

## Ändring av stadsplanen för stadsdelen Backeberg, del av parkområdet 19P och del av trafikområde 19L, (Hindersböle ängarna), stplnr 1127, (stfge)

Dnr MHSTAD/1420/2020

Stadsutvecklingsnämnden 7 §, 16.03.2021



### Bilagor:

- Ansökan, infrastrukturektorn gm. Kai Söderlund, 21.09.2020; A – SUN 7 §
- Ortokarta 2015 på grundkarta; B – SUN 7 §
- Planförslag för ändring av stadsplanen för stadsdelen Backeberg, del av parkområde 19P och del av trafikområde 19L (Hindersböle ängarna), stplnr 1127, 02.03.2021; C – SUN 7 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1127, 02.03.2021; D – SUN 7 §

### Ansökan

Sökanden anhåller om en stadsplaneändring för att reglera trädgårdslotsverksamheten och trafiklösningar.

Bakgrunden är att staden erbjuder trädgårdslotter i Hindersböle inom en del av Hindersböle ängarna. Odlare har i enlighet med stadens anvisningar för området odlat och även i mindre omfattning uppfört mindre förrådsbyggnader. Intresset för att uppföra byggnader och växthus har ökat och samhällstekniska avdelningen har efter konsultation med byggnadsinspektionen konstaterat att gällande stadsplan och byggregler inte mera ger möjlighet att anlägga mindre byggnader på kolonilotsområdet utan ett bygglov eller anmälan. Vissa av de befintliga byggnaderna har uppförts före ändringen av plan- och bygglagen medan vissa uppförts efter detta.

Område som reserverats för kolonilotter är ca 140 x 65 m längs bostadstomterna i väster och av området används i nuläget ett område om ca 110 x 65 m. De enskilda kolonilotternas storlek är 10 x 10 m. Enligt tidigare gällande regelverk har infrastruktursektorn godkänt byggnader om max 10 m<sup>2</sup>. För att möjliggöra fortsatt byggnation behöver stadsplanen ändras, så att ett område för trädgårdslotter anvisas och byggnationen regleras. Avsikten är att fortsätta med samma indelning av området i separata lotter som tidigare men storleken på lotterna kan behöva varieras efter tid. I dagsläget finns inte särskilt avsatta parkeringsområden för verksamheten, vilket har efterlysts.

Fältet längre österut inom stadsplaneområdet används som fotbollsplan med tidvis stor aktivitet och oreglerad trafik och parkering. Vi föreslår att även denna del av stadsplaneområdet ses över i samband med stadspaneläggnen.

### **Bakgrund**

#### Gällande stadsplaner

Planområdet omfattar Hindersböle ängarna. Inom planområdet är följande 3 stadsplaner i kraft med nummer 230 (69), 435 (245) och 461(272). Planerna är i kraft sedan 1971, 1982 och 1983. Inom planområdet finns markanvändningarna parkområde, P, och trafikområde, TH. För P stipuleras: "Parkområde inom vilket får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv utbyggas vägar för den lätta trafiken samt anläggningar för idrotts- och fritidsverksamheter, jämte erforderliga matar- och tillfartsleder. Området får ut- och påfyllas. Ängsmarken bör bibehållas. Enbart lägre buskplanteringar tillåts intill G-C-vägarna". För TH anges "Trafikområde för huvudtrafikled".

#### Generalplanen

Generalplanen för Mariehamn godkändes av fullmäktige år 2006 men fördes inte till fastställelse och är därför inte juridiskt bindande.

Markanvändningen för planområdet stipuleras till R, rekreationsområde. Inom området får utövas rekreations- och fritidsverksamheter samt allmänt friluftsliv. På området tillåts småskaligt byggande som betjänar friluftslivet eller annan allmän rekreationsverksamhet. För fällning av träd, grävning, sprängning, utjämning eller fyllning eller annan därmed jämförbar åtgärd på området behövs tillstånd enligt 23 § BL. Efter prövning av stadsstyrelsen får i området byggas stigar, gång- och cykelvägar, bostadsgata för tomt och område, lekområde/bollplan samt utföra service på kommunaltekniska ledningar. För rekreationsområden redovisas inte exploateringsstal eller antal våningar.

#### Funktioner inom planområdet

Inom planområdet finns ett koloniträdgårdsområde sedan början av 1980-talet med ett antal mindre privata byggnader och växthus och en äng som används som fotbollsplan.

I stadens karta för trädgårdslotter redovisas 51 lotter. Av dessa är idag 7 lediga och två nyttjas för trädgårdsavfall.

Trafiken till området leds på en 3 m bred grusgång från Askuddsvägen.

#### Befintlig kommunalteknik

Inom planområdet finns ingen kommunalteknik vad gäller VA- och elledningar.

Sommarledning för bevattning är dragen till 6 kranar inom kolonilottsområdet från en

vattenmätarbrunn i trafikområdet nära Askuddsvägen.  
För trädgårdsavfall finns 4 platser reserverade.

#### Befintliga byggnader och byggnadernas status

Inom kolonilottsområdet finns stadens två byggnader intill varandra i områdets västra gräns (ett mindre utedass och ett större förråd för områdets behov) och på lotterna privata byggnader och konstruktioner ca 3,5 – 13 m<sup>2</sup> stora. I början på 1990-talet byggdes den första stugan på området. Idag finns på 11 lotter byggnation inkl. växthus och byggnaderna är olika till sin karaktär. Tre lotter är bebyggda före plan- och bygglagen som är i kraft sedan 1.1.2008 då bygglov inte krävdes.

#### **Stadsarkitektkansliets bedömning**

Syftet med ansökan är att reglera verksamheterna på planområdet.

Analys av området visar att de flesta byggnader och konstruktioner saknar bygglov och att helheten är brokig.

Hindersböle ängarna, området mellan daghemmet Ängsbacken och Lemlandsvägen är i gällande stadsplan parkområde för idrotts- och fritidsverksamhet vilket möjliggör både odlingslotter och fotbollsspel. När odlingslotter kombineras med byggnader och konstruktioner ändras markanvändningen från park, P, till område för fritid och turism, U. Enligt miljöministeriets publikation Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner är beteckningen avsedd som en allmän beteckning för områden för fritidsbostäder, semesterbyar, semesterhotell, campingplatser, områden för koloniträdgårdar och odlingslotter samt andra områden för semesterfirande och turism. Enbart mindre byggnader för vistelse dagtid och odlingsyta tillåts på området. Boende skulle kräva att brandkrav uppfylls både gällande byggnadernas tekniska standard och avstånd mellan byggnader.

Kolonilottsområdet, UK, kan utökas från den i anhållan redovisade lotterna söderut till servicevägen. Antalet lotter ökar då från 51 till 75 lotter. Om alla lotter skulle bebyggas innebär det ett stort antal byggnader varför byggnadsrätten per lott och byggnadernas utformning bör regleras i bestämmelse. Detta genom att stipulera att 2/3 av lotten odlas eller är planterad, att byggnadsrätten per lott är högst 10 m<sup>2</sup> våningsyta icke inräknat ett växthus om högst 6 m<sup>2</sup> och byggnadernas / konstruktionernas volym regleras.

Öster om kolonilottsområdet kan parkområdet kvarstå som nu för idrotts- och fritidsverksamhet dock så att fasta konstruktioner inte får byggas. Längs Lemlandsvägen är området i gällande stadsplan ett trafikområde där markanvändningen kunde ändras till parkmark så att servicevägen från Askuddsvägen till kolonilotsområdet och parkområdet tillåts.

Verksamheternas parkeringsbehov kunde placeras i kolonilottsområdets sydvästra del och söder om kolonilottsområdet i parkmark och betecknas PT, parkområde inom vilket får anläggas allmänna parkeringsplatser. Området i kolonilottsområdets sydvästra del kunde rymma minst 8 bilar och området söder om kolonilottsområdet i parkmark kunde rymma minst 8 bilar. Områdena bör omges av en häck så att parkeringen sker inom detta område och inte sprids omkring. Om parkerings-behovet stundvis är större kan dessa placeras som gatuparkering längs Askuddsvägen.

Planens utformning och innehåll har diskuterats med infrastruktursektorns tjänstemän.

### **Planförslag**

Planförslaget utgår från resonemangen ovan och innebär i relation till gällande stadsplaner följande förändring:

- Markanvändningen ändras för Hindersböle ängarna söder om det diagonala gångstråket så att områdets västra del som använts som kolonilottsområde ändras från P, "Parkområde inom vilket får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv utbyggas vägar för den lätta trafiken samt anläggningar för idrotts- och fritidsverksamheter, jämte erforderliga matar och tillfartsleder. Området får ut- och påfyllas. Ängsmarken bör bibehållas. Enbart lägre buskplanteringar tillåts intill G-C-vägarna" till UK, Område för koloniträdgård/odlingslotter. För den östra delen av planområdet moderniseras P till P "Parkområde som ska iordningställas och underhållas. Inom området får utbyggas anläggningar för idrotts- och fritidsverksamheter. Ängsmarken bör bibehållas öppen". I kolonilottsområdets sydvästra del och söder om markanvändningen UK ändras P till PT, "Parkområde inom vilket får anläggas allmänna parkeringsplatser. Området förses med vattengenomsläpplig stenbeläggning eller grus. Området ska omgärdas med häck." Mellan PT och Askuddsvägen ändras trafikområdet TH, trafikområde för huvudtrafikled, och P till P-1, parkområde som ska iordningställas och underhållas. Inom området får utbyggas gång- och serviceväg för koloniträdgårdens behov och till parkeringsplats. Områdets befintliga vegetation ska bevaras."
- Användandet och byggandet inom UK, område för koloniträdgård/odlingslotter regleras i stadsplanebestämmelserna vad gäller bland annat att lotternas minsta storlek är 100 m<sup>2</sup>, att minst 2/3 av lottens areal ska vara odlad eller planterad, att byggnadsrätt per lott är totalt 10 m<sup>2</sup> våningsyta i vilken inte inkluderas ett högst 6 m<sup>2</sup> stort växthus och att lotterna får inhägnas med ett högst 90 cm högt stålstångsel eller ett 90 cm högt staket samt att gångarna ska vara grästäckta, grusbelagda, naturstenplattor eller gråa betongplattor.

### **Planens konsekvenser**

Planens konsekvenser är att markanvändningen ändras för halva planområdet till kvartersmark för koloniträdgård / lotter och att detta område får bebyggas med mindre byggnader och konstruktioner. Stadsplanebestämmelser reglerar byggnadsutformningen med syfte att skapa en stadsmässig helhet. Antalet lotter kan öka vilket ökar trafiken till området.

#### Miljön

Ändring av markanvändningen och möjliggörande av byggnader och konstruktioner på varje lott samtidigt som antal lotter kan öka ändrar områdets karaktär och innebär att befintlig grönyta minskar och biltrafiken ökar. Stadsplanebestämmelsernas syfte är att skapa en enhetlig bebyggelsemiljö och att majoriteten av området är odlingsytor.

#### Trafik

Planändringen innebär att trafiken ökar.

#### Social miljö

Utökandet och utvecklandet av kolonilottsområdet stöder den sociala miljön.

#### Ekonomi

Ett tillskott av nya kolonilotter och möjligheten att bygga mindre stugor och konstruktioner stöder samhällsekonomisk tillväxt.

#### **Övrigt**

Stadsarkitektkansliets bedömning är att planläggningen avviker från generalplanens intentioner vad gäller markanvändning och innebär att området kan bebyggas. Ärendet behandlas som en komplicerad process.

Då planändringen innebär att allmänt område såsom parkområden ändras till kolonilottsområde med mindre bebyggelse såsom området de facto används är inte ändringen en betydande förändring jämfört med gällande situation varför ett samrådsförfarande under beredningsskedet inte är ändamålsenlig.

Efter att planförslaget behandlats av stadsstyrelsen inför stadsfullmäktige ställs förslaget ut i 30 dagar.

**Stadsarkitektens förslag:** Stadsutvecklingsnämnden omfattar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Backeberg, del av parkområdet 19P och del av trafikområde 19L (Hindersböle ängarna), stplnr 1127 av den 02.03.2021 och planbeskrivning för stadsplan nr 1127 av den 02.03.2021.

” Stadsarkitekten kompletterade bestämmelsen ”Inom området, dock inte på kolonilotter, får ekonomibyggnader som betjänar hela området byggas” med ”om totalt högst 50 m<sup>2</sup> våningsyta.”

**Beslut:** Stadsutvecklingsnämnden godkänner förslaget med ändringen att solpaneler stryks i bestämmelsen ”Solpaneler eller skorsten är inte tillåtna”.

#### **Bilagor:**

- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Backeberg, del av parkområde 19P och del av trafikområde 19L (Hindersböle ängarna), stplnr 1127, 16.03.2021; E – SUN 7 §
  - Planbeskrivning, stadsplan nr 1127, 16.03.2021; F – 7 §
-