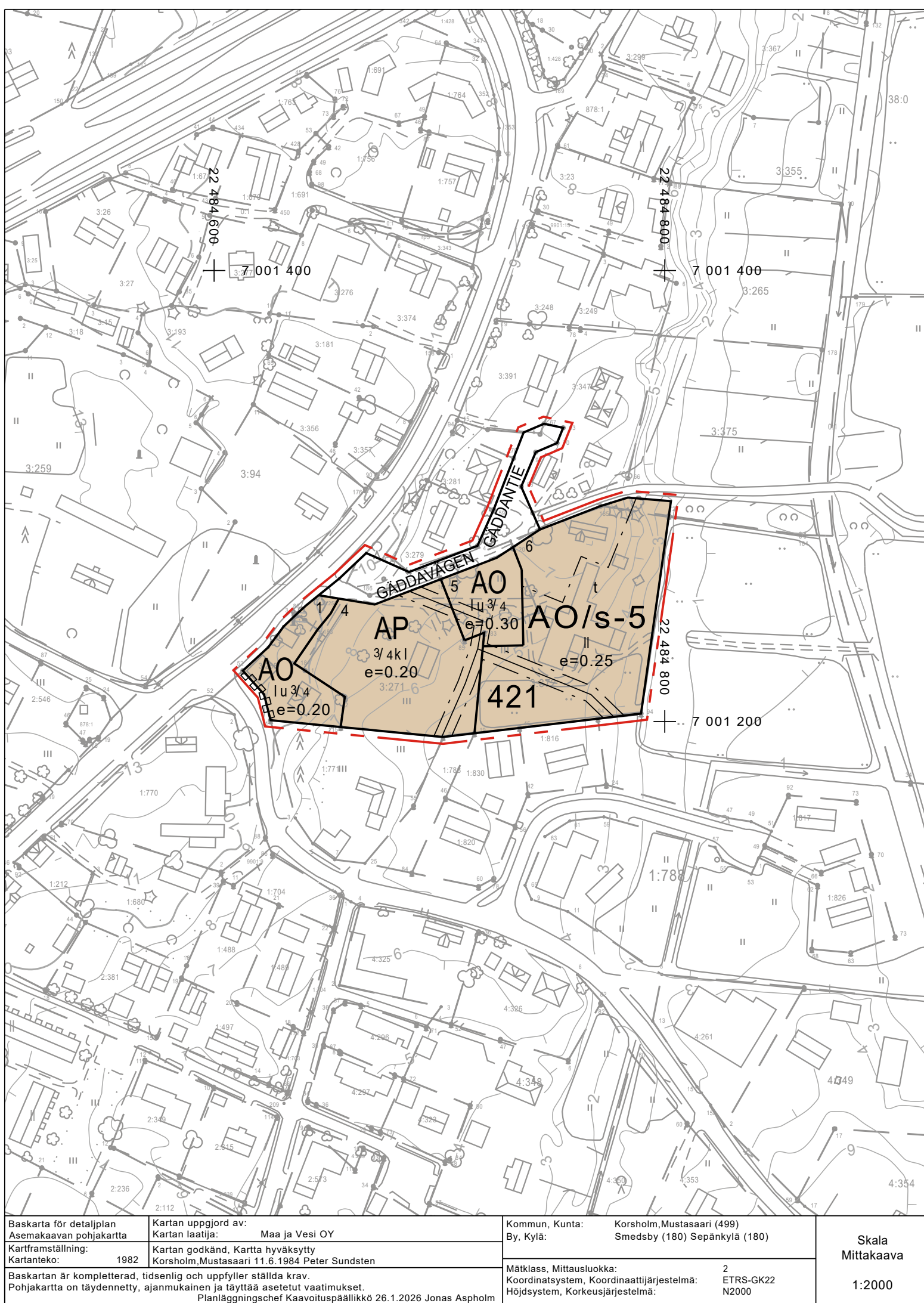




DETALJPLANEKETTEKINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AP

Kvartersohmåre för småhus.
Asuinpientalojen korttelialue.

AO

Kvartersohmåre för fristående småhus.
Erillispientalojen korttelialue.

/s-5

Område där miljön bevaras.
• Områdets miljö och de befintliga byggnadernas ursprungliga särdrag och kulturhistoriska värde ska bevaras och eventuell nybyggnation ska anpassas till dessa.
Alue, jolla ympäristö säilytetään.
• Alueen miljöä ja olemassa olevien rakennusten alkuperäiset erityispiirteet ja kulttuurihistoriallinen arvo on säilytettävä ja uusi rakentaminen on sopeutettava niihin.

Linje 3 m utanför planområdets gråns.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgråns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gråns för delområde.
Osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgråns.
Ohjeellinen tontin raja.

Kvartersnummer.
Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt.
Ohjeellisen tontin numero.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

e=0.20

Byggnadsyta.
Rakennusala.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Gata.
Katu.

För underjordisk ledning reserverad del av område.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av gatuområdes gråns där in- och utfart är förbjuden.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Kvarters- och tomtvisa

- Gårdsytans höjdläge bör anpassas till den omgivande terrången.
- I byggnadsplaneringsskedet ska tillräckliga markundersökningar utföras till grund för definieringen av byggnadens grundläggningssått.
- Byggnadernas sockelhöjd ska anpassas kvartersvis i samband med ansökan om bygglov.
- Vid byggande närmare än 4 meter från tomtgrånsen ska byggnaderna byggnadstekniskt uppföras så, att det inte på grund av dem stålls brandtekniska krav på byggnaderna som uppförs på angrånsande tomt. Avståndet till tomtgrånsen från en byggnad ska dock vara minst 2 meter.
- Utrymmen för avfallsskårl bör avgrånsas med staket eller takförsedd konstruktion, som estetiskt harmoniserar med omgivningen. Brandsåkerheten ska beaktas vid placeringen av avfallsskårl. Placering av avfallsbehållare ska vara sådan att hålsorisker och olågenheter så som förekomst av skadedjur och lukt minimeras. Kompostering ska ordnas så att det inte uppstår lukt eller sanitår olågenhet.
- I samband med bygglovsansökan ska förekomsten av sura sulfatjordar undersökas genom noggrannare jordmånsutredningar byggnadsplatsvis på områden där dess förekomst är sannolik, och vid behov ska åtgårder för förebyggande av miljö- och byggnadstekniska skador presenteras.
- Bilgarage och -tak ska i AO-kvartersområden förverkligas som separata byggnader.

Arkitektur

- Byggnader bör till fasadmaterial och form uppföras i enhetligt, till omgivningen anpassat byggnadssått. Huvudsakligt fasadmaterial ska bestå av trä eller tegel. Byggnadernas form bör väl anpassas så att de småltar in i den bebyggda miljön och kulturmiljön, vad gäller proportioner och val av takform.
- Takfårgen ska vara mörkgrå, mörkbrun eller tegelröd.

Kommunaltekniska lösningar och dagvatten

- Infiltrering och fördröjning av dagvatten på tomterna ska säkerställas. Den mångd dagvatten som uppkommer ska minskas genom att på gårds- och parkeringsområden använda vattengenomslåpliga ytor och sammanhängande planteringsområden eller genom andra motsvarande lösningar.

Parkeringsplatser

- På varje tomt bör anvisas minst 2 bilplatser/bostad.

Överskottsmassor

- Möjliga förekomster av sura sulfatjordar ska beaktas vid flytt av jordmassor. Sulfatjorden ska behandlas på ett åndamålsenligt sått så att risken för att det uppstår olågenheter vid uppgrävning och deponering minimeras.

Tekniska lösningar

- Placering av solfångare och -paneler på tak och fasader samt luftvärmepumpar på fasaden ska planeras som en del av arkitekturen och de ska estetiskt passa in i omgivningen.
- Luftvärmepumparna ska placeras så att de inte medför olågenheter för intilliggande tomter.
- På tomterna får borras brunnar för utnyttjande av bergvärme. Avstånd från borrhål till angrånsande tomt ska vara minst 10 meter.
- Konstruktioner som tar skada av vatten bör placeras över höjden +2.30 meter N2000.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Kortteli- ja tonttikohtaiset

- Pihan korkeusasema tulisi sopeuttaa ympäröivään maastoon.
- Rakennussuunnitteluvaiheessa on tehtävä riittävät maaperätutkimukset rakennusten perustamistavan määrittämiseksi.
- Rakennusten sokkelikorkeudet on yhtenäistettävä kortteleittain rakentamislupahakemuksen yhteydessä.
- Rakennettaessa alle 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta rakennukset tulee rakentaa rakennusteknisesti niin, ettei niistä aiheudu paloteknisiä vaatimuksia naapuritontille rakennettaville rakennuksille. Rakennuksen on kuitenkin oltava vähintään 2 metrin etäisyydellä tontin rajasta.
- Jäteastoiden alueet tulisi rajata aidalla tai katoksella, ja niiden tulee olla esteettisesti ympäristöön sopivia. Jäteastoiden sijoittelussa on huomioitava paloturvallisuus. Jäteastiat sijoitetaan niin, että minimoidaan terveysriskit ja haitat kuten tuhoeläimet ja hajut. Kompostointi on järjestettävä niin, että siitä ei aiheudu hajuja tai terveyshaittaa.
- Alueilla, joilla happamien sulfaattimaiden esiintyminen on todennäköistä, on rakentamislupahakemuksen yhteydessä tutkittava niiden esiintyminen tarkempinen maaperäselvitysten avulla rakennuspaikkakohtaisesti ja tarvittaessa esitettävä toimenpiteet ympäristö- ja rakennusteknisten haittojen ehkäisemiseksi.
- Autotallit ja -katokset on AO-korttelialueilla toteutettava erillisinä rakennuksina.

Arkkitehtuuri

- Rakennukset tulisi rakentaa julkisivumateriaaleiltaan ja muodoltaan yhtenäistä, ympäristöön sopeutuvaa rakennustapaa noudattaen. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava puu tai tiili. Rakennusten muoto tulisi mittasuhteiden ja kattomuodon valinnan osalta sopeuttaa niin, että rakennukset sulautuvat hyvin rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön.
- Katon värin tulee olla tummanharmaa, tummanruskea tai tiilenpunainen.

Kunnallistekniset ratkaisut ja hulevedet

- Hulevesien imeytyminen ja viivytys tonteilla on varmistettava. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää tekemällä piha- ja pysäköintialueille läpäiseviä pintoja ja yhteinäisiä istutusalueita tai muulla vastaavalla ratkaisulla.

Pysäköintipaikat

- Kullekin tontille on osoitettava vähintään 2 autopaikkaa/asunto.

Ylijäämämäärä

- Maamassojen siirrossa on otettava huomioon happamien sulfaattimaiden mahdolliset esiintymät. Sulfaattimaita on käsiteltävä asianmukaisella tavalla, jotta niiden kaivamisesta ja läjityksestä aiheutuva haittariski minimoidaan.

Tekniset ratkaisut

- Aurinkokeräimien ja -paneelien sijoittelu katoille ja julkisivuille sekä ilmalämpöpumppujen sijoittelu julkisivuille on suunniteltava osana arkkitehtuuria ja oltava esteettisesti ympäristöön sopivaa.
- Ilmalämpöpumput on sijoitettava siten, ettei niistä aiheudu haittaa viereisille tonteille.
- Tonteille saa porata kaivoja kalliolämmön hyödyntämiseksi. Kaivon on oltava vähintään 10 metrin etäisyydellä tontin rajasta.
- Vesivahingoille alttiit rakennelmat tulisi sijoittaa korkeuden +2,30 metriä (N2000) yläpuolelle.



KORSHOLMS KOMMUN MUSTASAAREN KUNTA

Smedsby detaljplan
Del av kvarter 421 och Gäddavågens gatuområde

Sepånkylån asemakaava
Osa korttelista 421 ja Gäddantien katualue

Plankod Kaavatunnus	499-666/21	
Inledning Aloituis	14.5.2025 § 89	
Meddelande om anhängiggörande Ilmoittaminen vireilletulosta	21.5.2025	
Program för deltagande och bedömning framlagt Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	21.5.2025 - 19.6.2025	
Planutkast daterat 18.2.2026 Kaavaluonnos päivätty 18.2.2026	18.2.2026 § 25	
Planutkast framlagt Luonnos nähtävillä	xx.xx.20xx - xx.xx.20xx	
Planförslag daterat xx.xx.xxxx Kaavaehdotus päivätty xx.xx.xxxx	x.x.20xx § xx	
Planförslag framlagt Ehdotus nähtävillä	xx.xx.20xx - xx.xx.20xx	
Teknisk justering Tekninen muutos	x.x.20xx	
Samhållsbyggnadsutskottet Yhdyskuntarakentamisen valiokunta	x.x.20xx § xx	
Kommunstyrelsen Kunnanhallitus	x.x.20xx § xx	
Godkånd i kommunfullmäktige (OAL § 52) Hyväksytty kunnanvaltuustossa (AKL § 52)	x.x.20xx § xx	
Meddelande om godkännandet av en plan (OAL § 67) Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä (AKL § 67)	x.x.20xx	
Meddelande om ikrafttrådande (OAL § 200) Ilmoittaminen voimaantulosta (AKL § 200)	x.x.20xx	
Planläggare: Kaavoittaja:	Simon Weiner	Planläggningschef: Kaavoituspäällikkö: Jonas Aspholm