



SUNDS KOMMUN

KASTELHOLM BY PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLANÄNDRING

Beskrivningen avser detaljplankarta som är daterad den 15 mars 2022
Kompletterat 25.5.2022

Detaljplanändringen omfattar ett 4,5 ha stort område väster om Sundsvägen inkluderande fastigheterna Elviras 2:92, Elnas 2:110 och en del av Österåker 2:151 i Kastelholm.

Genom detaljplanändringen ändras en del av HF område (handel och service) till A (allmänna byggnader) och en del till P (parkområde) samt byggrätten omfördelas.

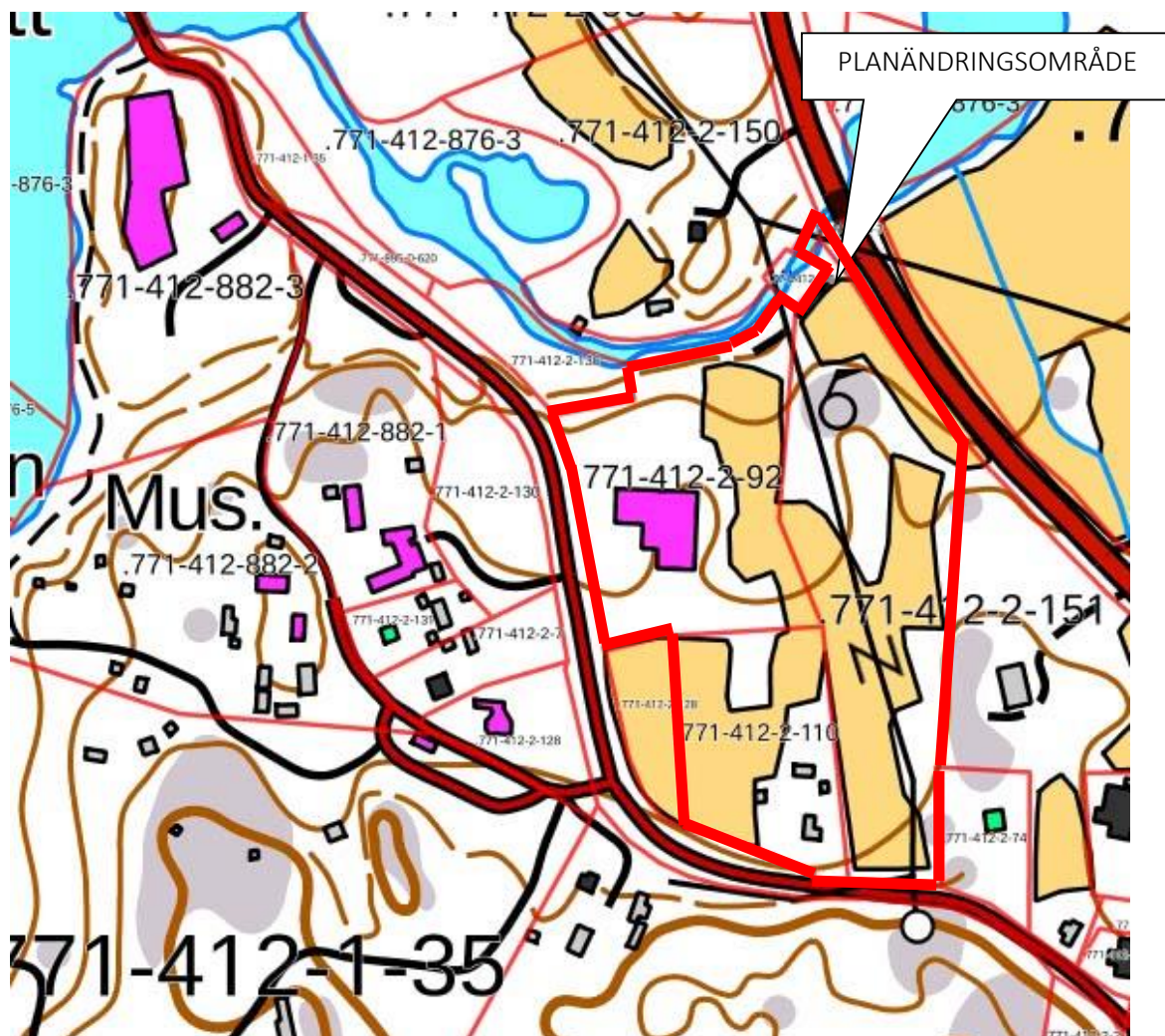


Bild 1. Utdrag ur baskartan med planområdet markerat.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	sida
1. HANDLINGAR	3
2. PLANDATA	
2.1 Lägesbeskrivning och areal	3
2.2 Baskarta	3
2.3 Fastighetsregister och tomtindelning	3
2.4 Markägande och grannar	3
2.5 Planens syfte och huvuddrag	4
3. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGENDEN	
3.1 Kommunöversikt	4
3.2 Generalplanering	4
3.3 Detaljplanering	5
3.4 Byggnadsordning	6
3.5 Byggnadsförbud	6
3.6 Kommunalala beslut	7
4. BASFAKTA	
4.1 Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser	7
4.2 Bebyggt omgivning	8
4.3 Naturmiljö	8
4.4 Fornminnen och kulturmiljö	9
4.5 Störande faktorer	9
5. MÅLSÄTTNINGAR	10
6. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING	
6.1 Markanvändning	12
6.2 Planbestämmelserna och dess beskrivning	12
6.3 Teknisk försörjning	14
6.4 Tomtindelning och byggnadsrätt	15
6.5 Kontakter till markägare och grannar	15
7. GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER	
7.1 Genomförandet	16
7.2 Miljökonsekvenser	16
7.3 Fornlämningar och kulturlandskap	17
7.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen	17

1. HANDLINGAR

Utställningshandlingar till detaljplanändringen består av följande:

- Detaljplankarta 1:2000 med teckenförklaring
- Denna planbeskrivning

Som bilaga till handlingarna finns:

1. Fastighetsförteckning om grannfastigheter och deras ägare
2. Mätningsskarta från Alandia Map
3. LR utlåtande
4. Insektsinventering
5. Luddros

2. PLANDATA

2.1 Lägesbeskrivning och areal

Planändringsområdet finns mellan landsväg nr 2, Sundvägen och Slottsvägen, öster om Jan Karlsgårdens museal område och 250 sydost från Kastelholms slott. Planändringsområdet täcker samma område som gällande plan och har en areal på 44.757 m².

2.2 Baskarta

Baskartan är inmätt av Alandia Map/Benny Blomster i augusti 2021. Se bilaga nr 2, mätningsskarta.

2.3 Fastighetsregister och tomtindelning

Planområdet består av 3 fastigheter: Elviras 2:92, Elnas 2:110 och en del av Österåker 2:151. Tomter är inte styckade.

2.4 Markägare och grannar

Hela planområdet, dvs fastigheterna 2:92 och 2:110 samt den delen av 2:151 som hör till planändringsområdet ägs av Jenny och Michael Björklund. Den delen av 2:151 som hör till planändringsområdet är köpt av Björklunds under planeringsprocessen.

Planändringsområdet har endast två privata rågrannar: Kurt Husell och Tore Karlsson, resten ägs av Landskapet. Se bild 1 och bilaga nr 1, Fastighetsförteckning.

2.5 Planens syfte och huvuddrag

Fastighetsägarna Björklund har byggt en restaurang-, konferens-, produktion- och butikslokal till fastigheten Elviras 2:92 och varit verksamma där sedan 2013. Nu önskar fastighetsägarna att utveckla den södra delen av detaljplanområdet för en mångsidig konsert-, utbildning- och evenemangslokal för att förlänga besökssäsongen för sin verksamhet. Planändringen kräver ingen ny bygggrätt, endast en omDispositionering av bygggrätten som redan är godkänt i gällande detaljplan samt omformulering av planbestämmelserna för HF-området.

3. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 Kommunöversikt

En fastställd kommunöversikt finns inte för denna del av kommunen.

3.2 Generalplanering

En delgeneralplaneringsprocess för Kastelholms område är i gång med Maud Johans som ordförande för planeringsgruppen. Planeraren har varit i kontakt med planeringsgruppens sekreterare Ursula Koponen den 7 juni. Koponen ser inte motsättningar med delgeneralplanprocessen.

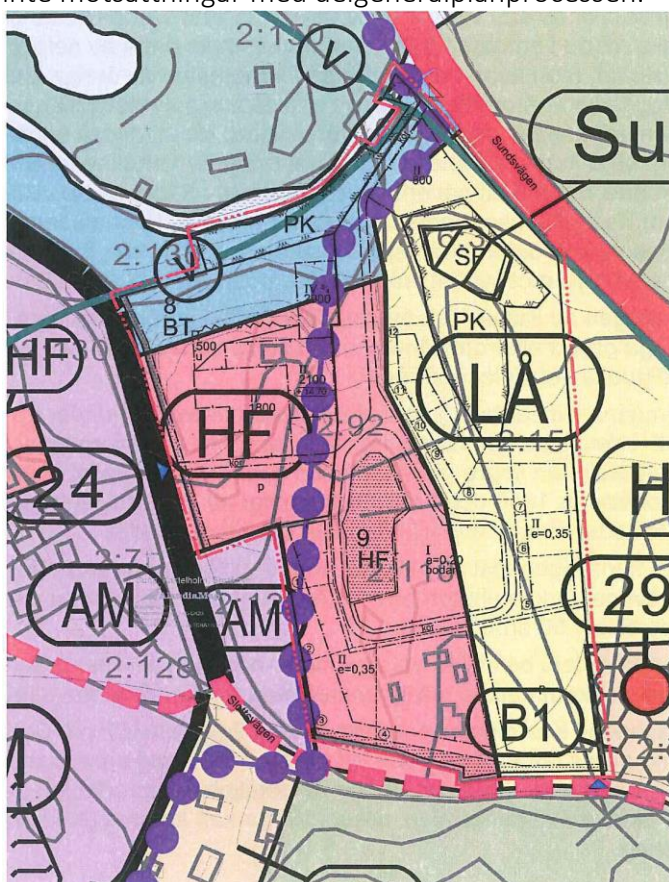
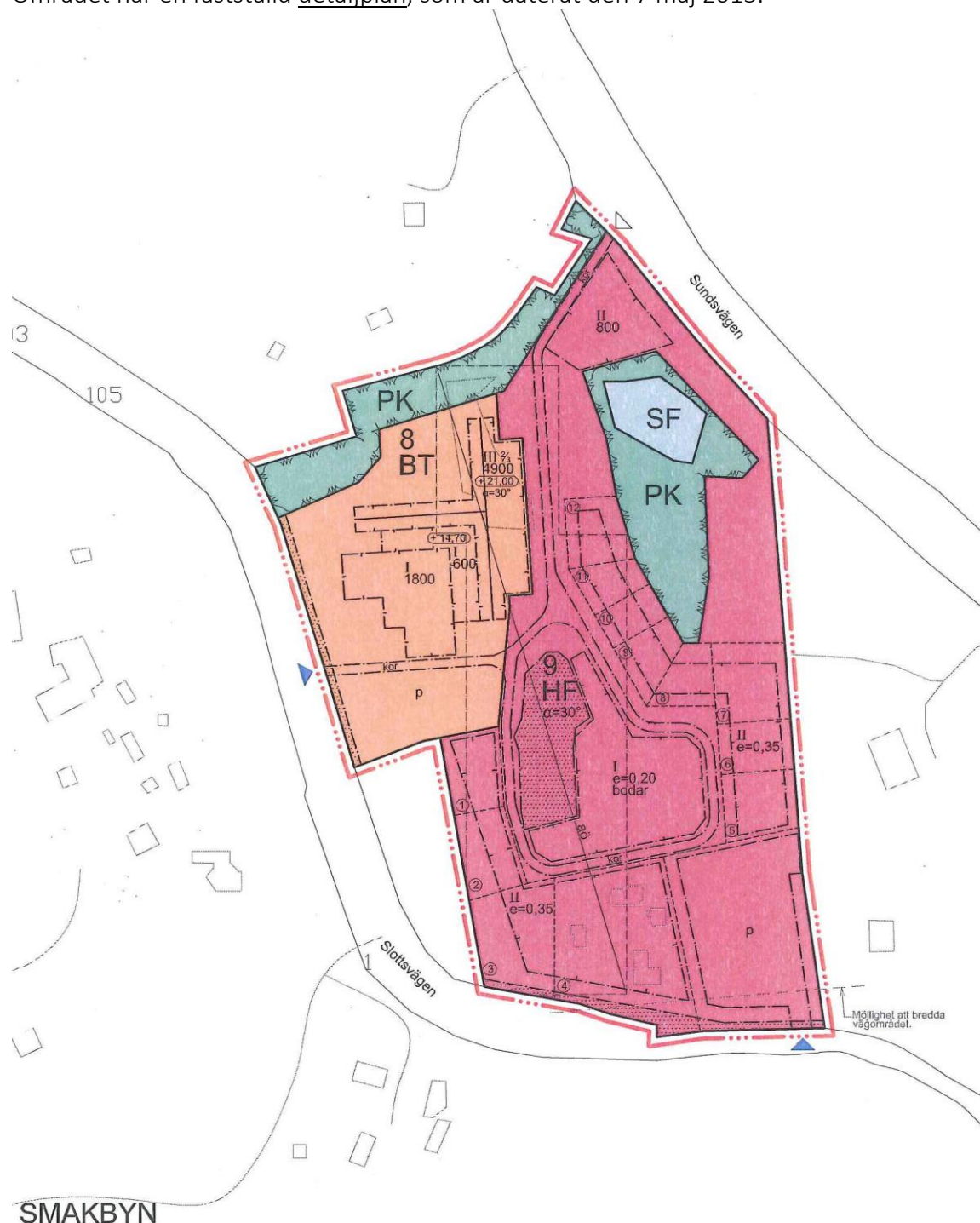


Bild 2: Uttag av delgeneralplanskissen med gällande detaljplan på.

3.3 Detaljplanering

Området har en fastställd detaljplan, som är daterat den 7 maj 2015.



SMAKBYN

Detaljplan för fastigheterna 2:92, 2:110 och del av 2:151 i Kastelhoms by (412).
Genom detaljplanen bildas kvarteren 8 och 9 samt park-, och fornminnesområden.

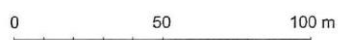


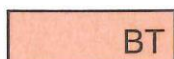
Bild 3: Gällande detaljplan.

De områdesdefinierande planbestämmelserna är:

TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER FÖR HELA DETALJPLANEOMRÅDET:

1. Inom området skall upprätthållas ett tillräckligt antal bilparkeringsplatser för att täcka områdets egna behov.
2. Tillgänglighet för personer med funktionshinder skall beaktas.
3. Innan byggande eller markarbeten får vidtas skall det berörda arbetsområdets insektsfauna inventeras.
4. Av ytan på kvartersområdet bör högst 40 % asfalteras. Procentandelen beräknas inklusive byggnaders grundareal. En högre andel asfalterade ytor kan utföras med byggnadsnämndens tillstånd, och vid behov med eventuellt kompenserande åtgärder i form av t.ex. dagvattenmagasin.
5. Byggnader skall utformas med ett arkitektoniskt uttryck som är tidsautentiskt och modernt, och utan inslag av stilimitation eller pastisch.



KVARTERSOMRÅDE FÖR HÄRBÄRGERINGS- OCH HOTELLRÖRELSE

Inom området får även bedrivas kontors- och förplägnadsverksamhet, samt verksamhet för småskalig tillverkning, förädling, lagring och försäljning.

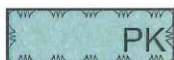
1. För byggnadsverk inom kvartersområdet skall ställas förhöjda krav på arkitektonisk kvalitet.
2. Vattentak som är synliga från marknivå bör utföras av falsad plåt i grå kulör.
3. Anläggningar och maskinrum för hiss och ventilation får ej placeras ytterom byggnadens vattentak.
4. Fasadytor bör utföras huvudsakligen i trä. Efter särskild prövning kan byggnadsnämnden även ge tillstånd för ett utförande med mönstrad fasadskiva, dock under förutsättning att skivmaterialet inte är metallplåt. Fasader skall vara färgsatta i antingen en grå eller i en traditionellt röd kulör.
5. Fönster bör i huvudsak utformas som vertikala åtskilda öppningar i fasad.



KVARTERSOMRÅDE FÖR HANDEL OCH SERVICE

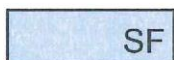
Inom området får uppföras byggnader, skyltar och anläggningar för småskalig tillverkning, förädling, lagring och försäljning mm av hantverksmässiga produkter och tjänster. Dessutom får inom området byggas högst två bostäder om vardera högst 100 m² stor våningsyta avsedda för den personal som behövs för anläggningens tillsyn och drift.

1. Byggnaders proportioner skall utformas så att gavelfasad i envåningsbyggnad får vara högst sju meter bred, och så att gavelfasad i tvåvåningsbyggnad får vara högst tolv meter bred.
2. Vattentak skall utformas som sadeltak och bör utföras i falsad plåt i en för kvartersområdet enhetlig kulör.
3. Fasadytor bör utföras huvudsakligen i trä som målas i en för kvartersområdet enhetlig kulör.



KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLT PARKOMRÅDE

Området skall underhållas och hållas fritt från buskar och sly. Inom område får anläggas gångstigar och rastplatser med sittbänkar, samt får uppföras högst två stycken redskapsbodar om vardera högst 10 m² våningsyta. Redskapsbodar skall utföras i lätt konstruktion och i enlighet med stadgandena i fornminneslagen placeras på ett avstånd om minst två meter från fast fornlämning.



FORNMINNESOMRÅDE

Anger område som är skyddat enligt LL om fornminnen. Su12.18 Höggravfält från yngre järnåldern.

Bild 4: Planbestämmelser i gällande detaljplan.

Ålands Landskapsstyrelse fastställde 24.05.1979 en dispositionsplan för Kastelholmområdet. Detaljplanområdet gränsar i nordväst till ett område, som i dispositionsplanen angetts som "Parkområde, Området tjänar som avskiljande zon mellan olika markanvändningsändamål och som skyddsområde för slottet". Detaljplanområdet överlappar inte dispositionsplanens område.

3.4 Byggnadsordning

I byggnadsordningen som är fastställt 2000 finns inga speciella bestämmelser som skulle gälla inom planändringsområdet.

3.5 Byggnadsförbud

Inom planändringsområdet råder inget byggnadsförbud.

3.6 Kommunala beslut

Kommunala beslut gällande detaljplanändring av fastigheterna Elviras 2:92, Elnas 2:110 och en del av Österåker 2:151 i Kastelholm:

- Den 1 juli 2021 har byggnadstekniska nämnden godkänt anhållan till planändringen, målsättningarna samt planläggaren med villkor att bygggrätten inom området inte ökar (BTN§66/01.07.2021)
- Den 16 augusti 2021 har kommunstyrelsen godkänt anhållan om planläggningen, målsättningarna och planläggaren.

4. BASFAKTA

4.1 Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser



Bild 5. Planeringsområdet med omgivning, Lantmäterins flygfoto med fastighetsindelning. Planområdet markerat med blått.

Inom planändringområdet finns en restaurang- och tillverkningslokal på 1830 m², som drivs av Nordiska Matkompaniet, ägd av Jenny och Michael Björklund. Restaurangen och de övriga utrymmena erbjuder ca 10 arbetsplatser idag.

På södra kullen finns ett gammalt, illafaret hemman med bostadsbyggnad och tre ekonomibygnader. Hemman har varit oanvänt flera årtionden och är i obrukbart skick.

Det finns inga boenden inom planläggningsområdet.



Bild 6. Ingång till restaurangen i Smakbyn.

4.2 Bebyggt omgivning

De närmaste byggnaderna hör till jordbrukshemman på norra och östra sidan, en bostadsbyggnad i sydost vid Slottsvägen samt Jan Karlsgårdens friluftsmuseum på västra sidan, bakom Slottsvägen. Avståndet till de närmaste byggnaderna är över 100 meter från restaurangbyggnaden mätt.

4.3 Naturmiljö

Miljön består av öppet landskap med åkrar och ängar, träd- och slybevuxen liten dalgång längs sundet i norr samt trädbevuxna kullar omringade av åkermark.

Fladdermus- och fågelinventeringar genomfördes vid förra planeringsprocess 2014. Efter det har en insektsinventering genomförts 2016 enligt LR Miljöbyråns rekommendation. Enligt inventeringen påträffades totalt 214 arter, vilket är

normalt för den typen av plats och består av typiska arter. Bland alla observerade fanns fem som räknas till hotade arter och fyra som ska bevakas. Inte en enda av skyddade sländor av art *Leucorrhina* påträffades (se bilaga nr 4).

I utlåtandet från Miljöbyrån (se bilaga nr 3) lyfts upp två bestånd av luddros (*Rosa sherardii*) samt flera exempel av lind (*Tilia cordata*) längs Slottsvägen. Bestånden av luddros har tagits i beaktandet (se bilaga nr 5). Flera av lindarna längs Slottsvägen är i dåligt skick eller döda och ska förnyas.

4.4 Fornminnen och kulturmiljö

I utlåtandet (se bilaga nr 3) konstaterar Kulturbyrån att anhållan berör enligt lag fredade fasta fornlämningar och byggnader samt skyddsvärda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer. Kulturbyrån begär att en översyn av outnyttjad byggrätt görs samt en utredning av byggrätten bör reduceras. Kulturbyrån uppmanar kommunen att utfärda ett byggnadsförbud medan planprocessen pågår samt genomföra en miljökonsekvensbedömning.

Inom planändringområdet har påträffats två nya fornminnen, som inte är markerade i gällande plankarta. Dessa fornminnen är inritade till detaljplaneförslaget med den avgränsningen som Kulturbyrån angett. De tre enligt fornminneslagen skyddade fasta fornlämningarna är:

- Su12.18 ett höggravfält från yngre järnåldern
- Su12.30 en industrilämning innehållande kalk- och tegelkross, tillhörande troligen det omfattande tegelbruk under medeltiden
- Su12.31 resterna av en tegellada.

Planläggaren har varit i kontakt med kulturbyrån under planeringsprocessen för att informera och utveckla planen också från museal synvinkel och som kulturmiljö. Kulturbyråns önskemål om att drastisk förminska byggrätten och flytta totalt de godkända byggtorna kräver markägarens samtycke. En miljökonsekvensbedömning kan inte krävas i samband av detaljplanläggning, för en detaljplan är inte ett tillstånd i juridisk mening (HFD beslut H220/2022). Ändringar som är gjorda på basis av samarbetet är dock många:

- Nya fornminnen är inritade till plankartan
- Byggtorna och tomtområden är omformade pga de nya fornminnesavgränsningarna
- Minimiavståndet från fornminnen till eventuella redskapsbodar är utökat från 2 meter till 5 meter.
- HF-område i nordöstra kvartal är ändrat från kvartersområde (HF) till kulturhistoriskt värdefullt parkområde (PK).
- Trädallén längs Slottsvägen är inritad till plankartan
- Den centrala kullen är ändrat från kvartersområde (HF) till parkområde (P) för att behålla landskapsbildens ursprungliga kännetecken
- Vissa planbestämmelser är ändrade för HF- och A-områden.
- Möjlighet till en egen anslutning till Sundvägen utreds för att avlasta den musealt viktiga Slottsvägen, vars mått och standard inte är gjorda för den belastning som finns idag.

4.5 Störande faktorer

Vägförbindelser

Vägnätsbyrån har konstaterat i sitt utlåtande (se bilaga nr 3) att en gång- och cykelbana planeras till västra sidan av Sundsvägen. Planläggaren har varit i kontakt med Trafikavdelning och tagit hänsyn till den planerade områdesbehovet med marginal.

Planläggaren har föreslagit och lämnat anhållan för att ändra status för den befintliga anslutningen från Sundsvägen direkt mot Smakbyn. Målsättningen är att tillåta trafik direkt till Smakbyn, avlasta den historiskt värdefulla Slottsvägen samt att förminska störningen till grannarna. Kulturbyrån stöder anhållan. Genomfart till Slottsvägen tillåts inte. Den nya infarten har en nyckelroll för utvecklingsmöjligheterna av området, för evenemangshuset kommer att öka punktbelastningen av de smala vägarna samt störningen till grannarna.

Miljö

Hela planändringsområdet finns inom kulturhistorisk värdefull miljö med Kastelholms slott och Jan Karlsgårdens friluftsmuseum. Detta bör tas i beaktande och har ställt till begränsningar i gällande plan och planändring i forma av placering och storlek av byggnadsmassorna.

Befolkning

Idag finns inga boende inom området. Framtida verksamhet är utveckling av det befintliga och anses inte tillföra olägenheter till de boende i närområden. Påverkan till de boende i närområdena kan även förminskas ifall en ny anslutning från Sundsvägen kan ordnas.

Arbetsplatser

Befintliga arbetsplatser finns inom verksamhet som inte är störande för närområden.

5. MÅLSÄTTNINGAR

Syftet för planändringen är att möjliggöra byggnation av ett evenemangshus för ca 400 åhörare, ett hotell och centrum för matkultur på Åland. Detaljplanändringen behövs för att möjliggöra evenemangshuset. Hela detaljplanområdet inkluderas i planändringen för byggrätten för hela området är distribuerat till de olika markanvändningsändamålen. Evenemangshuset är tänkt att användas för utbildning, konferenser och kulturtillställningar.

De föreslagna målsättningarna är samma som för gällande detaljplan:

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 och med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt,

3. Det skapas ett trivsamt, tryggt 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. I särskild hög grad värna den unika och kulturhistoriskt värdefulla landskapsbilden i området så att tillkommande miljömässiga element utformas med utgångspunkt i det traditionella byggnadsskicket, och på så sätt att slottets speciella status värnas.



Bild 7. Svackan mellan Slottsvägen och Restaurangbyggnaden, där evenemangshuset kan placeras.

6. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

6.1 Markanvändning

	<i>Gällande plan</i>			<i>Ny planändring</i>		
<i>Planbeteckning</i>	<i>areal</i>	<i>% av omr.</i>	<i>b-rätt</i>	<i>areal</i>	<i>% av omr.</i>	<i>b-rätt</i>
BT härbergerings/hotell	9.815	22,1	7300	9.993	22,3	7300
HF handel och service	28.086	63,2	4952	7.104	15,9	1600
A allmänna byggnader				9.885	22,1	3300
PK kulturhist.park	6.528	14,7		13.363	29,9	
P park				4.400	9,8	
Totalt	44.429	100	12252	44.745	100	12200

Skillnaden mellan totalarealerna beror på bristfällig baskarta i gällande plan.

6.2 Planbestämmelserna och dess beskrivning

Kvartersområde för härbärgerings- och hotellrörelse BT

Inom området får byggnader, konstruktioner och parkeringsområden byggas för hotell och härbärgeringsverksamhet samt verksamhet för småskalig tillverkning, förädling, lagring och försäljning. Kvarterets areal är 9.815 m². Den totala byggrätten är 7.300 m² våningsyta, varav 1800 m² är använt. Kvarterets byggrätt och avgränsning är i stora drag oförändrat: ett litet hack i nordöstra hörnet är borttaget och byggrätten är rundat neråt med 52 kvm.

Den befintliga restaurangen likväl som det planerade hotellet ligger inom slottets synfält, varför byggnadsverk inom kvartersområdet ska ställas förhöjda krav på arkitektonisk kvalitet. Byggnaderna ska utformas med ett arkitektoniskt uttryck som är tidsautentisk och modernt och utan inslag av stilimitation eller pastisch. Byggnadsvolymen ska utformas och delas så att den bildar en varierande huskropp med begränsad gavelbredd. *Byggnadens volymer ska utformas med proportioner och färgsättning som tydligt anknyter till den lokala traditionen.*

Högst 3 $\frac{3}{4}$ våningar är tillåtna, dock så att vattentakets maximihöjd är +21.00. Källarvåning är tillåten. *Vattentak som är synlig från marknivå ska utföras som sadeltak med 20-30 graders lutning och i falsad plåt i en grå kulör. Gröna tak, textsedumtak är tillåtna med mindre lutning.* Anläggningar och maskinrum för hiss och ventilation får ej placeras ytterom byggnadens vattentak. Fasad ska bestå av puts eller trä eller en kombination av dessa. Fönster ska huvudsakligen utformas som vertikala öppningar i fasad.

Inom BT-området får även bedrivas förplädnads- och andra småskaliga verksamheter som ansluter till och kompletterar verksamheterna inom planområdet i övrigt. Det tillåts även att en mindre del, högst ca 500m² av BT-områdets byggrätt utformas som kontorslokaler för externa brukare. Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska beaktas.

Parkeringsplatser ska reserveras minst en bilplats per anställd i samma skift, en bilplats per 3 gästrum och en bilplats per 8 sittplatser i kafé, bar eller restaurang. Minst två av dessa ska utföras med handikapp mått nära ingången. En bussplats motsvarar 10 vanliga bilplatser. Parkeringsområdena inom BT- och A-kvarteren kan med fördel sammankopplas för ett mera flexibelt bruk och för att skapa en öppen yta för olika utomhus-evenemang. Av den totala kvartersytan får högst 40% hårdläggas, inklusive byggnadernas yta. En högre andel hårdlagda ytor kan utföras med byggnadsnämndens tillstånd, och vid behov med eventuella kompenserande åtgärder i form av tex dagvattenmagasin eller gröna tak. Solpaneler får användas på takytorna.

Kvartersområde för handel och service HF

Inom området får uppföras byggnader, skyltar och anläggningar för småskalig tillverkning, förädling, lagring och försäljning mm av hantverksmässiga produkter och tjänster. Dessutom får inom området byggas högst två bostäder om vardera högst 100 m² våningsyta avsedda för den personal som behövs för anläggningens tillsyn och drift. Kvarterets areal är 7.104 m² och byggrätt 1.600 m² våningsyta. HF- området är förminskat i areal och byggrätt genom att en del av dessa är formade som ett nytt A-område. Den riktgivande tomtindelningen ger möjlighet att dela byggytan och tomten. Tomtindelningen får ändras. Om tomterna styckas, blir den markerade körförbindelsen en kör-rätt för områdets eget behov.

Högst två våningar är tillåtna. Byggnadernas proportioner ska utformas så att bredden på en gavelfasad i envåningsbyggnad får vara högst 7 meter och i tvåvåningsbyggnad högst 10 meter. *Byggnadens volymer ska utformas med proportioner och färgsättning som tydligt anknyter till den lokala traditionen. Vattentaket ska utformas som sadeltak med 20-30 graders lutning och utföras i falsad plåt i en grå kulör. Gröna tak tex sedumtak är tillåtna och får ha mindre lutning. Solpaneler är tillåtna på tak. Fasadytor ska utföras huvudsakligen i trä som målas i en för kvartersområdet enhetlig kulör.*

Parkeringsplatser ska reserveras minst en bilplats per anställd i samma skift samt en bilplats per 25 m² bebyggt våningsyta. Minst två av dessa ska utföras med handikapp mått nära ingången. Av den totala kvartersytan får högst 40% hårdläggas, inklusive byggnadernas yta. En högre andel hårdlagda ytor kan utföras med byggnadsnämndens tillstånd, och vid behov med eventuella kompenserande åtgärder i form av tex dagvattenmagasin eller gröna tak. Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska beaktas.

Kvartersområde för allmänna byggnader A

Inom området får uppföras byggnader och anläggningar för utbildning, konferenser, teaterkonst och musik. Området får också innehålla mindre

byggnader och konstruktioner för anläggningens underhåll och service. Kvarterets totalyta är 9.885 m² och byggrätt 3300 m² våningsyta. A-område är nytt för detaljplanområdet och orsaken till planändringsprocessen.

Den befintliga restaurangen likväl som det planerade evenemangshuset ligger inom slottets synfält, varför byggnadsverk inom kvartersområdet ska ställas förhöjda krav på arkitektonisk kvalitet och anpassning till den småskaliga miljön. Byggnaderna ska utformas med ett arkitektoniskt uttryck som är tidsautentisk och modernt och utan inslag av stilimitation eller pastisch. *Byggnadens volymer ska utformas med proportioner och färgsättning som tydligt anknyter till den lokala traditionen.* Långa enhetliga fasader och stora enhetliga takytor ska undvikas genom att längre fasadlinjer än 25 meter ska brytas med en avtrappning på minst 2 meter och längre takåslinjer än 25 meter med en avtrappning på minst 1 meter i höjdläge. Fasad ska bestå av puts eller trä eller en kombination av dessa. Fönster ska huvudsakligen utformas som vertikala öppningar i fasad. Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska beaktas.

Byggnadens höjd får vara högst +26.00 m från medelvattennivån inom området, vars markhöjd varierar +12.00 - +17.00. Jämförelsevis kan konstateras att Smakbyns restaurang och hotell har höjdbegränsning på +21.00 på 100 meters avstånd på 6 meter lägra marknivå.

Taklutningen får variera mellan 20-30 grader. Gröna tak tex sedumtak får användas och byggas med mindre lutning. Solpaneler får användas på takytor.

Parkeringsplatser ska reserveras en bilplats per 10 sittplatser i samlingslokaler, kafé, bar eller restaurang. Minst två av dessa ska utföras med handikapp mått nära ingången. Parkeringsområdena inom BT- och A-kvarteren kan med fördel sammankopplas för ett mera flexibelt bruk. Av den totala kvartersytan får högst 40% hårdläggas, inklusive byggnadernas yta. En högre andel hårdlagda ytor kan utföras med byggnadsnämndens tillstånd, och vid behov med eventuella kompenserande åtgärder i form av tex dagvattenmagasin eller gröna tak.

Kulturhistoriskt värdefullt parkområde PK

De tidigare två skilda PK-områden är förstörade och sammankopplade till en större enhet som täcker hela nordöstra delen av planområdet samt fungerar som skyddsområde mot slottet. Skyddsområdets bredd är samma som i gällande detaljplan. PK-områdets areal är 13.363 m².

Området ska underhållas i parkaktigt skick. Inom området får anläggas gångstigar och rastplatser med sittbänkar samt annan utrusning som tjänar friluftsliv. Inom området får också uppföras högst två redskapsbodar om vardera 10 m² våningsyta. Redskapsbodar ska utföras i lätt konstruktion och placeras minst 5 meter från fasta fornlämningar.

Området innehåller 3 fasta fornlämningar, se kap.4.4. Fornlämningar är markerade enligt gränsdragning från Kulturbyrån. Fornminnen är skyddade

enligt fornminneslagen. HF-området är omformat enligt den nya gränsdragningen för fornminnet Su 12.18.

Det norra beståndet av den fridlysta och sårbara arten luddros (se Bilaga nr 5) finns vid södra gränsen till fornminnesområdet Su 12.18, inom PK-området.

Parkområde P

Området ska underhållas i parkaktigt skick. Området får innehålla konstruktioner, stigar och mindre byggnader som tjänar rekreation och friluftsliv. Områdets areal är 4.400 m².

Inom området finns det södra beståndet av luddros som är upptäckt inom området. Arten är fridlyst enligt utlåtandet av Miljöbyrån (se bilaga nr 3).

6.3 Teknisk försörjning

Området är kopplat till kommunal vatten- och avloppsnät samt lokalt elnät. Befintliga kommunaltekniska ledningar är ritade till plankartan.

6.4 Tomtindelning och byggnadsrätt

Kvarter och tomtindelning är anvisade i detaljplankartan. Alla kvarter har endast en tomt. HF-området i kvarter 9 är möjligt att dela till 4 tomter i framtiden. Den anvisade tomtindelningen inom HF-område är riktgivande och får justeras.

Syftet med planändringen är omdisponering av byggrätt så att uppförandet av ett evenemangshus möjliggörs. Den nya A-tomten är skapat av en del av tidigare HF- område samt dess byggrätt. Områdets totala byggrätt, exploateringsstalet är oförändrat $e=0,27$.

HF- området är förminskat till 25% av det ursprungliga: 28.086 m² → 7.104 m² samt dess byggrätt till 32% av det ursprungliga 4.952 m² → 1.600 m². Exploateringsstalet för HF-området blir $e=0,22$.

Samtidigt har en A-tomt med en areal på 9.885 och byggrätt på 3300 m² skapats. Exploateringsstalet för A-tomt är $e=0,33$.

Parkområden är nästan tredubblade (272%) från 6.528 m² → 17.763 m².

6.5 Kontakter till markägare och grannar

Planläggaren har varit i kontakt med rågrannar vid flera tillfällen:

- ✓ Ett informationsbrev skickades till alla rågrannar den 1 september 2021.
- ✓ Landskapets har gett en sammanställning av de tre berörda avdelningarnas utlåtanden (se bilaga nr 3): Vägnätsbyrå har gett ett

utlåtande och informerat om det kommande gc-vägen och dess draging samt levererat dwg-material till planläggaren för områdesreserveringar.

- ✓ Kulturbyrån har gett ett utlåtande som vägledning och krav till planläggningen samt senare inofficiella önskemål.
- ✓ Miljöbyrån har gett sitt utlåtande men hänvisning till två skyddsvärda arter samt krav på inventeringar.

7 GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER

7.1 Genomförandet

Området har planlagts på markägarnas initiativ. Eftersom marken är i privat ägo, sker exploateringen i den takten markägaren vill.

7.2 Miljökonsekvenser

Planändringen kan inte anses tillbringa nya konsekvenser till miljön jämfört med gällande detaljplan utan konsekvenserna förverkligas i den takten själva byggnationen görs.

En exploatering av planområdet innebär ringa effekter på konstaterade skyddsvärda biotoper eller förekomst av skyddsvärda växter för området har varit länge förbrukat och placeringen av eventuell byggnation baserar sig på naturinventeringar redan i gällande plan.

Inom planområdet finns viktiga livsmiljöer för fjärilar, trollsländor och fåglar. De öppna vida ängarna runt Smakbyn representerar en förminskande livsmiljö, som bidrar till artrikedomen i miljön. Inventeringar för insekter, fåglar och fladdermöss har genomförts under de senaste planeringsprocesserna.



Bild 8. De öppna ängarna norr om Smakbyn.

De av Miljöbyrån framlyfta förekomst av den skyddade och sällsynta arten luddros och lindallen längs Slottsvägen har tagits hänsyn till. Begränsningen av

hårdlagda ytor är strängare än sedvanligt på Åland och bidrar till att kretsloppet med dagvatten och växtförhållanden bevaras lika i långa loppet.

En förväntad ökning i biltrafiken till och från området leder till en ökning av förorenade utsläpp till luft, vatten och jord. Dessa utsläpp förväntas vara begränsade pga mängden ny exploatering och helt nya verksamhet inom området förväntas inte orsaka betydande utsläpp pga reglering via tillståndsplikt.

7.3 Fornlämningar och kulturlandskap

Planändringen har tagit hänsyn till fasta fornlämningar genom att PK-området är förstorat så att den fungerar som skyddszon för lämningarna. Två nya fornlämningar är markerade till plankartan enligt Kulturbyråns inventeringskarta.

Enligt gällande detaljplanens planbeskrivning:

Landskapsbilden påverkas i första hand av den planerade hotellbyggnaden som kommer att bli synlig både i den viktiga landskapsvyn som ses från Kungsgårdens allé, från slottsmurarna och från förplatsen framför slottens entré. Däremot kommer hotellet i stor utsträckning att döljas av befintlig vegetation och ha endast liten påverkan på landskapsvyerna sedda från Gesterbybackens rastplats, från Sundsvägen och från slättsvägen i söder.

Områdets övriga bebyggelse regleras i planen beträffande storlek, material- och kulörval samt placering på så sätt att den på ett bra sätt går att inlemma i det befintliga kulturlandskapet.

Inom planområdet finns anvisat tre parkeringsplatser, varav den norra är i bruk för restaurangen i Smakbyn. Den mellersta är tänkt som primär parkering för det planerade evenemangshuset och kan sammankopplas med den befintliga parkeringsytan. Den tredje finns vid sydöstra hörnet med en eventuell egen infart. Alla områden reserverade för parkering är plana och öppna, förverkligande av dessa kommer inte att påverka landskapsbilden.

Evenemangshuset kommer att vara ett synligt nytt tillägg till området och kräver noga studier för placering, storlek och formgivning av byggnadsmassan samt smidiga rutter för parkering och service. Placeringen i södra ändan av planområdet är längs bort från slottet och minst synlig för vägmiljön pga höjdskillnaden på över 4 meter mellan Slottsvägen och södra ängen.

7.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen

All ny exploatering orsakar mera trafik. Konsekvenserna orsakade av trafik består dock mestadels av landsväg nr2, Sundsvägen. Den interna trafiken för området beräknas inte öka betydligt även med ny byggnation inom området.

Markägarna har anhållit om ändring av status för anslutningen till Sundsvägen för Smakbyns eget bruk. Ändringen kommer att förminska olägenheterna från

trafiken betydligt för de närliggande områden och de närmaste grannarna. Samtidigt kan den smala kulturhistoriskt värdefulla Slottsvägen avlastas. Kulturbyrån stöder anhållan.

Antalet invånare kommer inte att påverkas. Två övervakningsbostäder kan också i fortsättningen tillåtas inom HF-området, vilket kan leda till en ökning med några boende.

Om samhällsekonomiska konsekvenser enligt gällande detaljplan:

För näringslivet på orten innebär planförslaget en möjlighet till utveckling av befintliga och etablering av nya verksamheter, vilket i sådana fall kan leda till ökade intäkter och flera arbetsplatser inom den privata sektorn som i sin tur kan förmodas generera ökade skatteintäkter för kommunen. Även den befintliga verksamheten vid Jan Karlsgården och slottet skulle troligen gynnas av ett ökat besöksantal i området.

Den eftersträvade utvecklingen av Smakbyn skulle troligen också ha en vidare positiv effekt i och med att den ökar attraktionskraften inte bara för kommunen utan även för besöksmålet Åland som helhet.

De samhällsekonomiska effekterna är alltså till övervägande del positiva, men ett ökat besöksantal kan också leda till kostnader för den offentliga sektorn i form av trafikreglerande åtgärder, vägförbättringar och – ombyggnader.

Om sociala konsekvenser enligt gällande detaljplan:

Den mest framträdande av de individuella och strukturella faktorer som påverkar personens hälsa och välbefinnande utgörs i detta fall av den förväntade ökningen av aktiviteten inom och kring planområdet. Verksamheterna kommer att skapa relativt många arbetsplatser och locka publik, och detta kan periodvis leda till att antalet personer som rör sig i Kastelholmområdet blir betydligt större än tidigare. Sett från verksamhetens perspektiv är ett större besöksantal i allmänhet välkommet medan den för de boende i trakten också kan medföra en del negativa aspekter. Även om det troligen av många upplevs som positivt att området skulle vitaliseras, och därmed erbjuda flera tillfällen till aktiviteter och oplanerade möten, kan det ökade antalet personer också tänkas skapa en känsla av att den egna privata sfären "minskar" i och med att man blir mera utsatt för bla insyns och ljus – påverkan av verksamheterna.

Även den tillfällige besökaren kan komma att uppleva både positiva och negativa konsekvenser. Å ena sidan kan man uppskatta det ökade utbudet av service och upplevelser medan å andra sidan ökningen av antalet turistverksamheter kan förorsaka att området som helhet upplevs som mindre genuint.

Om kulturella konsekvenser enligt gällande plan:

Planområdet utgörs av ett kulturlandskap med odlingsmark och impediment som till stora delar skulle bevaras, men enligt detaljplanförslaget skulle användningsändamålet ändras från traditionellt lantbruk till att i stället hysa ett upplevelsecentrum baserat på åländsk matkultur och närproducerade råvaror.

Enligt planförslaget ska all bebyggelse inom området utformas så att de befintliga kulturhistoriska värdena, och i synnerhet slottets status i landskapet, värnas. Byggnader och andra miljömässiga element skall utformas med ett

tydligt modernt uttryck, och som en vidareutveckling av det traditionella byggnadsskicket.

I Mariehamn den 15 mars 2022,
kompletterat 25.5.2022

Tiina Holmberg
arkitektSAFA landskapsarkitektMARK