

Alternativ för delgeneralplanering av Svinö holme (stfge)

Dnr SUN17/2014, Stds 47/2015

Stadsutvecklingsnämnden 71 §, 08.12.2014

Bilaga:

- Inventeringar och rekommendationer inför planläggningen av Svinö holme, Stadsarkitektkansliet 2014; A – SUN 71 §

Svinö holme är belägen söder om Mariehamns centrum, mellan Espholm och Styrö och omfattar 106 ha.

Planeringsuppdrag

I generalplanen för Mariehamn, godkänd 2006, har Svinö holme betecknats som utredningsområde för bostadsbebyggelse. I samband med budgetbehandlingen för 2014 beslöt stadsfullmäktige att en första skiss på Svinö holme skulle uppgöras under året och att delgeneralplanen med sina konsekvenser färdigställs 2016.

Planeringsunderlag

Ägoförhållandena

Svinö omfattar 1 059 103 m² mark och 423 770 m² vatten.

Marken ägs till 57,4 % av landskapet Åland, 3,9 % av Mariehamns stad och 38,7 % av 25 markägare och ett sterbhus.

Vattnet ägs till 68 % av landskapet Åland och till 32 % av Mariehamns stad.

Gällande plansituation

Svinö holme är inte detaljplanerad och är ett utredningsområde i generalplanen. Byggandet sker enligt reglerna i stadens byggnadsordning.

Generalplanen

I generalplanen reserveras Svinö holme som utredningsområde för bostadsbebyggelse, B-1, med tillägget att om området bibehålls som grönområde betecknas det R, rekreationsområde. Därtill gavs i generalplanen följande rekommendation: "Följande frågeställningar bör utredas: miljöpåverkan, landskapsbild, exploateringstyngd, 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 en rimligare kostnad per hushåll och kanske underlag för någon typ av service. Därmed torde en kombination av våningshus och egnahem sökas."

Inventeringar

Under år 2009 genomfördes med konsult hjälp och av landskapet fyra inventeringar: florainventering, fågelinventering och fladdermusinventering samt markanvändning och bebyggelsehistoria. Inventeringarna sammanställdes under december 2013 - januari 2014.

Analys av inventeringar och rekommendationer

I sammanställningen "Inventeringar och rekommendationer inför planläggningen av Svinö holme" redovisas den lagstiftning som påverkar

planeringen av Svinö holme, 1972 och 1999 gjorda miljövårdsinventeringar, de 2009 gjorda inventeringarna förtydligade genom kartredovisning för varje inventeringsområde samt kompletterat med den lokala mark- och bergstrukturen samt ägo förhållandena. Analysen innebär att dessa undersökningar sammanfogade på karta skapar en uppfattning om var på Svinö holme det är mest lämpligt att planera för framtida bostadsområden och vilka områden som skall/bör skyddas. Analysen utmynnade i att tre alternativ definierades 1) ett noll alternativ "Svinö som rekreationsområde", 2) en lägre exploatering "Svinö som skärgårdstad" och 3) en högre mer stadsmässig exploatering "Svinö som tvillingstad".

Befintliga ledningar inom planområdet

Inom planområdet finns inte kommunaltekniska ledningar förutom el. I generalplanen redovisas hur Svinö holme kunde kommunaltekniskt matas vad gäller el och vatten och avlopp. Utbyggnad av elnätet kräver en ny transformatorstation.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Målsättningen är att följa Plan- och bygglagens riktlinjer vid generalplaneringen av Svinö holme §19 mom. 2; "Planläggningen ska värna om natur- och kulturvärden, den bebyggda miljön och landskapet samt främja en ändamålsenlig samhällsstruktur, en hållbar utveckling och en estetisk utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Goda miljöförhållanden i övrigt och en långsiktig god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror ska främjas."

Därtill konstaterar stadsarkitektkansliet att hur Svinö holme planeras och bebyggs i framtiden påverkar bl.a. trafikflödet genom centrala Mariehamn vilket även bör studeras när delgeneralplanen tas fram.

Stadsarkitektkansliet tar fram tre olika alternativ för markanvändningen av Svinö holme. Alternativens inverkan på miljön, trafik, stads- och landskapsbild samt kostnader för kommunalteknik uppskattas och är grunden för det slutgiltiga förslaget till delgeneralplan.

Principer för planeringen av Svinö

Som utgångsläge för planeringen har olika principer tagits fram utgående 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 strandskyddsområdena reserveras som park och rekreation eller där det finns nuvarande fritidsbebyggelse kvarstår den antingen som fritidsbebyggelse 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.

Med anledning av markägoförhållanden

- I alternativ 2 eller 3 ges de nuvarande strandfastigheterna en möjlighet

att bli stadigvarande bebyggelse och kan delas upp i mindre tomter med ett e-tal på 0.1-0.15. Områden förses med kommunalteknik och vägar.

- Undantaget fritidstomterna på västra strandområdet som skulle befinna sig i rekreativ område kvarstår som fritidsbebyggelse utan vägförbindelse eller kommunalteknik.
- Landskapet och staden samt markägarna ingår ett avtal för planens genomförande.

Hållbar planering

- Bebyggelsen är tät för att spara orörd naturmark
- Bebyggelsen är samlad vid den centrala vägdragningen för att spara samhällsbyggnadskostnader.
- Alternativa energiformer tas i bruk såsom havsvärme, solenergi och bergvärme.
- Tomter 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 de tre olika alternativen

Nollalternativ 1 "Rekreativ område"

Nollalternativet Rekreativ område utvecklar Svinö som ett mer tillgängligt rekreativ område 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.

Bebyggelsealternativet 2 "Skärgårdstaden" ca 1.800 invånare

I alternativet Skärgårdstaden skapas områdeskaraktären av småhus i byaktiga grupper omhulade 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 egnahemsgupper 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.

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 kännsypaka bergsformationerna på det västra strandområdet.
- Östra delen är mindre kuperad och anknyter 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.

Fortsatt arbete och tidsplan

Under planeringsprocessen har två möten hållits med infrastrukturförvaltningen. Till de olika alternativen skall utarbetas visualisering av bebyggelsevolymerna och Svinös terräng för att visa hur alternativen uppfattas från Espholm och från havet. Likaså utarbetas en kostnadsuppskattning så att deras samhällsekonomiska konsekvenser kan jämföras sinsemellan inklusive alternativ energiförsörjning. Avsikten är att ärendet under våren 2015 behandlas av stadsutvecklingsnämnden. Därefter genomförs en medborgardialog om de tre alternativen. Valet av alternativen torde kunna behandlas av styrelse och fullmäktige före sommaren 2015.

Stadsarkitektens förslag: Stadsarkitekten informerar om det aktuella planeringsläget. Ärendet antecknas till kännedom.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 10 §, 16.03.2015

Bilagor:

- Sammanställning av inventeringarna, Svinö holme, karta; B – SUN 10§
- Sammanställning av markägarnas synpunkter inför planläggningen; C – SUN 10 §

- Överlåtelse av markområde, Svinö holme ÅLRG gm kansliminister och t.f. överinspektör, 22.12.2014; D – SUN 10 §
- Utvecklingsstudie av Svinö holme – alt. 1 Rekreationsområde, Stark 06.03.2015 (markanvändning, samhällsekonomiska kostnader); E - SUN 10 §
- Utvecklingsstudie av Svinö holme – alt. 2 Skärgårdstaden, Stark 06.03.2015 (markanvändning, bebyggelsestruktur, samhällsekonomiska kostnader); F - SUN 10 §
- Utvecklingsstudie av Svinö holme – alt. 3 Tvillingstaden, Stark 06.03.2015 (markanvändning, bebyggelsestruktur, samhällsekonomiska kostnader); G - SUN 10 §
- Kostnads kalkyl för utbyggnad av infrastruktur till Svinö, Infrastruktursektorn, 10.03.2015; H - SUN 10 §
- Konsekvensbeskrivning för markanvändningsalternativen, Svinö holme, Stark, 10.03.2014; I- SUN 10 §
- Målsättningar för en hållbar planering av Svinö holme, stadens miljösamordnare, 10.3.2015; J- SUN 10 §

Markägarnas synpunkter inför planläggning

Under hösten 2014 kontaktade stadsarkitektkansliet de 25 markägarna på Svinö exklusive landskapet Åland för att efterhöra om deras önskemål och synpunkter inför planarbetet.

Markägare som inlämnade sina åsikter önskade att Svinö planeras som ett rekreationsområde beaktande de stora natur- och kulturvärden som önskar representeras och bibehålls som ett sommarstugeområde.

Ålands landskapsregering äger 57 % av Svinö holme. I Ålands landskapsstyrelsens utlåtande "Gemensamt utlåtande rörande Mariehamns stads anhållan om att få köpa landskapets mark på Svinö i Mariehamn" konstaterar tjänstemän representerande skogsbruksbyrån, fiskeribyrån miljöbyrån och museibyrån gällande framtida planering av Svinö holme att Svinös värden ska bevaras på ett hållbart sätt för framtiden och att den föreslagna exploateringen för bostadsändamål står i strid med gällande förvaltningsprinciper för landskapets fasta egendom samt med intentionerna om hållbar utveckling.

Landskapets marker utgörs av ett oexploaterat, större strand-, berg- och skogsområde med tillhörande vattenområde. Området är som helhet naturskönt och variationsrikt och uppvisar ett flertal skogs- och naturtyper som är karaktäristiska för det åländska landskapet. Det tillhörande vattenområdet bedöms vara ett viktigt lek- och uppväxtområde för vårlekande fiskarter. Liknande lek- och uppväxtområden förekommer endast i mindre utsträckning i regionen, vilket gör att området betydelse ökar. Utfyllningar och muddringar i strandzonen kan direkt förstöra ev. lek- och uppväxtområde. Avverkning av skog och grävning och utfyllning på land ökar avrinningen av näringsämnen till vattnet, vilket ökar produktionen av planktonalger och trådalger som har en negativ påverkan på lek- och uppväxtområden för fisk.

Slutsats över markägarnas åsikter är att de mindre markägarna önskar att området kvarstår som ett rekreationsområde vilket delas av landskapets

tjänstemän. Dock är landskapsregeringens beslut gm. minister Wille Valve att landskapsregeringen är preliminärt villig att överlåta sitt område till staden och att innan vidare ställningstagande tas i fråga bör staden närmare precisera hur den kommande planen kommer att utformas.

Samhällsekonomisk utredning över alternativen

För att utreda de olika markanvändningsalternativens samhällsekonomiska konsekvenser har stadsarkitektkansliet anlitat Sweco Ympäristö Oy för att ta fram de kommunaltekniska kostnaderna. Frågorna har diskuterats vid flera gemensamma möten med infrastruktursektorn, som har sammanställt en kostnadskalkyl för utbyggnaden av infrastrukturen på Svinö.

Beräkningarna för infrastruktursektorn baserar sig på de givna siffrorna för de olika planalternativen, där skillnaden dels ligger i antalet invånare och dels olika typer av boende. Största delen av kostnaderna är tagna från den konsultutredning som SWECO har gjort, övriga siffror är beräknade och uppskattade inom den egna förvaltningen på basen av jämförbara projekt. Kalkylen baserar sig på dagens läge och möjliga framtida innovationer, regler och lagar har inte tagits i beaktande. Kalkylen är i huvudsak indelad i investeringskostnader och kostnader för den årliga driften.

Kostnaderna är indelade på dels s.k. startavgifter, dvs. investeringar som måste göras från start för att kunna påbörja en utbyggnad av infrastruktur på Svinö och som inte belastar den som köper en tomt på Svinö utan faller på staden, och dels själva utbyggnaden av kommunaltekniken på Svinö. Kostnader för de olika alternativens behov av byggnader för skola och daghem har medtagits baserade på den ökade befolkningens mängden.

De kostnader som den ökade trafikbelastningen i den övriga staden kommer att generera samt för Tvillingstadens del en extra bro från Svinö till Lervik och en eventuell tunnel mellan Västernäs och Östernäs har studerats skilt som uppföljningskostnader för kommunalteknik. Inkomsterna från tomtförsäljningen enligt gällande regler för prissättning har beräknats för de båda bostadsalternativen.

Kostnadskalkylen baserar sig på de kvartersområden som angetts i utvecklingsstudierna men innehåller inte de privata egnahemsområden utanför som kräver en senare studie, men som är medräknade i det totala invånarantalet.

Konsekvensbeskrivning för markanvändningsalternativen

Stadsarkitektkansliet har på basen av de ovan nämnda kalkylerna gjort 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 (ÅSUB:s årsbok 2014 tabell 9.1). Alternativ 1, rekreativområde har små investeringsbehov men inga inkomster. I alternativ 2, Skärgårdstaden täcks investeringarna i kommunalteknik av tomtförsäljningsinkomsterna förutom startavgiften och daghemmet. I alternativ 3, Tvillingstaden täcks investeringarna av tomtförsäljningsinkomsterna förutom det investeringsbehov på övriga stadens gatu-, VA- nät och skola som den ökade befolkningen bedöms alstra.

Konsekvenserna för landskapsbilden, naturmiljön och trafiken,

servicebehovet, tillgång till bostäder och arbetsplatser samt de sociala konsekvenserna har tagits fram i en översiktlig skala. Naturmiljön minskar från alternativ 1 från 100 % till 49 % i alternativ 2 och 44 % i alternativ 3 men naturområden blir mer effektivt använda för rekreation.

Antalet invånare i alternativ 2 på 1800 invånare motsvarar stadens nuvarande befolkningsökning på 20 år. Antalet invånare i alternativ 3 motsvarar befolkningsökningen på 40 år och kan jämföras med norra stadens nuvarande befolkningsantal.

Miljömässigt det mest problematiska är att båda alternativ 1 och 2 ökar bilberoendet även om alternativ 3 bedöms möjliggöra en lönsam kollektivtrafik. Det kräver dock att båda broarna till Svinö bebyggs. När det gäller energiförsörjningen så kunde Svinö vara en föregångare med förnybara lokala energilösningar. En studie pågår under vårterminen på högskolan Åland om de olika alternativens energibehov och investeringskostnader på alternativa lokala energilösningar (se bilaga J).

Förslag till fortsatt planering av Svinö

Stadsarkitektkansliets bedömning är att de tre olika markanvändningsalternativen och deras konsekvenser utgör ett tillräckligt underlag för staden att välja det alternativ som skall bearbetas till en delgeneralplan över Svinö. Det är viktigt att en dialog med Landskapet och de andra markägarna fortsätter i planprocessen redan från början. Stadsarkitektkansliet föreslår att ärendet förs till stadsstyrelsen som inleder en medborgardialog om alternativen. Målsättningen är att stadsfullmäktige under 2015 väljer ut ett alternativ som utgångspunkt för delgeneralplanen för Svinö.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att de tre framtagna markanvändningsalternativen med konsekvensbeskrivningarna daterade 06.03.2015 godkänns som ett tillräckligt underlag för valet av markanvändningen inför delgeneralplanen av Svinö samt att stadsstyrelsen inleder en medborgardialog om alternativen.

Beslut: Marita Karlsson anmäler jäv i egenskap av mark- och vattenägare inom området och avlägsnar sig från mötet.

Stadsutvecklingsnämnden önskar påpeka de positiva ringeffekterna på näringslivet av utbyggnaden av Svinö holme samt kostnaderna för kommunalteknik per ny invånare i de tre olika alternativen.

I övrigt godkänns förslaget.

Alt 1 0 invånare
1.200.000 € (kostn. för bron) /invånare

Alt 2 1.300 invånare
10.946 €/invånare

Alt 3 3.800 invånare
4.415 €/invånare (6.018 inkl. bron till Lervik.)

Vikarierande kanslichefens beredning: Med beaktande av omfattningen av en delgeneralplanering av Svinö holme är det orsak att så tidigt som möjligt i planeringsprocessen inleda en medborgardialog kring samtliga tre alternativ till huvudspår som stadsarkitektkansliet har arbetat fram. Målsättningen är att stadsfullmäktige under hösten 2015 fattar beslut om vilket alternativ som ska utgöra huvudspår för delgeneralplan för Svinö holme.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsens beslutar omfatta stadsutvecklingsnämndens beslut gällande de tre utarbetade markanvändningsalternativen jämte konsekvensbeskrivningar för Svinö holmes framtida utveckling. Vidare beslutar stadsstyrelsen att inleda en medborgardialog kring de tre olika alternativen.

Beslut: Ärendet bordläggs.

Stadsstyrelsen 132 §, 23.04.2015

Beslut: Stadsstyrelsen beslutar att inhämta stadsfullmäktiges åsikt i ärendet.

Stadsstyrelsen beslutar att föreslå inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige antecknar sig informationen för kännedom och uppdrar åt stadsstyrelsen att inleda en medborgardialog kring de tre alternativen.
-

Stadsfullmäktige 50 §, 28.04.2015

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsstyrelsen 152 §, 18.05.2015

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen beslutar att stadsledningen inleder en medborgardialog enligt samma koncept som för Rönnebergs torg kring de tre framtagna alternativen för framtida användning av Svinö holme.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsutvecklingsnämnden 50 §, 02.11.2015

Bilagor:

- Statistik från medborgardialog om Svinö holme; K – SUN 50 §
- Enkät svar; L – SUN 50 §
- Inlämnade synpunkter; M – SUN 50 §

Inför medborgardialogen tog stadskansliet och stadsarkitektkansliet i samarbete fram en informationsfilm, en enkät och en planschutställning. Filmen och enkäten samt ärendets beredning och bilagor var tillgängliga via YouTube och stadens hemsida såsom även filmen, planschutställningen, pärm med materialet och enkäten på stadsbiblioteket under tiden 03.07 – 27.08.2015.

236 personer har sett filmen på YouTube.

644 personer har svarat på enkäten och 5 har inlämnat en längre skrivelse eller material. Av de som svarade på enkäten var 474 bosatta i Mariehamn, 141 bosatta på övriga Åland och 28 utanför Åland.

Av dessa 649 åsikter önskar 424 (65 %) att alternativ 1 rekreationsområde utvecklas vidare, 142 (22 %) att alternativet 2 Skärgårdstaden utvecklas vidare och 83 (13 %) att alternativet 3 Tvillingstaden utvecklas vidare.

Enkätsvaren och inlämnade synpunkter

I svaren har berörts exploaterings konsekvenser att Svinö är svårexploaterat som medför stora miljöingrepp och dyr infrastruktursatsning. Exploatering innebär ökad trafik genom staden som påverkar Ålandsvägens närmiljö med ökat buller, avgaser och partiklar.

Oro för hur ridskola Sleipners verksamhet påverkas är återkommande, likaså hur segelpassagen från viken och Lerviks marina och Skötbåtshamnen berörs – röster höjs för att dessa inte ska påverkas.

Likaså lyfts fram om väg ska dras över Espholm eller Lervik eller inte.

Följande synpunkter har därtill inlämnats i enkäterna.

Alternativ 1 Rekreationsområde

Svinö holme är en unik ö i ett naturkänsligt område med värdefull natur- och kulturlandskap. Det är viktigt att bevara friluftsområden för stadens invånare nära staden och göra Svinö lättillgängligt för alla Mariehamnare och turister. Det är med natur och upplevelser som Åland kan konkurrera som resmål och bostadsort. Bevara ordentliga strövområden som balans till förtätning och expansion i staden.

Följande förslag på hur rekreationsområdet kunde utvecklas; strövområden och lätt bro, bra hamn i Svinö och gångstigar, lånebåtar för transport till Svinö och begravningsplats med minneslund.

Alternativ 2 Skärgårdstad

Svinö passar bra som småhusområde där småskaligheten ska råda och som utformas med små idylliska byar i gammalträdstadsstil med naturområden genom varsam exploatering i den fina skärgårdsidyllen. En skärgårdstad möjliggör både ett attraktivt, naturnära boende i samspel med ett rekreationsområde – vi behöver ta tillvara på områden i närheten av staden eftersom det är där majoriteten vill bo.

Mariehamn behöver skapa attraktiva bostadsområden så vi får behålla även höginkomsttagare kvar i Mariehamn. Viktigt med inflyttning för ökad skattekraft och möjlighet till ny företagande i staden som stimuleras med tillgång till ett attraktivt boende.

Mariehamn har inte tillräckligt med tomtmark och behöver fler attraktiva tomter i ett trevligt och boende i en miljö och skala som passar Mariehamn. Tomterna bör bara större än 700 m², mindre tomter hör till innerstaden. Småbåtshamn passar inte i Södra Svinö och planera för turister längst mot vattnet såsom restauranger, stränder och aktiviteter.

Planeringen ska inte beröra de privata markägarna, de ska få ha hela sina tomter kvar.

Alternativ 3 Tvillingstad

Mariehamn behöver växa och mer inflyttning – vilken fin utsikt. Utveckla staden, Åland måste ha en stark centralort. Tvillingstaden ger den effektivaste tillväxtpotentialen för Mariehamn och är miljö- och energimässigt det alternativ som ger de flesta fördelarna för staden som helhet. Tvillingstaden istället för att bygga nya öar i Slemmern. Behövs mer attraktiva centrum om Åland ska få flera medborgare. Dyr kommunalteknik = så många människor som möjligt behöver bosätta sig på Svinö.

Svinö kunde bli ett ekologiskt pilotprojekt och man kunde arrangera bostadsmässa med ekologiska och klimatsmart byggande och trafiklösningar, t.ex. kollektivtrafik med automatstyrda och eldrivna minibussar. Tvillingstad verkar mer utvecklingsinriktat mot framtiden; bredbandsnät i världsstandard, solenergi i nya byggnader, helikopterlandningsplats och rundbana strandnära för jogging, cykel och rollerblades. Människor som bor i lägenheter vill också bo fint, inte bara husägare.

Inlämnade synpunkter

Fem skrivelser har inlämnats varav tre från markägare eller koppling till Svinö och en från ridklubben Sleipner. Huvudsakligen betonas att staden ska ta i beaktande de privata markägarna och att deras åsikter ska väga tungt när Svinö planeras. Ridklubben Sleipner beskriver de olika alternativens konsekvenser för sin verksamhet.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Vissa svar uttrycker att förändring inte är aktuell för att bostäder och tomter finns idag och att förtäta centrum först varvid stadsarkitektkansliet önskar påpeka att i detta skede diskuteras en ev. delgeneralplan som tar ca tre år att ta fram och som följs upp av stadsplaner som tas fram tidigast under de följande 5-15 åren. Kommunalteknik planeras och byggs ut i den takt som detaljplaneringen sker. Tidigast om tio år kan tomter ges ut.

Enkätsvaren visar att bland åldersgruppen 18-25 år har 51 % svarat för Skärgårds- och Tvillingstad och 49% för rekreation, medan majoriteten av de äldre åldersgrupperna har förordat rekreativt alternativet.

Anmärkningsvärt är att bland de som lämnat in sina åsikter av de privata markägarna från Svinö förordas både alternativ 1 Rekreativt område och alternativ 2 Skärgårdstaden.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden antecknar informationen till kännedom och skickar ärendet till stadsstyrelsen för vidare behandling.

Beslut: Marita Karlsson anmäler jäv i egenskap av markägare och avlägsnar sig ifrån mötet.

Ärendet bordläggs.

Stadsutvecklingsnämnden 56 §, 30.11.2015

Bilaga:

- Sammanställning av utställningsplanscher, medborgardialog 03.07-27.08.2015 Svinö holme; N – SUN 56 §

Till ärendet bifogas en sammanställning av utställningsplanscher från medborgardialogen för Svinö holme.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden antecknar informationen till kännedom och skickar ärendet till stadsstyrelsen för vidare behandling.

Beslut: Marita Karlsson anmäler jäv i egenskap av markägare och avlägsnar sig ifrån mötet.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår att Svinö holme, i nuläget, stadsplaneras enligt bebyggelsealternativ 2 "Skärgårdsstaden".

Stadsutvecklingsnämnden konstaterar dock att det är en lång utvecklingsprocess som spänner över flera decennium innan området är fullt utbyggt, vilket gör att de framtida behoven är svåra att förutspå. För att utvecklingen skall ske i takt med behov och befolkningsökning kunde området omgående göras tillgängligt som rekreationsområde så att gångstigar och gångbro bebyggs. När sedan bebyggelse påbörjas borde den i första hand ske på den östra och södra delen, vilket skulle möjliggöra att även bebyggelsealternativ 3, "Tvillingstaden" kan förverkligas om behov uppstår.

Stadsstyrelsen 328 §, 10.12.2015

Kanslichefens beredning:

Om delgeneralplanarbetet

Arbetet med att ta fram underlag för ett fortsatt delgeneralplanarbete för Svinö holme har inletts på uppdrag av stadsfullmäktige som enligt gällande tidsplan angivit att en delgeneralplan för området skall tas fram under 2016. Delgeneralplanen anger principer för den eftersträlvade utvecklingen i det område som planeras. För den detaljerade regleringen upprättas sedan detaljplaner. Det delgeneralplanarbete som nu skall göras skall alltså inte i sig möjliggöra exploatering utan utgör endast en grund för framtida planering. Varken delgeneralplaneringen eller detaljplaneringen innebär heller något beslut om faktiskt förverkligande. Istället handlar det om att skapa möjligheter inför framtiden genom att fastslå vilka regler som skall gälla vid ett eventuellt framtida förverkligande.

De olika markanvändningsalternativen

Planering i enlighet med alternativ 1 medför kostnader men inga intäkter för staden. Om utgångspunkten blir att området inte skall planeras för bostadsbebyggelse är det tveksamt om det är prioriterat att avsätta ytterligare resurser för planeringen eller om arbetet bör avbrytas och resurserna i stället användas för andra planeringsbehov.

Alternativ 2 och 3 bygger på att området tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planeringen skapar då förutsättningar för befolkningstillväxt och utveckling. Investeringsbeloppen per invånare,

potentiella nya skatteintäkter och därmed även investeringarnas återbetalningstid skiljer sig mycket åt. Lägst investeringskostnader per ny invånare ger alternativ 3. Alternativ 3 torde också vara det alternativ som ger högst utdelning i form av nya skatteintäkter. Givet att befolkningstillväxten räcker till för att fylla området torde alternativ tre vara det som snabbast återbetalar sig. Alternativ två innebär å andra sidan totalt sett lägre investeringskostnader och därmed mindre risktagning i förhållande till en eventuell utebliven befolkningstillväxt.

Antalet nya invånare skiljer sig åt väsentligt mellan alternativ 2 och alternativ 3. I båda fallen rör det sig om en betydande befolkningstillväxt och långsiktig utveckling. Det är svårt att förutse hur man långt framåt i tiden kommer att se på behovet av en högre exploateringsgrad. Stadsutvecklingsnämndens resonemang om att först gå in för alternativ två men utan att utesluta alternativ tre blir därför intressant. En sådan stegvis ökande exploateringsgrad kan också möjliggöra en stegvis utbyggnad av infrastrukturen.

Tillgång till områden

Merparten av områdena på Svinö är i annan ägo än stadens. Marken ägs till 57,4 procent av landskapet Åland. Landskapet har 22.12.2014 meddelat staden att man preliminärt är villig att överlåta området till staden. Innan vidare ställningstagande tas i frågan bör dock staden närmare precisera hur den kommande stadsplanen kommer att utformas. Det slutliga beslutet om överlåtande av fast egendom fattas av lagtinget. Inför sitt ställningstagande har landskapet informerats om de tre olika bebyggelsealternativen så som de presenteras i bilaga A *Inventeringar och rekommendationer inför planläggningen av Svinö holme*.

Landskapets meddelande innebär att staden bör besluta om inriktning för detaljplaneringen innan diskussionerna om förvärv av områdena förs vidare.

Alternativ till Svinö

Staden har sett att utvecklingen av såväl staden som Åland som helhet förutsätter tillväxt. Ett utbud av attraktiva bostäder i nära anslutning till centralorten skapar förutsättningar för tillväxt. Närheten till centralorten är också gynnsam ur ett hållbarhetsperspektiv emedan den minimerar behovet av transporter. Inom stadens område har staden få områden att förfoga över för framtida utbyggnad och tillväxt. En eventuell reform av kommunstrukturen skulle kunna påverka bedömningen av var det är mest lämpat att planera för centralortens framtida utbyggnad och tillväxt. Då staden inte har kännedom om någon annan kommunstruktur än dagens och då planeringen i första hand handlar om att skapa möjligheter bör staden gå vidare med att planera området för bostäder.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen föreslår inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige beslutar att alternativ två "Skärgårdsstaden" utgör grund för delgeneralplanering av Svinö holme. Planeringen skall beakta möjligheten att i ett senare skede övergå till bebyggelsealternativ 3 på den västra sidan.

Beslut: Sara Kemetter föreslår, understödd av Karl-Johan Fogelström, att stadsstyrelsen föreslår inför stadsfullmäktige

- att fullmäktige beslutar att alternativ ett "Rekreationsområde" utgör grund för delgeneralplanering av Svinö holme.

Stadsstyrelsen beslutar på förslag av Krister Norrgrann, understödd av Julia Birney och Sara Kemetter, att ärendet bordläggs till januari 2016.

Stadsstyrelsen 6 §, 21.01.2016

Beslut: Ärendet bordläggs.

Stadsstyrelsen 48 §, 28.01.2016

Beslut: Konstateras att jäv enligt 24 § 2 mom. 6 punkten förvaltningslag för landskapet Åland föreligger för Jonny Andersen i egenskap av boende på Espholm och som kommer att direkt påverkas av en eventuell utbyggnad av Svinö varvid Jonny Andersen avlägsnar sig från mötet under den tid ärendet behandlas.

Vid omröstning mellan stadsdirektörens förslag och Saras Kemetters förslag röstar Petri Carlsson, Nina Lindfors, Anders Holmberg, Böge Holmberg, Julia Birney och Elias Lindström för stadsdirektörens förslag medan Sara Kemetter och Karl-Johans Fogelström röstar för Sara Kemetters förslag.

Stadsstyrelsen godkänner således stadsdirektörens förslag.

Sara Kemetter och Karl-Johan Fogelström reserverar sig mot beslutet.

Bilaga:

- Reservation; O – Stds 48 §
-

Stadsfullmäktige 29 §, 01.03.2016

Beslut: Fmge Igge Holmberg föreslår understödd av fmge Barbro Sundback och fmge Jessy Eckerman att fullmäktige beslutar

- att alternativ ett "Rekreationsområde" utgör grund för delgeneralplanering av Svinö holme.

Ärendet bordläggs.

Stadsfullmäktige 73 §, 31.05.2016

Beslut: Fmge Lennart Isaksson föreslår, understödd av fmge Igge Holmberg, fmge Roger Jansson och fmge Camilla Gunell, att ärendet bordläggs till augusti 2016.

Vid beslut om bordläggning eller fortsatt saklig behandling röstar 5 ledamöter för fortsatt saklig behandling medan 22 ledamöter röstar för bordläggning. (Voteringslista 7/2016)

Stadsfullmäktige beslutar sålunda bordlägga ärendet till augusti 2016.

Stadsfullmäktige 106 §, 30.08.2016

Beslut: Fmge Barbro Sundback föreslår understödd av fmge Igge Holmberg att fullmäktige beslutar

- att alternativ ett "Rekreationsområde" utgör grund för delgeneralplanering av Svinö holme.

Fmge Bert Häggblom föreslår understödd av fmge Rolf Granlund

- att fullmäktige beslutar att alternativ bebyggelsealternativ 3 "Tvillingstaden" utgör grund för delgeneralplanering av Svinö holme.

Vid omröstning mellan fmge Sundbacks förslag och fmge Häggbloms förslag röstar 9 ledamöter för fmge Sundbacks förslag medan 18 ledamöter röstar för fmge Häggbloms förslag.(Voteringslista nr.24/2016)

Vid omröstning mellan stadsstyrelsens förslag och fmge Häggbloms förslag röstar 16 ledamöter för stadsstyrelsens förslag och 3 ledamöter för fmge Häggbloms förslag. 8 ledamöter avstår från att rösta.(Voteringslista nr.25/2016)

Stadsfullmäktige godkänner således stadsstyrelsens förslag.

Fmge Roger Jansson föreslår understödd av fmge Johan Ehn

- att till beslutet fogas en kläm med följande lydelse:

"Stadsstyrelsen bör i planeringen eftersträva en möjlig förskjutning av bebyggelsen mera västerut och mot sydväst. Därtill bör planeringen mera ta i beaktande de fysiska förutsättningarna för att minimera sprängningar och bibehålla dälдер och naturliga vattenavrinningsområden som grönområden. Förrän planeringsprocessen startar bör mer bearbetade ekonomiska kalkyler framtas.

Vid beslut om fmge Janssons förslag röstar 18 ledamöter för att omfatta förslaget och 7 ledamöter för att avslå detsamma. 2 ledamöter avstår från att rösta.(Voteringslista nr.26/2016)

Fmge omfattar således fmge Janssons förslag.

Fmge Roger Jansson föreslår understödd av fmge Johan Ehn att till beslutet fogas en kläm med följande lydelse:

"En miljökonsekvensbedömning enligt landskapslag 2006:82 bör under planeringsprocessen framtas."

Stadsfullmäktige godkänner fmge Janssons förslag.

Fmge Rauli Lehtinen föreslår understödd av fmge Johan Ehn att till beslutet fogas en kläm med följande lydelse:

"Som det framgår tydligt av medborgardialogen, motsätter sig boende och ridklubben Sleipner sig den planerade genomgångstrafiken med bil till Svinö via Espholm. Under den fortsatta stadsplaneprocessen kunde

alternativet med endast en bro för biltrafik analyseras och övervägas, nämligen den nu planerade andra bron till Svinö från Lervik.”

Stadsfullmäktige godkänner fmge Lehtinens förslag.
