

SAMRÅD ENLIGT 30 § PLAN- OCH BYGGLAGEN (ÅFS 2008:102)

Förslag till detaljplan för fastigheten Granåsen 170-436-1-43 i Österkalmare by av den 9 november 2023. Genom detaljplanen bildas kvarteren 43626-43630 för småhus och radhus samt park- ströv- och trafikområden i Österkalmare.

Plats och tid Kommunkansliet i Jomala kommun den 18 januari 2024 kl. 17.00-18.00

Närvarande Mathias Røsgren, planläggare
intressenter (se närvarolistan)

1. MÖTETS ÖPPNANDE

Planläggare Mathias Røsgren öppnade mötet och fungerade även som sekreterare för samrådsmötet.

2. SAMMANKALLNING

Konstaterades att samrådet var lagligen sammankallat genom delgivning på kommunens elektroniska anslagstavla den 22 december 2023 och med annons i en lokaltidning på Åland den 2 januari 2024.

3. PRESENTATION

Planläggaren presenterade förslaget till detaljplan för kvarteren 43626-43630 för småhus och radhus samt park- ströv- och trafikområden i Österkalmare av den 9 november 2023.

4. DISKUSSION

Följande synpunkt framfördes:

1. Fastighetsägare vid Røsegränd ansåg att tomterna kommer för nära deras tomter och önskade att det skulle finnas en buffert (parkremsa) mellan kvarter 43626 och befintliga bostadskvarteret. Björkarna på området är skyddsvärda och bör bevaras.
2. Framfördes önskemål om att en busshållplats med anslutande trottoarska anläggs på östra sidan om Kalmarnäsvägen i anslutning till Hasselgränd, så Kalmarnäsvägen inte behöver korsas för att kliva på bussen.
3. Anläggande av Bryggor och vägar US-parkområdet vid stranden borde begränsas. Stranden är långgrund och består av dy-lera varför den inte lämpar sig för varken bad eller båtplatser.

4. Boende vid Hassellängan 1:106 ansåg att en ringväg inte är en bra lösning det innebär att all trafik på området kommer att gå via infarten till Hassellängan, ljuskäglor från bilarna kommer att lysa på första parhusets fönster.

Deltagarna gavs tillfälle att diskutera specifika frågor med planläggaren. Slutligen meddelades att skriftliga synpunkter i anslutning till samrådet kan inlämnas till kommunkansliet i Jomala kommun fram till och med den 8 februari 2024 kl. 15.00.

5. SAMRÅDETS AVSLUTANDE

Då samtliga ärenden behandlats, sammanfattades protokollet och mötet avslutades av Mathias Rösgren.

Mathias Rösgren
planläggare



JOMALA KOMMUN

Bemötanden avseende inkomna anmärkningar angående förslag till detaljplan för fastigheten Granåsen 170-436-1-43 i Österkalmare by av den 9 november 2023. Genom detaljplanen bildas kvarteren 43626-43630 för småhus och radhus samt park-, ströv- och trafikområden i Österkalmare by.

Information, samråd och påseende för markägare, myndigheter och grannar under planeringsprocessen:

Planförslaget har varit föremål för samråd enligt 30 § plan- och bygglagen (ÅFS 2008:102) (PBL). Underrättelse om mötet har skett genom delgivning på kommunens elektroniska anslagstavla den 22 december 2023 och med annons i en lokaltidning på Åland den 2 januari 2024. Samrådsmöte hölls den 18 januari 2024 kl. 17:00 på kommunkansli, därefter fanns det tid att lämna in skriftliga synpunkter fram till den 8 februari 2024. Synpunkter har inkommit från grannfastigheter. Myndigheterna vid Ålands landskapsregering har inte anfört anmärkningar under samrådstiden.

Anmärkningar, bemötanden och åtgärdsförslag:

Samrådsmöte den 18 januari 2024

Följande synpunkt framfördes:

- Fastighetsägare vid Rösegränd ansåg att tomterna kommer för nära deras tomter och önskade att det skulle finnas en buffert (parkremsa) mellan kvarter 43626 och befintliga bostadskvarteret. Björkarna på området är skyddsvärda och bör bevaras.
- Önskemål om att en busshållplats med anslutande trottoar ska anläggas på östra sidan om Kalmarnäsvägen i anslutning till Hasselgränd, så att Kalmarnäsvägen inte behöver korsas för att ta sig till bussen.
- Anläggande av Bryggor och vägar US-parkområdet vid stranden borde begränsas. Stranden är långgrund och består av dy-lera varför den inte lämpar sig för varken bad eller båtplatser.
- Boende vid Hassellängan 1:106 ansåg att en ringväg inte är en bra lösning det innebär att all trafik på området kommer att gå via infarten till Hassellängan, ljuskäglor från bilarna kommer att lysa på första parhusets fönster.

Bemötande:

Det har visat sig att smala parkremsor mellan bostadstomter fungerar dåligt, dylika allmänna områden är svårskötta och tas ofta i olika grad i bruk av angränsande tomter bl.a. för dumpning



av trädgårdsavfall, vilket ger ett ovårdat intryck som inte är syftet för allmänna grönytor. I stället är det bättre att styra användningen på tomtmarken så att det bildas grönytor som hålls i skick av respektive tomtägare. Skyddsvärda växt- och skogsbiotoper har identifierats vid uppgörandet av delgeneralplanen, på de områden som nu i detaljplanen anvisats för byggande har inget skyddsvärt eller fridlyst hittats.

Vid den planering som gjorts för byggande av Kalmarnäsvägens gång och cykelbana har ingen busshållplats anvisats vid Hasselgränd, närmaste busshållplatsen på östra sidan av Kalmarnäsvägen finns på 400 m avstånd vid Östekullagatan.

På US-området är det bl.a. tillåtet att anlägga behövliga vägar, stigar, bryggor, badplats och mindre konstruktioner som tjänar områdets användning för rekreation och friluftsliv. Planen ger möjlighet för dessa användningsändamål men det är inget tvång att det förverkligas. Huvudsyftet är att området ska fungera som ett friluftsområde för de tomter i närområdet som saknar strandkontakt, de åtgärder som görs på området ska främja områdets användning för rekreation, kommersiella verksamheter är inte tillåtna. På grönområden är det oavsett ägare kommunen som avgör vilka åtgärder man får vidta.

Trafiken på planområdet har planerats med endast en ny gata Granåsvägen, fördelen med en sk. "Hästsloväg" där rundkörning är mjöligt är att behovet av vändplaner uteblir, sophämtning, snöröjning och postgång underlättas. Då Hasselgränd byggs om till gata kommer riktningen på vägen att ändra så att ljuskäglor från billyktorna inte kommer att lysa rakt mot närmaste bostadshus på Bab Hassellängan. Hasselgränd kommer att förses med gatubelysning, gång och cykelväg samt ytbeläggas från Kalmarnäsvägen fram till Bab Hassellängans infart vilket blir en fördel med en kommunal skött gata ända fram till tomten.

Efter samrådsmötet har följande skriftliga synpunkter framförts:

Sammandrag av synpunkterna från boende vid Rösegränd

- Anmärkning mot att tomterna på nya bostadsområdet ska gränsa direkt mot tomterna på Rösegränd. Trädbeståndet närmast tomterna bör bevaras på samma sätt som området norr om Österkulla dagis.
- Grönområden är viktiga för biologiskt mångfald och utjämning av vattenflöde ger även skydd för sol och vind. Skogsområdet är i dag rikt på fågelliv som försvinner om alla träd avlägsnas.
- Föreslår att antalet tomter dras ner och att de största tomterna minskas, för att ge utrymme för önskemålen ovan.
- Fundersamma till att strövområdet (US) ska vara rekreativsområde för det nya bostadsområdet, där bastu och bryggor mm. får anläggas. Om det nya området nyttjar området som sitt eget, finns det risk att utomstående inte mera är välkomna att promenera längs stigen. Bäst skulle vara att kommunen ansvarar för användningen och skötseln av området.
- I detaljplanen anses tillräckligt med skog bevaras bl.a. inom strövområdet, men troligtvis kommer det huggas ner en hel del träd då tomtägare är intresserade av sjöutsikt. Det enda stället där skog skulle bevaras är på parkområdet (PN, PL), därför är det viktigt att det lämnas träd kvar mot tomterna på Rösegränd.



- Hela området skall vara attraktivt för alla boende, både nya och gamla.

Bemötande:

Det nya bostadskvarteret 43626 gränsar direkt till bostadskvarteret 43514 längs Rösegränd. Det har visat sig att smala parkremsor mellan bostadstomter fungerar dåligt, dylika allmänna områden är svårskötta och tas ofta i olika grad i bruk av angränsande tomter bl.a. för dumpning av trädgårdsavfall, vilket ger ett ovårdat intryck som inte är syftet för allmänna grönytor. I planförslaget har i stället byggande längs tomtgränsen begränsats, området ska planteras och hållas i vårdat skick. På detta sätt skapas en grön zon mellan tomterna som tomtägarna själva förpliktigas att sköta om. I det befintliga kvarteret 43514 (längs Rösegränd) finns jämförelsevis endast begränsning av byggande längs tomtgräns och att gränsen ska förses med staket eller häck. Befintliga bostadsbyggnader (Rösegränd) ligger som närmast ca. 10m från tomtgräns och ekonomibygnader 4m från tomtgräns. Tomterna i kvarteret 43514 är maximalt bebyggda vilket resulterat i att endast mindre privata vistelseytor finns kvar, men för den delen ger det ingen rätt att utnyttja angränsande fastighet för att utöka tomternas grönytor.

Grönområden och dess funktion är viktiga inte bara för rekreation utan också för uppsamling av dagvatten, biologiskt mångfald, djurliv mm. därför har 40% av planområde bevarats som grönområden, helt i linje med gällande delgeneralplan. Kvartersmarken uppgår till 48% av totala området vilket även följer praxis i Jomala.

Grönområden (US, PN, P) är allmänna områden som är öppna för allmänheten oavsett vem som står som ägare till ett område, det finns således ingen möjlighet att stänga ut någon från ett dylikt område. Den befintliga stigen på strövområdet (US) består av gamla byvägen ut till östra sidan av näset och är av kulturbyråns anvisad som ett kulturminne, gamla väggropen kommer att restaureras och nyttjas för gång och cykeltrafik samt för servicekörningar till strövområdet. Markägaren har i detta skede inte bestämt sig om US-området ska överlåtas till kommunen, däremot PN- och P-områden överlåts alltid till kommunen vid planläggning. På US-området är det tillåtet med skogsvårdsåtgärder, kalavverkning är dock förbjudet. På grönområden ska lov alltid inhämtas från kommunen innan åtgärder får ske.

Sammandrag av synpunkter från boende vid Hasselgränd, Bostads Ab Hassellängan

- Trafiken på Hasselgränd kommer att öka, ökningen är inte planerad så att den påverkar befintliga boenden minimalt. Granåsvägen är planerad som Hästskoväg med två in/utfarter till Hasselgränd, östra infarten är planerad rakt framför infarten till Bostads Ab Hassellängan vilket betyder att bolagets norra lägenheter får all trafik intill tomtgräns. Det uppstår en fyrvägskorsning i en uppførsbacke med försämrad sikt, i en sådan korsning är det svårt att överblicka trafiken från alla håll.
- Hastigheten på Hasselgränd upplevs i dag hög under sommartid 30 km/h följs inte, då vägen asfalteras kommer sannolikt farten att ytterligare öka. Vi är medvetna om att Hasselgränd i framtiden kommer att bli en återvändsgränd om planen förverkligas behöver till dess farthinder anläggas.



- Trafiken bör planeras så att nya området i sig bära så stor del av uppkomna trafiken som möjligt, med en ny separat infart från Kalmarnäsvägen eller att endast den västra infarten från Hasselgränd nyttjas. En sådan lösning skulle påverka befintligt boende betydligt mindre.
- I delgeneralplanen för Kalmarnäs från 17.8.2020 nämns det att en ca 700m lång vägsträcka av gamla strandvägen finns kvar i Österkalmare (Hasselgränd) vägen är miljömässigt värdefull. På vilket sätt har miljömässigt värdefullt tagits i beaktande i denna detaljplanering?
- I princip kommer all skog mellan Rösegränd och Hasselgränd att försvinna, förutom på lekplatsområdet. Med dagens miljötänk och klimatförändringar är vi alla medvetna om trädens betydelse som skydd mot sol och damm samt biologiskt mångfald. Önskvärt att detaljplanen ses över så att så många träd som möjligt bevaras.
- Gamla Österkalmare vägen på strövområdet (US) används i dag flitigt som motions- och promenadstig inte bara av Kalmarnäsbor utan också av boende på Solberget. Det nya området ska nu ha rätt till att bl.a. anlägga vägar, bastu, grillplats mm. det betyder att vi övriga kommer att känna sig som inkräktare på området. Eftersom det är ett kulturområde borde kommunen ta ansvar över området och låta alla fortsätta att ta del av områdets fina natur som det är i dag.

Bemötande:

Trafiken på planområdet har planerats med endast en ny gata, fördelen med en sk. "Hästskoväg" där rundkörning är möjligt är att behovet av vändplaner uteblir, sophämtning, snöröjning och postgång underlättas. Uppskattningen är att hälften av boende på området kommer att nyttja västra infarten och andra halvan östra infarten från Hasselgränd, rundkörning kommer i huvudsak att nyttjas av nyttofordon. Hasselgränd kommer att försees med gång och cykelväg samt ytbeläggas från Kalmarnäsvägen fram till Bab Hassellängans infart vilket är en fördel med kommunal skött gata ända fram till tomten. Hastigheten på de flesta bostadsområden i Jomala är 30 km/h, blir hastighetsöverträdelse ett problem så finns det bl.a. möjlighet att sätta upp fartgupp längs vägen. Hasselgränd är i delgeneralplanen anvisad som matarväg, detaljplanen följer därmed helt och hållet delgeneralplanens syfte då Hasselgränd nyttas som tillfartsväg för detta område. Kalmarnäsvägen är en huvudväg till vilken anslutningar ska hålla så få som möjligt. Om det blir problem med trafiken österifrån upp för backen från Hasselgränd enskilda väg så finns det möjlighet att frångå högerregel från Granåsvägen och ge förkörsrätt för Hasselgränd, vägen har inte så brant lutning att det bör bli ett problem ens vintertid om underhållet av vägen sköts såsom bör. Trafiken från Hassellängans gårdsplan har väjningsplikt (gårdsplan till gata).

Den 700m långa miljömässigt värdefulla vägsträcka av gamla byvägen (Hasselgränd) som nämns i delgeneralplanen avser den delen av Hasselgränd som löper söderut parallellt med stranden (sträckan i ost-västlig riktning från stranden till Kalmarnäsvägen är byggd på 60-talet och ombyggd på 80-talet) alltså den landskapsmässigt värdefulla sträckan ligger utanför detaljplanen.

Grönområden med dess vegetation är viktiga både för rekreation och djurliv därför har 40% av planområde bevarats som grönområden, helt i linje med gällande delgeneralplan.

Grönområden (US, PN, P) är allmänna områden som är öppna för allmänheten oavsett vem som står som ägare till området, det finns således ingen möjlighet att stänga ut någon från ett sådant område. Den befintliga stigen på strövområdet (US) är en del av den gamla byvägen som ledde



ut till östra sidan av näset och är av kulturbyrån anvisad som kulturminne, gamla vägkroppen kommer att restaureras och nyttjas för gång och cykeltrafik samt körningar för skötseln av strövområdet. Markägaren har i detta skede inte bestämt sig om US-området ska överlåtas till kommunen, däremot överlåts alltid PN- och P-områden till kommunen vid planläggning. På US-området är det tillåtet med skogsvårdsåtgärder, kalavverkning är förbjudet. På samtliga grönområden ska lov inhämtas från kommunen innan trädfällning påbörjas.

Sammandrag av synpunkter Edgar Klam, markägare och boende i Kalmarnäs

- Planen borde innehålla en trottoar och en busshållplats i anslutning till Hasselgränd. Detta för trafiksäkerhet och attraktionsvärde för de nyinflyttade men också för de som redan bor vid Hasselgränd. Det är också av betydelse för lika behandling mellan detaljplaneområden på Kalmarnäs.

Bemötande:

Vid den planering som gjorts för byggande av Kalmarnäsvägens gång och cykelbana har ingen busshållplats anvisats vid Hasselgränd, närmaste busshållplatsen på östra sidan av Kalmarnäsvägen är på 400 m avstånd vid Östekullagatan andra hållplatser på östra sidan finns inte. Kalmarnäsvägen är en kommunal huvudväg, en busshållplats vid Hasselgränd skulle vara en motiverad trafiksäkerhetsåtgärd.

Sammandrag av synpunkter Anders Sundblom & Annika Fors, ägare av lgh. på Rösegränd 2 A

- Planen tar inte hänsyn till befintlig bebyggelse
- Området är planerat i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, nya byggnader tillåts 4 m från vår tomtgräns. Tvåvåningshus 4 m från vår rågräns kommer att skugga vår tomt, speciellt under höst och vår då solen står lågt.
- Vistelseytorna i vårt kvarter (43614) är planerade mot söder, med ny bebyggelse tätt inpå kommer områdets trivsel och värde att sjunka.
- Detaljplanen strider mot delgeneralplanens målsättningar om att naturnära karaktär ska bevaras och att också de områden, där bebyggelsen blir tät, ligger i nära anslutning till obebyggda områden. Detaljplanen tar inte befintliga terrängförhållanden i beaktande då kvartersmark har placerats på sankna områden och i kuperad terräng. Målsättningen i delgeneralplanen skulle uppfyllas om en korridor om 15 m park bevaras i naturlig tillstånd mellan kvartersmarken i nya och befintliga planområdet. Genom den korridoren fås en buffert och naturlig gräns mellan befintligt och nytt bostadsområde. Korridoren skulle också bli en viktig länk för djurlivet mellan östra och västra sidan av Kalmarnäs. Vilket gör att den biologiska mångfalden bibehålls bättre.
- Byggrätterna på tomterna i kvarter 43626 är 0,25 och är betydligt större än i kvarter 43614 vilket vi motsätter oss. Arealen för tomterna varierar mellan 923 – 1843 m² vilket motsvarar 230-459 m² i våningsyta. Byggrätten i området är inte rimlig jämfört med omkringliggande bostadsområden.
- Våningstalet på II vån för kvarter 26 kommer att leda till kraftig skuggbildning för kvarter 14 vid Rösegränd. En 8-9 m hög byggnad kan uppföras endast 4 meter från rålinjen. Detta påverkar utemiljön och trivseln på vår fastighet.



Bemötande:

Detaljplanen är en utvidgning söderut av detaljplanen från år 2000, den nya planen följer samma struktur som den gamla planen. Förlängningen söderut av bostadsområdet har bestämts i delgeneralplanen som utarbetats mellan åren 2013-2021. För byggande i det nya bostadskvarteret 43626 gäller samma avståndsregler från tomtgräns som i befintliga bostadskvarteret 43614 längs (Rösegränd). Tomterna i kvarteret 43614 (Rösegränd) är maximalt bebyggda vilket resulterat i att endast begränsade privata vistelseytor finns kvar, men för den delen ger det ingen rätt att utnyttja angränsande fastighet för att utöka tomternas grönytor. Då nya kvarteret 43626 tillåter byggande i två våningar är det motiverat att öka på minimiavståndet för byggande från tomtgräns, det är även möjligt att i planbestämmelserna införa krav på att området ska planteras. Den skog som i dag gränsar till kvarter 43614 är tätvuxen och högre än den planerade byggnationen i kvarter 43626 varför skuggning av tomterna i gamla området inte i någon större utsträckning kommer att ändra.

Delgeneralplanens målsättningar var av kommunstyrelsen fastställda riktlinjer vid upprättandet av delgeneralplanen. För den nu aktuella detaljplanen har på samma sätt målsättningar fastställts av kommunstyrelsen. Då delgeneralplanen upprättades har enligt delgeneralplanens målsättningar anvisats grönområden och bostadsområden, det nu aktuella detaljplanområdet är i delgeneralplanen anvisat som Bostadsområde som ska detaljplaneras (BS-1) med ett grönområde längs stranden (RN).

Det har visat sig att smala parkremsor mellan bostadstomter fungerar dåligt, dylika allmänna områden är svårskötta och tas ofta i olika grad i bruk av angränsande tomter bl.a. för dumpning av trädgårdsavfall, vilket ger ett ovårdat intryck som inte är syftet för allmänna grönytor. I planförslaget har i stället byggande längs tomtgränsen begränsats, området ska planteras och hållas i vårdat skick. På detta sätt skapas en grön zon mellan tomterna som tomtägarna själva förpliktigas att sköta om.

Byggrätterna har i detaljplanen angetts med exploateringsgrad dvs byggrätten baserar sig på tomtens storlek, det stämmer att hörntomterna erhåller en onödigt hög byggrätt på grund av dess utformningen för att gränsa till gata. Möjlighet finns att i detaljplanen i stället ge absoluta byggrätter per tomt. En exploateringsgrad om 20-25% av en egnahemstomt är normalt i daglägen, då det gäller tomter för flerfamiljsboenden är en normal exploateringsgrad 25-30%.

Den skog som i dag gränsar till kvarter 43614 är tätvuxen och högre än den planerade byggnationen varför skuggning av tomterna i gamla området inte i någon större utsträckning kommer att ändra fastän byggnader i två våningar uppförs på tomterna. Då nya kvarteret 43626 tillåter byggande i två våningar är det motiverat att öka på minimiavståndet för byggnader från tomtgräns.

Åtgärdsförslag

För att tillmötesgå de synpunkter som framförts under samrådtiden föreslås följande ändringar i detaljplanförslaget:



- Tomterna i kvarter 43626 uppdateras med en bredare grön-zon med prickmark mot det angränsande kvarteret (bredd 10m) och Kalmarnäsvägen (bredd 8m), prickmarken ska hållas i vårdat skick och förses med insynskyddande växtlighet.
- Då prickmarken utökas bör gränsen mellan tomt nr 4 och 5 i kvarter 43626 omformas så att tomterna kan nyttjas på ett ändamålsenligt sätt.
- Byggrätterna i BE-kvarteren anges i fast våningsyta per tomt i stället för e-tal, då erhålls mer jämlig byggrätt på tomterna oavsett utformning.
- För trafiksäkerhetens skull reserveras ett område för busshållplats vid Kalmarnäsvägen i anslutning till Hasselgränd.
- För US-området förtydligas bestämmelsen om anläggande av vägar, gamla byvägen ska restaureras och bibehållas som grusväg samt att behövliga servicevägar är tillåtna.

Övriga synpunkter föranleder inga åtgärder i planförslaget eller planprocessen.

Jomala kommun den 5 september 2024

Mathias Rösgren
planläggare