



JOMALA KOMMUN

PRESTGÅRDEN BY

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING FÖR TOMT 2 I KVARTER 42220 SAMT GATU- OCH PARKOMRÅDE I PRESTGÅRDEN BY (422).

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 17 oktober 2018.

Områdesbestämning: Detaljplanen omfattar tomt 2 i kvarter 42220 samt gatu- och parkområde.

Genom detaljplaneändringen ändras kvartersområde för bostadsvåningshus (BV), gatu- och parkområde till kvartersområde för allmän byggnad (A) samt gatuområde till parkområde.

Lägesbestämning: Området ligger i Prestgården by i Jomala centrum, ca 450 m från kommunkansliet.
Områdets areal är ca 0,33 ha.



Planområdet markerat med rött.

1. BASFAKTA

11. PLANERINGSSITUATION

11.1 Generalplan eller motsvarande

För området finns en delgeneralplan som är godkänd av kommunfullmäktige den 27 januari 2015 § 4. Beslutet vann laga kraft den 1 maj 2015. Ändring av den gällande delgeneralplanen har antagits av kommunfullmäktige den 18.9.2018 § 40. I ändringen av delgeneralplanen ändras bestämmelsen för bostadsvåningshus (BV) till område för offentlig service och förvaltning (A). Enligt Plan- och bygglagen anger generalplanen huvuddragen för markanvändningen i kommunen. Generalplanens ändamål är att ange principerna för den eftersträlvade utvecklingen i det område som planen omfattar. Detaljplaneförslaget innehåll överensstämmer med huvuddragen för markanvändningen i ändringen av delgeneralplanen som antogs av kommunfullmäktige den 18 september 2018.

11.2 Detaljplan

Följande detaljplaner gäller för området:

1. Detaljplaner för en del av Prästgården kvarter XXI, daterad 26 mars 1985. Detaljplanen är fastställd av landskapsregeringen 27.9.1985. I detaljplanen är området detaljplanerat som kvartersområde för bostadsvåningshus (BV).
2. Detaljplan omfattande en del av Prästgården. Detaljplanen är fastställd av landskapsregeringen 29 juni 1971. I detaljplanen är området planerat som parkområde (P) och som gatuområde.

11.3 Byggnadsordning

I kommunens byggnadsordning som fastställdes av landskapsregeringen den 16 januari 1987 finns inga specialbestämmelser som gäller på planområdet.

11.4 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom detaljplaneområdet finns fastighet 9:37 Kyrkoby XXI:2 vilket motsvarar tomt 2 i kvarter 42220, del av fastighet Prästbacka 9:40 och del av Kyrkbacka 13:50 samtliga i Prestgården by.

Enligt fastighetsregistret är fastighet 9:37 930 m² och enligt gällande detaljplan är tomt 2 i kvarter 42220 ca 980 m². Den verkliga arealen fås först vid en noggrannare inmätning av fastigheten.

11.5 Byggnadsförbud

På området gäller inget byggnadsförbud.

11.6 Beslut, planer

Kommunstyrelsen beslutade 12.2.2018 § 24 godkänna anhållan om delgeneralplaneändring och detaljplaneändring för fastigheten Kyrkoby XXI:2 RNr 9:37 i Prestgården by (fastighetsbeteckning 170-422-9-37).

Kommunstyrelsen beslutade 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.

11.7

Baskarta

Den ursprungliga baskartan är från år 1965. Baskartans rålinjer är uppdaterade i mars 2018. Byggnaderna har uppdaterats enligt Lantmäteriverkets uppgifter från januari 2017.

12.

FASTIGHETSÄGARE

Fastigheten Kyrkoby XXI:2 9:37, Prästbacka 9:40 och Kyrkbacka13:50 ägs av Jomala kommun.

13.

BEFOLKNING OCH ARBETSPLATSER

Inom planområdet finns idag inga arbetsplatser. Fast bosättning finns inte inom området.

14.

BEBYGGD OMGIVNING

Planområdet gränsar i norr mot tomt med våningshusbebyggelse (BV) och parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN). Mot öster gränsar planområdet mot kvartersområde för egnahemsbebyggelse (BS). Mot söder gränsar planområdet mot tomter med våningshusbebyggelse och i väster mot parkområde(P).

15.

NATURMILJÖ (SYNEPROTOKOLL 7.6.2018)

Planområdet är obebyggt och består av en grönyta i naturligt skick samt gatuområde (del av gatan förverkligad). Växtligheten består främst av gräs, höga buskar och lövträd, samt enstaka barrträd och mindre buskar. Träden är i varierande åldrar. De växer främst i den södra och västra delen av kvartersområdet för bostadsvåningshus och skärmar till viss del av planområdet mot den angränsande våningshustomten i söder.

Gatan som är mot våningshusområdet har inte förverkligats och är tillsammans med parkområdet (P) väster om Tallvägen en obebyggd yta med naturlig växtlighet, främst lövträd, buskar och gräs, samt ett grusparti, ett äldre träplank och en hög med skrot (möbler, bildäck mm).

16.

SÄRDRAG OCH SKYDDSOBJEKT

Inom området finns inga skyddade objekt eller speciella särdrag. Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet som angränsar i väster.

17.

STÖRANDE FAKTORER

På området finns inte störande faktorer.

2.

MÅLSÄTTNINGAR

Målsättningen för detaljplaneändringen är att ändra planområdets markanvändning och möjliggöra byggandet av ett specialfritidshem.

3. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

I planförslaget ändras markanvändningen enligt följande:

	Gällande plan (m ²)	Ny plan (m ²)
Allmän byggnad (A)	-	1565
Parkområde (P, PN)	290	380
Gata	2040	1365
Bostadsvåningshus (BV)	980	-
Totalt	3310	3310

Område för bostadsvåningshus (BV) samt del av park- (P) och gatuområde har överförs till område för allmän byggnad (A). Den förändrade markanvändningen möjliggör byggandet av ett specialfritidshem för SÅHDs verksamhet.

Enligt fastighetsregistret är fastighet 9:37 930 m² och enligt gällande detaljplan är tomt 2 i kvarter 42220 ca 980 m². Den verkliga arealen fås först vid en noggrannare inmätning av fastigheten.

Tomtens byggrätt på tomt för allmän byggnad (A) ändras marginellt så att den blir 500 m². Det högsta tillåtna våningstalet som är två är lika som i gällande detaljplan. I gällande detaljplan får högst 35 % dvs 345 m² av tomtens yta bebyggas, detta motsvarar 22 % av den nya tomten. Därför föreslås att högst 22 % av den ”nya” tomtens areal får bebyggas, vilket motsvarar ca 345 m².

4. GENOMFÖRANDE

Planändringen gäller ändring av planområdets markanvändning. Byggandet av specialfritidshemmet genomförs och bekostas av Södra Ålands högstadiedistrikt. Planläggningskostnaderna bekostas av Jomala kommun.

5. KONSEKVENSER

Naturmiljö

Planområdets gällande detaljplan från 1985 är inte förverkligad utan planområdet är obebyggt och till stor del lämnat i naturligt tillstånd. När detaljplanen förverkligas kommer växtligheten minska på kvartersområdet och stigar som korsar kvartersområdet kan försvinna.

Detaljplaneändringen har överlag likadan påverkan på naturmiljön som den gällande detaljplanen från 1985, eftersom byggrätten och del av tomten som får bebyggas är oförändrade.

Parkområdet (P) ändras till parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN) och förstoras med en del av gatuområdet.

’Strategi för dagvattenhantering’ ska tillämpas vid förverkligandet av planändringen.

Landskapsbild, kultur- och boendemiljö

I detaljplaneändringen förändras inte byggrätten, våningstalet eller den del av tomtens yta som får bebyggas. Planområdet har sedan länge varit obebyggt, men är detaljplanerat för bebyggelse. Ingen ny exploatering av markområden sker och inga värdefulla landskap eller inventerade kulturvärden finns i planområdet eller närområdet. Landskapsbilden och kulturmiljön förändras därmed inte. Trafiken kan öka i planområdets omgivning under vissa tider på dagen, när hämtning sker från specialfritidshemmet, men inte i sådan grad att boendemiljön eller trafiksäkerheten påverkas.

Samhällsekonomiska och sociala konsekvenser

Detaljplaneändringen möjliggör SÅHDs avsikt att bedriva ett specialfritidshem i vilket fritidsverksamhet och undervisning kan ske. Specialfritidshemmet är av vikt för både Jomala kommun och offentliga Åland i stort. Detaljplaneändringen och verksamheten som tillåts på området kan få positiva samhällsekonomiska och sociala konsekvenser.

Jomala den 17 oktober 2018.

Åsa Mattsson
planläggare

Bilaga: Synprotokoll 7.6.2018