



JOMALA KOMMUN

SVIBY BY

BESKRIVNING ÖVER DELGENERALPLANÄNDRING FÖR FASTIGHETERNA 170-424-3-196, 170-424-3-166 OCH 170-424-3-167 I SVIBY BY.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 22 augusti 2024.

Områdesbestämning: Delgeneralplanändring omfattar fastigheterna 170-424-3-196, 170-424-3-166, 170-424-3-167 och 170-424-4-66.

Lägesbestämning: Området ligger i Sviby by i Jomala, området gränsar till Falkvägen och Nya Godbyvägen. Områdets areal är cirka 1,44 ha.



Bild 1: Planområdet markerat med blått.

1. BASFAKTA

11. PLANERINGSSITUATION

11.1 Generalplan eller motsvarande

För området finns en fastställd delgeneralplan. Delgeneralplan för Sviby och Torp byar. Delgeneralplanen är antagen av kommunfullmäktige den 24 juni 2008 § 73 och planen vann laga kraft den 17 april 2012. I delgeneralplanen är området planerat för handel förvaltning och service (HF) och område för närrekreation (RN).

11.2 Detaljplan

För området finns två gällande detaljplaner. För fastigheten 170-424-3-166 som utgörs av kvarter 42410 finns en gällande detaljplan, daterad 15.9.2009 och är anvisat för kvartersområde för småindustri- och affärsbyggnader (FA-1) med ett exploateringsstal om 0,3. På fastigheterna 170-424-3-167 och 170-424-3-196 finns en detaljplan daterad 24.8.1999, där områdena är reserverade för parkområde som skal vårdas och bevaras i naturtillstånd (PN). Bostadstomt nummer 10 i kvarter 42444, som ändras till parkområde hör till detaljplanändring från 2010. Området mellan Flygfyrens ställager och parkområdet väster om padelhallen är inte detaljplanerat.

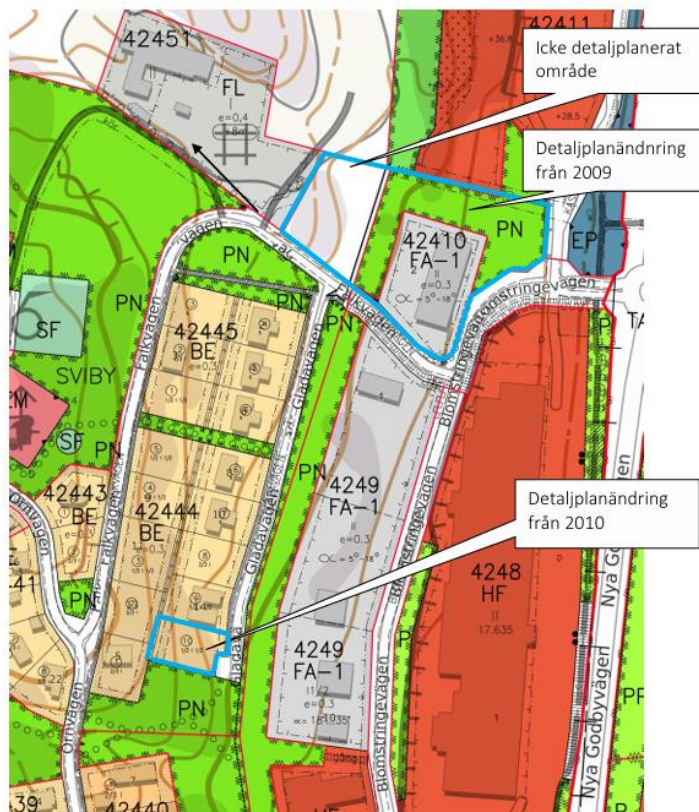


Bild 2. Utdrag från kommunens plansammanställning för detaljplaner och planbeteckningar. Planbeteckningsområdet markerat med blått.

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 tomtdelning

Inom planområdet finns fastigheterna 170-424-3-196, 170-424-3-166, 170-424-3-167 och 170-424-4-66.

11.5 Byggnadsförbud

På området gäller inget byggnadsförbud.

11.6 Kommunöversikt

Delgeneralplaneområdet ligger inom kommunens utvecklingstriangel.

11.7 Beslut, planer

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

11.8 Baskarta

Baskartan är inmätt i augusti 2020 av Alandia Map/Benny Blomster i koordinatsystem GK20 och höjdsystem N2000.

1. FASTIGHETSÄGARE

Samtliga fyra fastigheter som berörs av planändringen ägs av Padelcenter Åland Ab.

13. BEFOLKNING OCH ARBETSPLATSER

Inom området finns arbetsplatser, men ingen fast bosättning.

14. BEBYGGD OMGIVNING

Norra planområdet tillhör affärs- och servicebebyggelsen längs Nya Godbyvägen. I sydost ligger närmaste granne, Maxinge köpcentrum. Längs Blomstringevägen är affärsfastigheterna huvudsakligen bebyggda, och bostadsområdena finns högre upp längs gatorna mot väster. Norrut ligger

Kantarellens K-market. Norra planändringsområdet gränsar i öst och syd till vägområden, i väst till Flygfyrens Stållager och i norr till norra Kasbergets obebyggda skogsområden.

15. **NATURMILJÖ**

Inom planområdet finns på fastigheten 170-424-3-166 en 1490 m² stor hallbyggnad som idag används för padelverksamhet. Hela fastighetens byggrätt är utnyttjad. Resterande delar av planområdet är obebyggt.

16. **SÄRDRAG OCH SKYDDSOBJEKT**

Efter en inventering av området kan det konstateras att det inte finns några skyddade objekt eller särdrag (Se bilaga A). Däremot finns det inom området en stenåker, dock mindre än 0,5 hektar, vilket är den storlek som krävs för att den enligt lag ska vara skyddad. Den största sammanhängande stenåkern har tagits i beaktande eftersom den hamnar utanför bostadsområdet, och på så sätt blir oförändrad. Efter landskapsregeringens utlåtande (se bilaga B) på planförslaget konstaterar den att det inte finns några antikvariska eller kulturmiljömässiga hinder för att genomföra planen. I beredningen av ärendet har miljöbyrån, kulturbyrån, vägnätsbyrån och infrastrukturavdelningens allmänna byrå hörts.

17. **STÖRANDE FAKTORER**

På området finns inga störande faktorer.

2. **MÅLSÄTTNINGAR**

Målsättningarna för planändringen är

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

3. **DELGENERALPLAN OCH DESS MOTIVERING**

Markägaren, Padelcenter Åland Ab, anholder om att få utföra en detaljplanändring för fastigheterna 170-424-3-196, 170-424-3-166 och 170-424-3-167 för att möjliggöra en utbyggnad av padelhallen norrut med två nya banor. För att kunna bygga ut önskar markägaren en ökning av e-talet från 0,3 till 0,46 som kvarter i närområdet har idag. Markägaren önskar också att grönområdet byts/ flyttas så att nuvarande byggruta kan förlängas norrut för att göra plats för hallen. Markägaren inkom också den 31 augusti 2023 med en kompletterande anholdan om att också utöka planområdet och lägga till nytt användningsändamål. Markägaren vill planlägga området väster om den nuvarande padelhallen för byggande av ett bostadsparhus. För området finns ingen detaljplan och i delgeneralplanen är området anvisat för rekreation.

Enligt Plan och bygglagens 33 § har markägaren rätt att låta upprätta detaljplan för sin egen mark. En detaljplanering av området, enligt markägarens önskemål, följer dock inte delgeneralplanens syfte, område reserverat för närrecreation. Området bör därför ändras till kvartersmark för byggande, och måste föregås av en ändring av delgeneralplanen för att möjliggöra en ändring i detaljplanen.

Ur planeringssynpunkt och likabehandlingsprincipen finns det inga hinder att exploateringsstalet höjs till samma nivå (0,46) som omkringliggande områden har.

Sett utifrån en hållbarhetssynpunkt är det inte lämpligt att minska på park- och rekreationsområden. Därför har planläggningen föreslagit för markägaren att bostadstomt 10 i kvarter 42444, som även den ägs av samma markägare, ändras till grönområde i utbyte mot att rekreationsområdet väster om padelhallen ändras till kvartersmark. Genom detta tillvägagångssätt kan förhållandet mellan grönområde och kvartersområde fortsatt hållas i balans. Det tilltänkta kvartersområdet väster om padelhallen lämpar sig bättre för byggande än bostadstomt i kvarter 42444 som utgörs av kraftigt sluttande berg mot gatan. Möjligheten för en framtida vandringsled norrut ska också anvisas i planändringarna.

4. GENOMFÖRANDE

Delgeneralplaneändringen görs i kommunens regi. Markägaren ska stå för samtliga kostnader som planändringen medför. Jomala kommun fakturerar även (timdebitering) för de kostnader och den tid som används vid konsultering av projektet.

5. KONSEKVENSER

Naturmiljö

Delgeneralplanen innebär en förändring i naturmiljön eftersom ett oexploaterat parkområde ändras till kvartersområde. Dock kompenseras förlusten av parkområde genom att annat kvartersområde blir till parkområde. 'Strategi för dagvattenhantering' ska beaktas vid förverkligandet av planen.

Landskapsbild, kultur- och boendemiljö

Eftersom området är obebyggt finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, kulturmiljö eller landskapsbild på området. I grannskapet finns inte heller sådana byggnader så att den framtida bebyggelsen måste anpassas till kulturmiljön, dock ska nybyggnation anpassas till omgivande bebyggelse. Delgeneralplaneändringen innebär inga större ändringar i boendemiljön. Detta

eftersom området i gällande delgeneralplan är planerad för handel, förvaltning och service (HF) och nu ändras till område för handel och idrott (HI) då avsikten är att använda området för byggnader för idrotts- och affärsverksamhet.

Samhällsekonomiska och sociala konsekvenser

Detaljplaneändringen medför inte ändringar i de samhällsekonomiska och sociala konsekvenserna.

Jomala den 22 augusti 2024

Maja Ivansson
planerare