

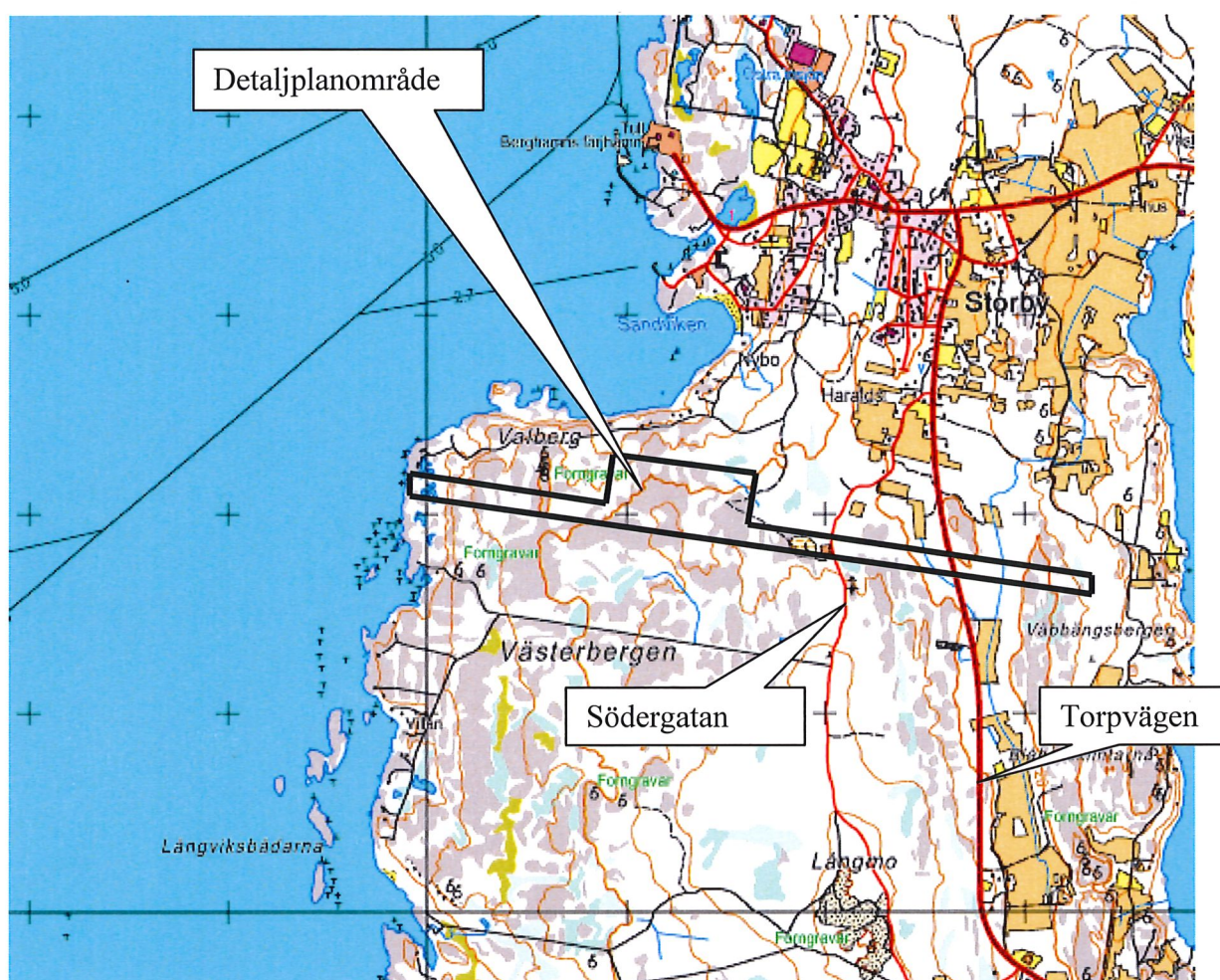
## ECKERÖ KOMMUN, STORBY PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN.

Beskrivningen avser detaljplanekarta som är daterad den 23 januari 2015, reviderad den 28 oktober 2015.

Områdesbestämning: Detaljplanen omfattar fastighet Valberget 12:97, Esters 15:51, Myren 15:54, Borgs 15:55 och en del av Olers 15:44.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 01-09, ett specialområde för avfallshantering samt jord- och skogsbruks-, skydds-, park- och vägområden.

Lägesbestämning: Området ligger söder om Storby. Områdets areal är 58 ha.



<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>		<b>sida</b>
<b>1. HANDLINGAR</b>		<b>3</b>
<b>2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>		
2.1	Planens syfte	3
2.2	Planens huvuddrag	3
<b>3. PLANDATA</b>		
3.1	Lägesbeskrivning	3
3.2	Areal	4
3.3	Markägoförhållanden	4
<b>4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN</b>		
4.1	Generalplanering	4
4.2	Detaljplanering	4
4.3	Byggnadsordning	4
4.4	Kommunala beslut	4
4.5	Fastighetsregister och tomtindelning	5
4.6	Byggnadsförbud	5
4.7	Baskarta	5
<b>5. BASFAKTA</b>		
5.1	Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser	6
5.2	Bebyggt omgivning	6
5.3	Naturvård	7
5.4	Fornminnen	9
5.5	Störande faktorer	10
<b>6. MÅLSÄTTNINGAR</b>		<b>11</b>
<b>7. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING</b>		
7.1	Markanvändning	12
7.2	Planbestämmelserna och dess beskrivning	12
7.3	Teknisk försörjning	16
7.4	Tomtindelning och byggnadsrätt	17
<b>8. GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER</b>		
8.1	Genomförandet	18
8.2	Miljökonsekvenser	18
8.3	Fornlämningar och kulturlandskap	18
8.4	Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen	18

