

**BORGÅ STAD**  
**DELGENERALPLANEN FÖR PELLINGE SKÄRGÅRD**  
**9.2.2016**  
**1:10 000**

**PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**

**AT-4**

**Byområde**

I området får uppföras byggnader för fast bosättning, lantbruks- och fiskefastigheters driftcentrum, icke miljöstörande industri och därtill hörande lagerverksamhet, privat och offentlig service samt fritidsbostäder.

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup> och en byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter. Om byggplatsen ansluts till allmänt vattenledningsnät och avloppsvattnet leds till ett vattentjänstverks avloppsnät, kan byggplatsen ha mindre areal, dock minst 3000 m<sup>2</sup>.

På en byggplats får byggas ett enbostads fristående småhus eller ett fritidshus på högst 180 m<sup>2</sup> våningsyta. Därtill får byggas en sidobostad eller sidofritidsbostad på högst 85 m<sup>2</sup> vy som fristående byggnad i samma husgrupp som ett befintligt bostadshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 25 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas 100 m<sup>2</sup> vy förråd eller arbetsutrymmen och ett 40 m<sup>2</sup> vy stort båthus.

På en byggplats som är mindre än 3000 m<sup>2</sup> är det förbjudet att bygga en sidobostad.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är under 5000 m<sup>2</sup> och som på delgeneralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,086.

På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp. På en byggplats på stranden ska byggnaderna med undantag för båthuset i regel placeras så att takåsen följer strandens riktning.

En fritidsbostad får ändras till fast bostad på följande villkor:

- 1) byggplatsen har tillgång till drickbart vatten som täcker boendets behov
- 2) avloppsvattnet kan ledas till ett vattentjänstverks avloppsnät eller det kan behandlas enligt gällande föreskrifter och bestämmelser

**AT-4/s**

**Byområde där miljön bevaras**

Området ska planeras så att områdets kulturhistoriska värden och särart bevaras.

I området får uppföras byggnader för fast bosättning, lantbruks- och fiskefastigheters driftcentrum, icke miljöstörande industri och därtill hörande lagerverksamhet, privat och offentlig service samt fritidsbostäder. Vid byggande ska områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktär beaktas så att nybyggnation och ändringar i befintliga byggnader till byggsätt, dimensioner och placering anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet och miljön och så att befintliga byggnader och konstruktioner av kulturhistorisk betydelse samt passager, stigar och bryggor bevaras. För projekt som kännbart påverkar kulturlandskapet eller den byggda kulturmiljön ska museimyndigheterna höras.

Byggnader får inte rivas utan rivningslov enligt MBL 127 §.

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup> och en byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter. Om byggplatsen ansluts till allmänt vattenledningsnät och avloppsvattnet leds till ett vattentjänstverks avloppsnät, kan byggplatsen ha mindre areal, dock minst 3000 m<sup>2</sup>.

På en byggplats får byggas ett enbostads fristående småhus eller ett fritidshus på högst 180 m<sup>2</sup> vy. Därtill får byggas en sidobostad eller sidofritidsbostad på högst 65 m<sup>2</sup> vy som fristående byggnad i samma husgrupp som ett befintligt bostadshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 25 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas 100 m<sup>2</sup> vy förråd eller arbetsutrymmen och ett 40 m<sup>2</sup> vy stort båthus.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är under 5000 m<sup>2</sup> och som på delgeneralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,082.

På en byggplats mindre än 3000 m<sup>2</sup> är det förbjudet att bygga en sidobostad.

På Tullandet och i norra delen av Ölandet är byggrätten för ett enbostads fristående småhus eller en fritidsbostad på en byggplats mindre än 3000 m<sup>2</sup> högst 140 m<sup>2</sup> vy.

På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp. På en byggplats på stranden ska byggnaderna med undantag för båthuset i regel placeras så att takåsen följer strandens riktning. Byggnadernas fasadfärg, ytmaterial, dimensioner, form och placering ska följa särdragen hos de byggnader som finns i området.

En fritidsbostad får ändras till fast bostad på följande villkor:

- 1) byggplatsen har tillgång till drickbart vatten som täcker boendets behov
- 2) avloppsvattnet leds till ett vattentjänstverks avloppsnät eller det kan behandlas enligt gällande föreskrifter och bestämmelser

### AT-5

#### Byområde

I området får uppföras byggnader för fast bosättning, lantbruks- och fiskefastigheters driftcentrum, icke miljöstörande industri och därtill hörande lagerverksamhet, samt privat och offentlig service.

