

FINSTRÖMS KOMMUN GODBY BY

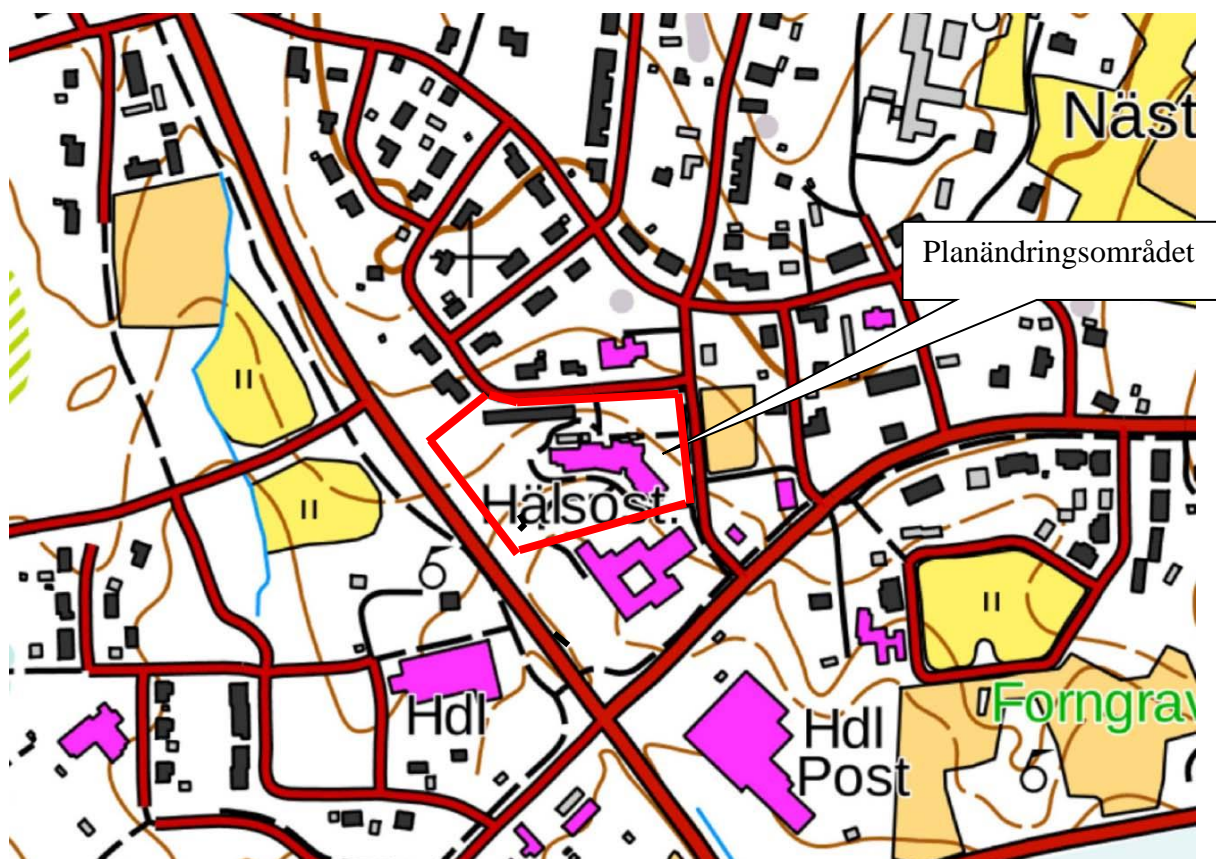
DETALJPLANÄNDRING FÖR KVARTER 19 PLANBESKRIVNING

Genom detaljplanändringen slås tomterna 2, 3 och 4 samman i kvarter 19 samt tomtgränsen justeras enligt fastighetsgränser och befintlig byggnation.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 29 januari 2020.
Reviderad den 26.03.2020.

Områdesbestämning: Detaljplanändringen omfattar fastigheterna 6:6:209, 6:252 och en del av 6:99 i Godby by.

