0x2,0 m, omgivet med kantsstenar och ligger minst 30 cm högre än den bredvidliggande markytan eller i en planteringslåda som är minst 0,8x0,8x0,8 m.
- ○ ○ ○ ○** TRÄDRAD SOM SKA PLANTERAS
- []** OMRÅDE DIT BEFINTLIGA PLANTERINGAR FRÅN UTVDGNINGSOMRÅDET SKA FLYTTAS. Planteringarna nära köpcentrets norra ingång flyttas några meter österut.

BILPLATSBESTÄMMELSER:
 På området skall reserveras minst en bilplats/30 m² affärsvåningsyta och en bilplats/50 m² kontorsvåningsyta. Affärernas lagerområden räknas inte med med i den våningsytan som bilplatserna baserar sig på.

Jomala den 1 juli 2024,
 Maja Ivansson
 planerare

Antagen av kommunstyrelsen den xxx
 Planen har vunnit laga kraft den xxx

JOMALA Sviby by

Detaljplanändring för kvarter 4248.

Genom detaljplanändringen förstoras byggnadsytan. Ändringen avser den 13 september 2021 antagna detaljplanen för kvarter 4248 samt parkområden i Sviby by.

Detaljplanekarta 1:2000
 Jomala den 1 juli 2024, Maja Ivansson

SKALA 1:2000



JOMALA KOMMUN

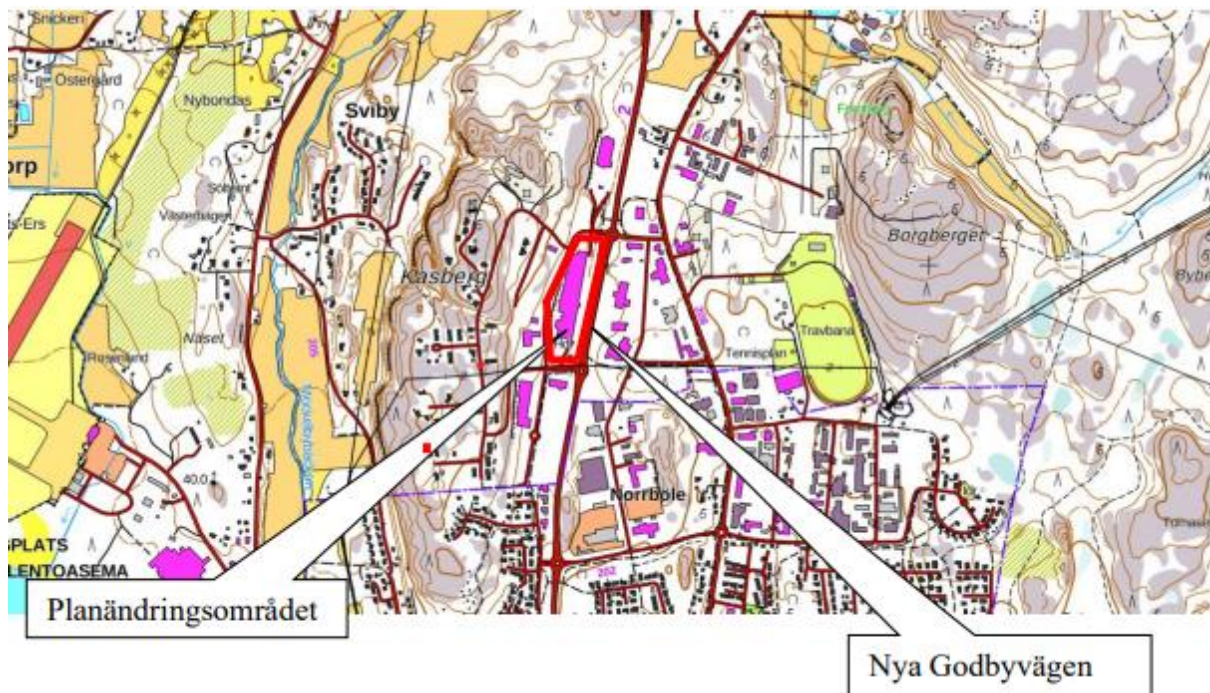
SVIBY BY

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING FÖR KVARTER 4248 I SVIBY BY.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 1 juli 2024.

Områdesbestämning: Detaljplaneändring omfattar kvarter 4248.

Lägesbestämning: Detaljplaneändringsområdet omfattar ett 44.923 m² stort område vid Nya Godbyvägen i Sviby.



Planområde markerat med rött.

1. BASFAKTA

11. PLANERINGSSITUATION

11.1 Generalplan eller motsvarande

För området finns en fastställd delgeneralplan. Delgeneralplan för Sviby och Torp byar, och är antagen av kommunfullmäktige den 24 juni 2008 § 73. I delgeneralplanen är området anvisat för HF område för handel, förvaltning och service.

11.2 Detaljplan

För planändringsområdet finns det en gällande detaljplan som antogs av kommunstyrelsen den 13 september 2021, och innefattar kvarter 4248 i Sviby by. Området har planbeteckning HF, kvartersområde för handel, förvaltning och service. Resten av detaljplanområdet är parkområde (P) och ”c-väg”.

11.3 Byggnadsordning

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

11.4 Fastighetsregister och tomtdelning

Detaljplanändringen omfattar fastigheten 170-424-4-65 Blomstringe.

11.5 Byggnadsförbud

På området gäller inget byggnadsförbud.

11.6 Beslut, planer

Kommunstyrelsen beslutade den 17 juni 2024 § 127 att godkänna markägarens anhållan om planändringen för Maxinge kvarter 4248 i Sviby, under förutsättningar att markägaren Maxinge Ab står för planläggningskostnaderna. Kommunstyrelsen beslutade också att godkänna kommunens planläggningskontor som planläggare.

11.7 Baskarta

Baskartan är inmätt i augusti 2020 av Alandia Map/Benny Blomster i koordinatsystem GK20 och höjdsystem N2000.

12. FASTIGHETSÄGARE

Fastigheten 4:65 ägs av Maxinge Ab, som är initiativtagare till planändringen. Maxinge Ab representeras av Dan-Johan Dahlblom.

13. **BEFOLKNING OCH ARBETSPLATSER**
Inom planändringsområdet finns arbetsplatser, men ingen fast bosättning.
 14. **BEBYGGD OMGIVNING**
Planändringsområdet omringas av gatu- och vägområden. Vaghållare för gatorna är Jomala kommun och för vägområdet Landskapet Åland. Området har inga privata rågrannar. Planområdet har 10 grannar på andra sidan av gatu- och vägområden. Av dessa är 7 bebyggda med industri-och affärslokaler.
 15. **NATURMILJÖ**
Tomten är bebyggd med en affärslokal på 14.363 m². Gator och kommunalteknik är färdigbyggda och parkområden planterade inom området. Parkeringsområdet innehåller även en obemannad bensinstation i södra delen av området.
 16. **SÄRDRAG OCH SKYDDSOBJEKT**
Inom området finns inga skyddade objekt eller särdrag.
 17. **STÖRANDE FAKTORER**
Det finns inga störande faktorer inom området.
2. **MÅLSÄTTNINGAR**
Målsättningar för planändringen är att utöka byggnadsytan för HF kvarteret så att byggande vid köpcentrets båda huvudingångar möjliggörs. Bygggrätten och övriga bestämmelser hålls oförändrade.
 3. **DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING**
Ändring av en detaljplans byggnadsyta kan endast göras genom en detaljplaneändring enligt normalt förfarande för planärenden.

Maxingebyggnaden har en lång och relativt enhetlig fasad, byggande vid de två entréerna är positivt sett till byggnadens utseende, genom att den långa fasaden bryts.
 4. **GENOMFÖRANDE**
Detaljplaneändringen görs i kommunens regi. Enligt kommunens planläggningspraxis står markägaren för planläggningskostnader och förverkligande av planändringen.

5. KONSEKVENSER

Naturmiljö

Detaljplaneändringens påverkan på naturmiljön förändras inte jämfört med gällande detaljplan från 2021, eftersom byggnadsrätten är oförändrad. 'Strategi för dagvattenhantering' ska beaktas vid förverkligandet av planen.

Landskapsbild, kultur- och boendemiljö

Landskapsbilden och kulturmiljön förändras inte. Trafiken ökar inte, boendemiljön eller trafiksäkerheten påverkas inte av planändringen.

Samhällsekonomiska och sociala konsekvenser

Detaljplaneändringen medför inte ändringar i de samhällsekonomiska och sociala konsekvenserna, jämfört med gällande detaljplan.

Jomala den 1 juli 2024

Maja Ivansson
planerare