

## Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Norrböle, kvarter 3, tomt 10, (Stplnr 1128), Godbyvägen 1a (Stark)

Dnr MHSTAD/292/2021

Stadsarkitekten 15.03.2021



### Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring för tomt Norrböle-3-10, Holmbergs Fastighets Ab, 04.03.2021; bilaga A
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen Norrböle, kvarter 3, tomt 10, (Stplnr 1128), 11.03.2021; bilaga B
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1128, 11.03.2021; bilaga C

### Ansökan

Sökanden anhåller om ändring av tomten med syfte att verksamheten på tomten ska kunna utvidgas. Sökanden ämnar på tomtens norra del påbygga en envånings del till två våningar och utvidga en annan byggnadsdel i en våning mot den norra tomtgränsen. Planändringen för att kunna bygga mot den norra tomtgränsen innebär att byggnadsytan förlängs norrut och att angivet servitut behöver tas bort från tomten.

### Bakgrund

#### Gällande stadsplan

För tomt Norrböle-3-10 är gällande stadsplan med stadsplanenumret 1044 från

04.02.2014. Markanvändningen är FAH, kvartersområde för byggnader för icke miljöstörande småindustri, affärer och hantverk. För verksamhetens kontinuerliga drift får en bostadslägenhet inrymmas på tomt. Tom-tens areal är 5894 m<sup>2</sup>. Byggnadsrätten är 3530 m<sup>2</sup> våningsyta och exploateringstalet är 0.6. På tomten finns placerad en begränsad byggnadsyta som får bebyggas i två våningar.

Vid tomtens nordöstra del finns två servitut som tillhör Jomala kommun och längs tomtens södra del ett servitut för stadens VA-ledning. Område som ska planteras eller förses med vattengenomsläppligt ytmaterial finns på tomtens norra och östra del.

#### Generalplan

Enligt generalplanen stipuleras markanvändningen till F, område för industri och lagerbyggnader, antalet våningar till I - II och exploateringstalet till 0.6.

#### **Stadsarkitektkansliet konstaterar**

Tomten Norrböle-3-10 ägs av sökanden.

Den sökta ändringen möjliggör att tomten mer effektivt kan utnyttjas av det berörda företaget för utökad verksamhet. För staden är förändringen positiv.

Den sökta ändringen innebär att gällande stadsplan behöver ändras enbart vad gäller byggnadsytan så att den anpassas till utbyggd situation och förlängs norrut och att servituten på tomtens nordöstra del behöver utgå.

De berörda servituten är för Jomala kommuns ledningar. Stadsarkitektkansliet har informerats av VA-verket att tjänstemän från Jomala kommun och staden samt markägaren kommit överens att ledningarna kan flyttas till stadens område norr om tomten. Överenskommelsen innebär att servitutet kan utgå.

Utvidgningen av byggnadsytan norrut innebär att tomtområde som skall planteras eller förses med vattengenomsläppligt ytmaterial utgår. Motsvarande areal kunde ges denna beteckning på tomtens södra del.

#### **Planförslag**

Tomtens form kvarstår såsom i gällande stadsplan, likaså tomtens areal 5894 m<sup>2</sup>. Markanvändningen kvarstår som FAH, "kvartersområde för byggnader för icke miljöstörande småindustri, affärer och hantverk. För verksamhetens kontinuerliga drift får en bostadslägenhet inrymmas på tomt". För tomt Norrböle-3-10 kvarstår byggnadsrätt, exploateringstal och bestämmelser såsom i gällande plan. Byggnadsytan anpassas till utbyggd situation och förlängs norrut till tomtens norra tomtgräns. Antal våningar kvarstår som två våningar och redovisas på plankartan. Befintliga servitut på tomtens nordöstra del utgår och ledningsservitutet för befintlig ledning vid tomtens södra gräns kvarstår. Tomtområde som skall planteras eller förses med vattengenomsläppligt ytmaterial norr om byggnadsytan ersätts med motsvarande areal på tomtens södra del.

Planförslaget har presenterats sökanden som omfattat förslaget.

### Övrigt

Stadsarkitektkansliets bedömning är att den sökta ändringen följer generalplanens intentioner vad gäller markanvändning, antal våningar och exploateringstal varför ärendet behandlas som en enkel planprocess.

Beslutanderätten av enkla stadsplaner är efter stadsutvecklingsnämndens beslut 13 § / 2020 delegerat till stadsarkitekten.

Stadsarkitektkansliet bedömer att det framtagna planförslaget har ringa verkan och därför är ett samrådsförfarande enligt lagen under beredningsskedet inte ändamålsenligt. Ett framtaget planförslag och planbeskrivning ställs ut i 14 dagar.

**Stadsarkitektens beslut:** Stadsarkitekten ställer ut förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen Norrböle, kvarter 3, tomterna 10, (Stplnr 1128) av den 11.03.2021, planbeskrivning (Stplnr 1128) av den 11.03.2021.

---