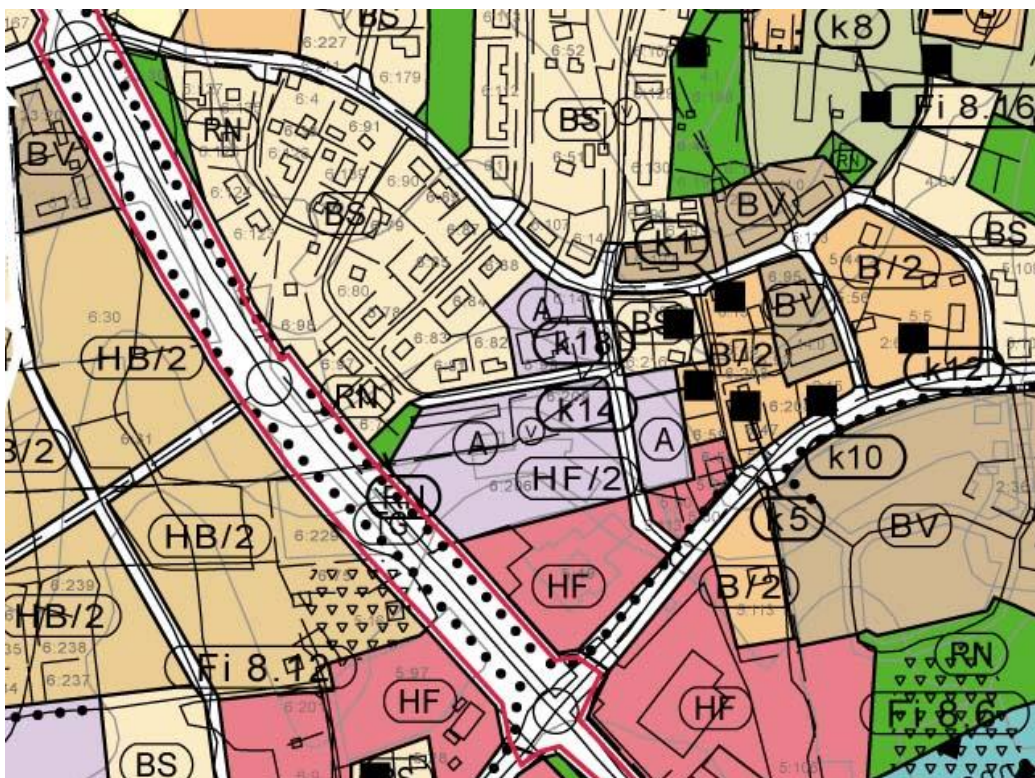
Lägesbestämning: Detaljplanändringsområdet omfattar ett 15.328 m² stort område runt Rosengården



BASFAKTA

Generalplan

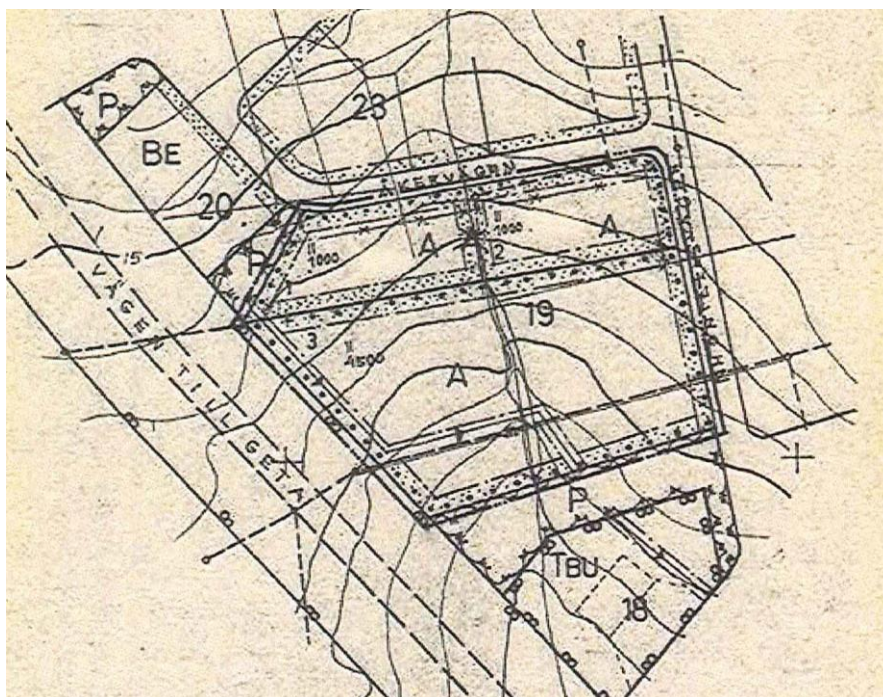
Området hör till den 2010 fastställda delgeneralplanen där tomten har planbeteckning "A, område för offentlig service och förvaltning. Området innehåller även trafikleder, parkeringsområden samt områden för samhällsteknisk försörjning."



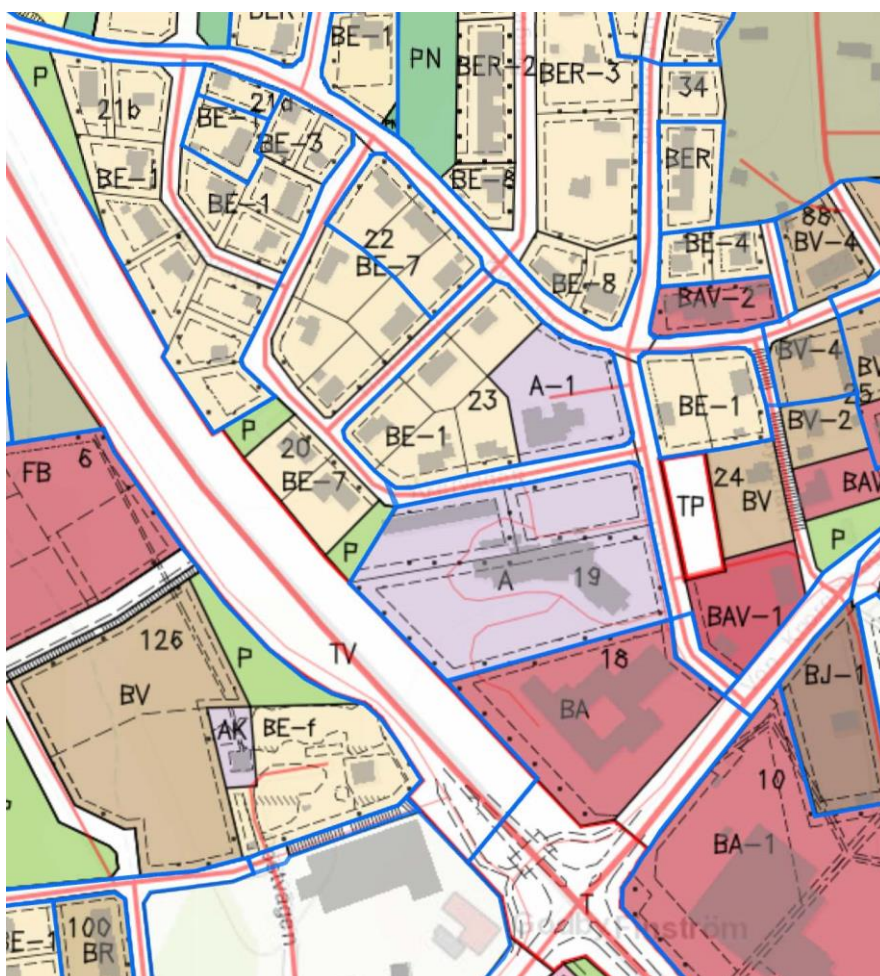
Detaljplan

Planändringsområdet hör till den 6 november 1969 fastslagna detaljplanen och har planbeteckning A: Kvartersområde för byggnader av allmän karaktär. Tomterna 3 och 4 har byggrätt på 1000 m² våningsyta och tomt 2 på 4500 m². Den totala våningsytan för dessa tomter är 6500 m² våningsyta. Till våningsytan räknas inte garage eller fristående ekonomibyggnad.

Den 6 november 1969 fastslagna detaljplanen, uppgjort av arkitekt Stig Svahnström:



Sammanställning av detaljplanerna runt Rosengården:



Byggnadsordning

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

Fastighetsregister och tomtindelning

Detaljplanändringen omfattar tomterna 2,3 och 4 i kvarter 19 samt parkområdet väster om tomt 4. Planändringsområdet omfattar fastigheterna 6:252, 6:209 samt en del av 6:99.



Beslut

Samhällsnämnden har beslutat den 26 november 2019 (SamN§150/2019) att tomterna 2-4 skall sammanslås för att möjliggöra en tillbyggnad till Rosengården och godkänna planläggaren Tiina Holmberg för arbetet.

Kommunstyrelsen har beslutat den 3 december 2019 (KS§232/2019) att planeraren godkänns och kommunstyrelsen föreslår inför kommunfullmäktige att målsättningarna fastställs.

Kommunfullmäktige har beslutat den 12 december 2019 (KF§84/2019) att målsättningarna fastställs.

Samhällsnämnden har beslutat den 25.02.2020 (SamN§14/25.02.2020) att

- vägområdet vid Montellvägen breddas så att den inrymmer GC-banan
- antal parkering beskrivs tydligare
- bredden och placering av infart stipuleras och
- hänsyn tas i bestämmelserna till Linneagårdens befintlig källarplan.

Dessa kompletteringar och ändringar är ritade som revidering den 26.03.2020.

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 6:252, 6:209 och en del av 6:99 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 tomterna finns kommunens servicehus Rosengård och omsorgsboendet bestående av nio omsorgsboenderum, ett periodrum samt sex pensionärslägenheter. Rosengård är också ett servicecenter med matservering, dusch eller badmöjligheter, hjälp med klädvård och olika aktiviteter för sysselsättning.

Rosengården sett från Motellvägen:



Rosengården sett från korsningen Montellvägen-Åkervägen. På parkeringsplatsen i framkanten planeras tillbyggnaden:



Det gamla internatet vid Åkervägen som fungerar som en del av Rosengårdens verksamhet idag:



DETALJPLANÄNDRING

Motivering

Planändring motiveras med att möjliggöra en tillbyggnad till Rosengården på norra sidan av huvudbyggnaden på befintligt parkeringsområde.

Målsättningar

De av kommunfullmäktige den 1 december 2019 fastslagna målsättningarna är att sammanslå tomterna 2-4 enligt befintliga fastighetsindelningar och med modell av ursprunglig detaljplan.

För att säkerställa hållbar utveckling bör initiativtagaren redovisa också 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.

Innehåll

I detaljplanändringen slås tomterna 2, 3 och 4 samman och bildar ny tomt nummer 2. Tomtens gräns mot parkområdet mot nordväst justeras så att internatet är inom tomtgränserna. *Tomtens gräns mot Montellvägen justeras så att GC-banan ryms innanför gatuområdet.* Byggytorna sammanslås så att de befintliga byggnaderna samt den planerade tillbyggnaden ryms innanför de nya enhetliga byggytorna. Byggrätten behålls samma, dvs 6500 kvm våningsyta för den sammanslagna tomten.

Planbeteckningen A, kvartersområde för allmänna byggnader behålls. Texten i planbeteckningen är uppdaterat i enlighet med Landskapsregeringens utgåva ”Planbeteckningar för Åland” från 2005 samt delgeneralplanen för Godby.

Inom kvartersområde för bostadsbyggnader, social verksamhet och hälsovård får byggnadernas största enhetliga längd vara högst 25 meter, efter vilket byggnaden bör avtrappas i breddriktning minst en meter. Byggnaderna får ha en källarvåning.

I allmänna bestämmelserna stipuleras att de obebyggda delarna av tomtområdet som inte används som gångbanor eller för bilparkering skall planteras eller på annat sätt hållas i vårdat skick.

Tomtinfarten får vara högst 5 meter bred och den får inte placeras mot Åkervägen nära korsningen med Montellvägen.

Parkeringsplatser skall anordnas 1,25 bilplatser per 2 servicelägenheter för de anställda, en gästbilplats per 5 servicelägenheter eller vårdplatser och 3 bilplatser för servicefordon. Antalet bilplatser kan slutligen bestämmas av nämnden på basen av en av sökanden förtedd utredning baserad på verksamhetens behov. Parkering kan ordnas inom tomten eller med avtal i närheten på ett ordnat sätt.

Våningstalet är samma som tidigare dvs II, högst två fulla våningar tillåts.

Byggrätten behålls samma som idag, dock sammanslås byggrätten av de tidigare tre skilda tomter till en. Den sammanslagna byggrätten blir 6500 kvm våningsyta.

Byggnadsytan justeras enligt de nya, enhetliga tomtgränserna och befintlig byggnation. Byggnadsytans avstånd till Åkervägen och Montellvägen behålls samma som tidigare.

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 orsakas av nybygget på befintligt parkeringsområde. Nybyggets höjd och storlek är i harmonisk med befintlig Rosengård. Parkering måste ordnas på annat håll, vilket är planerat inom TP-området i grannkvarteret österut.

Byggrätten ändras inte. Ändringen för tomtindelningen innebär att området kan bättre utvecklas som en helhet i framtiden.

Landskapsbilden kommer att behålla sina huvuddrag med Rosengårdens större huskroppar i slutningen bakom Godby centrum. Bybilden blir tydligare med större huskroppar i centrumet och när de öppna områden förminskar. Maximihöjd på två fulla våningar behåller dagens skala i byggnation.

Planändringens samhällsekonomiska konsekvenser är positiva för den möjliggör ett nybygge i bycentrum samt bjuder på ett utökat servicemöjlighet och nya arbetsplatser. Nybygget sker i den takt kommunen vill.

De sociala och kulturella konsekvenserna är positiva av samma orsaker. Ett nybygge norr om Rosengården berättar om kommunens vilja för utveckling, satsningar i servicen och utvidgade möjligheter till social verksamhet. Gårdsområden runt Rosengården kan byggas i parkliknande stil så att den bjuder på aktiviteter, lekmöjligheter och utevistelse för alla invånare.

Mariehamn den 29 januari 2020

Reviderad den 26 mars 2020

Tiina Holmberg

Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK