



SUNDS KOMMUN

KULLA PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN FÖR ORKLA

Beskrivningen avser detaljplankarta som är daterad den 18 oktober 2024.

Detaljplanen omfattar ett 2,17 ha stort område inkluderande fastighet Chips II, 2:23 i Kulla by.

Genom detaljplanen bildas kvarter 1 samt ströv- och skyddsområden.

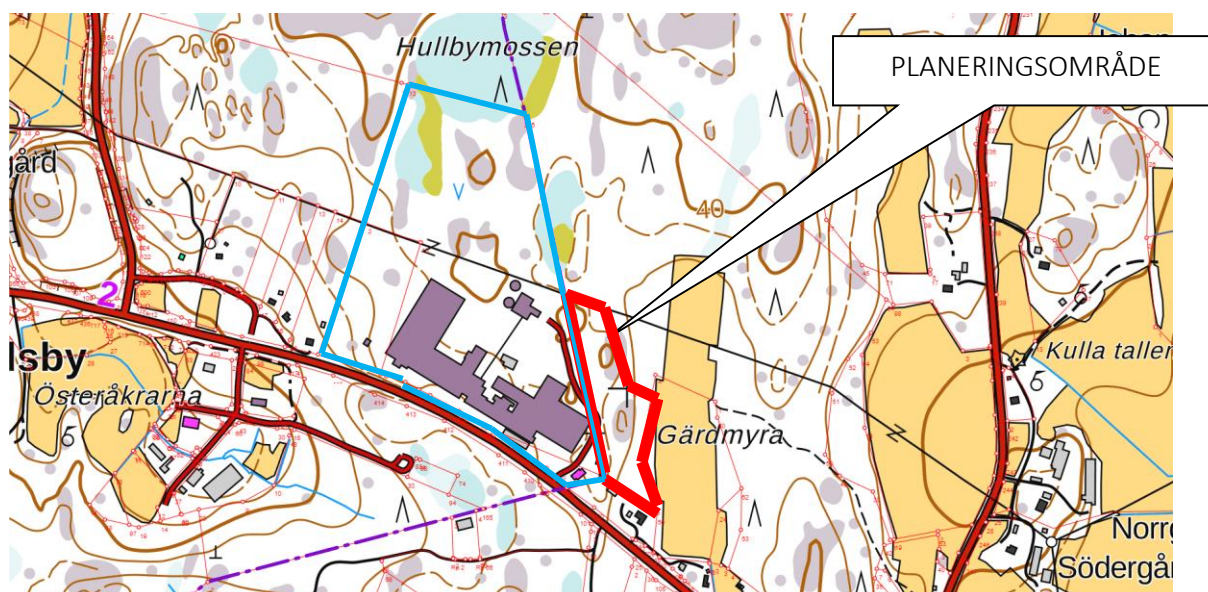


Bild 1. Planeringsområdet markerat i rött. Motsvarande i Saltvik markerat med blått.

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

1. HANDLINGAR

Utställningshandlingar till detaljplanen består av följande:

- Detaljplankarta 1:2000 med teckenförklaring
- Denna planbeskrivning

Som bilaga till handlingarna finns:

1. Mätningsskarta från Alandia Map 1:2000/A3
2. Utlåtande från Ålands Landskapsregering

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

2.1 Planens syfte

Planens syfte är att förbereda till kommande tillbyggnationer i god tid på ett miljömässigt bra och flexibelt sätt. Området är inte tidigare planlagt. De närmaste detaljplanerna finns på södra sidan av landsvägen, detaljplan för Haraldsby industriområde i Saltviks kommun.

2.2 Planens huvuddrag

Detaljplanen fastslår tillbyggnadsmöjligheterna och riktning för befintlig industrianläggning, placeringen av en solcellsanläggning, skyddsområden mot grannfastigheterna och ett strövområde på norra sidan. Detaljplanen görs i två delar, en för Sund och en för Saltvik. I plankartan visas båda delarna för att kunna visa helheten.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbeskrivning

Planområdet finns i Kulla by norr om Sundsvägen. Avståndet till närmaste tätort, Godby är 4 km och till Mariehamn 16 km.

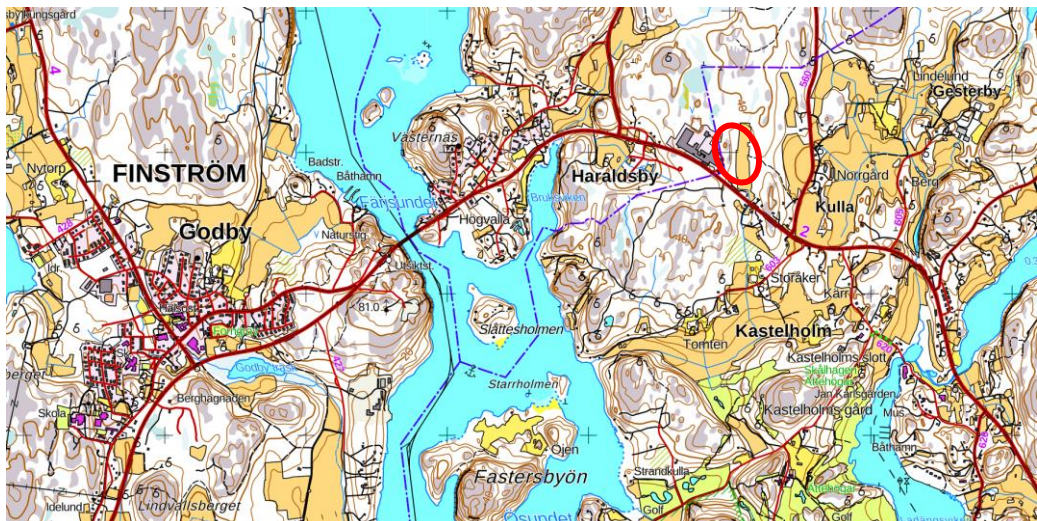


Bild 2: Utdrag ur Lantmäteriets baskarta, planområdet omringat i rött.

Fastigheten är inte bebyggt, men gränsar till större industrianläggning på Saltviks sida. Fabriksanläggningen har byggts ut i takt med utrymmesbehovs och teknisk utveckling. I dagsläget består anläggningen av 25.330 m² våningsyta, som är mestadels bebyggt längs landsvägen.

Området är skogbevuxet i dagsläget borträknat mindre arealer för inre trafik.

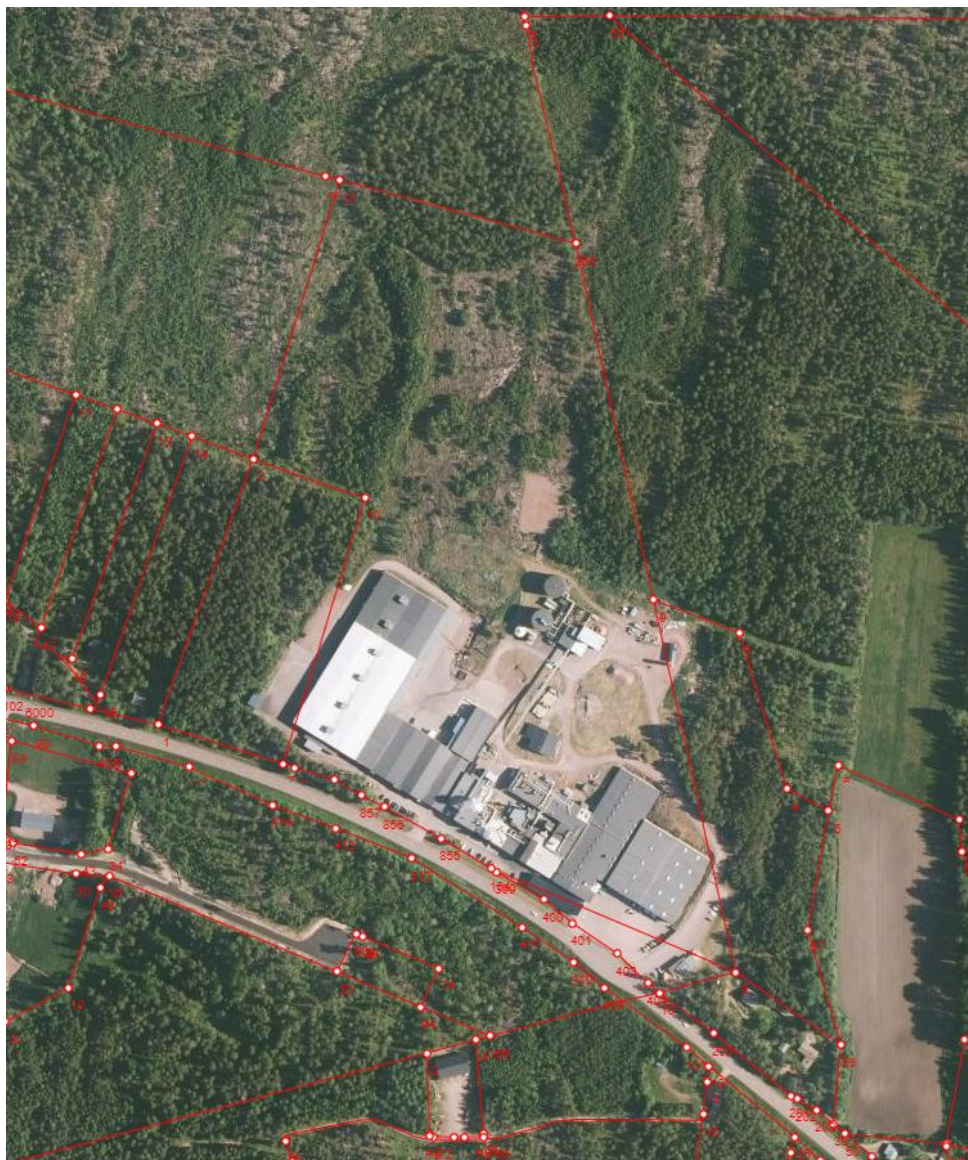


Bild 3: Utdrag ur Lantmäteriets ortofoto.

3.2 Areal

Planområdet omfattar ett 2,17 ha stort markområde bestående av en fastighet; 2:23 Chips II i Kulla by.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Orkla Suomi Finland Oy Ab.

4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Kommunala planer

Sunds kommun har igen gällande kommunöversikt.

Området har ingen delgeneralplan eller detaljplan. Den närmaste detaljplanen finns för Haraldsby industriområde i Saltvik, antagen den 26.09.2022 av kommunfullmäktige.

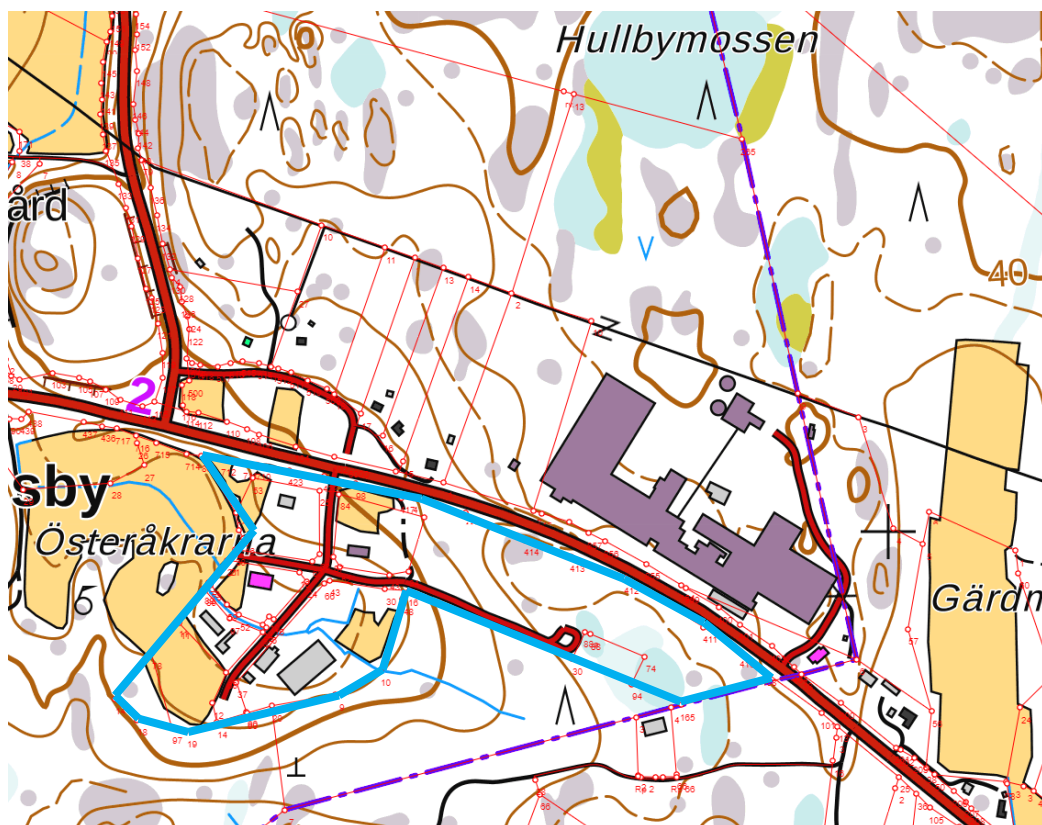


Bild 4: Det närmaste detaljplanerade området, Haraldsby industriområde markerat med blått.



Bild 5: Den 26.09.2022 antagna detaljplanändringen till Haraldsby industriområde.

4.2 Byggnadsordning

Enligt Sunds kommunens byggnadsordning (godkänt av kfm 04.04.2000) har planområdet inga specialbestämmelser.

4.3 Kommunala beslut

Kommunala beslut gällande detaljplanering av fastighet Chips II, 2:23 i Kulla by:

- Den 4 april 2024 (BTN\$26/04.04.2024) godkänner Byggnadstekniska nämnden anhållan för detaljplanering för fastighet Chips II, 2:23, godkänner Tiina Holmberg som planläggare och fastställer målsättningarna för detaljplaneringen. Nämnden påtalar också vikten av att det skapas skyddszoner mot de angränsande bebyggda fastigheterna.

4.4 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom planområdet finns 1 fastigheter med 1 ägare:

2:23 CHIPS II 21.746 m2 Orkla Suomi Finland Oy Ab

4.5 Byggnadsförbud

Inga byggnads- eller åtgärdsförbud finns på planområdet.

4.6 Baskarta

Baskartan har uppgjorts av Alandia Map den 30 augusti 2024.

5. BASFAKTA

5.1 Bebyggelse, miljö, befolkning och arbetsplatser

Bebyggelse

Fastighet 2:23 är inte bebyggt i dagsläget, utan utgör en skogbevuxen skyddszon för fabriksområdet mot fastigheterna i öst. Chips-fabriken på grannfastigheten är en föregångare i cirkulations-ekonomi, grön energi och förminskning i CO2-utsläpp.

Miljö

Planområdet är skogsbevuxen bortsett från mindre trafikområden för industrialanläggningens inre trafik.

Befolkning

Planområdet innehåller ingen bostadsbebyggelse.

Arbetsplatser

Planområdet innehåller inga arbetsplatser. Dock avgränsar området till Orklas industriområde med 105 anställda.

5.2 Bebyggt omgivning

Planområdet avgränsas av ett skogsområde mot norr, ett åkerområde mot öst, en bostadstomt mot söder och ett industriområde mot väster.

5.3 Naturmiljö

Planområdet innehåller inga kända höjda naturvärden. Landskapsregeringens Miljöbyrå informerades om planläggning den 5 juni 2024. Miljöbyrån har inte gett ett utlåtande.

5.4 Fornminnen och kulturmiljö

Landskapsregeringens Kulturbyrå informerades av kommande planläggning den 13 maj 2024. Kulturbyrån gav ett utlåtande den 5 juni 2024 (Dnr ÅLR2024/3264). I utlåtandet konstateras att planområdet behöver genomgå en arkeologisk besiktning för att fastslå att ej registrerad fast fornlämning inte riskerar att skadas vid framtida markgrepp. Vidare konstateras att i planområdet finns ingen skyddsvärd bebyggelse eller landskap som behöver tas hänsyn till i detaljplaneringen. Som motivering för krav på arkeologisk besiktning ges närhet till kända lämningar och läget invid Hultbymossen.

Enligt Ålands Landskapsregeringens fornminnesregister finns inga fornlämningar inom eller i närhet av planområdet. Den närmaste kulturlämningen finns söder om landsvägen och består av en kort sträcka av den gamla postvägen. Närmaste fornlämningar finns på över 500 meters avstånd, en bronsålders boplats i nordost och ett gravröse från järnåldern i sydväst.

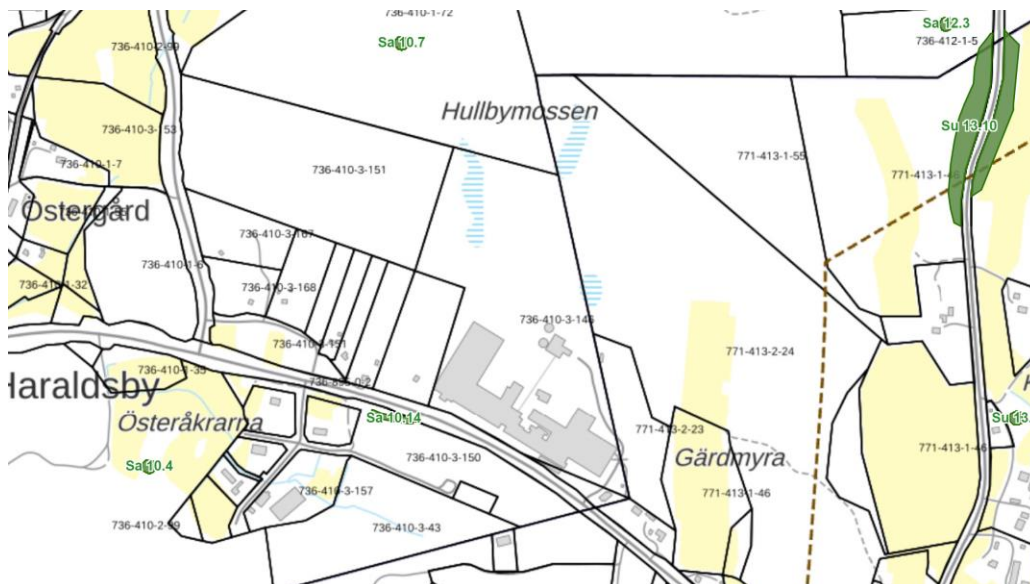


Bild 6: Uttag av det åländska fornminnesregistret.

Området som planeras för exploatering är längs västra gränsen och har en förhållandevis liten byggyta som är reserverat för eventuell tillbyggnad av fabriksbutiken. Ingen arkeologisk besiktning är genomfört.

5.5 Störande faktorer

Användning av grannområdet för livsmedelsfabrik är etablerat sedan 1970. Med detaljplanering av området förbereds möjligheter för framtida tillbyggnation och reservering av tillräckliga skyddszoner mot annan typ av markanvändning. På grund av att grannområdet länge har förbrukats i detta ändamål, finns inga speciella störande faktorer för industrianläggningen i dagsläget.

Fabriken har hög standard med sin vattenförbrukning och återanvändning. Mindre än 50% av totalarealen är hårdlagt, vilket ger möjligheter till infiltration av dagvatten och ändrar inte väsentligt dagvattentillförseln till planområdet.

I utlåtandet av Landskapsregeringens Vägnätsbyrå (Ärendenr ÅLR2024/3263, Brevnr 127 I3, datum den 30.05.2024) konstaterades, att 1) Sundsvägen är en av landskapets huvudvägar med ökande trafikmängder, 2) en byggnad får ej förekomma närmare än 20 meter från körbanans mitt, 3) Industriområdet har idag 3 anslutningar och Vägnätsbyrån kommer inte att förorda flera 4) en cykel- och gångbana planeras parallellt med Sundsvägen till södra sidan av den och 5) Vägnätsbyrån kommer inte att ge separat utlåtande gällande den delen av detaljplanen som hör till Sund kommun. Planförslaget och planläggningsprocessen tar hänsyn till alla ovanstående punkter.

6. MÅLSÄTTNINGAR

Den 4 april 2024 (KBTN§26/04.04.2024) fastslog Byggnadstekniska nämnden målsättningarna för detaljplaneringen. De fastställda målsättningarna är:

De av kommunen fastslagna målsättningarna är:

- Området ska planläggas för framtida behov för befintlig verksamhet.
- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig byggnation för att skapa en helhet.
- Tillräckliga friytor ska lämnas kvar och de känsligaste områden ska inte bebyggas.
- Den insamlade kunskapen om miljön och inlämnade utlåtandena tas i beaktande.
- Sökanden åtar sig kostnaderna för planläggningen och inmätningen av plankartan.
- Detaljplaneförslaget skall göras i samarbete med kommunen och lyda kommunens byggnadsordning samt Plan- och bygglag för landskapet Åland.

7. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

7.1 Markanvändning

Planlösningen baserar sig på de fastslagna målsättningar, befintlig byggnation och körförbindelser samt terrängförhållanden.

Den totala markanvändningen i detaljplanförslaget är följande:

	Areal m2	% av pl.omr
Industriområde (FH)	10.252	47 %
Skyddsområde (EP)	4.531	21 %
Strövområde (US)	<u>6.963</u>	<u>32 %</u>
	21.746	100,0

7.2 Planbestämmelserna och dess beskrivning

Kvartersområde för industri- affärs- och lagerbyggnader (FH)

Tomten för industri- affärs- och lagerbyggnader är den enda tomten i planområdet och täcker 10.252 m2. Exploateringstalet är $e=0,35$, vilket ger en teoretisk byggrätt på 3.588 m2. FH-området har endast en mindre byggyta (1008 m2) som är reserverat för fabriksbutikens eventuella framtida behov. Oanvänd byggrätt från FH-området får flyttas till fabriksens FH-område. Orsaken är indelning av byggytor så att avståndet till närmaste bosättning behålls.

Områden som används för utomhuslagring ska inhägnas med plank vars höjd från markyta är minst 180 cm. Tomtinfartens bredd får vara högst 10m. På tomten får byggas en övervakningsbostad om högst 50 kvm. Byggnaderna ska ha en taklutning mellan 5 och 27 grader. För skyddstak och lätta konstruktioner tillåts andra tak. Container av typen fartygscontainer som uppställs mer än tillfälligt ska införlivas med byggnad eller skyddstak. Området ska hållas i vårdat skick enligt Plan- och bygglagens 91§. På tomten ska minst en bilplats/anställd i samma skift samt gästbilplatser enligt verksamhetens behov ordnas.

Skyddsgrönområde (EP)

Skyddsgrönområde finns mot i söder mot bostadsfastigheten. Området har en areal på 4.531 m2. På området får planteras träd och buskar, som bildar en skyddszon. På området får anläggas kablar under markytan, vatten- och avloppsledningar, kommunaltekniska byggnader samt industriområdets informationstavla och reklamturn.

Strövområde (US)

Strövområde finns vid östra gränsen mot åker- och skogsområden och har en areal på 6.963 m2.

Utöver dessa planbestämmelser finns på Saltviks sida ett område för energiförsörjning:

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för energiförsörjning (EE)

Området för energiförsörjning finns mot norr och har en areal på 23.904 m². På området får en solcellsanläggning med tillhörande servicebyggnader anläggas. Området får ej hårdläggas. Området får utrustas med stängsel.

7.3 Teknisk försörjning och trafiklösning

Industrialanläggningen är ansluten till kommunal teknik.

Industriområdet består av en tomt, som har rätt att ordna sin inre trafik efter behov. Infarten till tomten sker via körrätt inom grannfastighet i väst, dvs fabriksområdet.

7.4 Kontakter till kommun och grannar

Detaljplanen är initierat av markägaren. Planläggaren har haft aktiv kontakt med grannar: två infobrev har skickats till alla rågrannar. I den första (daterat den 13 maj 2024) informerades allmänt om kommande planläggning och uppmanades ta kontakt med planläggaren med frågor och önskemål. I den andra (daterat den 29 augusti 2024) skickades en planskiss med samma uppmaning. En av fem rågrannar har kontaktat planläggaren med frågor om planens innehåll. Ingen har motsatt sig planen.

Planläggaren har haft kontakt med kommunen, som har haft möjligheten att kommentera planen i tidig skiss-skede.

8. GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER

8.1 Genomförandet

Området har planlagts på markägarens initiativ. Eftersom marken är i privat ägo, sker vidare exploatering i den takt markägaren vill. Tillbyggnationen får förverkligas i flera etapper.

8.2 Miljökonsekvenser

Området har varit exploaterat sedan 1970 och dagens anläggning har byggts stegvis. Ny exploatering är planerat mot väst, nära befintliga byggnaderna och kommer inte att synas till Sundsvägen. Synlighet till grannar är mycket begränsat pga skyddszoner. Den maximala byggrätten är 3.588 kvm, vilket är 16 % av den totala fastighetsarealen.

Påverkan på naturen och miljön är minimerat genom att planera byggnadsytan enligt det område som är i bruk som vägområde och närmast befintliga byggnader.

8.3 Fornlämningar och kulturlandskap

Inom planeringsområdet finns inga fasta fornminnen eller kulturmiljöer.

8.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen

Trafiken förväntas inte öka pga byggnation inom området. En ökning kan ske i samband av tillbyggnation av grannfastigheten. Den ökningen kan inte förväntas bli en betydande del av den inmätta trafiken längs Sundsvägen och den kommer inte att påverka de boendes infarter eller trafiksäkerhet. Den av Vägnätsbyrån planerade cykel- och gångbanan kommer att påverka trafikförhållanden och trafiksäkerheten positivt, men är inte anhängig av detaljplanen.

Antalet invånare påverkas inte av en framtida tillbyggnation. Mängden arbetsplatser kan påverkas men mängden kan inte uppskattas pga utvecklingen inom produktionsteknik och annat arbete.

Belastningen av grönområden inom eller i närheten av planeringsområdet påverkas inte.

I Mariehamn den 18 oktober 2024,

Tiina Holmberg