

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 trädgårdslottsverksamheten 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 kolonilottsområdet 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 m². 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 stadspaneläggningen.

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 m² 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 m² våningsyta icke inräknat ett växthus om högst 6 m² 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 kolonilottsområdet 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 m², att minst 2/3 av lottens areal ska vara odlad eller planterad, att byggnadsrätt per lott är totalt 10 m² våningsyta i vilken inte inkluderas ett högst 6 m² stort växthus och att lotterna får inhägnas med ett högst 90 cm högt stålstångsängsel 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 m² 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 §
-

Stadsstyrelsen 58 §, 25.3.2021

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut stadsplaneförslaget till allmänt påseende under 30 dagar samt föreslår, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer, inför stadsfullmäktige;

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Backeberg, del av parkområde 19P och del av trafikområde 19L (Hindersböle ängarna), stplnr 1127 av den 16.03.2021 samt planbeskrivning, stadsplan nr 1127 av den 16.03.2021.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 31 §, 15.06.2021

Bilagor:

- Anmärkning 1, 12.04.2021; G – SUN 31 § (inte på nätet)
- Anmärkning 2, 15.04.2021; H – SUN 31 § (inte på nätet)
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Backeberg, del av parkområde 19P och del av trafikområde 19L (Hindersböle ängarna), stplnr 1127, 01.06.2021; I – SUN 31 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1127, 01.06.2021; J – SUN 31 §

Under utställningstiden 12.04-12.05.2021 inkom två anmärkningar.

Anmärkning 1 inlämnad av en kolonilotts arrendator lyfter fram att hen byggt ett växthus om 13,5 m² med infrastruktursektorns godkännande och att detta växthus inte redovisas på stadens grundkarta samt att en inhägnad runt lotten om högst 90 cm högt inte är tillräcklig för att hejda rådjur. Anmärkaren undrar om hela kolonilottsområdet kommer att inhägnas med stängsel och grind för att utestänga främlingar och rådjur. Anmärkaren har köpt in byggmaterial för en framtida kolonistuga som avviker från föreslagen planbestämmelse dvs takplåt och påpekar att i området finns en stuga med takplåt och hen undrar vad hen ska göra med den inköpta plåten. Därtill anses att planen ska gälla framåt inte bakåt i tiden.

Anmärkning 2 är skriven av bostadsaktiebolaget norr om kolonilottsområdet. Aktieägarna är inte emot kolonilotterna men motsätter sig det enormt spretiga byggandet på kolonilottsområdet som ökat avsevärt under den senaste tiden. Bostadsbolaget anser att det inte är rimligt att byggnader får uppföras på kolonilotterna 0, 1, 2, 3, 4 och 50, då de skulle komma allt för nära deras fastighet. Bolaget anser också att angående de redan befintliga byggnaderna på kolonilotterna, som bebyggt utan någon planering, bör staden kontrollera alla tomter för att se att 2/3 av lotterna är odlat och att byggnaderna inte överstiger 10 m². Angående

uppförandet av en ekonomibygnad är bolagets åsikt att den bör placeras i anslutning till det befintliga förrådet som staden byggt. Därtill hoppas bolaget att de nuvarande staketen vid lotterna rivs och att det uppförs 90 cm höga staket i enlighet med planförslaget.

Stadsarkitektkansliets bedömning

Anmärkningarna lyfter fram de olika perspektiven från granne som berörs och kolonilottsinnehavare.

Anmärkningarna anser att på kolonilotterna 0 - 4 och 50, närmast deras bostadstomt, inte får uppföras byggnader. Här konstaterar stadsarkitektkansliet att lott nr 0 är utanför kolonilottsområdet och därför inte kan ges ut och att lott nr 50 är indragen i området och knappast kan störa anmärkningarna.

På lotterna 1 - 4 finns inte idag byggnation varför det är möjligt att neka framtida byggnation på dessa tomter. Detta kan göras i ordningsreglerna och arrendeaftalet för dessa lotter eller i stadsplan genom att ange området och reglera byggandet. Stadsarkitektkansliets bedömning är att regleringen av byggandet bör göras i arrendeaftalet.

Det är skäligt att området för servicebyggnader anges på kartan. På karta införs i kolonilottsområdets mellersta västra del vid befintlig servicebyggnad och torrtoalett en byggnadsyta om ca 14 m x 21 m som betecknas med suffixet s, "byggnadsyta för servicebyggnader som betjänar hela kolonilottsområdet". Byggnadsrätten om 50 m² våningsyta som regleras i planbestämmelse utgår och införs som byggnadsrätt på byggnadsyta betecknat s.

Synpunkten på att inhägnads höjd runt lotterna bör höjas från det föreslagna 90 cm för att skydda grödorna från rådjur och inbrott kunde beaktas och höjden för stålnätstängsel runt lott höjas till högst 200 cm. Syn på plats ger vid handen att runt några lotter finns idag höga nätstängsel men att de inte överstiger 200 cm. I planförslaget ges inte möjlighet att ingärda hela kolonilottsområdet med ett högt nätstängsel och låst grind dock får området omgärdas av ett högst 150 cm hög häck. Kolonilottsområdet är en del av grönkorridoren genom denna del av norra staden och ska därför vara tillgänglig för människor och djur varför inte en hög stålinhägnad är lämplig. Kostnaden för inhägnad runt lott faller på arrendatorn. Om en häck planteras i områdets norra gräns skulle den ge ett visst insynsskydd för bostadstomten norr om kolonilottsområdet.

Stadens grundkarta (baskarta) uppdateras kontinuerligt utgående från den information som mätningensheten får i samband med läges- och inflyttning syner dvs. bygglovsärenden. Mindre konstruktioner synas överhuvudtaget inte enligt byggnads- och lägenhetsregistret. Vid planläggning är grunden alltid stadens grundkarta. För detta område har inte sådana syner gjorts då bygglov inte finns. Staden har dock mätt in byggnader och konstruktioner inom kolonilottsområdet vid tidigare och dessa har införts i grundkartan och nu under maj 2021 har inmätningen kompletterats så att samtliga byggnationer större än 4 m² mätts in.

Syftet med anhållan och planförslaget är att reglera byggandet inom kolonilottsområdet så att den påkallade "spretiga byggandet" inte fortgår och bygglov sökes varför alla tillkommande byggnader och konstruktioner ska följa bestämmelserna i den framtida gällande planen och samordna byggandet så att området blir mer enhetligt. För att skapa en större flexibilitet kunde storleken på växthus ökas till 10 m² vilket skulle betyda att per kolonilott får högst 20m² byggnader och konstruktioner byggas.

Stadsarkitektkansliet önskar därtill förtydliga att parkbeteckningen, P, att området är en del av grönkorridor samt att P och P-1 områdena inte får inhägnas.

Ändringar i planförslaget

Planförslaget av den 02.03.2021 ändras enligt nedan och ges datumet 01.06.2021:

- På karta införs i kolonilottsområdets mellersta västra del vid befintlig servicebyggnad och torrtoalett ett område om ca 14 m x 21 m som betecknas med suffixet s, "byggnadsyta för servicebyggnader som betjänar hela kolonilottsområdet". Byggnadsrätten om 50 m² våningsyta som regleras i planbestämmelse utgår och införs på byggnadsyta betecknat s.
- Teckenförklaringen för P, "Parkområde som ska iordningställas och underhållas. Inom området får utbyggas anläggningar för idrotts- och fritidsverksamheter. Ängsmarken bör bibehållas öppen." kompletteras till "Parkområde, del av grönkorridor, som ska iordningställas och underhållas. Inom området får utbyggas anläggningar för idrotts- och fritidsverksamheter. Parkområdet får inte inhägnas. Ängsmarken bör bibehållas öppen."
- Teckenförklaringen för P-1, "Parkområde som ska iordningställas och underhållas. Inom området får utbyggas gång- och serviceväg för kolonilottsområdets behov och parkeringsplats. Områdets befintliga vegetation ska bevaras." kompletteras till "Parkområde som ska iordningställas och underhållas. Inom området får utbyggas gång- och serviceväg för kolonilottsområdets behov och parkeringsplats. Parkområdet får inte inhägnas. Områdets befintliga vegetation ska bevaras."
- Under Särskilda bestämmelser ändras texten "Per lott får ett växthus byggas som inte inräknas i byggnadsrätten. Växthuset får vara högst 6 m² stort och höjden max. 2,2 m. Tak och väggar bör vara av glas eller av annat genomsiktligt material." till " Per lott får ett växthus byggas som inte inräknas i byggnadsrätten. Växthuset får vara högst 10 m² stort och höjden max. 2,2 m. Tak och väggar bör vara av glas eller av annat genomsiktligt material."
- Under Särskilda bestämmelser ändras texten "Lotterna får inhägnas med ett högst 90 cm högt stängsel av stål nät med mörk färgton eller ett högst 90 cm högt staket av lodräta spjälor." till " Lotterna får inhägnas med ett högst 200 cm högt stängsel av stål nät med mörk färgton eller ett högst 90 cm högt staket av lodräta spjälor."

- Under Särskilda bestämmelser utgår texten "Inom området ska gångarna vara grästäckta, grusbelagda, naturstensplattor eller gråa betongplattor." och texten "Gångar får inte ytbeläggas med asfalt eller betongsten." ändras till "Gångar inom området får inte ytbeläggas med asfalt."

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 01.06.2021 och planbeskrivning för stadsplan nr 1127 av den 01.06.2021.

Beslut: Förslaget godkändes med smärre justeringar.

Ärendet justeras omedelbart.

Bilagor:

- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Backeberg, del av parkområdet 19P och del av trafikområdet 19L, (Hindersböle ängarna), stplnr 1127, 15.06.2021; K – SUN 31 §
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1127, 15.06.2021; L – SUN 31 §

Stadsstyrelsen 141 §, 17.6.2021

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen ställer ut stadsplaneförslaget till allmänt påseende under 30 dagar samt föreslår, under förutsättning att inga anmärkningar inkommer, inför stadsfullmäktige;

- att fullmäktige antar förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Backeberg, del av parkområde 19P och del av trafikområde 19L (Hindersböle ängarna), stplnr 1127 av den 15.06.2021 samt planbeskrivning, stadsplan nr 1127 av den 15.06.2021.

Beslut: Förslaget godkänns.