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>.

På en byggplats får byggas ett enbostads fristående småhus på högst 180 m<sup>2</sup> vy. Därtill får byggas en sidobostad på högst 85 m<sup>2</sup> vy som fristående byggnad i samma husgrupp som ett befintligt bostadshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 25 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas 100 m<sup>2</sup> vy förråd eller arbetsutrymmen.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är under 5000 m<sup>2</sup> och som på delgeneralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,078.

### AT-6

#### Byområde

I området får uppföras byggnader för fast bosättning, lantbruks- och fiskefastigheters driftcentrum, icke miljöstörande industri och därtill hörande lagerverksamhet samt privat och offentlig service.

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>.

På en byggplats får byggas ett enbostads fristående småhus på högst 250 m<sup>2</sup> vy och en sidobostad på högst 85 m<sup>2</sup> vy som fristående byggnad i samma husgrupp som ett befintligt bostadshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 25 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas 100 m<sup>2</sup> vy förråd eller arbetsutrymmen.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är under 5000 m<sup>2</sup> och som på delgeneralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,092.

## AT-6/s

**Byområde där miljön bevaras**

Området ska planeras så att områdets kulturhistoriska värden och särart bevaras.

I området får uppföras byggnader för fast bosättning, lantbruks- och fiskefastigheters driftcentrum, icke miljöstörande industri och därtill hörande lagerverksamhet, privat och offentlig service samt fritidsbosättning. Då området bebyggs ska dess kulturhistoriskt värdefulla karaktär beaktas så att nybyggnation och ändringar i befintliga byggnader till såväl byggsätt, dimensioner som placering anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet och miljön och så att befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader och konstruktioner samt passager, stigar och bryggor bevaras. För projekt som kännbart påverkar kulturlandskapet eller den byggda kulturmiljön ska museimyndigheterna höras.

Byggnader får inte rivas utan rivningslov enligt MBL 127 §.

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup> och en byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter. Om byggplatsen kan anslutas till allmänt vattenledningsnät och avloppsvattnet kan ledas till ett vattentjänstverks avloppsnät, kan byggplatsen ha mindre areal, dock minst 3000 m<sup>2</sup>.

På en byggplats får byggas ett enbostads fristående småhus på högst 250 m<sup>2</sup> vy och en sidobostad på högst 65 m<sup>2</sup> vy som fristående byggnad i samma husgrupp som ett befintligt bostadshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 25 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas 100 m<sup>2</sup> vy förråd eller arbetsutrymmen.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är under 5000 m<sup>2</sup> och som på delgeneralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,088.

På en byggplats ska alla byggnader placeras i samma husgrupp. Byggnadernas fasadfärg, ytmaterial, dimensioner, form och placering ska följa särdragen hos de byggnader som finns på området.

En fritidsbostad får ändras till fast bostad på följande villkor:

- 1) byggplatsen har tillgång till drickbart vatten som täcker boendets behov
- 2) avloppsvattnet leds till ett vattentjänstverks avloppsnät eller det kan behandlas enligt gällande föreskrifter och bestämmelser

## AO-3

**Område för fristående småhus**

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup> och en byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter.

På byggplatsen får byggas ett enbostads fristående småhus på högst 180 m<sup>2</sup> vy. Därtill får byggas en sidobostad på högst 85 m<sup>2</sup> vy som fristående byggnad i samma husgrupp som ett befintligt bostadshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 25 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas 100 m<sup>2</sup> vy förråd eller arbetsutrymmen och ett 30 m<sup>2</sup> vy stort båthus.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är under 5000 m<sup>2</sup> och som på delgeneralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,084.

På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp. På en byggplats på stranden ska byggnaderna med undantag för båthuset i regel placeras så att takåsen följer strandens riktning.

AO-4

#### Område för fristående småhus

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>. På en byggplats får byggas ett enbostads fristående småhus på högst 250 m<sup>2</sup> vy. Därtill får byggas en sidobostad på högst 85 m<sup>2</sup> vy som fristående byggnad i samma husgrupp som ett befintligt bostadshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 25 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas 100 m<sup>2</sup> vy förråd eller arbetsutrymmen.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är under 5000 m<sup>2</sup> och som på delgen-  
eralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt ex-  
ploateringsstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,092.

På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp.

AO-9

#### Bostadsområde

För området finns fastställd stranddetaljplan.

P

#### Område för service och förvaltning

P-10/AT-6

#### Område för service och förvaltning / Byområde

På området får byggas privat eller offentlig service och/eller fast bosättning.

En byggplats ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>.

Byggnadsmängden för privat eller offentlig service avgörs separat enligt MBL 137 §. Om byggplatsen används endast för boende får på byggplatsen byggas ett högst 250 m<sup>2</sup> vy stort enbostads fristående småhus och en högst 85 m<sup>2</sup> vy stor sidobostad som en fristående byggnad i samma husgrupp som ett befintligt bostadshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 25 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas 100 m<sup>2</sup> vy förråd eller arbetsutrymmen.

På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp.

PY

#### Område för offentlig service och förvaltning

PY/s

#### Område för offentlig service och förvaltning där miljön bevaras

Området ska planeras så att områdets kulturhistoriska värden och särart bevaras.

Vid byggande ska områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktär beaktas så att nybyggnation och ändringar i befintliga byggnader till byggsätt, dimensioner och placering anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet och miljön och så att befintliga byggnader och konstruktioner av kulturhistorisk betydelse bevaras. För projekt som kännbart påverkar kulturlandskapet eller den byggda kulturmiljön ska museimyndigheterna höras.

Byggnader får inte rivas utan rivningslov enligt MBL 127 §.

TY-1

#### Industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamheten

I området får anläggas icke miljöstörande industri (bl.a. båtvarvsfunktioner) och därtill hörande lagerverksamhet.

TV-9

#### Industri- och lagerområde

För området finns fastställd stranddetaljplan.

VR

#### Friluft- och strövområde

VL

### Område för närrekreation

VL-1

### Område för närrekreation, som är avsett för lokalbefolkningens bruk

VL-9

### Område för närrekreation

På området finns gällande strandplan. Området för närrekreation är avsett för gemensamt bruk på strandplaneområdet.

W

### Badstrand

VR-1

### Friluft- och strövområde

På området kan byggas små byggnader och konstruktioner som betjänar ströv- och friluftsvksamhet.

VR-2

### Friluft- och strövområde med särskilda miljövärden

Området ska planeras så att rekreationsverksamheten anpassas till områdets landskaps- och naturskyddsvärden. När användningen av området planeras och förverkligas ska förutsättningarna för att bevara livsmiljöer och artförekomster som är viktiga för naturens mångfald beaktas.

På området får byggas små konstruktioner att använda för friluftsliv samt friluftsleder.

VR-3/s

### Friluft- och strövområde med särskilda kulturmiljövärden

Området ska planeras så att rekreationsverksamheten anpassas till områdets landskaps-, naturskydds- och kulturmiljövärden. När användningen av området planeras och förverkligas ska förutsättningarna för att bevara livsmiljöer och artförekomster som är viktiga för naturens mångfald beaktas. För projekt som kännbart påverkar kulturlandskapet eller den byggda kulturmiljön ska museimyndigheterna höras.

På området kan byggas små byggnader och konstruktioner som betjänar ströv- och friluftsvksamhet.

VR-9

### Friluft- och strövområde

På området finns gällande strandplan.

RA-9

### Område för fritidsbostäder

På området finns gällande strandplan.

RA-11

### Område för fritidsbostäder

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>. En byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter.

Den totala byggrätten på byggplatsen för en fritidsbostad är 165 m<sup>2</sup> vy. På en byggplats får byggas ett enbostads fritidshus på högst 100 m<sup>2</sup> vy. Därtill får byggas en sidofritidsbostad på högst 40 m<sup>2</sup> vy som fristående byggnad i samma husgrupp som ett befintligt fritidshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas ekonomibyggnader, som räknas med i byggplatsens totala byggrätt. Utöver den totala byggrätten får byggas ett 30 m<sup>2</sup> vy stort båthus, som inte räknas med i ovan nämnda totala byggrätt. På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är under 5000 m<sup>2</sup> och som på delgeneralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,033.

På byggplatser märkta med /s ska området dessutom planeras så att områdets kulturhistoriska värden och särart bevaras.

**RA-14**

**Område för fritidsbostäder**

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>. En byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter.

Den totala byggrätten på byggplatsen för en fritidsbostad är 160 m<sup>2</sup> vy. På en byggplats får byggas ett enbostads fritidshus på högst 90 m<sup>2</sup> vy. Därtill får byggas en gäststuga på högst 35 m<sup>2</sup> vy i samma husgrupp som ett befintligt fritidshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas ekonomibygnader, som räknas med i byggplatsens totala byggrätt. Utöver den totala byggrätten får byggas ett 30 m<sup>2</sup> vy stort båthus, som inte räknas med i ovan nämnda totala byggrätt. På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är under 5000 m<sup>2</sup> och som på delgeneralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringsstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,032.

**RA-15**

**Område för fritidsbostäder**

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>. En byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter.

Den totala byggrätten på byggplatsen för en fritidsbostad är 160 m<sup>2</sup> vy. På en byggplats får byggas ett enbostads fritidshus på högst 90 m<sup>2</sup> vy. Därtill får byggas en gäststuga på högst 30 m<sup>2</sup> vy i samma husgrupp som ett befintligt fritidshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas ekonomibygnader, som räknas med i byggplatsens totala byggrätt. På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är under 5000 m<sup>2</sup> och som på delgeneralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringsstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,032.

**RA-16**

**Område för fritidsbostäder**

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>. En byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter.

Den totala byggrätten på byggplatsen för en fritidsbostad är 140 m<sup>2</sup> vy. På en byggplats får byggas ett enbostads fritidshus på högst 80 m<sup>2</sup> vy. Därtill får byggas en gäststuga på högst 35 m<sup>2</sup> vy i samma husgrupp som ett befintligt fritidshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas ekonomibygnader, som räknas med i byggplatsens totala byggrätt. På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är under 5000 m<sup>2</sup> och som på delgeneralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringsstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,028.

**RA-17**

**Område för fritidsbostäder**

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>. En byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter.

Den totala byggrätten på byggplatsen för en fritidsbostad är 120 m<sup>2</sup> vy. På en byggplats får byggas ett enbostads fritidshus på högst 70 m<sup>2</sup> vy. Därtill får byggas en gäststuga på högst 30 m<sup>2</sup> vy i samma husgrupp som ett befintligt fritidshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas ekonomibygnader, som räknas med i byggplatsens totala byggrätt. På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är under 5000 m<sup>2</sup> och som på delgeneralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringsstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,024.

**RA-18****Område för fritidsbostäder**

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>. En byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter.

Den totala byggrätten på byggplatsen för en fritidsbostad är 60 m<sup>2</sup> vy. På en byggplats får byggas ett enbostads fritidshus på högst 40 m<sup>2</sup> vy. Därtill får byggas en fristående bastubyggnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas ekonomibygnader, som räknas med i byggplatsens totala byggrätt. På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp.

**RA-22/s****Område för fritidsbostäder där miljön ska bevaras**

Området ska planeras så att områdets kulturhistoriska värden och särart bevaras.

Då området bebyggs ska dess kulturhistoriskt värdefulla karaktär beaktas så att nybyggnation och ändringar i befintliga byggnader till byggsätt, dimensioner och placering anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet och miljön och så att befintliga byggnader och konstruktioner av kulturhistorisk betydelse samt passager, stigar och bryggor bevaras. För projekt som kännbart påverkar kulturlandskapet eller den byggda kulturmiljön ska museimyndigheterna höras.

Byggnader får inte rivas utan rivningslov enligt MBL 127 §.

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup> och en byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter.

På en byggplats får byggas ett enbostads fritidshus på högst 160 m<sup>2</sup> vy. Därtill får byggas en sidobostad på högst 65 m<sup>2</sup> vy som fristående byggnad i samma husgrupp som ett befintligt bostadshus. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 25 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas 100 m<sup>2</sup> vy förråd och arbetsutrymmen och ett 40 m<sup>2</sup> vy stort båthus.

På en sådan självständig fastighet, vars areal är mindre än 5000 m<sup>2</sup> och som på delgeneralplanekartan anges som byggplats, räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringsstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal)  $e = 0,078$ .

På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp. På en byggplats på stranden ska byggnaderna med undantag av båthuset i regel placeras så att takåsen följer strandens riktning. Byggnadernas fasadfärg, ytmaterial, dimensioner, form och placering ska följa särdragen hos de byggnader som finns i området.

**RA-24****Område för fritidsbostäder**

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>. En byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter.

En byggplats för en fritidsbostad har en total byggrätt på 90 m<sup>2</sup> vy. På en byggplats får byggas ett enbostads fritidshus på högst 50 m<sup>2</sup> vy. Vidare får byggas en fristående bastubyggnad på högst 20 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas ekonomibygnader som räknas in i byggplatsens totala byggrätt. På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp.

**RA-25****Område för fritidsbostäder**

Byggplatsen ska ha en areal på minst 5000 m<sup>2</sup>.

En byggplats för en fritidsbostad har en total byggrätt på 160 m<sup>2</sup> vy. På en byggplats får byggas två enbostads fritidshus på högst 60 m<sup>2</sup> vy. Dessutom får byggas ekonomibygnader som räknas in i byggplatsens totala byggrätt. På byggplatsen ska alla byggnader placeras i samma husgrupp.

RM-91 (780)

#### Område för turistservice

Avsikten är att området ska stranddetaljplanläggas.

Talet inom parentes anger områdets totala byggrätt i kvadratmeter våningsyta. Dessutom får byggas bastubyggnader och ekonomibygnader, som inte hör till den totala byggrätten, omfattande 10 % av den totala byggrätten. Området ska planeras så att byggnationen blir särpräglad, tät och passar in i Pellinge skärgårdsmiljö.

L-1

#### Område för allmän vattentrafik

På området får placeras byggnader som hör till verksamheten.

LS

#### Hamnområde

LS-2

#### Hamnområde, servicehamn

I området får uppföras byggnader som betjänar båtliv, friluftsliv och naturturism.

LS-3

#### Hamnområde, servicehamn

I området får uppföras byggnader som betjänar båtliv, fiske samt båtvarvsfunktioner.

LV

#### Småbåtshamn

LV-1

#### Småbåtshamn avsedd för privat bruk eller för lokalbefolkningen

Området får inte bebyggas. Byggrätten enligt dimensioneringsprinciperna i områdets delgeneralplan har flyttats till AT-, AO-, RA-, TY-, LV-områden.

LV-2

#### Småbåtshamn avsedd för privat bruk eller för lokalbefolkningen

I området får byggas ett båthus eller ekonomibygnader som betjänar båtliv och fiske. Byggnadernas våningsyta får vara sammanlagt 30 m<sup>2</sup> vy.

LV-6

#### Småbåtshamn avsedd för privat bruk eller för lokalbefolkningen

I området får byggas ett båthus eller ekonomibygnader som betjänar båtliv och fiske. Byggnadernas våningsyta får vara sammanlagt 200 m<sup>2</sup> vy.

LV-8

#### Småbåtshamn som är avsedd för privat bruk eller lokalbefolkningens bruk

I området får byggas ett båthus eller ekonomibygnader som betjänar båtliv och fiske. Byggnadernas våningsyta får vara högst 60 m<sup>2</sup> vy.

LV-9

#### Småbåtshamn

Området har gällande stranddetaljplan.

SL

#### Naturskyddsområde

Byggrätten enligt dimensioneringsprinciperna i områdets delgeneralplan, med undantag av byggplatser med beteckningen ra för fritidsbostäder, har flyttats till markägarens AT-, AO-, RA-, TY- eller LV-områden.



**SL-9**

**Naturskyddsområde**

Området har gällande stranddetaljplan.

**S**

**Skyddsområde**

Byggrätten enligt dimensioneringsprinciperna i områdets delgeneralplan har flyttats till markägarens AT-, AO-, RA-, TY- eller LV-områden.

**S-1**

**Skyddsområde**

Område skyddat med stöd av naturvårdslagen 29 §. Områdets byggrätt enligt delgeneralplanens dimensioneringsgrunder har flyttats till markägarens AT-, AO-, RA-, TY- eller LV-områden.

**M**

**Jord- och skogsbruksdominerat område**

Området är i huvudsak ämnat för jord- och skogsbruk.

Det är tillåtet att utöva jord- och skogsbruk på området samt att bygga produktions- och ekonomibyggnader som tjänar utövandet av detta syfte.

Byggrätten enligt dimensioneringsprinciperna i områdets delgeneralplan har flyttats till markägarens AT-, AO-, RA-, TY- eller LV-områden.

**M-9**

**Jord- och skogsbruksdominerat område**

Området har gällande stranddetaljplan.

**MU-4**

**Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet**

Området får inte bebyggas. Områdets byggrätt har flyttats till AT-, AO-, RA-, T- eller LV-områden (MBL 43 § 2 mom.).

Vid planering av områdesanvändningen ska avseende fästas, förutom vid bevarande av skogsbruksmark, vid möjligheterna att anlägga friluftsstigar, rastplatser och landstigningsplatser som förbättrar möjligheterna för friluftslivet och minskar olägenheterna av det.

Kalhyggen är inte tillåtna i området (MBL 41 § 2 mom.). I området får inte fällas träd eller vidtas andra åtgärder som ändrar landskapet utan tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen § 128.

**MY-4**

**Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden**

Området får inte bebyggas. Områdets byggrätt har flyttats till AT-, AO-, RA-, TY- eller LV-områden (MBL 43 § 2 mom.).

Vid planering av områdesanvändningen ska man försäkra sig om att förutsättningarna för de ekosystem och organismer som är viktiga för naturens mångfald bevaras.

Kalhyggen är inte tillåtna i området (MBL 41 § 2 mom.). I området får inte fällas träd eller vidtas andra åtgärder som ändrar landskapet utan tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen 128 §.

**MY-5**

**Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden**

Området får inte bebyggas. Områdets byggrätt har flyttats till AT-, AO-, RA-, TY- eller LV-områden (MBL 43 § 2 mom.).

Vid planering av områdesanvändningen och i själva användningen av området ska

särskilda krav på grund av områdets värdefulla naturlandskap och/eller öns ringa storlek beaktas. Kalhyggen är inte tillåtna i området (MBL 41 § 2 mom.). I området får inte fällas träd eller vidtas andra åtgärder som ändrar landskapet utan tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen 128 §.

**MY-9**

**Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden**

Området har gällande stranddetaljplan.

**MA**

**Landskapsmässigt värdefullt åkerområde**

För landskapsbilden är det viktigt att områdena förblir öppna och används för odling.

**W**

**Vattenområde**

**sm**

**Fornminnesobjekt**

Fast fornlämning som är fredad enligt fornminneslagen (295/1963). Det är förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, avlägsna och på annat sätt rubba objektet. För planer som rör objektet ska utlåtande av museimyndigheten (Museiverket eller landskapsmuseet) begäras. Numret inom parentes hänvisar till planbeskrivningen.

**s-1**

**Annat arkeologiskt kulturarvsobjekt**

Historiska konstruktioner och avlagringar på området får avlägsnas endast av särskilda skäl och efter en tillräcklig arkeologisk dokumentering. För planer på området ska museimyndigheterna höras. Numret inom parentes hänvisar till planbeskrivningen.

**sm-2**

**Historisk bytomt**

I området finns fasta fornlämningar som är fredade enligt fornminneslagen (295/1963). För byggprojekt och större grävningsarbeten som berör området bör man rådgöra med Museiverket. Numret inom parentes hänvisar till planbeskrivningen där byplatsens noggrannare avgränsning är angiven.

**sr-1**

**Byggnads- eller kulturhistoriskt värdefullt skyddsobjekt**

Byggnaden/konstruktionen ska bevaras och dess ställning som en synlig del av den byggda miljön och/eller naturmiljön ska bibehållas. Det är förbjudet att riva byggnaden/konstruktionen (MBL 41 § 2 mom.). Objektet ska vårdas och användas så att dess kulturhistoriska värde bevaras. Befintliga byggnaders ursprungliga stil i fråga om dimensionering av byggnadsmassa, deras fasad- och takmaterial, ytbehandlingsätt, placering av öppningar och fönsterindelning får inte i annat fall än av tvingande skäl ändras, och i så fall på ett sätt som motsvarar stilen. Museimyndighetens utlåtande ska begäras om planer som rör objekten. Numret inom parentes hänvisar till planbeskrivningen.

**sr-2**

**Byggnads- eller kulturhistoriskt värdefullt skyddsobjekt**

Byggnaden/konstruktionen ska bevaras och dess ställning som en synlig del av den byggda miljön och/eller naturmiljön ska bibehållas. Det är förbjudet att riva byggnaden/konstruktionen (MBL 41 § 2 mom.). Reparations- och ändringsåtgärder ska om möjligt anpassas till byggnadens dimensioner och historiska särart. Innan åtgärder vidtas som betydligt kommer att förändra byggnaden ska museimyndigheten beredas tillfälle att ge utlåtande. Numret inom parentes hänvisar till planbeskrivningen.

**●**

**Befintlig byggplats**

Antalet symboler anger antalet byggplatser som bildats på området.



### Ny byggplats

Antalet trianglar anger antalet nya byggplatser som får bildas på området.



### Befintlig byggplats

Befintliga byggnader får renoveras och en förstörd byggnad får ersättas med en motsvarande.



### Delgeneralplaneområdets yttre gräns



### Förbindelseväg



### Väg



### Riktgivande friluftsled



### Farled



### Båtled



### Område som hör till nätverket Natura 2000

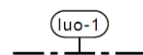


### Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald

När användningen av området planeras ska man se till att förutsättningarna för de ekosystem och organismer som är viktiga för naturens mångfald bevaras.

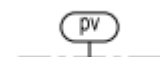
På området får inga byggnader uppföras (MBL 43 § 2 mom.)

I området får inte fällas träd eller vidtas andra åtgärder som ändrar landskapet utan lov enligt markanvändnings- och bygglagen 128 §.



### Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald

På området finns ett med stöd av naturvårdslagen 39 § 2 mom. fredat botråd för en stor rovfågel. För bygglov som blir aktuella på området ska utlåtande av Nylands NTM-central begäras.



### Grundvattenområde

På viktiga grundvattenområden ska avloppsvattnet behandlas i ett litet reningsverk eller i något annat tätt reningssystem och efter behandling ledas till en plats utanför grundvattenområdet eller till en plats som godkänts av miljöskyddsmyndigheten. Alternativt ska avloppsvattnet transporteras eller ledas till en plats utanför området för behandling.



### Landskapsmässigt värdefullt område

Beteckningen anger områden med nationellt värdefulla kulturmiljöer.



Området är särpräglad med en värdefull byggnadstradition. Ny- och ombyggnader ska anpassas till bymiljön och byggnadstraditionen. I byggandet ska hänsyn tas till att området hör till en nationellt värdefull kulturmiljö.

Byggnader får inte rivas utan rivningslov enligt MBL 127 § och deras exteriör får inte ändras så att deras kulturhistoriskt eller för miljön värdefulla karaktär förstörs.

På området får inte byggas eller vidtas andra åtgärder så att det försvagar den nationellt värdefulla kulturhistoriska miljöns värden (MBL 41 § 2 mom.).

För projekt som kännbart påverkar kulturlandskapet eller den byggda kulturmiljön ska museimyndigheterna höras.

ma/m



#### **Landskapsmässigt värdefullt område**

Beteckningen anger områden med kulturmiljöer som är värdefulla på landskapsnivå.

Området är särpräglad med en värdefull byggnadstradition. Ny- och ombyggnader ska anpassas till bymiljön och byggnadstraditionen. I byggandet ska hänsyn tas till att området hör till en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå.

Byggnader får inte rivas utan rivningslov enligt MBL 127 § och deras exteriör får inte ändras så att deras kulturhistoriskt eller för miljön värdefulla karaktär förstörs.

På området får inte byggas eller vidtas andra åtgärder så att det försvagar den på landskapsnivå värdefulla kulturhistoriska miljöns värden (MBL 41 § 2 mom.).

För projekt som kännbart påverkar kulturlandskapet eller den byggda kulturmiljön ska museimyndigheterna höras.

ma/p



#### **Landskapsmässigt värdefullt område**

Beteckningen anger områden med kulturmiljöer som är värdefulla på lokalnivå.

Området är särpräglad med en värdefull byggnadstradition. Ny- och ombyggnader ska anpassas till bymiljön och byggnadstraditionen. I byggandet ska hänsyn tas till att området hör till en kulturmiljö som är värdefull på lokalnivå.

Byggnader får inte rivas utan rivningslov enligt § 127 i MBL och deras exteriör får inte ändras så att deras kulturhistoriskt eller för miljön värdefulla karaktär förstörs.

På området får inte byggas eller vidtas andra åtgärder så att det försvagar den på lokalnivå värdefulla kulturhistoriska miljöns värden. (MBL 41 § 2 mom.)



### Område med miljövärden som ska bevaras

Verksamheten enligt områdets främsta användningsändamål ska anpassas till områdets landskapsmässiga, naturskyddsmässiga och kulturhistoriska värden. Områdets landskapsbild får inte förstöras.

I området får inte fällas träd eller vidtas andra åtgärder som ändrar landskapet utan tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen 128 §.

### ma-1



### Fladans kultur- och naturlandskapshelhet

Verksamheten enligt områdets främsta användningsändamål ska anpassas till områdets landskapsmässiga, naturskyddsmässiga och kulturhistoriska värden. Områdets landskapsbild får inte förstöras. Skogsavverkning i de skogar som gränsar till Fladan ska utföras på ett sätt som beaktar områdets särskilda karaktär så att landskapsvärdena och andra miljövärden bevaras. Strandängarna vid havet samt åkerområdena ska bevaras öppna. Dessutom ska utsikten från byområdena i Söderby och Österby, de landskapsmässigt värdefulla åkerområdena (MA) och byvägen bevaras öppen / öppnas mot Fladan.

På området får inga träd fällas och inga åtgärder som förändrar landskapet får vidtas utan tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen 128 §.

### sr-1 (4.1)

Områdets eller objektets bokstavs- eller sifferkod anges inom parentes.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Med stöd av denna delgeneralplan kan bygglov beviljas på byggplatser som anvisats på delgeneralplanens strandområde (MBL 72 §)

Dessutom kan bygglov med stöd av planen, utan hinder av MBL 137 § 1 mom., beviljas utanför strandområdet på områden med beteckningarna AT-4, AT-4/s, AT-5, AT-6, AT-6/s, AO-3 och AO-4, RA-11 och RA-25. Bestämmelsen gäller i 10 år från det att delgeneralplanen trätt i kraft (MBL 44 §).

På havsstranden ska den lägsta byggnadshöjden för andra byggnader än båthus vara minst +3,0 meter enligt höjdsystemet N2000. Dessutom ska vågsvallet beaktas. Vid bestämning av lägsta byggnadshöjd ska översvämningsrisken beaktas så att konstruktionerna inte tar skada när vattnet stiger.

Byggnadens avstånd från strandlinjen och placering på byggplatsen ska vara sådan att landskapets naturliga karaktär i mån av möjlighet bevaras.

Andra byggnaders än båthus avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet ska emellertid, om inte annat följer av bestämmelsen ovan, vara minst 50 meter. På områden med beteckningen AT-4/s, AT-6/s och RA-22/s ska byggnadernas placering och avstånd i förhållande till strandlinjen emellertid i första hand följa det traditionella placerings sättet i området.

En bastubyggnad med en våningsyta på högst 25 m<sup>2</sup> får byggas närmare strandlinjen än ovan nämnda meterantal. Bastuns avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet ska emellertid vara minst 20 meter.

Byggnaderna, med undantag för båthus, ska på en byggplats på stranden i regel placeras så att takåsen följer strandens riktning, om inte annat anges i planbestämmelsen för området. Flaggstänger, grilltak och andra motsvarande gårdskonstruktioner ska placeras på delgeneralplanens byggplatser.

Utän hinder för vad bestämmelserna om bygggrätten på en byggplats anger får en befintlig byggnad renoveras och en förstörd byggnad ersättas med en ny motsvarande byggnad på områden med beteckningarna AT-4, AT-4/s, AT-5, AT-6, AT-6/s, AO-3, AO-4, RA-11, RA-11/s, RA-14, RA-15, RA-16, RA-17, RA-18, RA-22/s, Ra-24, RA-25, LV-2, LV-6 och LV-8.

Beträffande byggplatser för åretruntbostäder ska det påvisas att det finns tillräcklig tillgång till rent drickbart vatten.

I en byggnad för åretruntboende kan vattentoalett byggas. Då ska avloppsvattnet ledas till ett vattentjänstverks avloppsnät eller det ska kunna behandlas med en hållbar lösning vid respektive fastighet.

Det är förbjudet att bygga vattentoalett på områden med beteckningarna RA-11, RA-14, RA-15, RA-16, RA-17, RA-18, RA-22/s, RA-24, RA-25, LV-2, LV-6, LV-8 och VR. På AT-4-, AT-4/s- och AT-6/s-områden är det tillåtet att bygga vattentoalett också på byggplatser för fritidsbosättning, om avloppsvattnet leds till ett vattentjänstverks avloppsnät.

Innan vattenbyggnadsåtgärder vidtas på LS- och LV-6-område ska Museiverket kontaktas för bedömning av behovet att utreda submarint kulturarv.

Konstruktioner eller byggnader får inte skymma vattentrafikens fasta säkerhetsanordningars synlighet till farlederna. Vid planering och placering av strandkonstruktioner ska påverkan av vattentrafiken i farleden beaktas.

Vid byggande ska eventuell radonrisk beaktas. Vid byggande ska tas hänsyn till särskilda byggnadsdirektiv.

Placering av vindkraftverk på området har inte undersökts enligt MarkByggL 10a under uppgörandet av denna delgeneralplan och generalplanen kan därmed inte användas som grund för beviljande av bygglov för vindkraftverk. Om undantagslov för vindkraftverk skulle bli aktuella på området ska ett utlåtande begäras av försvarsmakten (huvudstaben).

9.2.2016

**Ramboll**



Markus Hytönen  
planläggningsingenjör



Matti Kautto  
ledande expert

**Borgå stad**



Eero Löytönen  
stadsplaneringschef

Stadsfullmäktige har godkänt denna delgeneralplan \_\_\_\_.2016 § \_\_.