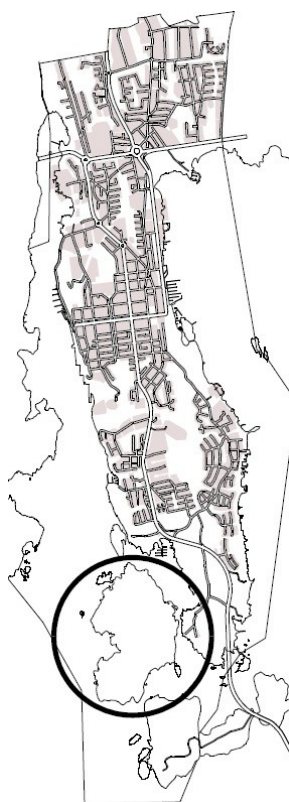


Delgeneralplan för Svinö samt del av Espholm (till stfge)

Dnr MHSTAD/13/2022

Stadsutvecklingsnämnden 17 §, 3.5.2022



Bilagor:

- Alternativ för delgeneralplanering av Svinö holme, beredning 2014 - 2016; A – SUN 17 §
- Utvecklingsstudie av Svinö holme, alt. 2 Skärgårdstaden, (bilaga F – SUN 10 § 2015); B – SUN 17 §
- Inventeringar och rekommendationer inför planläggning av Svinö holme, (bilaga A – SUN 71 § 2014 samt kartsammanställning bilaga B – SUN 10 § 2015); C – SUN 17 §
- Kostnads kalkyl för utbyggnad av infrastruktur till Svinö, infrastruktursektorn, (bilaga H – SUN 10 § 2015); D – SUN 17 §
- Utkast till delgeneralplan för Svinö samt del av Espholm, karta inkl. teckenförklaring och bestämmelser, 22.04.2022; E - SUN 17 §
- Planbeskrivning över planutkastet, 22.04.2022; F – SUN 17 §
- Illustration av utkast till delgeneralplan för Svinö, 22.04.2022; G – SUN 17 §
- Utdrag ur generalplan och Svinö utkast, 22.04.2022; H – SUN 17 §
- Konsekvensbeskrivning av planutkastet, delgeneralplan för Svinö, 22.04.2022; I – SUN 17 §
- 3D bilder av Svinö delgeneralplaneutkast och referensbilder, 22.04.2022; J – SUN 17 §

Planområdet

Planområdet omfattar Svinö holme omfattande 106 ha som är belägen söder om Mariehamns centrum, mellan Espholm och Styrsö, ön Hemklubben och Svinö klubb omfattande 1,5 ha i Ytternäs by och omgivande vattenområde huvudsakligen innanför stadsdelsområdet Svinö samt området kring bryggan omfattande 0,2 ha inklusive intilliggande vattenområde i Espholms by.

Planområdet i sin helhet omfattar 176 ha uppdelat i 108 ha landområde och 68 ha vattenområde.

Planeringsuppdraget och beslutshistoria

I generalplanen för Mariehamn, godkänd 2006, har Svinö holme betecknats som utredningsområde för bostadsbebyggelse.

Utgående från Svinö holmes status som utredningsområde inventerades Svinö holme på uppdrag av stadsarkitektkansliet under år 2009 varvid en biotop- och flora-inventering, en fågelinventering och en fladdermusinventering togs fram av konsulter och en markanvändnings- och bebyggelsehistoria inklusive en värdering av öns utvalda byggnads- och kulturmiljöer togs fram av landskapets kulturmiljöenhet.

I samband med budgetbehandlingen för 2014 beslöt stadsfullmäktige att en första skiss på Svinö holme skulle uppgöras under året och att delgeneralplanen färdigställs 2016.

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 en kostnadsberäkning för kommunal tekniska investeringskostnader. Stadens infrastruktursektor redovisade en kostnadskalkyl för utbyggnad av infrastruktur innehållande kostnader för kommunal teknik och -drift, kommunal service och inkomster från försäljning.

Under processen har möten hållits med infrastruktursektorn och markägarnas synpunkter har efterfrågats varvid framkommit att 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 beredningen 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 kommunal teknik 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 och beslöt augusti 2016 att alternativ två "Skärgårdstaden" utgör grund för delgeneralplanering av Svinö holme. Planeringen ska beakta möjligheten att i ett senare skede övergå till bebyggelsealternativ tre på den västra sidan. Till beslutet fogades följande klämmor: "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." "En miljökonsekvensbedömning enligt landskapslag 2006:82 bör under planeringsprocessen framtas." och "Som det tydligt framgår 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."

Staden har åren 2020 - 21 inväntat landskapets ställningstagande gällande överföring av sitt markägande till staden. I stadens budget har för år 2022 planerats att utkast till delgeneralplan tas fram.

Utgångspunkt för delgeneralplan

Plan- och bygglagen

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."

Gällande stadsplan

Inom området finns inte fastställda detaljplaner. Byggandet sker enligt reglerna i stadens byggnadsordning.

Generalplanen

Generalplanen är inte fastställd och därför inte juridiskt bindande. Generalplanen är godkänd av fullmäktige år 2006.

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, 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 rimligare kostnad per hushåll och kanske underlag för någon typ av service. Därmed torde en kombination av våningshus och egna hem 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 (väg till Svinö).

Ägo förhållandena

Svinö holme inklusive ön Solskär omfattar 1 064 369 m² mark. Marken 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 samfälliga vatten.

Befintliga byggnader

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

Befintliga ledningar

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

I generalplanen redovisas hur Svinö holme kunde kommunaltekniskt matas vad gäller el och vatten och avlopp. Utbyggnad av elnätet kräver en ny transformatorstation.

Inventeringar

Under år 2009 genomfördes med konsult hjälp tre inventeringar: biotop- och florainventering, fågelinventering och fladdermusinventering. Landskapets kulturmiljöenhet tog fram en markanvändning och bebyggelsehistoria inklusive en värdering av öns utvalda byggnads- och kulturmiljöer. Inventeringarna sammanställdes under december 2013 - januari 2014.

I sammanställningen "Inventeringar och rekommendationer inför planläggningen av Svinö holme", bilaga C, 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.

Växelsamverkan

Under processen med att ta fram markanvändningsalternativen för Svinö har möten hållits med infrastrukturen, markägarnas synpunkter har efterfrågats och medborgarinformation om de tre alternativen har skaffats. Under arbetet att ta fram utkastet har diskussioner förts med infrastrukturen. Det fortsatta arbetet innebär ett samrådsförfarande och fortsatt dialog med markägarna och andra berörda.

Principer för planeringen av Svinö holme

De principer för planeringen som togs fram i samband med 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 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.

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.
- 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.

För att kunna möjliggöra en eventuell framtida förtätning i enlighet med alternativ tre Tvillingstaden bör en markreservering göras för en framtida bro till Lervik, som kopplar Svinö närmare till stadens service och avlastar Espholm från en del av trafiken.

Dimensionen på det planerade vägnätet inom Svinö holme bedöms ha kapacitet för alternativet "Tvillingstaden" medan dimensioneringen av lednings kapaciteten berörs om båda alternativen ska kunna förverkligas.

Markanvändning och dimensionering av byggandet på Svinö

Markanvändning

I det av fullmäktige godkända markanvändningsalternativet Skärgårdstaden redovisades markanvändning och bebyggelsestruktur med ett invånarantal om ca 1800 invånare. I alternativet ingick inte en detaljstudie av de privatägda strandnära områdena.

Av Svinö holme äger Ålands landskapsregering 57 %, Mariehamns stad 4 % och privata markägare 39 %. Stadens och landskapets marker är samlade medan de privata ägorna är mer splittrade och i vissa fall har en markägare flera lägenheter i olika delar av Svinö.

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. En allmän tomt placeras för sociala behov (t.ex. för daghem) centralt och vid Svinös sydöstra strand placeras simstrand och småbåtshamn såsom vid den nordöstra stranden en reservering för hamn. Hamn och simstrand sammanbinds av en huvudväg som leds över bro mot Espholm och mot Järsövägen på ett område som staden äger.

Dimensionering av byggandet

Utgångsläge för planeringen har varit att inte exploatera i inventeringarna framtagen 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 tätare småhusgrupper längs huvudgatan och en glesare bebyggelse närmare stranden.

Inom landskapets område har placerats på den östra sidan merparten av kvartersmarken längs huvudgatan och en småbåtshamn och de mesta naturskydds- och strövområden. På detta sätt anknyter sig bebyggelsen med bostadsområdet på

Espholm. På stadens område 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 rekreationsområden. Resten utgör gles småhusbebyggelse och områden med fritidsbostäder.

I en analys av samtliga lägenheter förutom landskapets och stadens ägor redovisas per lägenhet hur arealen fördelas mellan olika markanvändningar och hur många byggplatser som inryms (se planbeskrivningen). För bostadskvarteren är det genomsnittliga områdeexploateringsstalet 0.32.

Beräkningen av antalet byggplatser på område för gles småhusbebyggelse baserar sig på ett områdeexploateringsstal 0.07. Varje byggplats får inrymma sammanlagt högst 400 m² total våningsyta som bebyggs i högst 1 ½ våning med högst två bostäder.

Exploateringsstalet och minimistorlek på byggplats syftar till att bevara områdets karaktär och landskapsbild.

Byggplatserna är delvis befintliga byggda 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 delgeneralutkastkartan 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 områdeexploateringsstal 0.05 och att varje byggplats får inrymma högst 150 m² våningsyta som bebyggs i högst 1 våning och högst med en fritidsbostad.

I planbeskrivningen visas både på karta de nuvarande lägenheterna och den planerade bostadsmarkens placering samt i tabell för de olika bostadskvarteren och för området för gles småhusbebyggelse i sin helhet markanvändning, arealer, exploateringsstal, uppskattat antal tomter eller antal byggplatser samt uppskattat antal hushåll och invånare. Enligt dessa beräkningar kunde Svinö ha ca 1860 - 2050 invånare.

Fullmäktiges vägkost

Fullmäktige önskar att ytterligare mer bearbetade ekonomiska kalkyler tas fram före delgeneralplanen tas fram. Stadsarkitektkansliet konstaterar att mer bearbetade ekonomiska kalkyler för genomförandet av exploateringen av Svinö bör tas fram i samband med det slutgiltiga förslaget. I detta skede är stadsarkitektkansliets bedömning att de kalkyler som togs fram för de alternativa markanvändningarna (bilaga D) är aktuella men ska ses som riktgivande eftersom den generella kostnadsnivån ökat betydligt sedan 2015.

Enligt fullmäktige bör planeringen eftersträva en möjlig förskjutning av bebyggelsen mera västerut och mot sydväst och mera ta i beaktande de fysiska förutsättningarna för att minimera sprängningar och bibehålla dälдер och naturliga vattenavrinningsområden som grönområde. Stadsarkitektkansliet har studerat närmare områden som

är skyddsvärda och hur bebyggelsen kan placeras i terrängen för att minimera sprängningar. Inom stadens markområde i sydväst har placerats ett byggnadskvarter ovanför simstranden. Hänsyn till terrängen och ytvattenförhållanden kräver att bostadskvarteren planeras som bymässiga täta småhuskvarter som möjliggör att största delen av naturområden förblir orörda.

Boende i Espholm och ridklubben motsätter sig den planerade genomgångstrafiken med bil till Svinö via Espholm. Stadsarkitektkansliet konstaterar att en trafikförbindelse för fordon och lätt trafik inte vidare utretts från norra Svinö till Lervik. I planutkastet finns en markreservation för hamnområde till vilken huvudväg leds. Från hamnområdet kunde en cykelfärja för lätt trafik trafikera till Espholm/Lervik. I planutkastet leds trafiken över bro till Espholm och till stadens vägnät. Staden har på 1960 - 1980-talen köpt in ett markområde för trafikanslutning från Svinö över Espholm till Järsövägen. I gällande stadsplan för Espholm är området medtagen som väg. Samma plan har befasts i Bryssel som Natura 2000 område.

Kostnad för en bro från Espholm till Svinö beräknades 2015 (bilaga D) till 3,3 miljoner medan kostnaden för en bro från Svinö till Lervik beräknades till drygt 6 miljoner.

Planutkast

Utkastet till delgeneralplan för Svinö utgår från resonemangen ovan.

Planutkastet innebär att skyddsvärd natur och miljö skyddas, att landskapsbilden från havet bevaras så långt som möjligt, att täta småhuskvarter, två våningshuskvarter och en gles småhusbebyggelse möjliggörs, ett mindre antal arbetsplatser och serviceytor för områdets behov möjliggörs. Placering av offentlig service såsom daghem möjliggörs. Vägstrukturen bygger på mindre lokalgator i bostadskvarteren och vägar genom gles småhusbebyggelse som alla leds till huvudgata som med bro kopplas till Espholm. Från det norra hamnområdet kunde en färjelinje för lätt trafik ordnas. En småbåtshamn och simstrand kan anläggas.

I planutkastet är av Svinö holmes areal kvartermark med bostadsmark och allmän tomt 53 ha (50 %), naturskydds-, ströv- och rekreationsområden 49 ha (46 %) och huvudgata och hamnområde 4 ha (4 %).

Planutkastet uppskattas innebära att ca 260 tomter med ca 500 hushåll kan tas fram och omfattar därtill 47 byggplatser för en eller två hushåll på privat glest småhusområde varav hälften är nya. Planutkastet kan inrymma ca 1 860 - 2050 invånare. Lägenhetstyperna varierar mellan fristående småhus, parhus, radhus och våningshuslägenheter.

På bilaga F redovisas på kartan markanvändning, högst antal våningar och exploateringstal.

Kartan är framtagen utgående från beredningen ovan och planbeskrivningen, bilaga F.

Till kartan hör teckenförklaring och planbestämmelser som förtydligar och reglerar. Kartutkastet är framtaget i skala 1:2000.

Efter att planförslaget till delgeneralplan fastställts bör i det framtida arbetet med detaljplaner studeras bostadsområdenas olika arkitektoniska identitet genom materialval, väl valda proportioner och helhetskomposition.

Dimensioneringen av allmän service såsom daghem behöver studeras närmare och definieras.

Utredningar och frågor som bör studeras inför och vid framtagning av planförslag

Planens rättsverkan

Enligt plan- och bygglagen § 21 utformas en generalplan antingen så att en detaljplanering krävs före bygglov kan beviljas eller så att generalplanen innehåller tillräcklig information för att bygglov kan beviljas. ”I en generalplan kan det bestämmas att ett visst område får bebyggas i enlighet med generalplanen oberoende av bestämmelserna i plan och bygglagen i 10 § om områden i behov av planläggning. I sådana fall ska områdets byggnadsrätt utredas och anges fastighetsvis.”

Staden bör före planförslag framtagas ta ställning till om hela delgeneralplanen kräver detaljplanering eller om BS-2 och BF områden ska utformas i planen så att bygglov kan beviljas utan detaljplan.

Exploateringens påverkan på trafiknätet

Exploatering av Svinö med 1860 invånare innebär ett nytt trafikbehov för både lätt trafik och fordonstrafik från och till Svinö genom Espholm till Järsövägen och genom eller till stadens centrum. Genomfartstrafiken utanför området bedöms öka med ca 2 500 – 3 000 fordon per dygn. Påverkan av trafikflödet på stadens vägnät och vägnätets kapacitet bör studeras.

Vägnätets dimensionering inom Svinö och placering av tillfälliga sprängmassor

Dimensioneringen och placeringen av huvudvägar bör granskas i detalj så att sprängning kan minimeras och att de olika trafikslagen inryms inom vägområdet. Utbyggnad av vägnätet kommer att kräva sprängning varför studier bör göras över mängden sprängmassor och var de kan tillfälligt placeras utan att skyddsvärd natur påverkas. Vägarna på BS-2 områden föreslås vara privata lokalvägar som tjänar endast de angränsande fastigheterna.

Energiförsörjning samt VA och dagvattenlösningar

Energiförsörjningen för Svinö kräver nya alternativa energilösningar som inför framtagning av planförslaget behöver studeras och vilken placering och markanvändning de eventuellt behöver.

En principiell skiss över teknisk försörjning på Svinö kopplad till en kostnadsberäkning togs fram 2015. Utredningen omfattade de planerade kvartersmarken men inte de privatägda markerna betecknade med BS-2 i planutkastet. Frågan om / hur dessa områden kopplas till det kommunala ledningsnätet behöver ingå i en ny utredning i samband med planförslaget.

Markanvändningens konsekvenser på dagvattenhanteringen har under framtagningen av utkastförslaget studerats översiktligt. En noggrann studie av dagvattenlösningar och deras placering krävs i ett senare skede.

Tidsplan

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

Kostnads kalkyl

Efter utkastskedet behöver en fördjupad kostnads kalkyl av planförslaget tas fram över planens genomförande. Kostnads kalkylen bör innehålla en total kostnad och även uppdelad på en tidsaxel utgående från tidsplanen för exploateringen.

Miljöbedömning

Landskapslagen om miljökonsekvensbedömning stipulerar att en miljöbedömning tas fram i form av en miljöberättelse inför förslagsskedet som ett underlag i ärendet. Förfarandet regleras i lag. Miljöbedömningen görs av ett framtaget planförslag inför slutlig behandling av planförslaget.

Planens konsekvenser

Plan- och bygglagen kräver att när en plan utarbetas ska planens påverkan på miljön och landskapsbilden inkl. dess samhällsekonomiska, sociala och kulturella aspekter redovisas som en del av planen. Konsekvensbedömningarna kommer att ingå i det slutliga planförslaget, men en bedömning av planutkastets hållbarhet finns redovisat i utkastets planbeskrivning. Planens konsekvenser redovisas även i en miljöbedömning.

Planprocessen och rättsverkan

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

Staden har fört en diskussion 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 de tidigare nämnda utredningarna 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.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden godkänner inför stadsstyrelsen beredningen och godkänner preliminärt utkastet till delgeneralplan för Svinö samt del av Espholm av den 22.04.2022.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att ett samråd i enlighet med plan- och bygglag för landskapet Åland arrangeras och att planutkastet med planbeskrivning skickas på remiss till berörda nämnder såsom infrastrukturnämnden,

kultur- och fritidsnämnden och bildningsnämnden samt organisationer som Ålands Natur och Miljö, Ålands landskapsregering och berörda markägare. Därtill kunde ett allmänt informationstillfälle hållas i samband med att materialet ställs ut i stadsbiblioteket.

Ärendet justeras omedelbart.

Beslut: Förslaget godkänns

Stadsutvecklingsnämnden ger följande vägkost för den fortsatta planeringen:

- Muddring tillåts för båtfåran i w-1-området
- Infrastrukturnämnden hörs särskilt angående räddningssäkerheten för området
- Utred möjligheten för ridklubben Sleipner att utvidga sin verksamhet norr om Espholmsvägen
- Skyddet av kulturhistoriska byggnader försäkras inför framtiden
- Utredda möjligheten till en fast förbindelse för lätt trafik från Svinö till Lervik

Ordförande Barbro Sundback understödd av ledamot Dexter Mäkelä föreslår att Svinö planeras som rekreationsområde.

Vid omröstning mellan stadsarkitektens förslag och ordförande Barbro Sundbacks förslag röstar ledamöterna Camilla Hägglund-Palmquist, Michele Ferrari, Roger Jansson, Ann Gottberg, Pelle Hägglund och Anna Sjöwall på stadsarkitektens förslag och ordförande Barbro Sundback och ledamot Dexter Mäkelä på Barbro Sundbacks förslag.

Stadsutvecklingsnämnden godkänner stadsarkitektens förslag.

Ärendet justeras omedelbart.

Bilaga:

- Reservation, Barbro Sundback och Dexter Mäkelä, 03.05.2022; K - SUN 17 §
-

Stadsstyrelsen 131 §, 5.5.2022

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen beslutar att hålla samråd i enlighet med plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland 30 §. Planutkastet med planbeskrivning skickas samtidigt på remiss till stadens nämnder.

Utöver ovanstående håller staden ett allmänt informationstillfälle i samband med att materialet ställs ut i stadsbiblioteket.

Beslut: Förslaget godkänns.
