

# **ANTAGANDEHANDLING**

## **PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **DETALJPLAN FÖR BELLARSHAMN BRÄNDÖ BY, BRÄNDÖ KOMMUN**

**Planen omfattar fastigheten Bellarshamn 1:34.  
Detaljplan för nytt bostadsområde m.m.**

**Genom detaljplanen bildas kvarteren 1-18 samt park-,  
och gatuområden.**

**Upprättad 27.09.2012**

**Reviderad 29.11.2012**

**Godtagen den 04.12.2012 Kst.**

**Antagen den 10.12.2012 Kfg.**

**Laga kraft den 10.01.2013.**

**Teknisk rättelse 06.03.2013**

**Godtagen den 06.03.2013 Kst**

**Antagen den .....Kst**

**Kungjord den .....**



Figur 1 Flygfoto och översiktskarta över planeringsområdets lokalisering.  
Planeringsområdet är markerat med vit linje samt röd linje 3m utanför planområdet.

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

Sida

**PLANBESKRIVNING**

<b>1. HANDLINGAR</b>	4
1.1 Samrådshandlingar	4
<b>2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	4
2.1 Syfte med planen	4
2.2 Planens huvuddrag	4
<b>3. PLANDATA</b>	5
3.1 Lägesbeskrivning	5
3.2 Areal.	6
3.3 Markägoförhållanden	6
<b>4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	6
4.1 Tidigare planer	6
4.2 Byggnadsordning	6
4.3 Program för planområdet	6
4.4 Kommunala beslut	7
4.5 Fastighetsregister och tomtindelning	8
4.6 Byggnadsförbud	8
4.7 Baskarta	8
<b>5. UTGÅNGSPUNKTER</b>	8
5.1 Avvägning enligt miljölagstiftningen på Åland	8
5.2 Naturvården	8
5.3 Befolkning och arbetsplatser	8
5.4 Bebyggd omgivning	8
5.5 Särdrag och skyddsobjekt	9
5.6 Störande faktorer	9
5.7 Natura 2000	9
5.8 Förenlighet med miljölagstiftningen på Åland	9
<b>6. FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER</b>	9
6.1 Natur	9
6.1.1 Mark och vegetation	10
6.1.2 Rekommendationer för markanvändning.	10
6.1.3 Geotekniska förhållanden	11
6.1.4 Fornlämningar och byggnadsminnen	11
<b>6.2 BEBYGGELSEOMRÅDEN</b>	12
6.2.1 Allmänna planbestämmelser för hela planområdet	13
6.2.2 Anvisning för byggnadsgestaltning, material och färgsättning	15
6.2.3 Kvartersområde för allmän byggnad – A	16
6.2.4 Kvartersområde för egnahemshusbebyggelse – BE	16
6.2.5 Kvartersområde för egnahem, radhus, kopplade byggnader för bostadsändamål – BER-1, BER-2	17
6.2.6 Kvartersområde för affärs-, kontors-, hantverksbyggnader samt bostäder – FB	17
6.2.7 Parkområden – PN	17
6.2.8 Parkområden för simstrand – PS	18
6.2.9 Tekniska anläggningar – EA, ES, F	18
6.2.10 Trafikområde för möjlig placering av allmän parkering – TB	18
6.2.11 Trafikområde – T	18
<b>6.3 FRIYTOR</b>	18
<b>6.4 GATOR OCH TRAFIK</b>	19
6.4.1 Vägar	19
6.4.2 Trafik	20
6.4.3 Parkeringar	20

6.4.4 Båtplatser	21
<b>6.5 ALLMÄNNA KRAV</b>	21
6.5.1 Tillgänglighet	21
6.5.2 Störningar	21
<b>6.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING</b>	21
6.6.1 Vatten och avlopp	21
6.6.2 Avfall och återvinning	22
6.6.3 Värme	22
6.6.4 El	23
6.6.5 Fiber	23
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	23
<b>7. ORGANISATORISKA FRÅGOR</b>	23
7.1 Tidplan	23
7.2 Genomförandetid	24
7.3 Ansvarsfördelning	24
7.4 Huvudmannaskap	24
7.5 Avtal	24
<b>8. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b>	24
8.1 Fastighetsbildning	24
8.2 Gemensamhetsanläggningar	25
<b>9. EKONOMISKA FRÅGOR</b>	25
<b>10. TEKNISKA FRÅGOR</b>	25
10.1 Tekniska utredningar	25
10.2 Brand	25
10.3 Tele	25
10.4 Bäckar	25
10.5 Anvisningar för byggande	25
<b>11. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>	26
Revidering 29.11.2012	26
Teknisk rättelse 06.03.2013	26

# PLANBESKRIVNING

## 1. HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan och genomförandebeskrivning

Som bilaga till antagandehandlingarna finns:

- Bilaga 1. Fastighetsförteckning samt terrängdatabaskarta.
- Bilaga 2. Baskarta
- Utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- Illustrationskarta dat 27.09.2012
- Samrådsredogörelse
- Bilaga 3. Konsekvenser dat 27.09.2012
- Bilaga 4. Behovsbedömning dat 27.09.2012
- Bilaga 5. Gestaltningsprogram dat 27.09.2012
- Bilaga 6. Naturutredning i Brändö by 2011-2012.
- Bilaga 7. Rapport över fornminnesinventering, oktober 2011

## 2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### 2.1 Syfte med planen

Den nya detaljplanen har följande syften:

Skapa ny tomtmark för kommunen att erbjuda ett naturskönt och strandnära bostadsområde för fast boende och därigenom få fler personer att flytta till Brändö kommun.

### 2.2 Planens huvuddrag

Planområdet utgörs av fastigheten Bellarshamn 1:34 som ligger på ön Brändö i anslutning till Brändö by, Brändö Kommun.

Planområdet ansluts i öster till Landskapsväg 860. Planområdet är mycket naturskönt mitt i hjärtat av Brändö. Till Åbo, shopping och teaterstaden, är det knappa 2 timmars bilresa. Och den som blickar längre har Helsingfors med flygfält inom 4 timmars avstånd. Västeröver ligger landskapets administrativa centralort Mariehamn som nås på ca 3,5 timme med färja och bil-buss. Området nyttjas i dag som del i kommunens offentliga rekreationsområde med belyst motionsspår. Sarvvik nyttjas i dag som ett samfällt båthusområde. Planområdet har enastående naturkvaliteter med varierande och rik vegetation, fina klippstränder, mindre enheter av tallskog och torra berghällar och milsvidd utsikt från Karmdalsbergen. Dessa kvaliteter har legat till grund för planeringen.

Här planeras för att bygga strandnära bostäder för ca 40 hushåll, samt uppe på platån i de södra delarna "Slingan" ca 20 hushåll. Totalt rymmer planen bostäder för ca 150 kommuninvånare. Planen rymmer såväl egnahemshustomter och tomter för radhus eller kopplade byggnader.

Bebyggelsen utgörs av friliggande egnahemshus och gruppbyggda bostäder i form av t.ex. radhus, parhus. Här planeras för en ny småbåtshamn i skydd av Sarviks udd framförallt för de boende på området.

På Sarviksudd finns möjlighet till en allmän byggnad, gemensam byggnad för klubbhus, fester och bastubad. Här kan kanske ett segelsällskap ha seglarskola.

Den storslagna naturen har varit tongivande vid utformningen av bebyggelsen och landskapet. Strävan har varit att den befintliga vegetationen skall kunna bibehållas i största mån även fortsättningsvis. Stora delar av naturen har sparats intakt för att möjliggöra rekreatjonsområde för de boende på området men även som stråk för djuren att fritt röra sig genom området. Dessa naturområden ger också en avskildhet mot grannfastighetens verksamhet samtidigt som det ger upplevelse av tre skilda bostadsområden. Bostadsområdena Hyllan i norr uppe på Karmdalsbergen, Strandvägen ner mot stränderna och Slingan i området där motionsspåret i dag slingrar sig genom ett naturskönt höglättålandskap. Motionsspårets södra slinga bevaras i detta område intakt medan den västra slingan läggs om för att gå genom det nya bostadsområdet Strandvägen för att möta stranden i väster med en anlagd badstrand.

Avsikten har varit att ge samtliga bostäder fina solvärden och i möjligaste mån utblickar över havet. Bostäderna på Slingan kommer att erbjudas gröna utblickar från marknivå. Möjligen kan man från andra våningen här skymta havet mellan grenverken.

Trafikmatning av området sker från två nya infarter från Landskapsvägen 860, en i norra delarna direkt söder om Landskapsgaraget och en från södra delen av planområdet som samutnyttjar Djurholmsvägens avfart. Infartsvägarna är oberoende från befintlig infartsväg till Västergård och Brandstationen denna väg skall inte på grund av planen nyttjas mer än dagens nyttjande för tillgängligheten av samfällighetens sjöviste. Inledningsvis avses den norra infartsvägen byggas. Den södra infarten kommer troligen först att byggas när Strandvägen och Hyllans tomter är sålda.

Ett nytt reningsverk planeras ligga på åkermarken i dalgången mellan Strandvägen och Slingan. I detta område finns också kvartermark för en eventuell utbyggnad av framtida energikällor så som bergvärme magasin. Ett av kvarteren här tillåter också en småskalig industriverksamhet eller lagerbyggnader.

Avsikten är att hela området inte skall bebyggas samtidigt utan i etapper.

### **3. PLANDATA**

#### **3.1 Lägesbeskrivning**

Planområdet ligger på Brändö i Brändö by och utgörs av fastigheten Bellarshamn 1:34, tidigare Västergård 1:25. Området avgränsas i nordöst av Karmdalsberget och fastigheterna 6:7, 6:4, 4:10 samt 4:31. Mot sydost avgränsas Landskapsvägen 860. Planområdet omgärdar fastigheterna Västergård 1:27, 1:28, 1:29 samt 1:88 (Djurholmsvägen). I detta område ligger också 1:12 Brandstationen men gränsar inte till planområdet. Mot sydväst gränsar planområdet till fastighet 2:49, 2:46, 2:57 samt 11:2 Idrottshallen. Mot nordväst avgränsas planområdet av samfällt vatten, Smf 876:1. I Sarvik har Brändö bys fiskelag ett samfällt område på den norra stranden.

Kommunal service och matbutik finns inom gångavstånd på ca en kilometers avstånd i Brändö by centrum här finns följande utbud.

- 1 St. Jacobs kyrka
- 2 Norrstrands brygga med utsikt över Skiftet

- 3 Butik/Café Matställe
- 4 Rådgivning, Åldringshemmet Solkulla
- 5 Sportplan (belyst).
- 6 Bibliotek och Skola.
- 7 Motionsbana och naturstig (delvis belyst).
- 8 Brändö hallen och Multiplan.
- 9 Prästgården
- 10 Besökshamn
- 11 Bank (Ålandsbanken)
- 12 Brandstation
- 13 Postvägen
- 14 Butik(inkl. bensinmack 24 h, Post, Bank/Lappo Andelsbank)

### 3.2 Areal

Planområdet utgörs av hela Fastigheten Bellarshamn 1:34 om 20,33 hektar inklusive inlösta tillandningar.

### 3.3 Markägoförhållanden

Brändö kommun äger marken. Tillandningen har lösts in genom förrättning den 17.12.2012, nr. 2012-425448. Väg- och andra områden bör också fortsättningsvis vara i kommunens ägo.

Ålands Elandelslag har ledningsrätt för sina ledningar till befintlig bebyggelse.

Två stycken arrende områden finns i dag inom planområdet. Ett hemman arrenderas av Marie Bergström, Västergård RN:o 1 i Brändö by. Arrendet löper ut 1 januari 2017. Arrendet har förhandlats om att avslutas i förtid innan planen vinner laga kraft. Det andra arrendeavtalet/legoavtalet gäller det av Mikko och Marina Snellman arrenderade ett 2,4 ha stort markområde för gallringsavverkning, underlydande Vestergård 1:25 i Brändö by, Brändö (35-404-1-25). Detta legoavtal löper ut 31.12.2017. Förhandlingar om att avsluta arrendet i förtid innan planen vinner laga kraft har inletts.

## 4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 4.1 Tidigare planer

Ingen översiktlig planering har gjorts på fastigheten inte heller någon detaljplan.

### 4.2 Byggnadsordning

I kommunens byggnadsordning, antagen av kommunfullmäktige 16.2.1989 och fastställd av Ålands landskapsstyrelse den 5.10.1989., finns inte några specifika bestämmelser som skulle gälla endast i Brändö by.

### 4.3 Program för planområdet

Initialt ställdes det upp ett program över kommunens avsikter med planläggningen inför den visionsskiss som upprättades. Denna vision ligger till grund för denna detaljplan.

Program- Den framtagna Vision Brändö by ligger till grund för detaljplaneringen.

- Boendeformen är framförallt egnahemshus men även några radhus.
- Havsnärhet är ledordet. Ex. utsikten och tillgängligheten, gemensamhetsytor vid stranden och båtplatser m.m. Egen strand är inte nödvändigt om det inte finns lämpliga områden som inte kan eller passar för gemensamma ytor.

- Tomtstorlekar bör var ca 2000-4000m<sup>2</sup> men förutsättningarna styr storlekarna som kan variera.
- Planen skall inrymma tillbörliga rekreatiomsområden.
- Skapa tomtmark för företagsetableringar.
- Planen ska ge byggrätt för en ny småbåtshamn i Sarvvik framförallt för de boende på området. Småbåtshamnen skall samverka med Brändö bys fiskelag som äger del av den norra stranden i Sarvvik.
- Nya lokalgator som ansluter till Landsvägen 860 med genom två nya anslutningspunkter.
- Planen ska planeras så att en utbyggnad kan ske i etapper.

Utöver detta program har det under planprocessen tagits fram ett Gestaltningsprogram. Se bilaga 5.

Programmet har under planprocessen reviderats så att Sarvviks sjöviste lämnats utanför planområdet och den tidigare önskan om en småbåtshamn har reducerats till ett antal småbåtsplatser för de boende på planområdet som inte har strandtomt.

#### 4.4 Kommunala beslut

Kommunala beslut om planering av Brändö by.

- |   |   |
|---|---|
| - Kfge 28.09.2010                               | Markköpet behandlades   |
| - Kst 19.10.2010                                | Atom arkitekters anbud om Visionsskiss antogs.<br>Arbetsgruppen antogs.           |
| - Kst 17.03.2011                                | Vision Brändö by godkännes och ärendet förs till Kfge för godkännande.            |
| - Kfg 04.04.2011/<br>ajournerat till 18.04.2011 | Genomgång av Kst:s förslag i ärendet. Beslut enligt Kst förslag.                  |
| - Kst 31.05.2011                                | Atom arkitekters anbud för planeringen av kommunens markområde i Brändö by antas. |
| - 01.09.2011                                    | Informations mötet på kommunkansliet med rågrannar och andra intresserade.        |
| - Kst 20.10.2011                                | Miljöforskning Yrjöläs offert för naturinventering antas.                         |
| -Kst 07.06.2012                                 | Beslut fattades om att planen skall gå ut på samråd.                              |
| - Kst 20.09.2012                                | Beslut fattades om att planen skall ställas ut i 30 dagar.                        |
| - Kst 04.12.2012                                | Förslaget till detaljplan (med marginella justeringar) omfattas.                  |
| -Kfg 10.12.2012                                 | Förslaget om ett antagande av planen omfattades.                                  |

Kfg = Kommunfullmäktige

Kst = Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har godtagit att exploateringen skall provas enligt ett komplext planförfarande.

#### 4.5 Fastighetsregister och tomtindelning

Tomtindelningen regleras i detaljplanen.  
Planområdet ansluts till Landskapsväg 860.  
Till planen läggs en fastighetsförteckning.

#### 4.6 Byggnadsförbud

Inga byggnads- eller åtgärdsförbud finns på det aktuella planområdet.

#### 4.7 Baskarta

Baskartan har uppgjorts i oktober 2011 av Leif Hägglund / PIEnearing Oy.

### 5. UTGÅNGSPUNKTER

Planarbetet skall ske enligt Plan- och bygglagen för Landskapet Åland.  
Kommunen har bedömt att planprocessen skall genomföras med en komplex planprocess som innebär att

De i PBF § 7 uppställda krav på innehållet i en detaljplan skall följas.

#### 5.1 Avvägning enligt miljölagstiftningen på Åland

Planen skall främja en ekologiskt hållbar utveckling enligt miljölagarna på Åland, naturvårdslagen, vattenlagen, renhållningslagen och miljöskyddslagen.

Detaljplanens planbestämmelser skall styra den nya exploaterings miljöpåverkan.  
För att konstatera om det är nödvändigt att upprätta en specifik miljö- och konsekvensbeskrivning, har en redogörelse av planens konsekvenser ställts samman som en bilaga 3. Detta för att kunna göra en behovsbedömning av behovet av att upprätta en MKB. Se bilaga 4.

#### 5.2 Naturvården

Miljöforskning Yrjölä Ab har hösten 2011 startat en naturinventering. En preliminär rapport från hösten 2011 har legat till grund för denna planutformning. Huvudsyftet med denna preliminära rapport var att lokalisera skyddsvärda naturtyper så att informationen kunde nyttjas som riktvisande underlag för planläggningsarbetet. Naturinventeringen har kompletterats och utföras i sin helhet under maj, juni, och juli månad 2012. Se bilaga 6. Naturutredning i Brändö by 2011-2012.

#### 5.3 Befolkning och arbetsplatser

På planområdet finns inte någon fast bosättning och inte heller några arbetsplatser.

#### 5.4 Bebyggd omgivning

Planområdet ligger relativt centralt i Brändö bys bebyggelse. Den närmsta bebyggelsen är på de närmsta fastigheterna.

- 6:7 Landskapsgaraget
- 4:31 Brändö stugby någon kilometer bort, avskilt från planområdet.
- Västergård 1:27 finns det två egnahemshus.
- 1:28 ett egnahemshus.
- 1:29 ett egnahemshus och växthusverksamhet med tillhörande byggnader.
- 1:88 (Djurholmsvägen) ett egnahemshus och två radhus.
- 1:12 Brandstationen med garagebyggnad.



- 2:46 ett fritidshus någon kilometer söder om planområdet.
- 2:57 bakom skolan ligger ett egnahemshus.
- 11:2 Idrottshallen söder om planområdet.

I Sarvvik har Brändö bys fiskelag ett samfällt båthusområde på den norra stranden. På andra sidan Lanskapsvägen 860 finns bebyggelse på fastigheterna;

- 1:10 ett egnahemshus och hallbyggnad.
- 1:8 två radhus.

### 5.5 Särdrag och skyddsobjekt

Enligt landskapsregeringens miljöbyrå fanns det vid upprättandet av visionsskissen för planområdet inget i lag fredat naturminnesmärke (naturminne), naturvårdsmässigt värdefulla objekt, skyddsvärda biotoper, fornminne eller någon värdefull byggnadskulturmiljö. Den preliminära naturutredningen som nu är gjord påvisar dock att det finns områden på planområdet som är bevarandevärda och enligt lag. Se bilaga 6.

Museibyran har också gjort en inventering av planområdet. Ingen av de anläggningar som dokumenterats inom undersökningsområdet anses som fornlämning i behov av skydd enligt lagen om fornlämningar. Det föreligger därför inga antikvariska hinder för exploatering av området. Se bilaga 7.

### 5.6 Störande faktorer

På området finns inga störande faktorer som skulle direkt hindra dess användning för boende. På grannfastigheten 1:29 finns det ett växthus som, på grund av det ljus som används under de mörkare årstiderna och nätterna, kan upplevas som störande. Planen har beaktat denna eventuella störning och omvänt för att inte åsamka växthusverksamheten eller de närmsta bostadshusen några störningar på grund av planens exploatering. Det skall särskilt beaktas att den vattenreservoar som finns inte görs otjänlig för nuvarande ändamål.

### 5.7 Natura 2000

Området ingår inte i något Natura 2000-område.

Tillstånd av Landskapsregeringen krävs för åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön, d.v.s. i detta fall markarbeten och dess påverkan på utsläppen i det närmsta vattnet.

Den utökade exploateringen som planen medger bedöms i dagsläget inte göra någon betydande påverkan på miljön. En behovsbedömningen har ställts samman som visar på att exploateringen inte bedöms göra någon betydande påverkan på miljön och en MKB är därmed inte nödvändig.

### 5.8 Förenlighet med miljölagstiftningen på Åland

Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna för användning av mark- och vattenområden enligt miljölagstiftningen på Åland.

## 6. FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### 6.1 Natur

Planområdet består mestadels av obebyggd, stenig skogsmark och stränder. Se bilaga 6. Naturutredning i Brändö by 2011-2012.

### 6.1.1 Mark och vegetation

Vegetationen på planområdet är rik och varierande. Naturtyper varierar från fina rena klippstränder till rika, lundartade skogar och torra berghällar. Se bilaga 6. Samt bilaga 7. Rapport över fornminnesinventering. I bilaga 7 beskrivs området som följer:

*”Terrängen kännetecknas huvudsakligen av bergspartier som bryts av mindre försänkningar. De senare är ofta fyllda med stenblock och sand och bevuxna med björk och en, vilket gör områdena relativt svårforcerade. De allra lägst belägna partierna är sank och ställvis utdikade. De högsta partiet, Karmdalsbergen, ligger i utredningsområdets norra del. Karmdalsbergen, vars högsta topp ligger på strax över 20 m.ö.h, sluttar brant söderut och övergår i en nordväst-sydöstligt orienterad dalgång. Inom denna finns dels bebyggelse, dels små arealer av mark som är eller har varit ängs eller hagmark. Lågområdet definieras i söder återigen av mer höglänt terräng, till stora delar bestående av berg i dagen, med höjder mellan 10-15 m.ö.h. Genom denna del av området går en elbelyst motionsslinga. I gränsområdet mellan de lägre och högre partierna finns stråk av morän. Kustremsan består till huvuddelen av kalt berg avbrutet av kortare stråk av mer stenig strand. Undantaget är en relativt grund vik centralt i området. Även denna är dock sank och genomkorsas av ett dike.”*

För att stabilisera marken och för att skapa en så tilltalande närmiljö som möjligt måste marken, vid byggnation eller större markarbeten, snabbt bindas genom t.ex. grässådd. Träd och undervegetation ska återskapas där så är möjligt. Lokalt växtmaterial, som på ett bra och naturligt sätt ansluter till omgivningen, bör väljas.

Innan större bygg- och markarbeten, inklusive de som inte kräver bygglov och som kan påverka området naturliga avrinning, påbörjas ska åtgärdens syfte, utformning och genomförande godkännas av kommunen. Det skall särskilt beaktas förebyggande åtgärder för att hindra slammat vatten att rinna ut i det angränsande vattnet.

### 6.1.2 Rekommendationer för markanvändning.

Se bilaga 6. Naturinventering på Brändö, Preliminär rapport 2011.

Områden som rekommenderas att man lämnas i naturligt tillstånd är bland annat hållmarkstallskogar strandskogor och hassellundar som är upptagna som värdefulla biotoper både i Ålands landskapsförordning om skogsvård och Finlands skogslag.



Figur 2 Karta ur naturutredningens slutrapport som visar markområden som rekommenderas att beakta.

**Röd:** Särskilt skyddsvärda biotoper enligt LF om naturvård, ÅFS 113/98. (Klass 1). I området är markanvändning som förändrar miljön (t.ex. byggande) inte alls tillåten.

**Gul:** Särskilt hänsynskrävande biotoper enligt LF om skogsvård, ÅFS 86/98. (Klass 2). Områden som vi rekommenderar att man lämnar i naturligt tillstånd, om möjligt.

**Grön:** Andra värdefulla biotoper (Klass 3). På grund av den biologiska mångfalden, rekommenderar vi att de här områdena bevaras, om möjligt.

Efter att den preliminära rapporten av naturinventeringen slutförts har planen justerats med beaktande av naturinventeringens rekommendationer. Till stora delar har rekommendationerna beaktats och planen justerats. Planen kommer att medge att delar av dessa bevarandevärda områden kommer att göras åverkan på till fördel planen. Följande punkter bör här beaktas. Norra infartsvägens placering och Karmdalsbergens norra strandtomter och vägdragning.

Efter den slutliga Naturutredningen blev klar i augusti 2012 konstaterades av ansvarig naturutredare att planens utformning i avseende vägdragningar är väl placerade med avseende på naturresurserna. Inga speciellt skyddsvärda biotoper eller arter finns inom vägområdena. Norra bergområden, strandskogen och skogen norr om idrottshallen bevaras i planen. Och parkområdena (PN) fungerar troligen bra som ekokorridorer till exempel åt fladdermöss.

### 6.1.3 Geotekniska förhållanden

Översiktligt har inga geotekniska undersökningar gjorts på området. Inga stora markingrepp har genomförts.

På planområdet ligger berggrunden ytligt. På flera ställen ligger berget i dagen. Berggrunden är i de skogsbeklädda områdena täckt med ett relativt tunt jordlager. Detta förutsätter att större delen av tomtmarkerna kommer att bestå av berg i dagen. Detta innebär att husen måste anpassa sig till topografin utan större utfyllnader eller sprängning. Detta ställer specifika krav på hur husen kopplas in mot anslutningspunkterna av kommunaltekniken som ligger i tomtgräns mot lokalvattna.

Schakter, utfyllnader och andra markarbeten skall minimeras men skall då det tillåts utformas så att naturliga vattenflöden inte hindras. Nyskapade markytor och slänter ska omgående bindas med vegetation för att utflöde av slam i de omkringliggande vattnen så långt som möjligt ska förhindras.

### 6.1.4 Fornlämningar och byggnadsminnen

Enligt landskapslagen om fornminnen, landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse omfattas inte planen av något fornminne eller bevarandevärd bebyggelse.

Inga fornlämningar finns kända i området sedan tidigare och en inventering är gjord i dec 2011. Se bilaga 7. Rapport över fornminnesinventering. I denna rapport slutsatser står följande:

*"Ingen av de anläggningar som dokumenterats inom undersökningsområdet anses som fornlämning i behov av skydd enligt lagen om fornlämningar. Den information som framkommit är av framförallt kultur/bebyggelsegeografiskt intresse och vittnar om områdets sentida historia.*

*Bedömningen är dessutom att de lämningar i form av gränsrösen, stenmurar, röjningsrösen och sjömärken som framkommit kan anses dokumenterade i och med denna rapport. Det föreligger därför inga antikvariska hinder för exploatering av området."*

## 6.2 BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdets dimensionering och markanvändningen är följande:

Kvartersmark	% av planområdet	m <sup>2</sup>
<b>FB</b>	1,33 %	2697 m <sup>2</sup>
<b>BE</b>	30,88 %	62780 m <sup>2</sup>
<b>A</b>	1,02 %	2076 m <sup>2</sup>
<b>BER-1, BER-2</b>	11,43 %	23244 m <sup>2</sup>
<b>ES, EA</b>	3,85 %	7837 m <sup>2</sup>
<b>PN</b>	38,51 %	78281 m <sup>2</sup>
<b>PS</b>	0,19 %	394 m <sup>2</sup>
<b>TP, T</b>	1,21 %	2470 m <sup>2</sup>
<b>Gång och cykelväg</b>	0,08 %	173 m <sup>2</sup>
<b>Vägområden, Lokalgator</b>	<u>11,47 %</u>	<u>23324 m<sup>2</sup></u>
		203276 m <sup>2</sup>
	<b>ca 100 %</b>	<b>ca 20,33 ha</b>

Planen erbjuder 32 tomter för bostadsändamål med en gemensam byggrätt om 13 500 m<sup>2</sup> våningsyta inklusive ekonomibyggnader. Utöver detta tillkommer byggrätt för en allmän byggnad om 300 m<sup>2</sup>, en verksamhetstomter på kvarter 1 (FB) som tillåter en byggrätt om 900 m<sup>2</sup>. Kvarter 11 (ES, F) tillåter också en byggrätt för mindre verksamhet eller lagerbyggnader om tillsammans 800 m<sup>2</sup>. Totalt medger planen en byggrätt om 15 500 m<sup>2</sup> våningsyta. Härutöver tillkommer tekniska byggnader för kommunalteknik.

Avsikten med detaljplanen är att området bebyggs med gruppbyggda hus och friliggande egnahemshus för "självbyggare". Områden för kopplade byggnader och radhus skall utformas med samordnad arkitektur och gestaltning av yttre miljön, liksom gator med "traditionella" friliggande egnahemshus. Avsikten är att upplåtelseformerna inom området skall vara blandad. Här finns också inledande planer på ett första hus med bostadsrättsbostäder.

Utbyggnaden av planen avses ske i etapper. Som etapp1 planeras den norra infarten och vägen som passerar i foten av Karmdalsberget vidare ner till småbåtshamnen och Strandvägen. Från denna infartsväg sträcker sig en lokalgata upp längs Karmdalsberget. Detta för att därigenom kunna sälja tomterna utmed vattnet och tomterna på Hyllan samt tomterna för mindre verksamheter vid infarten

till området. Slingan med anslutningsvägen söderifrån utgör etapp 2 och denna utbyggnad ligger i framtiden och skall mer ses som en kommunal möjlighet att sälja ytterligare tomtmark.

För att skapa förutsättning för en sammanhållen yttre gatumiljö har vissa byggnadsytor utefter vissa lokalgator kompletterats med en pil som anger den sida av byggnadsytan som huvudbyggnad alternativt ekonomibyggnad skall tangera.

Stor hänsyn skall tas till områdets befintliga naturvärden. Dessa skall bevaras i möjligaste mån. Sprängning av berg och större markutfyllnader skall så långt det är möjligt undvikas. Utmed befintliga vägar kommer det dock att vara möjligt att fylla upp med fyllnadsmassor så att tomternas infarter kommer i nivå med vägen. Detta styrs genom bestämmelse nr.10 under Allmänna planbestämmelser för hela planområdet på plankartan.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta anges per tomt. Byggnadsrätt anges som största sammanlagda våningsyta som får byggas på tomten. Byggnadsrätten är angiven specifikt för varje tomt i detaljplanen.

I byggnadens våningsyta inräknas den horisontella yta av våning ovan mark som är avgränsad av omgivande väggars utsida eller mittlinje i skiljevägg mot vind eller källarvåning. Vid byggnation av energihus med extra tjocka isolerade väggar skall den avgränsande mittlinjen i skiljeväggar tillåtas att vid beräkning flyttas in till motsvarande avstånd till insidan som för ett normalt isolerat hus.

Utrymmen lägre än 1,6 meter i vinds- eller källarvåning är inte våningsyta. Ytor som nyttjas som bostads- eller arbetsrum eller andra utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningssyfte räknas in i våningsytan.

Planering av kvarteren och utformning av byggnaderna, konstruktionerna samt materialval bör fylla högt ställda arkitektoniska, ekologiska, funktionella, brandtekniska och trafiktekniska krav.

Vid planering av områdets belysning skall vid byggande av nya vägar, gårdsplaner och byggnader stor vikt läggas vid att undvika utspridning av ljuset, samt att beakta lampornas höjd. Detta för att dels inte störa djurlivet som annars störs av ljus nattetid, dels för området inte skall upplevas för dominerande nattetid utan flyta väl in i landskapsbilden.

Detaljplanen medger att byggnader i kvarter med beteckningen II får uppföras i två våningar. Suterrängvåning ska utföras där det är lämpligt som anpassning till befintlig marklutning.

Byggnader skall placeras och utformas på sådant sätt att största vikt läggs på att ta tillvara naturliga energitillskott som solinfall, det vill säga att placera större delen av fasaderna och fönstren mot soljuset. Det är också av stor vikt att man undviker att placera husen så att kall luft samlas intill fasaderna och kyler ner husen i onödan. Genom att snedställa fasaderna något mot höjdkurvorna tillåts den kalla luften att rinna vidare och inte samlas utmed fasaderna.

Stor vikt skall ligga på ett energisnålt byggande genom alla led.

### **6.2.1 Allmänna bestämmelser för hela planområdet**

För att styra kvartersmarkernas utformning och säkerställa en hållbar utveckling har följande bestämmelser ställts upp på detaljplanekartan.

**ALLMÄNNA BESTÄMMELSER FÖR HELA PLANOMRÅDET:**

1. Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns skall vara minst 4 meter om detaljplanekartan inget annat anvisar. Med grannens samtycke får ekonomibygnad och biltak byggas 2 meter från gränsen, alternativt ihop med motsvarande byggnader på granntomten. Härvid skall brandbestämmelser rörande granntomter beaktas.
2. Enhetlig fasad- och takåslinje får inte överstiga 15 meter utan skall brytas genom förskjutning eller indragning med minst 1 meter, alternativt i höjdriktning med minst 0,5 m.
3. Garage eller carport tillåts placeras i tomtgräns mot gata. Angöringssidan / garageporten får placeras direkt mot gatan endast om avståndet från gatans körbana till garaget är minst 7meter.
4. På BE- områdena skall två bilplatser på varje tomt reserveras. På BR- och BRE-områdena bör ordnas 1,5 bilplats per lägenhet dock minst 2 bilplatser per tomt. Ytterligare skall 1 gästbilplats / 3 bostäder reserveras. För ES, F och FB-området skall all parkering ordnas inom fastigheten minst 2 bilplatser skall ordnas per verksamhet, lägenhet.
5. På sluttningstomter 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 byggnadsrätt och får användas som bostadsrum.
6. Högsta tillåtna sockelhöjd för byggnader i sluttning är 1,5 meter. Tillåten sockelhöjd för byggnader på plan mark är en maximal medelhöjd på 1,2 meter.
7. Dag- och dräneringsvatten skall så långt det är möjligt tas omhand inom varje fastighet.
8. Omfattande utfyllnader är inte tillåtet på tomterna. Vid tomtgräns får inte finnas höjdskillnader mellan tomterna. Om granne ger sitt skriftliga medgivande kan dock stödmur, slänt osv. byggas. Uppstår här vid väsentligt men eller olägenhet skall skälig ersättning utgå.
9. Trädbeståndet utmed befintliga vägar och inom tomtmark skall vid iordningställandet av planområdet gallras med försiktighet och bevaras i möjligaste mån. Trädbeståndet på tomtmark skall gallras innan försäljning så att tillbörlig byggnads placering möjliggörs. I bygglovet framgår vilka träd som får fällas . All fällning skall ske i samråd med byggnadsinspektören.
10. Sprängning; På hela området tillåts inte onödig sprängning. Sprängning är bara tillåten för att möjliggöra en skälig placering av byggnader och vägar på tomtmark, samt för att möjliggöra en skälig kostnad vid byggnation av detaljplanevägar. Sår i landskapet efter sprängning skall täckas av byggnad eller nya jordmassor.
11. Färdigt golv i den närmast infarten placerade våningsytan alternativt ekonomibygnaden skall vara minst 30 cm ovanför den höjd som gatan har vid tomtens infart. Tomtområde mellan vägen och byggnad placerad i

angränsning till lokalgata tillåts att fyllas upp minst till den angränsande gatans höjd.

12. Tomt får ingärdas med häck, mur eller staket. För staket tillåts en höjd om max 1,1 meter. För murar tillåts en max höjd om 0,7 meter.
13. Tillåtna takvinklar för samtliga kvartersområden är mellan 6° och 34°.
14. Tillåtna takformer på huvudbyggnad är sadeltak, pulpettak och brutet pulpettak. Planare terrasstak får anordnas.
15. Tillåtna byggnadshöjder upp till taknock räknat från markens medelhöjd vid grunden är för kvarter där största tillåtna antal våningar är II, 9,5m inklusive sockel.
16. Vid behov av prövning av oklar bestämmelse i detaljplanen fattas slutligt beslut av kommunstyrelsen på basen av byggnadstekniska nämndens utlåtande.
17. Tomtvägars anslutningar till lokalgator får inte överstiga en bredd av 5,5m.
18. Solpaneler tillåts företrädevis på byggnaders tak. Mindre fristående solpaneler tillåts inom tomtmark för husbehov.
19. Vindkraftverk för husbehov tillåts placeras på hustak om max 2m i diameter, större diameter kräver bygglov. Fristående master tillåts inte. Gällande ljudkrav för bostäder skall särskilt beaktas.

### **6.2.2 Anvisningarna för byggnadsgestaltning, material och färgsättning**

Planering av kvarteren och utformning av byggnaderna, konstruktionerna samt materialval bör fylla högt ställda arkitektoniska, ekologiska, funktionella, brandtekniska och trafiktekniska krav. För att underlätta för byggnadstekniskanämnden och tomtägare har följande anvisningar tagits fram.

Anvisningarna avser endast primära byggnadsdelar, på sekundära och arkitektoniskt underordnade byggnadsvolymer rekommenderas fasadmateriell och färgsättningar tillåtas att väljas mer fritt. Detta för att skapa ett lämpligt mått av variation men fortfarande inom helhetens ramar.

Områdets arkitektur får gärna vara modern med individuell utformning men samtidigt skall utformningen utgöra en tydlig del av en större helhet.

Byggnadsmaterial som används bör så långt som möjligt vara återvunna, återvinnings- eller återanvändbara och sunda. Trä skall vara det rådande materialet på området.

För yttre byggnads- och anläggningsytor skall genomgående material användas som har en liten benägenhet att utlaka föroreningar. Särskild vikt bör läggas vid val av material och motiveras med hänsyn till dess påverkan på dagvattnets kvalitet.

**Fasadmaterial:** Fasader skall brädfodras eller kläs med skivmaterial med tydliga skarvar, alternativt inslag av puts eller en kombination av dessa.

Takmaterial: Låg reflekterande takmaterial, undantag för solcellspaneler och takfönster. trä, sten, tegel ev. betongtakpannor, band- och skivtäckta plåttak (inga tegelimitationer tillåts), torv och sedum.

Naturens dova färgskalor och kulörer skall efterliknas. Detta för att byggnaderna ska smälta in i miljön.

Fasadfärg: Den primära färgsättningen bör vara mörk och mättad, gärna dov, rött eller mörkt brunt och grått, svart eller naturfärgat trä. På mer sekundära fasad element kan en mer individuell färgsättning tillåtas. Kvarteren bör ges en samstämd färg skala.

Takfärg: Mörkt och mättat, gärna dovt, rött eller mörkt brunt och grått samt svart. Helblanka material bör undvikas så som rostfriplåt.

Sockel: Puts, betong eller stenmaterial.

Kvartersmarken på planområdet med tillhörande bestämmelser uppställda på plankartan omfattas av följande.

På plankartan omfattas kvartersmarken av följande:

### **6.2.3 Kvartersområde för allmän byggnad – A**

Allmän byggnad på Sarvviks ören.

Omfattar ca 1,02 % av planområdet.

Bestämmelse på plankartan för **A**

*Kvartersområde för allmän byggnad.*

- 1. En allmän byggnad tillåts uppföras på området.*
- 2. Bryggplats tillåts för ca 25 båtar för de tomtägare som saknar strand. Brygganläggningar längs stranden tillåts. Maximal utstickande del av brygga i vattnet max 3x15m.*
- 3. Sjösättningsramp tillåts att anläggas*

### **6.2.4 Kvartersområde för egnahemshusbebyggelse – BE**

Egnahemsområdena har placerats på planområdets sluttningar ner mot vattnet och uppe på Slingans höglänta platå.

Omfattar ca 30,88 % av planområdet.

Antalet nya egnahemshustomter är 22 st. etapp 1, plus 11 st. etapp 2.

Bestämmelse på plankartan för **BE**

*Kvartersområde för egnahemshusbebyggelse*

- 1. På varje tomt får ett egnahemshus som omfattar högst två bostadslägenheter samt en separat ekonomibygnad/garage uppföras. Där tomtstorleken överstiger 5000m<sup>2</sup> tillåts två stycken egnahemshus om 300 kvm våningsyta byggas.*
- 2. Ekonomibygnader tillåts om högst 1 våning och våningsyta får vara högst 55 m<sup>2</sup> per egnahemshus. På tomter med strand tillåts också en sjöbod att byggas på strandlinjen om max 30m<sup>2</sup> samt en brygga per egnahemshus för eget bruk med max storlek på vattnet 2 x 10m. Max en båtplats per bostadslägenhet. Gavelbredden mot vägen på ekonomibygnader och biltak får vara högst 5,5 m.*
- 3. På angränsande vattenområde till tomtmark tillåts båthus eller annan byggnad. Byggnad skall här utformas med sadeltak och gavel ut mot vattnet, maximal utbredning 5,5x10m.*



4. På kvarter 3 och 4 tillåts tomtmark i anslutning till lokalgata att fyllas ut för att möjliggöra en skälig konstruktion av lokalgata samt för att möjliggöra en ändamålsenlig anslutning av byggnadsrutan mot lokalgatan. Utfyllnader på tomtmark skall minimeras i möjligaste mån.

#### **6.2.5 Kvartersområde för egna hem, radhus, kopplade byggnader för bostadsändamål – BER-1, BER-2**

Kvarteren har placerats i slutningen av Karmdalsbergen, i slutningen söder om Sarvvik samt i anslutning till den södra infarten.

Omfattar ca 11,43 % av planområdet.

Antalet nya radhustomter är 10. 6 st. etapp 1, plus 4 st. etapp 2.

##### **Bestämmelse på plankartan för BER-1**

*Kvartersområde för egna hem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål.*

1. På varje tomt får uppföras ett egna hemshus om 300 kvm våningsyta som omfattar högst två bostadslägenheter samt en separat ekonomibyggning/garage.
2. Ingen begränsning i antalet lägenheter.
3. Förutom bostadshus får på tomten byggas separata ekonomibygnader och biltak. Ekonomibygnader får omfatta högst 1 våning. Deras sammanlagda våningsyta får på radhus- tomter vara 120 m<sup>2</sup> för byggrätt om 600m<sup>2</sup> samt 180m<sup>2</sup> för byggrätt om 900m<sup>2</sup>. Ekonomibygnader på egna hemstomter får vara högst 55 m<sup>2</sup>.
4. Gavelbredden mot vägen på ekonomibygnader och biltak får vara högst 5,5 m.

##### **Bestämmelse på plankartan för BER-2**

*Kvartersområde för egna hem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål.*

*Lika bestämmelserna för BER- 1 förutom följande:*

1. Antalet lägenheter begränsas till 3 lägenheter per tomt. Två bredvidliggande tomter tillåts att sammanslås. Vid sammanslagning av två tomter tillåts alternativt ett radhus om fyra lägenheter att byggas.

#### **6.2.6 Kvartersområde för affärs-, kontors-, hantverksbyggnader samt bostäder – FB**

Omfattar ca 1,33 % av planområdet.

##### **Bestämmelse på plankartan för FB**

*Kvartersområde för affärs-, kontors- hantverksbyggnader samt bostäder.*

1. På tomtmark tillåts ett radhus/verksamhetshus att byggas samt separata ekonomibyggning/garage.
2. Ingen begränsning i antalet lägenheter/verksamhetslokaler dock tillåts max fyra radhus/verksamhetshus att sammanbyggas.
3. Bostäderna tillåts att utgöra max halva byggnadens våningsyta resterande del skall var någon form av verksamhet.
4. Ekonomibygnader får omfatta högst 1 våning. Deras sammanlagda våningsyta får vara 120 m<sup>2</sup>/ radhus/verksamhetshus. Gavelbredden mot vägen på ekonomibygnader och biltak får vara högst 5,5 m

#### **6.2.7 Parkområden – PN**

Omfattar ca 38,51 % av planområdet.

##### **Bestämmelse på plankartan för PN**

*Parkområde som skall vårdas och bevaras i naturligt tillstånd.*

1. På området får förläggas mindre konstruktioner som betjänar områdets användning för rekreation. Befintligt motionsspår bevaras och tillåts läggas om och byggas ut. Skogsvårdåtgärder som inte försämrar områdets rekreativvärde är tillåtna. Ingrepp för att skapa förutsättningar för en naturlig dagvattenhantering från planområdets kvartersmarker tillåts.

#### **6.2.8 Parkområden för simstrand – PS**

Omfattar ca 0,19 % av planområdet.

#### **6.2.9 Tekniska anläggningar – EA, ES, F**

Omfattar ca 3,85 % av planområdet.

Bestämmelse på plankartan för **EA**

*Kvartersområde för möjlig placering av miljöstation.*

1. Besöksparkering skall anordnas inom kvarteret.

Bestämmelse på plankartan för **ES**

*Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.*

1. Besöksparkering skall anordnas inom kvarteret.

Bestämmelse på plankartan för **ES, F**

*Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning samt kvartersområde för mindre industriverksamhet och lagerbyggnader.*

1. Besöksparkering skall anordnas inom kvarteret.

#### **6.2.10 Trafikområde för möjlig placering av allmän parkering – TP**

Omfattar ca 0,95 % av planområdet.

Bestämmelse på plankartan för **TP**

*Trafikområde för möjlig placering av allmän parkering.*

1. Området skall vårdas och iordningställas även om marken lämnas outnyttjad.
2. Marken tillåts att grundförstärkas.
3. Markens ytskikt tillåts inte att hårdgöras.
4. Högst hälften av området får användas som båtupplag under vinterhalvåret.
5. Dagvattnet skall infiltreras inom kvartersmark.

Området har getts tilläggsbeteckningen lilla ”**seb**”

Bestämmelse på plankartan för **seb**

*Del av område som tillåter markanläggning för rening av dagvatten.*

*Dagvattendamm eller infiltrationsbädd tillåts.*

Området har getts tilläggsbeteckningen lilla ”**srs**”

Bestämmelse på plankartan för **srs**

*Frisiktsområde för lokalgata reserverad del av område.*

#### **6.2.11 Trafikområde – T**

Omfattar ca 0,27 % av planområdet.

Bestämmelse på plankartan för **T**

*Trafikområde*

1. Befintlig vägrätt till Sjövistet 878:1 skall inom området tillgodoses.
2. Ny korsning för anslutning av lokalgator inom fastighet 1:25 tillåts. Omläggning av Sarvviksvägen tillåts för att anpassas till ny korsning.

## 6.3 FRIYTOR

Planområdet ligger centralt i ett rekreationsområde med god tillgång till orörda friytor med naturmark. Genom området går en elbelyst motionsslinga. Friytorna inom planområdet regleras genom beteckningen PN och PS – parkområden. Se redovisningen ovan.

Sammanhängande grönstråk har sparats in mot de av planområdet omgärdade fastigheterna. Avsikten med dessa grönstråk är att tydligt skapa avskildhet mot grannarna i de befintliga husen och bibehålla sammanhållna rekreationsområden. Grönstråken skärma också av eventuella störningar från växthusverksamheten. Djurlivet ges här möjlighet att passera genom området.

Planområdet utgör idag en viktig del i Brändös rekreationsområde och detta har tagits hänsyn till i planen. Befintlig motionsslinga har bevarats i möjligaste mån och kompletterats med instruktiva friluftsleder för att öka tillgängligheten av rekreationsområdena.

En möjlig placering av en lekplatsplaneras är planerad intill den bevarade motionsslingan i anslutning till det framtida bostadsområdet "Slingan". En befintlig allmän lekplats finns också att tillgå vid den närbelägna skolan söder om planområdet.

## 6.4 GATOR OCH TRAFIK

### 6.4.1 Vägar

Landskapsväg nr. 860, Askerbron utgör tillfartsväg till planområdets anslutande lokalgator. Vägar skall anpassas för utryckningsfordon och servicefordon. Max lutning på lokalgator är 1:8 men en lutning på 1:12 skall eftersträvas. En 15 meter lång plan sträcka innan korsning skal eftersträvas. Kommunen kommer att namnge gatorna.

Lokalgatorna utgörs av ett vägområde på ca 12 meter. Vägområdet utformas med minst en 5,0 meter grusad (mjog 5cm) körbana med minst 1,0 meters grusade dränerande sidoområde/stödremisor på vardera sida. Djupa diken skall undvikas för att inte upplevas som avgränsningar. Grovt dränerande material bör kunna fylla tillbörliga diken med bibehållet krav på vattenflöde. Där större slänter erfordras på grund av brant terräng bör utbredningen av slänterna motverkas med hjälp av naturstensmurar.

Det tillåts att inom vägområdet upprätta en gång- och cykelbana. Planen ställer dock inga krav på detta. En möjlig utformning kan vara en 2,5 meter grusad (asfalterad) gång- och cykelbana samt 0,5 meter grusad stödremisa.

Inom GC-stråket och stödremisorna bör träd sparas i möjligaste mån för att krympa upplevelsen av vägområdet och samtidigt skapa en mer lantligt upplevelse av gaturummet som sänker hastigheten på gatorna. Träden hjälper också till att ta om hand dagvattnet.

Samtlig kommunaltekniken skall placeras inom vägområdet under gatornas stödremisor på gatornas dalsida för att inte behöva göra oskälig sprängning

#### 6.4.2 Trafik

Väg- och andra trafikfrågor hanteras i samråd med landskapregeringens trafikavdelning och kommunen. En anslutningsansökan har lämnats in till landskapsregeringens trafikavdelning om två anslutningar som blivit beviljad. Anslutningarna är följande:

1. Norra avfarten. I planområdets nordöstra del ansluts planområdet direkt in på fastigheten 1:25 söder om landskapsgaraget.
2. Södra avfarten. Direkt söder om fastigheten 1:18 och Djursholmsvägen. Här avses att samutnyttja den befintliga anslutningen till Djursholmsvägen och skapa en gemensam anslutning som nyttjas av båda fastigheterna.

Anslutningarna har för avsikt att nyttjas av både bil-, gång- och cykeltrafik. I planen tillåts båtplatser för de boende på området. Ingen större marin service eller gästplatser planeras. Båtplatserna anses inte komma att alstra någon mer trafik än den för de planerade bostadstomterna. Båttrafiken kommer dock att öka.

Beräknad totaltrafikmängd för anslutningen fordon/dygn:

Under Etapp 1 planeras anslutning nr. 1 att byggas och kommer att vara den huvudsakliga anslutningen till området. Utöver anslutning nr. 1 kommer befintlig anslutning troligen också att nyttjas för den trafiken som redan i dag nyttjar befintlig väg över fastigheterna 1:22, 1:29 1:27, då de skall ner till Brändö bys fiskelags sjöviste i Sarvvik. Anslutningen kommer att belastas av maximalt 40 hushåll. Genom ett överslag om 2 bilar/hushåll som nyttjas 2ggr/dag så skulle detta ge en trafikbelastning på ca 160 fordon/dygn. Till detta skall läggas trafik till två möjliga verksamhetstomter som uppskattningsvis komma att alstra som mest ca 10 personbilsfordon/dygn gånger två tomter, totalt 20 fordon/dygn. För kvarter 11,12 och 13 (ES,F) uppskattas totalt 10 fordon/dygn. Dessa områden kommer uppskattningsvis också att behöva någon typ av lastbilstrafik ca 2 till 4 lastbilar/dygn.

Total trafikbelastning på anslutning nr.1 blir ca 190 personbilsfordon/dygn plus 4 lastbilar/dygn.

Under Etapp 2 planeras anslutning nr.2 att anläggas för att ytterligare möjliggöra anslutning till ca 20 hushåll. Byggs denna anslutning kommer den att byggas samman med vägen från anslutning nr.1 och kommer där med att jämna ut trafikbelastningen.

Trafikmängden för anslutning nr.2 beräknad genom ett överslag om 2 bilar/hushåll som nyttjas 2ggr/dag skulle detta ge en trafikbelastning på ca 80 fordon/dygn.

Bostadsområdet behöver antagligen endast lastbilstrafik för tömning av miljöstationer och service av kommunaltekniken samt eventuella utryckningsfordon.

Denna ökning är i förhållande till dagens trafikbelastning på området, en relativt stor ökning men trafik ökningen anses i ett större perspektiv som måttlig. Något behov av en trafikutredning föreligger inte.

Befintlig trafikmängden på Landskapsvägen finns i dagsläget inga uppgifter om.

#### 6.4.3 Parkeringar

Planen skall uppfylla de parkeringsnormer som kommunen i övrigt ställer som krav. Som grundprincip för parkeringslösningen skall det för ett egnahemshus planeras för 2 bilplatser per tomt. För ett parhus alternativt radhus planeras för minimum 1,5

bilplatser/lägenhet. För ES, F och FB-området skall all parkering ordnas inom fastigheten minst 2 bilplatser skall ordnas per verksamhet, lägenhet.

Se punkt 4 under Allmänna bestämmelser för hela planområdet på plankartan. Parkeringarna ska vara småskaliga, både faktiskt och visuellt. Generellt gäller att boende och besöksparkering sker inom tomtmark. Det för att kunna förena kravet på små ingrepp i naturen med erforderligt antal parkeringsplatser. Denna lösning ger samtidigt bekväma avstånd till bilen och möjlighet till bra handikapparkering. Bilplats i direkt anslutning till bostaden skapar även ökad säkerhet och trygghet. För småhusen gäller att parkeringsplatsen placeras inom tomtmark. Egen carport/garage kan byggas till egnahemshus, parhus, radhus och kedjehus. Carport/garage placeras utifrån rådande terrängförhållanden på varje enskild tomt. Huvudprincipen är att carport/garage placeras mellan eller vid sidan av husen. Det optimala är om bilplatsen kan integreras i bostadshuset utan att terränganpassningen går förlorad. Garage eller carport tillåts placeras i tomtgräns mot gata. Angöringssidan / garageporten får placeras direkt mot gatan endast om avståndet från gatans vägbana till garaget är minst 7meter. Tomtvägars anslutningar till lokalgator får inte överstiga en bredd av 5,5m.

#### **6.4.4 Båtplatser**

Det befintliga sjövistet utmed Sarvviks norra strand planeras att även i framtiden kunna nyttjas enligt dagens förutsättningar. Planen omfattar dock i detta planförslag inte detta område. På södra delen utmed Sarvviks udds nord östra strand, på kvartersmark för allmän byggnad planeras att tillåta ca 25 båtplatser för de tomtägare som inte har strandtomt. Kommunen avser att iordningställa dessa båtplatser först då behov uppstår. Inga gästplatser eller marin service planeras i området.

## **6.5 ALLMÄNNA KRAV**

### **6.5.1 Tillgänglighet**

Nya byggnader ska fullt ut tillgodose samhällets krav på tillgänglighet för handikappade.

### **6.5.2 Störningar**

Det trafikbuller som orsakas från Landskapsväg 860 skall beaktas så att inte de närmaste tomtarna utsätts för högre buller än 55dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Inget behov av en specifik trafikbullerutredning föreligger.

Se även punkt 5.6

## **6.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING**

Samtlig kommunal teknik skall läggas i mark inom de kommunala detaljplanevägarnas vägområden. Detta för att kunna ansluta varje fastighet vid tomtgräns mot väg.

Tomtanslutande kommunal teknik tillåts också läggas i tomtgräns mellan tomtmarkerna vid behov.

### **6.6.1 Vatten och avlopp**

All tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till ett, inom planområdet separat kommunalt VA-nät. Ett nytt centralt placerat reningsverk skall ta hand om planområdets avloppsvatten och slutligen renas inom planområdet.

Inledningsvis kan möjligen avloppsvattnet från enstaka bostäder förslas till annat reningsverk. En utbyggnadsplan för avloppet i etapper skall tas fram.

Kommunledningarna skall säkras med ledningsrätt och tillbörligt område skall tillgodoses i planen. Det skall planeras för tillbörligt antal pumpstationer för avloppsvatten så att avloppsvattnet når det nya reningsverket.

Placeringen av pumpstationen skall godkännas av kommunens Tekniska förvaltning.

Brändö vatten har gett sitt muntliga positiva medgivande till att kommunen vid en ansökan kommer att beviljas anslutning av planområdet. Det är kommunens avsikt att lämna in en ansökan då planen vunnit laga kraft. Som ett komplement till denna lösning har olika lösningar på vattenförsörjningen utretts t.ex. genom en gemensam avsaltningssanläggning på området.

### 6.6.2 Avfall och återvinning

Återvinningen ingår i det gemensamma systemet för kommunen. Sophanteringen och hämtställen utformas enligt de krav som kommunen ställer för avfallshantering.

Plats för en möjlig miljöstation planeras centralt på planområdet.

### 6.6.3 Värme

Detaljplanen ställer inga krav på byggnaders energiprestanda men kommunens ambition i området är att här ställa höga krav på byggnadernas energiprestanda. Avsikten är att bebyggelsen på planområdet skall bli mer eller mindre oberoende av energi för uppvärmning utifrån. Inget kommunalt energiverk med fjärrvärme planeras. Tomtmark för en sådan framtida anläggning har planerats på området om förutsättningarna ändras. Kvarter 11, 12 och 13.

Det skall på området möjliggöras och tillåtas att utvinna framförallt förnybar energi. De enskilda tomtägarna skall själva ombesörja deras separata uppvärmningssystem. Kommunen har för avsikt att uppmuntra och informera den enskilde tomtägaren till att välja en energismart lösning just för de enskildas behov. Alternativa förnybara energikällor, som vind-, sol-, vatten-, bio- och geotermisk energi bör användas. Det skall beaktas vid den enskilda fastighetsägarens energiplanering att inte lösningen stör grannar och omgivande kvarter. Vid t.ex. bergvärme bör avståndet till grannens borrhål beaktas så att det inte placeras närmare än ett inbördes avstånd om ca 20m.

Mark områden inom planen har planerats för energiutvinning för att möjliggöra ett framtida större systemtänkande av sammankopplade energikällor.

Vad gäller energiutvinning ur havet så måste varje enskild fastighetsägare söka tillstånd från Brändö bys Fiskelag.

Energiprestandan på husen bör också ligga på en nivå som motsvarar lågenergihus, passivhus eller till och med nollhusnivå. Värmeenergi finns överallt runt oss. Det handlar bara om att kunna använda den utan att behöva tillföra stora mängder energi utifrån. Detta kan ske genom t.ex. en värmepump som kan dra nytta av en lagrad värmeenergi. Oavsett om det handlar om värmeenergi i luften (uteluft eller ventilationsluft), markens yt- eller djupskikt, berggrunden, grundvattnet eller i spillvatten finns energin där, redo att transporteras och omvandlas till ännu högvärdigare energi. Vilken typ av värmekälla som är lämpligast beror bl.a. på husets energibehov, vilket värmesystem som planeras att installeras i huset och vilka förutsättningar som naturen runt huset erbjuder.

Att utvinna solenergi för att både få värme och elektricitet skal tillåtas. Detta kan samtidigt ske med minimal miljöpåverkan. Se allmänna planbestämmelser på plankartan, punkt 18.

Att nyttja vindenergi ska uppmuntras men buller krav ställs då också på anläggningarna så att de inte stör grannar och djurliv. Det kommer ständigt fram nya tystare och effektivare vindkraftverk för husbehov. Se allmänna planbestämmelser på plankartan, punkt 19.

#### **6.6.4 EI**

Ålands Elandelslags ledningsrätter på området skall säkerställas och anslutningspunkter klargöras innan planen kan godtas. EI planeringen skall ske i samband med vägprojekteringen.

#### **6.6.5 Fiber**

En fiberkabel för området att anslutas till kommunens fibernät skall planeras för i samband med vägprojekteringen och el-planeringen. Anslutningspunkter finns i närheten utmed landskapsvägen 860.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **7. ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Området har planlagts på kommunens initiativ. Eftersom marken inom planområdet är i kommunens ägo, sker exploateringen i den takt kommunen själva bestämmer. Trafikområde som ägs av Brändö bys fiskelag skall genom detaljplanen reglera endast de bestämmelser som berör byggandet och nyttjandet av marken.

Kommunen bör vid försäljning av hela eller delar av det planerade området ställa samman ett planavtal som biläggs planen för att styra ansvarstaganden och ekonomiska frågor.

I övriga detaljer om skyldigheter mellan kommande tomtägare och kommunen beskrivs i köpekontrakten. T.ex. kan krav på att tomten bebyggs med minimum antal kvadratmeter inom en viss utsatt tidsrymd i annat fall skall köpet upphävas och tomtmarken återgå till kommunen.

Vägförbindelserna och kommunaltekniken skall vara ordnade före byggandet av tomterna kan påbörjas.

Rågrannar och övriga intresserade har genom ett informationsmöte samt samrådsmöte kring den framtagna planen blivit hörda i tidigt skede och informeras kontinuerligt genom planprocessen.

#### **7.1 Tidplan**

Den komplexa planprocessen har genomgått samråd och förväntas ställas ut till påseende under 30 dagar inom detta år 2012.

Målet är att planen ska kunna antas och vinna laga kraft inom första hälften av 2013.

Genomförandet av planen kommer att pågå under flera år och beror på hur marknaden utvecklas och hur finansieringen klaras.

## 7.2 Genomförandetid

Planen anger inget krav på genomförandetid. Avsikten är dock att börjar när planen vunnit laga kraft.

## 7.3 Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen för utbyggnaden av området kan inte klargöras fullt ut i detaljplanen. Flera möjligheter måste hållas öppna. Avsikten är att sälja tomtmark och byggrätter på den öppna marknaden.

Kommunen är huvudexploatör inom planområdet och svarar för iordningställandet av hela fastigheten. Kommunen ansvarar för byggnationen och bekostar: detaljplanevägar, trafikområden, gångbanor, vägbelysningsanordningar, lekplats och ledningar både för vatten- och avlopp till tomtgräns för de planerade tomterna samt samordnar byggandet av el- och telefonledningarna med respektive verk.

Respektive presumtiva fastighetsägare/ exploatör ansvarar för utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp m.m. inom tomtmark. Kommunens skall innan försäljning kan ske ha byggt ut VA-nätet fram till fastigheten. Efter besiktning, godkännande och överlämnande av gällande relationshandlingar och skötselinstruktioner övertar enligt avtal t.ex. en anläggningssamfällighet eller kommunal förvaltning ansvaret.

Ålands Elandslag ansvarar för planområdets elförsörjning (nätansvarig) och för nätstationer. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av kommunen.

Respektive exploatör är administrativt och ekonomiskt ansvarig för att skyddsåtgärder genomförs på sådant sätt och vid sådan tidpunkt att jord och slam inte transporteras till angränsande bäckar eller att andra skador uppstår på bäckarnas vattenmiljö.

Ansvaret för snöröjning av vägar, trafikområden och förgårdsmarker ligger på kommunen.

## 7.4 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet enligt Plan- och bygglagen, ÅFS 102/2008.

Gällande vägrätt (MMLm/16337/33/2007) inom planområdet för Sarvsvägen skall justeras efter att planen vunnit laga kraft. Justeringarna skall göras så att ny korsning för anslutning av lokalgator inom fastighet 1:34 tillåts och planens avsikter tillgodoses.

Kommunen ska anlägga gator och trafikområden, underhålla och sköta renhållningen av gatorna om inte annat följer av ingångna markanvändningsavtal.

## 7.5 Avtal

Planavtal ska upprättas mellan kommunen och en presumtiv exploatör. I planavtalet regleras bl.a. kostnad och läge för anslutning till kommunens VA-nät.

# 8. FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

## 8.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning förutsätts ske i enlighet med detaljplanen. En ny exploateringsfastighet bildas för samtliga bostadsområden. Denna fastighet kan senare delas upp i flera fastigheter med olika ägare. Park-, väg- och trafikområden bör framgent ägas av kommunen.



## 8.2 Gemensamhetsanläggningar

Eventuellt kan den planerade allmänna byggnaden så som ett gemensamhetshus och båtplatserna på Sarvviks ören förvaltas som en gemensamhetsanläggning.

## 9. EKONOMISKA FRÅGOR

Brändö kommun står för kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt kostnaden för underlag och erforderliga utredningar.

Exploatören bekostar eventuell flytt av Ålands Elandelslags kablar eller kanalisation som blivit nödvändiga som en följd av exploateringen.

Exploatören bekostar eventuell flytt av telekablar och ledningstillbehör som blivit nödvändiga som en följd av exploateringen.

Inga kostnader skall ställas på Brändö bys fiskelag för framställningen av detaljplanen, inte heller för iordningställande av trafikområdet eller ombyggnad av tillfartsväg till Sjövistet. Kostnader för skötsel och underhåll av denna tillfartsväg inom planområdet skall ställas på kommunen.

## 10. TEKNISKA FRÅGOR

### 10.1 Tekniska utredningar

Tillbörliga utredningar har genomförts för att klargöra tekniska frågor som t.ex. färskvatten, avloppsrening, energi försörjning, miljöteknik som t.ex. dagvattenhantering. Utredningarna har skett fortlöpande under planeringsprocessen.

### 10.2 Brand

Räddningsområde Ålands landskommuner är ansvarig för det förebyggande arbetet. Brandförebyggande åtgärder som t.ex. Utryckningsfordons krav på framkomlighet och krav på brandvattenförsörjningen ska beaktas i ett tidigt projekteringskede. Brandskyddskraven i PBL för skydd och säkerhet ska uppfyllas.

### 10.3 Tele

En gammal telefonledning går över de höglänta delarna från fastighet 1:29

Inga andra teleledningar finns idag på området. Det är av stor vikt att telebolaget meddelas om flyttning erfordras eller teleledningarna på annat sätt riskeras att bli påverkade.

### 10.4 Bäcker

Genom planområdet finns naturliga små bäcker och gamla diken. Samråd med kommunen måste genomföras innan arbete som påverkar dessa kan påbörjas.

### 10.5 Anvisningar för byggande

Till planen har bifogats ett gestaltningsprogram med anvisning för byggandet. Detta program är ett komplement till planbestämmelserna på plankartan. Se bilaga 5 Gestaltningsprogram.

## 11. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av Atom arkitekter genom arkitekt Jens Karmert (JK) på uppdrag av Brändö kommun och i samarbete med den av kommunen tillsatta arbetsgruppen som består av; kommundirektör John Wrede som sekreterare (ej medlem), Emelie Bergendahl, ordf., Barbro Wahlström, John Englund samt representant Lars Petterson för Brändö bys fiskelag. Därutöver Heikki Salpaoja (ingenjörbyrå Aalto-Setälä).

Detta dokument är upprättat av;

Arkitekt Jens Karmert

### **atom arkitekter**

PB 196

AX-22101 Mariehamn

+358(0)40-5730669

[jens@atomarkitekter.com](mailto:jens@atomarkitekter.com)

### **REVIDERING 29.11.2012**

Antagandehandlingen är reviderad enligt Utlåtande daterat 29.11.2012.

Revideringen avser kompletteringar och justeringar inför godtagande Brändö Kommunstyrelse 04.12.2012.

### **Teknisk rättelse 06.02.2013**

Antagandehandlingen har rättats på grund av den aktuella vägplaneringen. Efter projektering uppdagas att gatuområdet måste breddas från 10 meter till 12 meter för att klara dikes utfyllnader osv. Denna rättelse orsakar inga större komplikationer men samtliga tomter och kvartersmarker har justerats i storlek. Den aktuella vägplanens utformning har också den justerats in på detaljplanekartan och illustrationskartan. Bestämmelser för slänter m.m. i samband med tomterna i kvarteren 3 och 4 på området Hyllan har rättats. Detta för att tomterna skall bli attraktiva och möjliggöra en skälig konstruktion av lokalgata samt för att möjliggöra en ändamålsenlig anslutning av byggnadsrutan mot lokalgatan.

Den antagna planen förutsätter att kommunen köper tillandningen som angränsar till planområdet. Den 17.12.2012 gjordes denna förrättning över tillandningen. Planen har nu anpassats till dessa nya avgränsningar. Planområdets ytor har här med rättats och sammanställts i planbeskrivningen.

Rättelserna bedöms orsaka ringa verkan. Den rättade planen läggs fram till påseende under 14 dagar. Där efter läggs rättelserna och eventuella yttranden fram för Kommunstyrelsen som rekommenderas att omfatta rättelserna och vinner där efter direkt laga kraft.

Rättelsen är upprättad av;

Arkitekt Jens Karmert