

Stomplan för stadsdelen Apalängen

Dnr MHSTAD/773/2019

Stadsutvecklingsnämnden 31 §, 10.06.2019



Bilagor:

- Naturinventeringar inför planläggning av Apalängen, 11.10.2018, Faunatica Oy; A – SUN 31 §
- Sammanställning av inventeringarna i Apalängen, stadsarkitektkansliet, karta; B – SUN 31 §
- Utdrag av generalplan för Mariehamn, markanvändning; C – SUN 31 §
- Inventering av befintliga vatten-, avlopps- och elledningar, stadsarkitektkansliet mars 2019; D – SUN 31 §
- Markägoförhållanden, mars 2019; E – SUN 31 §
- Ortokarta över Apalängen, 2015; F – SUN 31 §
- Landskapskaraktärsanalys, stadsarkitektkansliet maj 2019; G – SUN 31 §
- Skiss över våtmarksområde vid Sviby å, Apalängen, stadsarkitektkansliet; H – SUN 31 §
- Stomplan för stadsdelen Apalängen, karta med teckenförklaring, 07.06.2019; I – SUN 31 § (delas ut på mötet)

Uppdraget

I stadsutvecklingsnämndens budget och verksamhetsplan för år 2019 är planläggning av våtmarksområde och egnahemsområde i Apalängen medtagen.

Stadsplanläggningen påbörjas genom att en stomplan för stadsdelen Apalängen tas fram.

Bakgrund

Gällande stadsplan

Fem gällande stadsplaner som berörs av stomplanen norrifrån söderut är följande; från 27.10.2003 med stadsplanenumret 822, från 09.10.2007 med stadsplanenumret

927, från 03.11 2006 med stadsplanenumret 906, från 29.10.1986 med stadsplanenumret 526 och från 28.01.2015 med stadsplanenumret 1016 .

I stadsplanerna stipuleras för markanvändningarna följande;

BE, kvartersområde för egnahemsbebyggelse innehållande högst två bostadslägenheter per tomt.

BV, kvartersområde för bostadsvåningshus.

P, parkområde som skall iordningsställas och underhållas.

PN, Parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd. Området skall bevaras i naturligt tillstånd. Inom området får max. 1 m breda gångstigar och en stadslekplats byggas.”

PT, parkområde inom vilket erforderliga gång- och cykelvägar samt tomt-anslutningar får utbyggas.

För övrigt är området oplanerat.

Generalplanen

Generalplanen är inte fastställd och därför inte juridiskt bindande.

Generalplanen är godkänd av fullmäktige år 2006.

I generalplanen stipuleras inom stomplaneområdet norrifrån markanvändningarna BS, småhusdominerad bostadsbebyggelse, R-1, rekreationsområde (dagvattenrening), R, rekreationsområde, SN, naturskyddsområde, vatten, BV, våningshusdominerad bostadsbebyggelse och TB, område för småbåtshamn.

För R-1 område stipulerar generalplanen att inom området får anläggningar för dagvattenbehandling byggas och service på kommunaltekniska ledningar utföras. Därtill rekommenderas att ”områdets åkrar skall skötas som odlingar eller ängar. På området skall mellan odlad åker och vattenfåra lämnas en skyddszon eller –remsa som är uppodlad och täckt av permanent växtlighet. Områdets skogar skall vårdas som mångbruks- eller parkskogar. Kalhuggning av trädbestånd som avgränsar vattendrag eller öppna fält tillåts inte. De delar av området som ansluter sig till bosättningen skall vårdas som park”.

För R område stipulerar generalplanen att inom området får utövas rekreations- och fritidsverksamheter samt allmänt friluftsliv. På området tillåts småskaligt byggande som betjänar friluftslivet eller annan allmän rekreationsverksamhet. För fällning av träd, grävning, sprängning, utjämning eller fyllning eller annan därmed jämförbar åtgärd på området behövs tillstånd enligt plan- och bygglagen. Efter prövning får i området byggas stigar, gång- och cykelvägar, bostadsgata för tomt och område, lekområde/ lek-plats/bollplan samt utföra service på kommunaltekniska ledningar.

För SN område stipulerar generalplanen att på området tillåts endast sådant byggande av ringa omfattning som betjänar områdets användningsändamål. Fällning av träd, grävning, sprängning, utjämning, fyllning eller annan därmed jämförbar åtgärd på området får inte utföras i större utsträckning än vad parkskogsvården förutsätter och så att det inte rubbar områdets naturtillstånd. Efter prövning får inom området byggas högst 1 m breda stigar för det rörliga friluftslivet, samt motionsslingor, gång- och cykelvägar, ridvägar och anslutning till tomter och område samt utföras service på kommunaltekniska ledningar. För naturskyddsområden rekommenderas att området

hävdas och trädbeståndet bevaras. Sly avlägsnas. Strandängar slåträs under sensommaren. På vissa ställen avlägsnas vass för att öppna vattenspegeln mot land.

Området hävdas genom bete av bl.a. hästar. Skyltar som informerar om områdets status samt flora och fauna uppsätts vid gångstigarnas entréer till området. Strandpromenad anläggs i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 447 § 2002. Vid Svibyviken anläggs ett naturrum.

För BS område stipulerar generalplanen att området reserveras för småhusdominerad bostadsbebyggelse. På området kan även tillåtas till bo-stadsmiljön anpassade arbetslokaler eller affärs- och kontorsutrymmen max. 1/5 av den totalt utbyggda våningsytan.

Generalplanen stipulerar för BS område I – II våningar och exploateringstalet 0.2 – 0.35 och för BV område II – III våningar och exploateringstalet 0.6.

I generalplanen redovisas som övergripande planeringsförutsättningar tidigare gjorda naturinventeringar; naturvårdsinventering 1972 av landskapsregeringen och utlåtanden av landskaparegeringen 1992, 1999 och 2003.

För planområdet konstaterades 1972 att området norr om Hammarlandsbron är ett I-klassområde (ur naturvårdssynpunkt omistligt) är ett vackert öppet område med hagmarkskaraktär där udden med ask, al, björk och rönn, enbuskar och en vacker strandäng med olika gräsarter har betydelse för landskapsbilden. Svibyviken är en bra and- och vadarbiotop med rikt fågelliv vis islossningen. Likaså är inre delen av Svibyviken till stadsgränsen värderat till II-klassområde (ur naturvårdssynpunkt är värdefulla) ett landskapskomplex av strandäng-hage-löväng med vass utanför strandängarna. De sankta strandängarnas flora domineras av säv, rör, sälting, ven och gåsört. Mot strandängarna en kapp av al-älggräs. I området finns gamla betesmarker och hagar med björk, al, ask, måbär, en samt nyponros. I lövängsfragmentet inslag av hassel, olvon, slån, appel, oxel samt havtorn. Området är lämplig biotop för sångare, vadare och andfågel.

I de senare naturinventeringarna konstateras för området att Apalängen består av strandängar och lundar och har betydelse för fågellivet och var viktiga fågellokaler i inventeringarna 1992 och 2003.

Naturinventering 2018

Konsultföretaget Faunatica Oy genomförde naturinventeringar i Apalängen våren – hösten 2018 som omfattade biotoper, växter, fåglar, fjärilar och åkergroda. Syftet med inventeringarna är att inom inventeringsområdet lokalisera förekomsten av biotoper /naturtyper och viktiga lokaler för fåglar och åkergrodan samt anmärkningsvärda växt- och fågelarter som bör iakttas vid planeringen enligt Ålands och Finlands lagstiftning och andra gällande myndighetsbestämmelser. Utöver detta noterades påfallande stora trädexemplar. Förutom inventeringarna ingick i konsultuppdraget att ge rekommendationer hur anmärkningsvärda art- och biotopförekomsterna bör beaktas i samband med planeringen av området.

Området består i huvudsak av öppen betad frisk och fuktig äng på gamla åkerområden. Ställvis påminner vegetationen om naturliga ängar och små arealer även om

kalkpåverkade friska ängar. Områdets brukshistoria och dikning gör att de i sitt nuvarande tillstånd inte motsvarar kriterierna för hotade naturtyper. I området hittades tre skilda områden av vassbevuxna strandmadkärr, som tillhör särskilt hänsynskrävande biotoper, värdeklass III. Den södra är placerad på en privat egnahemsägenhet.

Den allmänna rekommendationen är att objekten i värdeklass III sparas från byggande och annan verksamhet som försvagar objektet.

Inom inventeringsområdet lokaliserades en hotad växtart (spetshagtorn) och två nära hotade växtarter (slån och älväxing) samt tre storvuxna träd. Rekommendationen är att de beaktas i samband med markanvändningen. Därtill observerades en invasiv främmande art (Jättebalsamin) som bör tas bort.

Inom området observerades två (icke häckande; grönbena och fisktärna) fågelarter enligt fågeldirektivets bilaga I, åtta (sex häckande; gravand, vigg, storskrake, grönfink, sävsparv och nötväcka) hotade fågelarter och tre (icke häckande; enkelbeckasin, rödbena och ängspiplärka) nära hotade arter. De värdefullaste delarna för de häckande fåglarna i Apalängen är Svibyvikens delta. Skogsdungen vid Apalängen, som nötväckan använder vid sök av föda, borde bevaras i naturtillstånd.

I Apalängens slånbestånd lever två starkt hotade fjärilsarter (slångråmal och slånvikbladmal).

Gällande åkergrödan observerades arten inte men lämpliga fortplantningsgölar noterades.

Konsulterna rekommenderar att Apalängens restaureringsplan förverkligas.

Detta inverkar inte direkt på de anmärkningsvärda växtarternas förekomster och inte heller på strandmadkärrobjecten. I samband med flytt av jordmassor och byggande av nya stigar bör växtförekomsterna inom området ändå uppmärksammas. Däremot återställer restaureringsåtgärderna områdets vattenbalans och minskar på näringsbelastningen i viken, vilket därigenom minskar på övergödningen. De våtmarker och dammar som skapas i samband med restaureringsåtgärderna bidrar till en ökad variation och småskalighet i områdets naturförhållanden, och höjer därigenom områdets mångfald, speciellt florans och insektsfaunan blir mångsidigare. Våtmarksområdet har direkta positiva effekter på bl.a. sjöfåglarna samt av naturdirektivets arter åtminstone åkergrödan, trollsländorna och dykbagarna. Därtill gynnas troligen fladdermössen indirekt av våtmarken. Restaureringsåtgärderna och ett kontinuerligt bete i området kan förväntas ha betydande positiva effekter på områdets ekologiska tillstånd och naturens mångfald.

Rapporten är bilagd som bilaga A. och en sammanfattande karta som bilaga B.

Inventering av befintliga kommunaltekniska ledningar

De kommunaltekniska ledningarna i området har inventerats. De servitutsavtal som finns är avtalade mellan respektive aktör och berörda markägare och är till en del införda i fastighetsregistret.

EI

I bilaga D redovisas elförsörjningen till varje fastighet.

Noteras kan att elledningarna är dragna från Svibyvägen i öst-västlig riktning till bostadshusen.

VA

I bilaga D redovisas försörjningen av vatten och avlopp till varje fastighet.

Noteras kan att Va-ledningarna är byggda i mitten av bostadsområdet i nord-sydlig riktning.

Dagvatten

I de delar av Apalängen som detaljplanerats tidigare leds dagvattnet med rör från tomterna till gränderna och därefter till parkmark och öppna diken. I oplanerade områden leds dagvattnet huvudsakligen i öppna diken.

Inom området finns inte fjärrvärmeledningar.

Vid detaljplanläggning bör servitut för el- och VA-ledningar införas så att servitutets bredd är 5 m.

Kraftnäts Ålands ledningar

Planområdet berörs till en del av Kraftnät Ålands ledningar från stadsgränsen till Jomala till stadsdelen Rossen vid Elverksgatan-Neptunigatan. Ledningar inkommer till staden som 45 kV luftledningar och är i luften genom en stor del av Apalängen. I stadsdelens södra del är ledningarna nedgrävda.

Enligt Kraftnät Åland är rekommendationen att avståndet från kraftledning av denna styrka till permanent vistelse ska vara minst 20 m.

Enligt Kraftnät Åland finns servitutsavtal med berörda markägare.

Vid detaljplanläggning bör servitut för ledningarna införas enligt Kraftnät Åland så att för luftledningar ska servitutsområdet sträcka sig 20 m från ledning och från markledningar 3,5 m.

Egnahemsområdet

Norra delen av stadsdelen Apalängen, norr och söder om den gamla flygfältsvägen, och området vid Åbrinken är detaljplanerade till egnahemsområden med markanvändningen BE och omfattar 28 tomter samt i södra delen av stomplaneområdet är ett område detaljplanerat till bostadsvåningshus. Resten av planområdet är oplanerat. Det oplanerade området Apalängens egnahemsområde omfattar idag 24 fastigheter med bostadsbyggnad. Området är bebyggt såsom oplanerat i enlighet med stadens byggnadsordning. Byggnaderna är förutom någon enstaka yngre ursprungligen byggda på 1950 – 1970-talen och är i I plan eller I ½ planer förutom några suterrängbyggnader. Flera av byggnaderna är renoverade.

Området kännetecknas av relativt stora tomter, smala gemensamma infarter till tomterna, välvuxna häckar och stora träd.

Apalängens strandområde och Svibyån samt framtagning av våtmarker

Svibyån med sitt lopp genom jordbruksmarker i Jomala mynnar ut i Svibyviken med mycket näringsrikt vatten. Diskussioner har förts länge att åtgärder bör göras både i Jomala och Mariehamn för att minska vattnets näringsnivå för Svibyviken. Staden kan nu ta initiativ till att skapa våtmarker i norra Apalängen längs Svibyån med syftet att minska näringsbelastningen till Svibyviken samt även förbättra lekområden för rovfisk vilket även kan leda till en förbättrad vattenkvalitet i Östersjön. Tillsammans med våtmarkskonsulten P. Feuerbach tar staden fram en plan för anläggningen. Funktionerna delas upp på olika delar av området för att göra största möjliga nytta och även

bevara och stärka de biologiska värden som finns i Apalängen idag. Funktionerna är i norr ett lekområde för öring, söder om flygfältsvägen en sedimentationsdamm för näringsreduktion som renar ett delflöde av vattnet som rinner i ån.

En dagvatten-damm för bostadsområdet samlar och renar de dagvattenledningar och diken som idag leds i parkmark. På ett flertal platser anläggs små groddammar för att ytterligare öka områdets attraktivitet för grodor och salamandrar.

Staden har sedan 40 år arbetat långsiktigt för att möjliggöra och bygga ut en strandpromenad längs stränderna inom staden. Projektet stöder tillgängligheten till naturområden i staden och bör fortsättningsvis byggas ut.

Strandpromenaden bör kopplas ihop med stigar på våtmarksområdet och infoskyltar placeras för att berätta om de olika anläggningarna samt natur-värden i Apalängen samt eventuellt ett fågeltorn.

Stadsarkitektkansliet konstaterar

Markägare inom planområdet är staden, 49 fastigheter eller tomter med privata markägare och 6 arrendetomter samt Notudden. Staden har arrenderat Notudden till Mariehamns Hamn Ab för tidsperioden 1.1.2015-21.12.2054.

Stadsdelen Apalängen är ca ett 1 km långt och knappt 300 m brett område som bör betraktas som en helhet varför en stomplan kunde tas fram som redovisar markanvändningen, skyddsområden, servitut och vägområden. Syftet med planen bör vara att så långt som möjligt bevara områdets karaktär.

Viktigt är att stomplanen återspeglar innebörden av naturinventeringarna och generalplanen vad gäller naturskyddsområde och parkmark i naturtillstånd, möjliggör utbyggnaden av våtmarken, säkerställer nödvändiga ledningsservitut el-, VA och Kraftnät Ålands ledningar och stöder egnahemsområdet med befintliga byggnader. Enstaka nya tomter kan bildas genom att gatemark införs och trafikanslutning till de nya tomterna löses med minsta möjliga gatubredd 7 m – 8 m eller infartsservitut om 3,5 m kombinerat med vändplaner och anpassas till terrängen och att fastighetsgränser bibehålls så långt som möjligt. Därtill är det viktigt att en strandpromenad möjliggörs längs stranden till Jomala för att även kunna kopplas till ett framtida regionalt nätverk av gångstigar.

Stomplan

Stadsarkitektkansliet har tagit fram en helhetsplan, stomplan, för hela stadsdelen Apalängen som utgår från resonemanget ovan. Syftet är att respektera den befintliga miljön och ägoförhållanden i möjligaste mån.

Stomplanen innebär huvudsakligen mindre ändringar i markanvändningarna i gällande stadsplaner gällande hur parkmark används. En större ändring är förslaget att norr om bostadsvåringshuset smalnas parkområde och kvartersmark för tre egnahemstomter uppstår.

Stomplanens syfte är att definiera placeringen av naturskyddsområde, parkmarker av olika karaktär, bostadskvarter med exploateringstal och gatemark kompletterat med ledningsservitut.

På Svibyvägens och Kasbergsgatans västra sida anges kvartersmark för egnahemsbebyggelse (BE) förutom i sydöst mot rondellen en tomt för bostadsvåringshus (BV) och i sydväst mot Svibyvikens ett område för småbåtshamn (TB). Kvartersområdet utgår huvudsakligen från befintlig privatägd mark förutom strandområden för att undvika utfyllnader. Kvartersmarkens exploateringstal anges i form av en gaffel.

Egnahemsområdet trafikmatas från Svibyvägen med gator, 7 m – 8 m breda (undantaget Åbrinken som i gällande plan är 12 m bred) med utgångspunkt i de smalare utbyggda gemensamma infarterna idag. Till gatorna hör vändplaner som fyller dagens krav på svängutrymme. För att minimera undvika skafftomter och minimera gatumark införs för tre tomter ett infartsservitut om 3,5 m till granntomt.

Svibyvikens vattenyta ges markanvändningen vatten, W. Området runt strandlinjen ges markanvändningen naturskyddsområde, SN. Mellan kvartersområdet och naturskyddsområdet anges markanvändningen som park i naturtillstånd, PN. Markanvändningen för området öster om Sviby ån anges som parkområde för våtmark. Den befintliga lekparken intill bostadsområdet vid Länsmansgränd anges som parkområde för kvarters- och områdeslekplats och området mellan den och Svibyvägen som parkområde för allmänna parkeringsplatser.

De kommunaltekniska ledningarna införs med ett servitutsbredd om 5 m. Kraftnäts luftledningarna införs med ett servitutsbredd om 40 m och markledningarna med ett servitutsbredd om 3,5 m.

Den fortsatta planprocessen

Samråd arrangeras utgående från det framtagna utredningsmaterialet och förslaget till stomplan för stadsdelen Apalängen samt utlåtande inbegärs av infrastrukturnämnden gällande förslaget till stomplan och kultur- och fritidsnämndens namnförslag för de nya gatorna och våtmarken samt Jomala kommun.

Samrådssynpunkterna är del av den fortsatta beredningen. Stomplanen delas i två stadsplaner där den norra omfattar våtmarksområdet och där den södra omfattar vatten- och strandområdet samt kvartersmarken.

Respektive stadsplan behandlas i separata planprocesser som efter stadsutvecklingsnämndens och styrelsens behandling ställs ut av styrelsen varefter planförslaget behandlas och godkänns av stadsfullmäktige.

Övrigt

Stadsarkitektkansliets bedömning är att planärendet fyller kriterierna för en komplicerad planprocess d.v.s. planärendet behandlar huvudsakligen ett oplanerat område.

Till planen biläggs vid förslagsskedet en planbeskrivning.

Planärendet innebär en betydande förändring då stora delar av planområdet är oplanerat varför ett samrådsförfarande under beredningsskedet är ändamålsenligt. Efter att planförslaget behandlats av stadsstyrelsen inför stadsfullmäktige ställs förslaget ut i 30 dagar.

Stadsarkitektens förslag: Stadsutvecklingsnämnden omfattar stomplan för stadsdelen Apalängen av den 07.06.2019 och inbegär infrastrukturnämndens utlåtande över

stomplanen, kultur- och fritidsnämndens namnförslag och Jomala kommuns utlåtande samt Mariehamns Hamn Ab:s utlåtande och arrangerar ett samråd.

Beslut: Förslaget godkänns.
