

TECKENFÖRKLARING OCH PLANBESTÄMMELSER

- Linje 3 meter utanför det planeområde som fastställelsen gäller.
- Områdesgräns, kvarter och del av kvarter
- Vägreservat
- Vägreservat
- Bestämelsegräns
- Tomtgräns
- Instruktiv gräns för byggnadstomt.
- 000**
HAMNÖ
RYSSKLÄPP
4
①
LOKALGATA
II
I 2/3
250
 Byggnadsyta.
Område som bör planteras, här i dock icke inräknat den del som utnyttjas som väg eller bilparkering, högst två bilplatser per tomt. På området får dock, förutom tomtinfart, placeras carport eller garage enligt punkt 3, under Allmänna planbestämmelser för hela planområdet.
Gata/Detailplaneväg
Kraftledningsgata avseende skyddsavstånd för 10kV luftledning, inga konstruktioner för utom allmänväg eller kraftledningskonstruktioner är tillåtna inom området. Skyddsavstånd mellan vägbana och ledning skall vara minst 7meter.
För gångtrafik reserverad gata
För gång- och cykeltrafik reserverad gata/väg, där servicetrafik är tillåten.
Del av vägområdets gräns där tomtanslutning är förbjuden.
 LEK
Instruktiv plats för lekplats
Mark inom tomtmark som skall värdas och trädbeståndet bevaras i naturligt tillstånd. På området får förläggas mindre konstruktioner som betjänar tomternas användning för rekreation. Skogsvårdsgårdar som inte avsevärt minskar områdets trädbestånd är tillåtna.

ANVÄNDNING KVARTERSMARK

- BE₁** **Kvartersområde för enskilda bostadshus.**
1. På varje tomt får ett enskild bostadshus som omfattar högst två bostadslägenheter samt separata ekonomibyggnader/garage och biltak uppföras.
2. Ekonomibyggnader och garage får omfatta högst 1 2/3 våning och max 55m² som inkluderas i tillåten byggnadsrätt. Sammanbyggt eller som del av ekonomi byggnad tillåts utrymme för arbetslokal eller som avskild bostadslägenhet.
- BRE₁** **Kvartersområde för enskilda bostadshus, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål.** Beroende på hustyp tillämpas antingen BE bestämmeriseran eller följande:
1. Kvarter 3 tillåts delas i två tomter med en byggnadsrätt om max 300m² per tomt inklusive ekonomibyggnader.
2. För radhus eller kopplade byggnader tillåts tre bostads lägenheter.
3. Ekonomibyggnader och garage får omfatta högst 1 2/3 våning och max 55m² per lägenhet som inkluderas i tillåten byggnadsrätt.
4. Sammanbyggt eller som del av ekonomibyggnad tillåts utrymme för arbetslokal eller som avskild bostadslägenhet. Denna fristående del omfattas i tomtens totala byggrätt.
5. På kvarter 1 och 3 tillåts tomter med strand att utöver angiven byggrätt bygga en sjöbod / bostadslägenhet i anslutning till strandlinjen om max 30m² samt en brygga per bostadslägenhet för eget bruk med max storlek på vattnet 2 x 10m. På kvarter 1 tillåts dessutom brygganläggningar inom tomtmark. Max en båtplats per bostadslägenhet. På angränsande vattenområde till tomtmark tillåts båtbus eller annan byggnad. Byggnad skall här utformas med sadeltak och gavel ut mot vattnet, maximal utbredning 5,5x10m. Sammanslås två båtbus tillåts en byggnad om max 7,5x10m.
- BER₂** **Kvartersområde för enskilda bostadshus, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål.** Beroende på hustyp tillämpas antingen BE bestämmeriseran eller följande:
1. Vid sammanslagning av två tomter tillåts ett enskild bostadshus att byggas med som mest två bostadslägenheter om max 300 m². BE best
2. Vid sammanslagning av 3 tomter tillåts ett radhus eller kopplad byggnad om max 4 radhuslägenheter att byggas. Byggnadsrätt max 600 m².
3. Förutom bostadshus får på tomten byggas separata ekonomibyggnader och garage eller biltak utöver angiven byggrätt. Ekonomibyggnader och garage får omfatta högst 1 2/3 våning och max 55m² per lägenhet. Utöver ekonomibyggnad eller del där av inkluderas i tillåten byggrätt.
4. Sammanbyggt eller som del av ekonomibyggnad tillåts utrymme för arbetslokal eller som avskild bostadslägenhet. Denna fristående del omfattas i tomtens totala byggrätt.

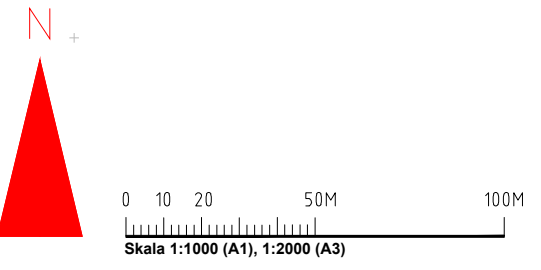
- BRE₁** **Kvartersområde för radhus, kopplade byggnader för bostadsändamål samt för enskild bostadshus.** Beroende på hustyp tillämpas antingen BE bestämmeriseran eller följande:
1. Tomt får bebyggas med högst ett enskild bostadshus eller ett stycke radhus/kopplad byggnad. Enskilda bostadshus får inrymma högst två bostadslägenheter, radhus/kopplad byggnad har inga begränsning vad gäller antalet lägenheter. Byggrätt för enskild bostadshus begränsas till max 300 m².
2. Förutom bostadshus får på tomten byggas separata ekonomibyggnader och biltak. Ekonomibyggnader får omfatta högst 1 2/3 våning och för tomt med radhus uppgå till max. 120 m² (dock högst 30 m² per lägenhet).
- PO₁** **Parkområde för kolonitradgård/odlingslotter.** På varje kolonitradgård tillåts att bygga ett redskapsskjul om max 7m².
- PI₁** **Idrottsområde och rekreationsområde.** Under vintersäsong tillåts båtupplag för småbåtar.
- PS₁** **Simstrand.** På området tillåts bastu och gemensamhetslokal att uppföras om max 50m².
- EA** **Kvartersområde för avfallshantering**
- EE** **Kvartersområde för byggnader och anläggningar för energi-försörjning**
- ES** **Kvartersområde för byggnader och anläggningar för kommunal-teknisk försörjning**
- TB₁** **Småbåtshamn** Området tillåts för de boende på området. Ca 17-20 båtplatser tillåts. Till varje båtplats tillåts att byggas en sjöbod om max 7m². Området skall värdas och iordningställas. Kaj- och brygganläggningar tillåts. Området skall vara allmänt tillgängligt.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER FÖR HELA PLANOMRÅDET:

- Byggnadens avstånd från granntomtens gräns skall vara minst 4 meter om detaljplanearten inget annat anvisar. Med grannens samtycke får ekonomibyggnad och biltak byggas 2 meter från gränsen, alternativt i nop med byggnad på granntomten. Här vid skall brandbestämmelser rörande granntomter beaktas.
- Enhetlig fasad- och takslinje får inte överstiga 15 meter utan skall brytas genom forskjutning eller indragning med minst 1 meter, alternativt i höjdrökning med minst 0,5 m.
- Garage eller carport tillåts placeras i tomtgräns mot gata. Angöringssida / garageporten får placeras direkt mot gatan endast om avståndet från gatan till garaget är minst 6 meter.
- På BE- områdena skall två bilplatser på varje tomt reserveras. På BER-, BRE-område bör ordnas 1,5 bilplats per lägenhet dock minst 2 bilplatser per tomt. Ytterligare skall 1 gästbilplats / 3 bostäder reserveras.
- På slutningstomter skall byggnaderna anpassas till terrängen och källarvåning är tillåten. Sockel och källarvåning får överstiga den högsta markhöjden med högst 40 cm. De källarutrymmen, av vilkas ytterfasadens höjd minst hälften ligger ovanpå marken, räknas med i tomtens byggnads rätt och får användas som bostadsrum.
- Högsta tillåtna sockelhöjd för byggnader i sluttning är en maximal medelhöjd på 1,5 meter. Tillåten sockelhöjd för byggnader på plan mark är en maximal medelhöjd på 1,2 meter.
- Tillbörlig utfyllnad av tomtmark tillåts för att ansluta mot angränsande markbearbetningar och för att skapa grundförutsättning för byggnad och tomtväg. Utfyllnader av tomtmark upp till två meter över normalvattenståndet är tillåtet. På höglänt kvartersmark tillåts utfyllnader av tomtmark för att möjliggöra tillbörlig byggtor grund. Terrasserade markbearbetningar tillåts men skall avgränsas med naturstens murar. Ett terrassings steg får inte överstiga höjden av 2m. Vid tomtgräns får inte finnas höjdskillnader mellan tomterna. Om granne ger sitt skriftliga medgivande kan dock stödmur, slänt osv. byggas.
- Dag- och dräneringsvatten skall så långt det är möjligt tas omhand inom varje fastighet. Dagvatten som på naturligt sätt belastar angränsande fastighet skall innan försäljning av tomtmark tillbörlig dränering säkerställas av exploatören.
- Sprängning är bara tillåten för att möjliggöra en skällig placering av byggnader och vägar på tomtmark, samt för att möjliggöra en skällig kostnad vid byggnation av detaljplanevägar. Sär i landskapet efter sprängning skall täckas av byggnad eller nya jordmassor. Nya jordmassor skall bindas omgivande med gräs eller plantor lika den platspecifika befintliga vegetationen.
- Färdigt golv i den närmast infarten placerade bostadsvåningen skall vara minst 30 cm ovanför den höjd som gatan har vid tomtens infart. Tomtområde mellan vägen och huvudbyggnaden tillåts fyllas upp minst till den angränsande vägens höjd.
- Tomt får ingärdas med häck, mur eller staket. För häckar tillåts en max höjd om 1,1m, om granne ger sitt skriftliga medgivande tillåts häck vara högre än 1,1m. För staket tillåts en höjd om max 1,1 meter. För murar tillåts en max höjd om 0,7 meter.
- Tillåtna takvinklar för samtliga kvartersområden är mellan 6° och 45°.
- Tillåtna takformer på huvudbyggnad och ekonomibyggnader är sadeltak. På sekundära byggnadsdelar tillåts även pulpettak och brutet pulpettak. Planare terrassatak får anordnas. På kvarter 5 och 6 tillåts att välja fritt i avseende takformer.
- Tillåtna byggnadshöjder upp till taknock, räknat från lägsta våningsplanets golvnivå. Där största tillåtna antal våningar är i 2/3 tillåts 7,8m nockhöjd. För kvarter med största tillåtna antal våningar är i 1/2 tillåts 7 m nockhöjd.
- Vid behov av prövning av oklar bestämmelse i detaljplanen fattas slutligt beslut av kommunstyrelsen på basen av byggnadstekniskanämndens utlåtande.

TECKENFÖRKLARING BASKARTA

- Byggnad
- Enstena röse
- Rålinje
- Beståndsgräns
- Berg-i-dagen
- Jordröröse
- Femstena röse
- Byagräns
- Höjdkurva
- Elledning
- Bergbultsröse
- Råpunkt
- Väg
- Vattenledning



Godkännande:	Beslutsdatum	Instans
Antagande:		
Laga kraft:		
Kungjord:		

SAMRÅDSHANDLINGAR
Planen är upprättad enligt
Plan- och bygglagen för landskapet Åland.
Samrådshandlingarna består av:
- Denna plankarta med bestämmelser
- Plan och genomförandebeskrivning
Som bilaga till samrådshandlingarna finns:
- Bilaga 1. Illustrationskarta
- Bilaga 2. Fastighetsförteckning samt LMV-Grundkarta
- Bilaga 3. Baskarta, M-Plankarta_1-1000_A3, rev. 17.03.2015.
- Bilaga 4. Konsekvenser
- Bilaga 5. Behovsbedömning

Förslag 12.10.2015 till SAMRÅDSHANDLING

DETALJPLAN FÖR RYSSKLÄPP 2:30
HAMNÖ BY, KÖKAR KOMMUN
Planen omfattar fastigheten 318-402-2-30-M601
Detaljplan för nytt bostadsområde m.m.
Genom detaljplanen bildas kvarteren 1-6 samt park- och gatuområden mm.
Kökar den xx.xx.2015, Jens Karmert, arkitekt
atom arkitekter PB 196, AX-22101 Mariehamn tel. 040-5730669