



JOMALA KOMMUN

PRÄSTGÅRDEN BY PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN

Beskrivningen avser detaljplankarta som är daterad den 11 april 2024, *reviderad den 14 augusti 2024*.

Detaljplanen omfattar ett 6,76 ha stort område inkluderande fastigheterna Vikingadalen 1:15, Backebo 8:6, Björkebo 8:7 och Roos 3:2 i Prästgården by.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 42241-42243 samt park- och trafikområden.

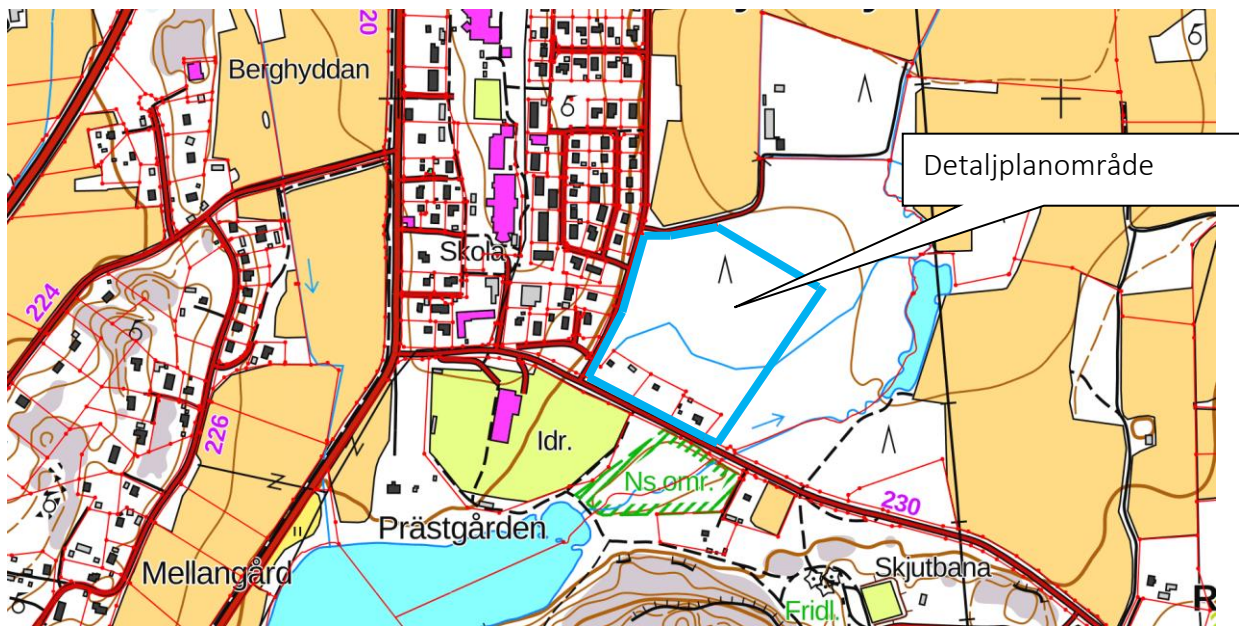


Bild 1. Utdrag ur baskartan med planområdet markerat.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING		sida
1.	HANDLINGAR	3
2.	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	
2.1	Planens syfte	3
2.2	Planens huvuddrag	3
3.	PLANDATA	
3.1	Lägesbeskrivning	3
3.2	Areal	3
3.3	Markägoförhållanden	3
4.	TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN	
4.1	Generalplanering	4
4.2	Detaljplanering	4
4.3	Byggnadsordning	5
4.4	Kommunala beslut	5
4.5	Fastighetsregister och tomtindelning	6
4.6	Byggnadsförbud	6
4.7	Baskarta	6
5.	BASFAKTA	
5.1	Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser	6
5.2	Bebyggt omgivning	7
5.3	Naturmiljö	8
5.4	Fornminnen och kulturmiljö	10
5.5	Störande faktorer	11
6.	MÅLSÄTTNINGAR	13
7.	DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING	
7.1	Markanvändning	14
7.2	Planbestämmelserna och dess beskrivning	14
7.3	Teknisk försörjning och trafiklösning	17
7.4	Tomtindelning och byggnadsrätt	17
7.5	Kontakter till markägare och grannar	18
8.	GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER	
8.1	Genomförandet	19
8.2	Miljökonsekvenser	19
8.3	Fornlämningar och kulturlandskap	19
8.4	Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen	19

1. HANDLINGAR

Utställningshandlingar till detaljplanen består av följande:

- Detaljplankarta 1:2000 med teckenförklaring
- Illustrationskarta 1:2000
- Denna planbeskrivning

Som bilaga till handlingarna finns:

1. Mätningsskarta från GiTech 1:2500/A4
2. Naturinventering av Faunatica
3. Fågel- och fladdermusinventering av Faunatica
4. Utlåtande från Ålands Landskapsregering

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

2.1 Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra exploatering av området enligt de fastslagna målsättningarna. Delgeneralplanen förpliktar till detaljplanering före nya tomter får styckas. Området ligger vid befintlig, bebyggt kommunal teknik och nära till kommunal service: daghem, skola, bibliotek och idrottsanläggningar.

2.2 Planens huvuddrag

Detaljplanen fastslår placeringen av nya tomter för boendet och en allmän tomt, parkområden och vägområden. Området skall anpassa till bostadsområdet på västra sidan samt lämna fria ytor för rekreation.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbeskrivning

Planområdet finns i Prästgården by norr om Vikingahallens idrottsanläggningar. Området är oexploaterat med kraftigt gallrat skog. Terrängen är nästan plant och stiger från sydvästra hörnet mot norr. En reservering för ledningar finns längs västra gränsen, längs Sundblomsvägen.

3.2 Areal

Planområdet omfattar ett 6,76 ha stort markområde.

3.3 Markägoförhållanden

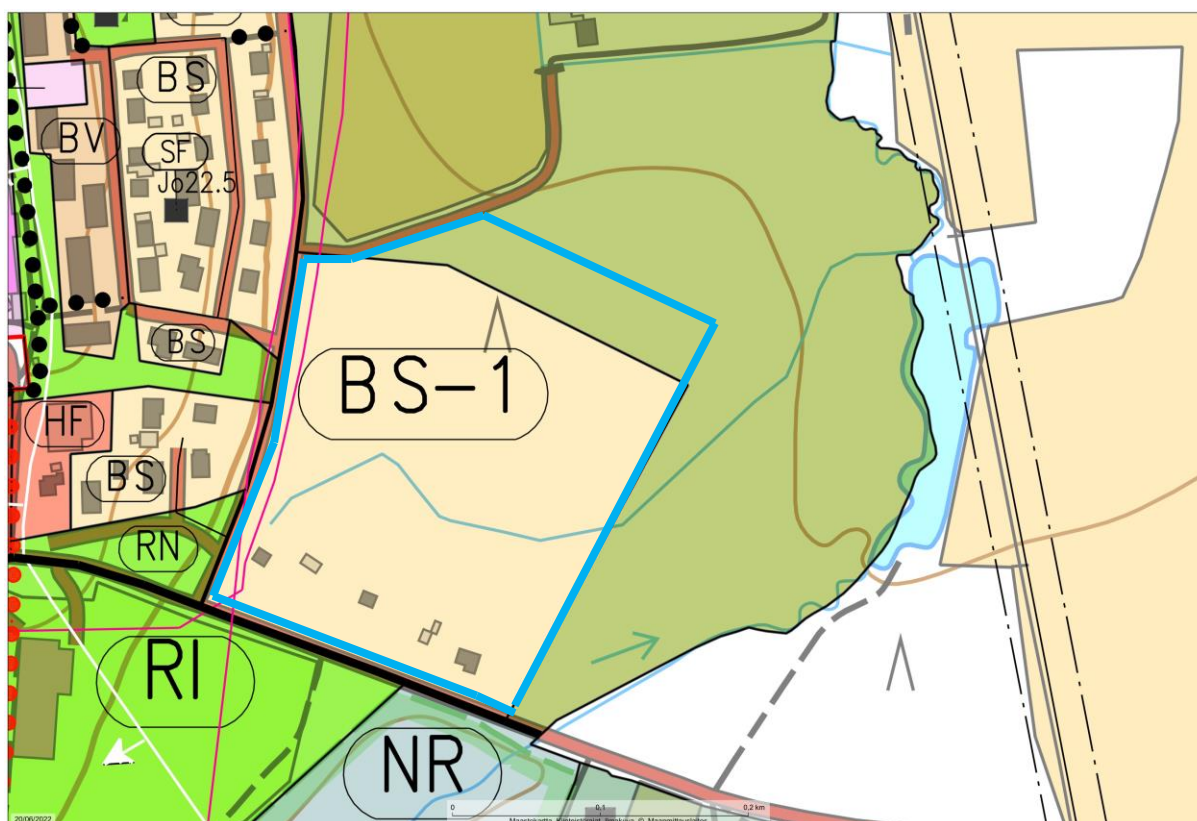
Planområdet har 4 markägare: fastigheter Vikingadalen 1:15 och Backebo 8:6 ägs av Norahus Ab, fastighet Roos 3:2 ägs av Björn Humell och fastighet Björkebo 8:7 ägs av Anna Suzette Marchini och Nicholas James Mills.

4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Generalplanering och kommunöversikt

I kommunöversikt är enda markeringen att området har en delgeneralplan som ska uppdateras.

Området hör till delgeneralplan för Centralområdet, daterat den 19 januari 2015. Största delen av planområdet har planbeteckning BS-1, småhusdominerat bostadsområde som ska detaljplaneras. Norra gränsen har planbeteckning SJ, jordbruksområde.



BS-1	SMÅHUSDOMINERAT BOSTADSOMRÅDE SOM SKALL DETALJPLANERAS. Nya tomter får styckas endast på basen av en detaljplan. Innan området detaljplaneras skall fornminnen och växtlighet inventeras. Området innehåller också park-, lek- och vågområden.
LJ	JORDBRUKSOMRÅDE. På området tillåts endast byggande som hänför sig till jordbruket. Befintliga bostadshus som finns på området får bevaras och byggas till.

Bild 2. Utdrag ur Delgeneralplanen för Centralområdet, daterat den 19 januari 2015 och planbestämmelserna. Planområdet markerat med blått.

4.2 Detaljplanering

Västra delen av planläggningsområdet hör till Byggnadsplan omfattande en del av Prästgården, fastställt den 29 juni 1971. Den olivgröna markeringen betyder avgränsning för planbeteckning "L, lantbruksområde".

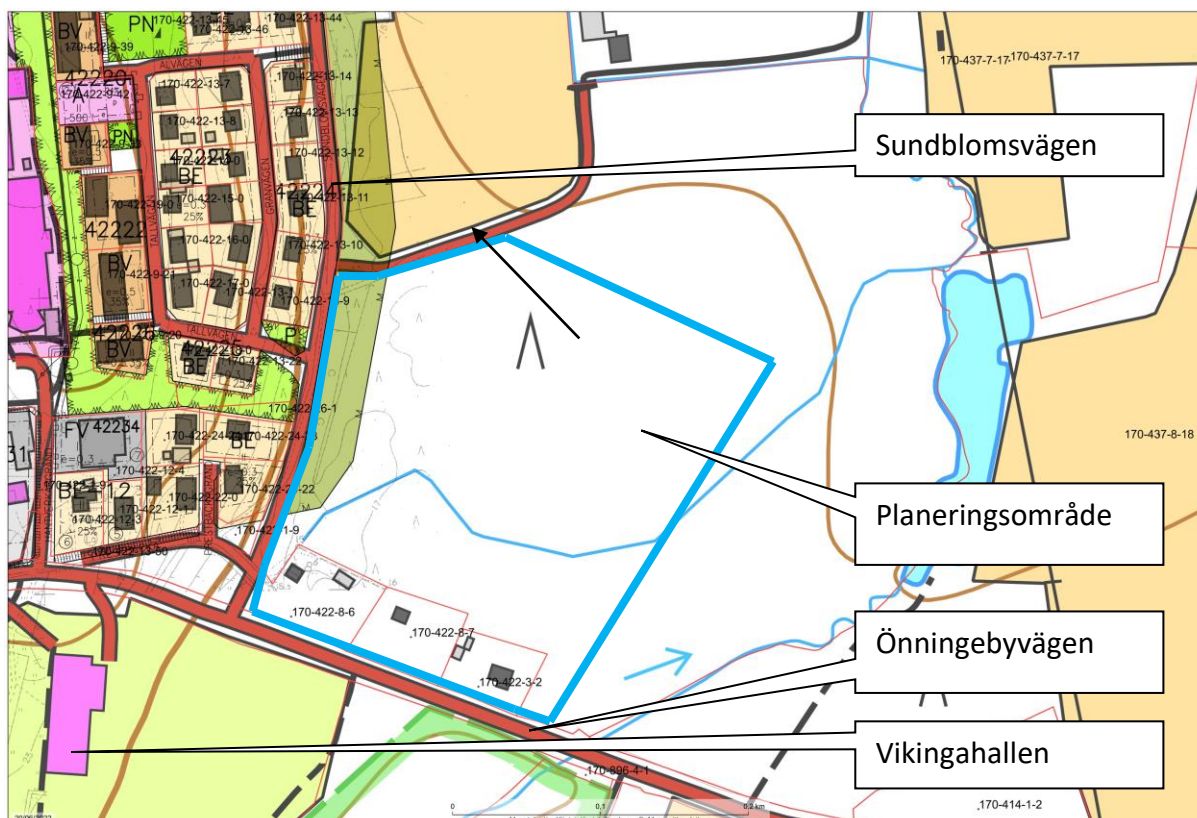


Bild 3. Utdrag från kommunens planöversikt för detaljplaner. Området som hör till anhållan är markerat med blått.

4.3 Byggnadsordning

Enligt Jomala kommunens nya byggnadsordning (24.06.2022) har planområdet inga specialbestämmelser.

4.4 Kommunala beslut

Kommunala beslut gällande detaljplanering av fastigheterna Vikingadalen 1:15, Backebo 8:6, Björkebo 8:7 och Roos 3:2 i Prästgården by:

- Den 11 september 2023 (KST§173/11.09.2023) godkänner kommunstyrelsen anhållan för detaljplanering för fastigheterna Vikingadalen 1.15 och Backebo 8:6), samt godkänner Tiina Holmberg som planläggare med villkor att markägaren står för samtliga planläggningskostnader och lämnar in målsättningar för fastställande.
- Den 30 oktober 2023 (KST§196/30.10.2023) beslöt kommunstyrelse att godkänna de inlämnade målsättningarna.
- Den 22 april 2024 beslutar Kommunstyrelsen (KSRT§68/22.04.2024) att planområdet utökas innehålla fastigheterna 170-422-3-2 och 170-422-8-7 med samma målsättningar och att ett samrådsmöte ska hållas.

4.5 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom planområdet finns 4 fastigheter med 4 ägare:

1:15	Vikingadalen	5,828 ha	Norahus Ab
8:6	Backebo	0,3874 ha	Norahus Ab
8:7	Björkebo	0,3053 ha	Anna Marachini och Nicholas Mills
3:2	Roos	0,2414 ha	Björn Humell

Tomtindelningen regleras i detaljplanen. Kvartersnummer och tomtnummer beskrivs i detaljplanen.

4.6 Byggnadsförbud

Inga byggnads- eller åtgärdsförbud finns på planområdet.

4.7 Baskarta

Baskartan har uppgjorts av Björnin GiTech Ab den 8 februari 2023.

5. BASFAKTA

5.1 Bebyggelse, miljö, befolkning och arbetsplatser

Bebyggelse

Fastigheterna Björkebo 8:7 och Roos 3:2 vid Önningebyvägen är bebyggda med egnahemshus och ekonomibyggnader. Det gamla egnahemshuset vid 8:6 Backebo, vid korsning Önningebyvägen-Sundblomsvägen har rivits på grund av dåligt skick. Resten av området är oexploaterat.

Miljö

Planområdet har varit skogbevuxen med några egnahemshus vid södra gränsen åtminstone från 1960-talet. Vägområden har ändrats, men områdets form är tydlig i grundkartan från 1968. Skogarna har innehållit mestadels barrträd.

Befolkning

Inom området bor två familjer i dagsläget.

Arbetsplatser

Planområdet har inga arbetsplatser.

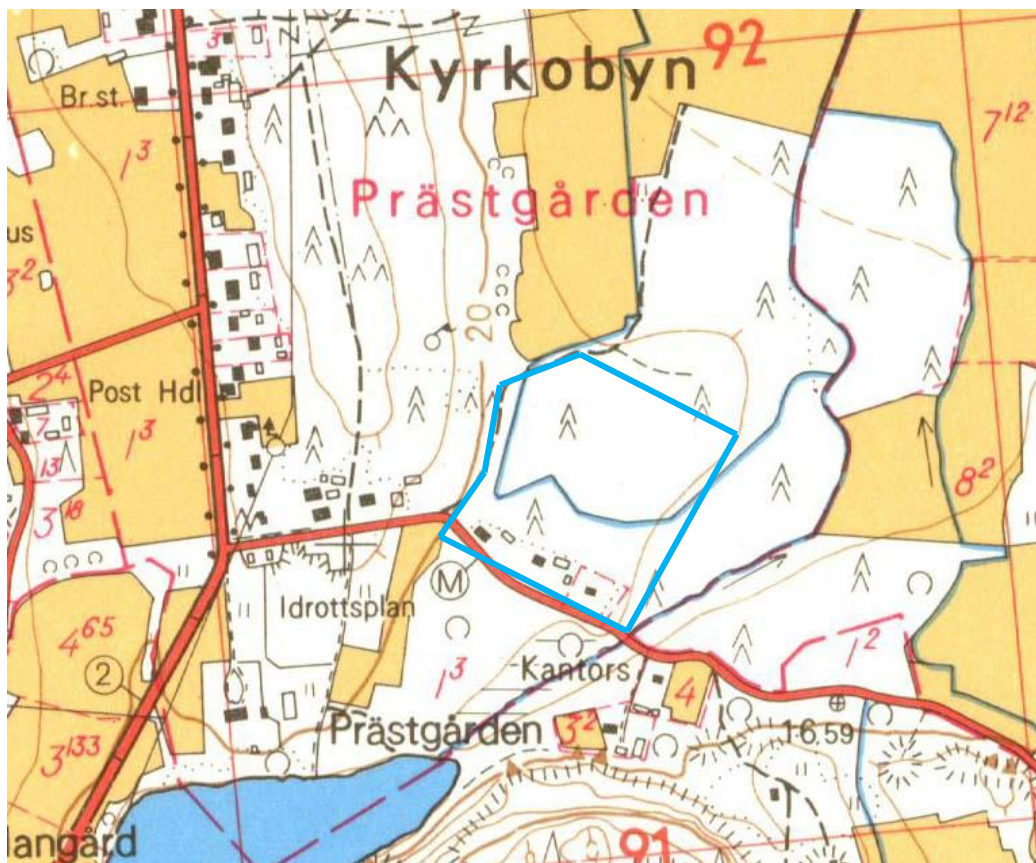


Bild 4: baskarta från 1968. Planområdet markerat med blått.

5.2 Bebyggt omgivning

Grannområdet på västra sidan består av egnahemshus och radhus, som är byggda under senaste 40 åren. Planområdet gränsar sig mot norr till Storängens stora åkerenhet. Mot öst finns skogspartier och våtmark. Mot söder bildar Önningebyvägen gränsen. På andra sidan av vägen finns Vikingahallens idrottsplaner och -hall.

Kommunkansliet ligger på 800 meters avstånd, skola och daghem på 300-600 meters avstånd. Närmaste matbutiken finns i Maxinge på 2,2 km avstånd och Mariehamns centrum på 6 km avstånd.

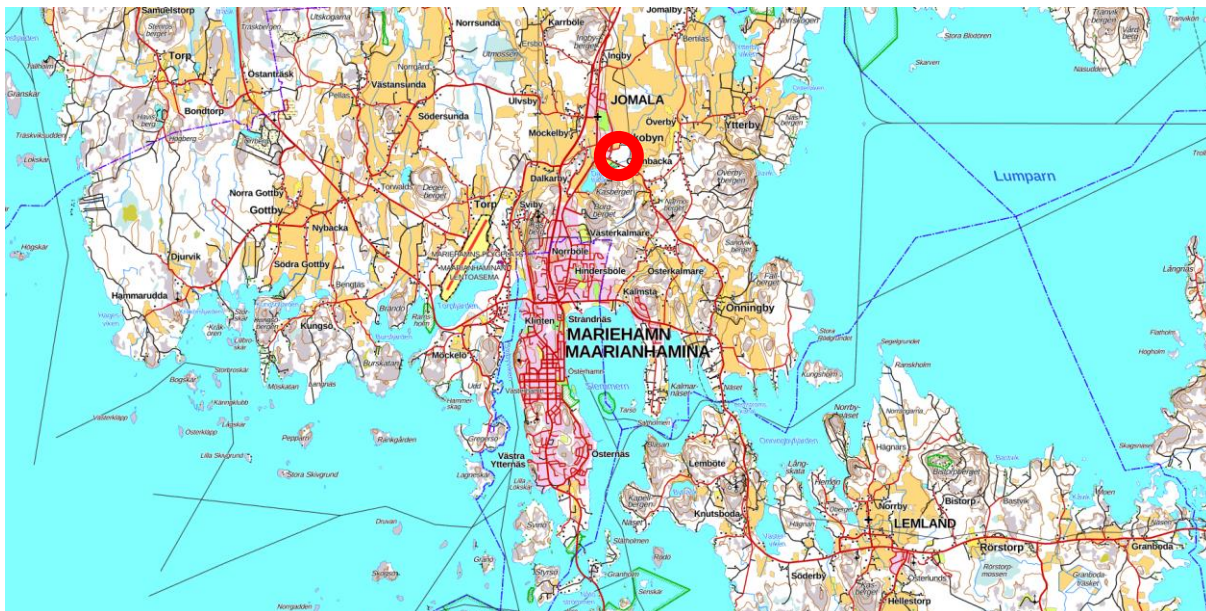


Bild 5. Lantmäteriets grundkarta med planområdet markerat.

5.3 Naturmiljö



Bild 6. Utdrag ur Lantmäteriets ortofoto.

En naturinventering beställdes i februari 2023 från Faunatica Oy, se bilaga 2 Naturinventering. Under fältarbetet påträffades inte några skyddade eller särskilt skyddsvärda eller hänsynskrävande biotoper, naturtyper eller arter enligt Landskapsförordning om skogsvård, Landskapsförordning om naturvård,

Vattenlagen eller andra viktiga biotoper för naturens mångfald (Kontula&Rainio 2018). Enligt EU:s habitatdirektiv observerades inte heller några skyddsvärda arter. Ett område markerades som skyddsvärda pga värdefulla biotoper.

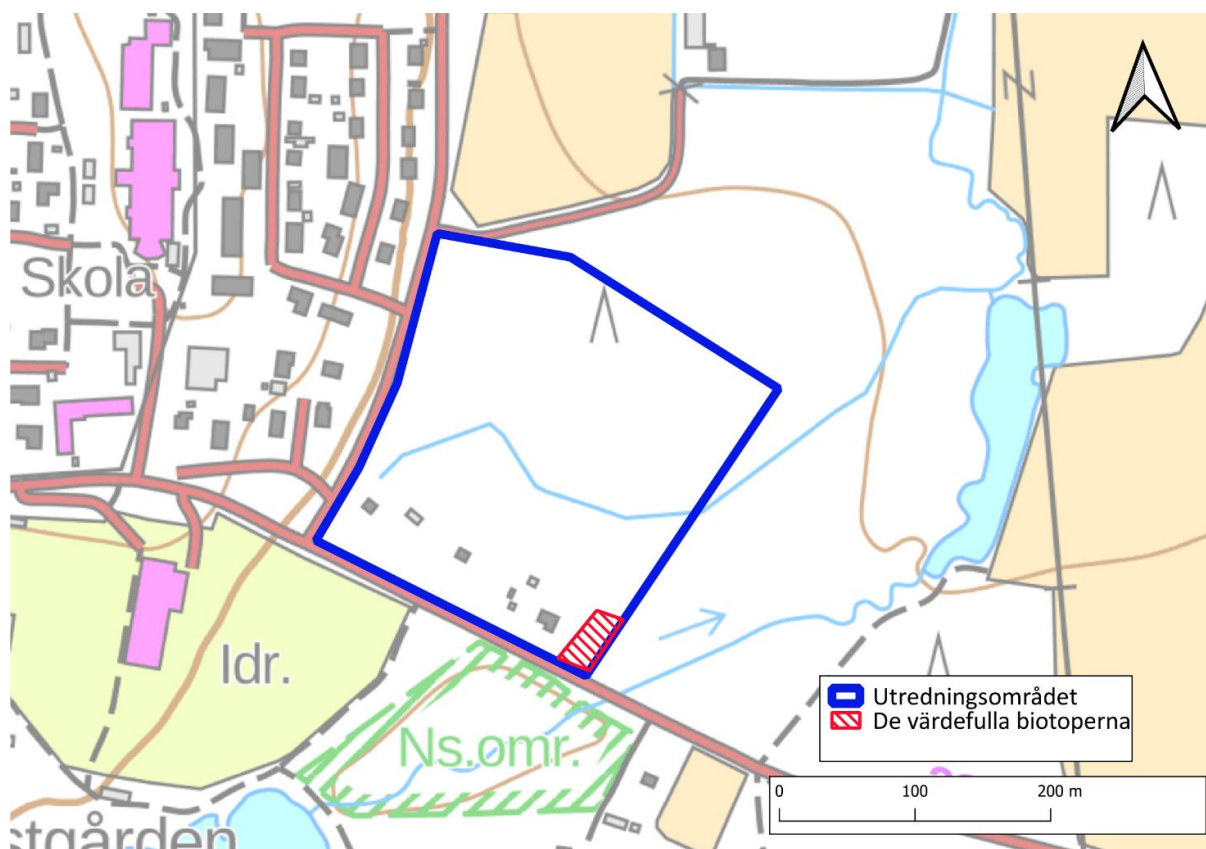


Bild 7: Faunaticas naturinventeringskarta.

En fågel- och fladdermusinventering beställdes på samma gång av Faunatica, se bilaga 3. I inventeringen utreddes de värdefullaste arterna enligt Finlands hotade och sårbara arter, arter listade i bilaga EU:s fågeldirektiv (Miljöministeriet2016) och andra nationellt eller regionellt skyddsvärda arter som är fåtaliga (Väisänen, Valkama, Koskimies).

Inom planområdet häckade inga hotklassificerade fågelarter, EU-fågeldirektivsarter eller andra fåtaliga arter. Till områdets häckande fågelfauna hör trädpiplärka, rödhake, rödvingetrast, lövsångare, talgoxe, blåmes, bofink och gulsparv. Revirtätheten är låg på grund av kalhygget. Inga fladdermöss observerades inom området.

Landskapsregeringens Miljöbyrå har informerats i mars-april 2024 om kommande planläggning. Infrastrukturavdelningen har gett ett beslut (Dnr ÅLR 2024/2441) i maj 2024 om att hänvisa till Kulturbyråns, Miljöbyråns och Vägnätsbyråns utlåtanden:

Miljöbyrå har kontrollerat planebeskrivningen och den bifogade naturvärdesbeskrivningen. Miljöbyrå har även besökt området på plats den 14.5.2024 och kunnat konstatera att det område som i naturvärdesbeskrivningen benämns

som att besitta måttligt värdefulla kvaliteter ej är lagskyddat. I och med att området som planeras ligger nära ett Natura 2000-område (Irisskärret) är Jomala kommun skyldigt att bedöma konsekvenserna av fastställande av denna plan enligt 1 mom. 24a § Landskapslag (1998:82) om naturvård.

En yrkeskunnig naturinventerare har granskat området i flera omgångar och konstaterat att det inte finns enligt lagen skyddade eller skyddsvärda arter eller biotoper. Det ovannämnda naturskyddsområdet "Irisskärret" är på andra sidan av Önningebyvägen med 70 meters avstånd till närmaste nya byggytor och utan direkta ändringar till avrinningsområdet till Irisskärret. Enligt LL om naturvård ska en miljöbedömning genomföras om 1) området är angivet som område som bör fredas, 2) området är förklarat som särskilt skyddsområde eller 3) planen har betydande skadliga verkningar som når (skydds)området. Ingen av dessa egenskaper uppfylls.

5.4 Fornminnen och kulturmiljö

Landskapsregeringens Kulturbyrå informerades av kommande planläggning i mars-april 2024. Kulturbyrån har gett ett utlåtande (Brevnr 106 U3), där den konstaterar att planområdet behöver genomgå arkeologisk utredning, vilket är redan genomfört 2021. Jomala kommun har beställt en fornminnesinventering av Ark-byroo för uppdatering av delgeneralplanen i Prästgården by i juli 2021. Detaljplanområdet hör till inventeringen. Inga fornminnen upptäcktes i inventeringen.

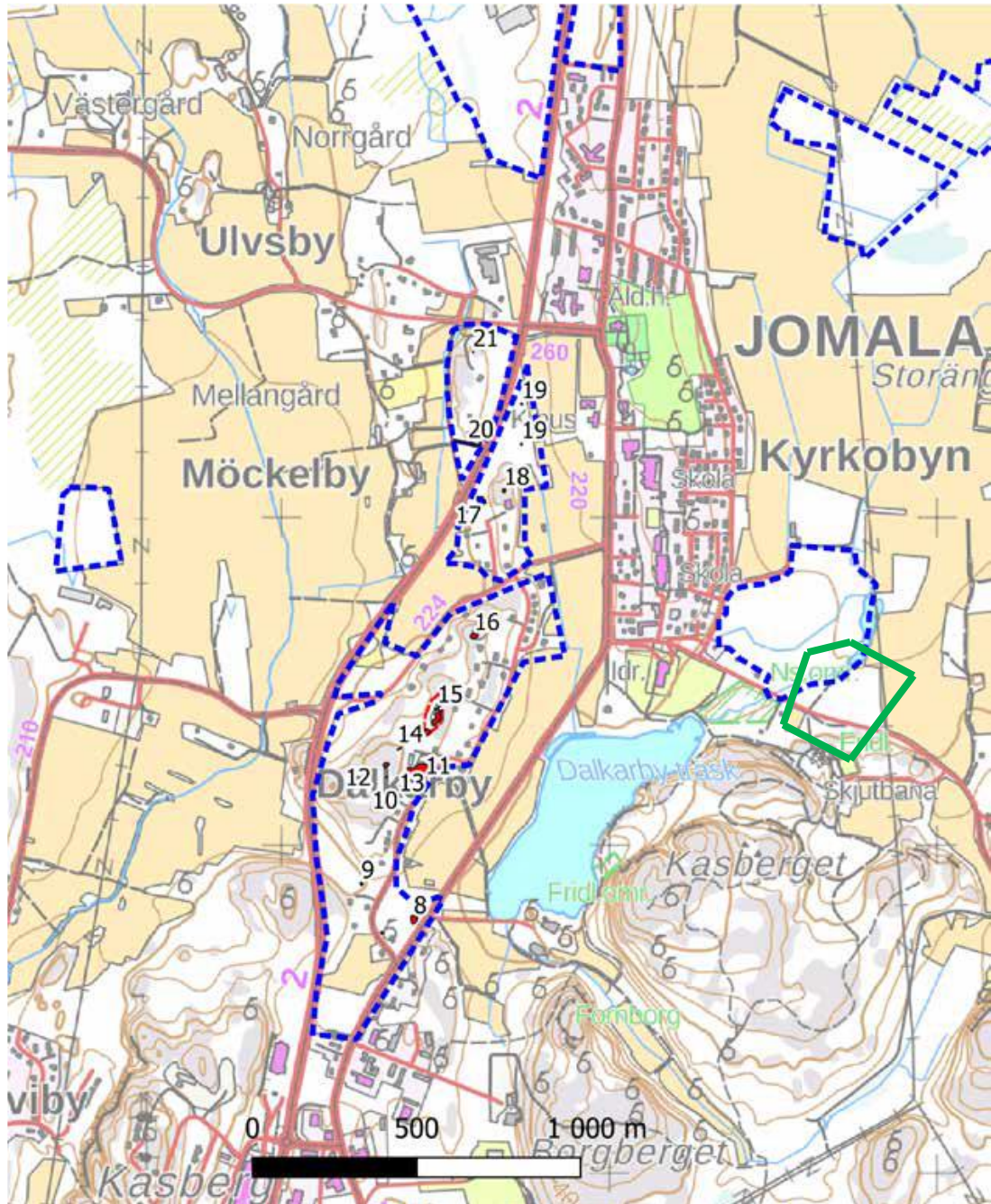


Bild 8. De inventerade områden avgränsade med blått och de upptäckta objekten med rött. Planområdet markerat med grönt.

5.5 Störande faktorer

Området lämpar sig bra för småskalig boende. Den enda störande faktorn kan anses vara ledningarna i sydvästra hörnet inom A-tomten. Ledningarna och deras eventuella flytt måste planeras i samband av framtida projektering av tomten. Tomtens storlek 4010 m² möjliggör också placering av huskroppen mot norra, utanför ledningsstråket.

Diket som löper genom området i väst-östlig riktning har lokal betydelse, speciellt för den syd-västra hörnet av planeringsområdet. Tillrinningsområdet är inte stort men Sundblomsvägen och Öningebyvägen dammar syd-västra hörnet, som behöver diket för dagvattenhantering. Diket är planerat att flyttas till

mitten av kvarter 42241 och sedan leds det längs planområdets östra gräns till det kopplas till befintlig placering öster om kvarter 42242. Tomtägarna för tomterna 2-5 vid Önningebyvägen önskar denna placering för att säkerställa dagvattenavrinning för sina tomter. Naturinventeringen ser inga nackdelar för den sträckningen.

I utlåtandet av Landskapsregeringens Vagnätsbyrå (Brevnr 47 13) konstaterades, att 1) detaljplanområde får inte inkräkta vägområdet, 2) en byggnad får ej förekomma närmare än 20 meter från körbanans mitt, 3) Om fastigheter längs Önningebyvägen får delas, måste infarten vara gemensam dvs inga nya anslutningar tillåts 4) sikten vid en anslutning måste vara tillräcklig och 5) att vid eventuell framtida byggnation av en cykel- och gångbana längs Önningebyvägen bör banan sammanslås via förrättning med vägområdet. Planförslaget möjliggör alla punkter.

6. MÅLSÄTTNINGAR

Den 11 september godkände kommunstyrelsen anhållan om planläggning (KST§173/11.09.2023) under förutsättning att markägaren åtar sig att stå för planläggningskostnaderna. Kommunstyrelsen godkände planläggaren och beslöt att separata målsättningar ska lämnas till kommunen innan ärendets nästa behandling.

Den 30 oktober 2023 godkände Kommunstyrelsen i Jomala (KST§96/30.10.2023) målsättningarna för planläggningen. De fastställda målsättningarna är:

- Att området planläggs för egnahemshus, kopplade småhus och radhus för boende enligt delgeneralplanen,
- Att en ny baskarta inmäts,
- Att en naturinventering genomförs och rekommendationerna beaktas i planeringen,
- Att inventeringar och utlåtanden från Landskapets Miljöbyrå, Kulturbedebyrå och Trafikavdelning beaktas,
- Att ny bebyggelse anpassas till terrängen och omgivningen,
- Att stora ingrepp till terrängen som vägschakt eller massiva påfyllningar undviks,
- Att tillräckligt stora fri/parkområden reserveras för rekreation och lek,
- Att vägnät och hårdgjorda ytor minimeras enligt kommunens principer för dagvattenhantering och att
- Att befintlig infrastruktur och service utnyttjas för de boende.

7. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

7.1 Markanvändning

Planlösningen baserar sig på markägandet, de fastslagna målsättningar, terrängförhållanden, kommunaltekniska ledningar, naturinventeringens rekommendationer och den gällande delgeneralplanen.

Den totala markanvändningen i detaljplanförslaget är följande:

	Areal ha	% av pl.omr
Bostadsbebyggelse (BE, BER, BR)	5,07	75 %
Parkområden, strövområden (P, PN)	1.06	16 %
Trafikområden	<u>0,62</u>	<u>9 %</u>
	6,75	100,0

7.2 Planbestämmelserna och dess beskrivning

Kvartersområde för allmänna byggnader (A)

Tomten för allmänna byggnader finns i planområdets sydvästra hörnet och har en areal på 3347 m². Exploateringsstalet är $e=0,35$, vilket ger en byggrätt på 1175 m². Det högsta tillåtna våningstalet är 2. Inom tomtområdet finns kommunala vatten- och avloppsledningar i sydvästra hörnet. Ledningarna ska tas hänsyn till i fortsatt planering av tomten. En cykel- och gångbana planeras till södra tomtgränsen längs Önningebyvägen. Ett smalt parkområde skiljer A-tomten från de befintliga bostadstomterna enligt markägarnas önskemål.

Kvartersområde för egnahemsbebyggelse (BE)

Egnahems kvarteren är placerade vid den minsta tomtvägen i baksidan av kvarter 42241. Arealen för egnahemshustomter varierar mellan 1139 och 2356 m². Tomtantalet är totalt 6. På varje tomt får en bostadsbyggnad inrymmande högst två lägenheter uppföras. Mängden ekonomibygnader som får uppföras är bunden till tomtens areal. Tomter under 2000 kvm får ha en ekonomibygnad, tomter över 2000 kvm två ekonomibygnader. Byggrätt är 20 % av tomtens areal och framgår i tabell i kapitel 7.4 "Tomtindelning och byggnadsrätt". Till byggrätten räknas bostadsbyggnad och alla ekonomibygnader.

Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns ska vara minst 5 meter om detaljplanen inget annat anvisar. Med grannens samtycke får en ekonomibygnad placeras närmare gränsen. Det vinkelräta avståndet från garageport till gatuområdets gräns ska vara minst 6 meter. Terrass, skärmtak och utrymmen som inte räknas tillvåningsytan får med grannens samtycke placeras utanför byggytan, dock inte närmare än 2 meter från tomtgränsen.

På varje tomt ska minst 2 bilplatser reserveras per bostad. Vid tomtgränserna får inte finnas höjdskillnader mellan tomterna. Om grannen ger sitt skriftliga tillstånd kan dock stödmurar, slänter osv. byggas. De obebyggda delarna av tomtområde som inte används som gångbanor eller bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick. Hårdgjorda ytor ska undvikas.

Byggnaderna ska förses med sadeltak, brutet sadeltak eller pulpettak. Fasaderna ska bestå av trä, puts eller en kombination av dessa. Det högsta tillåtna våningstalet är två.

Kvartersområde för egnahem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BER)

BER-tomtarna finns i kvarter 42241 och 42242. Arealen enligt de riktgivande tomtgränserna varierar mellan 1070 och 1706 m² för 12 tomter. Tomtgränserna får justeras samt tomterna sammanslås. Förutom bostadshus får på tomten byggas separata ekonomibygnad, garage och biltak.

Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns ska vara minst 5 meter om detaljplanen inget annat anvisar. Med grannens samtycke får en ekonomibygnad placeras närmare gränsen. Det vinkelräta avståndet från garageport till gatuområdets gräns ska vara minst 6 meter. Terrass, skärmtak och utrymmen som inte räknas tillvåningsytan får med grannens samtycke placeras utanför byggytan, dock inte närmare än 2 meter från tomtgränsen. Enhetlig fasad- och takåslinje får inte överstiga 25 meter utan ska brytas genom förskjutning eller indragning med minst 1 meter alternativt i höjdriktning med minst 0,5 meter.

Om tomterna byggs med egnahemshus eller parhus, ska minst 2 bilplatser reserveras per bostad. Om tomterna byggs med radhus, ska 1 bilplats reserveras för lägenheter vars lägenhetsyta är mindre än 60 kvm och 2 bilplatser för större lägenheter.

Vid tomtgränserna får inte finnas höjdskillnader mellan tomterna. Om grannen ger sitt skriftliga tillstånd kan dock stödmurar, slänter osv. byggas. De obebyggda delarna av tomtområde som inte används som gångbanor eller bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick. Mot Önningebyvägen finns markerat en 5 m bred område, som ska planteras. Genom området får infartsväg till tomten ordnas. Kommunen reserverar möjlighet att i framtiden kunna använda en del av området för en kommunal gång- och cykelväg. Tomterna ska inhägnas mot P-, PN- och vägområden. Hårdgjorda ytor ska undvikas.

Byggnaderna ska förses med sadeltak, brutet sadeltak eller pulpettak. Taklutningen ska variera mellan 8 och 32 grader. Fasaderna ska bestå av trä, puts eller en kombination av dessa. Det högsta tillåtna våningstalet är två.

Kvartersområde för radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BR)

BER-tomtarna finns i kvarter 42243. Arealen varierar mellan 5405 och 5771 m² för 4 tomter. Inom området får uppföras kopplade småhus och radhus för bostadsändamål. Förutom bostadshus får på tomten byggas separata ekonomibygnad, garage och biltak.

Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns ska vara minst 5 meter om detaljplanen inget annat anvisar. Med grannens samtycke får en ekonomibygnad placeras närmare gränsen. Det vinkelräta avståndet från

garageport till gatuområdets gräns ska vara minst 6 meter. Terrass, skärmtak och utrymmen som inte räknas tillvåningsytan får med grannens samtycke placeras utanför byggytan, dock inte närmare än 2 meter från tomtgränsen. Enhetlig fasad- och takåslinje får inte överstiga 25 meter utan ska brytas genom förskjutning eller indragning med minst 1 meter alternativt i höjdriktning med minst 0,5 meter.

Vid tomtgränserna får inte finnas höjdskillnader mellan tomterna. Om grannen ger sitt skriftliga tillstånd kan dock stödmurar, slänter osv. byggas. De obebyggda delarna av tomtområde som inte används som gångbanor eller bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick. Tomterna ska inhägnas mot P-, PN- och vägområden. Hårdgjorda ytor ska undvikas.

Byggnaderna ska förses med sadeltak, brutet sadeltak eller pulpettak. Taklutningen ska variera mellan 6 och 32 grader. Fasaderna ska bestå av trä, puts eller en kombination av dessa. Det högsta tillåtna våningstalet är två. 1 bilplats ska reserveras för lägenheter vars lägenhetsyta är mindre än 60 kvm och 2 bilplatser för större lägenheter.

Parkområde inom vilket får kvarters- och områdeslekplats iordningställas (P)

Området har en areal på 5709 m² den finns i mellersta delen av planområdet, mot Sundblomsvägen. På området får förläggas mindre konstruktioner som betjänar områdets användning för lek, idrott eller rekreation. Området kan också innehålla mindre konstruktioner för kommunalteknisk försörjning. Inom området finns en lekplats riktgivande markerad. Inom området får en dagvattendamm anläggas.

Park i naturtillstånd (PN)

Området finns i två delar: i nordvästra hörnet och i sydöstra hörnet. Arealerna är 3724 m² och 1189 m². Området är i dagsläget hårt gallrat men ska i fortsättningen bevaras i naturligt tillstånd. Gallring för skötsel är tillåtet även i framtiden. På området får anläggas stigar, sittplatser och mindre konstruktioner som betjänar områdets användning som friluftsområde. Området kan också innehålla mindre konstruktioner för kommunalteknisk försörjning. Inom området får en dagvattendamm anläggas.

Vägområden

Vikingadalens, infartsvägens bredd är 15 meter i det centrala området. ~~De övriga vägarna~~ *Haralds gränd* har en bredd på 10 meter. Infartsvägen föreslås få en parkallé-liknande karaktär med en trädrad i området mellan körfält och cg-väg. Anslutningen, tomtvägen och kommunaltekniken för enskilda tomter ska vara byggda före tomterna får styckas eller bygglov beviljas. Området får dock förverkligas i flera etapper.

Trafikområdenas totalareal är 6221 m², endast 9 % av planområdets yta. Det låga procenttalet orsakas av effektiv tomtplacering och medveten minimering av väglängd.

7.3 Teknisk försörjning och trafiklösning

Vatten- och avloppsledning finns vid Sundblomsvägen, väster om planlägningsområdet.

Trafiklösningen är enkel och skapar ett lugnt nytt bostadsområde utan störning till befintliga bostadsområden. En ny anslutning behövs mot Sundblomsvägen. Från denna anslutning matas hela nya planområdet utan genomfart via området. Infartsvägen föreslås få en parkallé-liknande karaktär och tomtplacering möjliggör också en cg-väg vid västra planområdet, genom parkområden.

7.4 Tomtindelning och byggnadsrätt

Inom planeringsområde finns 3 kvarter där bostadstomterna och en allmän tomt är ordnade. Tomtindelningen och placering är visade på plankartan.

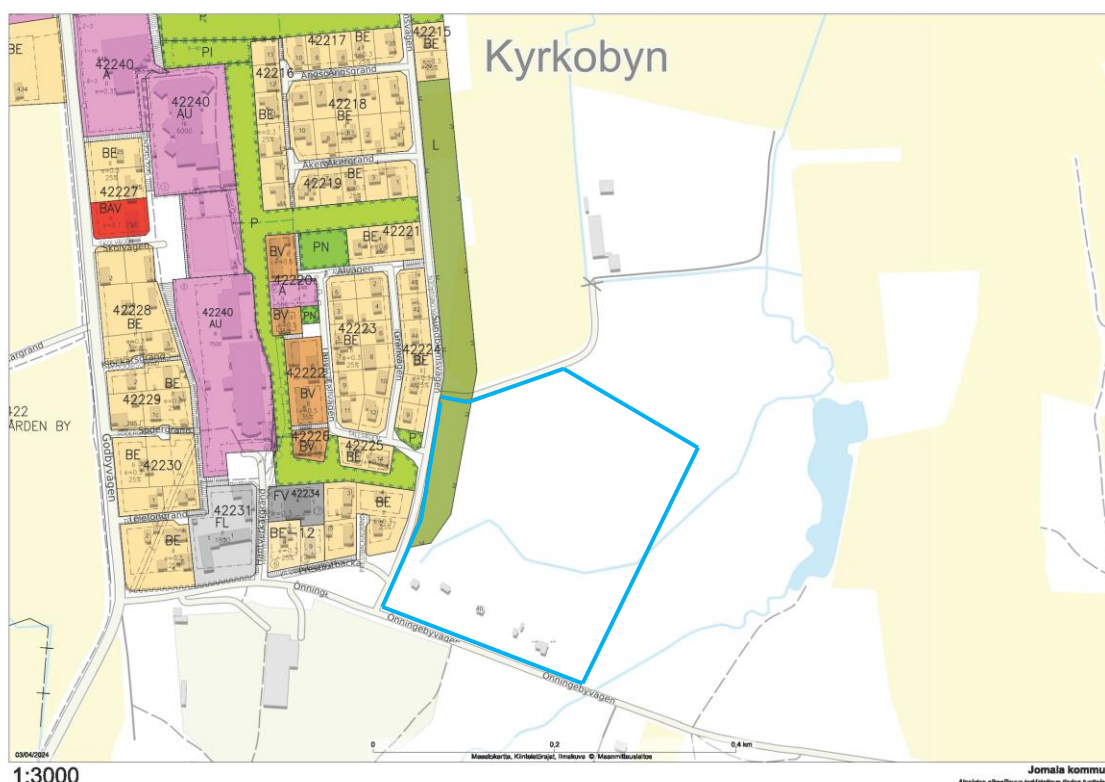


Bild 9: Utdrag ur kommunens plansammanställning för detaljplaner. Planområdet markerat med blått.

Planområdet gränsar sig till Prästgården byns tätbebyggelse och utvecklar bystrukturen längre österut enligt kommunens målsättningar som visas i delgeneralplanen. Därför är föreslagen byggrätt och mängd parkområden jämförbar med resten av Prästgården by, se bild 9.

Kvarter	Tomt	Planbeteckning	Areal	e-tal	Byggrätt
42241	1	A	3347	0,35	1171,45
	2	BER	1706	0,25	426,5
		tilläggsomr	664		
	3	BER	1430	0,25	357,5
	4	BER	1070	0,25	267,5
	5	BER	1483	0,25	370,75
	6	BE	1408	0,2	281,6
	7	BE	1602	0,2	320,4
	8	BE	2355	0,2	471
	9	BE	1293	0,2	258,6
	10	BE	1216	0,2	243,2
11	BE	1139	0,2	227,8	
42242	1	BER	1180	0,25	295
	2	BER	1202	0,25	300,5
	3	BER	1202	0,25	300,5
	4	BER	1202	0,25	300,5
	5	BER	1180	0,25	295
	6	BER	1202	0,25	300,5
	7	BER	1202	0,25	300,5
	8	BER	1202	0,25	300,5
42243	1	BR	5771	0,3	1731,3
	2	BR	5756	0,3	1726,8
	3	BR	5508	0,3	1652,4
	4	BR	5405	0,3	1621,5
			50725		13521,3

Bild 8. Tabell om tomtstorlek, exploateringsstal och byggrätt.

7.5 Kontakter till markägare och grannar

Detaljplanen är initierat av markägaren till de största fastigheter, Nora-hus. Ab. De andra markägarna har ställt sig positivt att medverka i planen, vilket bekräftades med KST beslut. Planläggaren har haft aktiv kontakt med markägarna under planeringsprocessen för att informera och uppfylla markägarnas önskemål. Ett samrådsmöte hölls den 16 maj. En skriftlig åsikt lämnades in där ägarna till fastighet Björkebo 8:7 vill ha tomten för allmänna byggnader (A) förflyttad. ~~På grund av gemensamma möten är ett parkområde inritad till plankartan mellan A tomt och Björkebo.~~ Kommunens planläggare prefererar den förslagna placeringen av en A-tomt. *Ett 664 m² stort område reserveras som tilläggsområde för tomt 2 i kvarter 42241 för att kunna avskärma A-tomten enligt markägarens önskemål.*

Grannar till planområdet är endast två: Jomala kommun och Jomala församling: Jomala församling har sålt fastigheterna till Nora-hus Ab för planläggning för byggnation och därav är medveten och har godkänt planläggningens syfte. Planläggaren har haft kontakt med kommunen vid flera tillfällen för att försäkra att detaljplanen följer kommunens långsiktiga målsättningar för områdets

utveckling. Detaljplaneförslaget följer också kommunens gällande delgeneralplan i stora drag.

8. GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER

8.1 Genomförandet

Området har planlagts på markägarnas initiativ. Eftersom marken är i privat ägo, sker exploateringen i den takten markägaren vill. Vägförbindelserna och kommunaltekniken skall vara ordnade till tomten före byggandet kan påbörjas. Området får förverkligas i flera etapper.

8.2 Miljökonsekvenser

Området har varit oexploaterat men hård gallrat, delvis efter stormen Alfrida. Områdets mångfaldighet har lidit med gallringarna, som ändå ska räknas som vanligt skogsbruk. Ny exploatering kommer att skapa hårdlagda ytor samt monokulturer med tex gräsmatta. Slitaget av kvarvarande grönområden kommer att öka. På basis av boendetyper (småhus) och närliggande friluftsområden kommer slitaget att hållas på en rimlig nivå. 16% av planeringsområdet består av grönområden (P+PN). Byggnation med egnahemshus, småhus och radhus i högst 2 våningar är anpassat till den befintliga bebyggelsen väster om planområdet.

Detaljplanen uppfyller de framlagda kraven i Jomala kommuns Strategi för dagvattenhantering. All nybyggnation ska anslutas till kommunala nät och mängden hårdlagda ytor förblir liten även med tillåten maximal exploatering.

Naturinventeringens rekommendationer följs genom att de värdefulla biotoperna är inom PN-området hotas inte av byggnation.

8.3 Fornlämningar och kulturlandskap

Inom planeringsområdet finns inga fasta fornminnen eller kulturmiljöer.

8.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen

Trafiken via Sundblomsvägen kommer att öka i den takten nya tomter styckas och byggs. Den utökade trafiken påverkas främst två egnahemshus väster om Sundblomsvägen. Dessa tomter har sina infarter västerifrån via Prästbackavägen vilket minskar ändringar i omständigheterna.

Trafikökningen vid Önningebyvägen kommer att vara så liten jämfört med dagens trafikmängd att den inte kan anses medföra betydande ändringar till dagsläget.

Antalet invånare kan stiga statistisk med 224 räknat med den genomsnittliga 3,5 personer per hushåll och fullbyggt område. De nya tomterna passar bra till barnfamiljer, vilket också stöds av närhet till daghem, skola och idrottsanläggningar. För kommunen är ett tilläggsområde till tätbebyggelse nära befintlig service och kommunal teknik det effektivaste sättet för tillväxt.

Belastningen av grönområden inom planeringsområdet förväntas öka. Därför rekommenderas att cg-banor och stigar byggs och arrangeras inom området och kopplas till befintliga nät.

En allmän lekplats är markerat i den mellersta delen, inom P-område.

I Mariehamn den 11 april 2024,
Reviderad den 14 augusti 2024

Tiina Holmberg