

## JOMALA KOMMUN

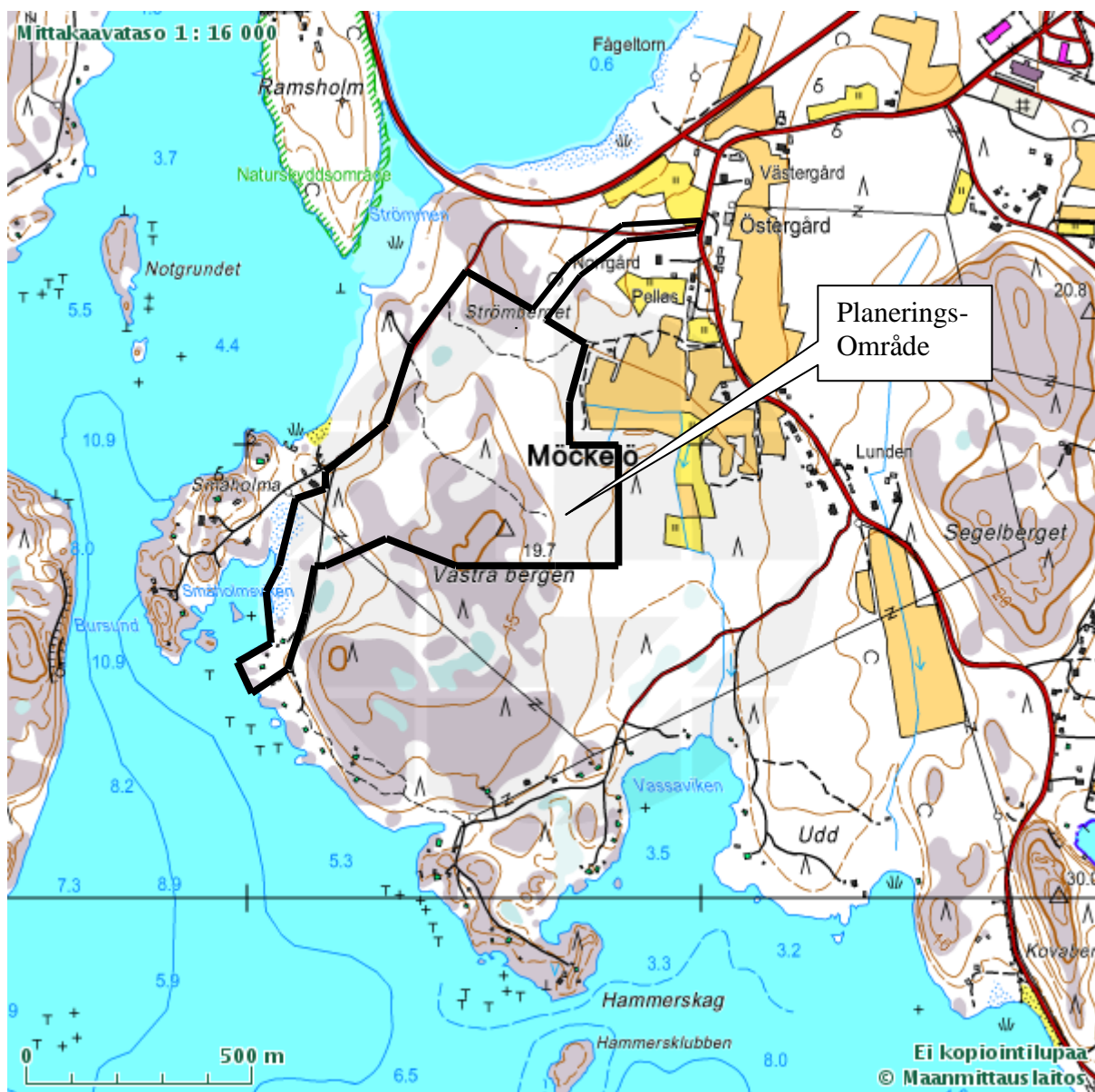
### MÖCKELÖ BY

#### Planbeskrivning över detaljplan.

Beskrivningen avser detaljplanekarta som är daterad den 1 juni 2010, reviderad den 2 september 2010.

Områdesbestämning: Detaljplanen omfattar en del av fastighet 12:2 i Möckelö by.  
Genom detaljplanen bildas kvarteren 42012-42028 samt park- och vägområden.

Lägesbestämning: Området ligger söder om Hammarlandsvägen. Områdets areal är 35,8 ha.



# **I BASFAKTA**

## **11 Planeringssituation**

### **11.1 Generalplan eller motsvarande**

Planområdet hör till Möckelö delgeneralplan, som blev antagen i oktober 2009 (KFG § 74). Detaljplanförslagets innehåll överensstämmer med delgeneralplanen. I delgeneralplanen har största delen av planområdet fått beteckning BS-1, ett småhusdominerat bostadsområde som skall detaljplanläggas före nya tomter får styckas. Södra delen av planområdet har beteckning RN, område för närrecreation.

### **11.2 Detaljplan**

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt och gränsar mot icke-planlagda områden.

### **11.3 Byggnadsordning**

I sydvästra spetsen av planområdet råder specialbestämmelser enligt kommunens byggnadsordning. Specialbestämmelserna anger minsta tomtstorlek, antal byggnader och våningar samt skyldighet att ansluta till allmänt avloppsverk. Denna del av planområdet föreslås i enlighet med delgeneralplanen lämnas som parkområde i naturtillstånd.

### **11.4 Fastighetsregister och tomtindelning**

Planeringsområdet består av en del av fastighet 12:2. Området är obebyggt.

### **11.5 Byggnadsförbud**

På området gäller inget byggnads- och åtgärdsförbud. Enligt delgeneralplanen måste området dock detaljplaneras före nya tomter får styckas.

### **11.6 Beslut, planer**

Markägaren, Eklunds Fastigheter Ab, har anhållit om att få detaljplanlägga området samt få planeraren godkänd, vilket kommunstyrelsen tog beslut om den 23 november 2009. Vidare beslöt kommunstyrelsen att planläggningsavtal skall ingås mellan kommunen och markägaren innan detaljplanen förs för godkännande till kommunfullmäktige.

## 11.7 Baskarta

Baskartan är gjord av AlandiaMap/Benny Blomster 2009. Nord-östra hörnet av baskartan är från områdesarkitektkontoret och tillagt vid utvidgning av planområdet längs infartsvägen.

## 12 Markägande

Fastighet 12:2 ägs av Eklunds fastigheter Ab.

## 13 Befolkning och arbetsplatser

På planområdet finns ingen tidigare exploatering.

## 14 Bebyggd omgivning

Planområdet gränsar i norr, öster och söder till de skogsbevuxna områdena. I nord-östra hörnet finns ett småskaligt åkerområde som är en del av ett större, gammalt kulturlandskap. I väst, vid fastighetsgränsen, ligger infartsvägen och i sydväst ett smalt (70-140 m) strandområde vid Småholmaviken. Fyra fastigheter gränsar till planområdet:

- 2:78 Östergård i nordöstra hörnet, ägs av Gunlög Öhblom och Johan Öhbloms rättsinnehavare,
- 1:17 Thuregården i nordöstra hörnet, ägs av Möckelö-Sviby byaförening och
- 1:16 Paradiset i sydvästra hörnet, ägs av Bjarne Nordqvist.
- 4:23 Pellas-Vestergård, ägs av Johan Reinhold Alms rättsinnehavare

I sydväst finns ytterligare 7 fastigheter i närheten av planläggningsområdet på udden Småholma.

Den närmaste servicen finns i Mariehamn (ca 5 km) och i Jomala, Prästgården by (ca 7 km). Daghem finns i Sviby (3 km). Ett affärs- och kontorsområde byggs som bäst vid Hammarlandsvägen, ca 1,5 kilometer mot nordost.

## 15 Naturmiljö

Planområdet är skogsbevuxet utan tidigare exploatering eller vägar inom området. Den enda våtmarken finns nära västra gränsen och består av ett litet trädbevuxet kärr. Berget är synligt endast i små enheter vid de brantaste ställena. Höjdskillnaderna varierar mellan 5-15 meter över havsnivån. De lägsta områdena finns i södra delen och de högsta vid Västra berget mitt på området. Topografin är småskalig, svagt sluttande med endast få branta ställen.

De största miljövärdena på området består av närheten till Natura-2000-reservatet på Ramsholmen (Miljöbyrå/Jörgen Eriksson 20.01.2010). Enligt habitatdirektiven skall också omgivningen av Natura-områdena behandlas med

försiktighet. Planområdet har ett ca 100 m brett buffertområde mellan bostadsbebyggelsen och strandlinjen, vilket minskar de kommande ändringarnas effekt på Natura-området.



16 Särdrag och skyddsobjekt

Enligt landskapsregeringens miljöbyrå finns inga naturvårdsmässigt värdefulla objekt eller skyddsvärda biotoper på området.

I museibyråns register finns inga fornlämningar inom området.  
(Museibyran/Marita Karlsson 22.01.2010).

17 Störande faktorer

På området finns inte störande faktorer som skulle hindra dess användning för boende.

## 2. MÅLSÄTTNINGAR

Den 15 februari 2010 godkände kommunstyrelsen i Jomala målsättningarna för planläggningen:

1. Området skall planläggas som ett småhusdominerat bostadsområde så att kommande byggnation placeras i grupper bland parkliknande skog.
2. Byggnaderna skall placeras längs nya tomtvägar, direkta infarter från Småholmavägen skall undvikas.
3. Tomtindelningen, byggnadsytorna och våningsantalet skall anpassas till den småskaliga varierande terrängen.
4. Behovet av service eller tomt för allmänna behov samt uppsamlingsplats för skolskjutsar skall tillgodoses i planen.
5. Detaljplanen kan avgränsas till endast en del av BS-1 området.
6. Tillräckliga allmänna grönområden skall reserveras med tanke på de närliggande områdenas framtida exploatering och områdets värde som strövområde.
7. Planområdet skall omfatta också strandsträckan som hör till Norrgårds 12:2 och har beteckningen RN.
8. Av den totala arealen som ingår i detaljplanen skall minst 40 procent bestå av grönområden.
9. De i delgeneralplanen visade friluftslederna skall beaktas i planen antingen som friluftsleder eller som gång- och cykelvägar.

## 3. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

Planlösningen baserar sig på naturförhållandena.

Den totala markanvändningen i detaljplanförslaget är följande:

	Areal ha	% av pl.omr
Egnahemshusbebyggelse (BE)	7,6	21,2
Radhus, kopplade byggnader (BR, BR-1)	5,1	14,2
Våningshus (BV)	1,5	4,2
Kvartersområde för allmän byggnad (A)	0,5	1,4
Parkområden (PL, PN,P)	17,5	48,9
Trafikområden	<u>3,6</u>	<u>10,1</u>
	35,8	100,0

Krav beskrivna i de av kommunstyrelsen fastslagna målsättningar uppfylls. Minst 40% av planläggningsområdet skall bestå av grönområden. Enligt detaljplanförslaget består 48,9 % av planområdet av grönområden.

### Kvartersområde för egnahemsbebyggelse ( BE )

Egnahemsområdena har placerats längs lugna tomtvägar i skilda enheter på jämn eller sparsamt sluttande skogsmark. Antalet nya egnahemshustomter är 64 stycken. Tomternas arealer varierar från 932 m<sup>2</sup> till 2030 m<sup>2</sup> med dominerande storlek av 1100 m<sup>2</sup>.



Höjdskillnaderna på de brantaste sluttningstomterna i kvarteren 42022 och 42023 i detaljplaneområdets norra del är ca 4 meter på hela tomten. Vid tomtgränserna får inte finnas höjdskillnader mellan tomterna. Om grannen ger sitt skriftliga tillstånd kan dock stödmurar, slänter osv. byggas.

Våningsantalet är I 2/3 eller II, på de två brantaste tomter ½II. Våningstalet I 2/3 betyder att man får bygga hus som har en våning + en vindsvåning vars våningsyta är högst 2/3 av första våningens yta.

Alla hus skall ha åstak eller tvåsidigt pulpettak. Åstakets lutning får variera mellan 27 och 34 grader, pulpettakets (sk brutet sadeltak) 14-17 grader. Fasadmaterialet skall bestå av trä eller puts eller en kombination av dem.

På varje tomt får en separat ekonomibyggnad/garage om högst 50 m<sup>2</sup> våningsyta uppföras. Byggnadens gavelbredd mot vägen får vara högst 4,5 m och höjd från golv till taknock högst 5 m. Det vinkelräta avståndet från garageporten till vägområdets gräns skall vara minst 6 m.

Färdigt golv i våning 1 skall vara minst 30 cm ovanför den höjd som gatan har vid tomtens infart. Tomtområdet mellan gatan och huvudbyggnaden skall fyllas minst till den angränsande gatans höjd, om det ligger lägre än gatan. Tomterna skall inhängas med staket eller häck mot park- och gatuområden. Två bilplatser skall reserveras på varje tomt.

Byggnadsrätten på de nya tomterna har givits genom ett e-tal: e=0,20 betyder att byggnadsrätten är högst 20 % av tomtens areal. Till exempel på en tomt som är 1.200 m<sup>2</sup> får man bygga 20 % av arealen = 240 m<sup>2</sup>.

Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns skall vara minst 4 meter om detaljplankartan inget annat anvisar. Med grannens samtycke får ekonomibyggnad och biltak byggas 2 meter från gränsen, alternativt ihop med motsvarande byggnader på granntomten.

På grund av flygbuller skall bostadsbyggnadernas takkonstruktioner, ytterväggar, dörrar, fönster och andra delar i byggnadernas ytterskal uppfylla ljudisoleringskrav på 30 dB. Kraven består av skillnaden mellan den beräknade bullernivån utomhus och den tillåtna bullernivån inomhus.

#### Kvartersområde för radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BR och BR-1)

Radhusområdena finns i kvarteren 42021, 42026, 42027 och 42028. Det tillåtna våningsantalet är II i kvarter 42021, ½II i kvarter 42026 och ½I½ i kvarteren 42027 och 42028. På sluttningstomterna får halva källarvåning byggas så att den tillhör våningsytan.

På området får uppföras radhus och småhus som är ihopkopplade med biltak, förråd eller dylikt. Förutom bostadshus får på tomten byggas separata ekonomibyggnader och biltak.

Byggnaderna skall ha åstak eller tvåsidigt pulpettak. Åstakets lutning får variera mellan 27 och 34 grader, pulpettakets (sk brutet sadeltak) 14-17 grader. Fasadmaterialen skall bestå av trä eller puts eller en kombination av dessa. Den enhetliga fasad- och takåslinjen får inte överstiga 25 meter utan skall brytas genom förskjutning eller indragning med minst 1 m, alternativt i höjdriktning med minst 0,5 m. I byggnader som har åstak skall gavel som är bredare än 9 m delas i minst två mindre delar genom förskjutning med minst 1 m.

Tomtstorleken varierar från 3.832 m<sup>2</sup> till 7.880 m<sup>2</sup>. Byggnadsrätten på radhustomterna är  $e=0,25$ , vilket betyder att på en 4.000 m<sup>2</sup> tomt får byggas ett radhus på 1000 m<sup>2</sup>.

Färdigt golv i våning 1 skall vara minst 30 cm ovanför den höjd som gatan har vid tomtens infart. Tomtområdet mellan gatan och huvudbyggnaden skall fyllas till minst den angränsande gatans höjd, om det ligger lägre än vägen. Tomterna skall inhängas med staket eller häck mot park- och gatuområden. Två bilplatser per lägenhet skal reserveras på varje tomt samt en gästplats / 3 bostäder, dock minst 2 gästplatser per tomt.

Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns skall vara minst 4 meter om detaljplankartan inget annat anvisar. Med grannens samtycke får ekonomibyggnad och biltak byggas 2 meter från gränsen, alternativt ihop med motsvarande byggnader på granntomten.

På grund av flygbuller skall bostadsbyggnadernas takkonstruktioner, ytterväggar, dörrar, fönster och andra delar i byggnadernas ytterskal uppfylla ljudisoleringskrav på 30 dB. Kraven består av skillnaden mellan den beräknade bullernivån utomhus och den tillåtna bullernivån inomhus.

#### Kvartersområde för våningshus (BV)

Tomt 1 i kvarter 42028 är reserverat för flervåningshus för bostadsändamål. Förutom bostadshus får på tomten byggas separata ekonomibyggnader och biltak.

Byggnaderna skall ha sadel- eller pulpettak, vars lutning får variera mellan 8-14 grader. Fasadmaterial skall bestå av puts. Som kompletterande material får användas trä. Reflekterande material är inte tillåtna.

Enhetlig fasad- eller taklinje får inte överstiga 25 meter utan skall brytas genom förskjutning eller indragning med minst 1 meter, alternativt i höjdriktningen med minst 0,5 meter.

Tomtstorleken är 15.225 m<sup>2</sup> och byggnadsrätten på tomten är  $e=0,5$ . Detta innebär att våningsytan får vara högst 7612 m<sup>2</sup> delad i tre huskroppar med våningstal V 2/3, VI 2/3 och VII 2/3.

Färdigt golv i våning 1 skall vara minst 30 cm ovanpå den höjd som gatan har vid tomtens infart. Tomtområde mellan gatan och huvudbyggnaden skall fyllas

minst till den angränsande gatans höjd, om det ligger lägre än vägen. Tomterna skall inhängas med staket, häck eller mur mot park- och gatuområden.

Två bilplatser per bostad skall reserveras för bostäder som omfattar minst 2r+kök. För mindre bostäder skall en bilplats reserveras. Ytterligare skall 1 gästbilplats / 6 bostäder reserveras på tomten. Småskaliga biltak, där enhetlig längd får vara högst tjugofem (25) meter, skall byggas på p-området och området mellan p-området och vägen skall planteras.

På grund av flygbuller skall bostadsbyggnadernas takkonstruktioner, ytterväggar, dörrar, fönster och andra delar i byggnadernas ytterskal uppfylla ljudisoleringskrav på 30 dB. Kraven består av skillnaden mellan den beräknade bullernivån utomhus och den tillåtna bullernivån inomhus.

#### Kvartersområde för allmän byggnad (A)

Tomt 1 i kvarter 42026 är reserverad för allmän byggnad och befinner sig centralt i detaljplanområdet. Tillåtet våningstal är ½II, byggnadsrätt e=0,25. Tomten är reserverad för kommunens eventuella framtida behov inom barn- eller äldreomsorg samt invånarverksamhet. För övrigt skall BR- bestämmelserna tillämpas.

#### Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ES)

På området finns ett kvarter med planbeteckning ES. Det finns i områdets sydvästra hörn vid vändplanen. Området är avsett för pumpstation. Plats för andra pumpstationer är märkta med en byggnadsyta inom parkområde eller gatuområde.

#### Parkområde inom vilket får iordningställas kvarters- och områdeslekplats (PL)

Endast mellersta parken skall byggas som ett egentligt parkområde, de andra delarna av grönområdet skall behållas i naturtillstånd. I den mellersta parken skall en fotbollsplan och en lekplats byggas och utrustas. Inom detta område får också byggas max 60 kvm för mindre kafe- eller kioskverksamhet.

Parkkorridorer med stigar är instruktivt märkta i detaljplankartan från planområdets mitt till angränsande områden österut, söderut och västerut. I parkområdena får mindre konstruktioner som betjänar områdets användning för lek, spel och rekreation förläggas, såsom bollplan, lekredskap, rastplatser med bord, bänkar och eldstad, motionsredskap samt friluftsstigar.

#### Parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd (PN)

I parkområdena får förläggas mindre konstruktioner som betjänar områdets användning för rekreation, såsom rastplatser med bord, bänkar och eldstad, motionsredskap samt friluftsstigar. Kalhuggning är förbjudet. Skötseln av växtlighet skall göras så att områdets värde för rekreation inte förminskas.



### Parkområde som skall iordningställas och underhållas (P)

Parkområdet finns i detaljplanområdets syd-västra hörn mellan havet och cykel- och gångvägen.

Det igenvuxna vattenområdet får röjas och vid behov muddras. Trädbeståndet får gallras med inte kalhuggas. Skötseln av växtlighet skall göras så att områdets värde för rekreation inte förminskas. I parkområdena får förläggas mindre konstruktioner som betjänar områdets användning för rekreation, såsom rastplatser med bord, bänkar och eldstad, motionsredskap samt friluftsstigar.

### Vägområden

Vägen till området byggs med en ny vägdragning från Småholmavägen vid områdets nord-östra hörn. Infartsvägen kan förlängas i framtiden söderut till nya planläggningsområden. Infart till tomterna sker huvudsakligen via skilda tomtvägar.

Cykel- och gångtrafiken mot bycentrum och staden leds bredvid infartsvägen på trottoar. Resten av cykel- och gångvägar är inritade med riktgivande placering som friluftsstigar. Exakt placering måste undersökas i terrängen. Cg-vägar är planerade så att man kan promenera inom området och söderut till skogsområdena. Målet har varit att alla tomter har minst en sida utan grannar och via den sidan kan man komma till de cg-vägarna som leder till lek/spelplatsen och mot parkområdena.

Vägområdets bredd är 15 m för infartsväg och 8 m för tomtvägar. Vägens lutning får inte överstiga 8 %.

### Kommunalteknik

Området ansluts till kommunalt vatten- avlopps- och elnät. Före slutlig byggnation av kommunaltekniken måste avrinning av dagvattnet från de östra bostadsområdena försäkras.

## GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Området har planlagts på markägarens initiativ. Eftersom marken är i privat ägo, sker exploateringen i den takt markägaren vill. Vägförbindelserna och kommunaltekniken skall vara ordnade före byggandet av tomterna kan påbörjas.

Grannarna och markägarna inom området har hörts vid två tillfällen.

- Den 18 februari 2010 skickades första markägarbrevet med planeringsområdets avgränsning och målsättningar till planeringen till alla 8 markägare och grannar.
- Den 9 april 2010 skickades en preliminär detaljplanskiss till alla ovannämnda med en uppmaning om att de skulle kontakta planeraren. Av 8 grannar och markägare har tre kontaktat planeraren. Ingen motsatte sig planförslaget.

Ny byggnation kommer att öka trafiken vid anslutning till Hammarlandsvägen och inom området. Det nya vägnätet är dock planerat så att den orsakar minsta möjliga störningen till befintliga invånare. Det nya området kan byggas via en skild infart från Småholmavägen högt upp i norr. Småholmavägen kan anslutas till Norrgårdsvägen när gatubygget inom området är färdig.

Tre områden är reserverat för kommunaltekniska behov, närmast för pumpstationer. En finns inritad som byggnadsyta inom vägområde: i västra ändan av Amandavägen. En finns inritad som byggnadsyta inom parkområde: en liten ruta i områdets syd-östra hörn. Den tredje är en tomtreservering med beteckning ES i planområdets sydvästra hörn, söder om kvarter 42028.

Antal nya invånare är räknat till 696 personer enligt antal bostäder och den genomsnittliga familjestorleken av 3 personer. Detta kan innebära i framtiden behov av daghem inom området eller i närheten. Skolskjutsen är planerat som busstrafik med vändplan och väntepåplats vid Småholmavägen bredvid mellersta parken.

Lokal service kan byggas inom mellersta parken i form av livsmedelskiosk eller kafe samt på tomten som är reserverat för allmänna behov med planbeteckning A.

Stor antal nya invånare kommer att belasta strövområdena inom planläggningsområdet samt i närheten av detta. Strövområdena är dock stora och naturtypen inte särskilt känslig för slitage. Cykel- och gångvägar i parkområdena är ritade med riktgivande placering i detaljplankartan. Exakt placering måste granskas i terrängen och stigarna skall byggas med sand- eller stenmjölyta mot slitage. Simstranden väster om Småholmavägen kommer att vara i flitigt bruk och behöver rustas upp för flera användare samt tydligare parkering. Lekområde inom mellersta parken skall byggas till lekpark med säkerhetsgodkänd lekutrustning typ sandlåda, gungor, rutshikana och annan lekutrustning.

Inverkan till naturförhållandena är minimerat genom att byggnationen är samlat till mindre enheter som har ordentliga parkkorridorer mellan sig. Dessa parkkorridorer garanterar att området behåller sin naturnära karaktär oberoende

av tomternas byggnation eller byggtid. Nästan hälften av planläggningsområdet består av parkområde, varav största delen skall behållas i naturtillstånd. Delgeneralplanens målsättning med stora strövområden är uppfyllt. Byggnation men egnahemshus och radhus är anpassat till terrängen och miljön. Våningshusen kommer att resa sig över skogslinjen som ett landsmärke. Den byggda miljön kommer att vara varierande, småskalig och terränganpassad.

I Mariehamn den 1 juni 2010,

Reviderad den 2 september 2010

Tiina Holmberg

Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK