



JOMALA KOMMUN

MÖCKELÖ BY

MÖCKELÖ STRAND

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANÄNDRING FÖR TOMT 1-4 I KVARTER 42026 SAMT PARKOMRÅDE I MÖCKELÖ BY.

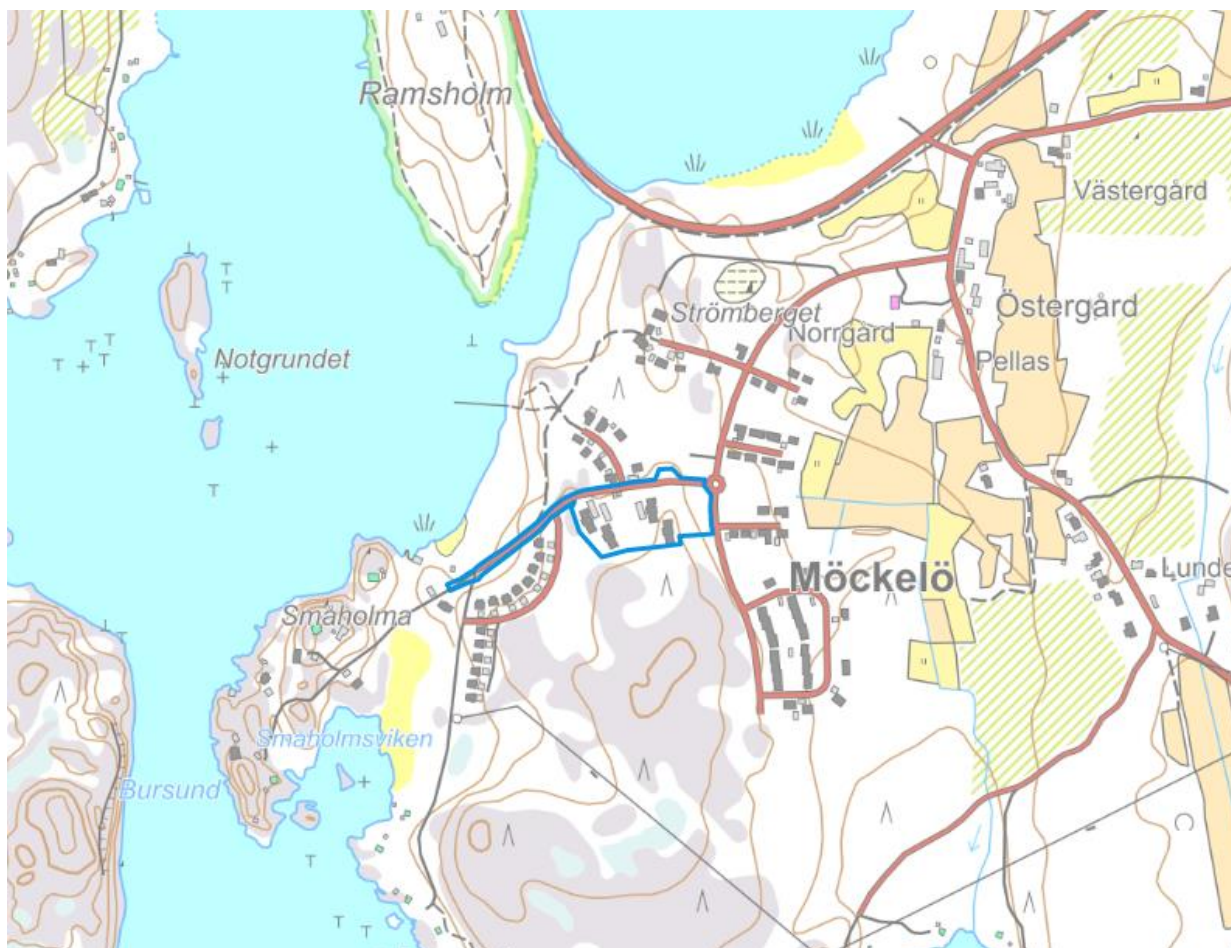
Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 11.05.2023.

Områdesbestämning: Detaljplanändring för tomt 1-4 i kvarter 42026 samt parkområde i Möckelö by (420).

Genom detaljplaneändringen ändras prickmarken i kvarter 42026 så att gatuområdet utvidgas, gc-vägens placering föreslås, e-talet för tomt 2, 3 och 4 i kvarter 42026 fastställs i numerisk form medan e-talet för tomt 1 höjs från 0,25 till 0,50.

Lägesbestämning: Området ligger på Möckelö längsmed Småholmavägen, ca 8 km från kommuncentrum i Jomala.

Planområdets areal är ca 2,76 ha.



1. BASFAKTA

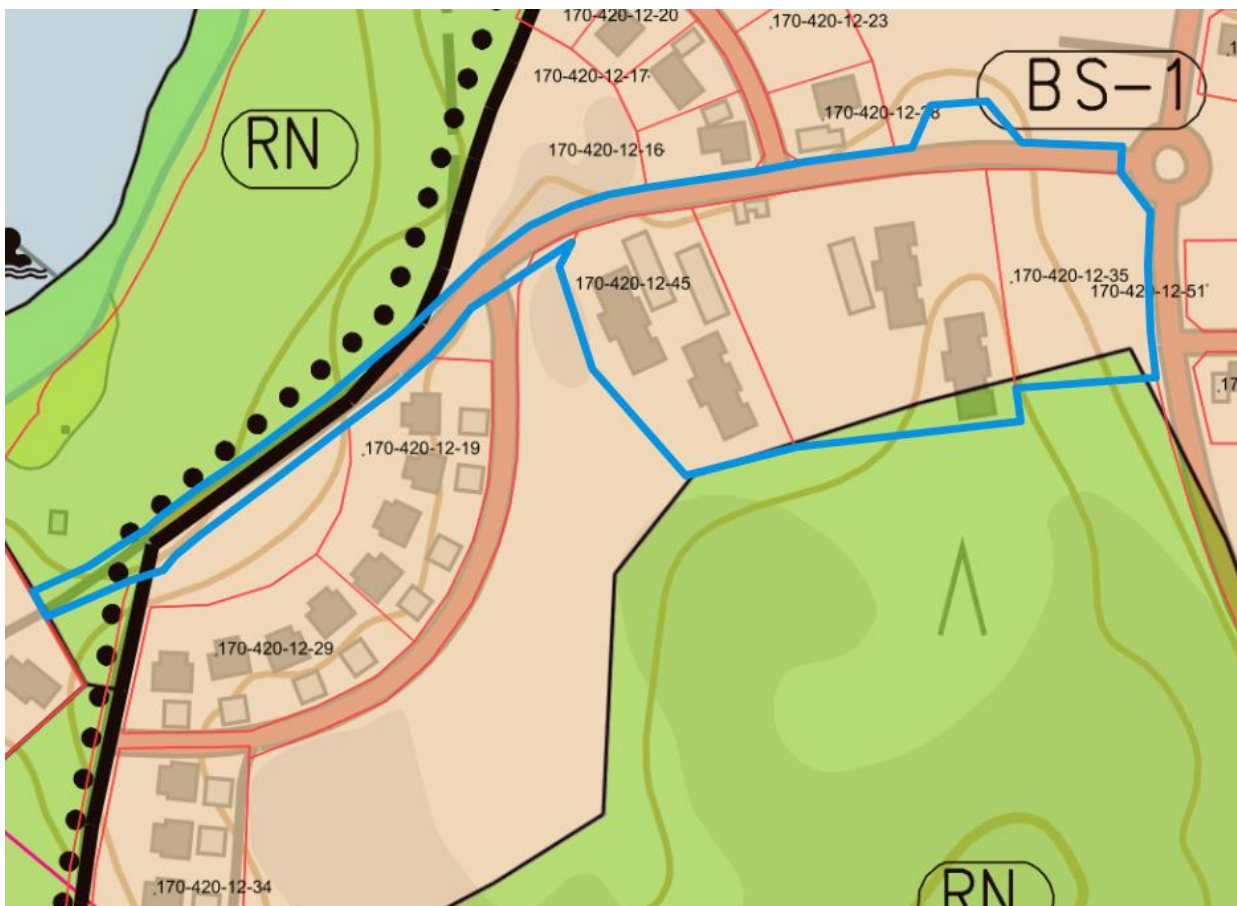
1.1. Planeringssituation

1.1.1. Generalplan eller motsvarande

För området finns en fastställd delgeneralplan. Delgeneralplanen är antagen av kommunfullmäktige den 20 oktober 2009, 74§, beslutet har vunnit laga kraft den 30 mars 2011.

Området är planerat som BS-1- område och RN-område. BS-1-området är småhusdominerat bostadsområde som ska detaljplanläggas före nya tomter får styckas. Området innehåller även med bostadsändamålet sammanhängande offentlig och enskild service, trafikleder, parkeringsområden, parkområden samt områden för samhällsteknisk försörjning. Bostadsområdet, tomterna, ligger inom område där detaljplanen ska beakta att bullernivåerna pga närheten till flygfältet tidvis kan överstiga 55dBA. Ytterväggarnas ljudisoleringsvärde ska därför definieras i detaljplanen.

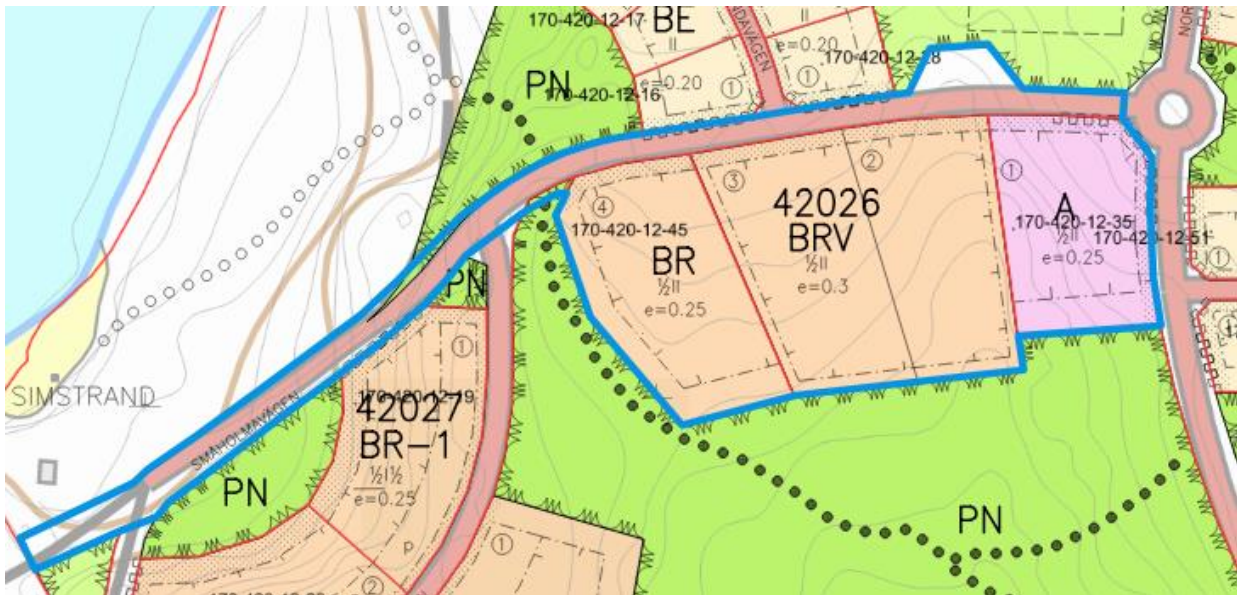
RN-området är område för närrekreation. Med stöd av Plan- och bygglagens 20 § 3. mom föreskrivs, att trädbeståndet som avgränsar vattenområde inte får avlägsnas helt och att täktverksamhet, fyllning och kalavverkning är förbjudet. För landskapsvård nödvändiga åtgärder är tillåtna.



Utdrag ur fastställd delgeneralplan antagen av kommunfullmäktige 20.10.2009, 74§. Blå linje visar detaljplaneändringens omfattning.

1.1.2. Detaljplan

För området finns en antagen detaljplan som är antagen av kommunfullmäktige § 61/17.08.2010, planen har vunnit laga kraft den 20.09.2010.



Kvarter 42026 omfattas av en heltäckande detaljplan antagen av kommunfullmäktige den 18.08.2010, 61§ samt en detaljplaneändring för tomt 2 och 3 i kvarter 42026 antagen av kommunstyrelsen 06.11.2017, 254§. Blå markering visar detaljplaneändringens omfattning.

Tomt 1 är planerad som kvartersområde för allmän byggnad (A). Tomterna 2 och 3 är planerade för kvartersområde för radhus, kopplade byggnader eller bostadsvåningshus, alternativt en kombination av dem (BRV). Tomt 4 är planerad för kvartersområde för radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BR). På BR tomten får uppföras radhus och småhus som är ihopkopplade med biltak, förråd eller dylikt. Förutom bostadshus får på tomten byggas separata ekonomi-byggnader och biltak. Byggnaderna ska ha åstak eller brutet åstak/tvåsidigt pulpettak. Taklutningen får variera mellan 27°-34° med åstak, 14°-17° med brutet åstak/tvåsidigt pulpettak. Fasadmaterialet ska bestå av trä, puts eller kombination av dessa. Enhetliga fasad- och takfotslinjer får inte överstiga 25 m utan ska brytas genom förskjutning eller indragning med minst 1 m, alternativt i höjdriktning med minst 0,5 m. I byggnader som har sadeltak ska gavel som är bredare än 9 m delas i minst två mindre delar genom förskjutning med minst 1 m. Byggnaderna får byggas i ½II våningar där ½ anger hur stor del av källarvåningen som får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan. Exploateringstalet, e, är 0,25 vilket för tomt 2 motsvarar 1491 m² och för tomt 3 1638 m² våningsyta. Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns ska vara minst 4 m dock minst 14 m från den södra och minst 6 m från den norra kvartersgränsen. Samma bestämmelser gäller även för BRV tomterna 2 och 3 med tillägget att det även får byggas bostadsvåningshus alternativt en kombination av radhus, småhus och bostadsvåningshus.

På tomten ska reserveras 2 bilplatser/bostad samt ytterligare 1 gästbilplats/3 bostäder, dock minst 2 gästbilplatser/tomt.

Kvarteret ligger inom område med flygbuller och bostadsbyggnaderna ska uppfylla ljudisoleringskrav på 30 dB.

1.1.3. Byggnadsordning

I kommunens nya byggnadsordning, som trädde i kraft 2022, finns inga specialbestämmelser som gäller för planområdet.

1.1.4. Fastighetsregister och tomtindelning

Fastigheterna 12:35 Möckelöstrand tomt, 12:45 Kv 26 tomt 4 samt del av fastigheterna 1:25 Västerstrand och 12:2 Norrgårds, i Möckelö by (420) ingår i planområdet.

Detaljplaneändringen gäller för tomterna 1-4 i kvarter 42026 samt del av parkområde på fastigheterna 12:2 Norrgårds och 1:25 Västerstrand. Tomt 1 är obebyggd medan tomt 2-4 i kvarter 42026 är bebyggda.

1.1.5. Byggnadsförbud

På området råder inte byggnads- och åtgärdsförbud.

1.1.6. Beslut, planer

Kommunstyrelsen beslutade den 24.04.2023, 67§ att godkänna anhållan om detaljplanering. Kommunstyrelsen beslutade även att godkänna kommunens planläggningsavdelning som planläggare för ärendet.

1.1.7. Baskarta

Baskartan är gjord av Alandia Map under våren 2023.

1.2. Markägande

Planområdet innefattas av olika ägandeslag, tomt 2-4 i kvarter 42026 ägs av två olika bostadsaktiebolag, ett av dessa bostadsbolag äger även rekreativområdet på fastighet 12:2. Jomala kommun äger tomt 1 i kvarter 42026 samt parkområdet på fastighet 1:25.

1.3. Bostäder och arbetsplatser

Tomt 2-4 i kvarter 42026 är bebyggda med 2 radhus och 4 bostadsvåningshus.

Antalet bostäder i närområdet:

Erikavägen: 14 radhus och 2 bostadsvåningshus.

Amandavägen: 9 egnahemshus.

Olof Vernervägen: 8 egnahemshus.

Juliavägen: 8 egnahemshus.

Utskogsvägen: 17 egnahemshus och 4 radhuslängor.

Thurevägen: 19 bebyggda egnahemshus och 3 obebyggda egnahemshustomter.

Småholma: Totalt 8 bebyggda fastigheter varav 2 är permanentboende.

På tomt 1 i kvarter 42026 finns en obebyggd A-tomt som är avsedd för ett daghem. Daghemmet är inte färdigställt men det planeras innefatta fyra daghemsavdelningar med ca 20 arbetsplatser.

1.4. Bebyggd omgivning

Planområdet gränsar i norr mot bebyggelse, kvartersområde för egnahemsbebyggelse, och parkområde inom vilket får iordningställas kvarters- och områdeslekplats samt ett parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd. Mot öster gränsar planområdet mot ett gatuområde där det i nordöstra hörnet finns en bebyggd cirkulationsplats, på andra sidan gatuområdet finns kvartersområden för egnahemsbebyggelse samt mindre parkområden som ska bevaras i naturligt tillstånd. Söder om planområdet finns parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd, i sydväst finns kvartersområden för terrasserade radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål samt ett mindre parkområde som ska iordningställas och underhållas. Mot väster gränsar Småholmavägens fortsättning och en simstrand.

1.5. Naturmiljö

De aktuella tomterna 2-4 i kvarter 42026 är bebyggda med radhus och flerbostadshus. Tomt 1 är obebyggd. Tomten är delvis avverkad och berget är synligt på den västra delen tomten. Den högsta punkten inom planområdet är på tomt 2:s sydöstra del, marken sluttar där ner mot Småholmavägen dvs. norrut. Parkområdet, söder om kvartersområdet, är bevuxen med skog, mestadels tall. Genom parkområdet löper en frilufsled från sydost till nordväst.

Parkområdet på fastighet 1:25 vid planområdets nordvästra gräns är bevuxet med skog, mestadels tall, det finns ett område i närheten av kvartersområde 42025 för egnahemshus där berget är synligt. Här finns en frilufsled som sträcker sig norrut.

1.6. Särdrag och skyddsobjekt

I gällande detaljplan visas inga områden eller objekt som är skyddade eller skyddsvärda.

1.7. Störande faktorer

Tomterna ligger inom område med flygbuller pga. närheten till flygfältet, bostadsbyggnaderna ska uppfylla ljudisoleringskrav på 30 dB.

2. DETALJPLANEÄNDRINGEN OCH DESS MOTIVERING

Till följd av detaljplaneändringen förändras markanvändningen och exploateringen enligt följande:

	Tidigare areal (ha)	Tidigare maximal byggnadsrätt	Ny areal (ha)	Ny maximal byggnadsrätt
Område för radhus eller kopplade byggnader (BR)	0,58	1451 m ²	0,56	1451 m ²
Område för radhus, kopplade byggnader eller bostadsvåningshus (BRV)	1,04	3129 m ²	0,98	3129 m ²
Kvartersområde för allmän byggnad (A)	0,48	1206 m ²	0,39	1964 m ²
Gatuområde	-	-	0,83	-
Totalt	2,1	5786 m ²	2,76	6544 m ²

För hela planområdet gäller följande allmänna bestämmelser:

1. Avståndet från byggnad till tomtgräns ska vara minst 4 meter om detaljplanekartan inte visar annat. Med grannes samtycke får ekonomibyggning och biltak byggas 2 meter från gränsen, alternativt ihop med motsvarande byggnader på granntomten.
2. Det vinkelräta avståndet från garageport till gatuområdets gräns ska vara minst 6 meter.
3. Färdigt golv i våning I ska vara minst 30 cm ovan den höjd som gatan har vid tomtens infart. Tomtområde mellan gatan och huvudbyggnaden ska fyllas till minst den angränsande gatans höjd, om det ligger lägre än gatan.
4. På sluttningstomter ska byggnaderna anpassas till terrängen och källarvåning är tillåten. Källarvåning får överstiga den högsta markhöjden vid byggnadernas grund

- med högst 40 cm. De källarutrymmen, av vilkas höjd minst hälften ligger ovanpå marken, räknas med i tomtens byggrätt och får användas som bostadsrum.
5. På grund av flygbuller ska bostadsbyggnadernas takkonstruktioner, ytterdörrar, fönster, dörrar och andra delar i byggnadens ytterskal uppfylla ljudisoleringskrav på 30 dB. Kraven består av skillnaden mellan den beräknade bullernivån utomhus och den tillåtna bullernivån inomhus.
 6. ”Strategi för dagvattenhantering i Jomala kommun”, antagen av kommunstyrelsen den 10 maj 2010 (§ 164), ska tillämpas.

Bil- och cykelplatsbestämmelser för planområdet är enligt följande:

För varje bostad som omfattar minst 2r+kök/kokvrå ska reserveras minst två bilplatser/tomt. För varje bostad som omfattar högst 1r+kök ska reserveras minst en bilplats/tomt. Ytterligare ska minst en gästbilplats/4 lägenheter reserveras på tomten. På bostadstomt ska reserveras tillräckligt med utrymme för parkering och förvaring av cyklar.

Gatuområde

Gatuområdet, är ca 0,83 ha vilket motsvarar 30% av planområdet. För att möjliggöra byggnation av den planerade gång- och cykelbanan längsmed Småholmavägen så behöver gatuområdet breddas från nuvarande 10 meter till 15 meter. Själva GC-banan är 3 meter bred och är instruktivt placerad i det 15 meter breda gatuområdet. I kvarter 42026 breddas gatuområdet på bekostnad av prickmark/del av område som ska planteras, prickmarken minskas ner från nuvarande 6 meters bredd till 1 meters bredd på tomt 2-4. På tomt 1 placeras GC-banan något indragen mot A-tomten så att avlämnings/hämtningszoner till daghemmet möjliggörs längsmed gatan. Delar av den prickmark som tas i anspråk ersätts här istället i gatuområdet som ligger i anslutning till cirkulationsplatsen. I planområdets västra delar utvidgas gatuområdet på bekostnad av parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd samt större delar av oplanerat område. Motiveringen till placeringen är att prickmarken på tomt 1 i kvarter 42027 redan är planterad och delvis bebyggd.

Kvartersområde för allmän byggnad. (A)

Kvartersområde för allmän byggnad, är ca 0,39 ha vilket motsvarar 14% av planområdet. Exploateringstalet, e, har ändrats från 0,25 till 0,5 för att rymma de tilltänkta byggnaderna och ha marginal kvar om verksamheten i framtiden behöver utvidgas. Byggnadsrutan har utvidgats söderut för att ge större flexibilitet i placeringen av de allmänna byggnaderna. På området får det uppföras allmänna byggnader enligt de fastställda allmänna bestämmelserna för planområdet.

Kvartersområde för radhus, kopplade byggnader eller bostadsvåningshus, alternativt en kombination av dem. (BRV)

Område för radhus, kopplade byggnader eller bostadsvåningshus, alternativt en kombination av dem är ca 0,98 ha vilket motsvarar 36% av planområdet. På området får uppföras radhus, småhus som är ihopkopplade med biltak, förråd eller dylikt, eller bostadsvåningshus alternativt en kombination av dem. Förutom bostadshus får på tomten byggas separata ekonomibyggnader och biltak. Byggnaderna ska ha sadeltak eller brutet åstak/tvåsidigt pulpettak. Taklutningen får variera mellan 27°-34° med sadeltak, 14°-17° med brutet åstak/tvåsidigt pulpettak. Fasadmaterialet ska bestå av trä, puts eller kombination av dessa. Enhetliga fasad- och takfotslinjer får inte överstiga 25 m utan ska brytas genom förskjutning eller indragning med minst 1 m, alternativt i höjdriktning med minst 0,5 m. På byggnader som har sadeltak ska gavel

som är bredare än 9 m delas i minst två mindre delar genom förskjutning med minst 1 m. Byggnaderna får byggas i ½II våningar där ½ anger hur stor del av källarvåningen som får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan. Exploateringstalet, e har ersatts med benämningen byggnadsrätt, vilken är oförändrad och numera fastställd i formatet byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta, vilket på tomt 2 innebär: 1491 m² och på tomt 3: 1638 m². Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns ska vara minst 4 m, dock minst 1 m från den norra och 6 m från den södra kvartersgränsen.

Kvarteret ligger inom område med flygbuller och bostadsbyggnaderna ska uppfylla ljudisoleringskrav på 30 dB.

Kvartersområde för radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål. (BR)

Område för radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål är ca 0,56 ha vilket motsvarar 20% av planområdet.

På området får uppföras radhus, småhus som är ihopkopplade med biltak, förråd eller dylikt. Förutom bostadshus får på tomten byggas separata ekonomibyggnader och biltak. Byggnaderna ska ha åstak eller brutet åstak/tvåsidigt pulpettak. Taklutningen får variera mellan 27°-34° med åstak, 14°-17° med brutet åstak/tvåsidigt pulpettak. Fasadmaterialet ska bestå av trä, puts eller kombination av dessa. Enhetliga fasad- och takfotslinjer får inte överstiga 25 m utan ska brytas genom förskjutning eller indragning med minst 1 m, alternativt i höjdriktning med minst 0,5 m. På byggnader som har sadeltak ska gavel som är bredare än 9 m delas i minst två mindre delar genom förskjutning med minst 1 m. Byggnaderna får byggas i ½II våningar där ½ anger hur stor del av källarvåningen som får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan. Exploateringstalet, e har ersatts med benämningen byggnadsrätt, vilken är oförändrad och numera fastställd i formatet byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Vilket på tomt 4 innebär: 1451 m². Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns ska vara minst 4 m, dock minst 1 m från den norra och 6 m från den södra kvartersgränsen.

Kommunalteknik och ledningar

Gator och kommunalteknik finns färdigt. Till området finns el, telefon, vatten- och avloppsledning.

3. GENOMFÖRANDE

Detaljplanen har gjorts på eget initiativ av förvaltningen. Jomala kommun ansvarar för genomförandet av planen.

4. KONSEKVENSER

I och med detaljplaneändringen är byggrätten på tomterna 2-4 i kvarter 42026 oförändrad. Prickmarken som var tänkt att planteras går till stor del förlorad. Allmännyttan av den planerade gc-vägen överväger detta.

På A-tomt 1 i kvarter 42026 ökar byggrätten från 1206 m² till 1964 m² alltså med ca 758 m² vilket gör det möjligt att bygga mer våningsyta av allmänna byggnader än i gällande detaljplan. Flera verksamheter kommer att medföra en ökad trafikmängd till och från kvarteret samt att lättrafiken ökar i området på daglig basis.

Konsekvenserna för bebyggelsen kring planområdet kan i förverkligande skedet vara störande. Största förändringen sker när A-tomten ska bebyggas.

En mindre mängd av PN-parkområdet tas i anspråk i planområdets västra delar. GC-vägen förväntas öka trafiksäkerheten och tillgängligheten till badstranden och närområdet.

Jomala den 11.05.2023.

Markus Ögren, Planerare