

FINSTRÖMS KOMMUN GODBY BY

DETALJPLANÄNDRING FÖR KVARTEREN 25 OCH 26 PLANBESKRIVNING

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

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 2 februari 2023, *reviderad den 3 mars 2023*.

Områdesbestämning: Detaljplanändringen omfattar fastigheterna 2:6, 2:15, 2:40, 5:5, 5:44, 5:56, 6:15, 6:47, 6:48, 6:93, 6:95, 6:260 och 14:0 i Godby by.

Lägesbestämning: Detaljplanändringsområdet omfattar ett 23.209 m² stort område norr om von Knorringsvägen.

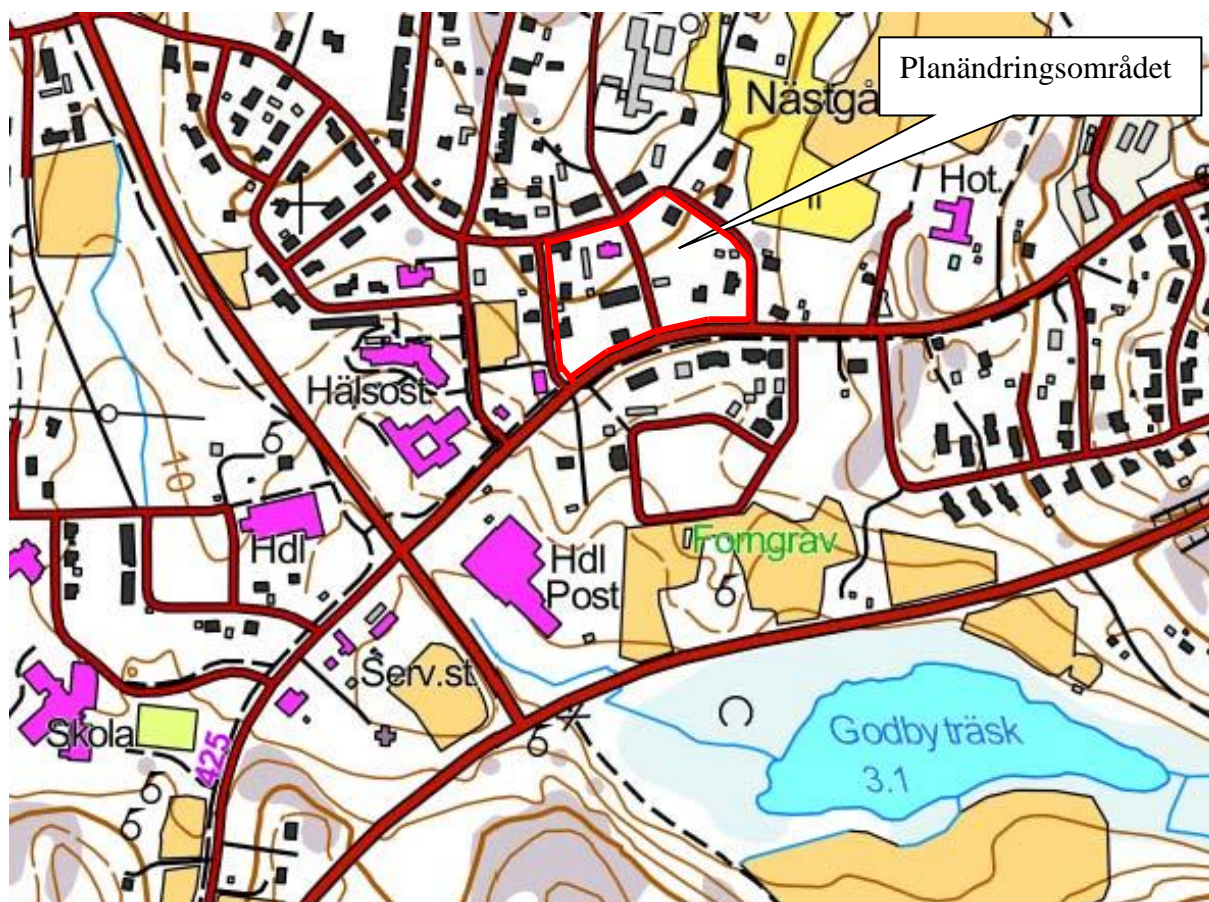


Bild 1: Grundkarta med planändringsområdet markerat med rött.

BASFAKTA

Generalplan

Området hör till den 2010 fastställda delgeneralplanen där

- Största delen har planbeteckningarna B/2, bostadsområde där byggnadsplanen skall uppdateras för boende
- Mellersta tomterna har planbeteckning BV, byggnadsplanerat bostadsområde dominerat av våningshus
- 4 byggnader är markerade som kulturhistoriskt värdefulla.

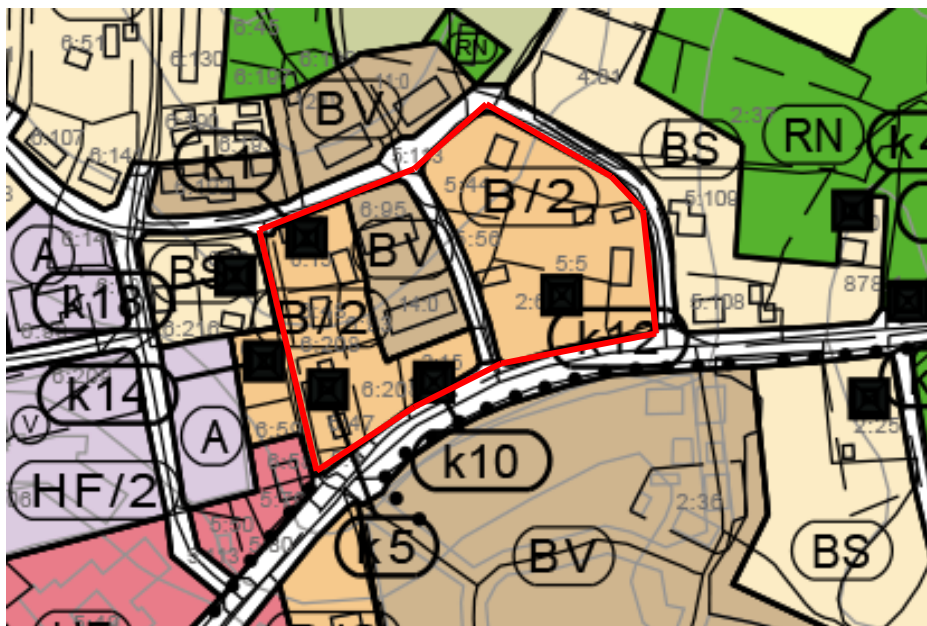


Bild 2: Utdrag ur delgeneralplan för Godby, planområdet markerat.

Markeringen om kulturhistoriskt värdefull byggnad lyder:

Arkitektoniskt- och kulturhistoriskt värdefull byggnad, kan K-märkas. Om- eller tillbyggnad skall genomföras så att de kulturhistoriska värdena inte förstörs. Nybebyggelse i den närmaste omgivningen skall anpassas till den gamla bebyggelsen och kulturmiljön. Indexnummer hänvisar till planbeskrivningen.

Detaljplan

Planändringsområdet hör till tre olika detaljplaner:

1. Detaljplan antagen den 22 december 1965
2. Detaljplan antagen den 8 februari 1972
3. Detaljplan antagen den 21 juni 1978
4. Detaljplan antagen den 5 mars 1994

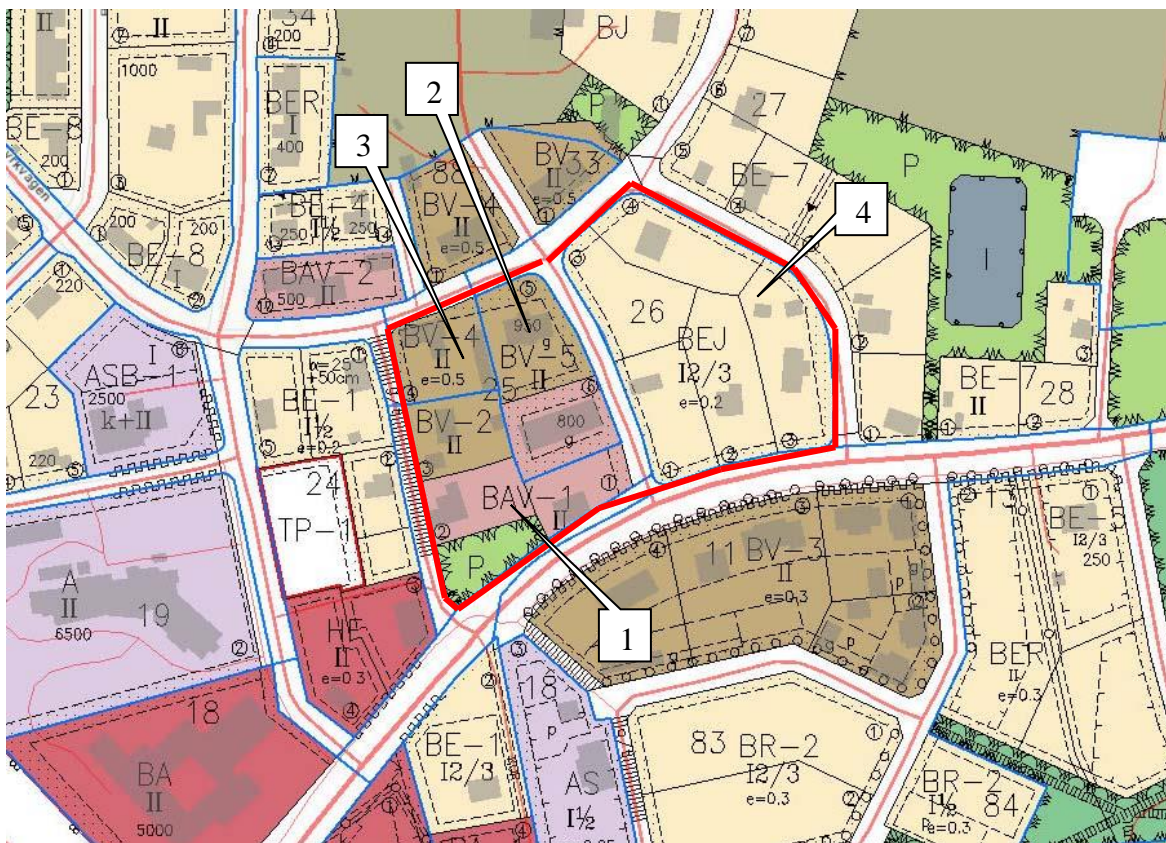


Bild 3: Utdrag ur plansammanställningen för kommunens detaljplaner. De olika detaljplanerna avgränsade med blått, planändringsområdet med rött.

Planbestämmelserna är:

- BAV-1 Kvarterksområde för affärs- och bostadshus
- BV Kvarterksområde innehållande huvudsakligen bostadslägenheter
- BEJ Kvarterksområde för egnahemsbyggnader med högst två lägenheter. På området får också mindre husdjursstall uppföras.
- P Parkområde

Byggnadsordning

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

Fastighetsregister och tomtindelning

Detaljplanändringen omfattar kvarteren 25 och 26 innehållande fastigheterna fastigheterna

Beslut

Samhällsnämnden har beslutat den 20.11.2021 (SamN§138/30.11.2021) att en detaljplanändring till kvarteren 25 och även samtidigt för kvarter 26 ska göras och målsättningar för planändringen ska tas fram.

Samhällsnämnden har beslutat den 29 mars 2022 (SamN§51/29.03.2022) att målsättningen för planen är att skapa tomtgränser som följer fastighetsgränser. Kommunen öppnar även för möjligheten för frivilliga markbyten på markägarnas bekostnad, där fastighetsgränser såväl som tomtgränser kan justeras för att det ska bli ändamålsenligt och att fastighetsägare, var för sig eller ihop. Kan beredas möjlighet att stycka ut nya tomter, där det är möjligt och ändamålsenligt, i enlighet med SamN§138-2021. Tiina Holmberg godkändes som planläggare.

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:

2:6	Anne Debrén
2:15	Agnes Vik
2:40	Magnus Lillsjö
5:4, 6:47, 6:260	Tuire Granesäter
5:5, 5:56	Solveig Forss och Kaj Forss dödsbo
5:44	Patrik Lönngren
6:15	Bostads Ab Solberg
6:48, 6:93	Britta och Carl Polviander
6:95	Ålands Skogsindustrier Ab
14:0	Fastighets Ab Kvarnhagen

Bebyggelse

Kvarter 25 innehåller ett kontorshus, två lägenhetshus och tre egnahemshus. Kvarter 26 innehåller tre egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader.

Kvarter 25 och 26 är en del av egnahemsdominerat bostadsbebyggelse, som uppkommit under första hälften av 1900-talet. Området domineras av ståtliga egnahemshus med sina ekonomibyggnader på rymliga tomter. Sydvästra delen av kvarter 25 har fortfarande i kraft den äldsta byggnadsplanen som är gjort till Godby av Meurman, som anses vara en av de första stadsplanerarna i Finland.

En av tyngsta motiveringar till detaljplanändringen är tomtindelningen, som inte följer fastighetsindelningen. I synnerhet inom kvarter 26 har dessa två väldigt lite gemensamt. Gårdsområden och ekonomibyggnaderna är bebyggda och omskötta enligt fastighetsgränserna. Den råddiga situationen hindrar också markägarna att stycka vettiga tomter även om fastighetens areal skulle möjliggöra det. Resultatet är tre bostadsbyggnader inom fem byggnadsplanetomter. En omplanering av området förutsätter markägarnas vilja att genomföra markbyten.

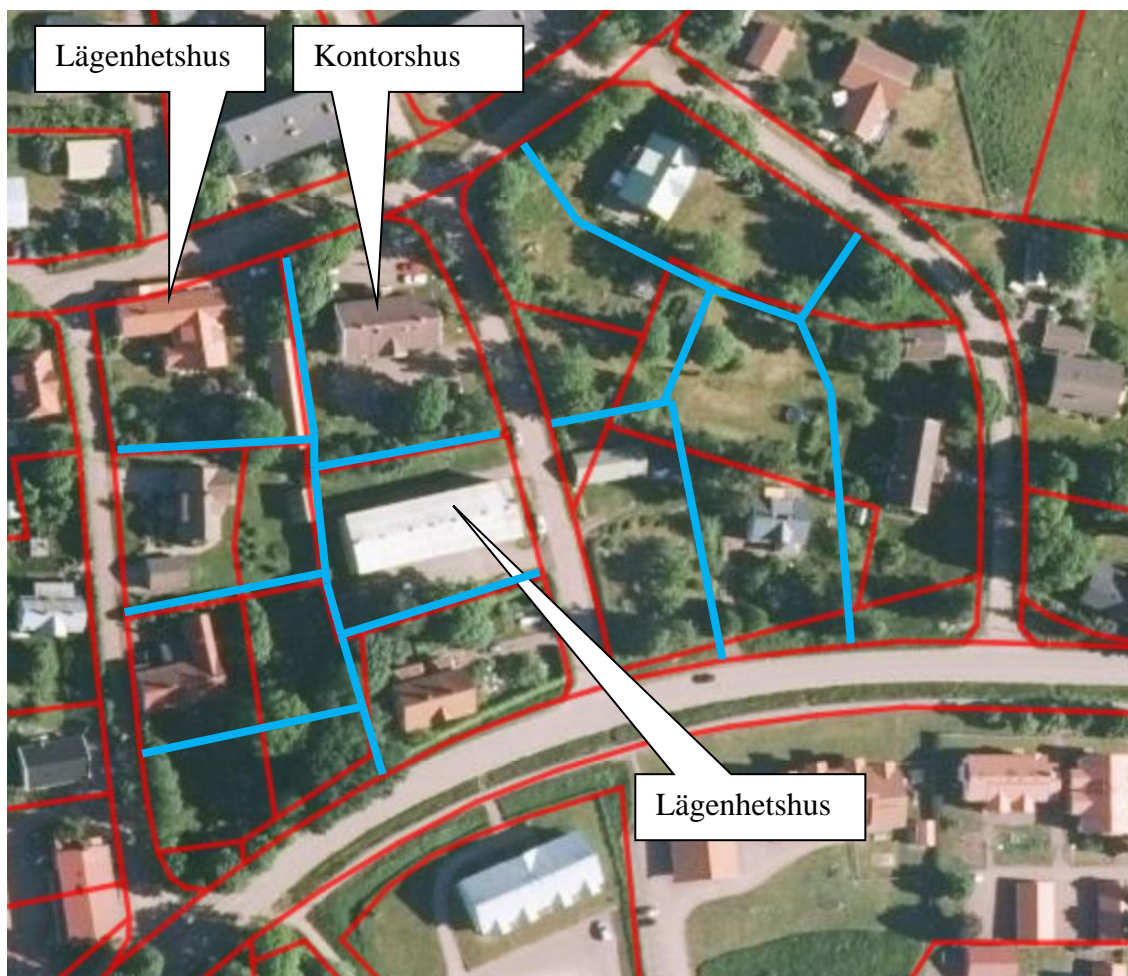


Bild 4: Flygfoto ed fastighetsgränser. Tomtindelning markerat enligt gällande detaljplaner med blått.



Bild 5: Största byggnaden är bostadsbyggnaden på fastighet 14:0



Bild 5: den ståtliga huvudbyggnaden på fastighet Hagelund 5:5

Kulturmiljö

Kommunen beställde en kulturmiljöinventering från Kulturbyrån. Inventeringen genomfördes under hösten 2022. Inventeringen finns som bilaga till denna planbeskrivning.

I kulturmiljöinventeringen rekommenderas skydd genom särskilda planbestämmelser för bostadshuset på fastigheterna Hemfrid 2:15 och Solberg 1:15. Detta innebär att byggnaderna k-markeras i plankartan samt att skyddsbestämmelserna skrivs enligt rekommendationen.

K- markeringen har ifrågasatts av fastighetsägarna. Markeringens innehåll har formulerats i samråd med markägarna. Fastighetsägarna för tomt 4 i kvarter 25 har lämnat in en anmärkning mot k-markeringen via ombud. (kompl.30.05.2023)

DETALJPLANÄNDRING

Målsättningarna och motivering

De av Samhällsnämnden fastslagna målsättningarna är att justera tomtindelningar enligt gällande ägandeförhållanden. Samtidigt öppnas för möjligheten med frivilliga markbyten på markägarnas bekostnad, där fastighetsgränser såväl som tomtgränser kan justeras för att det ska bli ändamålsenligt och att fastighetsägare, var för sig eller ihop, kan beredas möjlighet att stycka ut nya tomter, där det är möjligt och ändamålsenligt.

Innehåll

I detaljplanändringen justeras kvartersgränserna och tomtgränserna enligt fastighetsgränser, dock med några undantag som beskrivs under rubrik ”Genomförande”.

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

Byggrätten för tomter för handel, förvaltning, service och bostäder behåller sina tidigare byggrätt, som är angivna som kvadratmeter våningyta.

Byggrätt för tomterna i kvarter 26 höjs från exploateringsstal 0,2 till 0,25. Motiveringen är att erbjuda möjlighet att stycka de stora tomterna och samtidigt erbjuda passlig mängd byggrätt för nybyggnation av egnahemshus med tillhörande ekonomibygnader.

Byggrätt för egnahemshustomterna i kvarter 25 justeras enligt den nya planbeteckningen. Den gamla planbeteckningen tillät höghus med exploateringsstal 0,5. Exploateringsstalet är ändrat till 0,25, vilket är lämpligt för egnahemshusbebyggelse i bycentrum samt jämlik med grannkvarteren.

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. Med tomtstorlek 2000-3000 kvm får två ekonomibygnader uppföras, om tomten är större än 3000 kvm får tre ekonomibygnader uppföras. Våningstalet är II, huvudbyggnad får ha högst två våningar. 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. *Infarten till tomterna får inte överstiga 4,5 m.*

Kvartersområde för affärs- och bostadshus är ändrat till Kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder HBF. Byggnaderna ska förses med sadeltak och tomtinfartens bredd får vara högst 6 meter. Utomhuslagring bortsett från bilar är inte tillåten. 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. *Infarten till tomterna får inte överstiga 4,5 m.*

Två byggnader: huvudbyggnaderna på tomterna 4 och 7 k-märks enligt kulturmiljöinventeringens rekommendationer. K-märkningens planbeteckning lyder: Kulturhistorisk värdefull samt för bybilden betydelsefull byggnad. Byggnaden bör bevaras med speciell hänsyn till exteriörens proportioner, utformning, material och färgsättning.

Detaljplanändringen inkluderar

BE-1	20.550 m ²
HBF	3.765 m ²
T	2.659 m ²
Tillsammans	23.209 m ²

Genomförande

Initiativet till detaljplanändringen har tagits av kommunen. Genomförandet av planändringen kräver frivilliga markbyten mellan markägare på deras bekostnad. Detaljplanändringen möjliggör styckning av 4 nya tomter, enligt de fastslagna målsättningarna.

Markbyten som möjliggörs:

- Från 6:47 (Granesäter) till 2:15 (Vik) +164 m² och -73 m², totalt +91m²
- Från 2:6 (Debren) till 5:5 (Forss) +68m² + 84m² -23m² och -97m², totalt +32m²
- Från 2:40 (Lillsjö) till 2:6 (Debren) -268m²
- Från 2:40 (Lillsjö) till 5:5 (Forss) -297m²

Konsekvenser

Planens påverkan på miljön och grannarna ändras inte väsentligt från den gällande detaljplanen, för 9 tomter av 13 möjliga är redan bebyggda.

Tomt 1 i kvarter 25 erbjuds möjlighet att stycka en tomt enligt fastighetsgränserna och justera gränsen mot Von Knorringsvägen. Alla 3 ursprungliga tomter i kvarter 26 erbjuds möjlighet att stycka en tomt var. Alla nya tomter har planbeteckning BE-1, bostadsområde för egnahemshus. Antalet nya boende kan räknas att kan öka med 28% från ca 50 till ca 64. Alla nya tomter har en egen infart.

Byggrätten är justerat från de äldsta detaljplaner till mera passligt till dagens planbestämmelse, dvs område för egnahemshus. Planbestämmelsen för affärs- och bostadshus är ändrat till kvartersområde för handel, förvaltning, service och bostäder, vilket innebär bredare möjligheter för olika verksamhet.

Landskapsbilden kommer att behålla sina huvuddrag för kvarteren är bebyggda och de nya tomterna som får styckas finns mitt i kvarteren. Våningstalet är oändrat och byggytan i praktiken samma. Detaljplanändringen möjliggör som den ursprungliga byggnadsplanen dock större exploateringsmöjligheter än vad är bebyggt. En eventuell ändring i landskapsbilden beror alltså inte på planändringen utan en eventuell nybyggnation inom tomterna.

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

De sociala och kulturella konsekvenserna är ringa likaså för samma orsaker. De 4 nya tomter kan leda till nya innevånare nära bycentrum och service.

Mariehamn den 2 februari 2023, *reviderad den 6 mars 2023*

Tiina Holmberg
Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK

Bilagor:

1. Kulturmiljöinventering
2. Anmärkning gällande k-markering