



INDUSTRIOMRÅDE

SVENSBÖLE, SUND

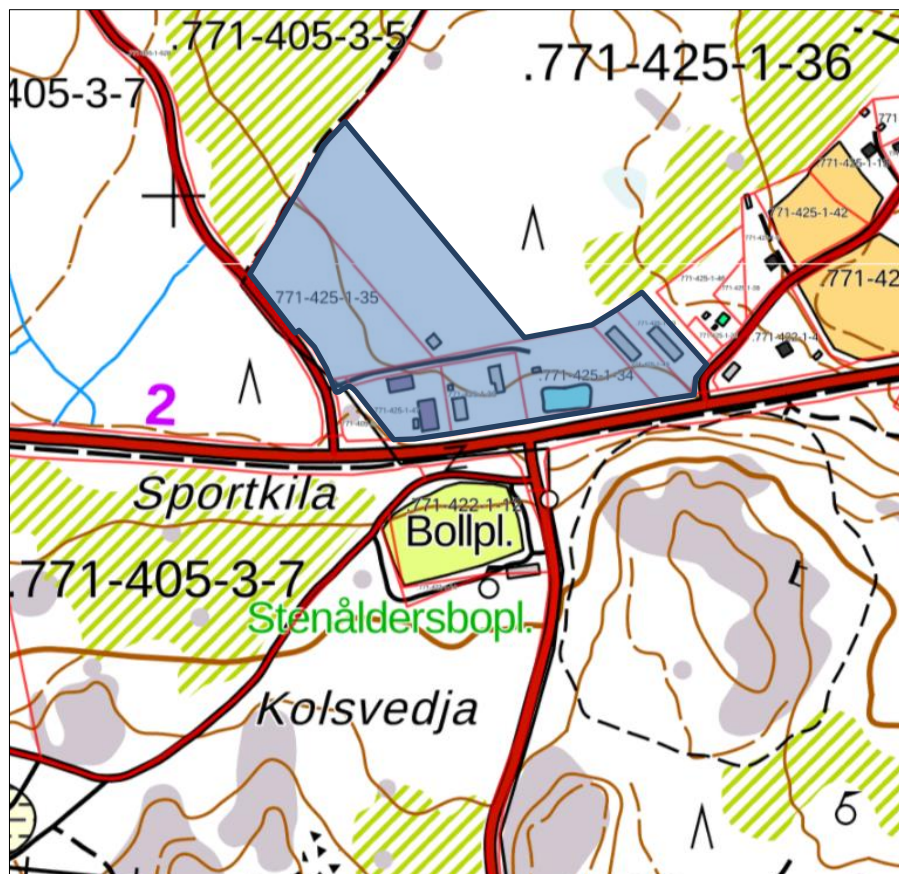
BESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN FÖR INDUSTRIOMRÅDE I SVENSBÖLE.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 2 mars 2021, reviderad den 24 oktober 2021, reviderad 13 mars 2022.

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) och del av Södergård 3:7 i Domarböle by (405), 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 och i Domarböle by. 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) och del av Södergård 3:7 i Domarböle by. Tomtindelningen är riktgivande i detaljplanen.

1.5 Byggnadsförbud

Inget beslut om byggnads- och åtgärdsförbud har fattats.

1.6 Baskarta

Baskartan är uppgjord av Björilin Gitech, inmätt 22 september och 1 oktober 2021. Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Sunds kommun, aktiebolag och av privatpersoner.

1.7 Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser

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

1.8 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.

Café och minilivs är ca 0,5 km från planområdet. Skola och äldreomsorg ligger ca 1,4 km från planområdet. Post, bank, apotek och matvarubutiker finns i Godby ca 10 km från området.

1.9 Särdrag och skyddsobjekt

1.9.1 Naturvård

På del av kvarter 3, där kommunens återvinningsstation är placerad, finns del av ett ormbunkskärr, skyddsvärd biotop. I övrigt har inte konstaterats att det finns några fridlysta växter eller djur inom planområdet.

1.9.2 Fornminnen och kulturlämningar

Inom detaljplaneområdet har, vid en besiktning den 16.8.2021, påträffats en kärna av kvartskeratofyr samt avslag på södra delen av fastighet 1:35 (771-425-1-35) därför måste en utredning föregå exploatering på fastigheten. En bit öster om planområdet finns flera noterade fornlämningar likaså söder om Sundsvägen.

En arkeologisk provundersökning, bilaga 1, har utförts i början av december 2021. På området som provundersöktes upptäcktes inte spår av fornlämningar.

1.9.3 Kulturmiljö

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

1.10 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 Elandelags 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).	5,50	91
Parkområde (PN)	0,09	1
Gatuområde	0,46	8
	6,05	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. På kvartersområdet är utomhuslagring förbjuden bortsett från tillfälliga upplag för material som används i verksamheten. Material som lagras utomhus ska skyddas så att de inte förfular miljön eller förorsakar olägenhet för omgivningen. Vid behov ska delar av, eller hela tomten skyddas med planteringar eller plank enligt byggnadstekniska nämndens 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 exploateringstalet 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 3 är endast en tomt i kvarter 3 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) är uppdelat på två områden. Det ena ligger mellan kvarter 1 och 3 och det andra ligger mellan kvarter 2 och 4. Bräddning av yt- och smältvatten från vattendamm och vägområdet sker delvis via parkområdet mellan kvarter 2 och 4. 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 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 sluten 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 sluten 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 del av Domarbölevägen.

4.3 Fornlämningar och kulturlandskap

Fornlämningar, kulturlämningar och kulturlandskap

Inom planområdet finns områden som provundersökts arkeologiskt för att kontrollera att det inte finns okända fornlämningar inom området.

Inom planområdet finns inga kulturlämningar därför påverkas inte kulturlämningar av planläggningen av 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.

Reviderad den 13 mars 2022.

~~Reviderad den 24 oktober 2021.~~

~~Mariehamn den 2 mars 2021.~~

Åsa Mattsson
områdesplanerare