

FINSTRÖMS KOMMUN GODBY BY

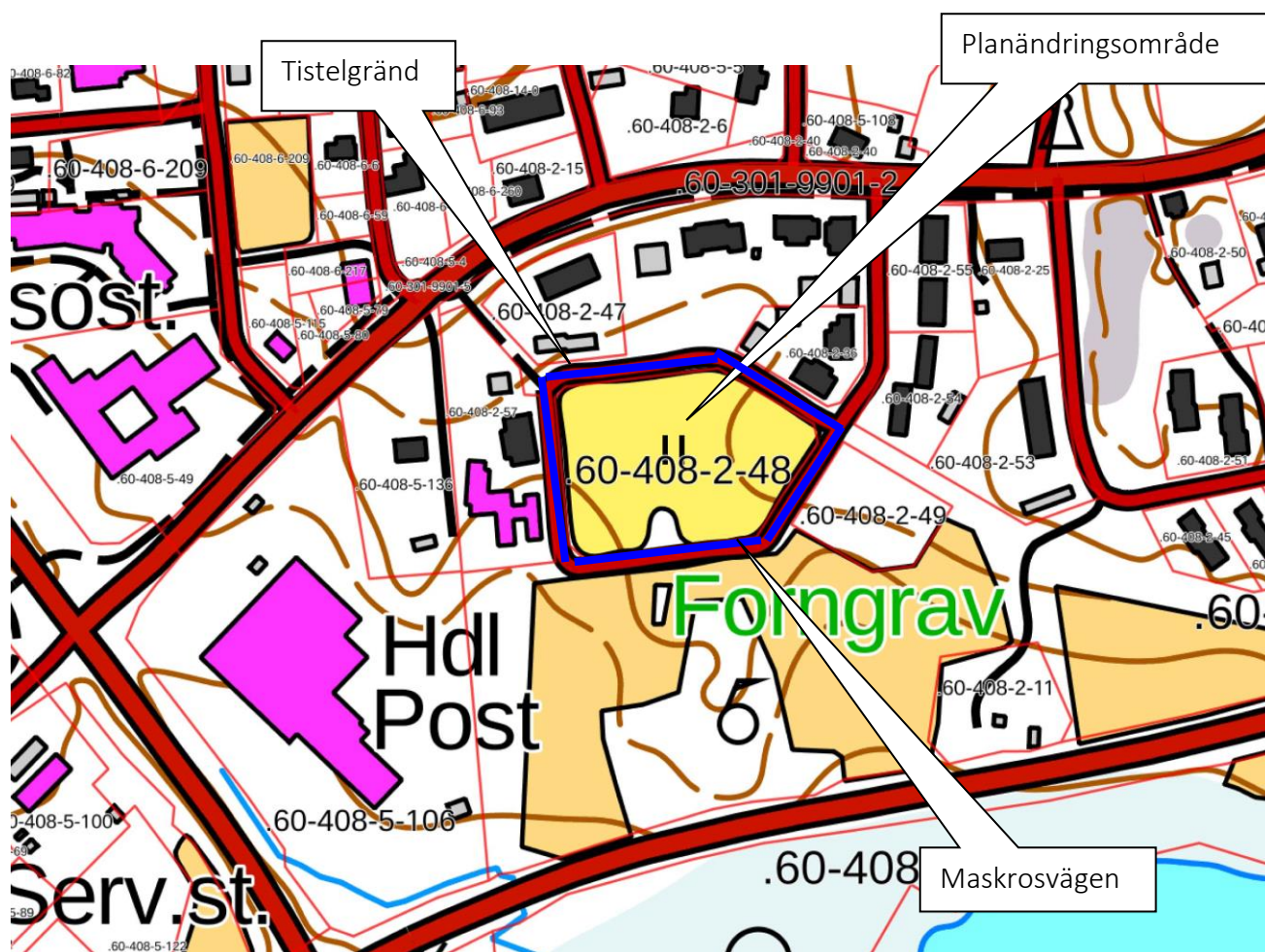
DETALJPLANÄNDRING FÖR TOMT 1 och 2 I KVARTER 83 PLANBESKRIVNING

Genom detaljplanändringen ändras planbeteckning, våningstal, byggyta och de allmänna bestämmelserna gällande parkering och ekonomibyggnader.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 31 mars 2021.

Områdesbestämning: Detaljplanändringen omfattar fastigheten Jordgubbsåkrarna 2:48 i Godby by.

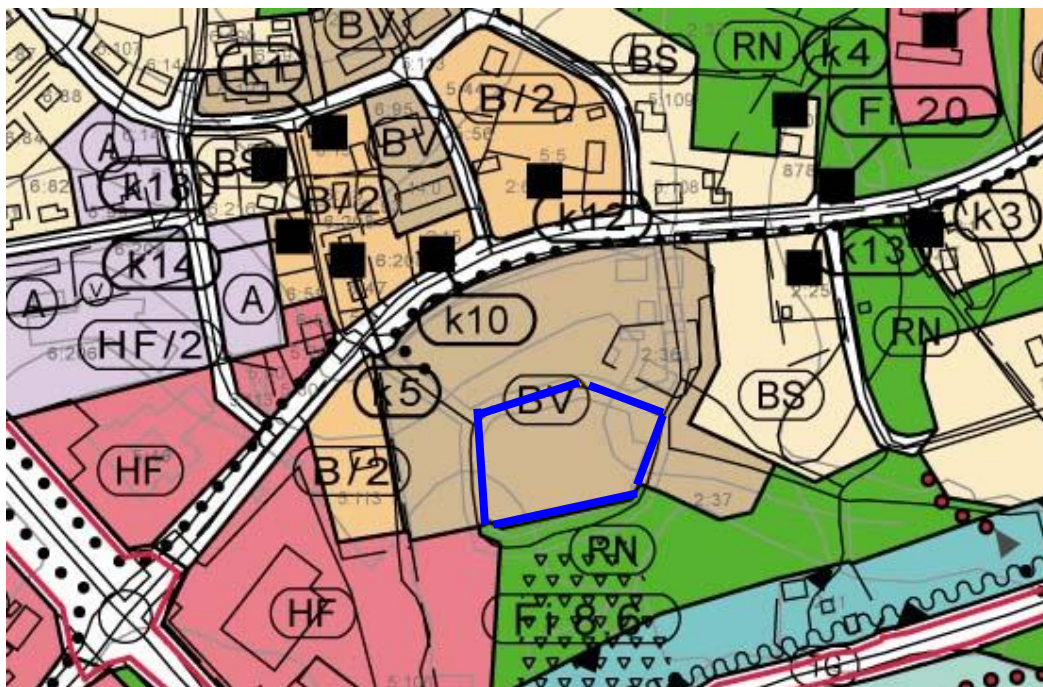
Lägesbestämning: Detaljplanändringsområdet omfattar ett 8681 m² stort område mellan Tistelgränd och Maskrosvägen.



BASFAKTA

Generalplan

Tomten hör till den 2010 fastställda delgeneralplanen där tomten har planbeteckning "BV, byggnadsplanerat bostadsområde dominerat av våningshus."

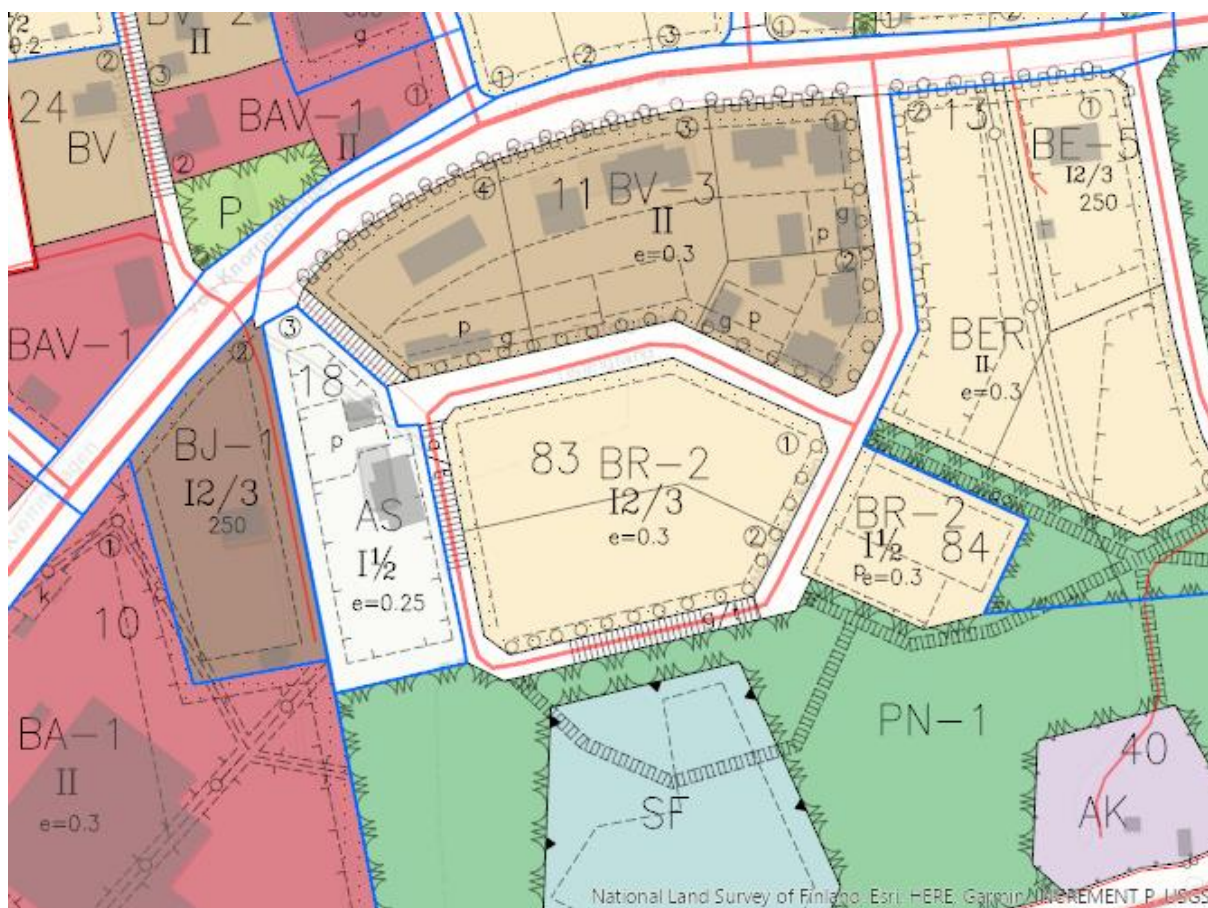


Detaljplan

Planändringsområdet hör till den 20 november 1989 fastslagna detaljplanen och har planbeteckning BR-2:

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus:

1. Av tomten får högst en fjärdedel bebyggas.
2. På tomten får, förutom bostadshus, två ekonomibyggnader i en våning uppföras. Ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 80 m² och avstånd från bostadslägenheternas huvudfönster minst 12 m.
3. Taklutningen bör vara 1:2½ - 1:1½. Byggnaderna inom samma kvarter, bortsett från kvarter 10, bör ha samma taklutning.
4. Byggnadernas största enhetliga längd får vara högst 24m, efter vilket byggnaden bör avtrappas i breddriktningen minst två meter.
5. Fasadernas huvudmaterial bör bestå av trä.



Byggnadsordning

I kommunens byggnadsordning som trädde i kraft 20.03.2020 finns inga specialbestämmelser gällande området.

Fastighetsregister och tomtindelning

Detaljplanändringen omfattar hela fastighet nr 2:48, delat till två tomter nr 1 och nr 2 i kvarter 83.

Beslut

Samhällsnämnden har beslutat den 29 september 2020 (SamN§116/2020) att omfatta målsättningarna med planändringen och godkänna planläggaren Tiina Holmberg för arbetet.

Samhällsnämnden gör en självrättelse den 27 oktober 2020 (SamN§130/2020) pga förvaltningsstadgan och ger ärendet till kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen har beslutat den 4 november 2020 (KS§172/2020) att planeraren godkänns och att de föreslagna målsättningarna fastställs.

Baskarta

Som baskarta har använts en projektkarta från registerdata, daterad den 04.01.2021 av GI-Tech.

Markägande och grannar

Planområdet omfattar en fastighet Jordgubbsåkrarna 2:48. Fastigheten ägs av ALDE Entreprenad, representerat av Dan Engblom.

Alla grannar på andra sidan av vägarna har kontaktats. De kontaktade fastigheterna är 2:36, 2:47, 2:49 och 2:57. Endast en granne har kontaktat planerare. Åsikterna och önskemål gällde gatuområden, inte tomtmark.

Bebyggelse

Området är oexploaterat i dagsläge.



DETALJPLANÄNDRING

Motivering

Fastighetsägaren har tagit initiativ till en planändring genom att lämna till kommunen en anhållan den 7 september 2020. I anhållan konstaterar markägaren sin vilja att kunna bygga 2 fulla våningar till planerade lägenhetshus inom området.

Målsättningar

Planerings- och utvecklingschef Arom Lundström har gett ett utlåtande den 28 september, där han anser att

- Befintlig byggrätt med exploateringsstal $e=0,3$ är rimlig,
- Bestämmelsen om högst 2 ekonomibyggnader med sammanlagd yta på 80 m² per tomt är oproportionerligt liten
- En förhöjning på våningstalet från 1 2/3 till 2 våningar med begränsad längd på taklinjen alternativt placerar byggytan med 2 fulla våningar längre bort från befintlig bebyggelse.

Kommunstyrelsen har godkänt målsättningarna enligt ovan den 4 november 2020 (KS/2172/2020).

Innehåll

I detaljplanändringen ändras planbeteckning, våningstal, byggyta och de allmänna bestämmelserna gällande parkering och ekonomibyggnader. Tomtindelningen ändras till riktgivande och infarternas antal begränsas till 2 per tomt med maximibredd till 6m.

Byggrätten är oförändrat dvs exploateringsstalet $e=0,3$.

Planbeteckningen ändras från BR-2, kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus till BRV, kvartersområde för radhus, kopplade byggnader för bostadsändamål eller bostadsvåningshus. Planbeteckningen är i enlighet med Landskapsregeringens utgåva "Planbeteckningar för Åland" från 2005 samt delgeneralplanen för Godby.

Våningstalet är ändrat från I 2/3 till en våning och två våningar i skilda byggytor. Byggytan närmast grannarna, mot norr på tomt 1 är sänkt från I 3/4 till en våning för att stöda Tistelgränds småskalighet och garantera grannarnas utsikter. Våningstalet II finns i resten av tomt 1 samt hela tomten 2, södra sidan av kvarter 83.

I allmänna bestämmelserna är krav på inhägnad kvar. Parkeringsnormen och rätt till ekonomibyggnader är ändrade enligt följande:

1. Tomterna ska inhägnas med häck eller staket

2. För varje bostadslägenhet ska parkeringsplatser reserveras enligt följande: 1 bilplats för lägenheter mindre än 50 kvm och 2 för lägenheter större än 50 kvm. Därtill ska gästbilplatser reserveras minst 2/tomt.

Mängden eller byggytan för ekonomibyggnader såsom garage stipuleras inte, för de räknas med till våningsytan. Denna princip följer kommunens praxis med planbestämmelser för BV-kvarteren.

Genomförande

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

Konsekvenser

Planens påverkan på miljön och grannarna ändras inte väsentligt från den gällande detaljplanen.

Enligt Planerings- och utvecklingschef Aron Lundströms tjänstemannautlåtande: *Av målsättningarna i ansökan bedöms påverkningar på trafik och andra allmänna områden ringa”.*

Byggrätten ändras inte. Ändringen för planbestämmelsen innebär att på tomten får bebyggas bostadslägenheter som förut, dock i stället för radhus eller kopplade småhus även i lägenhetshus i högst två våningar.

Landskapsbilden kommer inte att påverkas av planändringen när huskropparnas storlek, höjd och placering är i praktiken samma. Detaljplanändring möjliggör en bättre miljö vid Tistelgränd där våningstalet är begränsat till en. En eventuell ändring i landskapsbilden beror alltså inte på planändringen utan en eventuell nybyggnation inom tomten.

Planändringens samhällsekonomiska konsekvenser är positiva för den lockar till nyproduktion av lägenheter nära befintlig service. Nybygget sker om och i den takten fastighetsägaren vill.

De sociala och kulturella konsekvenserna är positiva av samma orsaker. Nybyggnation av lägenheter vid bycentrum berättar om kommunens vilja för utveckling.

Mariehamn den 31 mars 2021

Tiina Holmberg
Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK