

LEMLANDS KOMMUN

LeLöks område

Beskrivning över detaljplan och detaljplaneändring.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 18 maj 2018..

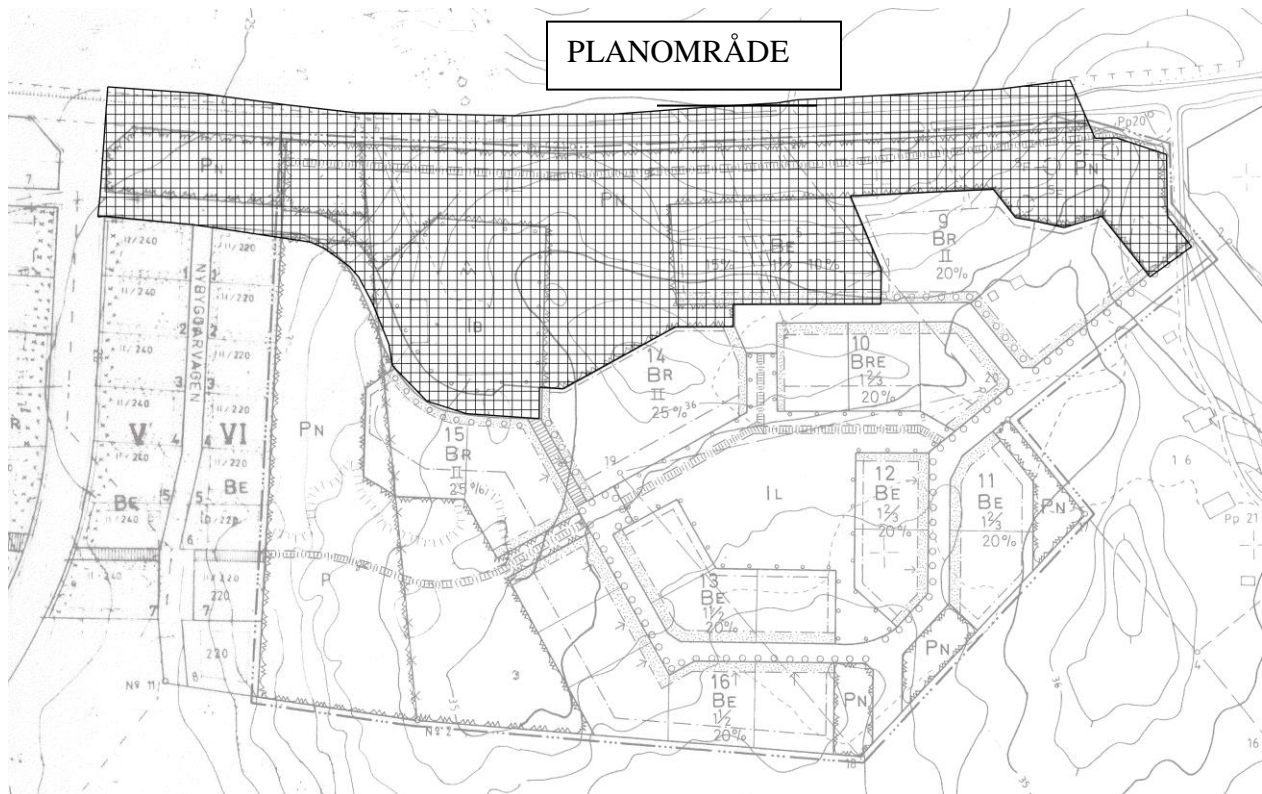
Områdesbestämning: Detaljplanen omfattar del av huvudväg 3 i Prestgårdenby.

Detaljplaneändringen omfattar kvarteret 9 samt idrotts- och parkområde i Prestgårdenby och Bengtsböle.

Genom detaljplaneändringen bildas ett nytt kvarter 25 och ändras byggnadsytans gränser och tomtgräns i kvarteret 9. Del av parkområde ändras till trafikområde.

Lägesbestämning

Området ligger mellan huvudvägen 3 och gatorna Mejerigränd och LeLöksgränd. Områdets areal är 5,63 ha.



1. BASFAKTA

11 Planeringsituation

11.1 Generalplan eller motsvarande

Området omfattas av en delgeneralplan som har fastställts av landskapsregeringen år 2008. I delgeneralplanen har Lelöks område anvisats som idrottsområde och resten av området som småhusdominerat bostadsområde och parkområde.

11.2 Detaljplan

Området omfattas av två detaljplaner. Detaljplanen för ett mindre område i väst har fastställts år 1981 och omfattar endast parkområde i naturtillstånd. Största delen av området omfattas av en detaljplan för småhusområde med park- och idrottsområden. Planen fastställdes år 1991.

11.3 Byggnadsordning

Kommunens byggnadsordning har vunnit laga kraft 12.12.2013. Om detaljplanens och byggnadsordningens bestämmelser är motstridiga, gäller de bestämmelser som finns i detaljplanen.

11.4 Fastighetsregister

Alla fastigheter som ingår i detaljplanen är med i Lantmäteriverkets fastighetsregister. Inga outbrutna områden finns inom planområdet. Planen omfattar följande fastigheter:

Prästgårdenby:

- Mariegård 5:0 (bostadstomt)
- Tallhöjden 6:14 (parkområde), endast del av fastigheten 6:14

Bengtsböle:

- T1/Kv 9 1:22 (bostadstomt)
- Bengtsböleskiftet 1:19 (parkområde), endast del av fastigheten 1:19

Ett allmänt vägområde 895-0-3, Huvudvägen 3

11.5 Byggnads- och åtgärdsförbud

På området råder inte byggnads- och åtgärdsförbud.

11.6 Baskarta

Baskartan för den gällande detaljplanen från år 1991 har uppgjorts av Plankarta Ab. Den är föråldrad gällande fastighetsgränserna, som har kontrollerats och korrigerats enligt lantmäteriförrättningarna. Kartan har också flyttats till ETRS-GK20 –koordinater. Höjdkurvorna och Lelöksgrändens gatuområde har kontrollerats av Björilin GITech Ab.

12 Markägande

Leblings kommun äger parkområdena 6:14 och 1:19 samt den obebyggda tomten 1:22 i kvarteret 9. Fastigheten 5:0 i samma kvarter är i privat ägo. Det allmänna vägområdet ägs av landskapet.

13

Bebyggelse

Planområdet omfattar mestadels park- och vägområden. Av de två bostadstomter, som ingår i planändringen, är fastigheten 5:0 bebyggd med ett äldre bostadshus, Mariegård, som är f.d. prästgårdstorp. Huset är en rödmyllad enkelstuga sannolikt från andra hälften av 1800 –talet.



Mariegård i kvarteret 9. Fönstret uppe i gaveln är s.k. Lemlandsfönster, tre listor formade som triangel ovanför fönstret.



Kommunens lagerbyggnad på Lelöks område.

Norr om Lelöksgränd har tidigare stått Le-Löks industrihall som efter företagets flytt till Jomala har rivits. På området finns kvar en lagerbyggnad och industrihallens betongplatta. Lemlands kommun använder tills vidare det kvarvarande förrådet. Kommunen har också ordnat ett tvättställe för mattvätt på området.

14

Kommunalteknik

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Avloppsledning går rakt över det gamla Le-Löks område i väst - östlig riktning. Vägnätet som omfattar både bilvägar och gång- och cykelleder är färdigt byggt.



Stenåker nordost om Lelöksgränds vändplan.



Avloppsledningens linje syns tydligt i stenåkern och används som genväg från bostadsområde till cykeltvägen som ligger vid huvudvägen.

15

Naturmiljö och skyddade objekt

Planområdet består av blandskog där berget ligger nära markytan. Höjdskillnaderna på planområdet är 7 m. Högsta punkten ligger vid områdets södra gräns därifrån terrängen sluttar svagt mot både nordost och nordväst. På området finns delvis synlig, mindre stenåker. Sannolikt sträcker sig stenåkern vidare under det delvis tunna lagret av humus och jord som täcker området. Skyddsvärda biotoper finns inte. I planområdets östra del finns tre skyddade fornminnen.

2. MÅLSÄTTNINGAR

Kommunfullmäktige beslöt den 25 april 2018 54 § att ändra Lelöks gamla industritomt till en allmän tomt där ett daghem med fyra avdelningar kan byggas. I den gällande planen har området anvisats som bollplan och park.

Med i planen tas också ett avsnitt av huvudvägen 3 samt fastigheterna 5:0 och 1:22, eftersom deras gränser har ändrats vid lantmäteriförrättningen och avviker avsevärt från den gällande planen när en gång- och cykelväg byggdes vid huvudvägen 3 och en relativt stor del av parkområde blev trafikområde. Mellan fastigheterna 5:0 och 1:22 har ett markbyte gjorts, vilket förutsätter, att också tomternas byggnadsytor korrigeras.

3. DETALJPLANEÄNDRING OCH DESS MOTIVERING

De huvudsakliga ändringarna i detaljplanen är följande:

- Bollplanområdet (IB) har ändrats till kvartersområde för en allmän tomt (AD). Eftersom bollplanens areal (6604 m²) inte räcker till för ett daghem med fyra avdelningar har också delar av parkområdet införlivats till AD -kvarteret.
- Huvudvägen har tagits med i planen, eftersom gc-vägen, som enligt den gällande detaljplanen gick i parkområdet, har byggts vid huvudvägen och införlivats med den.
- Fastighetsgränserna har uppdaterats.

Daghemstomten AD (ett nytt kvarter 25)

- Tomtens areal är 9120 m² och exploateringsgrad $e = 0,2$. Den totala byggnadsrätten blir 1824 m² i våningsyta.
- På tomten får förutom daghemsbyggnader också separata ekonomibygnader och förråd uppföras. Byggnaderna skall vara i en våning. Hela tomten skall inhägnas med staket.
- Tvärs över tomten går vatten- och avloppsledningar, vilket begränsar byggnadernas placering. På båda sidorna av ledningskorridoren finns dock tillräckligt tomtyta för placering av byggnader.
- Över tomten, ungefär parallellt med ledningar går också en elledning. Detta har inte noterats i den nya planen, vilket innebär att ledningen skall flyttas, eftersom den stör tomtens användning.
- Bilplatser skall reserveras enligt följande: en bilplats för var och en anställd i skiftet och en bilplats / 50% av barnantalet. Det totala behovet av bilplatser är 19 för anställda och 42 för barnantalet. I detaljplanen har anvisats ett parkeringsområde i tomtens västra del. På detta område ryms ca 40 bilplatser. Resten av bilplatserna skall placeras på byggnadsytan där det är ändamålsenligt med tanke på daghemmets verksamheter. T.ex. handikapplatser ska gärna placeras nära ingången. Bilplatserna skall avskiljas från barnens lekrområden med staket och buskar.

Egnahems kvarteret BE (kvarteret 9)

- Kvarterets areal är 6098 m². I detta kvarter har endast tomtgränsen ändrats så, att den överensstämmer med den gällande fastighetsgränsen. Samtidigt har byggnadsytornas gränser korrigerats. Annars är planbestämmelserna samma som i den gällande planen från 1991.

Park- och fornminnesområden, PN, SF

- Parkområdets areal i den gällande planen är 2,87 ha. Den nya arealen är 2,17 ha. Parkområdet skall bevaras i naturtillstånd och dess huvudsyfte är att bilda en skydd mellan huvudvägen och bostäder. I parkområdets östra del finns ett rösegravfält från bronsålder/äldre järnålder som omfattar tre rösen, vilkas areal tillsammans är 230 m². Området är fredat.

Trafikområde, TG

- Huvudvägen har tagit med i detaljplanen, eftersom delar av en fastställd detaljplan har införlivats med den. Med i planen är den sträcka av vägen som gränsar till planområdet i norr. Trafikområdets areal är 1,57 ha. Den befintliga gång- och cykelvägen har anvisats inom trafikområdet.

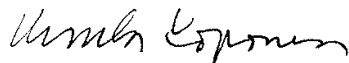
4. GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Ändringarna som gäller anläggandet av gc-vägen och justeringen av fastighetsgränserna har redan genomgjorts och inga åtgärder behövs för deras del.

Ändringen av Lelöks område till daghem baserar sig på kommunfullmäktiges beslut och kommunen som markägare ansvarar genomförandet av beslutet.

Ändringen av bollplanområdet till daghemstomten innebär en märkbar ändring för bostadsområdet oberoende av att bollplanen inte har förverkligats utan området används för utomhuslagring och matt tvätt. Ändringen gäller alltså inte att en befintlig bollplan skulle försvinna utan att en helt ny verksamhet med tidvis livlig trafik etablerar sig på området. Detta kan upplevas negativt. Daghem placeras dock lite avsides från bostadshus. Det avskärmas från närmaste bostadshus av gatuområdet (radhus i kvarteret 15), av parkeringsområdet (våningshus i kvarteret 14) och av parkområden (egnahemshus i kvarteren 6 och 9). Ytterligare har daghemmets huvudparkering placerats i tomtens västra del, vilket innebär att trafiken inte leds förbi bostadstomterna vid Lelöksgränd. Med tanke på allt detta samt att i nuläget förfular utomhuslagret sin omgivning, innebär ändringen inte någon kännbar försämring av boendeförhållandena på det befintliga bostadsområdet.

Jomala den 18 maj 2018



Ursula Koponen
Arkitekt SAFA