

PLANBESKRIVNING

STPLNR 1127

MARIEHAMNS STAD

Ändring av stadsplanen för stadsdelen Backeberg, del av parkområde 19P och del av trafikområde 19L (Hindersböle ängarna) av den 15.06.2021



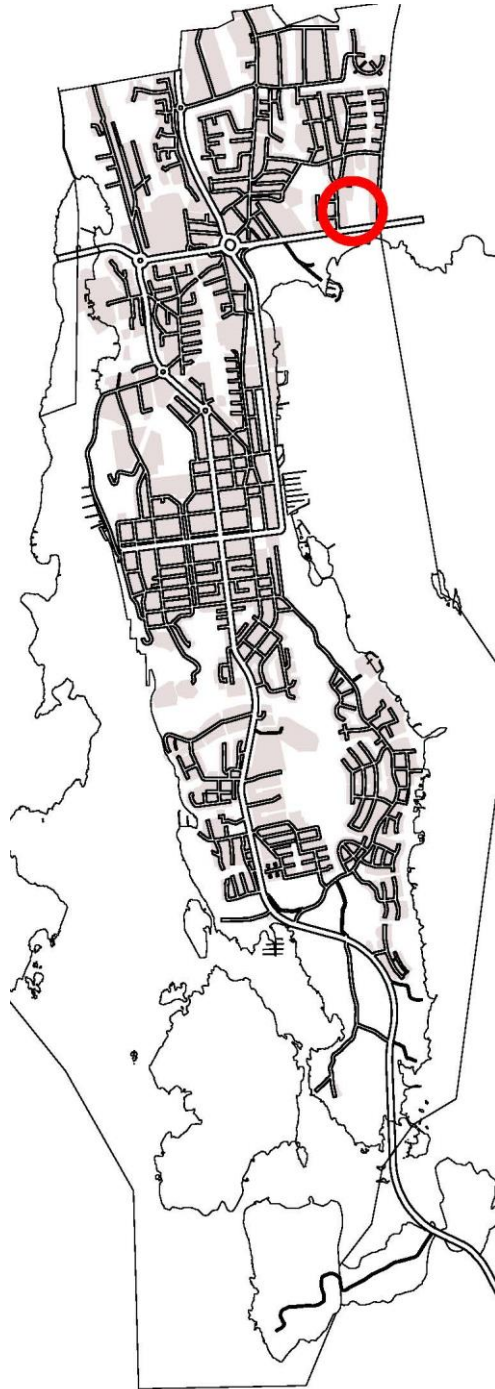
PLANPROCESSEN

Godkänd av stadsutvecklingsnämnden	16.03.2021 § 7
Godkänd av stadsstyrelsen	15.03.2021 § 58
Utställd under perioden	12.04 – 12.05.2021
Antagen av stadsfullmäktige	
Datum för ikraftträdande	

1 BASUPPGIFTER

1.1 PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet omfattar den södra delen av parkområdet Hinderböle ängarna mellan daghemmet Ängbacken och 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 på kolonilottsområdet. Stadens syfte är att utöka och utveckla kolonilottsområdet samtidigt som majoriteten av odlingsytor kvarstår och stadsbilden 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. PLANPROCESSENS 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

- Utdrag ur gällande stadsplan gällande markanvändning.
- Karta med de tillgängliga trädgårdslotterna på grundkarta
- Ortokarta på grundkarta över planområdet
- Fotodokumentation över kolonilottsområdet, februari 2021

2. SAMMANDRAG

2.1. PLANPROCESSENS SKEDEN

Planprocessen har påbörjats med en inlämnad ansökan om planändring i syfte att reglera trädgårdslottsverksamheten och trafiklösningar. Planeringen utgår från stadens generalplan som saknar rättsverkan och den befintliga verksamheten samt en studie över hur motsvarande områden i Finland regleras i detaljplaner.

Planprocessen omfattar framtagningsplan för planförslag kompletterat med planbeskrivning. Under utställningstiden inkom två anmärkningar. Planförslaget har reviderats. 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 större parkområde, P, i stadsdelen Backeberg, norr om Lemlandsvägen och ett mindre trafikområde invid Askuddsvägen.

Planändringen innebär att bestämmelserna för parkmark moderniseras, att parkmark ändras till kvartersmark UK, område för koloniträdgård /odlingslotter och trafikområde ändras till parkmark. Inom UK anges inte på karta byggnadsrätter eller byggnadsytor. Genom planbestämmelser anges byggnadsrätt lottvis och hur området ska utnyttjas och bebyggas.

2.3. PLANENS GENOMFÖRANDE

UTBYGGNADSTIDTABELL OCH GENOMFÖRANDE

Planändringen kräver inte kommunaltekniska åtgärder.

Tidtabellen utgår från att stadsplaneförslaget godkänns av stadsfullmäktige 2021.

3. UTGÅNGSPUNKTER OCH UTREDNINGAR

3.1. REDOVISNING AV FÖRHÅLLANDENA I PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar 23479 m² (2,3 ha) i stadens ägo.

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 11 av de 42 lotter som är utgivna till odlare finns mindre privata byggnader och konstruktioner. I början på 1990-talet byggdes den första stugan på området. Idag finns på 11 lotter byggnation inkl. växthus och byggnaderna. Tre lotter är bebyggda före plan- och bygglagen som är i kraft sedan 1.1.2008 då bygglov inte krävdes och för resten krävs bygglov enligt gällande lag.

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 för olika kolonilottsområden såsom Backby koloniträdgård i Esbo, Marudd koloniträdgård i Helsingfors och Vallgård koloniträdgårdssområde i Helsingfors.

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 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.

Stadsplan

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".

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 önskar en stadsplaneändring för att reglera trädgårdslottsverksamheten och att trafik- och parkeringslösningar för området tas fram.

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 och växthus. Efter konsultation med byggnadsinspektionen konstateras 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.

För att möjliggöra fortsatt byggnation behöver stadsplanen ändras, så att ett område för trädgårdslotter anvisas och byggnationen regleras. 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 oregrerad trafik och parkering. Denna del bör även ses över i samband med stadsplane-läggningen.

För staden är det positivt att områdets användning regleras och att nya kolonilotter tas fram samt att området får bebyggas utgående från ett gemensamt regelverk.

4.2. PLANEPROCESSENS PÅBÖRJANDE OCH BESLUT

Ansökan om ändring av stadsplan har inlämnats 21.09.2020 och stadsplaneändringen slutförs under 2021.

4.3. DELTAGANDET OCH SAMARBETE

Deltagande och växelverkan

Utgående från diskussioner med sökanden, infrastruktursektorn, och vad lagstiftningen stipulerar har ett planförslag tagits fram.

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

Stadens målsättning är att reglera trädgårdslottsverksamheten och ta fram trafiklösningar samt att förbättra stadsbilden.

För att nå målsättningen bör planändringen innehålla en ändring av markanvändningen, reglering av hur lotterna används och byggnadsrätten lottvis samt bestämmelser som reglerar byggandet så att stadsbilden inte påverkas negativt.

6. REDOGÖRELSE FÖR STADSPLANEN

6.1. PLANENS STRUKTUR

Planområdet omfattar södra delen av Hindersböle ängarna norr om Lemlandsvägen i stadsdelen Backeberg.

Planområdets trafikmatning sker från Askuddsvägen.

I planförslaget anges områdesgränser och markanvändning samt i bestämmelser områdes-reglering, byggnadsrätt och byggnadssätt.

6.2. GENOMFÖRANDE AV MILJÖNS KVALITÉTSMÅLSÄTTNINGAR

Kvalitetsmålsättsättningarna säkras genom planbestämmelser.

6.3. MARKRESERVATIONER

Planområdet omfattar 23479 m² och har bildats av områdena parkområde P 22465 m² och trafikområde TH 1015 m².

Markanvändningen ändras för Hindersböle ängarna söder om det diagonala gångstråket så att områdets västra del som använts som kolonilottsområde 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, 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".

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. Parkområdet får inte inhägnas. 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 10 m² stort växthus och att lotterna får inhägnas med ett högst 200 cm högt stålstångsel eller ett 90 cm högt staket samt att gångarna inte får asfalteras. Inom UK-områdets västra mellersta del införs en byggnadsyta för servicebyggnader som betjänar hela kolonilottsområdet och på det en byggnadsrätt om 50 m² våningsyta.

MARK ANVÄNDNING	AREAL m ²	våningsyta m ²
UK	10509	50
P	10540	
P-1	1824	
PT	606	

	23479	

6.4. 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 till UK 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. Parkområdet P konstateras vara en del av grönkorridor och parkområdena P och P-1 får inte inhägnas vilket stöder parkområdenas öppna karaktär.

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.

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 trivsamt, 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 koloniträdgårdsverksamheten kan fortsätta och att lotterna kan på ett reglerat sätt bebyggas samt att befintlig vegetation vid Lemlandsvägen och Hindersböle ängarnas ängskaraktär kvarstår.

6.5. PLANENS TECKENFÖRKLARING OCH –BESTÄMMELSER

Teckenförklaring och bestämmelserna följer i regel gängse modell.

6.6 NAMN INOM PLANEOMRÅDET

Nya namn har inte införts på planen.

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1. GENOMFÖRANDE OCH TIDTABELL

Planen förväntas godkännas under 2021.

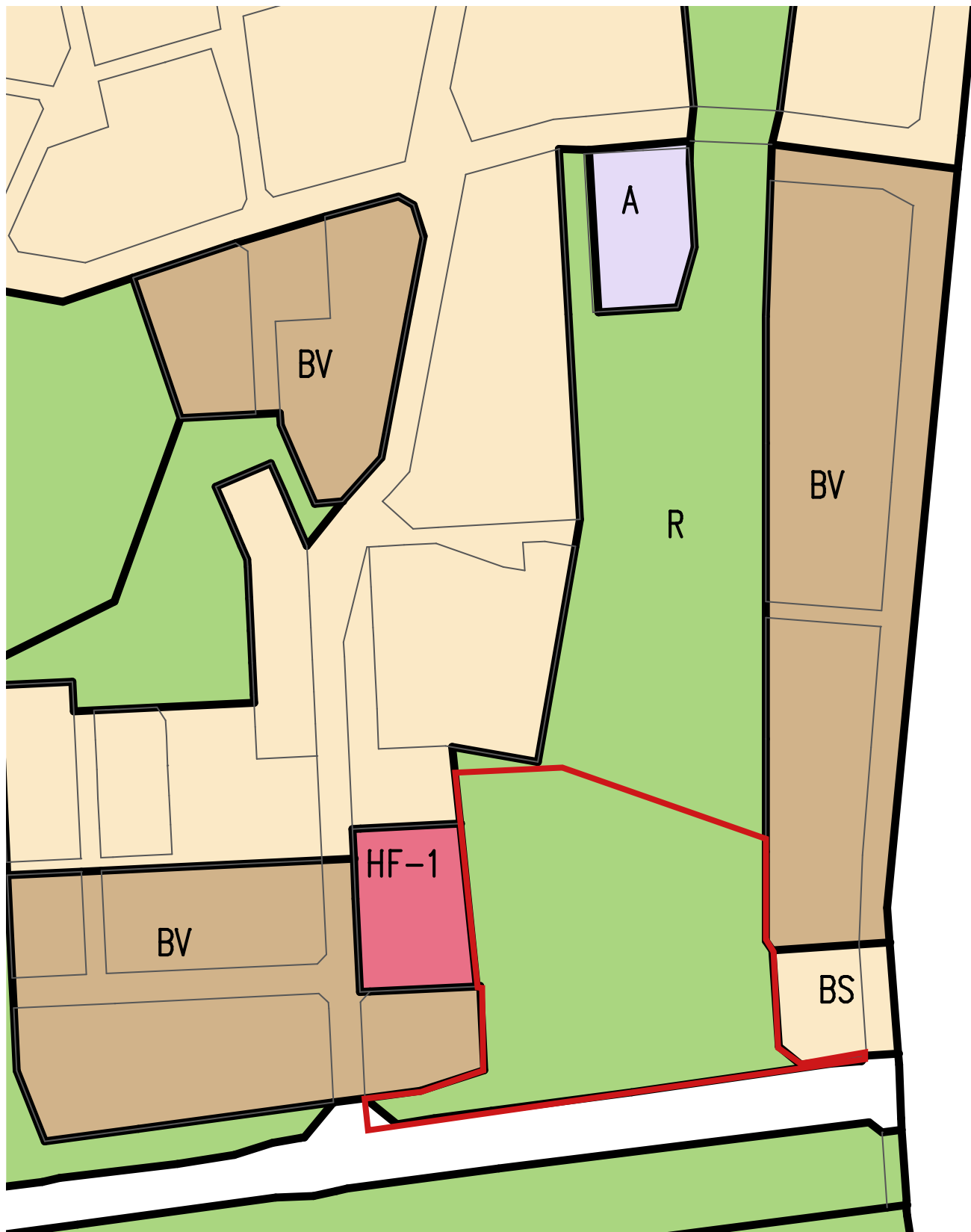
Stadsarkitektkansliet 15.06.2021

Sirkka Wegelius
Stadsarkitekt

UTDRAG UR GENERALPLAN

- markanvändning

Stadsarkitektkansliet, februari 2021



TECKENBESKRIVNING:

- A Område för offentlig service och förvaltning.
- HF-1 Område för handel, förvaltning och industriverksamhet.
- BS Småhusdominerad bostadsbebyggelse.
- BV Våningshusdominerad bostadsbebyggelse.
- R Rekreatiomsområde.
- Aktuellt planområde



TECKENFÖRKLARING:

AS	Kvartersområde för allmän byggnad för sociala ändamål.
BE	Kvartersområde för egnahemsbyggnader för högst två familjer.
BR	Kvartersområde för radhus- eller andra kopplade byggnader.
BRV	Kvartersområde för radhus, kopplade byggnader för bostadsändamål eller bostadsvåningshus.
BV	Kvartersområde för bostadsvåningshus.
BVR	Kvartersområde för radhus- och bostadsvåningsbyggnader/bostadsvåningshus eller radhus.
LV	Kvartersområde för växthus.
P	Prkområde, 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.
PT	Parkområde, inom vilket erforderliga tomtanslutningar är utbyggda.
TH	Trafikområde för huvudtrafikled.
	Aktuellt planområde





0 50 m

11.02.2021 1:2000
© Mariehamns stad













