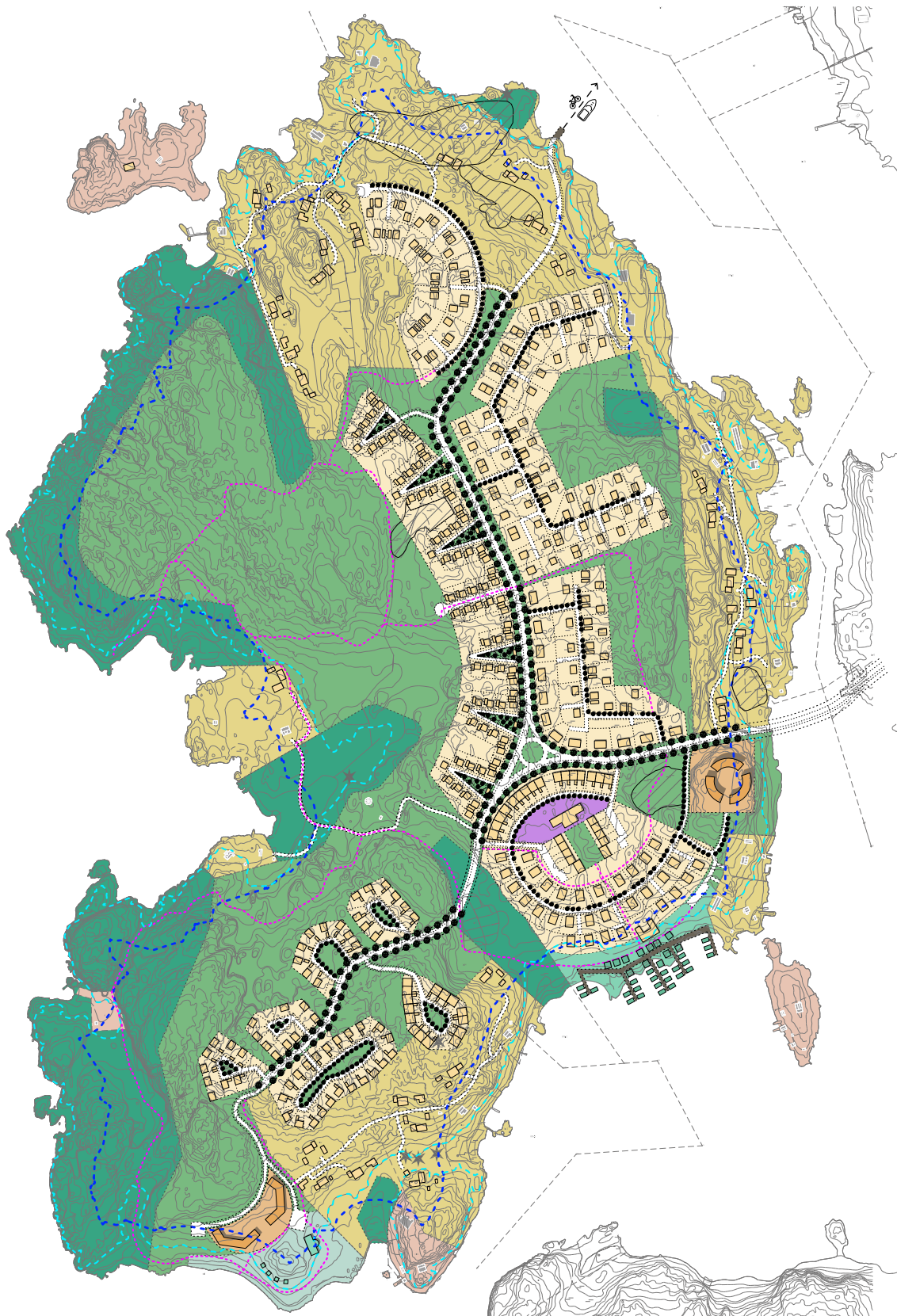


Utkast till DELGENERALPLAN FÖR SVINÖ samt del av ESPHOLM



PLANBESKRIVNING 22.04.2022

Mariehamns stad, Stadsarkitektkansliet

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING.....	4
1.1	OMRÅDETS NULÄGE.....	4
1.2	DELGENERALPLANENS INNEHÅLL.....	4
1.3	PLANERINGENS SKEDEN.....	5
2	PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE.....	6
2.1	GENERALPLANEN FÖR MARIEHAMN.....	6
2.2	PLANERINGEN I MARIEHAMN.....	6
2.3	OMRÅDETS HISTORIA.....	6
2.4	PLANESITUATION.....	7
2.5	BEFINTLIG SITUATION FÖR OMRÅDET OCH MILJÖN.....	7
2.5.1	LANDSKAPS- OCH STADSBILD.....	7
2.5.2	TOPOGRAFI, JORDMÅN OCH BYGGBARHET.....	7
2.5.3	VATTENDELARE OCH AVRINNING.....	7
2.5.4	NATURMILJÖ.....	8
2.5.5	BYGGD MILJÖ.....	8
2.5.6	FORNMINNE OCH NATURMINNE.....	8
2.5.7	ÄGOSITUATION.....	8
2.5.8	KOMMUNALTEKNIK OCH TRAFIK.....	8
2.5.9	BOSÄTTNING.....	9
2.6	ANDRA UTREDNINGAR.....	9
2.6.1	NATURINVENTERINGAR.....	9
2.6.2	BIOTOP- OCH FLORAINVENTERING.....	9
2.6.3	FÅGELINVENTERING.....	10
2.6.4	FLADDERMUSINVENTERING.....	10
2.6.5	MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSEHISTORIA SAMT VÄRDERING AV BYGGNADS- OCH KULTURMILJÖER.....	11
2.7	ALTERNATIVA MARKANVÄNDNINGSSSTUDIER.....	12
2.7.1	REKREATIONSOMRÅDE.....	13
2.7.2	SKÄRGÅRDSTADEN.....	13
2.7.3	TVILLINGSTAD.....	14
3	PLANERINGENS MÅLSÄTTNING OCH PRINCIPER.....	15
4	DELGENERALPLANEN OCH DESS MOTIVERINGAR.....	16
4.1	HELHETSSTRUKTUR.....	16
4.2	DIMENSIONERING.....	16
4.3	DELOMRÅDEN OCH BOENDET.....	17
4.4	GRÖNOMRÅDEN OCH REKREATION.....	23
4.5	SKYDDSVÄRDA BYGGDA MILJÖER.....	23
4.6	SKYDDAD NATURMILJÖ.....	23
4.7	EKOLOGISK, SOCIAL OCH KULTURELL HÅLLBARHET.....	23
4.8	TRAFIKEN.....	24
4.9	SERVICE OCH VERKSAMHETSLOKALER.....	24
4.10	KOMMUNALTEKNISK SERVICE.....	24
4.11	JORDMÅNENS BYGGBARHET.....	24
4.12	NAMNGIVNING.....	24
5	UTKAST TILL DELGENERALPLAN FÖR SVINÖ SAMT DEL AV ESPHOLM.....	26
5.1	PLANUTKAST, KARTA, TECKENFÖRKLARING OCH BESTÄMMELSER.....	26
5.2	BOSTADSOMRÅDEN (BV, BS, BS-1, BS-2, BF).....	26
5.3	ALLMÄNNA OMRÅDEN (A).....	26
5.4	REKREATIONSOMRÅDEN (R, RI, US).....	26
5.5	NATURSKYDD SOMRÅDEN (SN).....	27
5.6	HAMNOMRÅDEN (TH, TB).....	27
5.7	VATTENOMRÅDEN (W, W-1).....	27
5.8	GATU- OCH TRAFIKOMRÅDEN.....	27
5.9	SKYDDSOBJEKT OCH MILJÖER SOM ÄR SKYDDSVÄRDA.....	27
5.9.1	SKYDDAT OBJEKT.....	28
5.9.2	SKYDDSVÄRD BYGGNAD.....	28
5.9.3	KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSEHELHET.....	28
5.9.4	VIKTIGT FÖRSÖKSOMRÅDE ELLER FLYGRUM FÖR FLADDERMÖSS.....	28
5.9.5	NATUROMRÅDE SOM KRÄVER SÄRSKILD HÄNSYN.....	28

5.10	SAMMANSTÄLLNING AV MARKANVÄNDNING, AREALER, BYGGNADSRÄTT, EXPLOATERINGSTAL OCH INVÅNARE.....	29
5.11	ALLMÄNNA BESTÄMMELSER.....	29
6	BEDÖMNING AV GENOMFÖRANDETS PÅVERKAN.....	30
6.1	INVERKAN PÅ SAMHÄLLSSTRUKTUREN.....	30
6.2	INVERKAN PÅ LANDSKAPS- OCH STADSBILDEN.....	30
6.3	INVERKAN PÅ KULTURARVET OCH BYGGD MILJÖ.....	30
6.4	INVERKAN PÅ NATURMILJÖN.....	30
6.5	INVERKAN PÅ JORD- OCH BERGGRUNDEN.....	30
6.6	INVERKAN PÅ VATTEN, LUFT OCH KLIMATET.....	30
6.7	INVERKAN PÅ ORDNINGEN AV DEN KOMMUNALA TEKNIKEN.....	30
6.8	INVERKAN PÅ GENOMFÖRANDET OCH PLANEKONOMIN.....	30
6.9	INVERKAN PÅ NÄRINGSLIVET, SYSSELSÄTTNING OCH STADS EKONOMI.....	30
6.10	INVERKAN PÅ TRAFIKEN (OMGIVANDE OMRÅDE, KOLLEKTIV TRAFIK, GC, BIL, VATTEN).....	31
6.11	INVERKAN PÅ HÄLSA OCH SÄKERHET.....	31
6.12	INVERKAN PÅ SOCIALA FÖRHÅLLANDEN, LIVSFÖRHÅLLANDEN, TRIVSEL OCH SERVICE.....	31
6.13	INVERKAN PÅ DEN SOCIALA MILJÖN.....	31
6.14	INVERKAN PÅ BOSTADSPRODUKTION.....	31
6.15	INVERKAN PÅ REKREATION.....	31
6.16	INVERKAN PÅ OMRÅDETS IDENTITET.....	31
6.17	INVERKAN PÅ REGLERING AV KLIMATFÖRÄNDRING OCH ENERGIBESPARING.....	32
7	PLANENS GENOMFÖRANDE.....	33
7.1	PLANLÄGGNINGSTIDTABELL.....	33
7.2	GENOMFÖRANDE.....	33
8	PLANERINGENS SKEDEN.....	34
8.1	FULLMÄKTIGES UPPDRAG.....	34
8.2	MEDBORGARVÄXELVERKAN OCH SYNPUNKTER.....	34
8.3	FRAMTAGNING AV UTKAST.....	34
8.4	SAMRÅD OCH UTLÅTANDEN.....	34
8.5	FRAMTAGNING AV FÖRSLAG.....	34
8.6	UTSTÄLLANDE AV FÖRSLAG.....	34
8.7	STADENS BESLUT.....	34
8.8	PLANEN I KRAFT OCH DESS RÄTTVERKAN.....	34

BILAGOR

- Utdrag ur generalplan för Mariefhamn och Svinö planutkast
- Utkast till delgeneralplan för Svinö samt del av Espholm, karta inkl. teckenförklaring och bestämmelser, 22.04.2022

Förteckning över övrigt material beträffande delgeneralplan för Svinö samt del av Espholm

- Florainventering Svinö, 2009
- Fågelinventering Svinö, 2009
- Fladdermusinventering Svinö, 2009
- Markanvändning och bebyggelse på Svinö, 2009
- Kulturlandskapet på Svinö, värdering av utvalda byggnads- och kulturmiljöer, 2009
- Inventeringar och rekommendationer inför planläggning av Svinö holme, 2014

1 SAMMANFATTNING

1.1 OMRÅDETS NULÄGE

Planområdet omfattar sydväst om fasta Mariehamn ön Svinö by (registernummer 403), en mindre del av Ytternäs by dvs intilliggande öar (404) och en mindre del av Espholms by (401) dvs väganslutning jämte omgivande vattenområden. Planområdets areal är 175,8 ha varav landområde är 108,1 ha och vattenområde är 67,7 ha.

Svinö ö är belägen söder om Mariehamns centrum väster om Espholm avskilt av ett sund och norr om Styrsö. Sedan 1961 är Svinö en del av Mariehamn.

Marken på Svinö, 106,4 ha, ägs till 57 % av landskapet Åland, 4 % av Mariehamns stad och 39 % av 31 privata markägare. Hemklubben och Svinö klubb som bildar en holme omfattande 1,5 ha är i privat ägo. Marken på Espholm ägs av privata markägare.

De runt Svinö holme omgivande vatten inom planområdet 67,7 ha ägs huvudsakligen av Mariehamns stad, och av landskapet Åland och av samfälliga vatten.

Inom planområdet finns 35 fastigheter med 33 fastighetsägare. På 21 av dessa fastigheter har längs strandområden byggts byggnader som idag är fritidshus.

Markstrukturen på Svinö består till största delen av hällmarker med flera skogsområden, och är bitvis mycket kuperat, främst längs den västra strandlinjen där flera punkten når 20 meter över havet. Strandlinjerna är varierande med branta stup, lägre belägna stenstränder och vass. Den äldre befintliga bebyggelsen på ön är minnen från tidigare jordbruk och fast bosättning på ön.

Inom området finns skyddsvärda natur- och kulturmiljövärden.

Till Svinö holme finns ingen landförbindelse och närmaste utbyggd väg är i Espholms by. Den befintliga bebyggelsen används som fritidsbebyggelse varför det inte finns fast boende inom planområdet. Avstånd till Mariehamns centrum är 4,5 km, närmaste mataffär i Västernäs city 3 km, närmaste grundskola Ytternäs skola 3 km och närmaste daghem 3,5 km.

1.2 DELGENERALPLANENS INNEHÅLL

Genom delgeneralplanen möjliggör man fast bosättning på Svinö holme och skyddar skyddsvärd miljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planen uppgörs enligt plan- och bygglagen. Dess rättsverkan ska studeras inför planförslaget gällande om byggande kräver detaljplaneläggning av hela planområdet eller om planförslaget utformas så att bygglov kan beviljas på särskilda delar av planområdet.

Planområdets areal är 175,8 ha varav landområde är 108 ha. Planområdet är indelat i gröna ytor såsom naturskydds- och strövområde och rekreationsmark, mark för boende såsom boende i våningshus, småhusboende på kvartersmark, glest småhusboende och fritidsboende. Det genomsnittliga exploateringsstalet för kvartersmarken som ska detaljplaneläggas är 0.32 (BV, BS, BS-1), exploateringsstalet för gles småhusbebyggelse är 0.07 (BS-2) och för fritidsområden 0.05 (BF). Totalt uppskattas att inom planområdet kan finnas ca. 261 tomter på kvartersmark med 504 hushåll och 47 byggplatser för totalt 1 860 invånare.

Av byggnaderna på Svinö skyddas tre och tre byggnadsmiljöer anges kulturmiljömässigt värdefulla med bestämmelser, skyddade objekt anges, skyddsvärd natur skyddas och för särskilda områden formuleras ett skydd.

Planområdet stöds av service i huvudsak utanför området.

1.3 PLANERINGENS SKEDEN

Planprocessen för en delgeneralplan för Svinö holme påbörjades med stadsfullmäktiges beslut 30.08.2016 där fullmäktige gav riktlinjer för fortsatt planering.

Staden har fört diskussioner med landskapet om ägandet av landskapets andel av marken på Svinö holme dvs att överföra/sälja marken till Mariehamns stad. Beslut har inte tagits.

Ett planutkast har nu tagits fram utgående från fullmäktiges riktlinjer med kompletterande underlagsmaterial och utredningar.

Efter att stadsutvecklingsnämnden och stadsstyrelsen behandlat utkastet arrangerar stadsstyrelsen ett samråd i enlighet med plan- och bygglag för landskapet Åland och utkastet skickas på remiss. I det fortsatta planarbetet bemöts remissvar och synpunkter. Planutkastet fördjupas med utredningar och analyser och vidareutvecklas till ett planförslag med en komplett planbeskrivning som behandlas av stadsutvecklingsnämnden och stadsstyrelsen. Styrelsen ställer ut planförslaget i 30 dagar då även en utställning om planförslaget arrangeras. Om större ändringar görs i planförslaget ställs det ut i 30 dagar. När styrelsen behandlat ärendet färdigt tar fullmäktiges behandling vid. Efter att fullmäktige antagit planen är besvärstiden 30 dagar. Om besvär inte inkommer till Ålands förvaltningsdomstol vinner delgeneralplanen laga kraft. Fastställd generalplan ska följas vid detaljplaneläggning.

När delgeneralplanen för Svinö är i kraft kan staden eller enskilda markägare påbörja detaljplaneringen.

2 PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

2.1 GENERALPLANEN FÖR MARIEHAMN

Planeringens utgångsläge är generalplanen för Mariehamn stad som godkändes av fullmäktige år 2006 och inte fördes till fastställelse varför generalplanen inte är juridiskt bindande.

Markanvändningen för Svinö holme regleras till B-1, utredningsområde för bostadsbebyggelse med förklaringen "Svinö reserveras som utredningsområde för bostadsbebyggelse och om området bibehålls som grönområde betecknas det R, rekreationsområde. Rekommendationen är att följande frågeställningar bör utredas: miljöpåverkan, landskapsbild, exploateringstygnd, bebyggelselokalisering samt service och arbetsplatser. En lätt exploatering skulle bättre gå att anpassa till skärgårdsnaturen men blir dyr per hushåll och skulle inte bära lokal service på ön. Bilberoendet skulle öka. En effektiv exploatering med inslag av våningshus skulle bryta mot naturmiljön men ge rimligare kostnad per hushåll och kanske underlag för någon typ av service. Därmed torde en kombination av våningshus och egnahem sökas. Trafikmatning till Svinö holme anges som en instruktiv vägförbindelse, T-2, från bron vid Espholm till Svinö. Därtill anges utredningsområde B-5 och B-6, utredningsområde för trafikled över Espholm till Järsövägen.

2.2 PLACERINGEN I MARIEHAMN

Svinö ö är en fristående ö belägen söder om Mariehamns centrum väster om Espholms by och norr om Styrso by. Sedan 1961 är Svinö en del av Mariehamn. Svinö är avskild från Espholm av ett sund.

2.3 OMRÅDETS HISTORIA

Enligt de första skriftliga beläggen låg Svinö, Espholm och Styrso under Kastelholms slott. Holmarna hade varit i kronans ägo sedan långt tillbaka i tiden kanske pga läget invid en Ålands viktigaste och tidigaste belagda farled.

Under 1700-talet uppkom fast bosättning (en torpare) på Espholm som bröt upp mindre åkermark på Svinö och Styrso. I mitten av 1800-talet bosatte sig två torparfamiljer på norra Svinö. Det östra av dem kronotorpet på Svinö, Svinötorp, är bebyggelsen vid nuvarande Hagö. Lantmäterikarta från 1885 visar på Svinö två separata bostadstomter, fyra åkrar av olika storlek och åtta ängsmarker i varierande storlek.

Då Svinö var en kronoholme var skogsmarkerna en del av kronans skogsbruksplan och brukades i enlighet med det.

Ursprungligen var det staten, först Sverige, sedan Ryssland och slutligen Finland, som var den stora ägaren på Svinö. Efter 1924 övergick kungsgårdens marker från finska staten till Ålands landskapsnämnd. Ny lagstiftning möjliggjorde inlösen av legoområden som realiserades för Kastelholms kungsgård 1940 och på Svinö styckades och bildades 1942 för torparna fastigheterna Hagö, Söderhage och Västervik. Efter legoområdesregleringen 1942 uppstår två stora ägarblock på Svinö, det allmänna genom landskapet Åland, och det privata genom tidigare arrendemark som



inlösts. Marken som torpen ursprungligen löst in har under årens lopp styckats i mindre enheter, främst genom arvskiften och ett av de forna torpens skiften har inköps av Mariehamns stad.

På 1900-talets början var Svinös nära läge till staden attraktivt och landskapet arrenderade ut sommarstugetomter på 1930-talet som landskapet sedermera sålde, totalt sex tomter. Efter inkorporeringen till Mariehamn 1961 avslutades förfarandet att arrendera och sälja sommarstugetomter.

2.4 PLANESITUATION

Området är oplanerat och byggandet sker i enlighet med Mariehamns stads byggnadsordning.

2.5 BEFINTLIG SITUATION FÖR OMRÅDET OCH MILJÖN

2.5.1 LANDSKAPS- OCH STADSBILD

Den västra landskapsbilden mot havet byggs upp av massiva branta klippor där den lägre belägna stenstränder varierar med branta stup och ensamma sommarstugor. Den östra landskapsbilden är förutom en grönskande vegetation och tät brett vassbälte dominerad av den äldre agrara bebyggelsen vid Hagö som är mycket synlig från Espholm och söderut av sommarstugor.

Både från väster och öster domineras landskapsbilden av den höga bergplatån.



2.5.2 TOPOGRAFI, JORDMÅN OCH BYGGBARHET

Markstrukturen på Svinö består till största del av hållmarker med flera skogsområden, och är bitvis kuperad främst längs den västra strandlinjen. Den högsta punkten når 21,4 m över havet, med flera områden som når 20 m över havet. Strandlinjerna är överlag varierande med branta stup, lägre belägna stenstränder och vass.

Bitvis är markstrukturen svårtillgänglig, framförallt längs de västra hållmarksområdena, där marken är kuperad. Den högsta punkten är belägen på hållmarksområdet på nordvästra Svinö och även området i sydväst är ett annat större hållmarksområde som ligger högt såsom även hållmarken sydväst om Svinö torp – dessa är svår exploaterade.

2.5.3 VATTENDELARE OCH AVRINNING

Den lokala topografin inom ett visst område skapar olika avrinningsområden, som på ett naturligt sätt leder en väg för vattnet genom landskapet till ett vattendrag. Det innebär att all nederbörd inom ett visst topografiskt område rinner till havet via ett och samma vattendrag inom ett avrinningsområde.

På Svinö leder ytvatten från de lokala avrinningsområdena som är sammankopplade med de höga hållmarkslokalerna, ned i sänkor där ett flertal kärr bildats. Avrinningsområden delas av höjdryggar; vattendelare. Det är möjligt att på ungefärlig nivå bedöma vattendelare på en topografisk karta. Lokala avrinningsområden inklusive tillräckliga skyddsområden vid kärren bör beaktas vid markexploatering. På Svinö gäller detta delvis de kärr som är klassade som särskilt hänsynsvärda biotoper (alkärr, ormbunkskärr och fräkenkärr) samt särskilt skyddsvärda biotoper (klibbalskärret).

2.5.4 NATURMILJÖ

Svinö holmes markstruktur består av berg och mager hållmarksvegetation med martallar. Ungefär hälften av ytan består av hållmark (berg i dagen). Det finns ingen ingående geologisk inventering som fastställt vilken typ av bergart Svinö består av.

I sänkorna växer grandominerad barrskog. Lövdominerande områden hittas främst på norra

och södra Svinö. I sänkorna har ett flertal kärr bildats. Västra strandlinjen består främst av klippstränder, som blir än brantare längs den södra delen. Längs den nordöstra, östra och södra sidan består strandlinjen främst av klippstränder, delvis med strandängsvegetation. I nordväst, väst och syd finns små strand- och grusstränder längs vikbottenarna. Längs den östra sidan och den delen som vetter mot Espholm kantar täta vassar stränderna.



2.5.5 BYGGD MILJÖ

Öns bebyggelsehistoria bär spår från tiden så den var en del av Kastelholm kungsgård då ett intressant kulturlandskap med jordbruk och skogsbruk i symbios skapades och av perioden av att de första sommarstugorna för tjänstemän byggdes.

På Svinö holme finns idag 17 platser med byggnader och 3 beviljade bygglov för fritidshus som inte byggts. På holmen Solskär finns fritidshus såsom även på holmdelen Hemklubben.



2.5.6 FORNMINNE OCH NATURMINNE

På Svinö finns ett konstaterat fornminne, ett sjömärke, som är skyddad enligt 2 § i LL om fornminnen och ett 1934 fredat naturminne (ÅFS 15/34) bestående av två slånärsbuskar.

2.5.7 ÄGOSITUATION

Marken på Svinö, 106,4 ha, ägs till 57 % av landskapet Åland, 4 % av Mariehamns stad och 39 % av 31 privata markägare. Hemklubben och Svinö klubb som bildar en holme omfattande 1,5 ha är i privat ägo. Marken för broanslutningen på Espholm ägs av staden och två privata markägare.

De runt Svinö holme omgivande vatten inom planområdet 67,7 ha ägs huvudsakligen av Mariehamns stad, och av landskapet Åland och av samfälligheter.

2.5.8 KOMMUNALTEKNIK OCH TRAFIK

Inom planområdet finns inte kommunaltekniska ledningar förutom att till 5 fastigheter i vatten dragen vattenledning från stadens mätarbrunnar vid Espholms brygga, 2 privata avloppsledningar i vatten till stadens inkopplingsplats vid Espholm brygga och lågspänningsledningar som dragits på Svinö.

Till Svinö finns inte en fast trafikförbindelse. Mellan Svinö och Espholms brygga är ett 100 m brett grunt sund. Närmaste kommunalväg sträcker sig till Espholms brygga. Kommunalvägen, Espholmsvägen är dragen genom Espholms by och kopplas till Järsövägen.

2.5.9 BOSÄTTNING

Inom planområdet finns ingen fast bosättning sedan 2018. Den befintliga bebyggelsen används som fritidshus.

2.6 ANDRA UTREDNINGAR

- Under 1970-talet tog landskapet Åland fram naturinventeringar och staden 1999.

- Under år 2009 genomfördes med konsult hjälp tre inventeringar: biotop- och florainventering, fågelinventering och fladdermusinventering och av landskapets kulturmiljöenhet en markanvändning- och bebyggelsehistoria inklusive en värdering av öns utvalda byggnads- och kulturmiljöer.

2.6.1 NATURINVENTERINGAR

I naturvårdsinventeringen som av landskapets uppdrag genomfördes 1972 inom alla kommuner på Åland undersöktes zoologiska, botaniska geologiska, geomorfologiska, landskapsmässiga och sociala miljövärderingar. Ett huvudsyfte var att tydligare markera befintliga naturvårdsvärden. Svinö beskrivs i naturinventeringen i följande ord: "Området (14 ha), omfattar västra sidan av Lökskär, hela Svinö klubb och västra sidan av Svinö (mot farleden). Området har vackra, öppna, tämligen branta klippor med klippformationen som särskilt på Svinö är iögonfallande till färg och form." Söder om Svinö ligger Styrso. I naturvårdsinventeringen rekommenderades att området fortsättningsvis bör bevaras obebyggt. I inventeringen klassificerades Svinö som ett klass I-område, vilket innebär följande: "Områden som ur naturvårdssynpunkt är omistliga. Inom dessa områden bör inte vidtagas sådana åtgärder som negativt påverkar de specifika naturvärden eller den allmänna värdefulla karaktär som motiverar områdets placering som I-klass område."

Inför framtagning av stadens generalplan efterhördades landskapets synpunkter 1999, naturvårdsinventering. Angående strandskyddszoner i Mariehamn lyder följande konstaterande i naturvårdsinventeringen gällande Mariehamns stränder söder om Lilla Holmen och Lotsberget: Stränderna och småskären utanför bör genomgående särbehandlas som en strandskyddszon och icke ytterligare exploateras. På Svinö och Styrso är det angeläget att strandskyddszonen blir betydande (minst 100 m) och icke påverkas av skogsavverkningar. Stränderna är generellt av allra största betydelse för landskapsbilden, friluftslivet och faunan. Strandlinjerna längs Svinö holme är utmärkta som viktiga fågellokal.

2.6.2 BIOTOP- OCH FLORAINVENTERING

Inventeringen genomfördes av amanuens Carl-Adam Haeggström.

Inventeringen på Svinö holme är indelad efter följande biotoper (naturtyper); hållmarker, skogar, kärr, tidigare odlingsmarker, ängsmarker, stränder och vattenväxter. Inventeringen visar att det finns sammanlagt 15 strandområden, 2 större hållmarksområden, 13 kärr av olika slag, 6 äldre odlingsmarker, 18 skogsområden, 7 ängar och flertalet vassområden. Sammanlagt påträffades 316 taxa (inklusive arter, underarter, varieteter, kollektivarter etc.): 34 st träd och buskar, 14 st ormbunksväxter, 198 st örter och örtartade växter, 70 st gräs, halvgräs, tåg, frylen och 69 st kalkarter. Skogsbruksåtgärder har företagits på framförallt landskapets mark som påverkar den lokala florans. På nuvarande förnygringsyta växer ung tallskog som beräknas vara ca 25 år gammal.



Inventeringen sammanfattar att floran är relativt artfattig på Svinö, vilket överlag är karakteristiskt för kargare naturtyper som Svinö tillhör. Den dominerande naturtypen är mager hållmarksvegetation med martallar. I inventeringen anges 13 kärr och konstateras att i allmänhet är kärr och våtmarker hotade. Speciellt ormbunks-lundkärr och ormbunkskärr är en akut hotad naturtyp i Finland och mo-grankärr och örtrika lundkärr klassificeras som sårbara och risomassar som hänsynskrävande.

Åtgärdsförslag är att de små, hotade kärren på norra delen av ön lämnas intakta med tillräcklig skyddszon och varken dagvatten eller gatuavlopp får ledas ner i kärren, att den frodiga skogen med Douglasgran och andra inplanterade träd (år 1934) bör lämnas intakt samt att röjning av träd och buskar inne och omkring slånbärsbuskarna behövs.

Inom området finns ett naturminne med två slånbärsbuskar, en vildväxande idegran som är fridlyst och planterad idegran i Douglasskogen samt två stora ekar i närheten av slånbärsbuskarna

2.6.3 FÅGELINVENTERING

Fågelinventeringen genomfördes av fil.mag. Ann - Christin Johansson via firman "Ankis tur och natur". Under inventeringen observerades sammanlagt ca 70 fågelarter på Svinö, vilket benämns som ett relativt artrikt område. Av de ca 70 arter som observerats förekom 24 fågelarter i stort individantal, till exempel ejdrar och alfåglar. Artbeståndet skiljer sig lokalt beroende på mark- och naturtyper eller biotoper (områden som karakteriseras av viss typ av vegetation och fysiska faktorer). På framför allt de centrala delarna av Svinö hittas många olika biotoper, som åtminstone delvis förklarar det stora artbeståndet.



Inventeringens bedömning är att tre skyddsvärda områden föreslås:

Område 1: Vassområdet beläget på den östra stranden benämns vara ett viktigt födosöksområde och häckningsplats för till exempel knölsvan, sothöna, skäggdopping, vigg och gräsand.

Område 2: Douglasgranskogen föreslås som ett skyddsvärt område, då den speciella biotopen med många gamla, omkull fallna träd lockar till sig flera fågelarter annars ovanliga på Åland, såsom ringduva, nötkråka och järpe. Läte av särskilt skyddsvärd berguv har observerats i skogen.

Område 3: Kärrmarken och de branta klipporna på sydvästra udden är ett överlag orört område som vetter mot havet. Det är även en förmodad plats för berguvshäckning och föreslås som ett område som bör skyddas i samband med markplanering

2.6.4 FLADDERMUSINVENTERING

Inventeringen genomfördes av Nina Hagner - Wahlsten för BatHouse.

På Svinö holme fanns under den genomförda fladdermusinventeringen sammanlagt fyra (4) olika fladdermusarter (nordisk, mustasch, vatten- och trollfladdermus). Totalt gjordes 76 observationer av fladdermöss på Svinö.

Inventeringens rekommendationer: Fladdermössens känsliga ekologi gör att arten lätt påverkas av förändringar i reviområdet. Flertalet av de observerade arterna gynnas av en skyddande skärm av träd och buskar (ca 10 -15 m bred) längs stränderna på Svinö. Längs stränderna är albestånden extra viktiga. Fladdermöss påverkas även av belysning, och det rekommenderas liten förekomst av konstgjord belysning under deras aktiva tid 1.5 - 15.9. Vid fällning av träd kan potentiella gömställen ersättas med fladdermus-

holkar. Arten störs inte av friluftsstigar i området. Byggnader bör undersökas innan större förändringar görs.

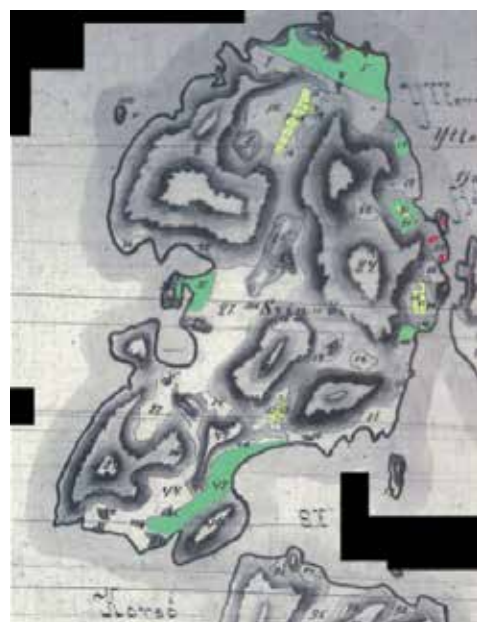
Inom Svinö finns ett område som är ett viktigt födosöksområde omfattande ett sommarhus, kärr och ängsmarker som ska beaktas i samband med markplanering (EUROBATS överenskommelse) och fem områden av varierande storlek som används av fladdermöss och vars betydelse ska i mån av möjlighet beaktas i samband med markplanering.

2.6.5 MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSEHISTORIA SAMT EN VÄRDERING AV BYGGNADS- OCH KULTURMILJÖER

Landskapets inventeringar är gjorda av kulturmiljöenheten, museibyrån. Inventeringen gällande markanvändning och bebyggelsehistoria inklusive kulturminnen och äldre ortnamn genomfördes av Jan-Erik Tomtlund och en värdering av öns utvalda byggnads- och kulturmiljöer av Elizabeth Palamarz samt en strandinventering av Svinö av Harry Alopaeus.

Markanvändning och bebyggelsehistoria lyfter fram Svinö som ett riktmärke utmed en gammal segelled som använts av sjöfarare sedan medeltiden och möjligen sedan förhistorisk tid. Från den tiden finns resterna av ett gammalt sjömärke.

Enligt de första skriftliga beläggen låg Svinö, Espholm och Styrso under Kastelholms slott. Holmarna hade varit i kronans ägo sedan långt tillbaka i tiden kanske pga läget invid en Ålands viktigaste och tidigaste belagda farled. Under 1700-talet uppkom fast bosättning (en torpare) på Espholm som bröt upp mindre åkermark på Svinö och Styrso. I mitten av 1800-talet bosatte sig två torparfamiljer på norra Svinö. Det östra av dem kronotorpet på Svinö, Svinötorp, är bebyggelsen vid nuvarande Hagö. Lantmäterikarta från 1885 visar på Svinö två separata bostadstomter, fyra åkrar av olika storlek och åtta ängsmarker i varierande storlek. Då Svinö var en kronoholme var skogsmarkerna en del av kronans skogsbruksplan och brukades i enlighet med det.



Ursprungligen var det staten, först Sverige, sedan Ryssland och slutligen Finland, som var den stora ägaren på Svinö. Efter 1924 övergick kungsgårdens marker från finska staten till Ålands landskapsnämnd. Ny lagstiftning möjliggjorde inlösen av legoområden som realiserades för Kastelholms kungsgård 1940 och på Svinö styckades och bildades 1942 för torparna fastigheterna Hagö, Söderhage och Västervik. Efter legoområdesregleringen 1942 uppstår två stora ägarblock på Svinö, det allmänna genom landskapet Åland, och det privata genom tidigare arrendemark som inlösts. Marken som torpen ursprungligen löst in har under årens lopp styckats i mindre enheter, främst genom arvskiften och ett av de forna torpens skiften har inköps av Mariehamns stad.

På 1900-talets början var Svinös nära läge till staden attraktivt och landskapet arrenderade ut sommarstugetomter på 1930-talet som landskapet sedermera sålde, totalt sex tomter. Efter inkorporeringen till Mariehamn 1961 avslutades förfarandet att arrendera och sälja sommarstugetomter. Slutligen konstateras att det finns många minnen av stort kulturhistoriskt värde från 1700- och 1800-talets markanvändning där den bevarade bebyggelsen vid Hagö har stort egenvärde, med husen ska också ses utifrån det odlingshistoriska sammanhang som skapade bebyggelsen.

Byggnads och kulturvärdering gjordes av 12 objekt. För följande objekt föreslås att de skyddas och/eller helheten bevaras.

- På Södra och Norra Hagö, i dag 1:35, finns en äldre gårdshelhet kallad Hage (tidigare Svinötorpet) som



bestod av ett bostadshus, en lillstuga, en ladugård, ett hönsbhus och en sjöbod (de två sista är borta idag). Bostadshuset är en mindre byggnad från mitten av 1880-talet, måste betraktas som en av Mariehamns äldsta byggnader, har förhöjts och byggts till under 1920-talet. Byggnaden har bevarats i relativt orört skick. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och bör därför skyddas. Ladugården uppförd i etapper och är väl bevarad både i fråga om exteriör och interiör. Lillstugan anlagd på berg och stenplintar är uppförd i etapper som kan härstamma från 1844 och därmed den äldsta byggnaden. Tillsammans med bostadshuset bildar de tre byggnaderna ett unikt torpboställe som bevarats till våra dagar i näst intill ursprungligt skick. Sällsyntheten samt den höga graden av autenticiteten och patinan motiverar att gårdsanläggningen bevaras och skyddas mot större förändringar.

- Hela fastigheten Söderudda 7:2 är ett tydligt exempel på den enskildes mångsyssleri med säregna markspår av strävan att förvandla impedimentet till odlingsjord och utvinning av mark ur skogen och anpassning till efterkrigstidens hårda livsvillkor i skärgården och hela fastigheten är att betrakta som skyddsvärd och kulturhistoriskt värdefull

- På landskapets mark står Scoutflickornas stuga, av ett s.k. Roudettetyyp som prefabricerades i Finland under 1960-talet. Byggnaden är niosidig med panoramafönster i stående format, brunt målad stående panel och försedd med ett platt tälttak. Byggnaden är en av få på Åland kvar och i ursprungligt skick därför har den ett byggnadshistoriskt värde.

- Fågelvik, tomt 2:0, är den äldsta bevarade fritidsanläggningen på Svinö, i nästan ursprungligt skick. Byggnaden, som uppfördes 1938, är redan från början planerad som en sommarvilla med detaljer i tidstypisk sen jugend är idag välbevarad exteriört och interiört och är därför mycket skyddsvärd. Till anläggningen hör ett samtida uthus (lillstuga och förråd) som ursprungligen visar samma omsorgsfullt bearbetade detaljer - tyvärr har fasaden ändrats något. Anläggningen med byggnader och den orörda naturomgivningen bör betraktas skyddsvärd.

2.7 ALTERNATIVA MARKANVÄNDNINGSSSTUDIER

Under åren 2014 – 15 tog stadsarkitektkansliet fram tre alternativ för markanvändningen utgående från inventeringarna och fullmäktiges principer för planering av Svinö holme. För de framtagna alternativen 1 rekreationsområde, 2 skärgårdstaden och 3 tvillingstaden togs fram kostnadsberäkning för kommunaltekniska investeringskostnader. Stadens infrastruktursektor redovisade en kostnadskalkyl för utbyggnad av infrastruktur innehållande kostnader för kommunalteknik- och -drift, kommunal service och inkomster från tomtförsäljning.

Under processen har möten hållits med infrastruktursektorn och markägarnas synpunkter har efterfrågats varvid framkommit att merparten av de mindre markägarna önskar att området kvarstår som rekreationsområde såsom landskapets tjänstemän föreslagit, dock har landskapsregeringen meddelat vara villig att överlåta sitt område till staden. Innan vidare ställningstagande tas i frågan bör staden närmare precisera hur den kommande planen kommer att utformas. Under juli – augusti 2015 arrangerade staden en medborgardialog med de tre alternativa utvecklings studierna av Svinö holme i form av en informationsfilm i YouTube, digital enkät och planschutställning både på stadens hemsida och på stadsbiblioteket. De inkomna svaren och synpunkterna redovisades både i form av bilagor i ärendet och i beredning-

en och är en del av beslutsunderlaget.

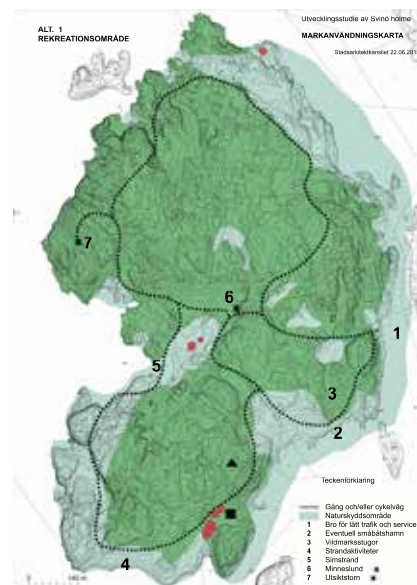
Utgående från den framtagna kostnadskalkylen gjordes en beskrivning av de olika markanvändningsalternativens konsekvenser på samhällsekonomin. När det gäller driftskostnaderna ska ökningen på skatteinkomsterna beaktas på längre sikt, vilka bedöms röra sig om 7,5 miljoner årligen för Skärgårdstaden och 22 miljoner för Tvillingstaden då områden är färdigt bebyggda. Alternativ 1, rekreationsområde har små investeringsbehov men inga inkomster. I alternativ 2, Skärgårdstaden täcks investeringarna i kommunalteknik av tomtförsäljningskostnaderna förutom startavgiften och daghemmet. I alternativ 3, Tvillingstaden täcks investeringarna av tomtförsäljningsinkomsterna förutom de investeringsbehov på övriga stadens gatu-, VA-nät och skola som den ökade befolkningen bedöms alstra.

Fullmäktige behandlade ärendet med de tre alternativa utvecklings studierna nedan och beslöt i augusti 2016 att alternativ två "Skärgårdstaden" utgör grund för delgeneralplanering av Svinö holme.

2.7.1 REKREATIONSOMRÅDE

Nollalternativet Rekreationsområde utvecklar Svinö som ett mer tillgängligt rekreationsområde öppet för allmänheten.

- Området förses med en gång- och cykelförbindelse från Espholm.
- De befintliga fritidstomterna kvarstår.
- Strandnära naturstigar byggs runt holmen.
- Små vikar på den västra stranden används som sim stränder.
- Naturskyddsområden förses med infoskyltar.
- Utsiktstorn byggs på holmens högsta punkt.
- En mindre småbåtshamn byggs i anslutning till ev. uthyrningsstugor.
- I närheten av Douglasgranskogen bereds plats för en minneslund med ett litet kapell.
- I övrigt bevaras området i naturtillstånd.

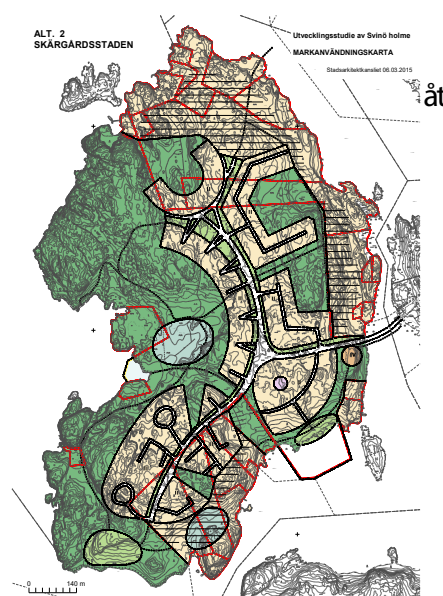


2.7.2 SKÄRGÅRDSTADEN

Bebyggelsealternativet 2 "Skärgårdstaden" ca 1.800 invånare.

I alternativet Skärgårdstaden skapas områdeskaraktären av småhus i byaktiga grupper omhuldade av grönområden.

- Området förses med en bro för bil-, gång- och cykeltrafik från Espholm.
- Bebyggelsen är samlad på den bergsplatå som utgör ryggraden på området.
- Bebyggelsen består av grupper av småhus som är anpassade till terrängen.
- Småhuskvarteren har längs den centrala vägen en tätare struktur även radhus eller parhus närmast vägen, i övrigt egnahemshus.
- Egnahemstomterna i söder är grupperade som små "byar" med utsikt olika håll.
- Området närmast bron till Espholm planeras som ett stadsmässigt småhusområde med bostäder och eventuell närservice. Närmast bron placeras ett landmärke i fyra våningar.
- Småbåtshamnen nedanför anläggs med båthus och bryggor.
- Små vikar på den västra stranden används som sim stränder.
- Mellan egnahemsgrupper finns naturpark som fickparker.
- Inom småhusområden byggs mindre lekparker.
- Parkområden utanför kvartersmark är naturpark och förses med naturstigar förutom den södra stranden, som anläggs som parkområde för strandaktiviteter och lek.
- De högsta bergspartierna i nordväst bebyggs inte.



2.7.3 TVILLINGSTAD

Bebyggelsealternativ 3 "Tvillingstaden" ca 4.300 invånare.

I Tvillingstaden skapas områdeskaraktären av de skulpturalt placerade höghusgrupperna på Svinös västra sida med utsikt över havet och grupperade småhus på Svinös östra sida med utsikt över havsviken och Espholm.

- Området förses med en bro för bil-, gång- och cykeltrafik från Espholm.

- Bebyggelsen är samlad på den bergsplatå som utgör ryggraden för området.

- Västra delen består av höghus grupperade på berget med utsikt över öppet hav i väster och med vistelsegårdar som är i le från vindar. Bilarna placeras i parkeringsanläggningar.

- Den storskaliga strukturen återspeglar de mäktiga och kännsrika bergsformationerna på det västra strandområdet.

- Östra delen är mindre kuperad och an knyter sig till Espholm. Där byggs det småhus i grupper som öppnar sig mot havsviken.

- Området närmast bron till Espholm planeras som en stadsmässig blandad bebyggelse med bostäder, service och arbetsplatser. Kvarteret ansluter sig via en strandpark till småbåtshamnen nedanför.

- Bebyggelsen sträcker sig till simstranden på Svinös södra udde där ett badhus och andra fritidsanläggningar kan placeras.

- Parkområden utanför kvartersmark består av naturpark och förses med naturstigar.

- Reservering görs för en framtida bro till Lervik, som kopplar Svinö närmare till stadens service och avlastar Espholm från trafiken.



3 PLANERINGENS MÅLSÄTTNING OCH PRINCIPER

Fullmäktige beslöt att alternativ två "Skärgårdstaden" utgör grund för delgeneralplanering av Svinö holme.

De principer för planeringen som togs fram inför framtagningen av de tre markanvändningsalternativen är fortfarande aktuella. Principerna utgår från inventeringsmaterialet och kraven i plan- och bygglagen för landskapet Åland.

Med hänvisning till natur- och kulturmiljöutredningarna från år 2009

- Ingen bebyggelse placeras på skyddsvärda biotoper och platser med fridlysta arter eller på deras närområden.
- De rekommenderade strandskyddsområden reserveras som park och rekreation eller där det finns nuvarande fritidsbebyggelse kvarstår den antingen som fritids-bebyggelse eller ändras till ett glest egnahemsområde. Undantaget är reserveringar för broar och småbåtshamn.
- De branta klipporna mot väster som är landskapsbildsmässigt viktiga och svårtillgängliga bevaras i naturtillstånd.
- Genom området löper en parkaxel mellan den västra och östra stranden.
- Skyddsvärda byggda miljöer anges i planen för att beaktas i detaljplaner.
- Rekommenderade osammanhängande mindre skyddsområden beaktas i mån av möjlighet.



Hållbar planering

- Bebyggelsen är tät för att spara orörd naturmark.
- Bebyggelsen är samlad vid den centrala vägdragningen för att spara samhälls- och byggnadskostnader.
- Alternativa energiformer tas i bruk såsom havsvärme, solenergi och bergvärme.
- Tomt reserveras för närservice som t.ex. ett daghem.
- Kvartersvisa arbetsplatser möjliggörs på området.
- Gång- och cykelväg som ansluter sig till stadens gång- och cykelvägsnät byggs genom området från Espholm med en framtida reservation för en förbindelse till Lervik.
- Ett nät av strandnära promenader byggs runt hela holmen.

Målbild för planeringen av alternativ 2 Skärgårdstaden

I alternativet Skärgårdstaden för ca 1800 invånare skapas områdeskaraktären av småhus i byaktiga grupper omhuldade av grönområden.

- Området förses med en bro för bil-, gång- och cykeltrafik från Espholm.
- Bebyggelsen är samlad på den bergsplatå som utgör ryggraden på området.
- Bebyggelsen består av grupper av småhus som är anpassade till terrängen.
- Småhuskvarteren har längs den centrala vägen en tätare struktur även radhus eller parhus närmast vägen, i övrigt egnahemshus.
- Egnahemstomterna i söder är grupperade som små "byar" med utsikt åt olika håll.
- Området närmast bron till Espholm planeras som ett stadsmässigt småhusområde med bostäder och eventuell närservice. Närmast bron placeras ett landmärke i fyra våningar.
- Småbåtshamnen nedanför anläggs med båthus och bryggor.
- Små vikar på den västra stranden används som sim stränder.
- Mellan egnahemsgrupper finns naturpark som fickparker.
- Inom småhusområden byggs mindre lekparker.
- Parkområden utanför kvartersmark är naturpark och förses med naturstigar förutom den södra stranden, som anläggs som parkområde för strandaktiviteter och lek.
- De högsta bergspartierna i nordväst bebyggs inte.

4 DELGENERALPLANEUTKASTET OCH DESS MOTIVERINGAR

Framtagningen av markanvändningen styrs av de principer för planeringen av Svinö som togs fram år 2014 och som redovisats ovan. Efter fullmäktiges val av alternativ har naturinventeringarna och terrängen studerats ytterligare och alternativet Skärgårdstad fördjupats. Huvudprincipen är att det som är skyddsvärt skyddas genom val av markanvändning såsom t. ex. naturskyddsområde eller med områdesskydd såsom t.ex. kärr och att dessa skydd formuleras i teckenförklaringar och bestämmelser. Vid detaljplanering följs dessa skyddsbehov upp och regleras i stadsplan. Bebyggelsen är genomgående småskalig undantaget två mindre bostadsvåningshustomter. Småhusen grupperas i kvarter förutom på de privatägda områdena där bebyggelsestrukturen är gles. Markanvändningarna för bostadsmarken återspeglar detta.

4.1 HELHETSSTRUKTUR

I den nya stadsdelen Svinö skyddas skyddsvärd natur och miljö, landskapsbilden från havet bevaras och en strandzon om 50 m införs. Bostadsmarken placeras på öns östra sida mot Espholm och bostadskvarteren anpassas till terrängen och samlas till den genom Svinö centralt placerade matargatan till vilken även den strandnära glesa småhusbebyggelsen kopplas via privatvägar. En allmän tomt placeras för sociala behov (t.ex. för daghem) centralt och vid Svinös sydöstra strand placeras sim strand och småbåtshamn samt vid den nordöstra stranden en reservering för hamn. Huvudgatan/matargatan leds över bro mot Espholm och mot Järsövägen i enlighet med gällande stadsplan på ett område som stadens äger. Från det norra hamnområdet kunde en färjlinje för lätt trafik ordnas.

Bebyggelsen är genomgående småskalig undantaget två mindre bostadsvåningshustomter. Småhusen grupperas i täta kvarter förutom på de privatägda områdena där bebyggelsestrukturen är gles. Ett mindre antal arbetsplatser och serviceytor för områdets behov möjliggörs.

Svinös västra del är huvudsakligen naturskydds- och strövområde och får inte bebyggas. Därtill skyddas skyddsvärda biotoper på den östra sidan med områdesskydd.

4.2 DIMENSIONERING

Planområdet i sin helhet omfattar 176 ha uppdelat i 108 ha landområde och 68 ha vattenområde. Av Svinö markareal är 53 ha (50 %) kvartersmark med bostadsmark och allmän tomt, 49 ha (46 %) naturskydds-, ströv- och rekreationsområden och 4 ha (4 %) huvudgata och hamnområde.

Planutkastet uppskattas innebära att ca 260 tomter med ca 500 hushåll kan tas fram och omfattar därtill 47 byggplatser varav hälften är nya. Planutkastet kan inrymma ca 1 860 invånare. Lägenhetstyperna varierar mellan fristående småhus, parhus, radhus och våningshuslägenheter.

Utgångsläge för planeringen har varit att inte exploatera i inventeringarna framtagna skyddsvärd natur och miljö, inte exploatera branta bergsområden, placera kvartersmarken anpassat till terrängen så att sprängning minimeras samt att ta fram en exploateringsgrad som både skapar en bebyggelse av småhusgrupper längs huvudgatan och en glesare strandnära bebyggelse med hänsyn till markägoförhållandena.

Inom landskapets område är placerat på den östra sidan merparten av all kvartersmark samt huvudgatan, småbåtshamnen och de mesta naturskydds- och strövområden. På stadens mark är placerat ett kvarter för lägre bostadsvåningshus och strövområde samt område för sim strand.

På privat mark är placerat en mindre andel kvartersmark och en liten andel naturskydds- och rekreations-

områden. Resten utgör gles småhusbebyggelse och områden med fritidsbostäder.

I en analys av samtliga lägenheter förutom landskapets och stadens ägor kombinerat med skyddad miljö redovisas per lägenhet hur arealen fördelas mellan olika markanvändningar och hur många byggplatser som inryms. För bostadskvarteren är det genomsnittliga exploateringsstalet 0.32.

Beräkningen av antalet byggplatser på område för gles småhusbebyggelse (BS-2) baserar sig på ett områdesexploateringsstal om 0.07 per lägenhet och att varje byggplats får inrymma högst 400 m² våningsyta som bebyggs i högst 1 ½ våning och med högst två bostäder.

Det valda exploateringsstalet syftar till att bevara områdets karaktär och landskapsbild.

Byggplatserna är delvis befintliga byggnader, såsom även beviljade aktiva bygglov och delvis nya byggplatser. Nya byggplatser har i illustrationen placerats anpassat till terrängen och 50 m från strandlinjen för att bevara strandzonen. På lägenheter med liten areal med befintlig bebyggelse finns förutsättningar att behålla byggplatsen och möjlighet till en viss tillbyggnad. På kartan redovisas en instruktiv vägförbindelse till byggplatserna.

Villkor för markanvändningen "gles småhusbebyggelse" är möjlighet till vägförbindelse annars är markanvändningen fritidshus. Beräkningen av antalet byggplatser på område för fritidshus baserar sig på ett områdesexploateringsstal 0.05 per lägenhet och att varje byggplats får inrymma högst 150 m² våningsyta som bebyggs i högst 1 våning och med en fritidsbostad.

Kartan visar både lägenheterna och bostadsmarkens placering samt i tabell för de olika bostadskvarteren och för området för gles småhusbebyggelse markanvändning, arealer, exploateringsstal, uppskattat antal tomter eller antal byggplatser samt uppskattat antal hushåll och invånare. Enligt dessa beräkningar kunde Svinö ha ca 1860 invånare.

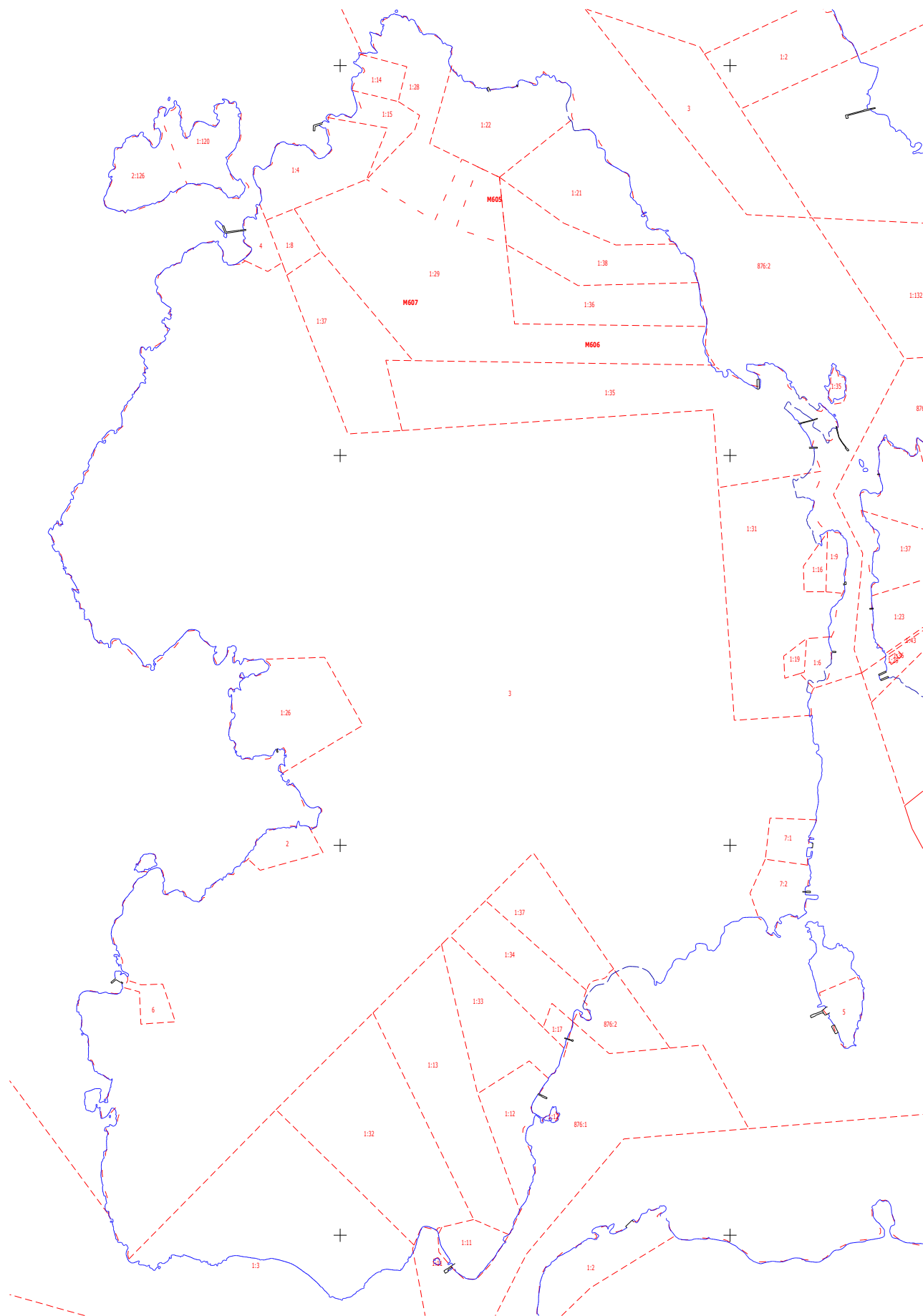
4.3 DELOMRÅDEN OCH BOENDET

Svinö kan utformas som en småskalig skärgårdstadsdel med en egen karaktär som ansluts till fasta Mariehamn med bro till Espholm och från norra Svinö med en anslutning för den lätta trafiken. Bebyggelsen är på Svinös östra del mot Espholm samlad på den bergsplatå som utgör ryggraden på området och består av grupper av småhus som är anpassade till terrängen. Längs den centrala vägen har småhuskvarteren en tätare struktur med även radhus och parhus närmast vägen, i övrigt egnahemshus. Egnahemstomterna i söder är grupperade som små "byar" med utsikt åt olika håll. Området närmast bron till Espholm planeras som ett stadsmässigt småhusområde med bostäder och möjlighet till närservice. Närmast bron placeras ett landmärke i fyra våningar.

Efter att planförslaget till delgeneralplan fastställts bör i det framtida arbetet med detaljplaner studeras bostadsområdenas olika arkitektoniska kvalitéer som materialval, väl valda proportioner och helhetskomposition som försäkras genom planbestämmelserna. Syftet är att ge stadsdelen en enhetlig karaktär.

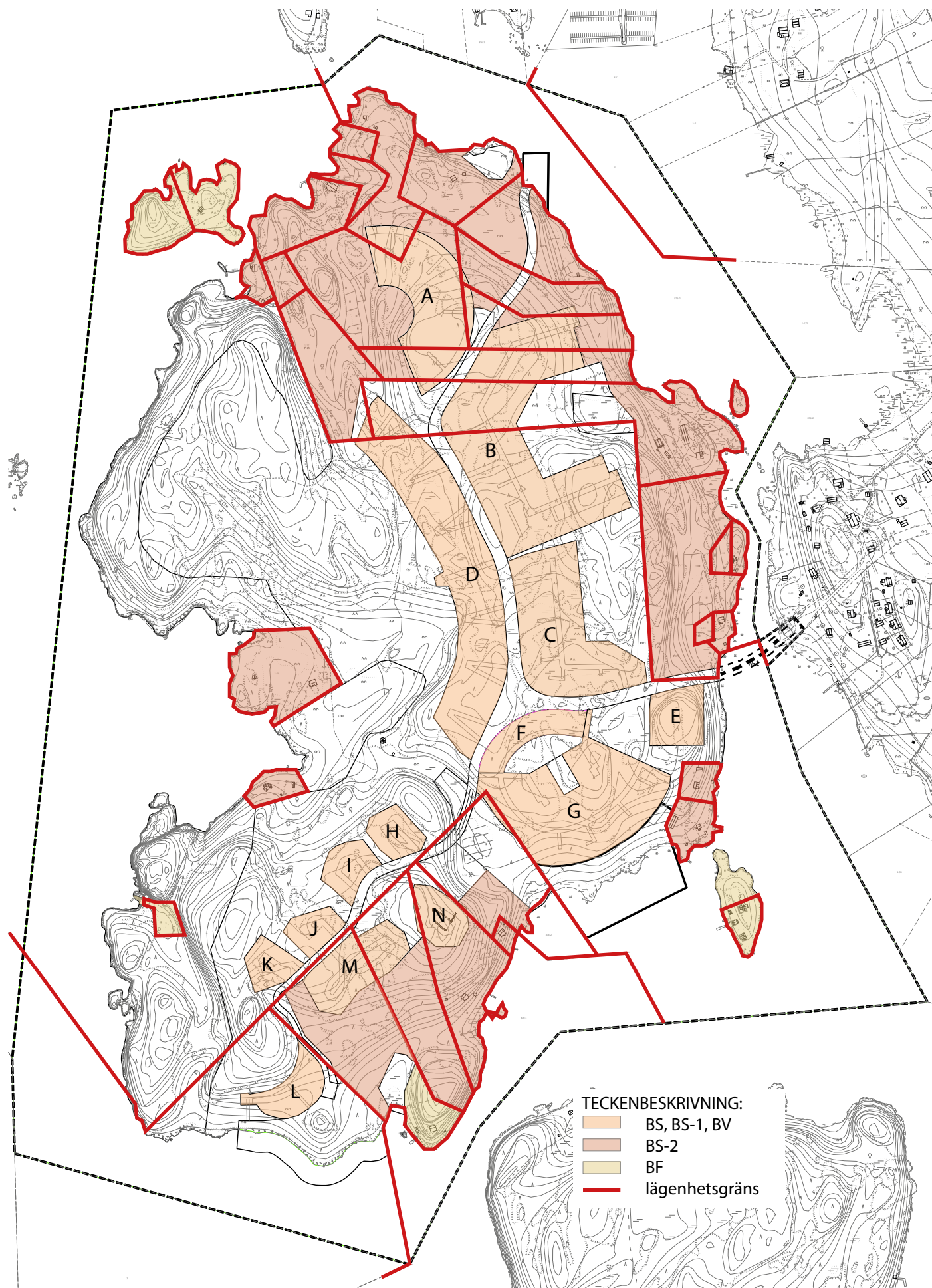
I stadsdelen finns möjlighet till olika typer av boende och verksamheter med arbetsplatser som lämpar sig med boende. På kvartersmark BS kan placeras egnahem och parhus, på kvartersmark BS-1 egnahem, parhus och radhuslägenheter, på kvartersmark BV mindre våningshuslägenheter och på området med gles småhusbebyggelse BS-2 fristående byggnadshelheter med högst två bostäder. Byggnadsplatser som inte har möjlighet till vägförbindelse är fritidsbebyggelsen som i Svinö är enstaka.

Utkast till DELGENERALPLAN FÖR SVINÖ samt del av ESPHOLM
MARKÄGOKARTA



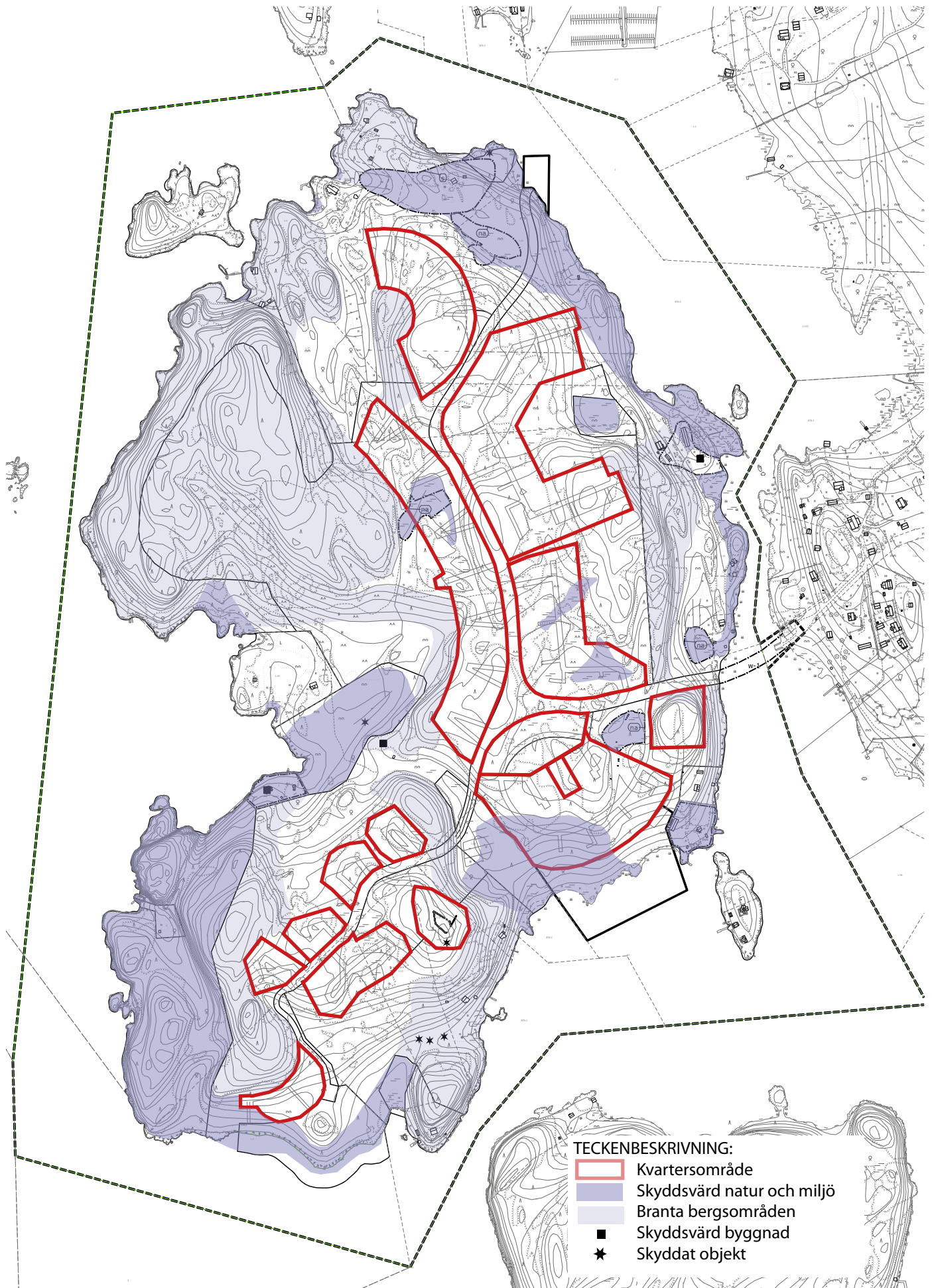
Utkast till DELGENERALPLAN FÖR SVINÖ samt del av ESPHOLM							
LÄGENHETSAREAL OCH BYGGPLATSER FÖR BOSTÄDER							
STADENS OCH LANDSKAPETS MARK REDOVISAS INTE							
Lägenhetsnr	Areal m ²	varav areal för kvartersmark BS, BS-1, BV	varav areal för gröna omr. R, US, SN	varav areal för gatuomr.	varav areal för lägenheter BS-2	BYGGPLATS BS-2, e-tal 0.07 max. 400 m ² v.y.	BYGGPLATS BF, e-tal 0.05 max. 150 m ² v.y. (areal m ²)
1:3 stadens	41 120	5 326	33 433	2 361			
3:0 landskapet	608 590	164 189	425 404	18 997			
1 : 4	11 640				11 640	1 + 1 ¹⁾	
1 : 6	1 935				1 935	1 ¹⁾²⁾	
1 : 8	3 193				3 193		
1 : 9	1 851				1 851	1 ¹⁾²⁾	
1 : 11	4 593						1 ¹⁾ (4 593)
1 : 12	8 210				8 210	1 ¹⁾	
1 : 13	27 102	4 706	5 351	97	16 948		3
1 : 14	2 747				2 747	1 ¹⁾²⁾	
1 : 15 *	4 045				4 045		
1 : 16 *	1 595				1 595		
1 : 17	1 214				1 214	1 ¹⁾²⁾	
1 : 19 *	959				959		
1 : 21	16 792			1 086	15 706		2
1 : 22	16 044		2 585		13 459	1 + 1 ¹⁾	
1 : 26	16 907				16 907	1 + 1 ¹⁾	
1 : 28	15 976	2 708			13 268	1 ³⁾ + 1 ¹⁾	
1 : 29	58 355	27 165	2 146	845	28 199		5
1 : 31	34 291				34 291		6
1 : 32	33 464	7 689	4 131	1 637	18 322		3 1 ¹⁾ (1 685)
1 : 33	14 056	5 594	1 094		7 368		1
1 : 34	12 041	74	5 069	835	6 063		1
1 : 35 (inkl holme)	48 549	11 821	15 285	1 806	19 637	1 + 2 ¹⁾	
1 : 36	14 982	7 194	672	1 256	5 860	1 ³⁾	
1 : 37 N	18 559	556	1 080		16 924		3
1 : 37 S *	11 447	363	10 328	755			
1 : 38	14 940	610		517	13 813	1 + 1 ³⁾	
2 : 0	3 535				3 535	1 ¹⁾	
4 : 0	2 431				2 431	1 ¹⁾	
5 : 0	3 166						1 ¹⁾ (3 166)
6 : 0	2 029						1 ¹⁾ (2 029)
7 : 1	3 061				3 061	1 ¹⁾²⁾	
7 : 2	4 950				4 950	1 ¹⁾²⁾	
2 : 120	7 696						1 ¹⁾ (7 696)
2 : 126	7 459						1 (7 459)
* Förutsättningar för byggande fattas.							
1) Befintlig bebyggd byggplats.							
2) Endast tillbyggnad får byggas.							
3) Byggplats med beviljat bygglov som är aktiv.							
Beräkningssätt:							
Antal byggplatser på BS-2 område = lägenhetsareal x exploateringstal (0.07) : max 400 m ² .							
Antal byggplatser på BF område = lägenhetsareal x exploateringstal (0.05) : max 150 m ² .							

BOSTADSMARK OCH BEFINTLIGA LÄGENHETSGRÄNSER



Utkast till DELGENERALPLAN FÖR SVINÖ samt del av ESPHOLM								
BOSTÄDER OCH INVÅNARE (se illustration)								
område	marknav	areal m ²	byggnadsrätt m ² v.y.	områdets e-tal	antal våningar	antal tomter (byggplats)	antal lägenheter och hushåll	antal invånare
A	BS	24 160	6 040	0.25	II	16	24 egnahem = 24 hushåll	96
B	BS	52 452	13 113	0.25	II	54	47 egnahem + 14 parhus = 75 hush	300
C	BS	28 112	7 028	0.25	II	25	20 egnahem + 12 parhus = 44 hush	176
D	BS	44 064	15 422	0.35	II	62	48 egnahem + 14 parhus = 76 hush	304
E	BV	7 146	5 000	0.7	IV	1	66 hushåll	132
F	BS-1	4 578	1 831	0.4	II	4	4 radhus = 24 lägenheter	48
G	BS-1	36 901	11 200	0.3	II	33	21 egnahem + 10 parhus + 2 radhus = 70 hushåll	222
H	BS	4 905	1 717	0.35	I 1/2	9	9 egnahem = 9 hushåll	36
I	BS	5 206	1 822	0.35	I 1/2	9	9 egnahem = 9 hushåll	36
J	BS	4 239	1 484	0.35	I 1/2	9	9 egnahem = 9 hushåll	36
K	BS	4 600	1 610	0.35	I 1/2	9	9 egnahem = 9 hushåll	36
L	BV	6 672	4 000	0.6	1/2 II	1	53 hushåll	106
M	BS	12 133	4 247	0.35	I 1/2	22	22 egnahem = 22 hushåll	88
N	BS	5 929	2 075	0.35	I 1/2	7	7 parhus = 14 hushåll	56
privat mark	BS-2 (perm. bost.)	278 886	17 064	0.07	I 1/2	byggplats 47	47 - 94 hushåll	188 - 376
	BF (fritidshus)	30 607	785	0.05	I	byggplats 6	6	
SUMMA allt varav kv.mark + BS-2 mark + BF mark		550 590 varav 241 097 på kv.mark, 278 886 (BS-2), 30 607 (BF)	94 438 varav 76 589 på kv.mark	0.17 varav 0.32 på kv.mark		314 st varav 261 st på kv.mark, 47 st på BS-2, 6 st på BF	551 st varav 504 st på kvartersmark, 47 - 94 st på BS-2	1 860 inv varav 1 672 på kv.mark, 188 - 376 inv på BS-2
BS	egnahem, småhus = I 1/2 - II vån., 180-250 m ² v.y., 4 invånare per hushåll parhus = I 1/2 - II vån., 270-300 m ² v.y., 2 lägenheter, 4 invånare per lägenhet radhus = II vån., 75 m ² v.y. per lägenhet, 2 invånare per lägenhet							
BV	bostadsvåningshus = våningshus 1 lgh eller hushåll/ 75 m ² v.y., våningshus 2 inv./ lägenhet							
BS-2	egnahem = I 1/2 våning, max. 400 m ² v.y. per byggplats, högst 2 lägenheter, 4 invånare per hushåll							
BF	fritidshus = I våning, max. 150 m ² v.y. per byggplats, högst 1 lägenhet							

Utkast till DELGENERALPLAN FÖR SVINÖ samt del av ESPHOLM
SKYDDSVÄRD MILJÖ



4.4 GRÖNOMRÅDEN OCH REKREATION

Grönområdena på Svinö är indelade i strövområde (US) och rekreationsområde (R, RI). Strövområdet finns på den västra sidan och rekreationsområdena på den östra sidan. Rekreationsområdena är närrecreationområden för de boende inom stadsdelen där lekplats och lekområden bör byggas och strövområdet är även för besökare från utanför stadsdelen. På den södra udden finns sim strand (RI) för stadsdelens behov. På sim stranden får byggas anläggningar för service. Verksamheten och byggandet på området ska bevara strandens naturliga karaktär.

4.5 SKYDDSVÄRDA BYGGDA MILJÖER

Av den befintliga bebyggelsen skyddas tre byggnader och tre bebyggelsemiljöer ska bevaras. Skydden baseras på Ålands landskapsregering antikvariska myndighets värdering.

Byggnaderna skyddas på plankarta med en beteckning kompletterat med reglering. Bebyggelsemiljöerna anges på plankarta med områdesgräns och beteckningen "k" kompletterat med reglering.

På plankartan anges sjömärket som är skyddat enligt lag.

4.6 SKYDDAD NATURMILJÖ

Utgående från biotop- och florainventeringen, fladdermusinventeringen, lagstiftning och diskussioner med landskapsregeringens tjänstemän på miljöbyrån skyddas med markanvändningen naturskyddsområde (SN) i lag skyddade växter, kärr som är bedömda som akut hotade, hotade och sårbara naturtyper, trädbestånd som är viktiga biotoper för fåglar, insekter och svampar, födosöksområden för fladdermöss, hänsynskrävande naturliga stränder och landskapsbild format av rasbranter och förkastningar.

Med områdesskydd med beteckningen "s" skyddas på norra Svinö födosöksområden för fladdermöss och med beteckningen "na" på norra och västra Svinö tre kärr. Områdesskydden har kompletterats med reglering.

4.7 EKOLOGISK, SOCIAL OCH KULTURELL HÅLLBARHET

Ekologisk hållbarhet innebär att verka inom gränserna för naturens bärförmåga, hållbart utnyttjande av naturtillgångarna och bevarandet av naturens mångsidighet.

Planläggningen innebär att hälften av Svinö bevaras som naturmiljö och stora delar av det skyddas vilket bevarar mångfald och mångsidighet. Förutsättningar ges för att vattenfåglar och fladdermöss kan kvarstå. Bebyggelsen koncentreras och anpassas till terrängen för att minimera sprängning.

Social hållbarhet innebär rättvisa, godkännande av olikhet, genomförande av jämlikhet, säkerhet, öppenhet och samarbete. Det är också kopplat till livsmiljöns kvalitet och trivsel, hälsa och livskvalitet, möjlighet att påverka och delta, förebyggande av utslagning och tillhörighet i gemenskapen. Genom att Svinö exploateras för en större bosättning byggs en broförbindelse som ger tillgång till hela Svinö. Planering av en allmän tomt ger förutsättningar för ett områdesbehov av daghem och social service. Småbåtshamn med sjöbodas, båthus och bryggor ger förutsättningar för rekreation och social samvaro såsom även en sim strand gör. Gångvägar på naturskydds-, ströv-, och rekreationsområden skapar möjlighet att uppleva naturen. Tillgången på olika lägenhetstyper och -storlekar ger förutsättningar för att kunna flytta inom stadsdelen under livets olika skeenden.

Kulturell hållbarhet omfattar kulturell mångsidighet och att vårda kulturell identitet, bevarandet av kulturarvet och värdefulla landskapsobjekt. Genom planläggningen av Svinö skyddas kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö som är del av ett gemensamt kulturarv. Bergbranter med förkastningar mot havet och på norra Svinö skyddas som viktiga landskapselement.

4.8 TRAFIKEN

Trafikmatningen till Svinö sker längs en bro från Espholm. Genom Svinö från norr till söder placeras centralt en matargata/huvudgata som leder till bron. Till matargatan leds det lokala vägnätet och även de privata vägarna från den strandnära glesa småhusbebyggelsen. Matargatan omfattar förutom väg för fordonstrafik även av en alléplantering och en gång- och cykelväg som i söder byggs på rekreationsområde till simstranden. I norr från hamnområdet TH kan en färjeförbindelse för den lätta trafiken till fasta Mariehamn skapas. Stigar och gångvägar som byggs anpassat till terrängen öppnar naturskydds-, ströv- och rekreationsområden för de boende och allmänheten. Inför planförslagsskedet behöver trafiknätets måttsättning i Svinö granskas ytterligare och hur det externa trafiknätet belastas av trafiken från Svinö.

4.9 SERVICE OCH VERKSAMHETSLOKALER

Enligt planutkastet finns förutsättningar för service och verksamhetslokaler.

En allmän tomt (A) har placerats centralt vid matargata för att möta behov av service för de bosatta som t.ex. ett daghem. På kvartersmarken (BS-1) intill den allmänna tomten får våningsyta reserveras för service, rekreation och arbetsplatser som lämpar sig för boendemiljö. Tomten intill bron till Espholm för bostadsvåningshus får bebyggas så att i byggnads nedersta våningar anvisas kommunaltekniska-, service-, arbets- och verksamhetsutrymmen samt affärsutrymmen.

4.10 KOMMUNALTEKNISK SERVICE (EL, VA, DAGVATTEN, IT)

Enligt den preliminära skissen på teknisk försörjning för exploateringen av Svinö som togs fram 2015 placeras de kommunaltekniska ledningarna under gata och bro. Därtill behövs avlopp dras i tryckledning på havsbotten. Inför planförslagsskedet behöver utredas hanteringen av dagvatten och alternativa nya el- och uppvärmningssätt. Genomgående ska vid planeringen av kommunaltekniken hänsyn tas till skyddsvärda markområden och terrängförhållandena för att minimera sprängning samt samutnyttjande av ledningsdiken strävas. Frågan om och hur de privatägda markerna betecknade med BS-2 i planutkastet kopplas till det kommunala ledningsnätet behöver ingå i en ny utredning i samband med planförslaget.

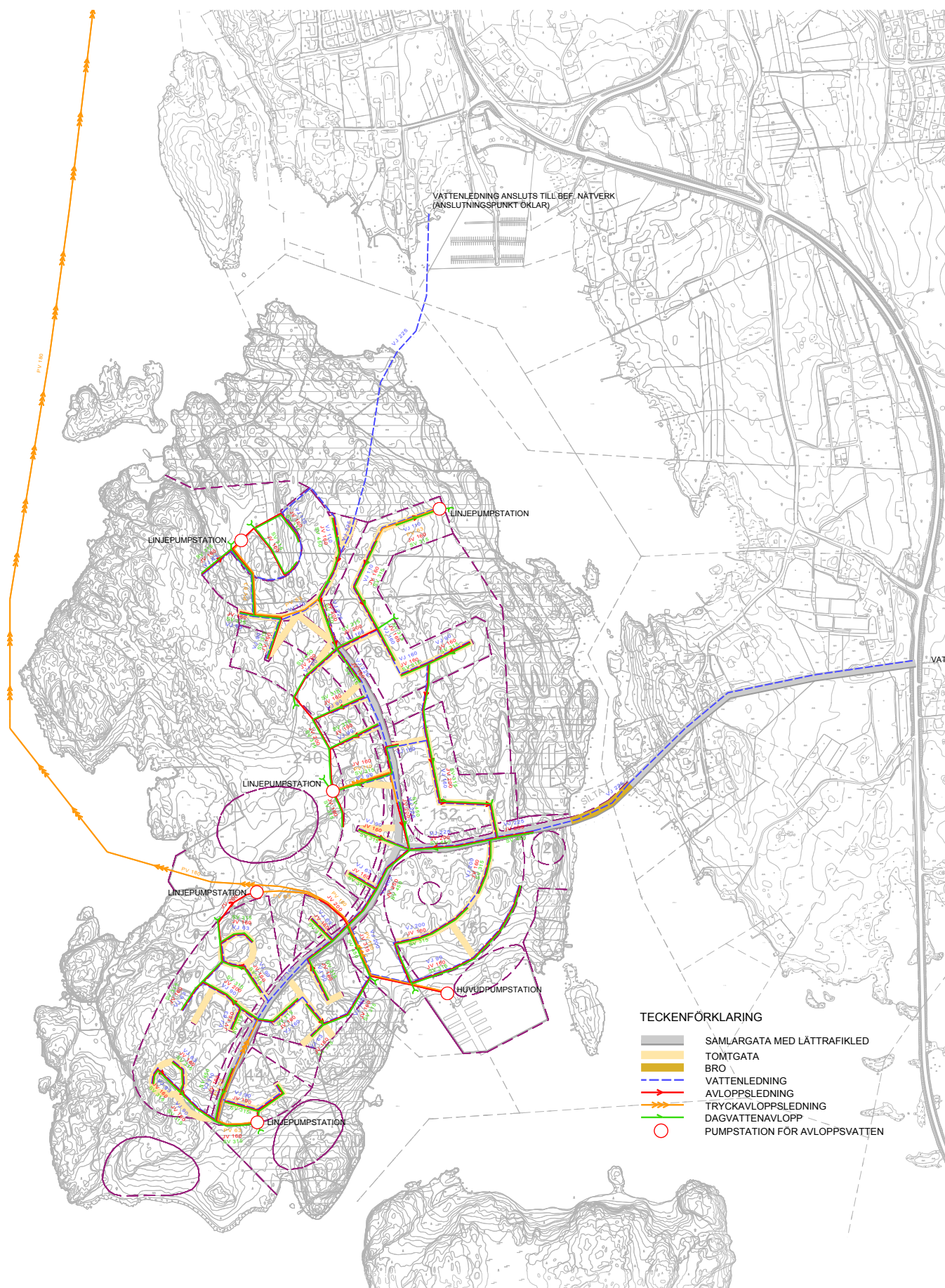
4.11 JORDMÅNENS BYGGBARHET

Marken på Svinö är bergbunden vilket innebär att byggande kräver anpassning till terrängen och sprängning. Ytterligare studier av terrängens konsekvenser och förutsättningar bör göras vid detaljplaneringen.

4.12 NAMNGIVNING

På Svinö finns enligt kulturbyråns utredning gamla namn kopplade till den agrara historian dokumenterat. I delgeneralplanarbetet har inte studerats hur dessa namn kan bevaras i form av namn på områden och gator. Vid detaljplanering av Svinö finns möjligheten att områdes namnhistoria bevaras som ett minne för framtiden i form av områdes-, plats- och gatunamn.

Utkast till DELGENERALPLAN FÖR SVINÖ samt del av ESPHOLM PRINCIPIELL TEKNISK FÖRSÖRJNING



5 UTKAST TILL DELGENERALPLAN FÖR SVINÖ SAMT DEL AV ESPHOLM

5.1 PLANUTKAST, KARTA, TECKENFÖRKLARING OCH BESTÄMMELSER

I planutkastet anges på karta markanvändning, antal våningar, exploateringstal, skyddsområden, byggplatser och strandzonen. Teckenförklaring och allmänna bestämmelser reglerar skyddsföreskrifter och hur planområdet får exploateras

5.2 BOSTADSMARK (BV, BS, BS-1, BS-2, BF)

För bostadsbyggande finns fem olika markanvändningar: våningshusdominerat bostadsområde (BV), småhusdominerat bostadsområde (BS), småhusdominerat bostadsområde med möjlighet till service och verksamheter (BS-1), småhusdominerat bostadsområde med gles bebyggelse (BS-2) och område för fritidsbostäder (BF).

Innanför markanvändningen anges områdes eller kvartersvis antal våningar, exploateringstal och det lokala gatunätet. Möjlighet till service- och verksamhetsutrymmen och arbetsplatser anges i markanvändningen. I markanvändningen för gles småhusbebyggelse och fritidsboende anges högsta antal bostäder.

På markanvändningen småhusdominerat bostadsområde med gles bebyggelse (BS-2) och område för fritidsbostäder (BF) anges befintlig byggplats med ett grafiskt tecken och riktgivande ny byggplats med ett annat grafiskt tecken. Den totala byggnadsrätten på en byggnadsplats för bostadsbyggnad på BS-2 områden får vara högst 400 m² våningsyta och högst 2 bostäder får byggas. Den totala byggnadsrätten på en byggnadsplats för fritidsbyggnad får vara högst 150 m² våningsyta och på byggnadsplatsen får en fritidsbostad byggas.

5.3 ALLMÄNNA OMRÅDEN (A)

Inom planområdet har reserverat en tomt för offentlig service och förvaltning.

5.4 REKREATIONSOMRÅDEN (R, RI, US)

För rekreation finns tre olika markanvändningar: rekreativområde, simstrand och strövområde. Exploateringen av de olika rekreativområdena avviker från varandra.

På område som reserverats för simstrand (RI) får simstrand anläggas och anläggningar och service för verksamheten får byggas dock ska strandens naturliga karaktär bevaras.

På område som reserverats som rekreativområde (R) får utövas rekreativ- och fritidsverksamheter och stigar, gång- och cykelvägar, bostadsgator, lekrområde/lekplats/bollplan och kommunaltekniska ledningar får byggas därtill krävs tillstånd för fällning av träd, grävning, sprängning, utjämning och fyllning.

På område som reserverats som strövområde används för friluftsliv och rekreation med grundvillkor att inom området ska natur-, landskaps- och geologiska värden bevaras och underhållas och att byggnads- och naturvårdsåtgärder på området ska ske så att det naturliga landskapet inte förändras. Inom området får anläggas 1 m breda stigar för det rörliga friluftslivet samt väg till lägenheterna Svinö by 1:26 och 2 i

enlighet med stadens direktiv.

Fällning av träd, grävning, sprängning, utjämning, fyllning eller annan därmed jämförbar åtgärd på området får inte utföras i området i större utsträckning än vad parkskogsvården förutsätter och så att det inte rubbar områdets naturtillstånd.

5.5 NATURSKYDDSOMRÅDEN (SN)

Inom planområdet finns åtta naturskyddsområden som skyddas med stöd av landskapslagen om naturvård som naturskyddsområde. Inom områdena finns i lag skyddade växter, kärr som är bedömda som akut hotade, hotade och sårbara naturtyper, trädbestånd som är viktiga biotoper för fåglar, insekter och svampar, födosöksområden för fladdermöss, hänsynskrävande naturliga stränder och landskapsbild format av rasbranter och förkastningar.

Naturskyddsområdena kan användas till friluftsliv och rekreation såvida detta inte står i konflikt med skyddandet. Byggnads- och naturvårdsåtgärder ska ske så att det naturliga landskapet bevaras. 1 m breda stigar för det rörliga friluftslivet får anläggas och informationsskyltar om områdets status samt flora och fauna får uppsättas. Inom området får anläggas väg till lägenheterna Svinö by 1:26 och 2 i enlighet med stadens direktiv.

Fällning av träd, grävning, sprängning, utjämning, fyllning eller annan därmed jämförbar åtgärd på området får inte utföras i området i större utsträckning än vad parkskogsvården förutsätter och så att det inte rubbar områdets naturtillstånd.

5.6 HAMNOMRÅDEN (TH, TB)

Inom planområdet finns på norra Svinö ett mindre hamnområde (TH) som reserveras för en allmän brygga och i södra Svinö en småbåtshamn (TB). På området för småbåtshamn får byggas båthus, bodar, bryggor och parkering.

5.7 VATTENOMRÅDEN (W, W-1)

Inom planområdet är vattenområdet runt Svinö angiven som W. Dagvattentillrinning ska minimeras och filtreras. Muddring inom området och placering av muddringsmassor är inte tillåtet. Undantaget från åtgärdsförbud är vattenområde w1 där en bro får byggas.

5.8 GATU- OCH TRAFIKOMRÅDEN

Inom planområdet är angivet en matargata som gata samt ett område T för att bygga bro på Espholm.

5.9 SKYDDSOBJEKT OCH MILJÖER SOM ÄR SKYDDSVÄRDA

Inom planområdet finns två skyddsobjekt (skyddad och skyddsvärd) och tre miljöer som är skyddsvärda (kulturhistoriskt värdefull bebyggelsehelhet, viktig för fladdermöss och naturområde som kräver särskild hänsyn).

5.9.1 SKYDDAT OBJEKT *

Objekten är skyddade i lag

1. sjömärke,
2. naturminne, fredad ÅFS 1934/15, slån
- 3 och 4. Idegran,
- 5 och 6. större ek

5.9.2 SKYDDSVÄRD BYGGNAD ■

Tre byggnader.

Byggnad med ett högts kulturhistoriskt värde. Byggnaden får inte rivas. Reparationer och ändringar ska utföras så att de byggnads- och kulturhistoriska värdena bevaras. Ålands landskapsregerings antikvariska myndighet ska erbjudas en möjlighet att ge utlåtande om åtgärderna.

1. Bostadshus med rötter från 1800-talet, del av Svinö torp. Bör betraktas som en av Mariehamns äldsta byggnader. Bevarats i relativt orört skick, gjorda förändringar bildar synliga tidslager som berättar om byggnadens historia.
2. Villa vars placering och arkitektur har rötter i nationalromantiska perioden. Trots ombyggnader och ändringar visar huset en rad väl bevarade arkitektoniska detaljer som är typiska för sen jugend.
3. Scoutflickornas stuga, av ett s.k. Roudettetyyp som prefabricerades i Finland under 1960-talet. Byggnaden är en av få på Åland kvar och i ursprungligt skick därför har den ett byggnadshistoriskt värde.

5.9.3 KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSEHELHET (K)

Vid byggande ska särskild hänsyn tas till områdets kulturhistoriska värde, byggnadens gestaltning, färgsättning och ytmaterial. Dessa bör vara förenliga med den värdefulla omgivningen. Förutom byggnaderna ska gårdsmiljöernas karaktär bevaras.

1. Bostadshus och ladugård med rötter från 1800-talet, Svinö torp, bildar ett unikt torpboställe som bevarats näst intill i ursprungligt skick.
2. Gårdshelhet med bostadshus från 1940-talet som är ett tydligt exempel på den enskildes mångsyssleri och anpassning till efterkrigstidens hårda livsvillkor i skärgården.
3. Det äldst bevarade fritidsanläggningen på Svinö med byggnader i nästintill ursprungligt skick. Byggnaderna, villa och uthus, byggda 1938, med detaljer tidstypiska för sen jugend.

5.9.4 VIKTIGT FÖDOSÖKSOMRÅDE ELLER FLYGRUTT FÖR FLADDERMÖSS (S)

Området ska bevaras skyddat och i ett så naturligt tillstånd som möjligt, så att fladdermusens levnadsförhållanden inte försämras. Belysningen i området ska inte utökas eller planeras så att ljuset inte sprids i omgivningen. Inför ombyggnads- och reparationsarbeten eller rivning av byggnad bör byggnad granskas för att kontrollera om det förekommer fladdermöss. Ifall föröknings- eller rastplats påträffas i det hus som åtgärdas, ska undantagstillstånd för rivning sökas hos landskapsregeringens miljöbyrå. En eventuell förlust av gömställe kan kompenseras med fladdermusholkar.

5.9.5 NATUROMRÅDE SOM KRÄVER SÄRSKILD HÄNSYN (NA)

Hotade våtmarker. Området ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och områdets hydrologiska förhållanden i marken ska bibehålls.

1. Ormbunks- och lundkärr samt frodig skogssluttning
2. Ormbunks- och lundkärr
3. Mo-lövkärr och rismosse
4. Ormbunkskärr

5.10 SAMMANSTÄLLNING AV MARKANVÄNDNING, AREALER, BYGGNADSRÄTT, EXPLOATERINGSTAL OCH INVÅNARE

Mark-användning	Areal m ²	Byggnadsrätt m ² v.y.	Exploateringstal genomsnittlig	Antal våningar	Antal tomter/ byggplatser	Antal hushåll	Invånare st
A	4 015	600	0.15	I 1/2	1		
BV	13 818	9 000	0.65	1/2 II, IV	2	119	238
BS	185 800	54 558	0.29	I 1/2 - II	222	284	1 164
BS-1	41 479	13 031	0.31	II	41	136	270
BS-2	278 886	17 064	0.07	I 1/2	47	47- 94	188 - 376
BF	30 607	785	0.05	I	6		
summa	554 605	94 438	0.17		319	586 - 633	1860 - 2048
	Allt m ²	Mark m ²	Vatten m ²				
R	79 004	79 004					
RI	20 393	12 410	7 983				
US	215 069	215 069					
SN	184 073	184 073					
summa	498 539	490 556	7 983				
TB	21 959	9 540	12 419				
TH	2 514		2 514				
T	2 210	743	1 476				
huvudgata	34 335	34 335					
summa	61 018	44 618	16 409				
W	652 852		652 852				
SUMMA	1 767 014	1 089 779	677 244				

5.11 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Planområdets är bergigt med varierande terrängförhållanden varför det i planbestämmelser är nödvändigt att ställa krav på att terrängformationen beaktas vid planering och att på tomt- och gatuområden minimeras schaktnings- och utfyllnadsarbeten.

Med anledning av den känsliga naturmarken får sprängningsmassor enbart tillfälliga placeras på kvarter- och gatumark.

För att skydda både skyddsvärd natur och havets vattenkvalité ska dagvattenlösningar studeras och krav på fördröjning ska införas i detaljplan. Lösningarna kunde gärna göras till ett upplevelsetillskott i området.

De viktiga fiskekområdena ska bevaras varför utfyllningar och muddringar inte tillåts, undantaget för att bygga broar och bryggor.

Framtagandet och användningen av nya förnyelsebara energiformer ska understödjas och vid byggande och den samhällstekniska servicen ska energieffektiva och miljövänliga metoder, konstruktioner och materialval befrämjas.

På alla sätt ska fladdermössens möjligheter att kvarstå inom planområdet befrämjas, vad gäller bevarandet av vegetationsskärmar längs stränder och lindra belysningsförhållanden.

Bevarandet av vassområdet vid Svinös östra sida är viktig för fladdermöss och sjöfåglar.

6 BEDÖMNING AV GENOMFÖRANDETS PÅVERKAN

6.1 INVERKAN PÅ SAMHÄLLSSTRUKTUREN

Exploateringen av Svinö innebär att en ny stadsdel byggs i södra Mariefhamn med påverkan på vägnätet och nya behov av daghem, skolplatser uppstår.

6.2 INVERKAN PÅ LANDSKAPS OCH STADSBILDEN

Landskapsbilden mot havet påverkas inte på västra Svinö. Stadsbilden mot Espholm är huvudsakligen småskalig och anknyter sig till Espholms bys byggnadskaraktär.

6.3 INVERKAN PÅ KULTURARVET OCH BYGGD MILJÖ

I planutkastet föreslås att kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas och miljöer bevaras.

6.4 INVERKAN PÅ NATURMILJÖN

Den naturmiljö som nu omfattar hela Svinö minskar till arealen med 46 %. Skyddsvärda naturmiljöer skyddas.

6.5 INVERKAN PÅ JORD- OCH BERGGRUNDEN

Exploateringen innebär omfattande sprängningar.

6.6 INVERKAN PÅ VATTEN, LUFT OCH KLIMATET

Genomförandet av exploateringen ska göras så att inverkan minimeras.

6.7 INVERKAN PÅ ORDNINGEN AV DEN KOMMUNALA TEKNIKEN

Byggandet av stadsdelen Svinö kräver ett nytt förhållningssätt hur kommunal teknik planeras och byggs för att utveckla och ta fram nya energiformer, ny teknik och nya metoder.

6.8 INVERKAN PÅ GENOMFÖRANDET OCH PLANEKONOMIN

Förutsättning för genomförandet är att investeringarna för kommunaltekniken täcks av inkomsterna.

6.9 INVERKAN PÅ NÄRINGSLIVET, SYSSELSÄTTNING OCH STADS EKONOMI

Byggandet av området stöder näringslivet, skapar arbetsplatser och staden får nya skattebetalare.

6.10 INVERKAN PÅ TRAFIKEN (OMGIVANDE OMRÅDE, KOLLEKTIV TRAFIK, GC, BIL, VATTEN)

Svinö öppnas för både den lätta trafiken och fordonstrafiken och ny vägförbindelse från Espholm krävs. Genomfartstrafiken utanför området bedöms öka med ca 2500 – 3000 fordon/dygn vilket innebär en betydande belastning på vägnätet och kan kräva förbättringar i stadens och landskapets vägnät. Bilberoendet ökar eftersom service, skola och arbetsplatser förblir utanför Svinö. Kollektivtrafiken i dagens utformning bedöms inte lönsam. Möjlighet till cykelfärja från hamnområdet på norra Svinö befrämjar den lätta trafiken.

6.11 INVERKAN PÅ HÄLSA OCH SÄKERHET

Nya grönområden görs tillgängliga för allmänheten.

6.12 INVERKAN PÅ SOCIALA FÖRHÅLLANDEN, LIVSFÖRHÅLLANDEN, TRIVSEL OCH SERVICE

Småhusbebyggelse lockar barnfamiljer. Möjlighet till både egnahem, radhus och våningshus ger förutsättningar för varierande bostadsstorlekar för olika boendetyper och befolkningsgrupper vilket skapar social mångfald med mindre risk för segregation och valmöjligheter att stanna inom stadsdelen under livets olika skeden. Gemensamma rekreationsytor och service skapar mötesplatser för social samvaro. Reserveringen för en allmän tomt ger förutsättningar för ett daghem som stöder barnfamiljer.

6.13 INVERKAN PÅ DEN SOCIALA MILJÖN

Gemensamma rekreationsytor och service skapar mötesplatser för social samvaro.

6.14 INVERKAN PÅ BOSTADSPRODUKTION

Byggandet av en ny stadsdel i enlighet med planutkastet motsvarar en befolkningsökning på 20 år enligt nuvarande trend. Bostadsvåningshus, parhus, radhus och egnahem byggs med tyngdpunkten på småhus.

6.15 INVERKAN PÅ REKREATION

Genom bygge av bro öppnas nya naturområden för allmänheten. Sim strand och småbåtshamn skapar nya rekreationsmöjligheter. Byggandet av lekplatser nära bostadskvarteren skapar närrekreationsmöjligheter.

6.16 INVERKAN PÅ OMRÅDETS IDENTITET

Bevarandet av kulturmiljö och namnskicket stärker och ger stadsdelen en identitet. Krav på enhetlig utformning av bebyggelsemiljön i detaljplan ger förutsättningar till olika områdeskaraktär och ger stadsdelen en egen identitet.

6.17 INVERKAN PÅ REGLERING AV KLIMATFÖRÄNDRING OCH ENERGIBESPARING

Staden har förutsättningar att använda ny teknik och kräva att genomförandet sker med ny teknik för att möta och lindra klimatförändringens konsekvenser.

7 PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 PLANLÄGGNINGSTIDTABELL

I samband med planförslaget tas en tidsplan fram för detaljplaneringen av markanvändningen och kommunaltekniken utgående från att området byggs ut etappvis under en längre tidsaxel.

7.2 GENOMFÖRANDE

I samband med planförslaget tas en tidsplan fram över hur exploateringen och kommunaltekniken successivt genomförs utgående från att området byggs ut etappvis under en längre tidsaxel.

8 PLANERINGENS SKEDEN

8.1 FULLMÄKTIGES UPPDRAG

I stadens budget har för år 2022 planerats att utkast till delgeneralplan tas fram.

8.2 MEDBORGARVÄXELVERKAN OCH SYNPUNKTER

Enligt plan- och bygglagen ska samråd arrangeras i ett tidigt skede vid planläggning.

8.3 FRAMTAGNING AV UTKAST

Ett planutkast tas fram utgående från fullmäktiges riktlinjer med kompletterande underlagsmaterial och utredningar.

8.4 SAMRÅD OCH UTLÅTANDEN

Efter att stadsutvecklingsnämnden och stadsstyrelsen behandlat utkastet arrangerar stadsstyrelsen ett samråd i enlighet med plan- och bygglag för landskapet Åland och utkastet skickas på remiss. I det fortsatta planarbetet bemöts remissvar och synpunkter.

8.5 FRAMTAGNING AV FÖRSLAG

Planutkastet fördjupas med utredningar och analyser och vidareutvecklas till ett planförslag med en komplett planbeskrivning som behandlas av stadsutvecklingsnämnden och stadsstyrelsen.

8.6 UTSTÄLLANDE AV FÖRSLAG

Styrelsen ställer ut planförslaget i 30 dagar då även en utställning om planförslaget arrangeras.

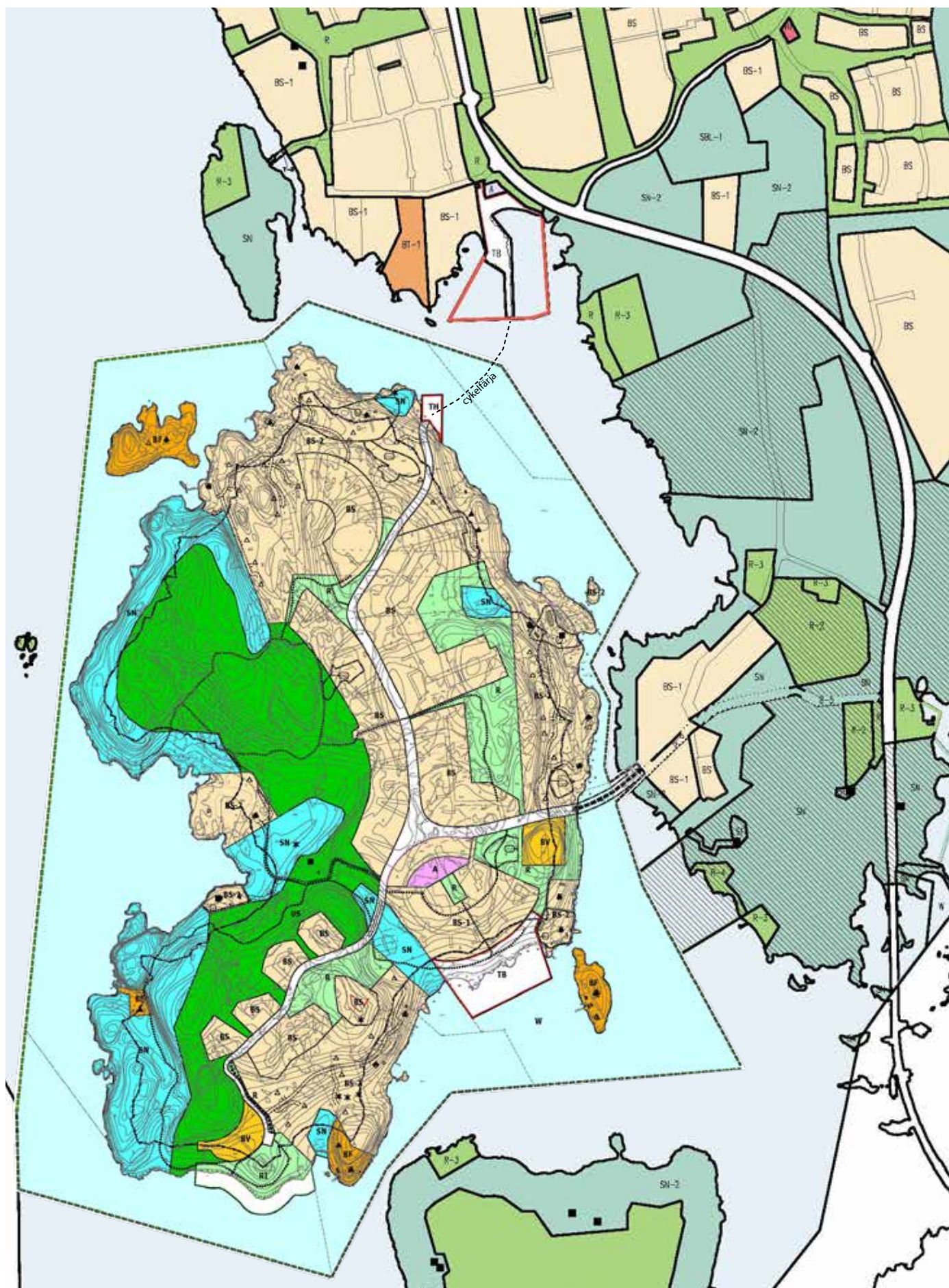
8.7 STADENS BESLUT

Stadens beslut att anta delgeneralplanen tas av fullmäktiges. Efter att fullmäktige antagit planen är besvärstiden 30 dagar. Om besvär inte inkommer till Ålands förvaltningsdomstol vinner delgeneralplanen laga kraft.

8.8 PLANEN I KRAFT OCH DESS RÄTTVERKAN

Fastställd generalplan ska följas vid detaljplaneläggning om inte i delgeneralplanen anges att för vissa bestämda områden bygglov kan beviljas utan detaljplaneläggning. När generalplanen för Svinö är i kraft kan staden eller enskilda markägare påbörja detaljplaneringen.

UTDRAG UR GENERALPLAN OCH SVINÖ PLANUTKAST



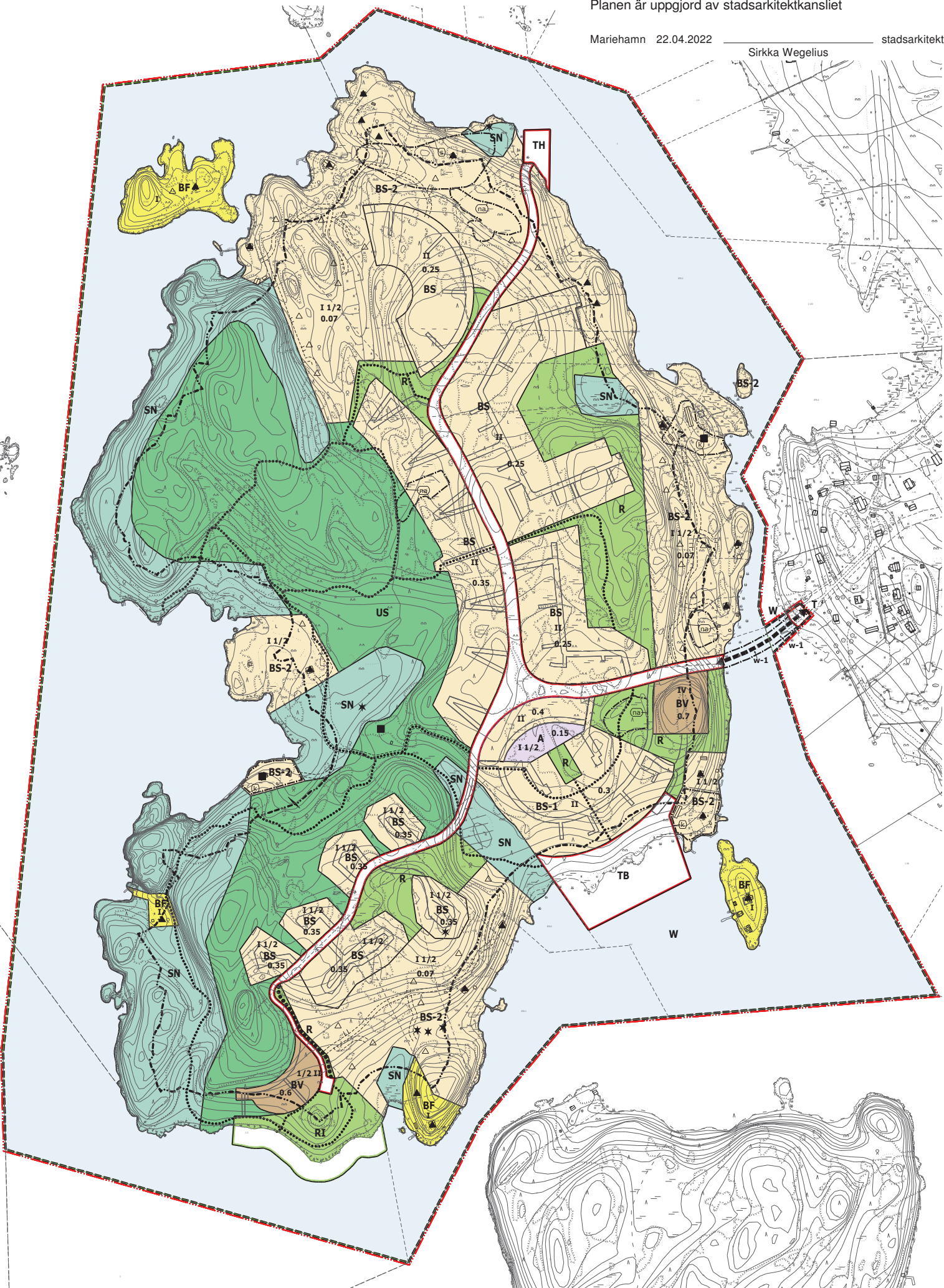
Utkast till DELGENERALPLAN FÖR SVINÖ samt del av ESPHOLM

Planen är uppgjord av stadsarkitektkansliet

Mariehamn 22.04.2022

stadsarkitekt

Sirkka Wegelius



TECKENFÖRKLARING OCH BESTÄMMELSER



Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen gäller.



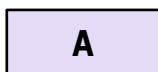
Gräns för planområde.

SVINÖ

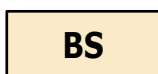
Namn på stadsdel.



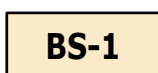
Gräns för område och del av område.



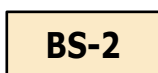
Område för offentlig service och förvaltning.



Småhusdominerat bostadsområde.
Byggnader får uppföras högst i två våningar.



Småhusdominerat bostadsområde.
Området utvecklas för boende, service, rekreation och arbetsplatser som lämpar sig för boendemiljön.
Byggnader får uppföras högst i två våningar.



Småhusdominerat bostadsområde.
Området reserveras för gles småhusbebyggelse.
Området utvecklas för boende och för sådana verksamheter som lämpar sig för boendemiljön.
Byggnader får uppföras högst i 1 ½ våningar. Byggnandet på området bör till sin placering och skala ta hänsyn till terrängförhållanden, natur- och landskaps- och kulturhistoriska värden.



Våningshusdominerat bostadsområde.
Området utvecklas för boende, service och arbetsplatser.
I detaljplanen får i bostadshusens nedersta våning anvisas kommunaltekniska-, service-, arbets- och verksamhetsutrymmen samt affärsutrymmen.
Parkeringen ska ordnas huvudsakligen i underjordiska utrymmen.



Område för fritidsbostäder.
Inom området ska natur- och landskapsvärden bevaras.
På ny byggnadsplats får 1 bostad per lägenhet byggas. Byggnader får uppföras högst i 1 våning. Byggnandet på området bör till sin placering och skala ta hänsyn till terrängförhållanden och natur- och landskapsvärden.



Rekreationsområde.
Inom området får utövas rekreations- och fritidsverksamheter.
Inom området får byggas stigar, gång- och cykelvägar, bostadsgator, lekområde/lekplats/bollplan och kommunaltekniska ledningar.
För fällning av träd, grävning, sprängning, utjämning, fyllning eller annan därmed jämförbar åtgärd på området krävs tillstånd enligt plan- och bygglag för landskapet Åland § 70.

RI

Rekreationsområde. Simstrand.

Simstrand får anläggas. Konstruktioner och service samt gångvägar får byggas för verksamheten.

Byggandet på området bör till sin placering och skala ta hänsyn till terrängförhållanden och natur- och landskapsvärden. Strandens naturliga karaktär ska bevaras.

US

Strövområde.

Inom området ska natur-, landskaps- och geologiska värden bevaras och underhållas. Området får användas för friluftsliv och rekreation. Befintlig byggnad inom området får kvarstå och underhållas.

Mindre konstruktioner för rekreatiönsändamål får byggas. Byggnads- och naturvårdsåtgärder på området ska ske så att det naturliga landskapet inte förändras. Inom området får anläggas 1 m breda stigar för det rörliga friluftslivet.

Inom området får anläggas väg till lägenheterna Svinö by 1:26 och 2 i enlighet med stadens direktiv. Kommunaltekniska ledningar får placeras under väg.

Fällning av träd, grävning, sprängning, utjämning, fyllning eller annan därmed jämförbar åtgärd på området får inte utföras i området i större utsträckning än vad byggande av väg eller naturstig förutsätter och så att det inte rubbar områdets naturtillstånd.

SN

Naturskyddsområde.

Området skyddas med stöd av landskapslagen om naturvård som naturskyddsområde.

Inom områdena finns i lag skyddade växter, kärr som är bedömda som akut hotade, hotade och sårbara naturtyper, trädbestånd som är viktiga biotoper för fåglar, insekter och svampar, födosöksområden för fladdermöss, hänsynskrävande naturliga stränder och en kuperad landskapsbild med inslag av rasbranter.

Området kan användas till friluftsliv och rekreation såvida detta inte står i konflikt med skyddandet. Mindre konstruktioner för rekreatiönsändamål får byggas.

Byggnads- och naturvårdsåtgärder på området ska ske så att det naturliga landskapet bevaras.

Inom området får anläggas 1 m breda stigar för det rörliga friluftslivet och informationsskyltar om områdets status samt flora och fauna får uppsättas.

Inom området får anläggas väg till lägenheterna Svinö by 1:26 och 2 i enlighet med stadens direktiv. Kommunaltekniska ledningar får placeras under väg.

Fällning av träd, grävning, sprängning, utjämning, fyllning eller annan därmed jämförbar åtgärd på området får inte utföras i området i större utsträckning än vad byggande av väg eller naturstig förutsätter och så att det inte rubbar områdets naturtillstånd.

TB

Område för småbåtshamn.

På området får byggas båthus, bodar, bryggor, parkering och gångvägar.

Byggandet på området bör till sin placering och skala ta hänsyn till terrängförhållanden och natur- och landskapsvärden och till sin karaktär anknyta till traditionella sjöbodor och båthus.

TH

Hamnområde.

Området reserveras för en allmän brygga.

T

Vägområde.

W

Vattenområde.

Områden som avses som vattenområden.


Den direkta tillrinningen av dagvatten bör minimeras och där det går filtreras genom fördröjningsbassänger.

Muddring inom området får inte ske och inte placering av muddringsmassor.

Vattenkvaliteten ska skyddas enligt Vattenlag för landskapet Åland 4 kap. 2 §.

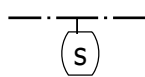
- . - . - . -

Bestämmelsegräns.

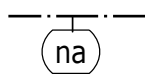
- . - . - . -


Kulturhistoriskt värdefull byggnadshelhet med omgivande miljö.

Vid byggande ska särskild hänsyn tas till områdets kulturhistoriska värde, byggnadernas gestaltning, färgsättning och ytmaterial. Gårdsmiljöns karaktär ska bevaras.



Viktig födosöksområde eller flygrutt för fladdermöss.
Området ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt, så att fladdermusens levnadsförhållanden inte försämras. Belysningen i området planeras så att ljuset inte sprids i omgivningen. Inför ombyggnads- och reparationsarbeten eller rivning av byggnad bör byggnad granskas för att kontrollera om det förekommer fladdermöss. Ifall föröknings- eller rastplats påträffas i det hus som åtgärdas, ska undantagstillstånd för rivning sökas hos landskapsregeringens miljöbyrå.



Naturområden som kräver särskild hänsyn.
Hotade våtmarker.
Området ska bevaras i ett naturligt tillstånd och områdets hydrologiska förhållanden i marken ska bibehållas. Genom området får en träspång byggas.



Skyddat objekt.
Objekten (sjömärke, naturminne, växt) är skyddade i lag.



Skyddsvärd byggnad.
Byggnad med ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden får inte rivas. Reparationer och ändringar ska utföras så att de byggnads- och kulturhistoriska värdena bevaras. Ålands landskapsregerings antikvariska myndighet ska erbjudas en möjlighet att ge utlåtande om åtgärderna.



Befintlig byggplats enligt givna bygglov.



Riktgivande byggplats.

II

Högst antal våningar inom området.

0.35

Områdets exploateringsstal.
Exploateringsstalet anger förhållandet mellan våningsyta och områdets yta.



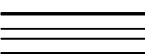
Riktgivande naturstig eller gångväg.
Stig bör inte vara belyst under perioden 1 maj -15 september.



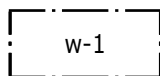
Riktgivande gång- och cykelväg.



Förbindelsebehov för vägtrafik.



Bro över fast mark.



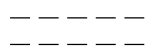
Vattenområde där en bro får byggas.
Bro för kollektiv- och fordonstrafik samt för lätt trafik.



Biltrafikens huvudnät.
Omfattar huvudgator. Inom det centrala området planteras alléträd.



Biltrafikens lokalnät, instruktiv.
Omfattar lokalgator. Säkerhet och framkomlighet för gående och cyklister bör beaktas.



Biltrafikens lokalnät på område betecknat BS-2, US och SN.
Läget är riktgivande och förbindelsen bindande.



Linje som visar 50 m från stranden, strandskyddszon.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

På tomt- och gatuområden ska schaktnings- och utfyllnadsarbetena minimeras och terrängformationer beaktas.

Tillfälliga sprängningsmassor får enbart placeras på kvarters- och gatumark.

Vid byggande och inom den samhällstekniska servicen ska energieffektiva och miljövänliga metoder, konstruktioner och materialval befrämjas.

Bruket av förnybara energiformer ska befrämjas.

Dagvattenlösningar ska studeras och krav på fördröjning av dagvattenflöden införs i detaljplan.

Fördröjning av dagvattenflöden som uppstår från kvarteren och allmänna områden och dagvattnets utnyttjande ska befrämjas.

På området finns på basen av landskapslag om naturvård § 14 skyddade föröknings- och rastplatser eller övervintringsplatser för fladdermöss som inte får försämrats eller förstöras. Längs stränderna undantaget TB- och TH-områden bevaras en skärm av träd och buskar så att vegetationens skyddande effekt kvarstår. Skärmens bredd bör kvarstå minst 10–15 m bred, beroende på träd- och buskbeståndet. Om äldre, större träd behöver fällas ersätts dessa med artificiella gömställen, dvs. fladdermusholkar. Gator och stigar/leder bör inte vara belysta under perioden 1 maj -15 september.

Avverkning av vassområdet vid östra sidan av Svinö som är viktig för häckning och födosöksområde för sjöfåglar är inte tillåten. Undantaget inom TB- och TH- områden samt vattenområde w-1. I samband med bygglov för båthus eller bryggor ska utlåtande från Ålands landskapsregerings miljöbyrå hämtas.

Utfyllningar och muddringar i strandzonen är inte tillåtna undantagna TB- och TH-områden samt vattenområde w-1.

På vattenområdena är grävning, fyllning eller annan härmed jämförbar åtgärd tillståndsbelagd på sätt som stadgats i plan- och bygglag för landskapet Åland § 70.

Den totala byggnadsrätten på BS-2 beräknas utgående från områdesexploateringsstalet 0.07 per lägenhet och att en byggplats får ha högst 400 m² våningsyta och högst 2 bostäder får byggas.

Den totala byggnadsrätten på en byggnadsplats för fritidsbyggnad beräknas utgående från områdesexploateringsstalet 0.05 per lägenhet och att en byggplats får ha högst 150 m² våningsyta och på byggnadsplatsen får en fritidsbostad byggas.

Bebyggelsen på småhus dominerade bostadsområden (BS, BS-1, BS-2) ska ges en småskalig karaktär och byggas i 1 – 2 våningar.

Byggnad får inte placeras närmare strandlinjen än 50 m undantaget byggnader på BS-1, RI och TB områden. Befintlig byggnad får kvarstå och underhållas eller återuppföras.

Båthus och sjöbod får inom BS-2 och BF områden byggas innanför strandskydds-zonen. Båthus och sjöbod placeras på strandlinjen endast i de fall att de passar in i omgivningen och den befintliga strandbebyggelsen och utformas så att de till sin karaktär anknyter till traditionella sjöbodar och båthus. Bastubyggnad om högst 15 m² ska placeras minst 20 m från stranden.

Bebyggelse placeras och planeras så att områdets natur och bergbundna karaktär beaktas.

Tomtens höjdförhållanden ska bevaras. Utfyllnad bör undvikas.

Vid allt byggande och placering av verksamheter som sker nära stranden och på låglänta platser ska lägsta bygghöjd om + 2,8 m beaktas.