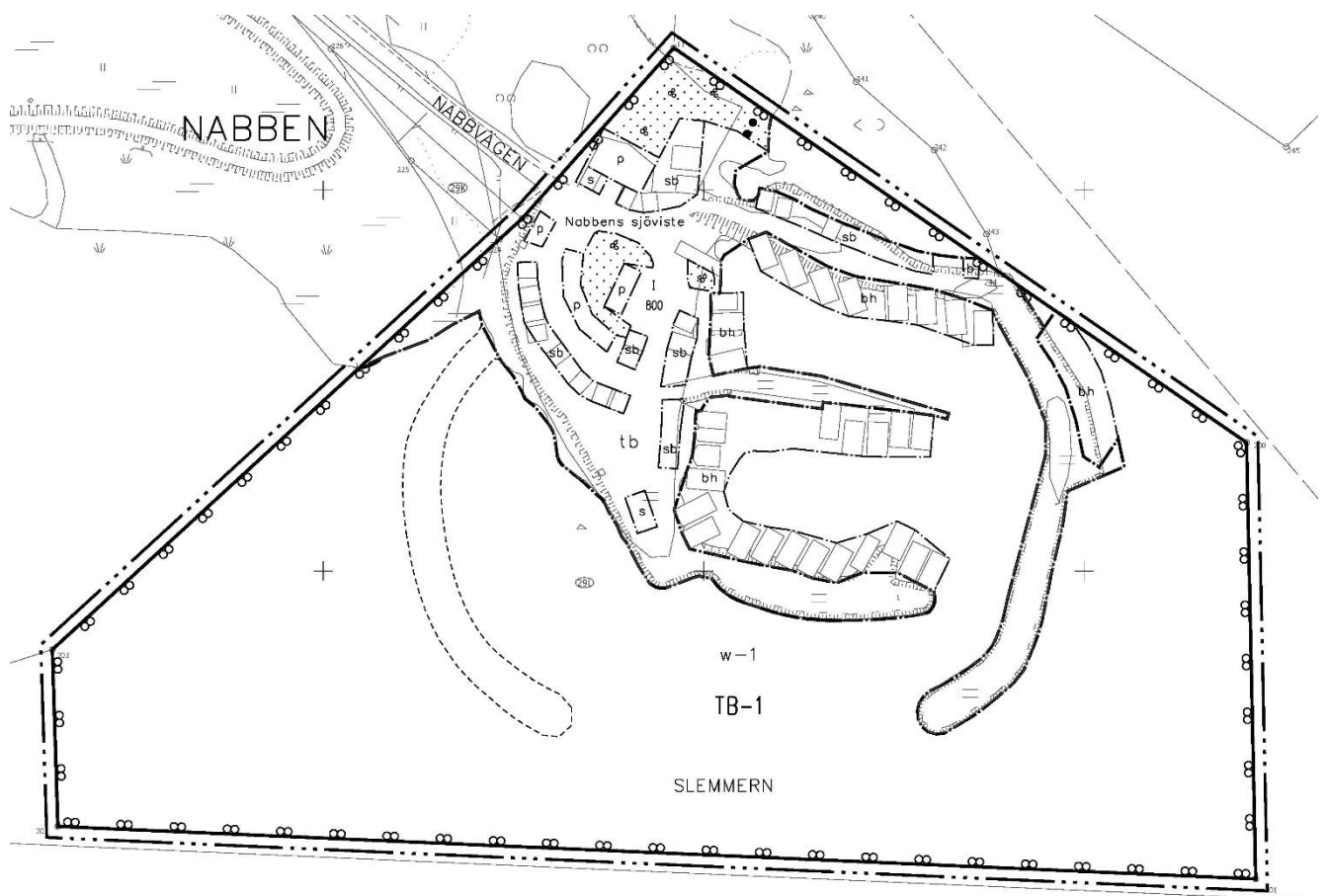


PLANBESKRIVNING

STPLNR 1135

MARIEHAMNS STAD

Ändring av stadsplanen för stadsdelen NABBEN,
trafikområde 29L, (stplnr 1135), Nabbens
småbåtshamn, av den 20.01.2022 (till stfge)



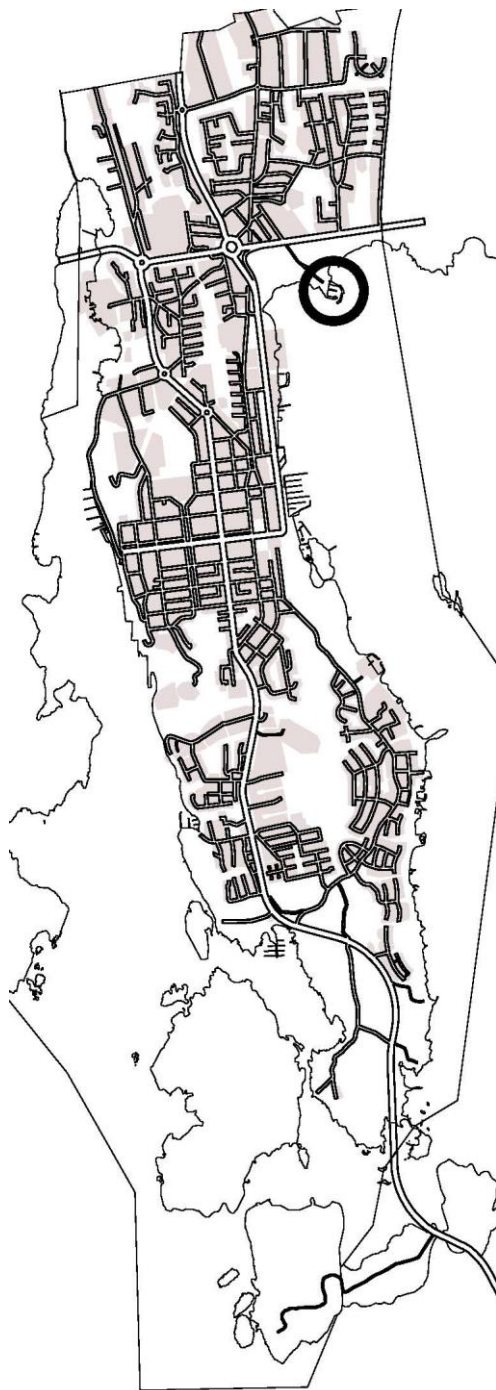
PLANPROCESSEN

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Godkänd av stadsutvecklingsnämnden | xx.xx.2022 § x |
| Godkänd av stadsstyrelsen | xx.xx.2022 § xx |
| Utställd under perioden | xx.xx – xx.xx.2022 |
| Antagen av stadsfullmäktige | |
| Datum för ikraftträdande | |

1 BASUPPGIFTER

1.1 PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet omfattar Nabbens småbåtshamn vid Slemmernes strand med trafikmatning från Lemlandsvägen.



1.2 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planens namn bildas av stadsdels namn och områdesnummer.
Syftet med planändringen är att reglera verksamheterna på planområdet och möjliggöra byggandet av byggnader och konstruktioner. Stadens syfte är att utveckla området så att områdets karaktär bibehålls och stads- och landskapsbilden inte påverkas negativt.

1.3 PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PÄRM IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1. BASUPPGIFTER

- 1.1. PLANOMRÅDETS LÄGE
- 1.2. PLANENS NAMN OCH SYFTE
- 1.3. PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING
- 1.4. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN
- 1.5. FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

2. SAMMANDRAG

- 2.1. PLANPROCESSENS SKEDEN
- 2.2. STADSPLANEN
- 2.3. PLANENS GENOMFÖRANDE

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR

- 3.1. REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET
- 3.2. UTGÅNGSPUNKT OCH UTREDNINGAR
- 3.3. PLANERINGSSITUATIONEN

4. STADSPLANENS PLANERINGSSKEDEN

- 4.1. BEHOV AV ÄNDRING AV DETALJPLAN
- 4.2. PLANEPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT
- 4.3. DELTAGANDET OCH SAMARBETE

5. MÅLSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER FÖR PLANÄNDRINGEN

6. REDOGÖRELSE FÖR STADSPLANEN

- 6.1. PLANENS STRUKTUR
- 6.2. GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITÉTSMÅLSÄTTNINGAR
- 6.3. MARKRESERVATIONER
- 6.4. PLANENS KONSEKVENSER
- 6.5. PLANEN RELATERAD TILL PLAN- OCH BYGGLAGEN (§ 19, § 24, § 26, § 27)
- 6.6. PLANENS TECKENFÖRKLARING OCH –BESTÄMMELSER
- 6.7. NAMN INOM PLANEOMRÅDET

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

- 7.2. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

1.4. FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN

- Utdrag ur generalplanen för Mariefhamn gällande markanvändning.

1.5. FÖRTECKNING ÖVER ANDRA HANDLINGAR, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM BERÖR PLANEN

- Ortokarta på grundkarta över planområdet.

2. SAMMANDRAG

2.1. PLANPROCESSENS SKEDEN

Planprocessen har påbörjats med en inlämnad ansökan om planändring i syfte att utöka verksamheten på området.

Planeringen utgår från stadens generalplan som saknar rättsverkan och den befintliga verksamheten samt vad som ursprungligen var syftet med området.

Planprocessen omfattar framtagning av planförslag med utformningsplan kompletterat med planbeskrivning.

Efter stadsutvecklingsnämndens behandling, behandlar stadsstyrelsen planärendet och ställer ut planen 30 dagar. Efter fullmäktiges beslut är besvärstiden 30 dagar.

2.2. STADSPLANEN

Planen omfattar ett område för båthamn, TM, i stadsdelen Nabben.

Planändringen innebär att bestämmelser för småbåtshamnområdet införs, att området för båthamn, TM, ändras till område för småbåtshamn, TB-1.

Inom TB-1 anges på karta en gemensam byggnadsrätt för området. Genom planbestämmelser anges hur området ska utnyttjas och bebyggas. Till planen hör en utformningsplan som tydliggör områdets ytbehandling och byggnadernas placering och utseende.

2.3. PLANENS GENOMFÖRANDE

UTBYGGNADSTIDTABELL OCH GENOMFÖRANDE

Planändringen kräver inte kommunaltekniska åtgärder.

Tidtabellen utgår från att stadsplaneförslaget godkänns av stadsfullmäktige 2022.

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR

3.1. REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar 541627 m² (54,2 ha) i stadens ägo.

Hela planområdet är arrenderat till sökanden. Arrendet utgår 31.12.2054.

Funktioner inom planområdet

Inom planområdet finns Nabbens småbåtshamn.

Trafiken till området leds längs Nabbevägen, grusväg, från Lemlandsvägen.

Befintlig kommunalteknik

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

El är dragen som en kabel till området och en mätarställning finns på en stolpe.

Befintliga byggnader och byggnadernas status

Nabbens småbåtshamn är idag utbyggt med 31 båthus varav 5 är privata och 21 strandbodnar varav 3 är privata som totalt omfattar 1800 m². De båthus och bodar som staden arrenderar ut har bygglov. Byggloven är givna år 1998 och år 2000, före den i dag gällande plan- och bygglagen för landskapet Åland. Enligt gällande lag kräver enbart strandbodarna byggnadsrätt varför området är utbyggt med 460 m² våningsyta.

3.2. UTGÅNGSPUNKT OCH UTREDNINGAR

I Mariehamn har fullmäktige år 2006 godkänt en generalplan som inte förts till fastställelse.

Under planarbetet har stadsarkitektkansliet studerat detaljplaner i andra städer som innehåller småbåtshamn.

3.3. PLANERINGSSITUATIONEN

PLANER, BESLUT OCH BESKRIVNINGAR SOM BERÖR PLANERINGSOMRÅDET

Generalplan

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

Markanvändningen regleras till TB, område för småbåtshamn.

Stadsplan

Gällande stadsplaner för planområdet är stadsplan 159/317 från 01.11.1977.

Planområdets markanvändning är TM, område för båthamn, som får utbyggas med båthus enligt närmare direktiv av stadsstyrelsen. Med instruktiv gräns för del av område redovisas på plankartan var hamnanläggningen får byggas. Byggnadsytor, byggnadsrätt och anvisningar för byggandet anges inte i planen.

Byggnadsordning

Stadens byggnadsordning är godkänd av stadsfullmäktige 26.08.2014 att gälla från 01.10.2014.

Fastighetsindelning

Inom området finns inte mätta fastigheter.

Byggnadsförbud

Byggnadsförbud råder inte idag.

Grundkarta

Grundkartan är uppgjord av FM-KARTTA OY år 1999.

Stadens infrastruktursektor har gm. mätningseenheten successivt justerat och kompletterat kartan.

4. STADSPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. BEHOV AV ÄNDRING AV STADSPLAN

Sökanden anhåller om en planändring för att utveckla Nabbens hamnområde med pir, båthus, strandbod, bastu, båtplatser och dylikt.

Nabbens småbåtshamn eller Nabbens Sjöviste har bebyggts enligt de ursprungliga tankarna som definierats i den av stadsstyrelsen godkända situationsplanen och ritningar för båthus och strandbod. Nabbens småbåtshamn bildar idag ett verksamhets- och rekreationsområde som är traditionellt och enhetligt och mycket uppskattat av de som arrenderar i området och av allmänheten.

Den gällande stadsplanen från 1977 är föråldrad då byggandet enbart regleras enligt närmare direktiv av stadsstyrelsen utgående från fastslagen markanvändning. Vid en modernisering av stadsplanen ska på området tydligare anges markanvändningen, vilken verksamhet som är tillåten på området, vilka delar av området som får bebyggas på vilket sätt med vad och en byggnadsrätt för området ska anges. Planen ska för en utomstående visa hur området får exploateras.

4.2. PLANPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT

Ansökan om ändring av stadsplan har inlämnats 13.09.2021 och stadsplaneändringen slutförs under 2022.

4.3. DELTAGANDET OCH SAMARBETE

Deltagande och växelverkan

Utgående från diskussioner med sökanden, infrastruktursektorn, och vad lagstiftningen stipulerar har ett planförslag tagits fram. Till planen hör en utformningsplan.

Planförslaget är kompletterat med planbeskrivning.

Efter stadsutvecklingsnämndens behandling, behandlar stadsstyrelsen planärendet och ställer ut

planen 30 dagar. Efter fullmäktiges beslut är besvärstiden 30 dagar.

5. MÅLSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER FÖR PLANÄNDRINGEN

Sökandens målsättning är att utveckla området.

Stadens målsättning är att bevara Nabbens sjövistas karaktär, möjliggöra en viss expansion och trygga allmänhetens tillträde till området.

För att nå målsättningen ska en modern stadsplan för Nabbens småbåtshamn tas fram som definierar tydligt markanvändningen, visar byggnadsytor för båthus, strandbodas och servicehus, visar var parkeringsytor är placerade, visar vilka grönytor som ska kvarstå orörda samt reglerar utformningen av det som byggs och anger en byggnadsrätt för området. Allmänhetens tillträde till Nabbens sjöviste ska säkras.

6. REDOGÖRELSE FÖR STADSPLANEN

6.1. PLANENS STRUKTUR

Planområdet omfattar den centrala delen av stadsdelen Nabben mot Slemmern i söder om Lemlandsvägen.

Planområdets trafikmatning sker från Lemlandsvägen längs Nabbvägen.

I planförslaget anges områdesgränser och markanvändning samt i bestämmelser områdesreglering, byggnadsytor, byggnadsrätt och byggnadsrätt.

6.2. GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITÉTSMÅLSÄTTNINGAR

Kvalitetsmålsättningar säkras genom planbestämmelser.

6.3. MARKRESERVATIONER

Markanvändningen ändras från TM, område för båthamn som får utbyggas med båthus enligt närmare direktiv av stadsstyrelse, till TB-1, "Område för småbåtshamn. Inom området får placeras verksamheter och byggnader/konstruktioner som är förknippade med en småbåtshamn. För verksamheten behövliga kaj- och brygganläggningar får byggas. Området ska iordningställas, underhållas och bebyggas i enlighet med bestämmelserna under rubrikerna Särskilda bestämmelser för område betecknat TB-1 och Utformningsplan".

Området indelas i två delområden;

landområdet, tb, "Del av område för en småbåtshamn där för verksamheten behövliga byggnader / konstruktioner och kajkonstruktioner får byggas. Utformningen av området och av byggnader och konstruktioner ska återspegla och anpassas till områdets bebyggelsekaraktär." och vattenområdet, w-1, " Del av område för en småbåtshamn som ska bevaras som vattenområde där för verksamheten behövliga kajkonstruktioner, bryggor, båthus och konstruktioner får byggas. Inom området får en pir byggas, på vilken båthus får placeras."

