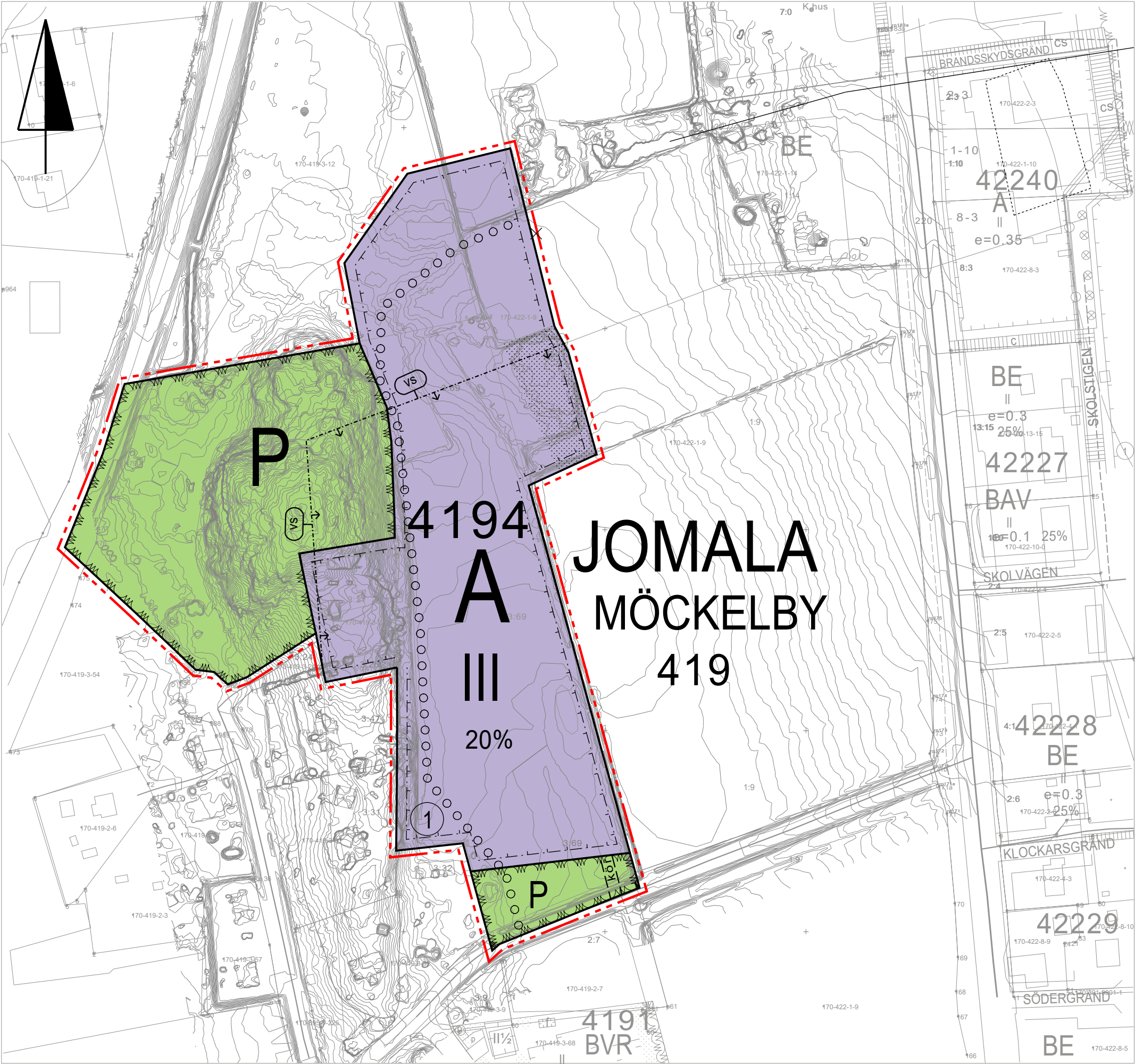




TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER.

- A

KVARTERSOMRÅDE FÖR ALLMÄNNA BYGGNADER.
- P

PARKOMRÅDE SOM SKA IORDNINGSTÄLLAS OCH UNDERHÅLLAS.
På området får byggas mindre konstruktioner som tjänar områdets användning för rekreation och friluftsliv. Området får användas som naturbete.
- GRÄNS FÖR OMRÅDE, KVARTER OCH DEL AV KVARTER
- LINJE 3 M UTANFÖR DET PLANOMRÅDE FASTSTÄLLELSEN GÄLLER.
- 4223

KVARTERSNUMMER.
- 419

BYNUMMER.
- MÖCKELBY

BYNAMN.
- ①

TOMTNUMMER.
- VS

GRÄNS FÖR VATTENSKYDDSOMRÅDE
Pilen pekar mot skyddat område.
Byggnader som uppförs på detta område ska anslutas till kommunens avloppsnät.
Vid beviljande av byggnadslov samt vid alla åtgärder som påverkar marken ska vattenskyddsplanens föreskrifter beaktas.
- BYGGNADSYTA.
- ○ ○ ○ ○

INSTRUKTIV FRILUFTSVÄG
- OMRÅDE SOM SKA PLANTERAS.
Området kan användas för rekreation.
- kör

INSTRUKTIV KÖRFÖRBINDELSE.
- III

ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL VÅNINGAR I BYGGNADER, BYGGNAD ELLER DEL DÄRAV.
- 20%

TALET ANGER HUR STOR DEL AV TOMTENSOM FÄR BEBYGGAS.

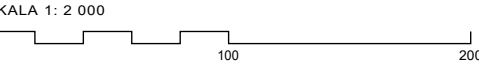
Jomala den 6 juni 2025
Maja Ivansson
Planerare



JOMALA
MÖCKELBY

Detaljplan för fastigheterna 170-419-3-69,
170-419-3-27, 170-419-3-12 och
170-422-1-9 m.fl.

Detaljplanen bildar kvarter 4194.
Antagen av kommunstyrelsen den xxx
Planen har vunnit laga kraft den xxx



ALLMÄNNA BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET

- Obebyggda delar av tomtområde som inte används som gångbanor eller för bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick.
- "Strategi för dagvattenhantering i Jomala kommun" ska tillämpas.
- Nya byggnader ska anpassas till befintlig bebyggels och landskap.
- Tomtinfartens bredd får vara högst 6 meter.

MÖCKELBY

PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN

Beskrivningen avser detaljplankarta som är daterad den 6 juni 2025.

Detaljplanen omfattar ett 5,4 ha stort område i Möckelby.



Bild 1. Planområde markerat med blått.

Innehållsförteckning

1. Handlingar	3
2. Planens syfte och huvuddrag	3
2.1 Planens syfte	3
2.2 Planens huvuddrag	3
3. Plandata	3
3.1 Lägesbeskrivning	3
3.2 Areal	3
3.3 Markägoförhållanden	3
4. Tidigare beslut och ställningstagande	4
4.1 Kommunöversikt	4
4.2 Generalplan.....	4
4.3 Detaljplanering.....	5
4.4 Byggnadsordning.....	5
4.5 Kommunala beslut	5
4.6 Fastighetsregister och tomtindelning.....	5
4.7 Byggnadsförbud.....	5
4.8 Baskarta	5
5. Basfakta.....	5
5.1 Bebyggelse, miljö, befolkning och arbetsplatser	5
5.2 Bebyggd omgivning.....	6
5.3 Naturmiljö	6
5.4 Fornminnen och kulturmiljö	6
5.5 Störande faktorer	7
6. Målsättningar	7
7. Detaljplan och dess motivering.....	7
7.1 Markanvändning.....	7
7.2 Planbestämmelser och dess beskrivning	7
7.3 Teknisk försörjning	8
7.4 Kontakter till markägare och grannar	8
8. Genomförande och konsekvenser	8
8.1 Genomförande.....	8
8.2 Miljökonsekvenser	8
8.3 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen.....	9

1. Handlingar

Utställningshandlingar till detaljplanen består av följande:

- Detaljplankarta 1:2000 med teckenförklaring
- Planbeskrivning

2. Planens syfte och huvuddrag

2.1 Planens syfte

Planens syfte är att fastställa markanvändning och tomtindelning för området. Jomala kommun ser att området ska detaljplaneläggas för byggnation av ett äldreboende.

2.2 Planens huvuddrag

Detaljplanen fastställer att området ska användas för offentlig service och förvaltning, i enlighet med delgeneralplanen.

3. Plandata

3.1 Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i Möckelby öster om Nya Godbyvägen. I väster gränsar området till några bostadshus, i norr och öster till skogs- och åkermark, och i söder till ett befintligt bostadsområde.

3.2 Areal

Planområdet omfattar ett ca 5,4 ha stort markområde.

3.3 Markägförhållanden

Planområdet består av fastigheten 170-419-3-69 Möckelbyängen, som ägs av Jomala kommun. Det omfattar även delar av fastigheterna 170-422-1-19 och 170-419-3-12.

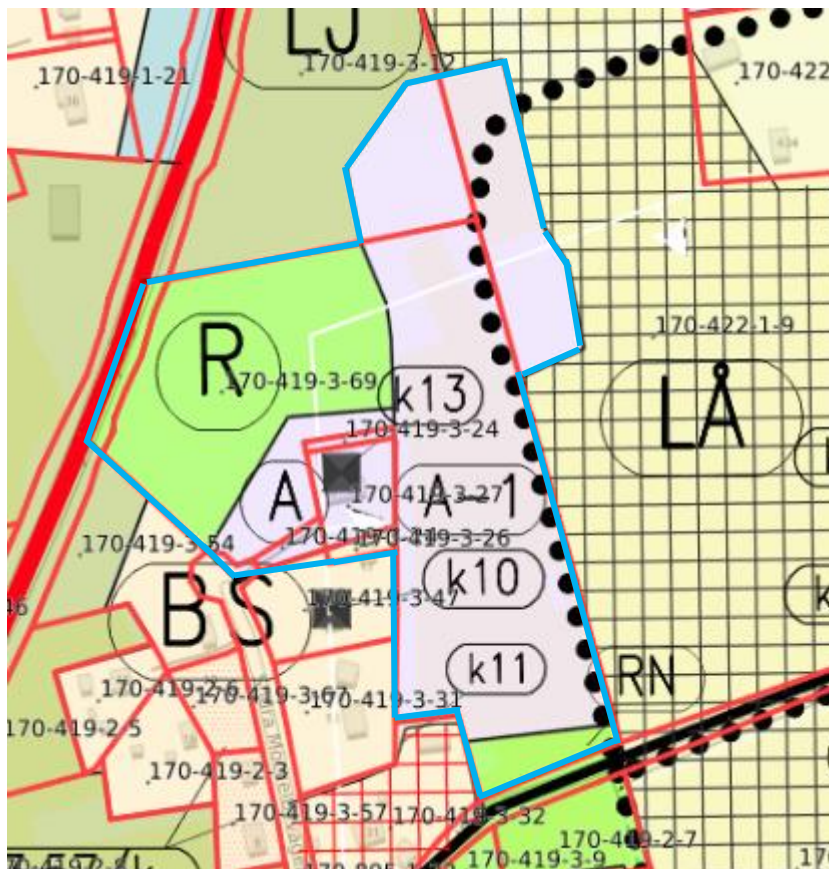
4. Tidigare beslut och ställningstagande

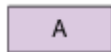
4.1 Kommunöversikt

Jomala kommuns kommunöversikt antogs den 14 april 2015. I kommunöversikten har området endast en markering om delgeneralplanen. Planområdet ligger också inom utvecklingstriangeln.

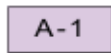
4.2 Generalplan

För området finns en fastställd delgeneralplan. Det gäller delgeneralplan för Centralområdet, antagen av kommunfullmäktige den 27 januari 2015 § 4. I delgeneralplanen är planområdet reserverat för Område för offentlig service och förvaltning (A-1). Inom området får det, enligt generalplanen, också byggas ålderdoms-, - och servicebostäder. En del av planområdet är i delgeneralplanen anvisat som rekreationsområde (R), vilket i detaljplanen kommer planläggas som parkområde. Detaljplaneförslagets innehåll överensstämmer med huvuddragen för markanvändningen i gällande delgeneralplan.





OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING.



OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING.

Förutom byggnader för offentlig service och förvaltning får på området byggas åldrings-, handikapps- och servicebostäder.



REKREATIONSOMRÅDE.

Bild 2a. Utdrag ur planbestämmelserna för delgeneralplanen.

4.3 Detaljplanering

Det finns ingen tidigare detaljplan för området.

4.4 Byggnadsordning

I kommunens byggnadsordning, antagen av kommunfullmäktige den 17 maj 2022 § 21, finns inga specialbestämmelser som gäller för planområdet.

4.5 Kommunala beslut

Kompletteras senare

4.6 Fastighetsregister och tomtindelning

Planområdet omfattar fastigheterna 170-419-3-69, 170-419-3-24, 170-419-3-27, 170-419-3-26, del av 170-419-3-2 samt del av 170-422-1-9. Kvartersnummer och tomtnummer beskrivs i detaljplanen.

4.7 Byggnadsförbud

Det finns inga byggnads- eller åtgärdsförbud på planområdet.

4.8 Baskarta

Baskartan har upprättats utifrån uppgifter från Lantmäteriverket.

5. Basfakta

5.1 Bebyggelse, miljö, befolkning och arbetsplatser

Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Miljö

Planområdet utgörs av åkermark med låg avkastning. Omgivningen består till största delen av skog och åkermark.

Befolkning

Ingen är bosatt inom planområdet.

Arbetsplatser

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet.

5.2 Bebyggd omgivning

Planområdet gränsar till områden som enligt delgeneralplanen är reserverade för landskapsmässigt värdefullt åkerområde (LÅ), jordbruksområde (LJ) samt småhusdominerat bostadsområde som inte ska förtätas (BS). Med tanke på områdets närhet till kommunkansliet, Vikingagården, bibliotek, förskola och skola möjliggör planändringen för att skapa ett mer sammanhängande område för offentlig verksamhet. Närmaste servicen finns i Jomala affärsområde (*Maxingeområdet*) eller Mariehamns centrum båda på ca. 2,5 km avstånd. Planområdet ligger också i nära anslutning till Nabben badplats. Sex fastigheter gränsar till planområdet.

5.3 Naturmiljö

I samband med delgeneralplanändring genomfördes 2021 en vegetations- och biotopinventering av Faunautica. Inom planområdet påträffades inga fridlysta arter. Enligt inventeringen klassas delar av planområdet som en värdefull biotop i värdeklass III. Det innebär att objekt inom denna klass bevaras vid byggnation och annan verksamhet, så långt det är rimligt.

5.4 Fornminnen och kulturmiljö

Under samma år genomfördes också en fornminnesinventering av Ark-byroo. Det kunde efter inventeringen konstateras att det inte finns några fornlämningar eller kulturmiljöer inom planområdet.

5.5 Störande faktorer

Planområdet gränsar till Nya Godbyvägen, som är en trafikerad väg.

Eftersom de delar av området som vetter mot vägen planeras som park, utgör de ett naturligt bullerskydd. Även området mot Klockargatan planeras som park, vilket gör att det planerade området för offentlig service (A-området) inte utsätts för några störande faktorer.

6. Målsättningar

- Att området planläggs enligt delgeneralplanens principer och målsättningar.
- Att inventeringar och utlåtanden från Landskapets Miljöbyrå, Kulturbyrå och Trafikavdelning beaktas.
- Att ny bebyggelse anpassas till terrängen och omgivningen.
- Att stora ingrepp till terrängen som vägschakt eller massiva påfyllningar undviks.
- Att kommunens principer för dagvattenhantering följs.

7. Detaljplan och dess motivering

7.1 Markanvändning

Planlösningen baseras på naturförhållanden och landskapsbilden, befintlig byggnation samt inventeringarnas rekommendationer.

Markanvändningen i planförslaget är som följer:

Område för offentlig service och förvaltning (A) 62%.

Parkområde (P) 42 %.

7.2 Planbestämmelser och dess beskrivning

Område för allmän service och förvaltning (A).

Parkområde som ska iordningställas och underhållas (P).

På området får byggas mindre konstruktioner som tjänar områdets användning för rekreation och friluftsliv. Området får användas som naturbete.

Bestämmelser som gäller hela planområdet

1. Obebyggda delar av tomtområde som inte används som gångbanor eller för bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick.
2. ”Strategi för dagvattenhantering i Jomala kommun” ska tillämpas.
3. Nya byggnader ska anpassas till befintlig bebyggelse och landskap.
4. Tomtinfartens bredd får vara högst 6 meter.

7.3 Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens avloppsnät och fastigheten kan anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem.

7.4 Kontakter till markägare och grannar

Samråd kommer att hållas under planprocessen för att inhämta synpunkter från grannar.

8. Genomförande och konsekvenser

8.1 Genomförande

Detaljplanen tas fram på initiativ av Jomala kommun och utarbetas av kommunens planläggningskontor.

8.2 Miljökonsekvenser

Den fysiska påverkan på miljön bedöms som begränsad. En vegetations- och biotopinventering har visat att området delvis innefattar en biotop med värdeklass III. Det finns inga fridlysta arter i området, och ingen del av marken är skyddad enligt lag.

Planförslaget tagit hänsyn till naturvärden genom att avsätta en stor del av planområdet som park. Parkområdena fungerar både som grönstruktur, rekreationsyta och bullerskydd mot närliggande vägar. Trots att åkerön på fastigheten 170-422-1-9 i detaljplanen är inritad som område för allmänna byggnader, kommer den delen att bevaras. Det innebär att djur- och växter som finns på området idag inte påverkas.

Byggnationen kommer anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät och följer Jomala kommuns strategi för dagvattenhantering.

Planen medför ingen påverkan på kulturarvet. Dock ska ny bebyggelse anpassas till den befintliga bebyggelsen och landskapet.

Parkområdet inom detaljplanen kommer dessutom att bidra till rekreativa värden för både de boende inom planområdet och närliggande bostadsområden.

8.3 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen

Detaljplanens genomförande medför endast begränsade konsekvenser för grannar och den befintliga omgivningen. Planområdet gränsar till ett par bostadsfastigheter i väst samt till jordbruks- och skogsområden i öst och norr. I söder ligger ett befintligt bostadsområde.

Närheten till kommunens kärnfunktioner som skola, bibliotek och kommunkansli innebär att det planerade äldreboendet naturligt integreras i den omgivande samhällsstrukturen. Det stärker områdets funktion som samlad plats för offentlig service och kan bidra till en levande och fungerande närmiljö.

Jomala den 6 juni 2025

Maja Ivansson

Planerare