



JOMALA KOMMUN

ÄNDRING AV DELGENERALPLANEN FÖR CENTRALOMRÅDET

BESKRIVNINGEN AVSER PLANFÖRSLAGET SOM ÄR DATERAT DEN
15 MARS 2018.



Ortofoto från lantmäteriverkets fastighetsdatatjänst (FDS), mars 2018.

1. BASFAKTA

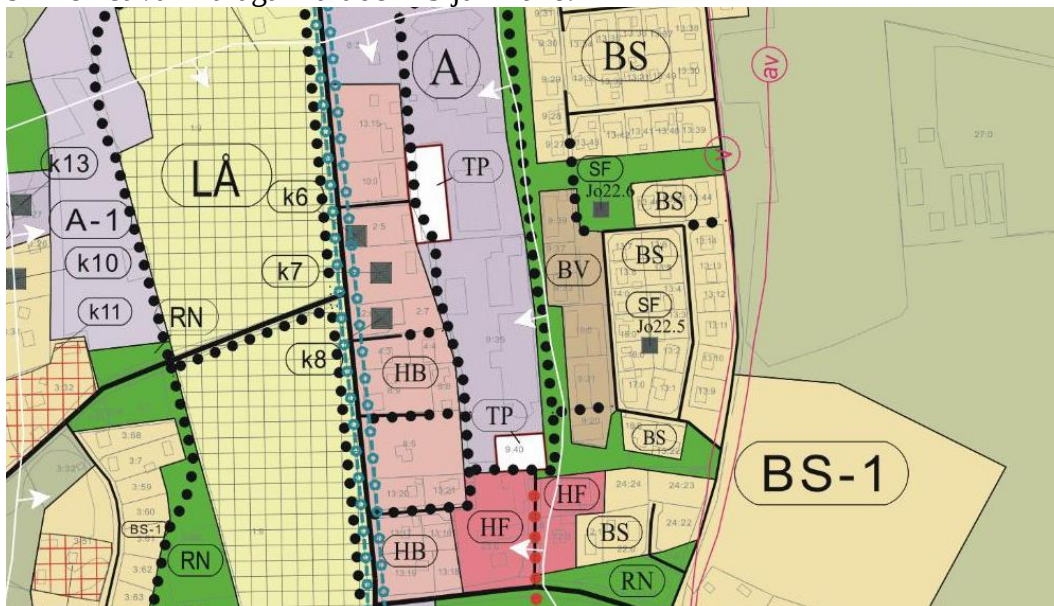
1.1. Planområdet

Planområdets areal är 0,12 ha. Planen omfattar fastighet Kyrkoby XXI:2, 9:37 samt del av Prästbacka 9:40 och Kyrkbacka 13:50 samtliga i Prestgården by (422).

1.2. Planeringssituation

1.2.1. Generalplan (karta 1)

För planområdet finns en antagen delgeneralplan, delgeneralplan för centralområdet. Delgeneralplanen är antagen av kommunfullmäktige § 4/27.01.2015, beslutet har vunnit laga kraft den 1 maj 2015 förutom fastigheten Ruddevalla 170-413-4-43. Beslutet har i sin helhet vunnit laga kraft den 29 juli 2016.

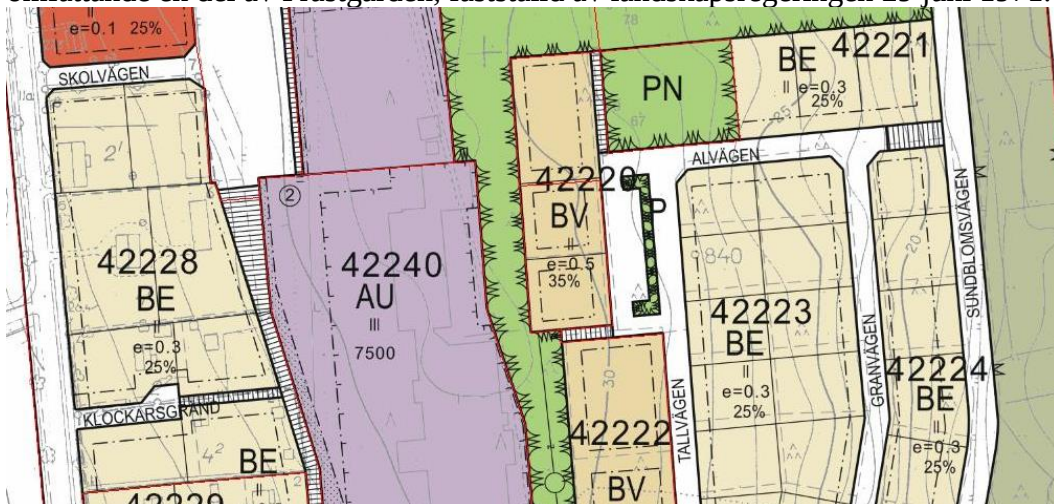


Karta 1: Utdrag ur från gällande delgeneralplan.

I gällande delgeneralplan visas området som våningshusdominerat bostadsområde (BV). Följande allmänna bestämmelse gäller för området: Vid byggande på områden som inte ska detaljplanläggas ska bestämmelserna i kommunens byggnadsordning iakttas.

1.2.2. Detaljplan (karta 2)

På området finns fastställda detaljplaner. Ändring av detaljplan omfattande en del av Prästgården, kvarter XXI, fastställd av landskapsregeringen den 27.09.1985. Detaljplan omfattande en del av Prästgården, fastställd av landskapsregeringen 29 juni 1971.



Karta 2: Utdrag ur gällande detaljplaner.

Enligt fastställda detaljplaner är området kvartersområde för bostadsvåningshus (BV) samt gatuområde. På tomten får uppföras högst två från varandra fristående eller delvis sammanbyggda byggnader: en bostadsbyggnad i högst två våningar, samt en byggnad i högst en våning inrymmande ekonomiutrymmen och garage. Den största tillåtna våningsytan beräknas enligt $e=0,5$. Högst 35 % av byggnadstomtens areal får användas för bebyggelse. Byggnaderna får inte uppföras närmare gräns mot park eller mot närliggande byggnadstomt än 4 m.

Garagets dörr bör vara minst 6 m från gatan.

På byggnadstomten bör anordnas plats för minst 2 bilar/lägenhet. Byggnadstomtens obebyggda delar bör hållas i vårdat skick.

1.3. Beslut, planer

- Kommunstyrelsens beslutade § 24/12.2.2018 att godkänna anhållan om delgeneralplaneändring och detaljplaneändring för fastigheten Kyrkoby XXI:2 RNr 9:37 i Prestgården by. Kommunstyrelsen beslutar vidare att Jomala kommun åtar sig att stå för planläggningskostnaderna eftersom ändringarna är av vikt för Jomala kommun och offentliga Åland i stort. Kommunens planläggare får i uppdrag att utföra delgeneralplaneändringen och sedan även detaljplaneändringen. Uppdraget ska prioriteras.

2. Markägande

Planområdet ägs i sin helhet av Jomala kommun.

3. Bebyggelse och invånartal

Inom planområdet finns ingen bebyggelse och inga invånare.

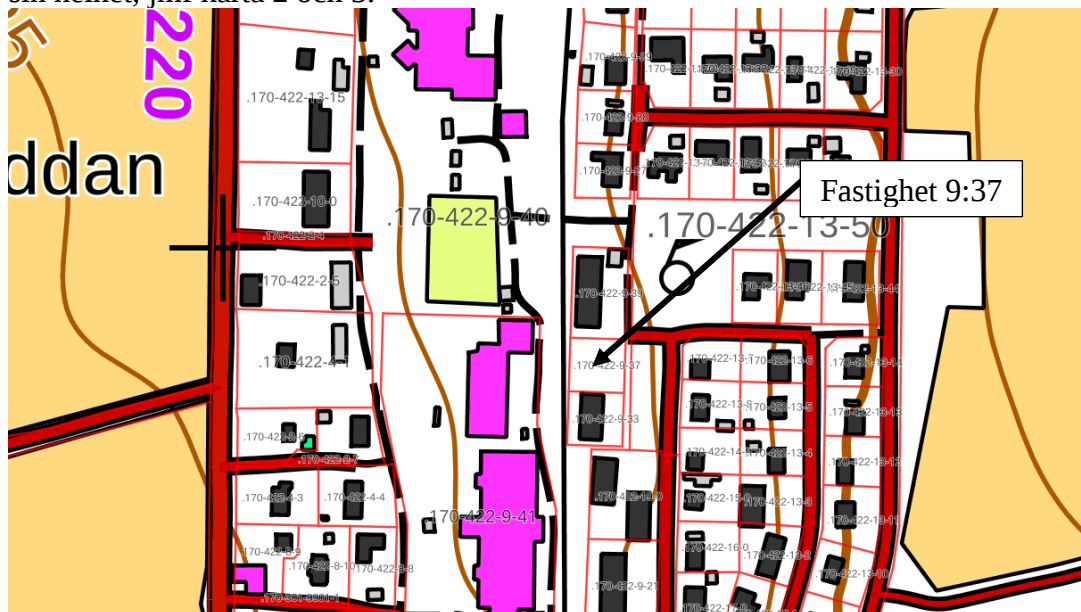
4. Särdrag och skyddsobjekt

Området är delgeneralplanerat. I delgeneralplanen visas inga områden eller objekt som är skyddade eller skyddsvärda.

5. Kommunalteknik

5.1. Gator

Enligt fastställd detaljplan är del av området gata. Gatan är tillsvidare inte förverkligad i sin helhet, jmf karta 2 och 3.



Karta 3: Utdrag ur lantmäteriverkets fastighetsdatatjänst (FDS), 5.3.2018.

5.2. Ledningsnät

Fastigheten ligger mitt i detaljplanerat område och har därför närhet till befintliga vatten- och avloppsledningar samt el- och telefonledningar. Kulverten för fjärrvärme ligger i parkområdet väster om planområdet.

6. Service och arbetsplatser

Planområdet omfattar en obebyggd tomt där varken service eller arbetsplatser finns samt gatuområde som inte förverkligats. Området ligger i kommunens centrum med närhet till Vikingaåsens skola och Kyrkby högstadieskola. Utöver skolor finns bibliotek, kommunkansli, Jomala kyrka med församlingshem samt idrottsanläggning med motionsspår, fotbollsplaner mm i närheten.

7. DELGENERALPLAN OCH DESS MOTIVERING

7.1. Totaldimensionering

Den totala markanvändningen för planområdet är följande:

	Areal (ha)		planområdet (%)	
	tidigare	ny	tidigare	ny
Våningshusdominerat bostadsområde (BV)	0,12	0,00	100	0
Område för offentlig service och förvaltning (A)	0,00	0,12	0	100
	0,12	0,12	100	100

För hela planområdet gäller följande allmänna bestämmelse: Vid byggande på de område som inte ska detaljplanläggas ska bestämmelserna i kommunens byggnadsordning iakttas.

7.2. Markanvändning i detalj

Områden för offentlig service och förvaltning (A)

Områdets areal är 0,12 ha, ca 1230 m². Området är avsett för byggnader för offentlig service och förvaltning. Avsikten är att området ska detaljplaneras för undervisningsverksamhet där specialfritidshem i vilken såväl fritidshemsverksamhet som undervisning kan ske.

8. PLANENS KONSEKVENSER

Växande invånarantal i hela kommunen samt efterfrågan på ändamålsenliga lokaler tillika en passlig miljö, har påverkat behovet av lokaler för specialfritidshem med utrymmen för fritidshems- samt undervisningsverksamhet.

På planområdet visas inga nya vägar och inte heller nya gång- och cykelvägar. Vid ett förverkligande av planändringen kan kommunen åläggas att förverkliga gata och planteringar på parkområdet (P) som ligger direkt öster om planområdet.

Inga områden där inlösningsskyldighet kan aktualiseras finns, eftersom Jomala kommun äger planområdet i sin helhet.

Rekreationsområden finns direkt väster om planområdet. På parkområdet finns gångstigar som leder vidare till andra rekreationsområden.

Konsekvenser för natur och miljö

Naturmiljö

Delgeneralplanen innebär dock inte någon större ändring i naturmiljön eftersom delgeneralplanen inte gör intrång på oexploaterade områden och eftersom området är planerat för bostadsvåningshus både i gällande delgeneralplan och detaljplan.

Landskapsbild, kultur- och boendemiljö

Planområdets kulturmiljö inventerades år 2011. Eftersom området är obebyggt finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, kulturmiljö eller landskapsbild på området. I grannskapet finns inte heller sådana byggnader så att den framtida bebyggelsen måste anpassas till kulturmiljön.

Delgeneralplaneringen innebär inga större ändringar i boendemiljön. Detta eftersom området i gällande delgeneralplan är planerad för våningshusdominerat bostadsområde (BV) och nu ändras till område för offentlig service och förvaltning (A) då avsikten är att använda området för specialfritidshem, fritidshemsverksamhet och undervisningsverksamhet.

Jomala den 15 mars 2018.

Åsa Mattsson
planläggare