

## TECKENFÖRKLARING OCH PLANBESTÄMMELSER

	Linje 3 meter utanför det planeområde som fastställelsen gäller.
	Områdesgräns, kvarter och del av kvarter
	Vägreservat
	Bestämmelegrens
	Tomtgräns
	Instruktiv gräns för byggnadstomt.
<b>402</b>	Byanummer
<b>HAMNÖ</b>	Namn på by
<b>RYSSKLÄPP</b>	Områdets namn.
<b>4</b>	Kvartersnummer
<b>1</b>	Tomtnummer.
<b>LOKALGATA</b>	Namn på gata.
<b>  </b>	Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav.
<b>1 2/3</b>	Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor våningsyta i vindsvåning i förhållande till underliggande våning som utan hinder av våningstalet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.
<b>300</b>	Byggnadsrätt i kvadrater våningsyta.
	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.
	Parkeringsplats
	LEK
	Instruktiv plats för lekplats

### ANVÄNDNING KVARTERSMARK

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

<b>BRE<sub>1</sub></b>	Kvartersområde för radhus, kopplade byggnader för bostadsändamål samt för enskild bostadshus. Beroende på hustyp tillämpas antingen BE bestämmelserna 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. Bygggrätt för enskild bostadshus begränsas till max 300 m <sup>2</sup> . 2. Förutom bostadshus får på tomt byggas separata ekonomibygnader och biltak. Ekonomibygnader får omfatta högst 1 2/3 våning och för tomt med radhus uppgå till max. 120 m <sup>2</sup> (dock högst 30 m <sup>2</sup> per lägenhet).
<b>PO<sub>1</sub></b>	Parkområde för kolonitradgård/odlingslotter. På varje kolonitradgård tillåts att bygga ett redskapsskjul om max 7m <sup>2</sup> .
<b>PI<sub>1</sub></b>	Idrottsområde och rekreationsområde. Under vintersäsong tillåts båtupplag för småbåtar.
<b>PS<sub>1</sub></b>	Simstrand. På området tillåts bastu och gemensamhetslokal att uppföras om max 50m <sup>2</sup> .
<b>EA</b>	Kvartersområde för avfallsantering
<b>EE</b>	Kvartersområde för byggnader och anläggningar för energi-försörjning
<b>ES</b>	Kvartersområde för byggnader och anläggningar för kommunal-teknisk försörjning
<b>TB<sub>1</sub></b>	Småbåtshamn för utredelsevis för de boende på området. Ca 17 -20 båtplatser tillåts. Till varje båtplats tillåts att byggas en sjöbod om max 7m <sup>2</sup> . Området skall värdas och iordningställas. Kaj- och brygganläggningar tillåts. Området skall vara allmänt tillgängligt.

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER FÖR HELA PLANOMRÅDET:

- Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns skall vara minst 4 meter om detaljplanekarten inget annat anvisar. Med grannens samtycke får ekonomibygnad och biltak byggas 2 meter från gränsen, alternativt inop med byggnad på granntomten. Här vid skall brandbestämmelser rörande granntomter beskas.
- Enhetlig fasad- och takslinje får inte överstiga 15 meter utan skall brytas genom förskjutning eller indragning med minst 1 meter, alternativt i höjdriktning 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 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 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 byggar 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, slant 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 försäkring av tomtmark tillbörlig dränering säkerställas av exploatören.
- 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. Sär i landskapet efter sprängning skall tackas av byggnad eller nya jordmassor. Nya jordmassor skall bindas omgivande med gräs eller planteras 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 ekonomibygnader är sadeltak. På sekundära byggnadsdelar tillåts även pulpettak och brutet pulpettak. Planare terrastak 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.

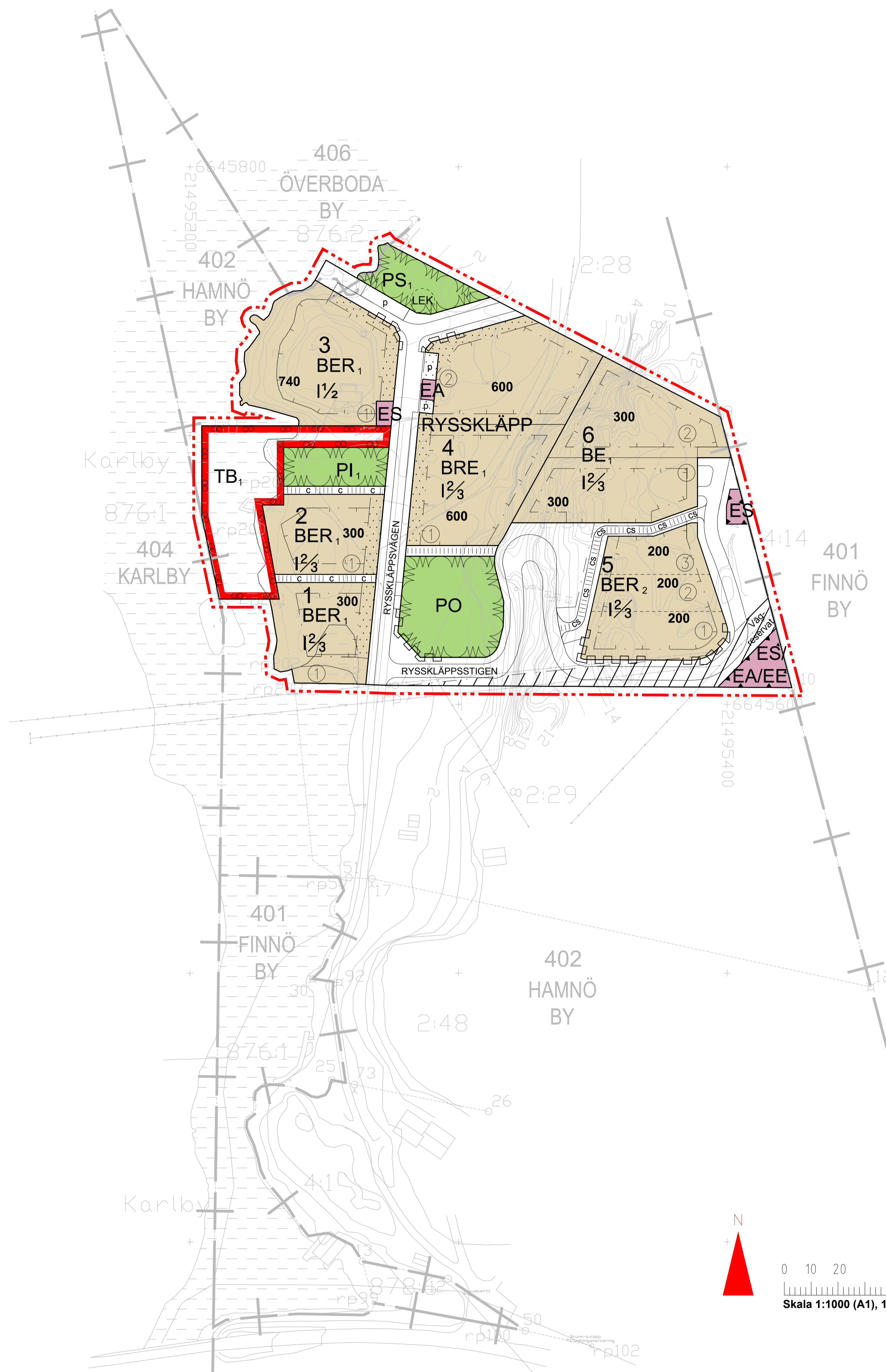
## ANTAGANDEHANDLING

### 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 11.03.2016, Jens Karmert, arkitekt  
**atom arkitekter** PB 196, AX-22101 Mariehamn tel. 040-5730669



### TECKENFÖRKLARING BASKARTA



	Byggnad		Enstena röse		Rålinje		Beståndsgräns		Elledning
	Jordröröse		Femstena röse		Byagräns		Höjdkurva		
	Bergbultröse		Råpunkt		Väg		Vattenledning		

Godkännande:	Beslutsdatum	Instans
Antagande:		
Laga kraft:		
Kungjord:		

<b>ANTAGANDEHANDLINGAR</b>
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