



SALTVIKS KOMMUN

HARALDSBY PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN FÖR ORKLA

Beskrivningen avser detaljplankarta som är daterad den 18 oktober 2024.

Detaljplanen omfattar ett 15,76 ha stort område inkluderande fastigheterna 3:104 Chips I, 3:110 Chips II och 3:146 Vallgård i Haraldsby by.

Genom detaljplanen bildas kvarter 15 samt ströv- och skyddsområden.

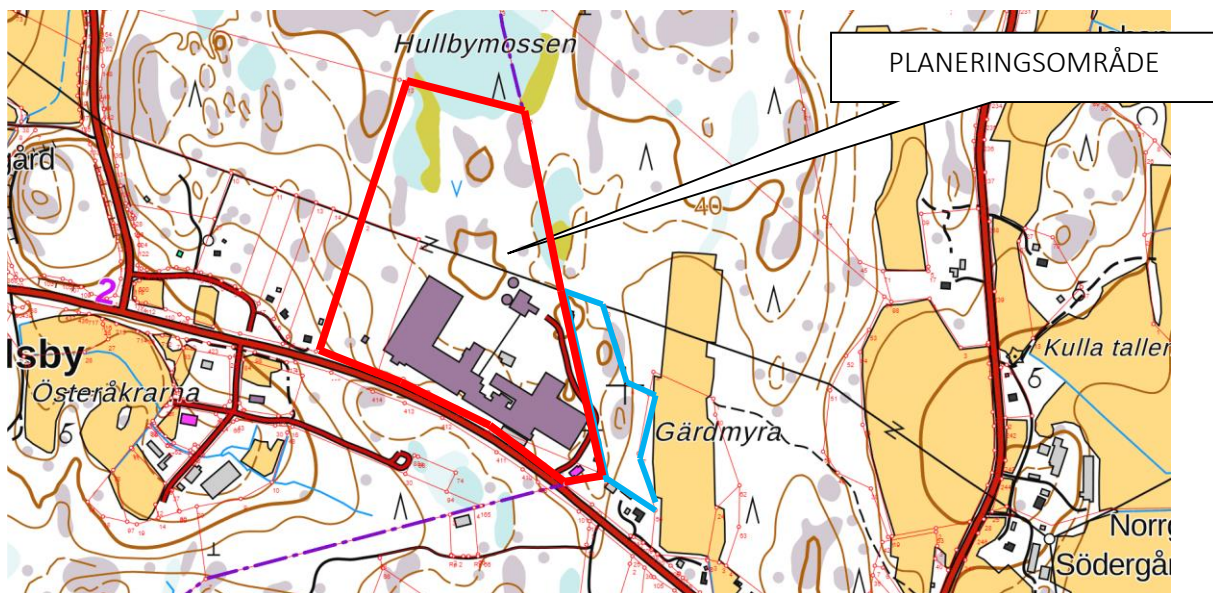


Bild 1. Planeringsområdet markerat med rött. Motsvarande i Sund markerat med blått.

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. Utåtande 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.

2.2 Planens huvuddrag

Detaljplanen fastslår tillbyggnadsmöjligheterna och riktning för befintlig industrialanläggning, placeringen av en solcellsanläggning, skyddsområden mot grannfastigheterna och ett strövområde på norra sidan.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbeskrivning

Planområdet finns i Haraldsby 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 sedan länge bebyggt med en industrianläggning för livsmedelsproduktion. 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.

De norra delarna är kalhuggna och förberedda för en kompostanläggning, som inte förverkligades. Dessa delar planeras nu för en solpark för energiproduktion.



Bild 3: Utdrag ur Lantmäteriets ortofoto.

3.2 Areal

Planområdet omfattar ett 15,76 ha stort markområde bestående av tre fastigheter; 3:104, 3:110 och 3:146 i Haraldsby.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Orkla Suomi Finland Oy Ab.

4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Kommunala planer

Saltviks kommun har igen gällande kommunöversikt.

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

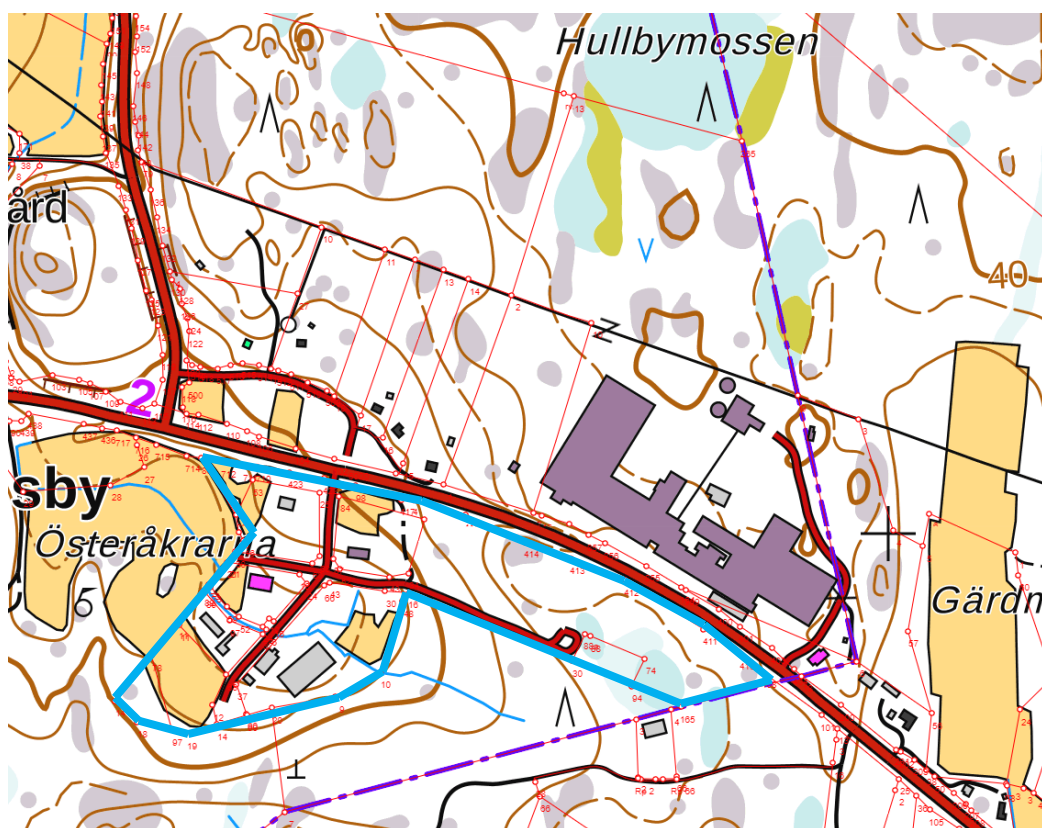


Bild 4: Det närmaste detaljplanerade området, Haraldsby industriområde markerat med blått.



Bild 5: Den 26.09.2022 antagna detaljplanändringen till Haraldsby industriområde.

4.2 Byggnadsordning

Enligt Saltvik kommunens byggnadsordning (21.03.2016, godkänt av kfm § 34) har planområdet inga specialbestämmelser.

4.3 Kommunala beslut

Kommunala beslut gällande detaljplanering av fastigheterna 3:104 Chips I, 3:110 Chips II och 3:146 Vallgård i Haraldsby by:

- Den 22 april 2024 (KMST§107/22.04.2024) godkänner kommunstyrelsen anhållan för detaljplanering för fastigheterna 3:104 Chips I, 3:110 Chips II och 3:146 Vallgård, godkänner Tiina Holmberg som planläggare och fastställer målsättningarna för detaljplaneringen.

4.4 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom planområdet finns 3 fastigheter med 1 ägare:

3:104	CHIPS I	0,3756 ha	Orkla Suomi Finland Oy Ab
3:110	CHIPS II	1,99 ha	Orkla Suomi Finland Oy Ab
3:146	VALLGÅRD	13,33 ha	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

Fastigheterna 3:104 Chips I och 3:146 Vallgård är bebyggda med 25.330 kvm industrihallar och ekonomibygnader. Arealen inkluderar även en fabriksbutik på 152 kvm. Den norra hälften av fastighet 3:146 och västra fastigheten 3:110 är oexploaterade.

Miljö

Planområdet har varit bebyggt för dagens verksamhet sedan 1970. Byggnationen påbörjades med de västra hallarna längs Sundsvägen och tillbyggnationen har hänt österut och norrut. Buffertzoner mot grannar i väster, öster och norr är skogsbevuxna. Chips-fabriken är en föregångare i cirkulations-ekonomi, grön energi och förminskning i CO2-utsläpp.

Befolkning

Planområdet innehåller ingen bostadsbebyggelse.

Arbetsplatser

Orklas fabrik i Haraldsby är en av Ålands största arbetsgivare. Med hela produktionskedjan räknas fabriken sysselsätta ca 300 personer. På plats i Haraldsby arbetar i genomsnitt 105 personer.

5.2 Bebyggt omgivning

Planområdet omgärdas av skogsområden mot ost, norr och väst. Området gränsar sig till landsvägen mot söder. De enda rågrannar med bostadstomt finns vid sydvästra och sydöstra hörnet, på båda sidor längs Sundsvägen (se bild 3). Avståndet från bostadshus till fabriken är över 100m.

Den stora fastigheten 3:150 på södra sidan landsvägen är planlagt för industri och ägs av Saltviks kommun.

5.3 Naturmiljö

Landskapsregeringens Miljöbyrå informerades om planläggning den 5 juni 2024. Miljöbyrån har inte gett ett utlåtande.

Exploateringen inom planområdet är planerat till områden som är redan i bruk idag eller förberedda för byggnation för kompostanläggningen. Ingen jungfrulig mark tas i bruk och därför en naturinventering har inte genomförts.

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 markingrepp. 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

6. MÅLSÄTTNINGAR

Den 22 april 2024 (KMST§107/22.04.2024) fastslog kommunstyrelsen 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 ha	% av pl.omr
Industriområde (FH)	9,13	58 %
Solcellspark	2,39	15 %
Skydds- och strövområden (EP, US)	4,24	27 %
	15,76	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 91.328 m². Exploateringstalet är $e=0,35$, vilket ger en byggrätt på 31.965 m². Av byggrätten är 25.330 m² använt och 6.635 kvarstår. Industriområdet delas av kommungränsen. På Sunds kommuns sida finns 10.252 m² tomtmark, vilket ger ett 3.588 m² tillskott till den totala byggrätten. Den totala byggrätten får användas och placeras fritt. 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.

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.

Skyddsgrönområde (EP)

Skyddsgrönområde finns mot Sundsvägen och mot egnahemshus på båda sidor. Området har en areal på 7.693 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 reklamtorn.

Strövområde (US)

Strövområde finns mot östra, norra och västra gränsen och har en areal på 34.658 m². Största delen av strövområdet är beläget mot Hullbymossen.

7.3 Teknisk försörjning och trafiklösning

Industrialanläggningen är ansluten till kommunalteknik.

Industriområdet består av en tomt, som har rätt att ordna sin inre trafik efter behov. Tomten har 3 anslutningar mot Sundvägen, vilka behålls i framtiden. Om dessa anslutningar ska flyttas, ska den nya placeringen godkännas av Vägnästbyrån.

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 norr om befintliga byggnaderna och kommer inte att synas till Sundsvägen. Synlighet till grannar är mycket begränsat pga skyddszoner. Den maximala byggrätten är 10.223 kvm, vilket är 28% av den totala byggrätten.

Påverkan på naturen och miljön är minimerat genom att planera byggnadsytan enligt det område som är i bruk för byggnader, konstruktioner, vägförbindelser och parkering. Solcellsparken är placerat enligt det område som är förberett för

en kompostanläggning, som inte förverkligades. Genom dessa åtgärder har ibruktagandet av jungfrulig mark minimerats.

8.3 Fornlämningar och kulturlandskap

Inom planeringsområdet finns inga fasta fornminnen eller kulturmiljöer.

8.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen

Trafiken kan genom tillbyggnation att öka marginellt. 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