

SALTVIKS KOMMUN HARALDSBY BY

DETALJPLANÄNDRING FÖR HARALDSBY INDUSTRIOMRÅDE **PLANBESKRIVNING**

Genom detaljplanändringen skapas två nya kvarter nr 13 och 14 samt affärsverksamhet tillåts i de nya kvarteren.

Detaljplanändringen avser den 15.06.2009 antagna detaljplanen för kvarteren 9-12 för Haraldsby industriområde.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 25 maj 2022.

Områdesbestämning: Detaljplanändringen omfattar gällande detaljplanområde.

Lägesbestämning: Detaljplanändringsområdet omfattar ett 9,0 ha stort område i Haraldsby by

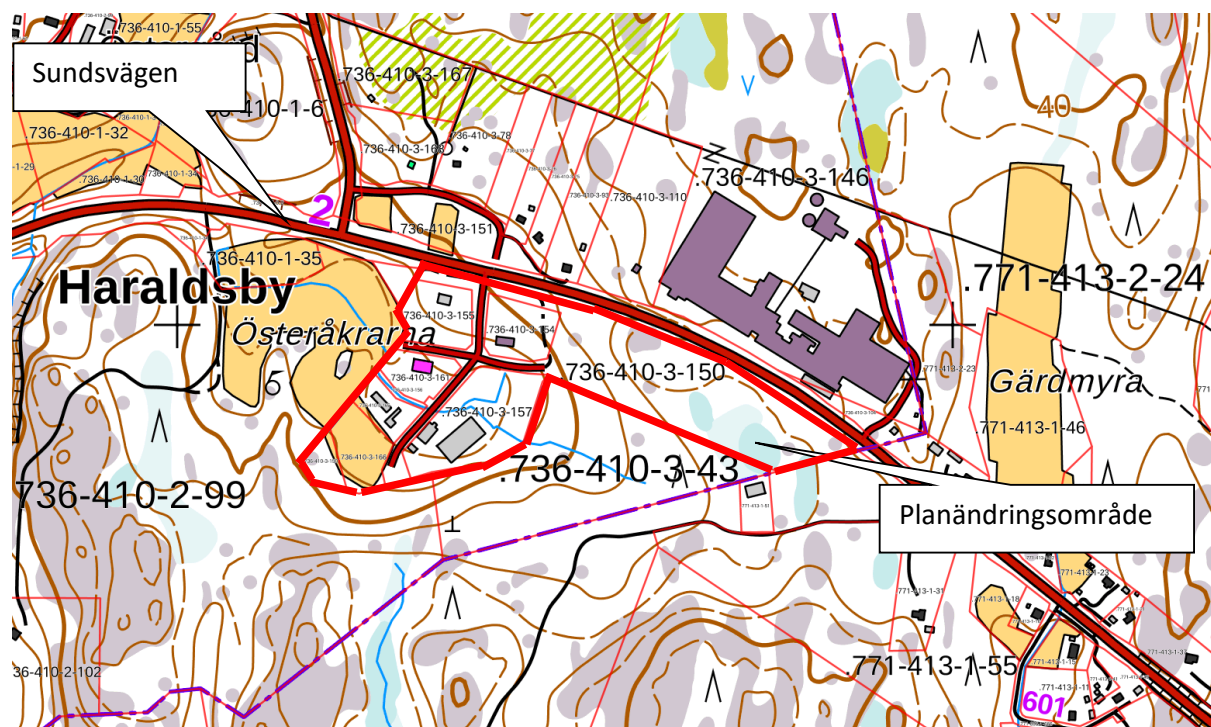


Bild 1: Planområdet avgränsat på Lantmäterins baskarta,

BASFAKTA

Generalplan

Området har ingen generalplan.

Detaljplan

Planändringsområdet hör till den 15.06.2009 antagna detaljplanändringen, som innefattar kvarteren 9-12 i Haraldsby by. Området har planbeteckning FV, kvartersområde för industri- hantverks- och lagerbyggnader.



TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANBESTÄMMLER.

FV

- KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI-, HANTVERKS- OCH LAGERBYGGNADER.
- Högst 20 % av den bebyggda våningsytan får användas för försäljning. Om det är fråga om s.k. lagerförsäljning (t.ex. byggmaterial) räknas lageryta inte som försäljningsyta.
 - Områden som används för utomhuslagring skall inhägnas med plank vare höjd från markytan är minst 180 cm. Alternativt kan ett lika högt nätstängsel användas under förutsättning, att vid stängslets planteras ett tät trädbestånd eller höga buskar så att direkt insyn till området bryts. Tomten skall inhägnas enligt byggnadsnämndens instruktioner.
 - Tomtintertens bredd får vara högst 6 m. Byggnadernas avstånd från tomtragräns skall vara minst 5 m, om detaljplanen inte annat anvisar.
 - På tomten får byggas en övervakningsbostad om högst 35 m².
 - Byggnader skall ha sadeltak med en lutning mellan 17 och 27 grader. För skyddstak tillämpas samma taklutning som för byggnad, dock kan dessa utformas med pulpettak. Container av typen fartygscontainer som uppställs mer än tillfälligt skall införas med byggnad eller skyddstak.

EP

- SKYDDSGRÖNOMRÅDE.
- På området får planteras träd och buskar som bildar en skyddszon mot industriområdet. På området får anläggas kablar under markytan, vatten- och avloppsledningar, mindre kommunikationsbyggnader (pumphus, transformator osv.) samt industriområdets informationstavla och gemensamt reklamtomt.

PN

- PARKOMRÅDE SOM BEVARAS I NATURTILLSTÄND.

- LINJE 3 M UTANFÖR DET PLANOMRÅDE SOM FASTSTÄLLELSEN GÄLLER.

- GRÄNS FÖR OMRÅDE, KVARTER OCH DEL AV KVARTER.

- BESTÄMMELSGRÄNS.

- INSTRUKTIV TOMTGRÄNS.

HARALDSBY

9

1

1

e=0.3

- BYNAMN.
KVARTERSNUMMER.
RIKTIGANDE TOMTNUMMER.
ROMERSK BIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL VÄNINGAR I BYGGNADER, BYGGNAD ELLER DEL DÄRAV.
EXPLOATERINGSSTAL, DVS. FÖRHÅLLET MELLAN BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÄNNINGSYTA OCH TOMTENS YTA.

BYGGNADSYTA

GATA

FÖR LEDNING RESERVERAD DEL AV OMRADE.

ALLMÄNNA BESTÄMMLER

Området skall hållas i värdet skick enligt Plan- och bygglagens 9:1 §.

BIPLATSBESTÄMMLER

På varje tomt skall minst en biplats / anställd samt två gästbiplatser ordnas.

Reviderad enligt kommunstyrelsens beslut den 25 maj 2009, § 197.
Reviderad enligt kommunstyrelsens beslut den 9 februari 2009, § 74.
~~Antagen den 24 januari 2009.~~

Urulla Koponen
Arkitekt SAFI

Antagen av kommunfullmäktige den 15.6.2009, § 50
Kungjörd den 17.6.2009
Beslutet har vunnit laga kraft den 18.7.2009
Kungjörd den 10.8.2009



SALTVIK
HARALDSBY INDUSTRIOMRÅDE

Detaljplanändring för fastigheten 3:144 i Haraldsby.
I detaljplanändringen bildas kvarteren 9 - 11 samt väg-, park- och skyddsområden.

Bild 2: Förminskning av gällande detaljplan

Byggnadsordning

Saltviks byggnadsordning som är antagen av kommunfullmäktige den 21 mars 2016 innehåller inga specialbestämmelser gällande området.

Fastighetsregister och tomtindelning

Detaljplanändringen omfattar nio fastigheter som syns i kartan nedanför.

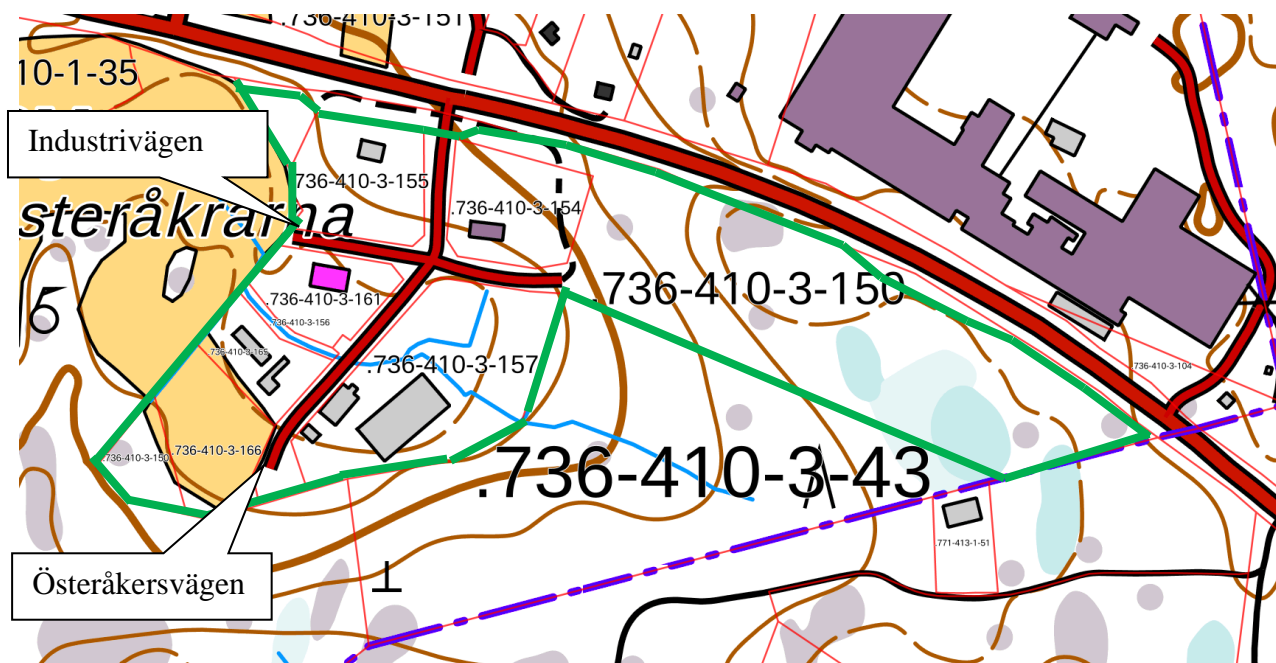


Bild 3: Fastighetsindelning idag

Vid Österåkersvägen har 6 fastigheter styckats ut enligt tomtindelningen i gällande detaljplan: fastigheterna 3:154, 3:155, 3:157, 3:161, 3:165 och 3:166.

Planområdets norra gräns har justerats enligt vägplan för gång- och cykelbana på södra sidan av Sundsvägen, daterat den 5 maj 2021.

Beslut

Byggnads- och miljönämnden har fattat beslut den 28 september 2021 (BYGG54§/28.09.2021) föreslå för kommunstyrelsen att en översyn och eventuell detaljplanändring görs för industriområdet i Haraldsby. Motiveringen var att detaljplanen kändes stelbent och den nya delen av detaljplanen blir snart färdig för försäljning.

Kommunstyrelsen har beslutat den 11 oktober 2021 (KMST 212§/11.10.2021) att ärendet återremitteras till kommundirektören för ett tydligt beslutsförslag inför byggnads- och miljönämnden.

Kommunstyrelsen har beslutat den 1 november 2021 (KMST 242§/01.11.2021) ge byggnads- och miljönämnden i uppdrag att se över en eventuell

detaljplanändring av industriområdet i Haraldsby där nedanstående frågor utreds:

- Minska ner parkområdet för att ge plats åt ytterligare industrimark
- Andra takkonstruktioner än i nu gällande detaljplan kan tillåtas
- Tomterna görs mindre
- Eventuell ändrat/utökad inriktning av kvartersområdet (tillåta affärsverksamhet).

Baskarta

Som baskarta har använts digital kartmaterial från Alandia Map. Den är inmätt i juni 2009 och kompletterat i mars 2022 av Alandia Map/Benny Blomster.

Markägande och grannar

Fastighetsägare inom planområdet är:

3:150	Saltviks kommun
3:154	Johan Granlund och Henrik Jansson
3:155	MMEL Ab, c/o Morgan Mörn
3:157	Hyris Ab
3:161	Alandia FlowDog Ab
3:165	Trädgårdsspecialisten i Saltvik Ab
3:166	Dan Häggblom

Rågrannar till planändringsområdet är

1:46	Christoffer Karl Johan Karlsson
1:51	Ab Drängarna Åland
2:99	Margareta och Sune Karlson
3:43	Bror Erik Sjölund

Vägområdet för Sundvägen ägs av Ålands Landskapsregering

Fastighetsägare och rågrannar har blivit informerade två gånger under planeringsprocessen: Första brevet skickades den 14 februari 2022 till ovanstående med information om den påbörjade planändringen samt uppmaning att kontakta planeraren om man har frågor eller önskemål. Andra brevet skickades ut den 9 maj 2022 med en planskiss för vidare kommentarer. Två fastighetsägare har kontaktat planläggaren med frågor om planbestämmelserna.

Bebyggelse

Fem av de sex utstyckade tomterna är bebyggda och i bruk. Även den sista tomten är såld och kommer att bebyggas.

Kommunen har förberett Industrivägen samt tillhörande kommunalteknik för den östra, inte bebyggda delen av industriområdet. Målsättningen är att kunna sälja dessa tomter efter planändringen.

Natur



Bild 4: Flygfoto av planområdet, nyaste byggnaderna fattas.

Planområdets västra del består av gammal åkermark som är styckat till tomter och mestadels bebyggt. Östra delen längs Sundsvägen har saknat väg och kommunalteknik hittills. Den oexploaterade delen av planområdet består av gallrat tallskog.

DETALJPLANÄNDRING

Målsättningar och innehåll

Detaljplanändringen följer kommunstyrelsens beslut (KMST 242§ 1.11.2021): enligt den ska följande frågor utredas:

- Minska ner parkområdet för att ge plats åt ytterligare industrimark,
- Andra takkonstruktioner än i nu gällande detaljplan kan tillåtas,
- De instruktiva tomterna kan göras mindre,
- Eventuell ändrat/utökat inriktning av kvartersområdet (tillåta affärsverksamhet).

För övrigt följer detaljplanändringens bestämmelser gällande detaljplanens bestämmelser: planområdet planeras för industriverksamhet med planbestämmelser för infart, staket, taklutning, utomhuslagring och övervakningsbostad.

Detaljplanändringen följer Plan- och Bygglagens krav på detaljplanens innehåll:

1. Marken utnyttjas på ett ekonomisk och ekologiskt hållbart sätt: industritomterna samlas till ett begränsat område.
2. Trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshantering samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt sätt: kommunalteknik och vägförbindelserna kan ordnas gemensamt och hålla standarden.
3. Det skapas en trivsam, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder: planområdet innehåller inga bostadskvarteren. Tillgänglighet till byggnaderna granskas via bygglovsförfarandet.
4. Särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt: Planbestämmelserna stipulerar maximistorlek, fasadmateriale och taktyp för att skapa enhetlighet i industriområdet.
5. Estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än nödvändigt: området har inga speciella kulturhistoriska värden. Ett fornminne är markerat i plankartan och skyddat genom Landskapslag om fornminnen.
6. Det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation: se punkt 3.
7. Skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse: se punkt 4.

Tomtindelning och byggrätt

FV-kvarteren, deras tomtindelningen och byggrätt är samma som i förra detaljplan, dock har kvarters- och tomtgränserna uppdaterats enligt de genomförda styckningarna.

De nya kvarteren 13 och 14 är formade från östra delen av gammal kvarter nr 12 samt en del av östra parkområde (PN). Tomterna i dessa kvarter har riktgivande tomtindelning, vilket ger möjlighet till att justera tomtgränsens exakta placering. Också sammanslagning av dessa tomter är tillåtet och då gäller inte krav för byggtans avstånd den tomtgränsen som borttagits.

Följande tabell visar en sammansättning av tomtarealer och byggrätt samt deras procentuell del av planområdets totalareal.

	kvarter	tomt	areal	tot. areal	% av område	e-tal	byggrätt
FV	9	1	6704	42554	47	0,3	2011
FV	10	1	4550			0,3	1365
		2	3715			0,3	1115
		3	5996			0,3	1799
FV	11	1	15211			0,3	4563
FV	12	1	6378			0,3	1913
FH	13	1	2914	17249	19	0,3	874
		2	2772			0,3	832
		3	2828			0,3	848
		4	2773			0,3	832
FH	14	1	2314			0,3	694
		2	3648			0,3	1094
PN			2485	11865	13		
			1267				
			8113				
EP			1387	5651	6		
			4264				
vägområde			13036	13036	14		
TOTALT			90355	90355	100		17941

Bild 5: Tabell om arealer och byggrätt.

Planbestämmelser

Kvartersområde för industri- hantverks- och lagerbyggnader (FV)

Inom kvarteret får byggnader för industri och hantverk samt lagerlokaler bebyggas. Högst 20% av den bebyggda våningsytan får användas för försäljning. Om det är fråga om sk lagerförsäljning, räknas lageryta inte som försäljningsyta. Till varje tomt får en övervakningsbostad på max 50 kvm byggas. Byggnadernas avstånd från tomtgränsen ska vara minst 5 meter.

Områden för utomhuslagring ska inhägnas med minst 180 cm hög plank. Alternativt kan ett lika högt nätstängsel användas under förutsättning att vid stängslet planteras ett tätt trädbestånd eller höga buskar så att direkt insyn till området bryts. Tomten ska inhägnas enligt byggnadsnämndens instruktioner. Tomtinfartens bredd får inte överstiga 10 meter. På varje tomt ska ordnas minst en bilplats /anställd samt två gästbilplatser.

Byggnaderna ska ha ett sadeltak med taklutning mellan 6 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.

Kvartersområde för industri- affärs- och lagerbyggnader (FH)

Inom kvarteret får byggnader för industri och affärsverksamhet samt lagerlokaler bebyggas. Till varje tomt får en övervakningsbostad på max 50 kvm byggas. Byggnadernas avstånd från tomtgränsen ska vara minst 5 meter.

Områden för utomhuslagring ska inhägnas med minst 180 cm hög plank. Tomtinfartens bredd får inte överstiga 10 meter. På varje tomt ska ordnas minst en bilplats /anställd samt två gästbilplatser. Om tomten används för affärsverksamhet, ska utöver förra krav 1 bilplats / 50 kvm affärsyta reserveras.

Byggnaderna ska ha ett sadeltak med taklutning mellan 6 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.

Skyddsgrönområde (EP)

Skyddsgrönområdet finns mot Sundsvägen och har en genomsnittlig bredd på 12 meter. På skyddsgrönområde får träd och buskar planteras. På området får kablar, vatten- och avloppsledningar anläggas samt mindre byggnader för kommunaltekniska behov, såsom pumphus eller transformator. Inom området får också placeras ett gemensamt informationstorn och områdets gemensamma informationstavla.

Fornminnesområde (SF)

Kulturbyrån har lokaliserat ett nytt fornminne i samband av inventeringsarbetet för gc-vägen till södra sidan av Sundsvägen. Området är skyddat på basis av Landskapslag om Fornminnen. Fornminnet består av rester av gamla Postvägen. Koden Sa 10.12 hänvisar till Kulturbyråns arkivnummer.

Parkområde som bevaras i naturtillstånd (PN)

Parkområden finns i fyra delar vars areal varierar mellan 1267 och 8113 kvm. Inom området är gallring och vanlig skogsskötsel tillåtet.

Motivering och genomförande

Initiativet till detaljplanändringen har tagits av kommunen. Genomförandet av planändringen kan göras i den tidtabellen kommunen vill.

Konsekvenser

Byggrätten för hela området ändras inte. Även om de nya industrikvarteren (FH) sträcker sig längre mot ost, är arealen för industritomter samma på grund av de nya, avskiljande parkområden mellan kvarteren. Mängden ny byggnation är samma men den kan styckas till mindre enheter pga antalet tomter: 6 styck obebyggda industritomter i planförslaget i stället för 2 styck större tomter i förra detaljplan.

Mängden boende kan utöka på grund av rätten att bygga en sk bevakningsbostad i samband av industribyggnaderna. Maximi-antal bevakningsbostäder är samma som tomternas antal, dvs 6 styck. Bostädernas storlek är så liten (max 50 kvm) att den sannolika mängden boende inom området inte överstiger 6 personer. Övervakningsbostäderna är inte riktade eller lämpade för familjeboende.

Planens påverkan på miljön ändras inte väsentligt från den gällande detaljplanen för byggrätten är samma. Landskapsbilden kommer att ändras när tomterna bebyggs, dock inte mera än gällande plan tillåter.

Planens samhällsekonomiska konsekvenser kan räknas vara positiva: planändringen motiveras av tomtförsäljning som medför nya företagare. De sociala och kulturella konsekvenserna är små eller obefintliga jämfört med gällande detaljplan.

Mariehamn den 25 maj 2022

Tiina Holmberg

Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK