

SUNDS KOMMUN
FINBY OCH SMEDSBÖLE BYAR

DETALJPLANÄNDRING FÖR TOMT 1 I KVARTER 10 SAMT EN DEL AV STRÖVOMRÅDET

PLANBESKRIVNING

**Genom detaljplanändringen förstoras tomt 1 i kvarter 10 och byggrätten höjs.
Beskrivningen avser detaljplankartan som är daterad den 5 mars 2025.**

Områdesbestämning: Detaljplanändringen omfattar tomt 1 i kvarter 10 och en del av strövområdet norr om tomten.

Lägesbestämning: Detaljplanändringsområdet omfattar ett 13.649 m² stort område vid Svensbölevägen i Finby.

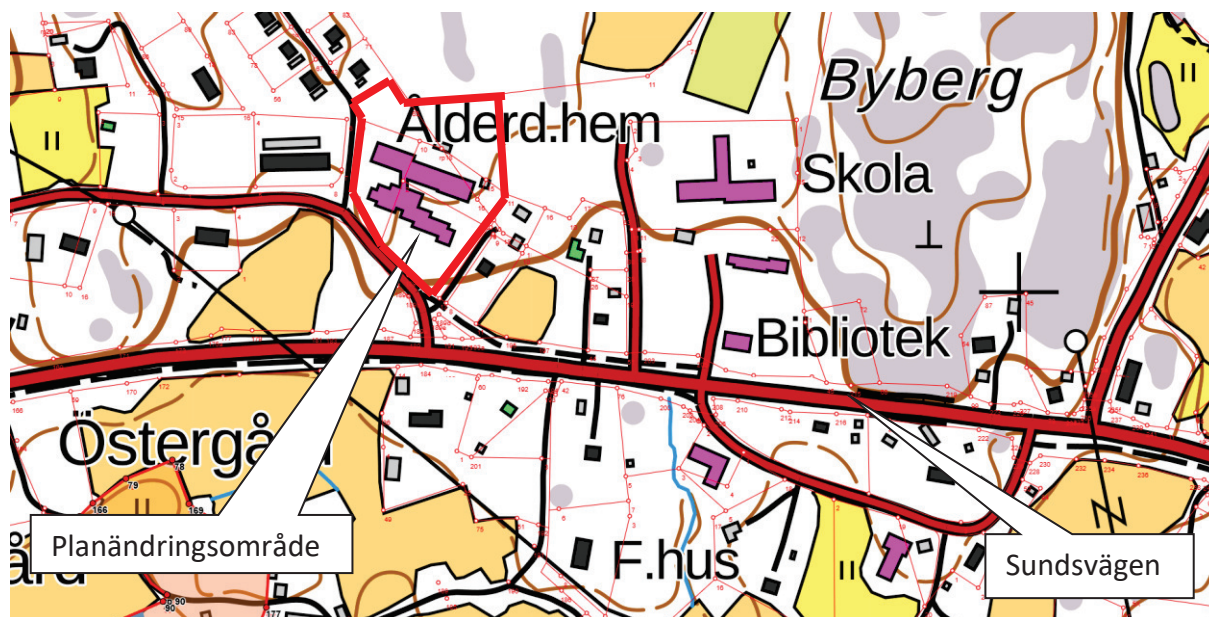


Bild 1: utdrag ur LMV:s baskarta, planändringsområde markerat med rött.

BASFAKTA

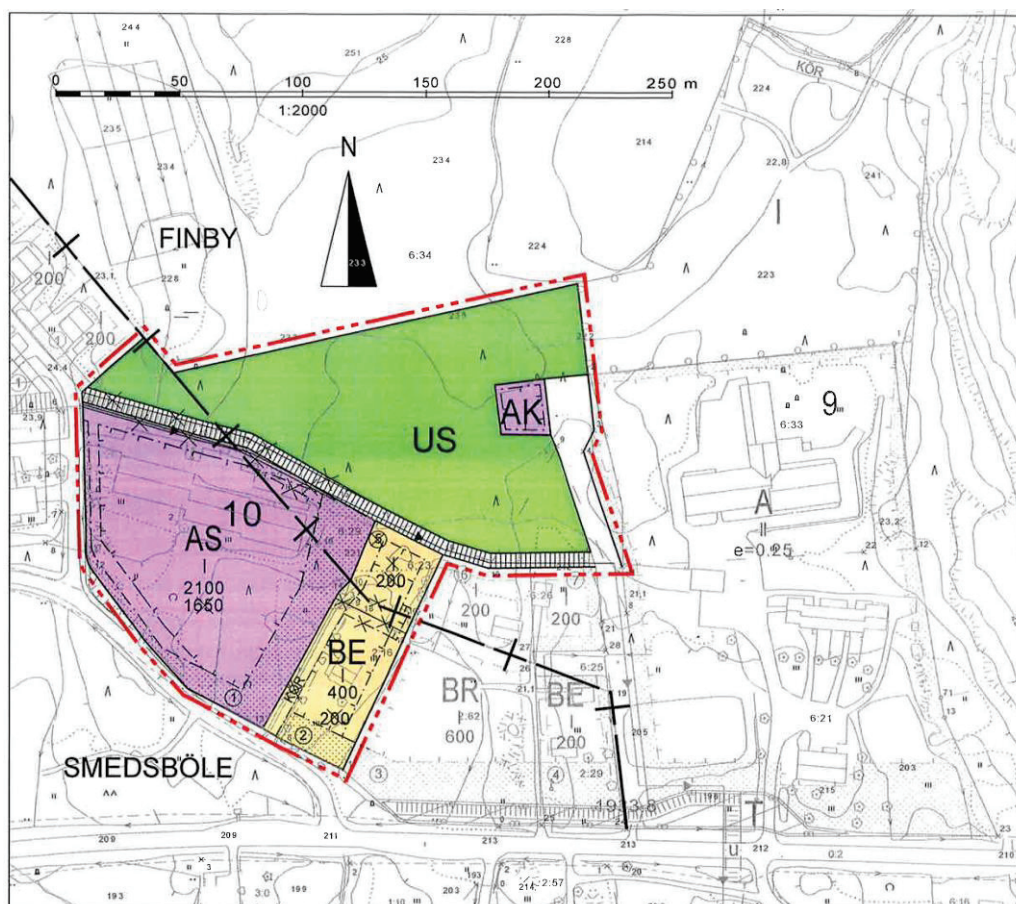
Generalplan

Planändringsområdet har ingen generalplan.

Gällande detaljplan

Planändringsområdet hör till den 22 september 2009 av Kommunfullmäktige antagna detaljplanen, som innefattar kvarter 10 i Finby och Smedsböle byar. Tomt 1 har planbeteckning AS, kvartersområde för byggnader för social verksamhet, avsett för serviceboende. Tomt 2 har planbeteckning BE, kvartersområde för egnahemshus. Resten av detaljplanområdet är strövområde US.

Planbeteckning AS har inga speciella krav för byggnation. Inom tomten med planbeteckning BE tillåts högst två från varandra fristående byggnader, en bostadsbyggnad och en ekonomibyggnad. För planbeteckning US, frilufts- och strövområde stipuleras att "På området får anläggas friluftstigar och motions banor samt mindre konstruktioner, som betjänar områdets verksamhet".



Karta 2: Gällande detaljplan antagen av Kommunfullmäktige den 22 september 2009.

Byggnadsordning

I kommunens byggnadsordning som trädde i kraft 2000 finns inga specialbestämmelser gällande området.

Fastighetsregister och tomtindelning

Detaljplanändringen omfattar en tomt: tomt 1 i kvarter 10.

Detaljplanändringen omfattar fastigheterna 2:39, 2:40, 2:61 och en del av 2:51 i Smedsböle by och fastigheterna 6:27, 6:29 och en del av 6:37 i Finby by.

Beslut

Kommunstyrelsen har beslutat

Baskarta

Som baskarta har använts förra detaljplanändring från 2009 kompletterat med serviceboende Tallgårdens tillbyggnad från 2010.

Markägande och grannar

Planändringsområdet ägs av Sunds kommun. Planändringen har ringa konsekvenser till miljön, för den utökade byggytan finns på norra sidan mot strövområdet, utan rågrannar. Enligt PBL kommer alla berörda att ha möjlighet att lämna in synpunkter och besvär under utställningstiden för planen.

Bebyggelse

Tomten är bebyggd med en serviceboende på 2165 m². Parkering och kommunalteknik är färdigbyggda och gårdsområdet bebyggt inom tomt.

DETALJPLANÄNDRING

Motivering

Planändringen är initierat av kommunen. Tallgårdens serviceboende behöver mera fristående förrådsutrymmen för verksamheten och flera parkeringsplatser i framtiden.

Innehåll

I planändringen förstoras tomten för serviceboende med 1300 kvm norrut, mot strövområdet. Det utökade tomtområdet har fått en skild byggyta för ekonomibyggnader mot norra tomtgränsen. Detta skapar flexibilitet för verksamhet och parkering i framtiden.

Strövområdet är förminskat med motsvarande 1300 kvm, vilket utgör 12% av hela strövområdets yta i gällande plan. Reserveringen för en cykel- och gångbana är borttagen norr om AS-tomten, för den är inte bebyggt och behovet finns inte. Den delen som är kvar av cg-vägen i gällande plan är i bruk av skolan som en del av motionsbanan.

Detaljplanändringen följer Plan- och Bygglagens krav på detaljplanens innehåll:

1. Marken utnyttjas på ett ekonomisk och ekologiskt hållbart sätt: Tomten är i bruk för serviceboendet, vars verksamhet planändringen stöder.
2. Trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshantering samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt sätt: Planändringen påverkar inte vägområden, kommunaltekniken är färdigt byggt och räddningsvägar påverkas inte.
3. Det skapas en trivsam, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder. Tomten är bebyggt med serviceboende, där smidiga promenadstråk inom tomten, parkering nära ingångar och släta ytor garanterar en jämställd och tillgänglig service.
4. Särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt: Bybilden ändras inte när tillbyggnadsmöjligheterna är småskaliga och placerade mot strövområdet.
5. Estetiska och kulturhistoriska värden påverkas inte mer än nödvändigt: området har inga speciella kulturhistoriska värden.
6. Det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation: inga ändringar jämfört med dagens plan i denna punkt. Förminskningen av strövområdet är marginellt och friytorna är tillräckliga.
7. Skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse: planändringen förutsätter inga ändringar till befintlig byggnation men tillåter småskaliga ekonomibyggnader.

Detaljplanändringen inkluderar:	(i gällande detaljplan)
10.522 m2 tomtareal AS	(9.222 m2)
<u>3.127 m2 strövområde US</u>	<u>(4.427 m2)</u>
13.649 m2 Totalt	(13.649 m2)

Byggnadsrätten höjs från 2100 kvm våningsyta till 2500 kvm våningsyta. Planbestämmelserna för övrigt är oförändrade.

Genomförande

Initiativet till detaljplanändringen har tagits av kommunen, som är markägare till hela planändringsområdet. Genomförandet och förverkligande av planen sker i den takt kommunen vill.

Konsekvenser

Detaljplanändringen möjliggör en ökning av parkeringsplatser och byggnation för fastighetsservice och förråd. Antal boende eller personal påverkas inte.

Detaljplanändringens påverkan på miljön ändras inte väsentligt från den gällande planen. Landskapsbilden ändras marginellt. Den nya byggytan mot norr är synlig endast från ett fåtal egnahemshus och har en skyddszon mot bostadstomter.

Planens samhällsekonomiska konsekvenser kan räknas vara ringa eller obefintliga. De sociala och kulturella konsekvenserna är obefintliga jämfört med gällande detaljplan.

I Mariehamn den 5 mars 2025

Tiina Holmberg

Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK