

FINSTRÖMS KOMMUN GODBY BY

DETALJPLANÄNDRING FÖR KVARTER 24 PLANBESKRIVNING

Genom detaljplanändringen ändras planbeteckningar, byggrätt och byggyta samt tomtgränser enligt fastighetsgränserna.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 11 oktober 2019.

Områdesbestämning: Detaljplanändringen omfattar fastigheterna 5:79, 5:80, 5:115, 6:6, 6:13, 6:59, 6:209, 6:216 och 6:217 i Godby by.

Lägesbestämning: Detaljplanändringsområdet omfattar ett 10.460 m² stort område norr om von Knorringsvägen.

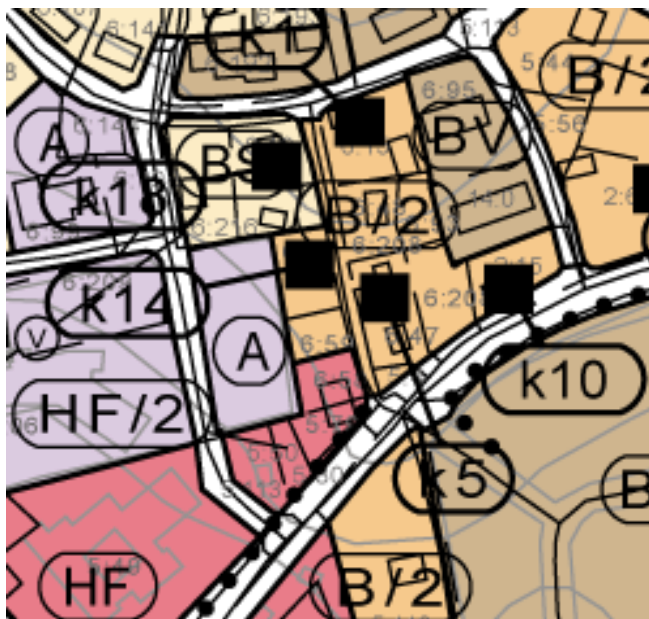


BASFAKTA

Generalplan

Området hör till den 2010 fastställda delgeneralplanen där

- Norra delen har planbeteckning BS (byggnadsplanerat bostadsområde dominerat av småhus)
- Mellersta delen har planbeteckningarna A (område för offentlig service och förvaltning) och B/2 (bostadsområde där byggnadsplanen skall uppdateras för boende) och
- Södra delen har planbeteckning HF/2. (Område för handel, förvaltning och service där området skall byggnadsplanläggas före nya tomter får styckas)



Detaljplan

Planändringsområdet hör till två olika detaljplaner:

1. Detaljplan antagen den 4 maj 2000. Norra tomter har planbeteckning BE-1 ”Kvartersområde för egnahemshus, På tomten får uppföras högst två från varandra fristående byggnader: en bostadsbyggnad inrymmande högst två bostadslägenheter och en ekonomibygnad inrymmande garage, bastu, förråd mm. På tomten bör anordnas plats för minst två bilar.”
2. Byggnadsplan som vunnit laga kraft den 22 december 1965. TP- området är parkeringsområde, BV-område är kvartersområde för byggnad innehållande i huvudsak bostadslägenheter och BAV-1, kvartersområde för affärs- och bostadshus.



Byggnadsordning

I kommunens byggnadsordning som trädde i kraft 1985 finns inga specialbestämmelser gällande området.

Fastighetsregister och tomtindelning

Detaljplanändringen omfattar hela kvarteret 24 innehållande fastigheterna fastigheterna 5:79, 5:80, 5:115, 6:6, 6:13, 6:59, 6:209, 6:216 och 6:217.

Beslut

Samhällsnämnden har beslutat den 29 april 2019 (SamN§48) att en planändring får göras till södra tomten i kvarter 24, där Olles El, Godby Grill och kommunens trafikområde finns. Syftet med planändringen är att justera tomtindelningar enligt gällande ägandeförhållanden samt ändra verksamheter i linje med det som står i generalplan för Godby. Tiina Holmberg godkänns som planläggare.

Kommunstyrelsen har beslutat den 15 maj 2019 (KS §100) att målsättningarna och planeraren godkänns.

Kommunfullmäktige har godkänt den 13 juni 2019 (KF §42) målsättningarna.

Samhällsnämnden har den 1 oktober 2019 (SamN §121) förordat planförslaget, fattat beslut om utökat planområde för att omfatta hela kvarteret och utställande av planförslaget under 30 dagar. Nämnden har tillagt en allmän bestämmelse om bullernivån för verksamheten till planbestämmelserna.

Baskarta

Som baskarta har använts en projektkarta från registerdata kompletterad med detaljmätning och fotogrammetrisk mätning, daterad den 19.09.2017 av GI-Tech.

Markägande och grannar

Fastigheterna ägs av:
5:79 och 6:217 (dödsbo, kontaktperson Daniel Eriksson?)
5:80 och 5:115 Linda-Marie Willford
6:6 och 6:59 Gustav och Lisbeth Schultz
6:209 Finströms kommun
6:13 Laura Gäddnäs och Kristoffer Gottberg
6:216 Karl Lindblom

Bebyggelse

På tomterna 1 och 2 finns egnahemshus. Egnahemshusen används som bostadshus av fastighetsägarna. Byggnad på tomt nr 1:



Byggnad på tomt nr 2:



På tomt 5 finns en garagebyggnad:



På tomt 3 finns Olles Els affärsbyggnad:



På tomt 4 finns Godby Grill:



DETALJPLANÄNDRING

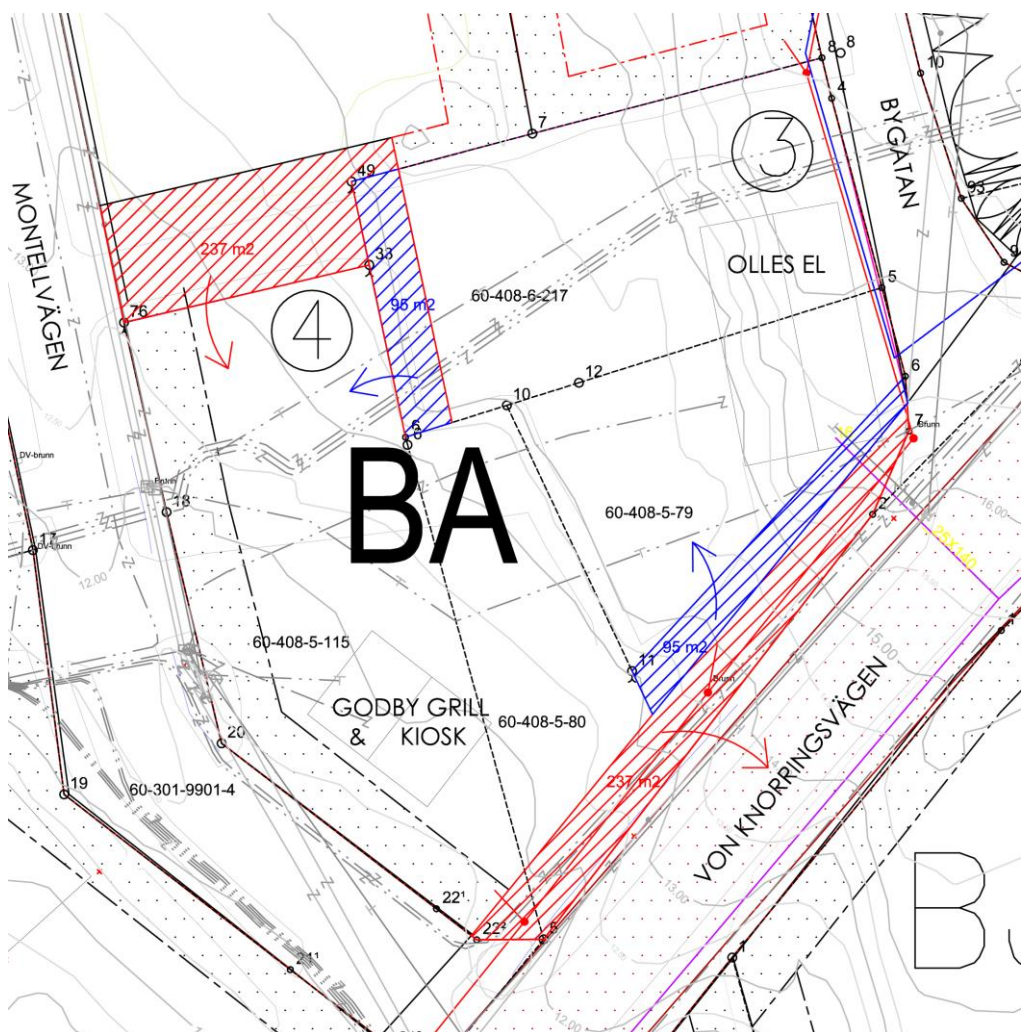
Målsättningarna och motivering

De av Samhällsnämnden fastslagna målsättningarna är att justera tomtindelningar enligt gällande ägandeförhållanden samt ändra verksamheter i linje med det som står i generalplan för Godby by.

Innehåll

I detaljplanändringen justeras kvartersgränserna och tomtgränserna enligt fastighetsgränser, dok med några undantag:

1. Tomt 1 får möjlighet att inlösa den instickande delen med en gammal jordkällare som idag hör till tomt nr 2.
2. En ersättning via markbyte möjliggörs till tomt 4: fastighetens areal på 237 kvm som är inom vägområdet (von Knorringsvägen) ersätts med lika stort område i norr, från kommunens trafikområde. Se de röda arealerna i bilden nedan.
3. Ett markbyte på 95 kvm mellan tomterna 3 och 4 möjliggörs för att få bättre form till tomterna. Se de blåa arealerna i bilden nedan.



Byggnadsytan justeras så att den motsvarar de justerade tomt- och kvartersgränser.

Byggrätten för bostadstomter (BE-1) behålls samma, dvs exploateringstalet är 0,2.

Byggrätten tomterna för handel, förvaltning och service (HF) behålls i stort sett samma. Den gamla byggplanen tillåter huvudbyggnad i två våningar med 400 kvm bottenyta samt en ekonomibygnad på högst 200 kvm. Våningsytan skulle i praktiken vara högst 980 kvm. Exploateringstalet 0,3 tillåter 996 kvm byggrätt på totalytan 3319 kvm tomtyta.

Planbeteckningarna förnyas att motsvara Landskapsregeringens utgåva ”Planbeteckningar för Åland” från 2005 samt delgeneralplan för Godby.

Inom kvartersområde för egnahemshus BE-1 får högst två fristående byggnader uppföras på varje tomt: en bostadsbyggnad inrymmande högst två lägenheter och en ekonomibygnad inrymmande garage, bastu, förråd mm. Våningstalet är 1½, sockelhöjden 50 cm och exploateringstalet 0,2. På tomten bör anordnas plats för minst två bilar. Tomterna bör inhägnas med häck eller staket. De obebyggda delarna av tomten ska planteras eller tillbringas på annat sätt i vårdat skick.

Kvartersområde för affärs- och bostadshus är ändrat till Kvartersområde för handel, förvaltning och service HF. Byggnaderna ska förses med sadeltak och tomtinfartens bredd får vara högst 6 meter. Utomhuslagring bortsett från bilar är inte tillåten. I anslutning till handel – och förvaltningsbyggnader får en bostadslägenhet om högst 80 m² våningsyta byggas för verksamhetens eget behov. Högst 50% av tomtarealen får hårdläggas, inkluderande byggnadens areal. Verksamheten får inte förorsaka buller som vid tomtgräns överstiger de riktvärden som fastställts: under dagen (kl 7-22) 55 dB för den avvägda ekvivalentnivån (LAeq) och under natten (kl 22-07) 50 dB.

Detaljplanändringen inkluderar

BE-1	4.776 m ²
BA	2.364 m ²
T	3.320 m ²
Tillsammans	10.460 m ²

Genomförande

Initiativet till detaljplanändringen har tagits av kommunen. Genomförandet av planändringen kräver markbyten mellan kommunen samt tomterna 3 och 4. Kvarteret är bebyggt sedan tidigare.

Konsekvenser

Planens påverkan på miljön och grannarna ändras inte väsentligt från den gällande detaljplanen, för alla tomter är redan bebyggda.

Tomt 2 erbjuds möjlighet att stycka en tomt och justera gränsen mellan den befintliga och den nya tomten. Tomt 5 är bebyggt med endast ett garage. Planbeteckningen i HF-tomterna 3 och 4 tillåter en bostadslägenhet om högst 80 kvm för verksamhetens eget behov. Antalet boende i kvarteret kan öka med högst 12 personer i 4 bostäder.

Byggrätten ändras inte väsentligt och de små ändringarna motiverar inte till större ändringar inom kvarteret. Planbestämmelsen för affärs- och bostadshus är ändrat till kvartersområde för handel, förvaltning och service, vilket innebär bredare möjligheter för olika verksamhet.

Landskapsbilden kommer troligen att behålla sina huvuddrag i närmaste framtiden för våningstalet är oändrat och byggytan i praktiken samma. Detaljplanändringen möjliggör som den ursprungliga byggnadsplanen dock större exploateringsmöjligheter än vad är bebyggt till tomterna mot von Knorringsvägen. En eventuell ändring i landskapsbilden beror alltså inte på planändringen utan en eventuell nybyggnation inom tomterna.

Planändringens samhällsekonomiska konsekvenser är ringa för tomterna är bebyggda och verkställandet av planändringen kräver endast några markbyten. En utökat exploatering sker om och i den takten tomtägarna vill.

De sociala och kulturella konsekvenserna är ringa likaså för samma orsaker. Södra delen av kvarteret förblir i offentlig service och handel och norra delen som egnahemshusområde.

Mariehamn den 11 oktober 2019

Tiina Holmberg
Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK