

Delgeneralplan för Styrso holme (Stfge)

Dnr MHSTAD/360/2018

Stadsutvecklingsnämnden 21 §, 22.05.2017

Bilagor:

- Anhållan om delgeneralplan av lägenhet Rnr 1:12 på Styrso holme, syssloman på Styrso Magnus Kalm, 15.8.2016; A – SUN 21 §
- Ägoförhållanden och markarealer på Styrso, Stark april.2017; B – SUN 21 §
- Ortokarta över Styrso; 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 Styrso holme. Den aktuella lägenheten omfattar 69 % av Styrsos markareal.

Stadsutvecklingsnämnden har därför diskuterat en planläggning av Styrso. 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 Styrso.

Situationen idag

Ägo förhållandena

Styrso omfattar 500 300 m² 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 Styrso by Rnr 1:2 ägs av Mariehamns stad. De övriga fastigheterna är i privat ägo. Vattnet runt Styrso ägs av landskapet Åland.

Gällande plansituation

Styrso holme är inte planerad med fastställd bindande generalplan och är inte detaljplanerad. Styrso 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 Styrso med markanvändningen rekreativområde R och för en 50 m bred strandzon med markanvändningen naturskyddsområde SN-2. På den norra delen och den västra delen av Styrso 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 infrastrukturektorn 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 alltså, staden kan välja att lägga bud till råmarkspris för fastigheten Styrso 1:12. Nämnda 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 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 väkanslutningen 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.
