



INDUSTRIOMRÅDE SVENSBÖLE, SUND

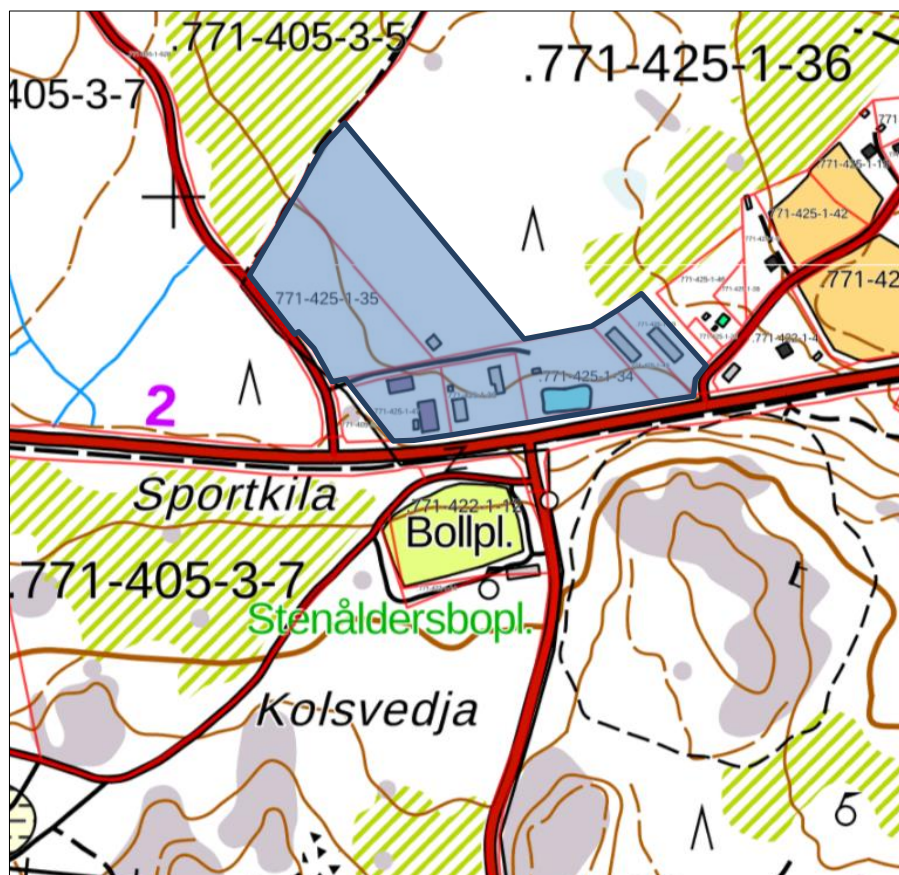
BESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN FÖR INDUSTRIOMRÅDE I SVENSBÖLE.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 18 februari 2021.

Områdesbeskrivning: Detaljplan för Kolsvedja 1:30, Sågen 1:33, Hägnaden 1:34, Hägnaden I 1:35, Inpro 1:47, Knallhallen 1:49 och del av Svensböle 1:36 i Svensböle enstaka hemman (425), Sunds kommun.

Genom detaljplanen bildas kvarter 1-4 samt gatu- och parkområden. Detaljplanens areal är ca 6 ha.

Lägesbestämning: Området ligger i Sund, norr om Sundsvägen mellan Domarbölevägen och Svensbölevägen i Svensböle enstaka hemman. Området ligger ca 30 km från Mariehamn, ca 10 km från Godby.



1 BASFAKTA

1.1 Kommunöversikt

För området finns en kommunöversikt, karta 1. I kommunöversikten är området markerat som område för industri (I, blått område). Längs med västra och norra planområdet finns en av Ålands Elandslags ledningar, ledningsgatans bred är minst fem meter.



Karta 1 Utdrag ur kommunöversikt del V för Finby samt delar av Smedsböle och Svensböle byar.

1.2 Planeringssituation

1.2.1 Generalplan eller motsvarande

För området finns ingen antagen delgeneralplan eller påbörjad delgeneralplanering.

1.3 Byggnadsordning

I byggnadsordningen finns inga specialbestämmelser som gäller inom planområdet.

1.4 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom detaljplaneområdet ligger fastigheterna Kolsvedja 1:30, Sågen 1:33, Hägnaden 1:34, Hägnaden I 1:35, Inpro 1:47, Knallhallen 1:49 och del av Svensböle 1:36 i Svensböle enstaka hemman (425).

Tomtindelningen är riktgivande i detaljplanen.

1.5 Byggnadsförbud

Inget beslut om byggnads- och åtgärdsförbud har fattats.

1.6 Baskarta

Baskartan är Lantmäteriverkets registerkarta som inte uppfyller kraven på baskarta för detaljplanering.

1.7 Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Sunds kommun, aktiebolag och av privatpersoner.

1.8 Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser

Inom planområdet finns byggnader för industri, lager, och en återvinningscentral (ÅVC). Arbetsplatser finns inom planområdet. På området finns ingen bosättning.

1.9 Bebyggd omgivning

Området gränsar i norr, öster och väster mot skogsområden, det norra är avverkat. Mot öster gränsar planområdet även till bebyggelse som ligger längs Svensbölevägen. Mot söder gränsar planområdet närmast till Sundsvägen och sedan Sportkila bollplan samt skogsområden.

Inom detaljplaneområdet finns el-, telefon- och vattenledningar.

Skola, äldreomsorg och ligger ca 1,4 km samt minilivs/café ca 0,5 km från planområdet.

Post, bank, apotek och matvarubutiker finns i Godby ca 10 km från området.

1.10 Särdrag och skyddsobjekt

1.10.1 Naturvård

På området har inte konstaterats att det finns några fridlysta växter eller djur. Planområdet gränsar i öster till en skyddsvärd biotop.

1.10.2 Fornminnen och kulturlämningar

Inom detaljplaneområdet finns inga konstaterade fornlämningar. En bit öster om planområdet finns flera noterade fornlämningar likaså söder om Sundsvägen.

1.10.3 Kulturmiljö

I kommunöversikten inga kulturmiljöområden inom planområdet. Planområdet gränsar dock till område som enligt kommunöversikten är värdefull kulturmiljö.

1.11 Störande faktorer

Inom området finns inga störande faktorer som skulle påverka dess användning för industri- och lagerbebyggelse. I planområdets västra och norra gräns finns Ålands Elandelslags elledning, där ställs krav på avstånd till stolpar och ledning.

2 MÅLSÄTTNINGAR

På basen av landskapsbilden, växtlighet, den befintliga exploateringen, terrängförhållanden och omkringliggande områdets karaktär föreslås följande målsättningar.

- Att området planläggs för industri- och lagerbyggnader.
- Att området planläggs med gator och tomter
- Att området planläggs så att ny bebyggelse i kombination med plank bildar ett insynsskydd längs byggnadslinjen mot Domarbölevägen så att en enhetlig linje bildas.
- Att höjden på ny bebyggelse tillåts vara högst 8 meter mot Sundsvägen och högst 10 meter på de norra delarna av planområdet samt att färgsättningen blir dämpad.
- Att området planläggs så att den del av området som tidvis bräddas bibehålls.
- Att området kvartersområdet närmast landsvägsområdet bevaras trädbevuxet eller planteras.

3 DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

3.1 Markanvändning

Planen baseras på befintlig bebyggelse, terräng och naturen i området. Genom detaljplanen bildas nya kvarter, kvarter 1-4, samt gatu- och parkområden.

Enligt detaljplanen blir den totala markanvändningen enligt följande:

Område för	Areal (ha)	% av hela planområdet
Område för industri- och lager- byggnader (F).	5,59	93
Parkområde (PN)	0,05	1
Gatuområde	0,39	6
	6,03	100

3.2 Planbestämmelserna med beskrivning

Kvartersområde för industri och lagerbyggnader (F)

Kvartersområdet inom planområdet bildar fyra nya kvarter vilka är kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där utomhuslagring bortsett från fordon är tillåten.

Parkeringsytor som är större än 35x20 meter ska delas i mindre fält med buskar och träd.

Vid behov ska delar av eller hela tomten skyddas med planteringar eller plank enligt byggnadsnämndens instruktioner. I anslutning till industri- och lagerbyggnader får en bostadslägenhet om högst 60 m² våningsyta byggas för den personal som behövs för anläggningens kontinuerliga skötsel.

Fasadmaterialet ska bestå av trä, fasadplåt eller stenmaterial. Färgsättningen på all byggnation ska vara dämpad så att byggnaderna smälter in i omgivningen. Byggnaderna ska förses med sadeltak eller pulpettak och lutningen får vara 11-20 grader.

Byggnadernas höjd begränsas så att den högsta höjden taknocken får vara högst 10,0 meter i kvarter 1 och 4 samt högst 8,0 meter i kvarter 2 och 3.

Om detaljplanen inte anger något annat ska byggnadernas avstånd från tomtgräns vara minst 5 meter. Området mellan byggnadsytan och vägområde får inte användas som upplag. I kvarter 2 och 4 ska området mellan byggnadsyta och vägområdet bevaras trädbevuxet eller planteras med träd så att det bildas en tät skyddszon.

Byggrätten på tomterna bestäms av exploateringsstalet som är $e=0,3$ vilket betyder att byggnadsrätten är högst 30 % av tomtens areal.

I kvarter 1 och 3 visas en riktgivande tomtindelning. Av tomterna i kvarter 1 och 4 är endast en tomt i kvarter 4 bebyggd med ÅVC. I kvarter 2 och 4 är tomtindelningen bestämd och motsvarar i hög grad befintlig fastighetsindelning. Av tomterna i kvarter 2 och 4 är de mera eller mindre bebyggda.

I kvarter 1 styrs byggnationen så att byggnadens långsida samt plank ska tangera den västra byggnadsytan. Plank längs denna byggnadsyta ska fungera som insynsskydd och ska vara 180-220 centimeter högt.

På tomt 3 i kvarter 2 finns en byggnadsyta där en vattendamm får placeras. En vattendamm finns på området men det finns möjlighet att förstora den.

Parkområde (PN)

Parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN) ligger mellan kvarter 2 och 4. Bräddning av yt- och smältvatten från vattendamm och vägområdet sker delvis via parkområde. På området får placeras ledningar. Skogsvårdsåtgärder som inte försämrar områdets rekreativvärde är tillåtna.

Allmänna bestämmelser som gäller hela planområdet

Följande bestämmelser gäller för hela planområdet:

- Tomterna får hållas fria från buskar och träd, förutom planteringar som delar parkeringsytor, dock så att en skärm ska hållas kvar mot allmän väg, för att skydda mot insyn. Alternativt kan plantering av häck vara nödvändig.
- Avloppsvatten från toaletter, duschar och kök leds till kommunalt avloppsledningsnät. Tillfälligt kan slutna avloppstank användas.
- Tomt 3 i kvarter 2 ska planeras så att den första nya byggnaden placeras mot östra byggnadsytan.
- Området mellan byggnadsyta och upplag får inte användas som upplag. I kvarter 2 och 4 ska området mellan byggnadsyta och landsvägsområdet bevaras trädbevuxet eller planteras med träd så att det bildas en tät skyddszon.

Bilplatsbestämmelser

På varje tomt ska minst 1 bilplats/anställd reserveras, dock minst 4 bilplatser/tomt.

3.3 Kommunalteknik

Avloppsvatten från toaletter, duschar och kök leds till kommunalt avloppsledningsnät med för ändamålet avsedd egen pumpstation. Tillfälligt fram till dess att det kommunala ledningsnätet är utbyggt kan slutna avloppstank användas. Avledande av avloppsvatten från industriell verksamhet sker enligt skild prövning då det kan innehålla ämnen som inte får ledas in i det kommunala avloppsnätet.

En vattenledning kommer in i planområdet mellan tomt 2 och 3 i kvarter 2 och går sedan till ÅVC. El- och telefonnät finns i nära anslutning till området.

4 GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

4.1 Genomförande

Initiativtagare till detaljplaneringen har varit Sunds kommun. Förverkligande av detaljplanen sker enligt markägarnas behov.

4.2 Miljökonsekvenser

Antalet nya invånare är begränsat, eftersom det bara är tillåtet att bygga en bostadslägenhet om högst 60 m² våningsyta i anslutning till industri- och lagerbyggnader. Lägenheten ska byggas för den personal som behövs för anläggningens kontinuerliga skötsel. Antalet nya invånare är oansenlig vilket gör att förverkligande av detaljplanen inte innebär ökad efterfrågan på daghemsplatser och inte heller på platser i skolan. Antalet arbetsplatser kan förväntas att öka i takt med förverkligandet av området därmed kan det innebära en ökad belastning på närområdena.

Inga nya gångstigar eller gång- och cykelvägar visas på planområdet. Ev. nya gångstigar får skapas naturligt inom området när behov finns så att de kan hållas i "liten skala".

Den nya bebyggelsen kommer sannolikt att öka trafiken inom planområdet och då också på början av Domarbölevägen.

4.3 Fornlämningar och kulturlandskap

Fornlämningar, kulturlämningar och kulturlandskap

Inom planområdet finns inga fornlämningar och inga kulturlämningar därför påverkas inte fornlämningar eller kulturlämningar av planläggningen av det här området. Det finns fornlämningar öster om planområdet vilka inte påverkas av detaljplanen. Planområdet gränsar till värdefull kulturmiljö, enligt kommunöversikten. Kulturmiljön kan inte anses påverkas av detaljplaneringen av området eftersom de tomter som gränsar till kulturmiljön är bebyggda.

Mariehamn den 18 februari 2021.

Åsa Mattsson
områdesplanerare