



# JOMALA KOMMUN

## SVIBY BY

---

### **BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRING FÖR DEL AV KVARTER 4245 OCH DEL AV PARKOMRÅDE I SVIBY BY (424).**

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 10 augusti 2018.

**Områdesbestämning:** Detaljplanen omfattar del av kvarter 4245 och del av parkområde i Sviby by.  
Genom detaljplaneändringen ändras parkområde (PN) till kvartersområde (HF).

**Lägesbestämning:** Området ligger i östra Sviby, söder om Maxinge köpcentrum, ca 4 km från kommuncentrum.

Områdets areal är ca 1,39 ha.

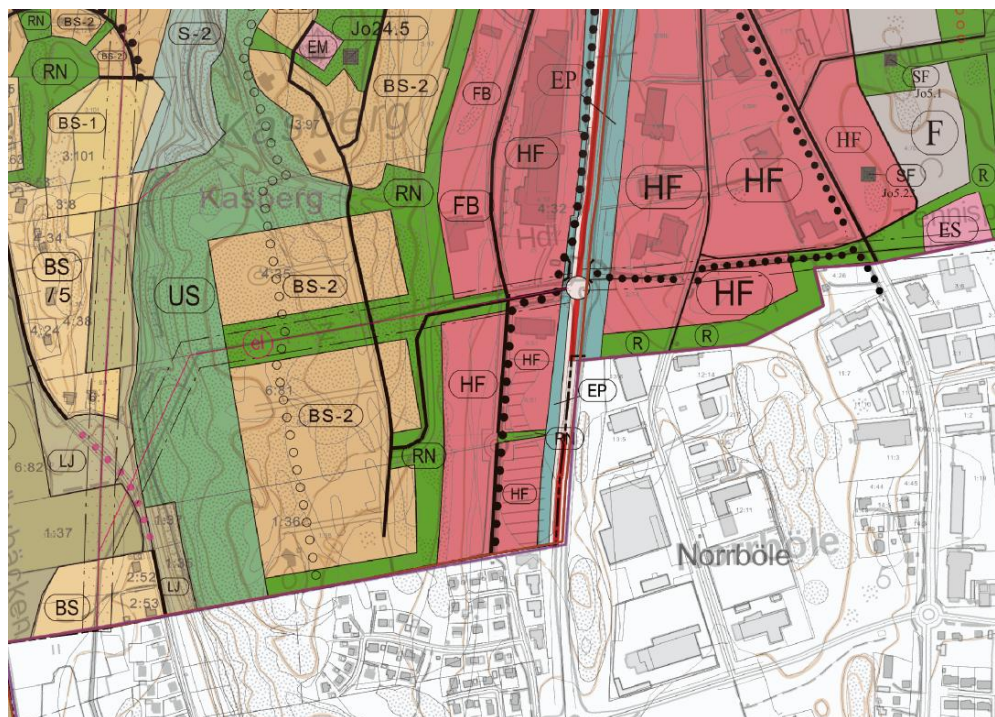


Flygfoto över planområdet.

**1. BASFAKTA**  
**11. PLANERINGSSITUATION**  
**11.1 Generalplan eller motsvarande**

För området finns en delgeneralplan som har antagits av kommunfullmäktige den 24 juni 2008 § 73. Planen fastställdes av landskapsregeringen den 17 april 2012. I planen är området planerat för handel, förvaltning och service (HF) samt för närrökreation (RN).

Enligt Plan- och bygglagen anger generalplanen huvuddragen för markanvändningen i kommunen. Generalplanens ändamål är att ange principerna för den eftersträvade utvecklingen i det område som planen omfattar. Och en delgeneralplan ska vid en detaljplanering följas. Detaljplaneförslagets innehåll överensstämmer med huvuddragen för markanvändningen i gällande delgeneralplan.



Delgeneralplan för Sviby och Torp byar.

**11.2 Detaljplan**

Hela planområdet är detaljplanerat.

På parkområdet gäller detaljplan för kvarter 42438 samt 42441–42445, som antogs av kommunfullmäktige den 17 december 2009, § 100.

På kvartersområdet gäller detaljplan för del av kvarter 4245 och 4246 i Sviby by, antagen av kommunstyrelsen 14 maj 2018, § 97.

**11.3 Byggnadsordning**

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

**11.4 Fastighetsregister**

Inom detaljplaneområdet finns två fastigheter, Fågelberget 3:163 och Skogshyddan 6:113, båda i Sviby by.

## **11.5 Byggnadsförbud**

På området gäller inget byggnadsförbud.

## **11.6 Beslut, planer**

Kommunstyrelsen beslutade 19 juni 2018, § 161, under förutsättning att sökanden åtar sig att stå för planläggningskostnaderna och kostnaderna för återställande samt kostnaderna för att förverkliga detaljplaneändringen, godkänna anhållan om detaljplaneändring för del av parkområde i Sviby by enligt Bilaga A. Kommunstyrelsen konstaterar samtidigt att föravtal och markanvändningsavtal ska ingås och godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplaneändringen antas.

## **11.7 Baskarta**

Baskartan är gjord av Alandia Map i februari 2018.

### 12. FASTIGHETSÄGARE

Fastigheten Skogshyddan 6:113 ägs av Ab Skogshyddan i Mariehamn.  
Fastigheten Fågelberget 3:163 ägs av Jomala kommun.

### 13. BEFOLKNING OCH ARBETSPLATSER

Inom planområdet finns arbetsplatser. Jysk har sin verksamhet där.  
Inom området finns ingen fast bosättning.

### 14. BEBYGGD OMGIVNING

Planområdet gränsar i norr och väst till parkområde, i norr också mot gång- och cykelbana. Mot öster gränsar området till gatan Handelslänken och i söder mot kvarter för handel och service. Närmaste bebyggelse utanför planområdet är Träningsverkets lokaler i öst och bostäder på Fågelberget i väst.

### 15. NATURMILJÖ

Området är till stora delar bebyggt och i kvartersområdet finns ingen egentlig naturmiljö utöver planteringar längs en del av östra sidan. Parkområdet består av berg där det finns enstaka barrträd, fallförna, mossa och gräs med ett mindre parti som är täckt av sten och grus.

### 16. SÄRDRAG OCH SKYDDSOBJEKT

Inom området finns inga skyddade objekt eller speciella särdrag. Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet.

### 17. STÖRANDE FAKTORER

På området finns inte störande faktorer.

## **2. MÅLSÄTTNINGAR**

Kvartersområdets ägare har tagit initiativet till planändring. Målsättningen för ändringen är att utvidga kvartersområdet. Utvidgningen ska möjliggöra uppförande av säkerhetsåtgärder på egen tomt, med anledning av tidigare utförda sprängningar och bergssäkringar i området.

### 3. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

I planförslaget ändras markanvändningen enligt följande:

	<u>Gällande plan</u>	<u>Ny plan</u>
Kvartersområde (HF)	13 411 m <sup>2</sup>	13 875 m <sup>2</sup>
Parkområde (P)	464 m <sup>2</sup>	-
<b>Totalt</b>	<b>13 875 m<sup>2</sup></b>	<b>13 875 m<sup>2</sup></b>

Del av parkområde som bevaras i naturtillstånd (PN), ca 464 m<sup>2</sup>, har överförs till kvartersområde för handel, förvaltning och service (HF).

Utvidgningen av kvartersområdet ger möjlighet att uppföra säkerhetsåtgärder med anledning av sprängningar och bergssäkringar som tidigare utförts i området.

I detaljplaneändringen ändras inte tomtens byggrätt, det högsta tillåtna våningstalet eller bestämmelser som gäller byggandet på området.

### 4. GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Enligt kommunens planläggningspraxis står markägarna för planläggningskostnaderna. Inga planläggningskostnader för anläggandet av kommunalteknik uppkommer, eftersom kommunaltekniken redan är byggd på området.

Antagande av planändringen förutsätter ett markanvändningsavtal.

Planändringen innebär att parkområdets areal minskar. Arealen av parkområde vars markanvändning ändras är dock förhållandevis liten jämfört med det befintliga parkområdet. Genom planändringen möjliggörs säkerhetsåtgärder för kvartersområdet. Planändringen påverkar inte befintligt växt- och djurliv inom eller i närheten av området. Planändringen förväntas därmed inte påverka miljön.

Användningen, trafiken i området och exploateringsrätten ändras inte genom planändringen.

Planändringen har inte sociala, samhällsekonomiska eller kulturella konsekvenser och omgivningen och landskapsbilden påverkas inte.

Jomala den 10 augusti 2018.

Åsa Mattsson  
planläggare

Bilaga: Synprotokoll Sviby kvarter 4245 och park 10.8.2018.