

## Delgeneralplan för Styrös holme (Stfge)

Dnr MHSTAD/360/2018

Stadsutvecklingsnämnden 21 §, 22.05.2017

### Bilagor:

- Anhållan om delgeneralplan av lägenhet Rnr 1:12 på Styrös holme, syssloman på Styrös Magnus Kalm, 15.8.2016; A – SUN 21 §
- Ägoförhållanden och markarealer på Styrös, Stark april.2017; B – SUN 21 §
- Ortokarta över Styrös; C – SUN 21 §
- Vägförrättningskarta över Skobbholm; D – SUN 21 §
- Tidsplan för planering och utbyggnad av Mariehamn; E – SUN 21 §

### Bakgrund till planeringsuppdraget

Till staden har inkommit en anhållan av markägarna att delgeneralplanera en av fastigheterna på Styrös holme. Den aktuella lägenheten omfattar 69 % av Styrös markareal.

Stadsutvecklingsnämnden har därför diskuterat en planläggning av Styrös. Generalplanering är ett översiktligt planeringsinstrument som ska följa det som stipuleras i plan- och bygglagen för landskapet Åland. Stadsarkitektkansliets bedömning är att en delgeneralplan ska omfatta hela Styrös.

### Situationen idag

#### Ägo förhållandena

Styrös omfattar 500 300 m<sup>2</sup> mark, d.v.s. ca 50 ha och är idag uppdelat i 8 lägenheter Rnr 1:2, 1:3, 1,8, 1:9, 1:10, 1:10 M601, 1:11 och 1:12.

Fastigheten Styrös by Rnr 1:2 ägs av Mariehamns stad. De övriga fastigheterna är i privat ägo. Vattnet runt Styrös ägs av landskapet Åland.

#### Gällande plansituation

Styrös holme är inte planerad med fastställd bindande generalplan och är inte detaljplanerad. Styrös ingår i den riktgivande generalplanen för Mariehamns stad. Byggandet idag sker enligt reglerna i stadens byggnadsordning.

#### Den riktgivande generalplanen

I den riktgivande generalplanen för Mariehamns stad stipuleras för centrala Styrös med markanvändningen rekreativ område R och för en 50 m bred strandzon med markanvändningen naturskyddsområde SN-2. På den norra delen och den västra delen av Styrös inom naturskyddsområdet finns enstaka fornminnen. Förutom dessa finns sex stycken R-3 områden d.v.s. parceller som under vissa förutsättningar får byggas enligt stadens byggnadsordning.

#### Områdets utbyggnad och vatten-, avlopps- och elförsörjning

Av de 8 fastigheterna på Styrös södra del är idag tre fast bosatta och på en fastighet finns ett beviljat bygglov för egnahem. Fastigheten vid Styrös västra del är fritidsbostad såsom även stadens fastighet på norra Styrö.

Vatten- och avloppsförsörjning finns till de bebyggda södra fastigheterna som ordnats med privat ledning till stadsgränsen och sedan med stadens tillstånd kopplats till Lemlands kommuns nät. Fritidsstugan på västra Styrö har varken vatten eller avlopp och stadens fritidsstuga har enbart sommarvatten och inget avlopp. Samtliga har elanslutning via elnät. Elledningen är dragen med markägarnas tillstånd längs Skobboldsvägen.

#### Vägförättningar på Styrö

En vägförättning är gjord år 1996 för en 5 m bred väg från Skobboldsvägen vid kommungräns till Mariehamn genom och till de södra fastigheterna vid Styrö.

Utgående från ett vägvaktal mellan ägarna till lägenheten Styrö by 1:3 vid västra Styrö och ägarna till lägenheten Styrö by 1:8 och lägenheten Styrö 1:12 är en vägförättning under arbete hos lantmäteriverket med syfte att en väg (vägområde 7 m) byggs av markägarna till lägenhet Styrö by 1:3 över fastigheterna 1:8 och 1:12.

#### Trafikmatning till Styrö

Trafikmatningen till och från Styrö sker över Skobbold till Järsövägen på privat väg med ca 20 berörda markägare.

### **Plan- och bygglag för landskapet Åland**

Plan- och bygglag för landskapet Åland stipulerar att generalplanen anger principerna för den eftersträfvade utvecklingen i det område planen omfattar och av generalplanen ska den planerade samhällsstrukturen och markanvändningen framgå. När arbetet med att upprätta en generalplan påbörjas ska landskapsregeringen informeras. 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.

Generalplanen får inte förorsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter utan kompensation. Generalplanen kan innehålla bestämmelser som behövs när planområdet planeras, bebyggs eller annars används. Planbestämmelserna kan gälla särskild styrning av markanvändningen och byggandet, byggnadsrätt områdes och fastighetsvis, allmänna krav på vatten och avlopp samt tillfartsvägar eller liknande frågor. En generalplan för ett begränsat område kallas en delgeneralplan.

#### **Situationen i Skobbold**

Skobbold hör till Nåtö by och är idag oplanerad både vad gäller generalplan och detaljplan. Byggandet sker enligt byggnadsordningen i Lemlands kommun.

Vägen över Skobbold i Lemlands kommun är en privat väg, enskild väg, som organiseras av ett väglag bestående av ca 20 berörda markägare. På lantmäterikarta är

ett 8 m brett vägservitut angiven som både nyttjas och belastar de berörda markägarna i Skobholm.

Landskapslagen om kommunalvägar reglerar hur kommun övertar och bygger allmän väg, vad ingår i vägen, hur vägförrättning genomförs om markägarna inte vill upplåta nödvändigt vägområde, vem förvaltar vägen och hur det regleras när flera kommuner har behov av vägen.

#### **Framtagning av planeringsunderlag**

Som underlag till planläggning skall olika inventeringar av planområdet genomföras. Vilka naturinventeringar som är aktuella för Styrso bör Ålands landskapsregerings miljöbyrå ange. För Svinö som till sin natur är likartad med Styrso inventerades flora, fågellivet och fladdermusbeståndet. Därtill bör inventering av markanvändnings- och bebyggelsehistoria och fornminnen begäras av Ålands landskapsregerings kulturbyrå och kulturarvsförvaltningen. Andra inventeringar såsom trafikfrågor etc. kan vara nödvändiga.

Parallellt med att inventeringarna tas fram är det viktigt att staden utreder, diskuterar och förhandlar med Lemlands kommun hur vägfrågan över Skobholm kan lösas för boende på Styrso. Att använda en befintlig privat väg från Styrso till Järsövägen kan bli osäkert och kräver förhandlingar och samtycke med ca 20 olika markägare. Därtill kanske behov uppkommer att bredda vägen av trafiksäkerhetsskäl. Även hur kostnaderna fördelas är en förhandling mellan markägarna på Skobholm och staden eller mellan Lemlands kommun och staden.

#### **Planprocess**

När inventeringarna finns tillhands och vägfrågan lösts kan olika alternativa markanvändningar med olika bebyggelsestrukturer tas fram och deras olika konsekvenser analyseras. I detta skede ska samtliga samhällstekniska lösningar tas fram både som lösningar inom Mariehamns stad och som samarbetsformer med Lemlands kommun. I samband med planen krävs konsekvensbedömningar bl.a. om trafiknätets kapacitet utanför Styrso och behov om social service samt finansiering av dessa.

För olika alternativa markanvändningslösningar eller för den framtagna markanvändningen bör samråd arrangeras som underlag inför framtagning av delgeneralplanen. Planförslaget ska ställas ut före stadens slutliga behandling.

#### **Tidsplan och stadsarkitektkansliets resurser**

I stadsutvecklingsnämndens budgetförslag för år 2018 redovisas i bilaga D-SUN 16 § "En tidsplan för planering och utbyggnad av Mariehamn 2018-2020" gällande Styrso att en framtagning av underlag görs under år 2018 och att under 2019 tas förslag till delgeneralplan fram. Framtagning av underlag förutsätter att medel för detta beviljas i budgeten, 30 000 €, vilket nämnden äskat utanför ramen. Likaså kräver framtagningen av delgeneralplanen olika konsekvensanalyser och medel för dessa behöver reserveras i budgeten för år 2019.

I tidsplanen anges fem olika projekt i stadens regi för år 2019 varav Styrso är ett. Till projekten kan konsulter användas om budgetmedel så medger men planprocesserna kräver oberoende extern hjälp samma arbetsinsats av personalen.

Med stadsarkitektkansliets begränsade personalresurser kan en prioritering av Styrso innebära att framtagning av utkastet till delgeneralplan för Svinö flyttas till 2020.

Delgeneralplanearbetet kan inledas år 2018 om stadsutvecklingsnämnden får uppdraget av stadsstyrelsen/stadsfullmäktige och om budgetmedel reserveras för år 2018 för framtagning av underlagsmaterial.

**Stadsarkitektens förslag:** Stadsutvecklingsnämnden föreslår inför stadsstyrelsen att delgeneralplanearbetet för Styrso kan inledas år 2018 förutsatt att budgetmedel för framtagning av underlagsmaterial för planen reserveras och att vägproblematiken löses inför planläggning år 2019.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---

## Stadsstyrelsen 213 §, 22.06.2017

Stadsfullmäktige har den 13 juni 2017 behandlat frågan om budget för 2018 samt ekonomiplan för 2019-2020. Den budget som har antagits bygger på att framtagning av förslag till delgeneralplan görs under 2019. Under 2018 tas underlagsmaterial fram med hjälp av privat finansiering.

**Stadsdirektörens förslag:** Stadsstyrelsen konstaterar att fullmäktiges ovan nämnda beslut ska beaktas i stadsutvecklingsnämndens verksamhetsplanering. Stadsarkitektkansliet meddelar de som ansöker om delgeneralplanering vilka utredningar och inventeringar som behövs i ärendet.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---

## Stadsstyrelsen 155 §, 4.6.2020

### Vägproblematiken

Stadsutvecklingsnämnden tilldelades i budgeten för 2019 ett konsultanslag på 50 000 euro för utarbetande av ett utkast till en delgeneralplan för Svinö och Styrso holmar. Natur- och kulturområdesinventeringarna genomfördes år 2018 och kompletterades 2020. Stadsarkitektkansliet har hållit tre möten med markägarna under 2019–2020 och diskuterat olika bebyggelsestrukturer utgående från inventeringarna och stadens och markägarnas målsättningar.

Interna möten mellan stadsledningen, stadsarkitektkansliet och infrastruktursektorn har hållits för att kartlägga de kommunaltekniska förutsättningarna och samhällstekniska kostnaderna för en exploatering av Styrso.

För att kunna gå vidare med delgeneraplanen behöver vägfrågan över Skobboldholm till Styrso lösas. Samarbetskommittén för Mariehamn och Lemland diskuterade vid sitt möte den 25 februari 2019 frågan om förändring av Skobboldholmsvägen till en kommunalväg. Vägen är en enskild väg med cirka 20 berörda markägare.

Stadsarkitektkansliet har tagit fram en uppskattning över de kommunaltekniska kostnaderna förknippade med en exploatering av Styrso holme.

Utgångspunkten är att Skobboldholmsvägen byggs ut till den kapacitet som trafikökningen förutsätter. Den uppskattade investeringskostnaden för vägsträckan från Järsövägen till kommungränsen är drygt 364 000 euro för själva vägbygget. Förslagsvis skulle investeringskostnaden delas mellan Lemland och Mariehamn om vägen ändras till en kommunal väg.

#### Exploatering av Styrso

Stadsarkitektkansliet har tagit fram en preliminär skiss på bebyggelsestrukturen på Styrso utgående från de utredningar som gjorts som underlag för planläggningen. Förutom de befintliga R-3 områden som är bebyggda och som kan styckas till flera tomter och som finns vid befintlig privat väg kunde uppskattningsvis 50 nya egnahemstomter eventuellt kombinerat med kedjehus byggas på det obebyggda området inne på holmen. Den norra delen och nordöstra och nordvästra bergsområden utgör ett värdefullt naturområde och bevaras för rekreation.

Kostnaderna för byggandet av kommunalteknik för hela Styrso, de befintliga parcellerna inkluderade, är uppskattningsvis cirka 2,2 miljoner euro om vattenförsörjningen dras vattenvägen från Espholm eller cirka 2,6 miljoner euro om vattenledning byggs via Skobboldholmsvägen. Av utbyggnation för kommunalteknik på Styrso hänförs sig cirka 523 000 euro till de befintliga R-3 områden.

#### Inköp av mark

Utifrån stadens tidigare gällande markpolitiska program har staden vid stadsplanläggning av nya bostadsområden köpt in mark och sedan planerat den i egen regi. Detta alternativ kvarstår alljämt, staden kan välja att lägga bud till råmarkspris för fastigheten Styrso 1:12. Nämda fastighet har en yta om cirka 34,5 hektar och kan ge staden ett femtiotal nya bostadstomter.

Om staden går in för att i egen regi stå för utbyggnation av kommunalteknik och övrig infrastruktur beräknas kostnader uppgå till cirka 1,7 – 2,1 miljoner euro för exploateringen av Styrso holme, kostnader för inköp av mark tillkommer.

#### Markägaren ansvarar för exploatering om Styrso

Enligt Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland 6 § kan kommunen ingå ett avtal med markägare om planläggning och genomförande av detaljplan. Efter att delgeneralplanen har trätt i kraft kan kommunen avtala om detaljplanering och byggnation av kommunaltekniken för området. I samband med markanvändningsavtalet kan staden som ersättning för de kommunaltekniska kostnaderna avtala om att erhålla delar av det planerade området för eget behov av re bostadstomter och rekreationsområden, alternativt låta markägaren själv bekosta utbyggnationen av kommunaltekniken inom området.

Staden har att ta ställning till ett strategisk övervägande gällande hur en framtida exploatering av Styrso ska ske, i stadens egen regi genom inköp av råmark eller i privat regi genom att markägaren själv ansvarar för kostnaderna för utbyggnationen av kommunaltekniken på området. Som ett första led i den fortsatta planeringen av området samt för att möjliggöra en framtida exploatering av Styrso holme behöver dock väganslutningen från Styrso över Skobbholm fram till Järsövägen tryggas.

**Stadsdirektörens förslag:** Stadsstyrelsen beslutar att tillskriva Lemlands kommun gällande ett ställningstagande till ombyggnation av Skobbholmsvägen till kommunalväg samt meddelar därtill att staden har intresse av att delta i kostnaderna för ombyggnationen av vägen i fråga.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---

### Stadsstyrelsen 45 §, 11.3.2021

Stadsstyrelsen har i juni 2020 beslutat tillskriva Lemlands kommun avseende ett ställningstagande till ombyggnation av Skobbholmsvägen till kommunalväg. Staden har ännu inte erhållit Lemlands kommuns ställningstagande.

Skobbholmsvägen är en ca. 5 meter bred privat väg och används av ca 20 berörda markägare. Vägservitutet på lantmäterikartan är 8 meter brett. Redan idag är vägen underdimensionerad för befintlig användning.

Från möte med samarbetskommittén mellan Mariehamn och Lemland den 25.2.2019 har noterats att Lemlands kommun har inget eget direkt intresse i vägfrågan i detta skede men har heller inga skäl att motsätta sig en lösning som kan möjliggöra en högre exploatering av Styrso.

Vägen utgör ett hinder för Styrso's utveckling som en framtida resurs för Mariehamns och Ålands tillväxt. En högre exploatering av Styrso förutsätter att kommunikationerna till och från Styrso är ordnad och dimensionerad i den utsträckning som förutsätts av den högre exploateringsgraden. Skobbholmsvägen borde ändras till en kommunal väg med kapacitet för upp till 50 nya boende. Beaktat dagens redan relativt höga exploatering längs Skobbholmsvägen borde vägfrågan utgående från vad som förutsätts av plan- och bygglagen (2008:102) även ur Lemlands perspektiv vara angelägen.

Av 10 § plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland framgår att

”Med ett område i behov av planläggning avses ett område där det för att tillfredsställa gemensamma behov är skäl att vidta särskilda åtgärder, till exempel att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna allmänna områden. Bestämmelserna om områden i behov av planläggning tillämpas också på byggande som på grund av dess påverkan på miljön förutsätter en mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande. Kommunen kan i en kommunöversikt

eller i en byggnadsordning avsätta även ett område där det på grund av dess läge kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planläggning, eller det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen, som ett område i behov av planläggning. Bygglov får inte beviljas inom ett område i behov av planläggning innan de särskilda förutsättningar för bygglov som anges i 74 § har utretts eller områdets byggnadsrätt angetts i en generalplan enligt 21 § 2 mom.”

Stadsledningen bedömer att Skobboldholm såväl för sig som i kombination med Styrösö utgör ett område i behov av planläggning. Mest ändamålsenligt vore att betrakta Skobboldholm och Styrösö som en gemensam bebyggelsehelhet och upprätta en gemensam delgeneralplan för de båda områdena.

Frågan om delgeneralplanering av Styrösö har varit anhängig hos staden sedan 2018. Ärendets fortsatta behandling är helt beroende av att vägfrågan kan lösas. Det finns skäl att såsom ett exempel på hur indelningen i kommuner och avsaknaden av övergripande planering utgör ett hinder för tillväxt och utveckling på Åland uppmärksamma landskapsregeringen på situationen.

**Stadsdirektörens förslag:** Stadsstyrelsen anholder hos Lemlands kommun om

- att Lemland definierar Skobboldholm som ett område i behov av planläggning samt att staden och Lemland i samarbete utarbetar en gemensam delgeneralplan för området Skobboldholm-Styrösö som en ändamålsenlig bebyggelsehelhet.

Staden anholder om kommunens svar senast inom maj månad 2021.

Stadsstyrelsen översänder samtidigt ärendet till landskapsregeringen till kännedom som ett exempel på hur indelningen i kommuner och avsaknaden av övergripande planering utgör ett hinder för tillväxt och utveckling på Åland.

Stadsstyrelsen uppmanar landskapsregeringen att ta sitt politiska ansvar för att tillse att Ålands samhällsstruktur är ägnad att tillgodose invånarnas behov.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

Stadsstyrelsen konstaterar att stadsstyrelsens beslut är i linje med den skrivelse från boende på Styrösö till Lemlands kommun som tillsänts stadsstyrelsen för kännedom.

**Bilaga:**

- Skrivelse; F – Stds 45 §
- 

Stadsstyrelsen 168 §, 9.9.2021

**Bilagor:**

- Utlåtande angående en eventuell ombyggnation av Skobboldholmsvägen till kommunalväg i anslutning till stadens delgeneralplan för Styrösö holme, Lemlands kommun; G – Stds 168 §

Lemlands kommun har den 10.05.2021 med anledning av stadens förfrågan meddelat att kommunen inte kommer att prioritera ett dylikt projekt.

För att kunna gå vidare med delgeneraplanen behöver vägfrågan över Skobbholm till Styrso lösas. Svaret från Lemlands kommun visar att förutsättningar för stadens förstahandsalternativ, att i samarbete med Lemlands kommun anlägga en kommunalväg som skulle ersätta den befintliga enskilda vägen, saknas.

En högre exploatering av Styrso holme är fortsättningsvis önskvärd. Ökad tillgång till naturnära boende i närheten av centralorten stärker både stadens och landskapets attraktionskraft. Staden har nu att överväga andra alternativ för att utverka väggrätt.

Av landskapslag (1957:23) om allmänna vägar i landskapet Åland framgår:

7 §.

Ny landsväg må anläggas:

- 1) om vägen prövas nödig för genomgående långväga samfärdsel eller för annan sådan allmän samfärdsel, som icke huvudsakligen är av allenast lokal betydelse; eller
- 2) om vägen anses nödig för annat allmänt behov.

8 §.

Ny bygdeväg må anläggas, om den är nödig huvudsakligen för kommunens inre samfärdsel eller för annan sådan allmän samfärdsel, som är av allenast lokal betydelse.

24 §.

Beslut om byggande av allmän väg, om förändring av bygdeväg till landsväg, av landsväg till bygdeväg eller av enskild väg till allmän, så ock beslut om indragning av allmän väg eller om att marks begagnande såsom vägs biområde skall upphöra, fattas av landskapsregeringen.

(...)

25 §.

Innan väg bygges, skall vägplan upprättas och fastställas. (...)

Vägplan fastställs av landskapsregeringen, sedan vederbörande kommuns fullmäktige hörts och ägare av fastighet och andra, vilkas fördel eller rätt kan beröras av planen, beretts tillfälle att framställa påminnelser.

Vägplan får inte fastställas i strid med antagen detalj- eller generalplan. (2008/103)

**Stadsdirektörens förslag:** Stadsstyrelsen anhåller hos Ålands landskapsregering om att landskapsregeringen, om landskapsregeringen inte på annat sätt kan utverka att väganslutningen över Skobbholm kan förverkligas som kommunal väg, dels fastställer en vägplan för och dels anlägger en bygdeväg som förbinder Styrso holme med Järsövägen.

**Beslut:** Förslaget godkänns.

---