

FINSTRÖMS KOMMUN
GODBY BY

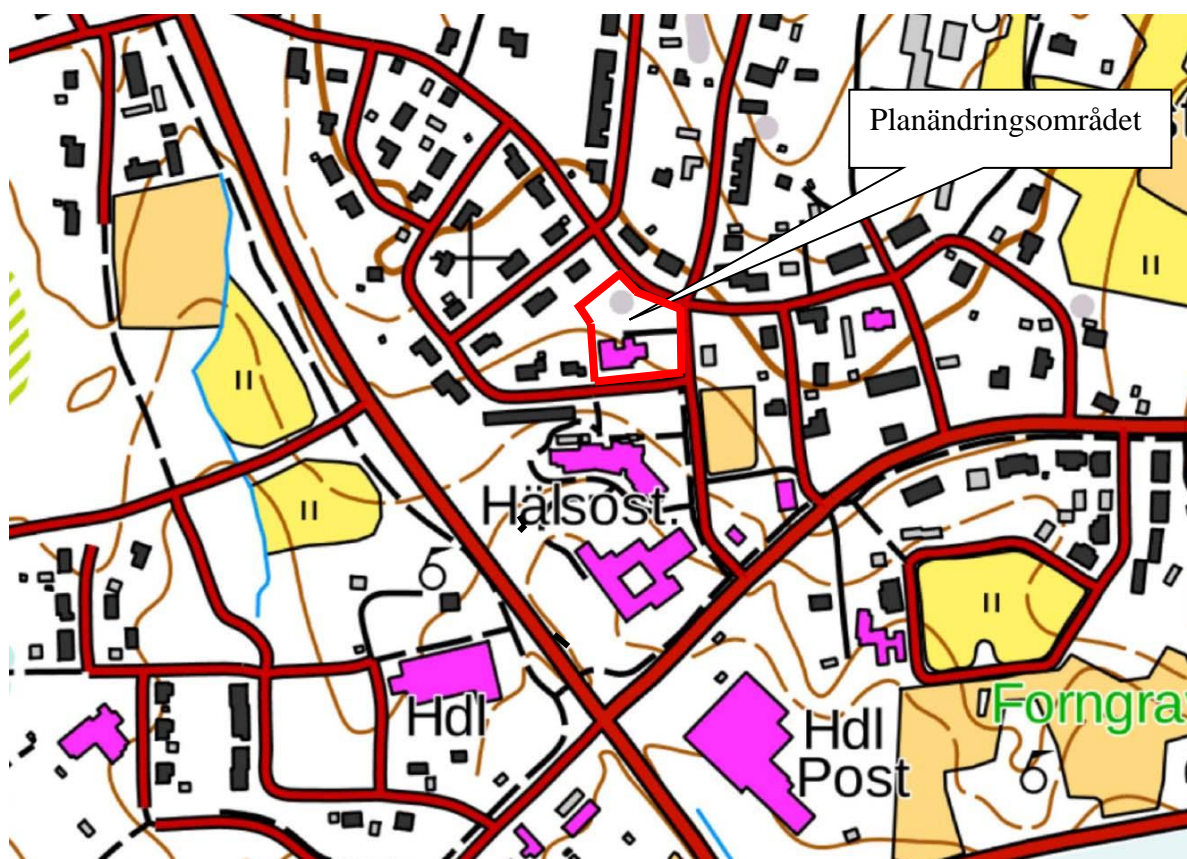
DETALJPLANÄNDRING FÖR TOMT 6 I KVARTER 23
PLANBESKRIVNING

Genom detaljplanändringen ändras planbeteckning, våningstal, byggrätt och byggnadsyta.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 22 januari 2020.

Områdesbestämning: Detaljplanändringen omfattar fastigheterna 6:144, 6:198 och en del av 6:99 i Godby by.

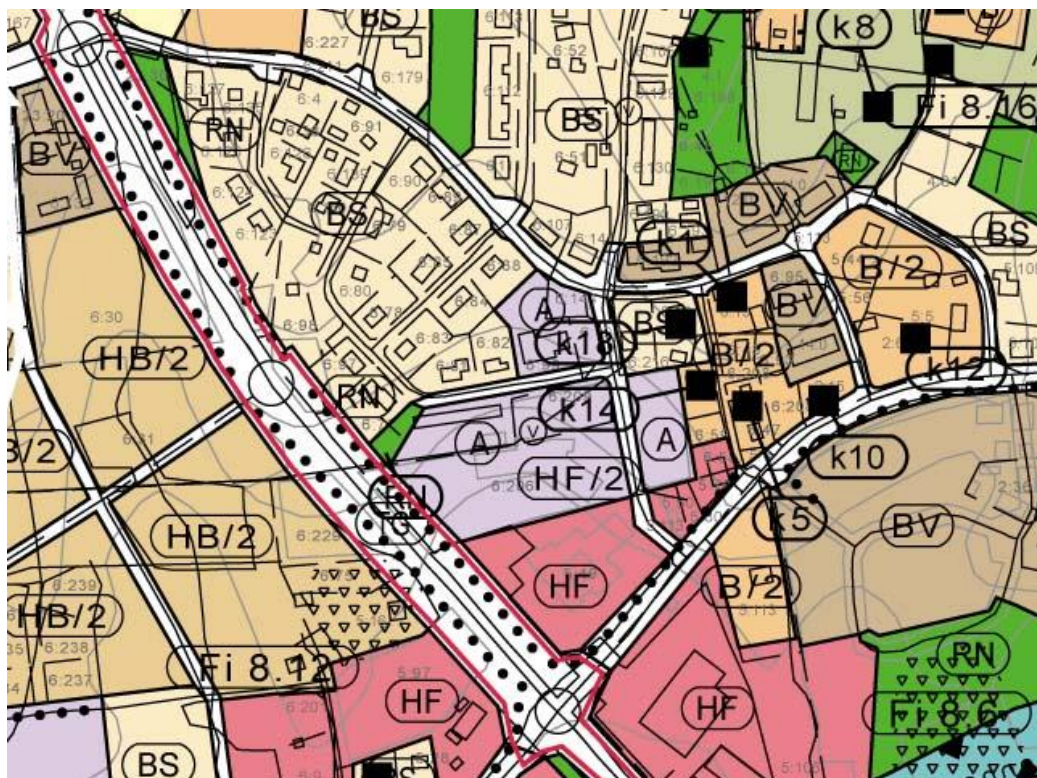
Lägesbestämning: Detaljplanändringsområdet omfattar ett 4178 m² stort område norr om Rosengården



BASFAKTA

Generalplan

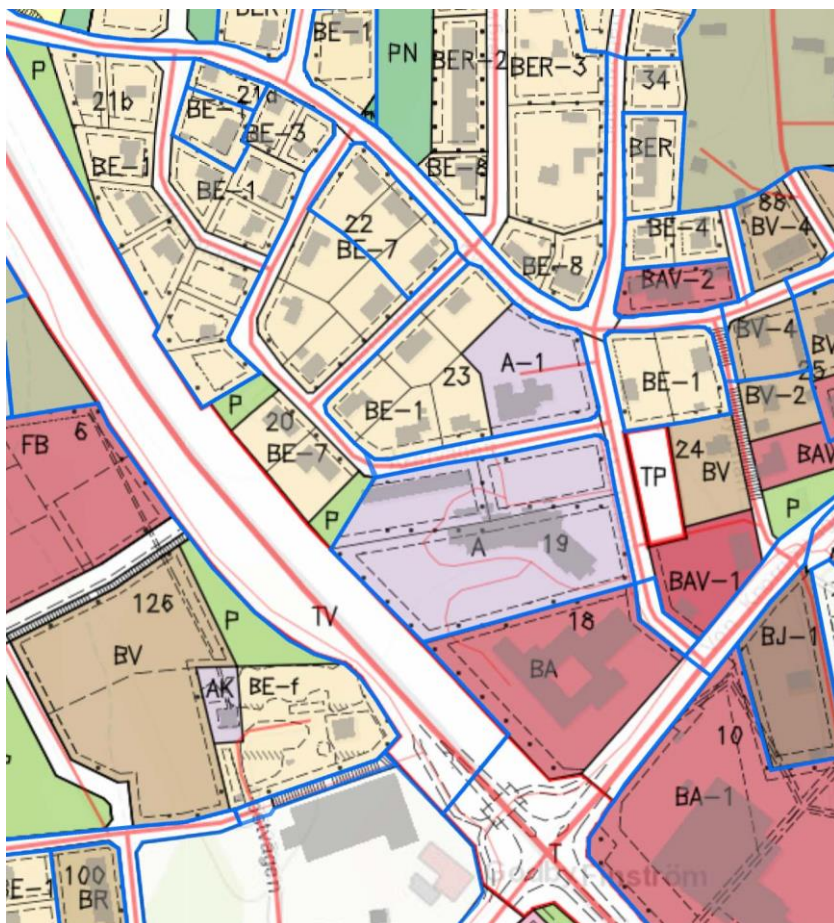
Tomten hör till den 2010 fastställda delgeneralplanen där tomten har planbeteckning "A, område för offentlig service och förvaltning. Området innehåller även trafikleder, parkeringsområden samt områden för samhällsteknisk försörjning."



Detaljplan

Planändringsområdet hör till den 12 september 1982 fastslagna detaljplanen och har planbeteckning A-1:

Kvartersmark med beteckning A får byggnader i högst två våningar, av allmän karaktär uppföras ävensom bostadslägenheter för inrättningens personal samt ekonomibygnader. Av tomten får högst en fjärdedel bebyggas. Bostadslägenheternas medelstorlek bör vara minst 50 m².



Byggnadsordning

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

Fastighetsregister och tomtindelning

Detaljplanändringen omfattar hela tomt nr 6 i kvarter 23 innehållande fastigheterna fastigheterna 6:144 och 6:198 samt en del av trafikområde 9901-3.

Beslut

Samhällsnämnden har beslutat den 1 oktober 2019 (SamN§122/2019) att omfatta målsättningarna med planändringen och godkänna planläggaren Tiina Holmberg för arbetet.

Kommunstyrelsen har beslutat den 16 oktober 2019 (KS§185/2019) att planeraren godkänns och kommunstyrelsen föreslår inför kommunfullmäktige att målsättningarna fastställs.

Kommunfullmäktige har beslutat den 14 november 2019 (KF§70/2019) att planeraren godkänns och målsättningarna fastställs.

Samhällsnämnden beslöt den 25 januari (SamN§15/2020) att omfatta planförslaget med följande ändringar: En tydligare skrivning om antalet parkeringar, begränsning av placering och bredd för infart och förminskning av byggrätten till 2500 m².

Baskarta

Som baskarta har använts en projektkarta från registerdata kompletterad med detaljmätning och fotogrammetrisk mätning, daterad den 19.08.2019 av GI-Tech.

Markägande och grannar

Fastigheterna som planändringen avser 6:144 och 6:198 ägs av Finströms kommun.

Alla rågrannar, grannar på andra sidan av vägarna samt grannar med utsikt över tomten har kontaktats. De kontaktade fastigheterna är 5:49, 5:79, 5:80, 5:115, 6:6, 6:13, 6:59, 6:77, 6:81, 6:83, 6:84, 6:88, 6:1076:141, 6:192, 6:216, 6:217, 6:262 med 22 fastighetsägare.

Bebyggelse

På tomten finn en gammal, tillbyggd daghemsbyggnad i dåligt skick. Byggnaden har inte använts på länge och ar planerat att rivas. Byggnaden har ingen speciell arkitektonisk eller historiskt värde.

Daghemsbyggnad sett österifrån:



DETALJPLANÄNDRING

Motivering

För att möjliggöra en flexibel tillväxt bland verksamheter som etableras i området initierar kommunen en planändring för aktuell tomt.

Planändringen utgår från att utreda möjlighet till 3 våningar med den nedre våningen i suterrängplan.

Man vill även öppna upp för boende riktat till seniorer med tanke på Rosengårdens närhet och möjliga synergieffekter däremellan. Detta görs genom att ändra planbestämmelsen från dagens ”A-1 Kvartersområde för allmänna byggnader” till ”ASB-1 Kvartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälsovård”.

Målsättningar

För att säkerställa hållbar utveckling bör initiativtagare redovisa hur hänsyn tas till följande punkter i PBL 26§:

1. Marken utnyttjas på en ekonomisk och hållbart sätt,
2. Trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshanteringen samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt sätt med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt,
3. Det skapas en trivsamt, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder,
4. Särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt,
5. Estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt,
6. Det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation och att det i eller i nära anslutning till tomter som bebyggs med lokaler för daghem, skola eller liknande verksamhet finns tillräckligt med plats för lek och utevistelse samt
7. Skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, bestående äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut, hävd och andra omständigheter som kan inverka på genomförandet av planen.

De av kommunfullmäktige den 14 november 2019 fastslagna målsättningar:

1. Idag finns en utdömd fastighet som tidigare varit daghem. Då fastigheten är placerad i anslutning till Rosengård bör man planera den för synergieffekter här emellan.
2. Byggrätten ses över med målsättning att öka de till följd av ökat våningstal på tomten, här beaktas även hur detta påverkar intilliggande fastigheter. Förslag till trafiklösningar utreds med ingår nödvändigtvis inte i planen.
3. Då planen enbart berör ett enskilt kvarter faller ansvaret för tillgänglighet på byggherren

4. Påverkas inte i och med att det bara berör en enskilt tomt. Ytor som ska planteras markeras på planen.
5. Tomternas utbredning förblir oförändrad, befintlig byggnad dokumenteras innan rivning.
6. Särskild hänsyn till rekreation anses ej nödvändigt för den planerade verksamheten, då detta ingår i tidigare planarbeten.
7. Fastighetsgränserna på området följer inte plangränserna, men då det är samma ägare för samtliga fastigheter inom området utgör det inte några hinder.

Innehåll

I detaljplanändringen ändras planbeteckning, våningstal, byggrätt och byggnadsyta.

Planbeteckningen ändras från *A-1, kvartersområde för allmänna byggnader* till *ASB-1, kvartersområde för bostadsbyggnader, social verksamhet och hälsovård*. Planbeteckningen är i enlighet med Landskapsregeringens utgåva "Planbeteckningar för Åland" från 2005 samt delgeneralplanen för Godby.

I allmänna bestämmelserna stipuleras att de obebyggda delarna av tomtområdet som inte används som gångbanor eller för bilparkering skall planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick. Tomten bör inhängas med staket eller häck. Tomtinfartens bredd får vara högst 5 meter.

Parkeringsplatser skall reserveras 1 bilplats per två lägenheter för serviceboende, 1 bilplats per anställd i samma skift, 1 bilplats per 100 kvm våningsyta för hälsovårds- och serviceutrymmen samt 1 gästbilplats per fem servicebostäder. Nämnden kan ändra kraven för antalet parkeringsplatser på basis av parkeringsplatsutredning förtedd av sökanden. Parkering kan ordnas inom tomten eller/och via avtal med kommunen inom närliggande, för detta bruk reserverade parkeringsplatser.

Våningstalet är ändrat från II, två fulla våningar till k+II, där under två fulla våningar får byggas en full källarvåning. Källarvåningen skall byggas som suterrängvåning med fri utgång i markplan mot Åkervägen.

Byggrätten är ändrat från $e=0,5$ till 2500 kvm våningsyta. Exploateringstalet $e=0,5$ leder till byggrätt på 2089 kvm. Våningstalet är ändrat från två fulla planer till två med full källarvåning, som möjliggör en mindre synlig byggnadskropp även med utökat byggrätt,

Byggnadsytan justeras så att envåningsbyggnad/del av byggnad kan placeras mot norr, Kyrkvägen och högre byggnadskropp mot söder, Åkervägen och Rosengården. Avståndet från nord-västra rålinjen till byggnadsytan är större för att lämna avstånd mot grannarna.

Genomförande

Initiativet till detaljplanändringen har tagits av kommunen. Genomförandet av planändringen kräver inga speciella åtgärder utan påverkar planeringen och bygglovsprocessen för tomten i framtiden.

Konsekvenser

Planens påverkan på miljön och grannarna ändras inte väsentligt från den gällande detaljplanen. Största ändringen för miljön och grannar orsakas när befintlig daghemsbyggnad i dåligt skick ersätts med ett nybygge.

Byggrätten ändras inte väsentligt för byggnadskroppens synliga storlek behålls samma. Ändringen för planbestämmelsen innebär att på tomten får bebyggas bostadslägenheter som förut, dock i stället för Rosengårdens personal kan lägenheterna byggas för serviceboende.

Landskapsbilden kommer att behålla sina huvuddrag i närmaste framtiden för det synliga våningstalet är oändrat och byggytan i praktiken samma. Detaljplanändringen möjliggör en bättre koppling mellan ett nybygge och Rosengården. En eventuell ändring i landskapsbilden beror alltså inte på planändringen utan en eventuell nybyggnation inom tomten.

Våningstalet är planerat så att den lägsta delen som tillåter endast en våning är mot norra grannar. Detta grannkvarter är klassat som viktig kulturmiljö av Landskapsregeringens kulturarvsbyrå. De väsentliga delarna av kulturmiljön är norr om egnahemshusraden vid Kyrkvägen. För att garantera att nybygge inom tomt 6 inte kommer att påverka landskapsbilden inom kulturmiljöklassat område är möjligheten till en högre byggnadsmassa placerat i södra ändan av tomt 6.

Planändringens samhällsekonomiska konsekvenser är positiva för den lockar till ett nybygge i bycentrum samt bjuder på ett utökat servicemöjlighet och nya arbetsplatser. Nybygget sker om och i den takten kommunen och eventuella samarbetspartners vill.

De sociala och kulturella konsekvenserna är positiva av samma orsaker. Ett nybygge norr om den tillbyggda Rosengården berättar om kommunens vilja för utveckling, satsningar i servicen och utvidgade möjligheter till social verksamhet.

Mariehamn den 22 januari 2020

Tiina Holmberg
Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK