

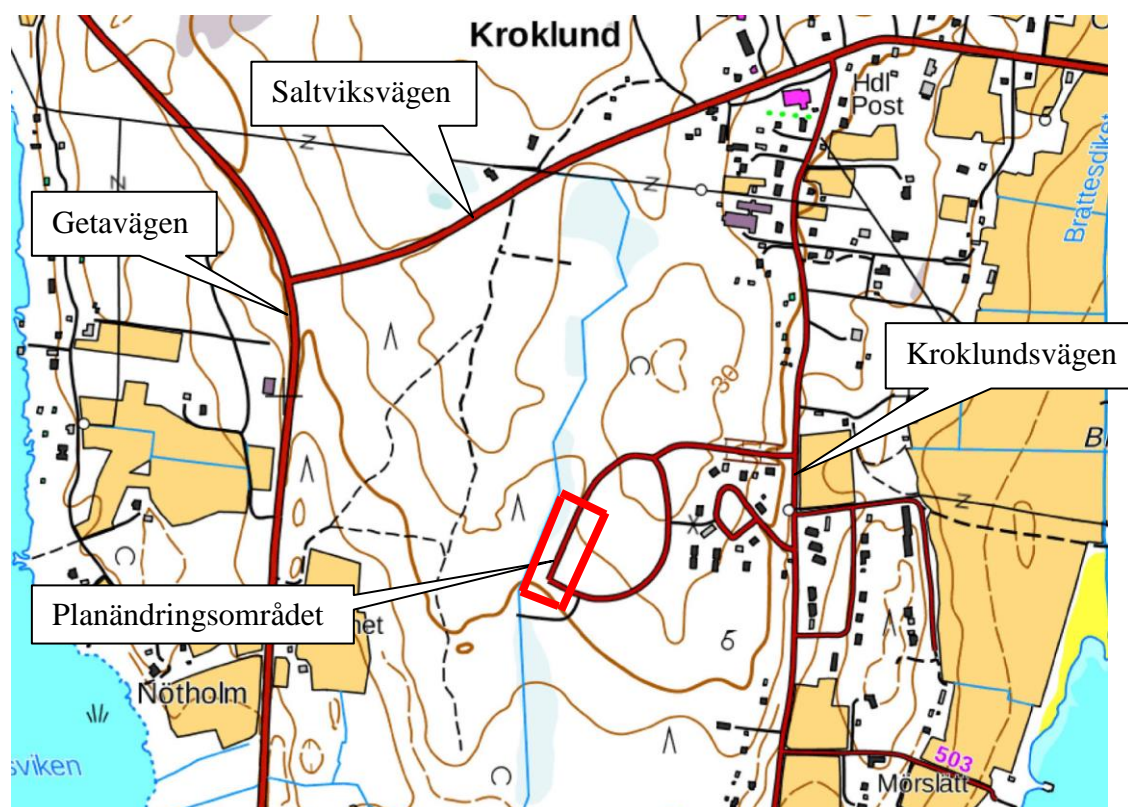
## SALTVIKS KOMMUN ÖDKARBY BY

### DETALJPLANÄNDRING FÖR KVARTER 07 OCH 08 I DETALJPLAN FÖR SOLHÖJDEN PLANBESKRIVNING

**Genom detaljplanändringen tillåts parhus på kvartersområde för egnahemsbebyggelse. Detaljplanändringen avser den 31.10.2011 antagna detaljplanen för en del av fastigheterna 104:44, 4:19, 8:34 och 1:27 i Ödkarby by. Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 4 oktober 2017.**

Områdesbestämning: Detaljplanändringen omfattar kvarteren 07 och 08 samt en del av gatuområdet.

Lägesbestämning: Detaljplanändringsområdet omfattar ett 16.796 m<sup>2</sup> stort område i Kroklund i Ödkarby



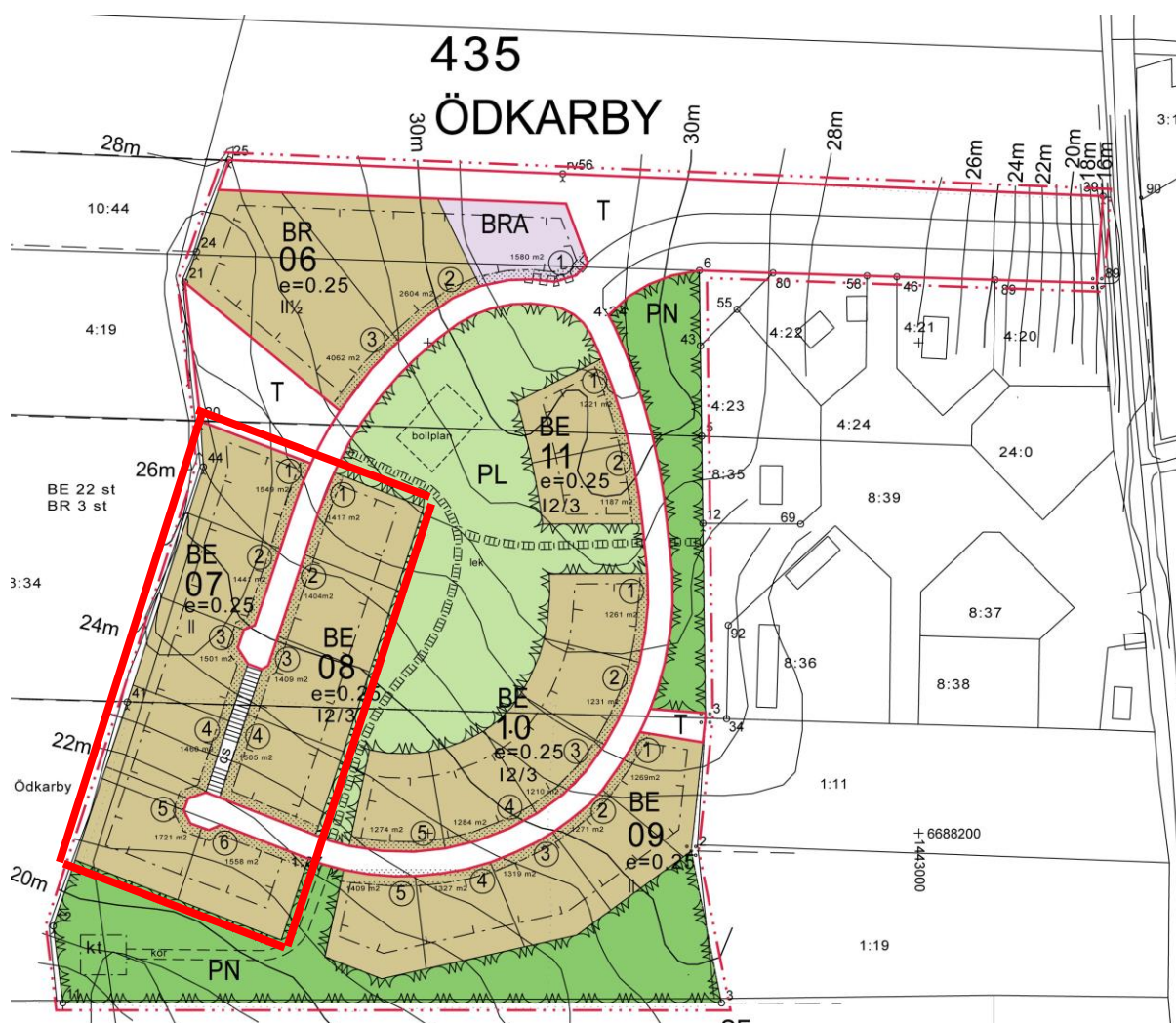
## BASFAKTA

### Generalplan

Området har ingen generalplan.

### Detaljplan

Planändringsområdet hör till den 31.10.2011 antagna detaljplanen, som innefattar kvarter 06-11 i Ödkarby by. Området har planbeteckning BE, kvartersområde för egnahemsbebyggelse.

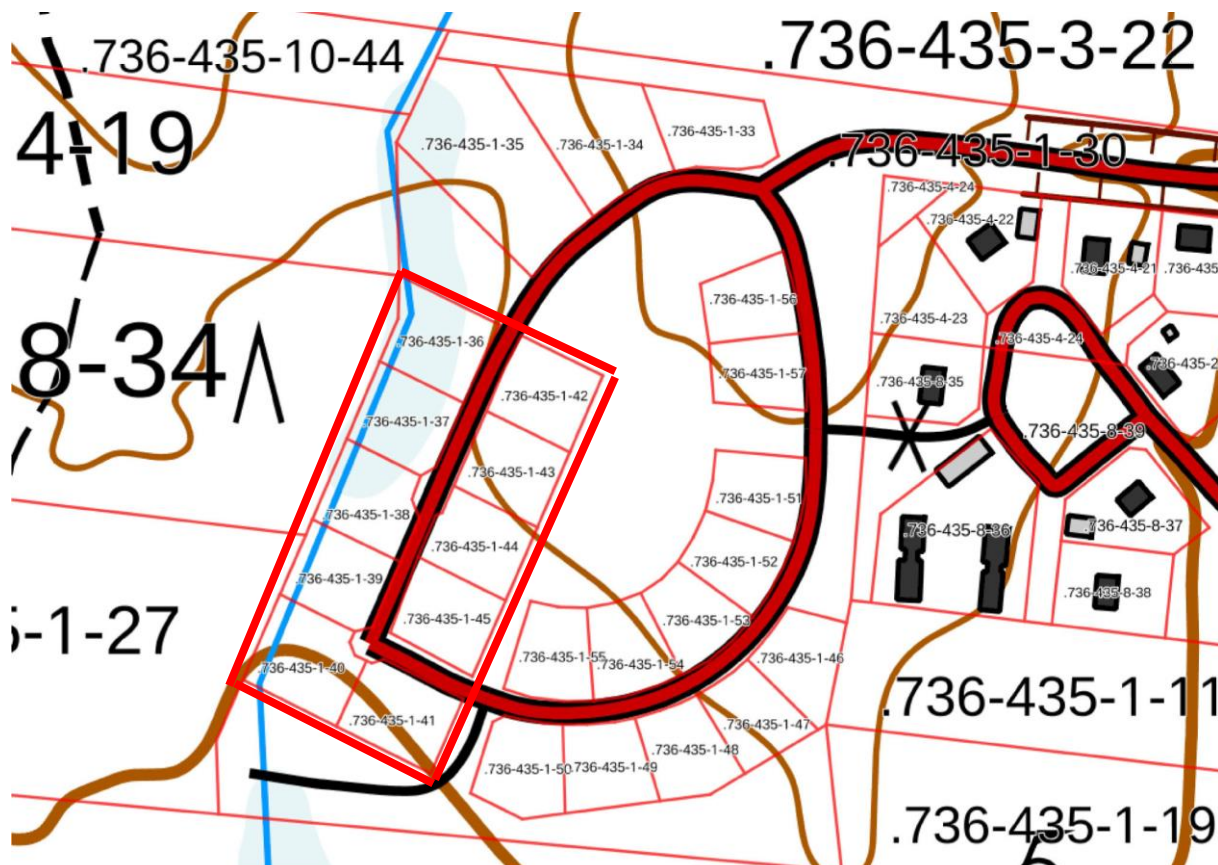


### Byggnadsordning

Saltviks byggnadsordning som är antagen av kommunfullmäktige den 21 mars 2016 finns inga specialbestämmelser gällande området.

## Fastighetsregister och tomtindelning

Detaljplanändringen omfattar tio tomter i två kvarter: Tomterna 1-6 i kvarter 07 och tomterna 1-4 i kvarter 08. Alla tomter har skilda fastighetsnummer som syns på kartan nedanför.



## Beslut

Byggnads- och miljönämnden har beslutat den 17 augusti 2017 (Bygg51§) föreslå för kommunstyrelsen att en detaljplanändring görs över Solhöjden så att det är tillåtet att bygga agnagemshus med två lägenheter på BE-området.

Kommunstyrelsen har beslutat den 28 augusti 2017 ge byggnads- och miljönämnden i uppdrag att uppgöra en detaljplanändring över Solhöjden så att det är tillåtet att bygga egnahemshus med två lägenheter på hälften av BE-området.

## Baskarta

Som baskarta har använts samma baskarta som gällande detaljplankartan har. Den är inmätt i juni 2009 av Alandia Map/Benny Blomster.

## **Markägande och grannar**

Hela planändringsområdet, ägs av Saltviks kommun.

Alla rågrannar och grannar inom planområdet Solhöjden har blivit hörda. **Ingen har motsatt sig planläggningen.**

## **Bebyggelse**

Tomterna är obebyggda. Gatorna och kommunalteknik är färdigtbyggda inom området.

## DETALJPLANÄNDRING

### Innehåll

Detaljplanändringen följer kommunstyrelsens beslut: två lägenheter tillåts i två av fyra kvarter för egnahemshusbebyggelse (planbeteckning BE) i detaljplan för Solhöjden.

#### I detaljplanändringen

1. Tillåts två lägenheter per tomt inom BE-området i kvarter 07 och 08,
2. förhöjs det tillåtna våningstalet i kvarter 08 från I 2/3 till II, dvs två fulla våningar. Motiveringarna är att möjliggöra flera typer av parhus i kvarter 8, att få kvarteren 07 och 08 jämlika vad gäller planbestämmelserna och att spara tomtmark från byggnation till lekområde, vistelse och andra utomhusaktiviteter.
3. Ändras maximibredden för infarten från 4 meter till 5 meter. Motiveringen är att kunna smidigare ordna infart för eventuellt två familjer utan att tvinga till stora svängplaner inom tomten.

För övrigt följer detaljplanändringens bestämmelser gällande detaljplanens bestämmelser: På varje tomt får ett bostadshus samt en separat ekonomibyggnad/garage uppföras, ekonomibyggnadens våningsyta får vara högst 70 m<sup>2</sup> och gavelbredden mot vägen högst 6m. Tomterna skall inhängas med staket eller häck mot park- och vägområden.

Detaljplanändringen följer Plan- och Bygglagens krav på detaljplanens innehåll:

1. Marken utnyttjas på ett ekonomisk och ekologiskt hållbart sätt: kvarteren bebyggs med småhus med passlig tomtstorlek.
2. Trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshantering samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt sätt: Byggnaderna kopplas till kommunal el-, vatten- och avloppsnät, vägnätet är färdigbyggt och räddningsvägarna är granskade.
3. Det skapas en trivsamt, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder: Solhöjden har ingen genomfartstrafik, möjlighet för gemensamt bollplan och lekplats finns reserverade i detaljplanen och stora fria ytor lämnas utanför tomterna.
4. Särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt: Kvarter 07 och 08 är inte bebyggda. Planbestämmelserna tillåter endast småhusbebyggelse med passlig husstorlek och våningstal för områdets karaktär.
5. Estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än nödvändigt: området har inga speciella kulturhistoriska värden.
6. Det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation: se punkt 3.
7. Skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse: planändringsområdet är inte bebyggt.

Detaljplanändringen inkluderar

14.965 m <sup>2</sup>	tomtareal BE
1.831 m <sup>2</sup>	gatuområde
	Tillsammans 16.796 m <sup>2</sup>

Exploateringstal 0,25 ger följande byggnadsrätt:

Kvarter nr	Tomt nr	Areal m2	Byggnadsrätt m2
07	1	1549	387
	2	1441	360
	3	1501	375
	4	1460	365
	5	1721	430
	6	1558	389
08	1	1417	354
	2	1404	351
	3	1409	352
	4	1505	376
	<b>Tillsammans</b>	<b>14.965</b>	<b>3739</b>

## Genomförande

Initiativet till detaljplanändringen har tagits av kommunen. Genomförandet av planändringen kräver inga vidare åtgärder.

## Konsekvenser

Detaljplanändringen ändrar inte byggrätten, utan endast tillåter två lägenheter inom samma yta. Mängden boende kan således fördubblas inom kvarter 07 och 08. I personantalet kan den teoretiska ökningen av invånare inom planändringsområdet öka från 30 personer med genomsnittlig familjestorlek på 3 personer till 60 personer. Antalet nya invånare för hela området Solhöjden kan öka från 95 till 125, vilket innebär en ökning med 31%. Den totala mängden trafik kan dock hanteras via området egen infart och vägnät som är planerade med hänsyn till befintlig, äldre bebyggelse öster om Solhöjden.

Planens påverkan på miljön ändras inte väsentligt från den gällande detaljplanen för tomtstorleken och byggrätten är samma. Landskapsbilden kommer att ändras när tomterna inom kvarter 07 och 08 bebyggs, dock inte mera än gällande plan tillåter.

Planens samhällsekonomiska konsekvenser kan räknas vara positiva: planlagt småhusområde med färdigbyggd kommunal teknik kan bättre locka nya invånare. De sociala och kulturella konsekvenserna är små eller obefintliga jämfört med gällande detaljplan.

Mariehamn den 4 oktober 2017  
 Tiina Holmberg  
 Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK