



JOMALA KOMMUN

SVIBY BY PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLANÄNDRING

Beskrivningen avser detaljplankarta som är daterad den 12 december 2023.

Detaljplanändringen omfattar ett 1,44 ha stort område inkluderande kvarter 42410, tomt 10 i kvarter 42444 och parkområden i Sviby.

Genom detaljplanändringen förstoras kvarter 42410, bildas en ny tomt i kvarter 42458 samt ändras tomt 10 i kvarter 42444 till parkområde.

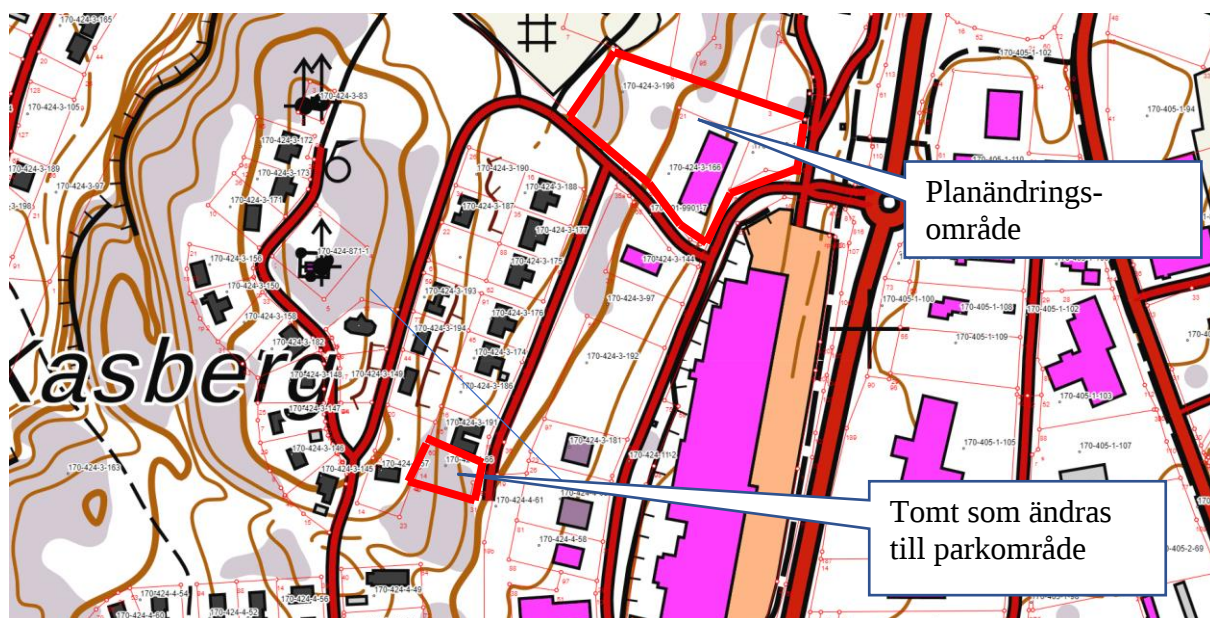


Bild 1. Utdrag ur baskartan med planområdet markerat.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	sida
1. HANDLINGAR	3
2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	
2.1 Planens syfte	3
2.2 Planens huvuddrag	3
3. PLANDATA	
3.1 Lägesbeskrivning	3
3.2 Areal	3
3.3 Markägoförhållanden	3
4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSSTAGANDEN	
4.1 Generalplanering	4
4.2 Detaljplanering	4
4.3 Byggnadsordning	6
4.4 Kommunala beslut	6
4.5 Fastighetsregister och tomtindelning	6
4.6 Byggnadsförbud	6
4.7 Baskarta	6
5. BASFAKTA	
5.1 Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser	7
5.2 Bebyggt omgivning	7
5.3 Naturmiljö	8
5.4 Fornminnen och kulturmiljö	8
5.5 Störande faktorer	9
6. MÅLSÄTTNINGAR	9
7. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING	
7.1 Markanvändning	10
7.2 Planbestämmelserna och dess beskrivning	10
7.3 Teknisk försörjning	11
7.4 Tomtindelning och byggnadsrätt	11
7.5 Kontakter till markägare och grannar	11
8. GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER	
8.1 Genomförandet	12
8.2 Miljökonsekvenser	12
8.3 Fornlämningar och kulturlandskap	12
8.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen	12

1. HANDLINGAR

Utställningshandlingar till detaljplanen består av följande:

- Detaljplankarta 1:2000 med teckenförklaring
- Denna planbeskrivning

Som bilaga till handlingarna finns:

1. Mätningsskarta från Alandia Map

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

2.1 Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra tillbyggnation av Padelcenter och flytta byggrätt från tomt nummer 10 i kvarter 42444 till ett nytt kvarter väster om Padelcenter.

2.2 Planens huvuddrag

Detaljplanen fastslår ny avgränsning för kvarteret för Padelcenter och den nya bostadstomten samt ändrar den gamla bostadstomten till parkområde. Användningsändamålen för kvarteren definieras. Området skall anpassas till kvarteren på södra sidan samt lämna fria ytor för rekreation.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbeskrivning

Planområdet finns i Sviby nord-väst om köpcentret Maxinge. FA-1-kvarteret är bebyggt med en paddelhall, resten av planändringsområdet är obebyggt. Terrängen stiger mot väst med en höjdskillnad på 15 meter. Inga andra tomter eller kvarter gränsar sig till Padelhallens tomt utan omgivningen består av park i naturtillstånd. Norra grannen, Kantarellen har genomfört en detaljplanändring för att möjliggöra tillbyggnation mot väst.

3.2 Areal

Planområdet omfattar ett 1,44 stort markområde.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet har 1 markägare: Padelcenter Åland Ab.

4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Generalplanering och kommunöversikt

I kommunöversikt är enda markeringen att området har en delgeneralplan över hela området samt en detaljplan för största delen av området.

Området hör till delgeneralplan för Sviby och Torp, fastställd den 17 april 2012. Padelcenterens kvarter har planbeteckning HF, "Område för handel, förvaltning och service". Södra bostadstomten hör till område som har planbeteckning BS-2, "Detaljplanerat bostadsområde dominerat av småhus".

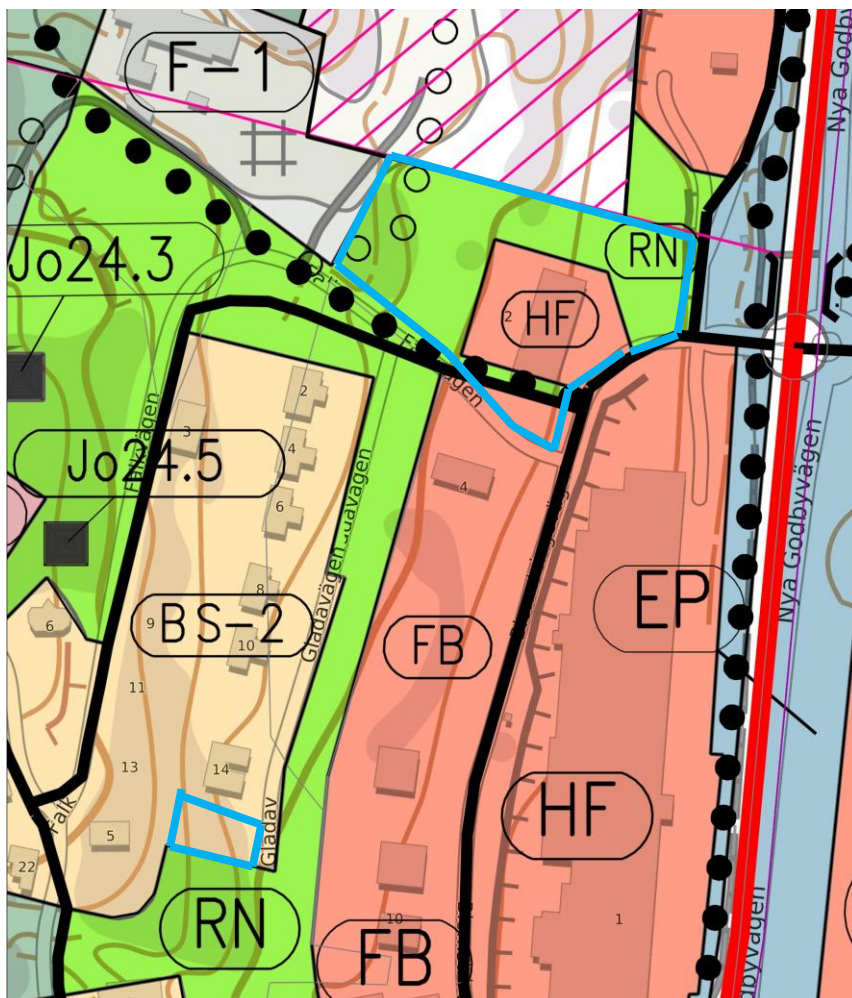
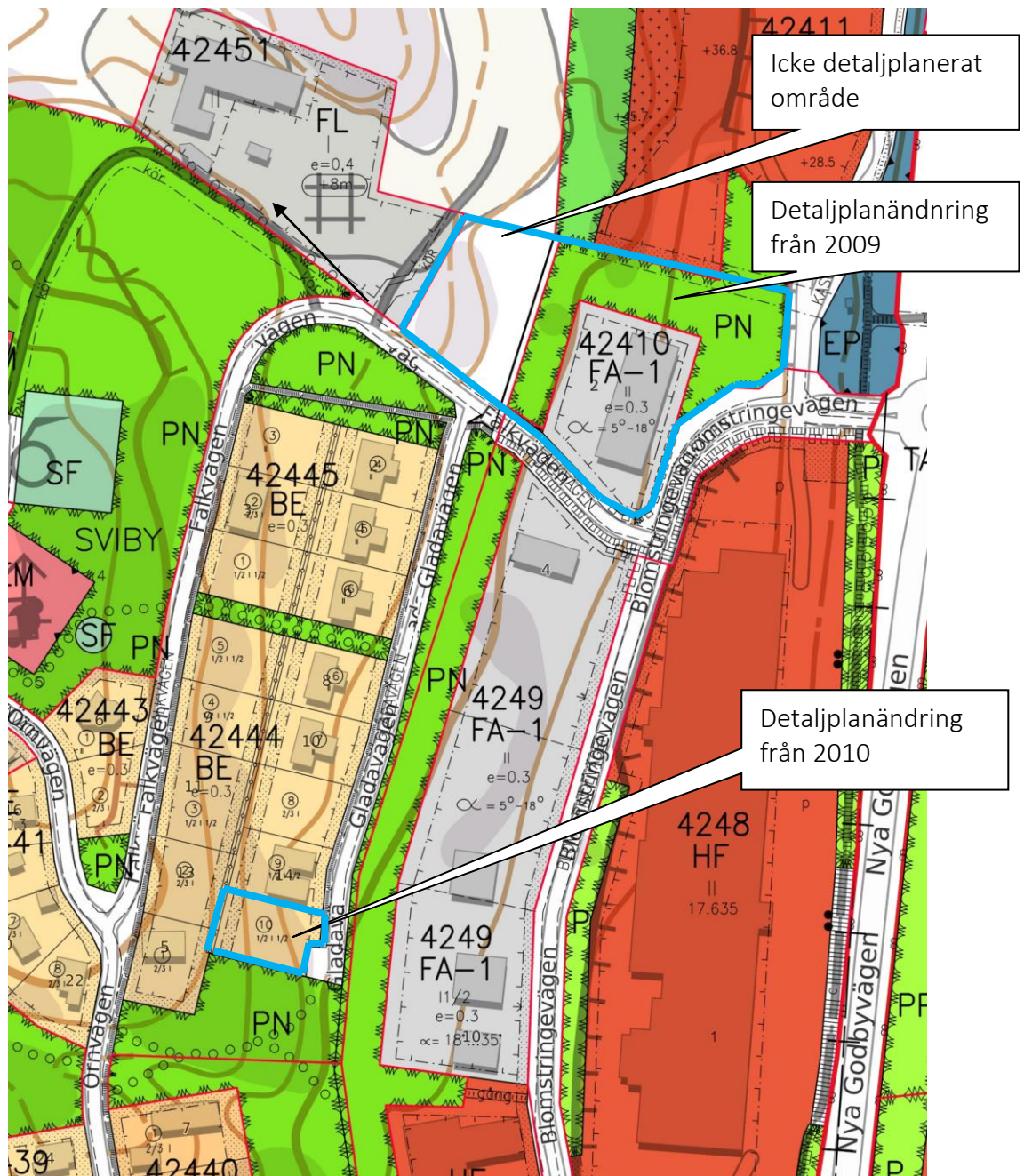


Bild 2. Utdrag ur delgeneralplanen. Planändringsområdet markerat med blått.

4.2 Detaljplanering

Planområdet hör till två skilda detaljplaner och dessutom är området mellan Flygfyrrens Stållager parkområdet väster om Padelhallen inte detaljplanlagt. Padelhallens tomt och parkområdet runt den hör till "Detaljplanändring för kvarter 4249 och 42410, del av 4248 samt väg- och parkområden", som är antagen 2009. Bostadstomt nummer 10 i kvarter 42444, som ändras till parkområde hör till detaljplanändring från 2010.



FA-1

KVARTERSOMRÅDE FÖR SMÅINDUSTRI- OCH AFFÄRSBYGGNADER.

1. I anslutning till småindustri- och affärsbyggnader får en s.k. övervakningsbostad byggas. Bostadens våningsyta får vara högst 80 m².
2. Fasad- och taklinje, som är längre än 25 m, skall brytas på minst en punkt genom indragning eller förskjutning med minst 60 cm, alternativt genom utbyggnad av yttre trapphus eller burspråk, vars fasadliv i sin helhet stiger minst 100 cm över takfotslinjen.
3. Fasader skall bestå av trä, puts eller slät fasadplåt. Byggnader skall förses med åstak. Byggnader inom samma kvarter skall till fasadmateriell bilda en enhetlig helhet.
4. Av ytan på kvartersområdet får högst 50 % asfalteras. Procentandelen beräknas inklusive byggnadens grundareal. Byggnads- och planläggningsnämnd kan av särskilda skäl bevilja undantag från bestämmelsen.
5. Tomtinfartens bredd får vara högst 6 m.
6. Det planterade området vid kvarterets gräns mot Blomstringevägen skall planteras med buskar/träd. Ett 80 - 120 cm högt staket skall byggas vid detta områdes sida så, att planteringar ligger mellan staketet och Blomstringevägen. Alternativt kan byggnaden placeras så, att den tangerar gränsen till planterat område.

Bild 4. Utdrag från kommunens plansammanställning för detaljplaner och planbeteckningar. Planändringsområdet markerat med blått.

4.3 Byggnadsordning

Enligt Jomala kommunens nya byggnadsordning (24.06.2022) har planområdet inga specialbestämmelser.

4.4 Kommunala beslut

Kommunala beslut gällande detaljplanändring:

- Den 21 januari 2022 (KST§11/24.01.2022) godkände kommunstyrelsen anhållan för detaljplanändring under förutsättningarna att de villkor som framgick av planläggarens utlåtande följs, markägaren står för samtliga planläggningskostnader, inkommer med målsättningar för planändringen, en markanvändnings- och föravtal vid behov upprättas och godkänns innan planen kan antas och den externa planläggaren godkändes.
- Den 11.09.2023 (KST§171/11.09.2023) godkände kommunstyrelsen den kompletterade anhållan enligt beredning av kommunens planläggare och godkände den nya externa planläggaren.

4.5 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom planområdet finns 4 fastigheter:

3:166	Kv.42410	4582 m2
3:167	41420 B	1434 m2
3:196	42410 C	7060 m2
4:66	Bergingen	1339 m2

Alla fastigheter ägs av Padelcenter Åland Ab.

Tomtindelningen regleras i detaljplanen. Kvartersnummer och tomtnummer beskrivs i detaljplanen.

4.6 Byggnadsförbud

Inga byggnads- eller åtgärdsförbud finns på planområdet.

4.7 Baskarta

Baskartan har uppgjorts av Alandia Map / Benny Blomster i juni 2023.

Området ligger vid norra gränsen av den enhetliga tätbebyggelsen från Mariehamns norrut.

5.3 Naturmiljö



Bild 6. Utdrag ur Lantmäteriets ortofoto. Planändringsområden markerat med blått.

Landskapsregeringen har informerats den 8 januari 2023 om kommande planläggning. En naturinventering har inte begärts av Jomala kommun, för området är planlagt och exploaterat.

5.4 Fornminnen och kulturmiljö

Planändringsområdet innehåller inga fornminnen enligt Museibyråns arkiv. Nya fynd är osannolika på grund av att området är undersökt, planlagt och exploaterat sedan tidigare.

5.5 Störande faktorer

Det norra området lämpar sig bra för en tillbyggnad av idrottshallen, för då har man största nyttan av de bebyggda faciliteterna, parkeringsplatser och kommunaltekniken. Inga nya anslutningar, infarter eller vägar behövs.

6. MÅLSÄTTNINGAR

Den 11 september 2023 godkände Kommunstyrelsen i Jomala (KST§171/11.09.2023) den kompletterade anhållan för planändringen enligt kommunens planläggarens beredning:

- En general- och detaljplanändring där rekreationsområdet väster om Padelhallen ändras till kvartersområde för flerfamiljshus samtidigt som bostadstomt 10 i kvarter 42444 ändras till parkområde i enlighet med överenskommelse med markägaren.
- En möjliggörande av frilutsbanor öster om Padelhallen.
- Att den nya externa planläggaren godkänns.
- Att de inlämnade målsättningarna kan godkännas som grund för planläggning.
- Att kommunens dagvattenstrategi bör beaktas och följas.
- Att möjligheten till en framtida vandringsled norrut bör anvisas i planändringen
- Att det säkerställs att det på området inte finns skyddade växter, djur eller annat.

De fastslagna målsättningarna för planändringen är

- att området planläggs för utbyggnation för Padelcenter,
- att möjlighet till några friluftsbanoor möjliggörs inom det östra parkområdet och
- att möjlighet till ett parhus reserveras i den västra, oplanlagda delen.

7. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

7.1 Markanvändning

Planlösningen baserar sig på befintlig byggnation, terrängförhållanden, närmiljön och gällande kommunala planer.

Den totala markanvändningen i detaljplanförslaget är följande:

	Areal m2	% av pl.omr
Småindustri, affärs- och idrottsanläggningar (FA-2)	6.144	43 %
Egnahem och radhus (BER)	1.957	13 %
Idrottspark/park i naturtillstånd (P-1, PN)	6.314	44 %
	14.415	100,0

7.2 Planbestämmelserna och dess beskrivning

Kvartersområde för småindustri- och affärsbyggnader samt idrottsanläggningar (FA-2)

Kvartersområdet 42410 finns i norra delen av planändringsområdet. Arealen är förstorat via planändringen med 1561 m2 och den nya arealen för FA-2 tomten är 6.144 m2. Byggrätt är angiven via en exploateringstal $e=0,46$, vilket ger byggrätt på 2.826 m2 våningsyta.

Fasader ska bestå av trä, puts eller målad plåt och byggnader ska förses med ett åstak. Byggnader inom samma kvarter ska bilda en enhetlig helhet till takmaterial och storlek. Fasad- eller takåslinje som överstiger 25 meter ska brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning. Alternativt kan ett yttre trapphus eller burspråk med minst 100cm över takfotslinjen anläggas.

Av tomtens yta får högst 50% hårdläggas inklusive byggnadens yta. Tomten ska inhägnas med staket vars höjd är minst 80 cm från marknivån. Byggnadsnämnden får ge avvikelse av särskilda skäl från dessa bestämmelser.

På området ska reserveras minst en bilplats / 30 m2 affärsyta och en bilplats / 50 kvm kontors- eller idrottstvåningsyta. Affärernas lagerområde räknas inte med i den våningsytan som bilplatserna baserar sig på.

Kvartersområde för egnahem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BER)

Kvarter 42458 är reserverad för egnahem, kopplade småhus eller radhus. Förutom bostadshus får på tomten byggas separata ekonomibyggnad, garage bastu, förråd mm. Arealen är 1.957 m2. Byggrätten är angiven genom ett exploateringstal $e=0,3$, vilket ger en byggrätt på 587 m2 våningsyta.

Fasaderna ska bestå av trä, puts eller tegel. Byggnaderna ska förses med åstak med en takvinkel 21-35 grader eller pulpettak med takvinkel 11-30 grader.

Ekonomibyggnadens gavel får vara högst 7 meter. På tomten bör ordnas plats för minst 2 bilar per lägenhet.

Byggnadernas avstånd från gränsen ska vara minst 5 meter. Med grannens samtycke får en ekonomibyggnad placeras närmare gränsen.

Parkområde som ska vårdas och bevaras i naturtillstånd (PN)

Park i naturtillstånd finns i två skiften. I norra området finns ett 3.099 m² stort PN-område runt BER-kvarteret. Det södra planändringsområdet består av 1.340 m² tomt, som ändras till parkområde som helhet.

PN- områden ska bevaras i naturligt tillstånd. Varsam gallring är tillåtet. På området får anläggas stigar, sittplatser och mindre konstruktioner som betjänar områdets användning som friluftsområde. Området kan också innehålla mindre konstruktioner för samhällsteknisk försörjning.

Idrottspark där utomhusbanor och konstruktioner som tjänar idrott och friluftsliv får anläggas. (P-1)

Området finns öster om Padelhallen och har en areal på 1.875 m². Området gränsar sig till trafikområden samt park i naturtillstånd. I parken får anläggas utomhusbanor, skyddstak, sittplatser, kiosk och konstruktioner som betjänar friluftsliv och idrott.

7.3 Teknisk försörjning

Padelhallen är ansluten till kommunal teknik, vilket kan användas vid tillbyggnation. Vatten- och avloppsledning finns vid Falkvägen för den nya BER-tomten.

7.4 Tomtindelning och byggnadsrätt

Inom planändringsområde finns 2 kvarter: en för bostadsändamål och en för småindustri, affärs- och idrottsverksamhet. Tomtindelningen och byggrätt är visade på plankartan och i kapitel 7.2.

7.5 Kontakter till markägare och grannar

Detaljplanen är initierat av markägarna. Planläggaren har haft aktiv kontakt med markägarna under planeringsprocessen.

8. GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER

8.1 Genomförandet

Området har planlagts på markägarnas initiativ. Eftersom marken är i privat ägo, sker exploateringen i den takten markägaren vill. Vägförbindelserna och kommunaltekniken skall vara ordnade till tomten före byggandet kan påbörjas. Planändringen får förverkligas i flera etapper.

8.2 Miljökonsekvenser

FA-2 – kvarteret är bebyggt med en Padelhall och parkeringsområde. Utvidgningen av tomten tar 1.561 kvm parkområde i bruk. Samtidigt ändras 1.341 kvm tomtmark till parkområde i den södra delen av planändringen. Det norra PN-området utvidgas också till tidigare icke-detaljplanlagt område, vilket ger en ökning av park i naturtillstånd: 44 % av planeringsområdet består av grönområden (PN och P-1). Byggnation med egnahemshus och småhus är anpassat till den varierande terrängen och den befintliga bebyggelsen söder om planområdet.

Detaljplanen uppfyller de framlagda kraven i Jomala kommuns Strategi för dagvattenhantering. All nybyggnation ska anslutas till kommunala nät.

Området innehåller inga kända höjda naturvärden. Området innehåller inga naturskyddsområden.

8.3 Fornlämningar och kulturlandskap

Inom planeringsområdet finns inga fasta fornminnen.

8.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen

Trafiken via Falkvägen kommer att öka men ökningen är obetydligt liten. Trafiken till Padelhallens parkering och den nya BER-tomten sker direkt från samlasvägar utan att passera bostadstomter på Kasberget.

Antalet invånare kan stiga statistisk med 7-14 räknat med den genomsnittliga 3,5 personer per hushåll och fullbyggt område.

Belastningen av grönområden i närheten kan förväntas öka. Ökningen är så liten jämfört med den totala bebyggelsen på Kasberget att det inte kan anses ha betydelse.

I Mariehamn den 12 december 2023,

Tiina Holmberg

Antecknas:

Delgeneralplanen för det berörda området har uppdaterats under detaljplaneprocessen, delgeneralplanändringen för fastigheterna 170-424-3-196, 170-424-3-166, 170-424-3-167 och 170-424-4-66 i Sviby har vunnit laga kraft den 11 april 2025.

Jomala 12 april 2025,

Mathias Rösgren