



JOMALA KOMMUN

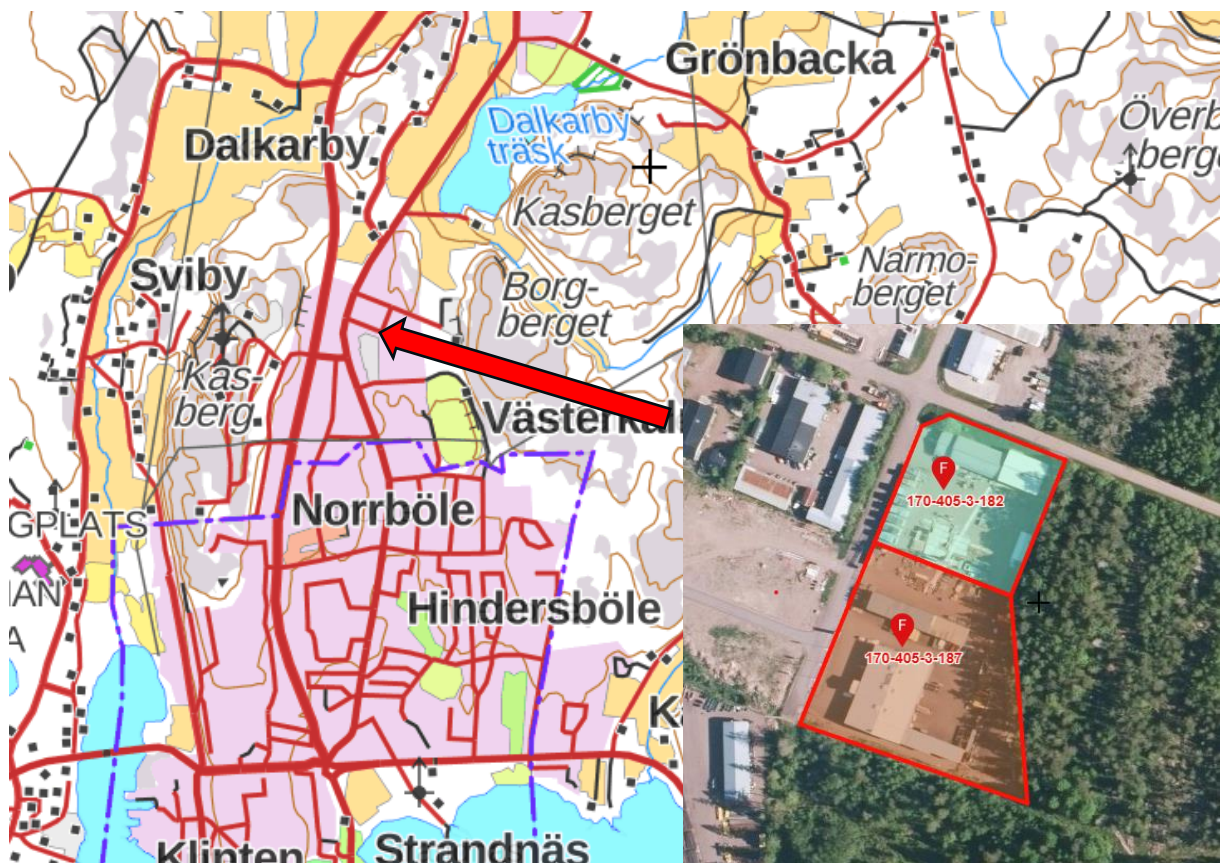
DALKARBY BY

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING FÖR KVARTER 4052 OCH 4053 I DALKARBY BY.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 9 juli 2024.

Områdesbestämning: Detaljplan omfattar kvarter 4052 och 4053.

Lägesbestämning: Området ligger i Dalkarby by i Jomala, området gränsar till Dalvägen och brinkvägen. Områdets areal är cirka 1,32 ha.



Planområde markerat med rött.

1. BASFAKTA

11. PLANERINGSSITUATION

11.1 Generalplan eller motsvarande

För området finns en fastställd delgeneralplan. Delgeneralplan för centralområdet, och är antagen av kommunfullmäktige den §4 27 januari 2015. I delgeneralplanen är området anvisat för område för industri och lagerbyggnad (F). Generalplanens ändamål är att ange principerna för den eftersträlvade utvecklingen i det område som planen omfattar. Detaljplaneförslagets innehåll överensstämmer med huvuddragen för markanvändningen i gällande delgeneralplan.

11.2 Detaljplan

För området finns två gällande detaljplaner. För norra området, fastigheten 170-405-3-182, FL-1 (kvartersområde för småindustri och lagerbyggnader) och antogs av kommunstyrelsen 3 mars 1994. Detaljplan för södra området och fastigheten 170-405-3-187, F (kvartersområde för industribyggnader där även lager och affärsbyggnader får placeras) är antagen av kommunstyrelsen 14 september 2011.

11.3 Byggnadsordning

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

11.4 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom planområdet finns fastigheterna 170-405-3-182 och 170-405-3-187 i Dalkarby by.

11.5 Byggnadsförbud

På området gäller inget byggnadsförbud.

11.6 Beslut, planer

Kommunstyrelsen §3 beslutade den 22 januari 2024 att godkänna anhållan om detaljplaneändring under förutsättningarna att den sökande står för samtliga planläggningskostnader. Kommunens planläggare får i uppdrag att utföra planändringen.

11.7 Baskarta

Baskartan är inmätt i augusti 2020 av Alandia Map/Benny Blomster i koordinatsystem GK20 och höjdsystem N2000. Den gamla planen är placerad på den inmätta baskartan och innehåller skillnader i vissa råpunkter.

1. FASTIGHETSÄGARE

Den del av kvarter 4052 och 4053 som berörs ägs av Ålands Bygg Fastighets Ab.

13. BEFOLKNING OCH ARBETSPLATSER

Inom området finns arbetsplatser, men ingen fast bosättning.

14. BEBYGGD OMGIVNING

Planområdet gränsar i syd och öst till skogsfastigheter som enligt delgeneralplanen är reserverade för rekreationsområde R och fornminnesområde SF. I norr gränsar området till Dalvägen och i väster till ett annat industri/ lagerområde, som enligt delgeneralplanen är reserverat för handel, förvaltning och service HF. Gatan Brinkvägen och kommunaltekniken är anlagd fram till fastigheterna

15. NATURMILJÖ

På berörda fastigheter inom planområdet finns idag industrihallar, partihandel och lagerbyggnader. På området finns ingen orörd natur eller växlighet.

16. SÄRDRAG OCH SKYDDSOBJEKT

Inom området finns inga skyddade objekt eller särdrag.

17. STÖRANDE FAKTORER

På området finns inga störande faktorer.

2. MÅLSÄTTNINGAR

Målsättningar för detaljplanen är att tomtgräns för FL-1 området flyttas söderut så att de byggnader som hör ihop med respektive områdes verksamhet blir inom en och samma tomt. Arealen för FL-1 området ökar, och minskar i motsvarande grad för F-området, den totala byggrätten hålls oförändrad.

3. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

Avsikten med planändringen är att anpassa tomtgränserna enligt hur de befintliga verksamheterna verkar på området i dagsläget. Byggrätterna på tomterna är likvärdiga med samma exploateringsavtal, exploateringsgraden i förhållande till tomtstorlek bibehålls fastän tomtgränsen ändras.

4. GENOMFÖRANDE

Detaljplaneändringen görs i kommunens regi. Markägaren ska stå för samtliga kostnader som planändringen medför.

5. KONSEKVENSER

Naturmiljö

Området är schaktat och utfyllt med sprängsten, ingen del av området är i naturligt tillstånd. Detaljplaneändringens påverkan på naturmiljön ändrar inte jämfört med de två gällande detaljplanerna från 1994 och 2011, eftersom byggnadsytan är oförändrad. 'Strategi för dagvattenhantering' ska beaktas vid förverkligandet av planen.

Landskapsbild, kultur- och boendemiljö

I detaljplaneändringen förändras inte byggnadsytan eller våningsantalet. Ingen ny exploatering av markområden sker och inga värdefulla landskap eller inventerade kulturvärden finns i planområdet. Landskapsbilden och kulturmiljön förändras inte. Trafiken ökar inte, boendemiljön eller trafiksäkerheten påverkas inte av planändringen.

Samhällsekonomiska och sociala konsekvenser

Detaljplaneändringen medför inte ändringar i de samhällsekonomiska och sociala konsekvenserna.

Jomala den 9 juli 2024

Maja Ivansson
planerare