På delområdet tb anges en gemensam byggnadsrätt om 800 m² våningsyta som får bebyggas i 1 våning. Olika riktgivande byggnadsytor anger placeringen av strandbodas (sb) och servicehus (s). Parkeringsplatser (p) anges och grönytor som ska bevaras eller underhållas anges.

På delområdet w-1 anges med en instruktiv linjedragning placeringen av en pir och byggnadsytor som anger placering av båthus (bh).

Bestämmelser reglerar allmänhetens tillträde till Nabbens småbåtshamn, att områdets karaktär bibehålls och byggnaders/konstruktioners och de gemensamma ytornas utformning och materialval.

I planförslaget ingår förutom plankarta, planens teckenförklaringar och bestämmelser en utformningsplan.

| MARK ANVÄNDNING | AREAL m ² |
|-----------------|-------------------------|
| TB-1 | 541627 |

6.4. PLANENS KONSEKVENSER

Genom ändrad markanvändning och införandet av byggnadsytor och bestämmelser bevaras områdets utbyggda karaktär. Stadsplanebestämmelser reglerar byggnadsutformningen med syfte att skapa en stadsmässig helhet. Antalet båthus och byggnader kan öka.

Miljön

Ändring av markanvändningen och möjliggörande av fler byggnader och konstruktioner och innebär att befintlig grönyta minskar och biltrafiken ökar. Stadsplanebestämmelsernas syfte är att bevara den enhetliga bebyggelsemiljön.

Anläggandet av en ny pir påverkar Slemmernes vattenmiljö varför i planen ställs kravet att direktiv från Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet ska följas.

Trafik

Planändringen innebär att trafiken ökar.

Social miljö

Utvecklandet av området stöder den sociala miljön.

Ekonomi

Ett tillskott av nya byggnader och konstruktioner stöder samhällsekonomisk tillväxt.

6.5. PLANEN RELATERAD TILL PLAN- OCH BYGGLAGEN (19§, 24§, 26§, 27§)

Generalplanens innehåll, 19 § mom. 2

Planläggningen ska värna om natur- och kulturvärden, den bebyggda miljön och landskapet samt främja en ändamålsenlig samhällsstruktur, en hållbar utveckling och en estetisk utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Goda miljöförhållanden i övrigt och en långsiktig god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror ska främjas.

Syftet med och behovet av detaljplan, 24 §

Detaljplanens syfte är att anvisa områden för olika ändamål och styra byggande och annan markanvändning på det sätt som lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, den befintliga bebyggelsen, naturmiljön och principen om en hållbar utveckling samt andra mål för planen förutsätter.

Detaljplanens innehåll, 26 §

"När en detaljplan upprättas ska kommunen se till att

- 1) marken utnyttjas på ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt,
- 2) trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshanteringen samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt sätt och med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt,
- 3) det skapas en trivsam, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder,
- 4) särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt,
- 5) estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt,
- 6) det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation och att det i eller i nära anslutning till tomter som bebyggs med lokaler för daghem, skola eller liknande verksamheter finns tillräckligt med plats för lek och utevistelse samt
- 7) skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, bestående äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut, hävd och andra omständigheter som kan inverka på genomförandet av planen.

Utformning av detaljplanen, 27 §, mom. 2

I detaljplanen kan de bestämmelser utfärdas som behövs för att uppnå planens syfte och de krav

som ställs på dess innehåll när det detaljerade området bebyggs eller annars används. Ska något område eller någon byggnad skyddas för att bevara stads- eller landskapsbilden, naturvärden, befintlig bebyggelse, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan bestämmelse om detta utfärdas i detaljplanen. Markägaren har rätt till kompensation om skyddsbestämmelsen vållar denne olägenhet som inte är ringa.

Planförslaget utgår från att Nabbens småbåtshamnsverksamhet kan fortsätta och utvecklas samt att området på ett reglerat sätt bebyggs med målsättningen att områdets karaktär kvarstår.

6.5. PLANENS TECKENFÖRKLARING OCH –BESTÄMMELSER

Teckenförklaring och bestämmelserna följer i regel gängse modell.

6.6 NAMN INOM PLANEOMRÅDET

Ett nytt namn, Nabbens sjöviste, har införts på planen för att ge området ett namn.

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

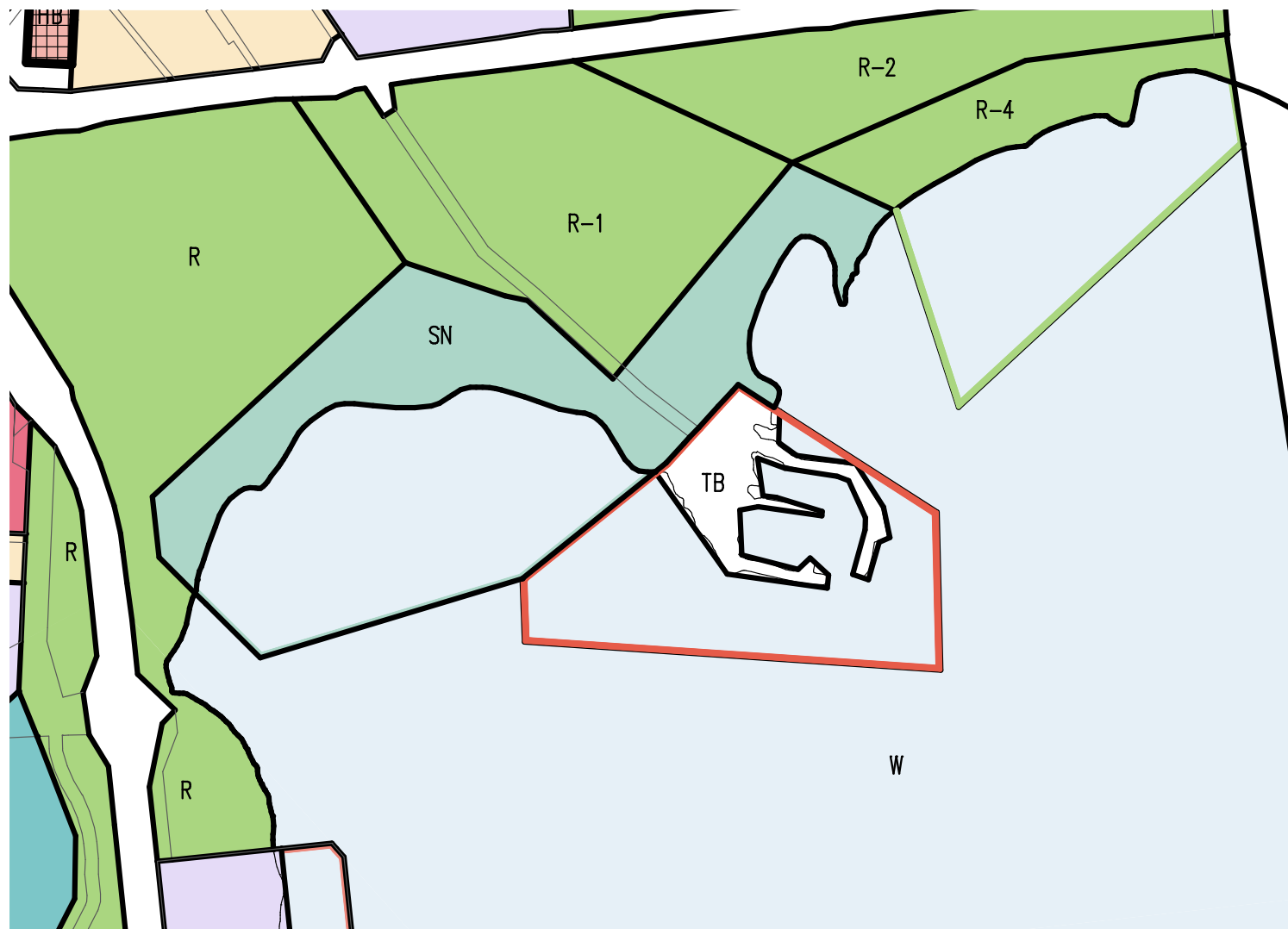
Planen förväntas godkännas under 2022.

Stadsarkitektkansliet 20.01.2022

Sirkka Wegelius
Stadsarkitekt

UTDRAG UR GENERALPLANEN

- markanvändning



TECKENBESKRIVNING:

- R** Rekreationsområde.
- R-1** Rekreationsområde (dagvattenrening).
- R-2** Rekreationsområde (idrottsplatser).
- R-4** Rekreationsområde (badplatser).
- SN** Naturskyddsområde.
- TB** Område för småbåtshamn.
- W** Vattenområde.