



JOMALA KOMMUN

VESTERKALMARE BY

SOLBERGET NORRA

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANÄNDRING FÖR KVARTER 43133 OCH E DEL AV KVARTER 43131.

Beskrivning avser detaljplanekartan som är daterat den 26 april 2023.

Områdesbestämning:

Detaljplanändring för kvarter 43133 och en del av 43131 i Vesterkalmare by. Området har en yta på 8997 m² och finns på norra Solberget. Genom detaljplanändringen ändras markanvändningen för en del av kvarter 43131 och våningstalet på tomterna 1 och 4 i kvarter 43133. Bestämmelser om tillåten påfyllnad ändras också.

DETALJPLANÄNDRING OCH DESS MOTIVERING

Detaljplanändringen berör tomterna 2, 3 och 4 i kvarter 43131 och tomterna 1, 2, 3 och 4 i kvarter 43133.

Beslut

Markägaren Nora Hus har anhållit om planändring den 3 november 2022. Kommunstyrelsen beslutade den 7 december 2022, §235 att anhållan om detaljplanändring för kvarteren 43131 och 43133 godkänns förutsatt att kommunens planläggarens utlåtande beaktas. Kommunstyrelsen beslutade också att markägarna åtar sig kostnaderna för planläggningen, att Tina Holmberg godkänns som planläggare och att separata målsättningar för detaljplanen ska inlämnas till kommunen.

Den 27 mars 2023, §46 godkände Kommunstyrelsen målsättningarna för planändringen.

Bakgrund

I gällande detaljplan finns bindande planbeteckning för en halv källarvåning på tomterna 1 och 4 i kvarter 43133 samt på tomterna 2-4 i kvarter 43131. Lutningen i terrängen stöder inte kravet, utan leder till betydande sprängning och/eller påfyllning.

Ägaren till kvarter 43131 och 43133, Nora Hus Ab, har anhållit om detaljplanändring med avsikten att möjliggöra radhus i kvarter 43131. Ägaren vill också lyfta kravet på en halv

källarvåning, vilket inte kan skapas utan betydande sprängningar. Ändringarna påverkar inte befintliga, bebyggda tomter eller gatu- och parkområden.

Naturmiljön

Växtligheten på området är mestadels lågväxande tallar med undervegetation av lite lövsly och mossor. Berget är synligt på många ställen. Delar av området är kuperat. Höjdskillnaden inom en tomt är som högst 5,5m. Området som ändringen avser är oexploaterat, med vägarna och kommunalteknik är bebyggda till området.

Målsättningarna

De målsättningar som kommunstyrelsen har fastslagit den 27 mars 2023:

- Att våningstalet för tomterna 1 och 4 i kvarter 43133 ändras $\frac{1}{2}I \rightarrow \frac{1}{2}I$.
- Att planbeteckningen för tomterna 2-4 i kvarter 43131 ändras BE \rightarrow BER.
- Att exploateringsstalet för tomterna 2-4 i kvarter 43131 ändras från 0,2 \rightarrow 0,25 som följer samma e-tal som området har sedan tidigare för radhustomter.
- Att byggnaderna anpassas till terrängen genom att hustyp, placering och golvnivåer planeras så att påfyllningar och sprängning undviks.
- Att sprängning för en källarvåning undviks.
- Att påfyllning begränsas enligt överenskommelse med kommunen till maximalt 1,5 meter mot gatuområde.
- Att tomterna ska ha samma höjd som den orörda terrängen vid tomtgräns mot parkområde.

Detaljplanändring

I detaljplaneändringen har markanvändningen i kvarter 43131 ändrats från kvartersområde för egnahemshus (BE) till kvartersområde för egnahem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BER). Om kvarteret bebyggs med egnahemshus, gäller planbestämmelserna för BE-område. Den tvingande planbeteckningen om $\frac{1}{2}I$ våningar är ändrat till $\frac{1}{2}I$ våningar. Byggrätt för BER-område är ändrat från $e=0,2$ till $e=0,25$ enligt områdets exploateringsrätt för radhustomter. De övriga planbestämmelserna för egnahemshuskvarter och radhuskvarter är oförändrade. I allmänna bestämmelser är kravet på höjdläget för huvudvåningen ändrat till ett krav på anpassning till terrängen.

Inom BE-området får på varje tomt uppföras ett egnahemshus som omfattar en bostad med tillhörande ekonomi- och garautrymmen samt ett separat gårdsförråd om högst 15 m²-vy. Byggnaderna ska ha sadeltak med lutning på 1:2. I kvarter 43131 tillåts också pulpettak. Fasadmaterial ska bestå av puts eller trä eller en kombination av dessa. Det vinkelräta avståndet från garageport till gatuområde ska vara minst 6 m. Tomterna ska i hängas med staket, mur eller häck mot park- och gatuområden. Höjden på häck får vara högst 150 cm. Byggnaderna anpassas till terrängen genom att hustyp, placering och golvnivå planeras så att fyllningar och sprängningar undviks. Påfyllning mot gatuområdet får ej överstiga 1,5 m. Källarvåning är tillåten. De källarutrymmen av vilkas höjd minst hälften ligger ovanpå markytan räknas med i tomtens byggrätt. Vid tomtgränser ska bredvidliggande tomter ha samma markhöjd. Slänter,

murar o.d. får dock med grannens skriftliga tillstånd anläggas. Tomtområde mot park ska ha samma höjd som den orörda terrängen.

Inom BER-området får också radhus och parhus samt med garage eller dylikt ihopkopplade småhus uppföras. Förutom bostadshus får separata ekonomibyggnader och biltak uppföras. Biltaksgaveln som är bredare än 4 m och står mot gatan ska delas i minst två takåsar. Byggnaderna ska ha sadeltak med lutning som varierar mellan 1:2 och 1:1,5. Fasadmaterial ska bestå av puts eller trä eller en kombination av dessa. Plåt, plastad plåt och andra reflekterande material är inte tillåtna. Enhetlig fasad- och takåslinje får inte överstiga 25 m utan sak brytas genom förskjutning eller indragning med minst 1 m alternativt i höjdriktning med minst 0,5 m. Byggnader som har gavel bredare än 9 m ska delas i minst två mindre delar genom förskjutning med minst 1m. Det vinkelräta avståndet från garageport till gatuområde ska vara minst 6 m. Tomterna ska i hängas med staket, mur eller häck mot park- och gatuområden. Höjden på häck får vara högst 150 cm. Byggnaderna anpassas till terrängen genom att hustyp, placering och golvnivå planeras så att fyllningar och sprängningar undviks. Påfyllning mot gatuområdet får ej överstiga 1,5 m. Källarvåning är tillåten. De källarutrymmen av vilkas höjd minst hälften ligger ovanpå markytan räknas med i tomtens byggrätt. Vid tomtgränser ska bredvidliggande tomter ha samma markhöjd. Slänter, murar o.d. får dock med grannens skriftliga tillstånd anläggas. Tomtområde mot park ska ha samma höjd som den orörda terrängen.

Till följd av detaljplanändringen förändras markanvändningen och exploateringen enligt följande:

	Areal	Tidigare byggrätt	Ny byggrätt
BE	5181	1036	1036
BER	3816	763	954
totalt	8997	1799	1990

GENOMFÖRANDE

Detaljplanen görs på initiativ av Nora Hus Ab. Området ägs av Nora Hus Ab och området är obebyggt. Kommunstyrelsen beslöt godkänna anhållan under förutsättningar att sökanden åtar sig stå för planläggningskostnaderna. Nora Hus Ab ansvarar för genomförandet av planen.

KONSEKVENSER

Naturmiljö

Detaljplaneändringen gör det möjligt att förutom egnahemshus med en bostad bygga radhus och andra kopplade småhus till kvarter 43131. Förverkligas planen med radhus eller andra kopplade småhus ökar antalet boende, trafiken och ”trycket” på kommunaltekniken jämfört med gällande detaljplan. Ändringen i byggrätt är marginell (10%), men antalet personer kan öka mera. Fortfarande är området småhusdominerat och ändrar inte sin karaktär eller omständigheter för närområdet.

Landskapsbild, kultur- och boendemiljö

Detaljplaneändringen innebär inte någon större ändring i naturmiljön eftersom området är detaljplanerat som kvartersområde. På området finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, kulturmiljö eller landskapsbild. I grannskapet finns inte heller sådana byggnader så att den framtida bebyggelsen måste anpassas till kulturmiljön. Ändringen av detaljplanen innebär inga större ändringar i boendemiljön. Detta eftersom området i gällande plan är planerat för småhus.

Samhällsekonomiska och sociala konsekvenser

Vad gäller samhällsekonomiska konsekvenser av detaljplaneändringen kan konstateras att det vid förverkligandeskedet kan skapas nya arbetsplatser i kommunen. När det gäller sociala konsekvenser kan planändringen och verksamheten som tillåts på området inte anses ha några uppenbara konsekvenser.

I Mariehamn den 26 april 2023

Tiina Holmberg

arkitektSAFA landskapsarkitektMARK