## 1. HANDLINGAR

Utställningshandlingar till detaljplanen består av följande:

- Detaljplankarta 1:2000 med teckenförklaring i två delar
- Illustrationskarta 1:2000 i två delar
- Denna planbeskrivning

Som bilaga till handlingarna finns:

1. Fastighetsförteckning från Lantmäteribyrån daterat 17.04.2014
2. Skogsbruksbyråns arkivkarta
3. Miljöbyråns arkivkarta
4. Naturinventering gjort av Carl-Adam Häggström i juli-augusti 2014
5. Museibyråns arkivkarta

## 2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### 2.1 Planens syfte

Planens syfte är att skapa lämpliga industritomter för fiskodlingens och småindustrins behov.

### 2.2 Planens huvuddrag

Industriområden finns i tre grupper: nytt område för större industri väster om Södergatan, ett nytt område för småindustri mellan vägarna och ett befintligt småindustriområde öster om Torpvägen. Största delen av detaljplanområdet förblir oexploaterat. I placering av industritomter har alla framkomna naturskyddsvärden och museala värden tagits noggrant i beaktandet.

## 3. PLANDATA

### 3.1 Lägesbeskrivning

Planområdet finns i mestadels oexploaterat mark söder om Storby. Enda exploateringen i dagsläget är ett småindustriområde öster om Torpvägen samt en sluttäckt deponi och återvinningscentral vid Södergatan.

Terrängen reser sig från havet till 26 meter höjd till mitten av planläggningsområdet. Östra delen är relativt plant, dock är terrängen överallt småskaligt varierande. Vegetationen varierar från blandskog i öster till impediment och delvis kala berg i väster. Små kärr finns rikligt i den småkuperade terrängen. Myrmark med öppen vattenyta vid havet bildar en ovanlig och vacker biotop.

Området gränsar sig mot oexploaterade skogsområden och delas av två vägar i nord-sydlig riktning: Torpvägen och Långmovägen. Området innehåller inga registrerade fornminnen med dock några lämningar från krigstiden.

### **3.2 Areal**

Planområdet omfattar ett 58 ha stort område.

### **3.3 Markägoförhållanden**

Planområdet ägs av

Valberget 12:97	Fifax Ab
Esters 15:51	Storfjärdens Fisk Ab
Myren 15:54	N.Häggloms Åkeri
Borgs 15:55	Leif Mikael Borg
Del av Olers 15:44	Eckerö kommun
Del av Olers 15:44	Fifax Ab

## **4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **4.1 Generalplanering**

Området är inte generalplanlagd.

### **4.2 Detaljplanering**

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

### **4.3 Byggnadsordning**

I byggnadsordningen som är fastställt den 22 juni 1989 finns inga speciella bestämmelser som skulle gälla i området.

### **4.4 Kommunala beslut**

Kommunala beslut om planering av Olers/Valberget:

- KST 18.02.2014 42§ Beslut om positiv ställning till byggprojektet och fortsatta handlingar med Fifax.
- KST 18.03.2014 51§ KST beslut att KFM godkänner ändringar i köpebrevet.
- KFM 27.03.2014 21§ KFM godkände köpebrevet
- KST 18.04.2014 65§ KS godkänner FIFAX förslag till förtydligande i köpebrevet.
- KST 22.04.2014 84§ KS begär utlåtande av byggnads- och miljönämnden angående målsättningarna i detaljplanen.
- KST 22.04.2014 87§ KS valde Conny Eklund till projektkoordinator i projektet.

- KST 05.06.2014 114§ KS föreslår för KFM att denna undanröjer sina beslut 21§ och 22§ med motivering av beslutet har fattas utan föregående värdeutlåtande om områdets marknadsmässiga värde.
- KST 05.06.2014 115§ KS föreslår att KFM godkänner ändringar och kompletteringar i köpebrevet.
- KST 05.06.2014 116§ KS anhåller av KFM om tilläggsanslag 300.000€ för projektet.
- KFM 12.06.2014 39§ KFM undanröjer sina beslut 21§ och 22§.
- KFM 12.06.2014 40§ KFM godkände köpet och gav rätt till KST att utforma det slutliga köpebrevet.
- KFM 12.06.2014 41§ KFM beviljade tilläggsanslag 300.000€ för projektet.
- KST 09.09.2014 209§ KS beslöt godkänna förslag på vägdragnings samt utöka antalet industritomter inom planområdet.
- 25.8. - 24.9.2015 planen var utställd
- KFM 10.12.2015 §102 fastställde detaljplanen
- 18.01.2016 planen har vunnit laga kraft

#### **4.5 Fastighetsregister och tomtindelning**

Planeringsområdet består av två stora och tre små fastigheter. De stora fastigheterna är inte styckade till tomter:

- En del av Olers 15:44 (ägs av Eckerö kommun) och
- Hela fastigheten Valberget 12:97 (Kaj Jonny Andersson)

De mindre fastigheterna är styckade för småindustri:

Esters 15:51	(Ägs av Storfjärdens Fisk Ab)
Myren 15:54	(N.Häggblooms Åkeri)
Borgs 15:55	(Leif Mikael Borg)

Tomtindelningen regleras i detaljplanen. Kvartersnummer och tomtnummer beskrivs i detaljplanen.

#### **4.6 Byggnadsförbud**

Inga byggnads- eller åtgärdsförbud finns på planområdet.

#### **4.7 Baskarta**

Baskartan har uppgjorts av Alandia Map / Benny Blomster i mars 2014.

## **5. BASFAKTA**

### **5.1 Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser**

Enda exploateringen i dagsläget är ett småindustriområde öster om Torpvägen samt en sluttäckt deponi och återvinningscentral vid Södergatan. Tre av småindustritomterna öster om Torpvägen är bebyggda och inhyser arbetsplatser för ca 4 personer. Det finns inga boningshus inom planområdet.

### **5.2 Bebyggt omgivning**

Området gränsar sig mot norr, öst och söder till oexploaterade områden, mot väst till sjön. Planområdet har 9 rågrannar. Planområdet korsas av två vägar i nord-sydlig riktning: Långmovägen mitt på och Torpvägen i öst. Den närmaste servicen finns i Storby ca 1,5 km norrut.

Nio fastigheter gränsar till planområdet:

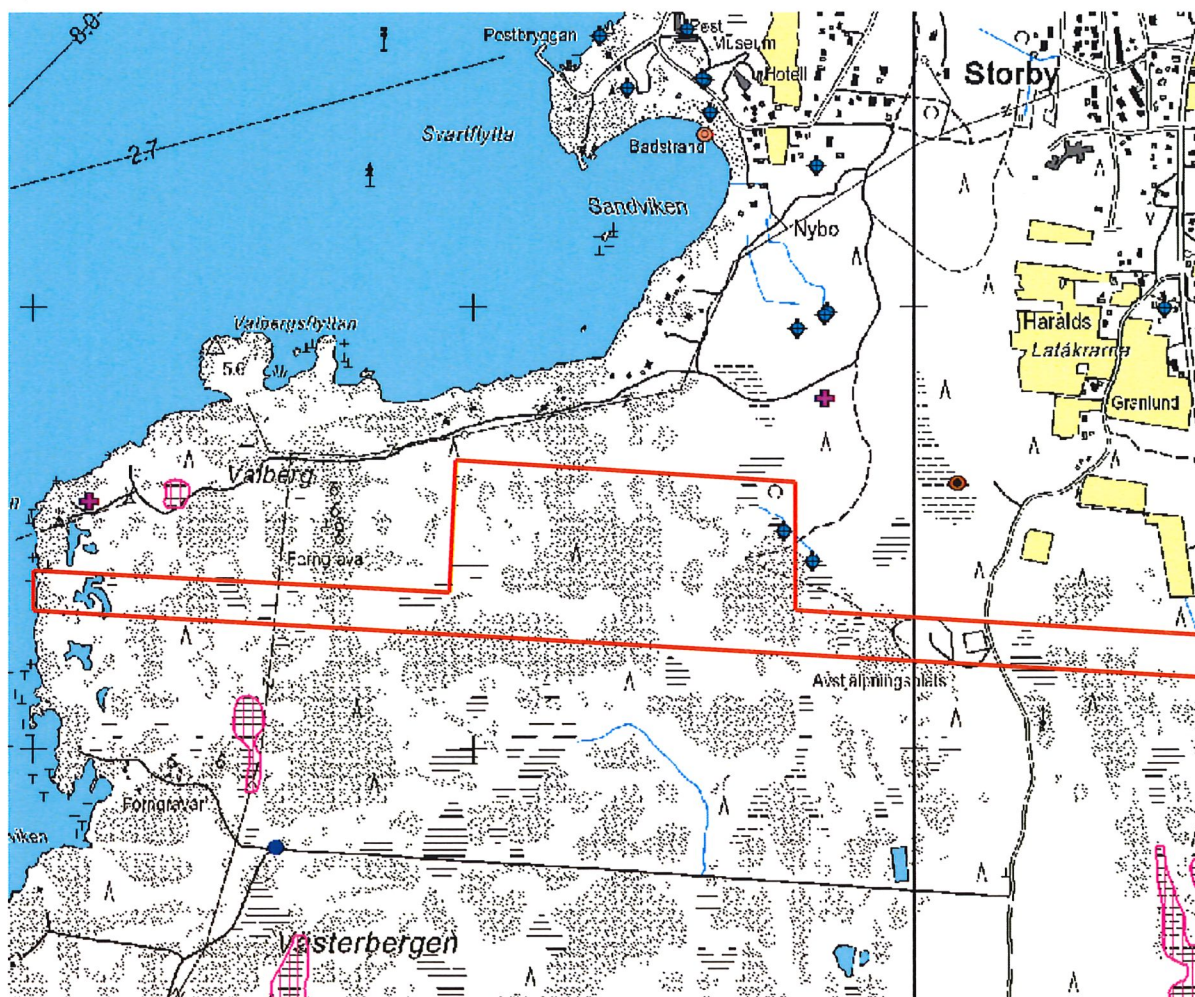
- 1:51 Tomtebo, ägs av Caroline Eva Helena och Johan Roy Olof Hilander
- 6:51 Söderängen, ägs av Eva Ingegärd Westerlund
- 6:53 Valberg. Ägs av Sven Ture Sandholm
- 12:66 Sunnanlid, ägs av Kaj Jonny Andersson
- 12:113 Krogars, ägs av Barbro Elisabet Andersson
- 12:122 Vestergård, ägs av Patrik Isidor Fällman
- 12:133 Långviken, ägs av Tina Anni-Maria Bäckman-Hägglund och Leif Henrik Hägglund
- 12:143 Allund, ägs av Karl Herbert Mattsson
- 17:34 Torstens, ägs av Kerstin Gunilla Berlin

### 5.3 Naturvård

Information om naturen och speciellt skyddsvärda arter och biotoper har samlats in på följande sätt:

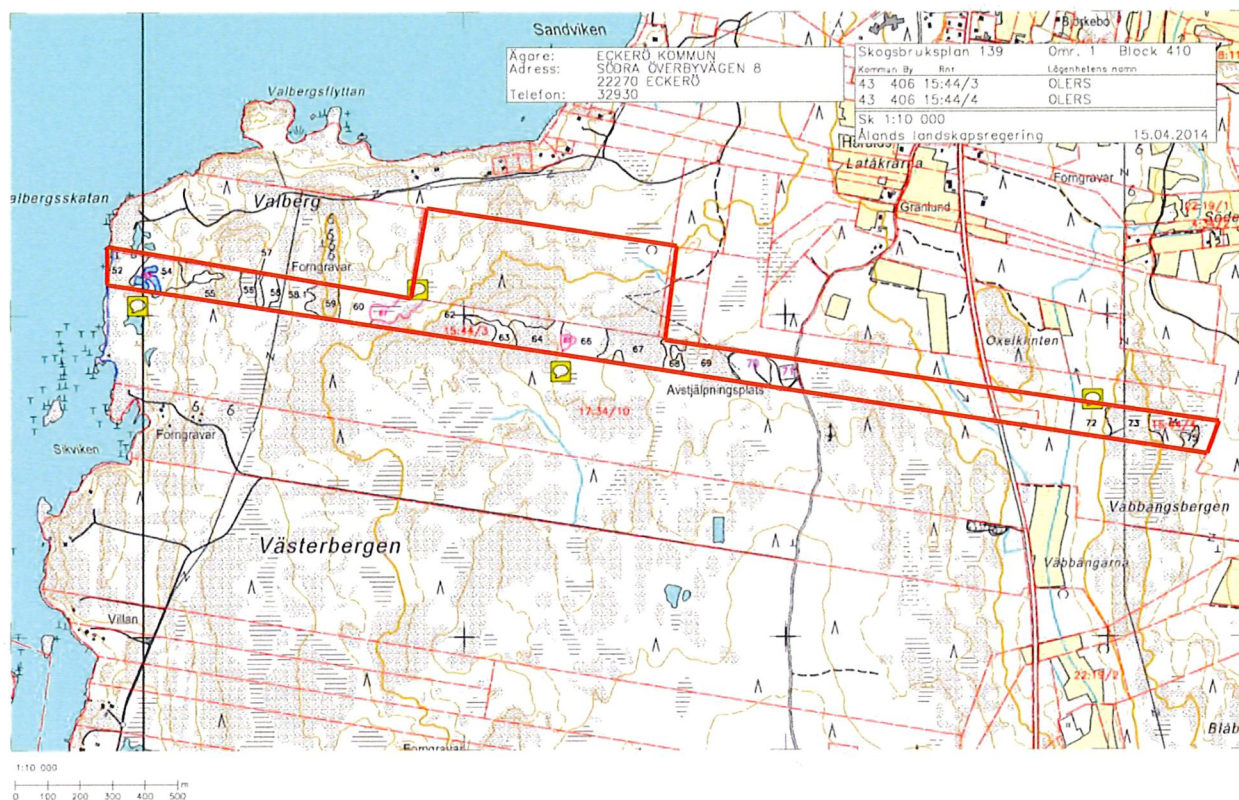
- Via Miljöbyrån sakkunniga och arkiv (Jörgen Eriksson)
- Via Skogsbruksbyråns sakkunniga och arkiv (Mikael Sandvik) samt
- Via en naturinventering för fastighet Valberget 12:97 (prof. Carl-Adam Haggström)

Miljöbyråns arkiv har några inmarkerade bestånd av sällsynta arter:



Kruzet markerar Större vattensalamander, rosa områden trädfattiga mossar och de blå bollarna förekomsten av ängstarr. Endast en av markeringar finns inom planområdet.

I Skogsbruksbyråns arkivkarta finns ett antal föremål inmarkerade.:



I skogsbruksbyråns inventering framgår följande: På skiftet finns en hel del skyddsvärda objekt enligt skogsvårds- (SVL) och naturvårdslagen (NVL).

Fig. 52 angränsar mot strand och en skyddszon på i medeltal 10 meter ska lämnas enligt SVL.

Fig. 53 utgörs av en mindre myr med öppen vattenyta och gamla tvinvuxna tallar i dess närmiljö. Ska bevaras som generell hänsyn enligt SVL.

Fig. 58 På södra delen finns små kärr som ska bevaras som generell hänsyn enligt SVL.

Fig. 61 och 65 utgörs av trädfattiga myrar eller mossar som är fredade enligt NVL.

Fig. 72 Här finns en grov tall med brösthöjdsdiametern 94 cm som är skyddad enligt SVL.

Fig. 73 Här finns rikligt med små myr- och mossområden som ska bevaras som generell hänsyn enligt SVL.

I naturinventeringen för fastighet Valberget 12:97 genomförd i juli-augusti av professor Carl-Adam Häggström framgår några bestånd av tämligen sällsynta arter ( loppstarr, skavfråken och brunag) samt kärrområden, som är klassificerade som hotade naturtyper. Naturinventeringen finns i sin helhet som bilaga i slutet av planbeskrivningen.

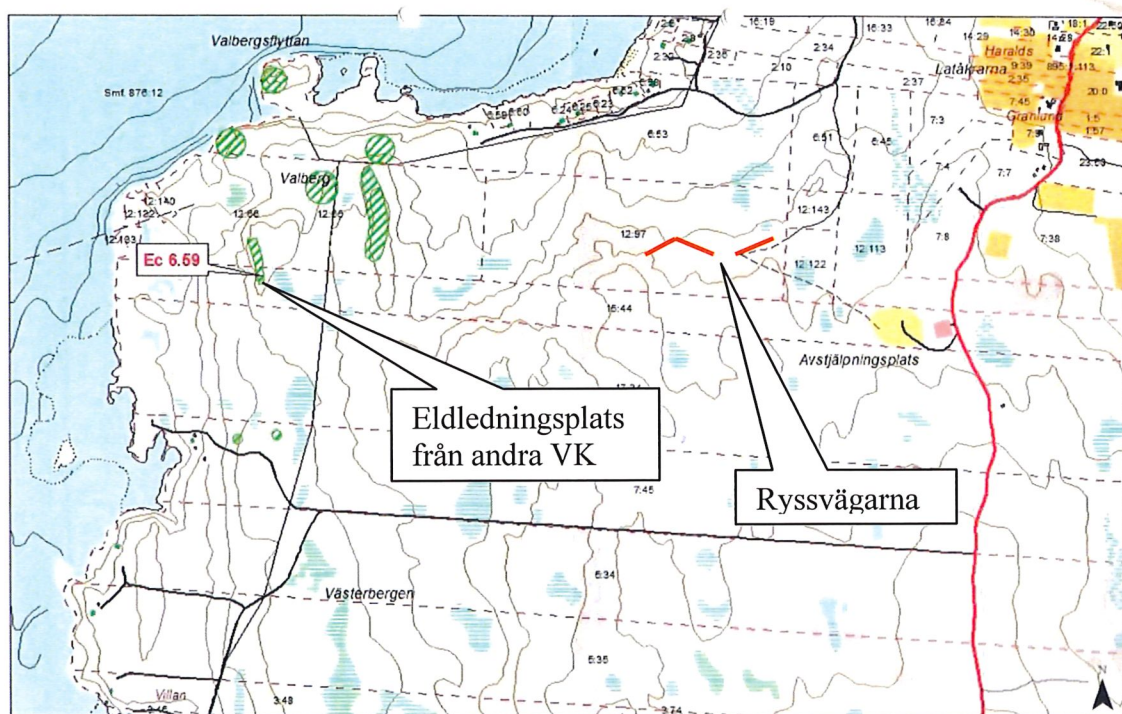


All samlad information om naturvård och skyddsvärda arter och biotoper har tagits i beaktande i planläggningen: exploatering är begränsat i de minst känsliga områden, värdefulla kärrområden och biotoper är bevarade, skydds zoner är planerade till känsligaste områden och mot grannar samt väg- och rördragningen är noggrant planerat för minsta möjliga olägenhet för naturmiljön.

## 5.4 Fornminnen

I Museibyråns utlåtande 104U4/Viveka Löndahl, daterat 5 juni 2014 konstateras att på Skifte Olers 15:44 finns en eldledningsplats som hör ihop med fornlämning Ec6.59, ett kustbatteri från andra världskriget. Lämningen är skyddad enligt LL om fornminnen (1965/9) och markerat i kartan nedanför.

Senare under planeringsprocessen hittades information om sk ryssvägar, krigstida vägar som finns på skiftet Valberget 12:97. Dessa lämningar är markerade på kartan nedanför och skall inventeras före byggnation av industrianläggningarna.



Eckerö, Storby Valberget med fornlämning Ec 6.59 markerad.

I syd-östra hörnet av kvarter 01 har Museibyråns personal hittat en sk. ofärdssten, dvs en stor ihålig sten som har en historia som knyter an till den ryska tiden. Stenen klassas därmed som sägensomspunnet objekt och har en särskild bevarandestatus enligt fornminneslagen.

Museibyråns inventering samt gjorda fynd har tagits i beaktande genom att flytta på körförbindelsens sträckning samt en överenskommelse om möjlighet för Museibyran att granska de sk. ryssvägarna i samband av byggnation.

## **5.5 Störande faktorer**

På området finns inte störande faktorer som skulle hindra dess användning för industri.

Närmaste bostadshus finns på 380 meters avstånd nordväst från industritomtens F-2 gräns. Vid stranden är närmaste stugan belägen 140m norr om den reserverade platsen för pumpstation.

## 6. MÅLSÄTTNINGAR

Den 10 mars 2015 godkände kommunstyrelsen i Eckerö målsättningarna för planläggningen:

1. Mellersta delen av västra skiftet skall reserveras för fiskodling på land.
2. Infarten till fiskodlingen skall byggas från Södergatan så att ingrepp i den sluttäckta deponin inte sker.
3. Det östra och mellersta skiftet reserveras för småindustri.
4. Tillräckliga friytor skall reserveras inom planområdet
5. En skyddszon skall lämnas mot fiskodlingen.
6. Fiskodlingen får inte skapa oskäligen olägenheter för de närmaste boende.
7. Utlåtanden från Miljöbyrån, Museibyran och Skogsbruksbyrån skall beaktas i planeringen.

## 7. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

### 7.1 Markanvändning

Planlösningen baserar sig på befintlig exploatering, naturförhållanden och naturinventeringar, fiskodlingens utrymmesbehov och museibyråns inventering.

Den totala markanvändningen i detaljplanförslaget är följande:

	Areal ha	% av pl.omr
Industriområde (F-1, F-2, F-3)	17,5	30,2
Specialområde för avfallshantering (EA)	2,0	3,4
Grönområden (PN, EP,IM)	29,1	50,2
Skyddsområden (SN, SF)	2,6	4,5
Jord- och skogsbruksdominerat område (L)	4,7	8,1
Trafikområden	<u>2,1</u>	<u>3,6</u>
	58,0	100,0

### 7.2 Planbestämmelserna och dess beskrivning

#### Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (F-1)

Området finns i norra fastigheten, Valberget och bildar första kvarteret i detaljplanområdet västerifrån. Arealen för industritomten är 56.775 m<sup>2</sup> och byggnadsrätten enligt exploateringstal 0,4 är 22.710 m<sup>2</sup>. Infarten till området sker från Torpvägen via en ny detaljplaneväg och söder om återvinningscentralen och den sluttäckta deponin..

Inom området finns två museala föremål: gammal sk ryssväg och en sk ofärdssten. Enligt museibyrån får vägen avlägsnas efter att museibyrån har fått granska den vid byggnation. Enligt Museibyrån kan ofärdsstenen flyttas om verksamheten på området kräver detta. Dessa föremål är markerade på detaljplankartan.

Området är avsett för fiskodlingsanläggning på land. Inom området får också försäljnings-, kontors-, personal- och andra för verksamheten tillhörande utrymmen uppföras. I anslutning till industri- och lagerbyggnader får två bostadslägenheter på högst 120 m<sup>2</sup> våningsyta per lägenhet byggas för verksamhetens eget behov.

Byggnadernas maximihöjd är 12 meter mätt från medelmarknivå till högsta punkten i vattentaket.

Av tomtytan får högst 60% hårdläggas, dvs byggas eller asfalteras. Av särskilda skäl kan byggnads- och miljönämnd bevilja undantag från bestämmelsen. Huvudsakligen skall dagvatten infiltreras inom tomten. Området som används för utomhuslagring bortsett från fordon kan inhägnas med en plank vars minimihöjd är 1,8 m från markytan.

Obebyggda delar av tomten skall bevaras i naturligt tillstånd. Övergången från bebyggt tomtområde till skyddsgronområden skall byggas så diskret som möjligt. Raka linjer undviks och eventuella slänter skall formas varierande och täckas med bark.

Avfallshantering skall skötas i enlighet med kommunens samt miljö- och hälsomyndigheternas direktiv. Till avfallshantering räknas även vatten som används i verksamhetsprocesserna. Miljöfarliga ämnen vid upplagring eller användning kräver miljötillstånd. Ljudnivån får ej överstiga direktiv från miljö- och hälsomyndigheterna. På varje tomt skall reserveras en bilplats per anställd, dock minst 4 bilplatser per tomt.

#### Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (F-2)

Området finns norr om F-1 - området inom fastighet Valberget. Arealen för industritomten är 31.980 m<sup>2</sup> och byggnadsrätten enligt exploateringstal 0,3 är 9.594 m<sup>2</sup>. Infarten till området sker via en körförbindelse över tomt nr1 längs östra rån. Området är avsett för mindre konstruktioner och anläggningar för fiskodlingens behov. Inom området får dessutom anläggas bassänger, växthus och andra konstruktioner för omhändertagandet av dagvatten samt återvinning av bruksvatten.

Inom området finns en del av sk ryssväg, en museal föremål från krigstiden. Enligt museibyrån får vägen avlägsnas efter att museibyrån har fått granska den vid byggnation. Föremålet är markerad på detaljplankartan.

Byggnadernas maximihöjd är 6 meter mätt från medelmarknivå till högsta punkten i konstruktionerna. Av tomtytan får högst 45% hårdläggas, dvs byggas eller asfalteras. Av särskilda skäl kan byggnads- och miljönämnd bevilja undantag från bestämmelsen. Området som används för utomhuslagring bortsett från fordon skall inhägnas med en plank vars minimihöjd är 1,8 m från markytan.

Obebyggda delar av tomten skall bevaras i naturligt tillstånd. Övergången från bebyggt tomtområde till skyddsgronområden skall byggas så diskret som möjligt. Raka linjer undviks och eventuella slänter skall formas varierande och täckas med bark.

Avfallshantering skall skötas i enlighet med kommunens samt miljö- och hälsomyndigheternas direktiv. Till avfallshantering räknas även vatten som används i verksamhetsprocesserna. Miljöfarliga ämnen vid upplagring eller användning kräver miljötillstånd. Ljudnivån får ej överstiga direktiv från miljö- och hälsomyndigheterna. På varje tomt skall reserveras en bilplats per anställd, dock minst 4 bilplatser per tomt.

#### Kvartersområde för småindustri- och lagerbyggnader (F-3)

Dessa industritomter finns i kvarteren 02-09 längs de nya detaljplanevägarna. Arealen för industritomter varierar mellan 2005 och 4000 m<sup>2</sup> och

byggnadsrätten enligt exploateringsstalet 0,3 blir 601-1200 m<sup>2</sup>. Tomtgränserna mellan de nya industritomterna är riktgivande och kan justeras eller sammanslås efter behov.

Inom området får industri- och lagerbyggnader samt för verksamheten tillhörande försäljnings-, kontors-, personal- och andra utrymmen uppföras. I anslutning till industri- och lagerbyggnader får en bostadslägenhet på högst 100 m<sup>2</sup> våningsyta byggas för verksamhetens eget behov.

Byggnaderna skall förses med åstak. Högsta höjden från skärningspunkten mellan fasad och vattentak räknat från markens medelhöjd vid byggnadens sockel är 5 meter.

Byggandens avstånd från tomtgränsen skall vara minst 5 meter om detaljplanen inget annat anger. Med grannens skriftliga samtycke får skyddstak för utomhuslagring placeras närmare gränsen, dock inte närmare än 1 meter, alternativt ihop med motsvarande byggnad på grantomten.

Av tomtytan får högst 60% hårdläggas, dvs byggas eller asfalteras. Av särskilda skäl kan byggnads- och miljönämnd bevilja undantag från bestämmelsen.

Obebyggda delar av tomtområdet som inte används för gångbanor eller bilparkering bringas i vårdat skick. Infartens bredd får inte överstiga 12 meter.

Avfallshantering skall skötas i enlighet med kommunens samt miljö- och hälsomyndigheternas direktiv. Till avfallshantering räknas även vatten som används i verksamhetsprocesserna. Miljöfarliga ämnen vid upplagring eller användning kräver miljötillstånd. Ljudnivån får ej överstiga direktiv från miljö- och hälsomyndigheterna. På varje tomt skall reserveras en bilplats per anställd, dock minst 4 bilplatser per tomt.

#### Kvartersområde för avfallshantering (EA)

Området för avfallshantering innehåller en befintlig återvinningscentral och en sluttäckt deponi. Området är i korsningen av Södergatan och Industrivägen och har en areal på 19.954 m<sup>2</sup>.

På området får uppföras mindre byggnader och konstruktioner, som betjänar områdets användning till avfallshantering.

#### Skyddsgrönområde (EP)

Skyddsgrönområdet är placerat runt fiskodlingsanläggningen och söder om gamla sotpipen. Områdets areal är 221.076 m<sup>2</sup>. Området skall skötas så att en riklig vegetation bevaras. Inom området får friluftsstig och liknande mindre konstruktioner anläggas.

#### Skyddsgrönområde med speciella miljövärden (EP-M)

Denna område finns norr om kvarter 1 inom fastighet Valberget och har en areal på 31.490 m<sup>2</sup>. Området är planerat som skyddszon mellan den storskaliga fiskodlingsindustrin och övriga omgivningen. De speciella miljövärden består av kärrområden, som enligt Naturvårdslagen hör till "prioriterad naturtyp" skogskärr. Inom detta område har också påträffats några sällsynta och tämligen sällsynta rikskärrarter, men dessa har förekommit i en temporär miljö i och vid en hjulspårsgrop i en obetydlig bestånd enligt inventeringen av Carl-Adam Hågsström.

Alla ingrepp inom området skall anpassas till de skyddsvärda myrbiotoperna. Kallhygge är inte tillåtet. Rent regnvatten får ledas till de naturliga myrbassängerna om vattennivån kan regleras till den befintliga idag rådande naturliga medelvattennivån. Avledande av regnvatten får inte öka flödet utöver den naturliga avrinningen före exploateringen.

#### Impediment (IM)

Området med beteckning IM ligger mellan naturskyddsområdet SN vid stranden och skyddsgrönområdet EP mot fiskodlingen. Områdets areal är 70.293 m<sup>2</sup>. Området är till stora delar bergsbunden och har en gles martallsvegetation på bergområdena samt blandskog i fuktiga svackor. Området skall bevaras i naturtillstånd. En körförbindelse för servicetrafik samt ledningar för fiskodlingsanläggningens behov får anläggas enligt detaljplankartan. Sträckningen av körförbindelse är riktgivande och skall justeras enligt terrängen.

#### Naturskyddsområde (SN)

Området finns vid stranden i väst och har en areal på 19.741 m<sup>2</sup>. Inom området finns myrar med öppen vattenyta, som klassats enligt Naturvårdslagen som en särskilt skyddsvärd biotop. Alla ingrepp i området skall anpassas till bevarandet av dessa biotoper.

En pumpanläggning får uppföras inom området för fiskodlingens behov. Denna anläggning skall placeras så diskret och osynligt som möjligt bland strandvegetationen. De konstruktioner som förblir synliga i strandmiljön (rör och dylikt) skall täckas över med naturmaterial. Avgränsningen av området för pumpstationen är riktgivande och skall justeras enligt terrängen.

#### Fornminnesområde (SF)

Området finns vid norra gränsen av IM-området och har en areal på 763 m<sup>2</sup>. Avgränsningen för SF-området är tagen från Museibyråns inventeringskarta. Inom området finns en kustbatteri från andra världskriget. Området är skyddat enligt Landskapslag om fornminnen (1965/9). Inga ingrepp inom området är tillåtna utan Museibyråns samtycke.

#### Parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd (PN )

Parkområden finns i mellersta delen av detaljplanområdet. Denna sammanlagda arealen för grönområden med beteckning PN är 17.320 m<sup>2</sup>. Kalhuggning är förbjudet.

#### Jord- och skogsbruksdominerat område (L)

Området finns i östra ändan av planläggningsområdet och har en areal på 47.350 m<sup>2</sup>. Inom området finns rikligt med små myr- och mossområden som är skyddsvärda enligt Skogsvårdslagen. På Skogsbruksbyråns inventeringskarta finns också en speciell tall med brösthöjdsdiametern 94 cm markerad.

Området kan innehålla vägar, stigar, friluftsled samt konstruktioner som betjänar områdets användning för skogsbruk.

#### Vägområden

De nya detaljplanevägar bildar en ny vägsträcka från Torpvägen västerut, söder om återvinningscentralen och deponin till kvarter 1 gräns. Vägen är planerad enligt Ålands Landskapsregerings direktiv om trappade anslutningar och infartsvinklar till korsningsområdet. Den befintliga vägen vid bebyggda industritomter öster om Torpvägen är oförändrad.

Vägområdets bredd är 12 m. Vägens lutning får inte överstiga 8 %.

### **7.3 Teknisk försörjning**

Området ansluts till kommunalt vatten- avlopps- och elnät. Vatten- och avloppsledningar finns vid Torpvägen. En pumpstation finns i östra ändan av Vebbängsvägen. Behov av en ny pumpstation till nya områden är osannolik men kan vid behov placeras på PN eller EP-områden.



#### 7.4 Tomtindelning och byggnadsrätt enligt de riktgivande tomtgränserna

Kvarter	Tomt	Beteckning	Areal m2	e-tal	Byggnadsrätt
01	1	F-1	56.776	0,4	22710
	2	F-2	31980	0,3	9594
02	1	F-3	4000	0,3	1200
	2	F-3	4000	0,3	1200
	3	F-3	4000	0,3	1200
	4	F-3	4000	0,3	1200
	5	F-3	4000	0,3	1200
	6	F-3	4000	0,3	1200
	7	F-3	4000	0,3	1200
03	1	F-3	3105	0,3	931
04	1	F-3	2250	0,3	675
	2	F-3	2250	0,3	675
	3	F-3	2250	0,3	675
	4	F-3	2250	0,3	675
	5	F-3	2250	0,3	675
	6	F-3	2250	0,3	675
	7	F-3	2250	0,3	675
05	1	F-3	2260	0,3	678
06	1	F-3	2463	0,3	738
	2	F-3	2336	0,3	700
	3	F-3	2344	0,3	703
	4	F-3	2346	0,3	703
	5	F-3	2341	0,3	702
	6	F-3	2340	0,3	702
	7	F-3	2340	0,3	702
07	1	F-3	4777	0,25	1194
08	1	F-3	3765	0,25	941
	2	F-3	2250	0,25	562
	3	F-3	2250	0,25	52
	4	F-3	2522	0,25	630
09	1	F-3	3422	0,25	855
	2	F-3	2020	0,25	505
	3	F-3	2005	0,25	501
	4	F-3	2322	0,25	580

## **8. GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER**

### **8.1 Genomförandet**

Området har planlagts på kommunens initiativ. Eftersom marken är både i kommunens och i privat ägo, sker exploateringen i den takten markägarna vill. Vägförbindelserna och kommunaltekniken skall vara ordnade före byggandet av industritomterna kan påbörjas.

### **8.2 Miljökonsekvenser**

Inverkan till naturförhållandena är begränsad genom att lämna de känsligaste, bergsbundna områdena obebyggda, genom att bilda en naturskyddsområde vid sjön samt genom att reservera breda skyddsgronområden runt fiskodlingsanläggningen. Över hälften av planeringsområdet består av gronområden, som skall behållas i naturtillstånd.

Arealen av hårdlagda ytor är begränsat för att kunna infiltrera dagvatten inom tomtområdena. På F-1 - området skall dagvattenlösningen planeras så att magasinerings- och infiltreringskapacitetet motsvarar minst volym av ett fem timmar långt tioårsregn. Dessa regleringsbassängerna får byggas inom F-2 och EP-M - området. Den sistnämnda i fall avrinningen och vattennivån kan regleras så att de myrmarken som används för magasinering inte tar skada av detta.

Miljögransknings- och tillståndspliktiga verksamheter regleras av Ålands Miljö- och Hälsomyndighet ÅMHM.

### **8.3 Fornlämningar och kulturlandskap**

Den lagskyddade forn lämningen från andra världskriget är skyddad i detaljplanen via beteckning SF. Vid byggnation skall Musei byrån erbjudas tillfälle att granska de delarna av ryssvägen som skall ingripas. Ofärdsstenen skall bevaras. Alla dessa föremål är markerade på detaljplankartan.

### **8.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen**

Grannarna och markägarna inom området har informerats och hörts vid två tillfällen:

- Den 4 juni 2014 skickades första markägarbrevet med planeringsområdets avgränsning till 18 markägare och grannar.
- Den 5 november 2014 skickades en preliminär detaljplanskiss till alla ovannämnda.

Av 18 kontaktade markägare och grannar har 2 kontaktat planeraren. Frågorna har gällt infartsvägens placering, elledningar och tidtabell med byggnation.

Antal nya arbetsplatser är räknat till 124 personer enligt genomsnittlig arbetskraft av 4 personer/industritomt samt en uppskattning av fiskodlingens personal.

Antalet nya industritomter kommer att belasta vägnätet inom planeringsområdet samt vid Torpvägen. Mängden tungtrafik kommer att öka längs Torpvägen och i Storbyn. Inom planområdet finns ingen bosättning som skulle bli störd av de ökade trafikmängderna. Den ökade trafikmängden kan dock påverka trivseln vid egnahemshusen längs Torpvägen i Storbyn.

I Mariehamn den 23 januari 2015,  
reviderad den 28 oktober 2015

Tiina Holmberg  
Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK