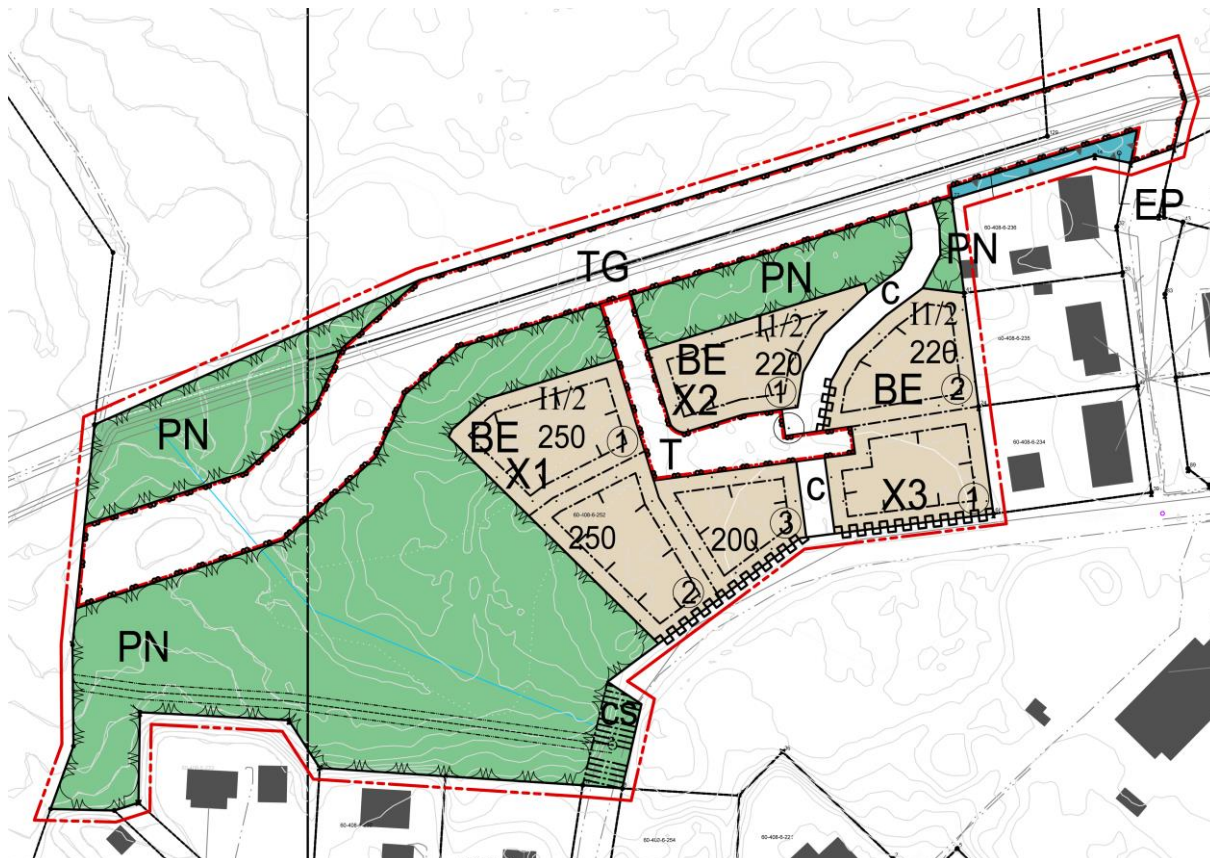


PLANBESKRIVNING

för detaljplan för Finström, "Norra Knappelstan",
fastigheterna 60-408-6-209 och 60-408-6-252



SAMRÅDSVERSION

Version daterad 04.08.2020

Innehållsförteckning

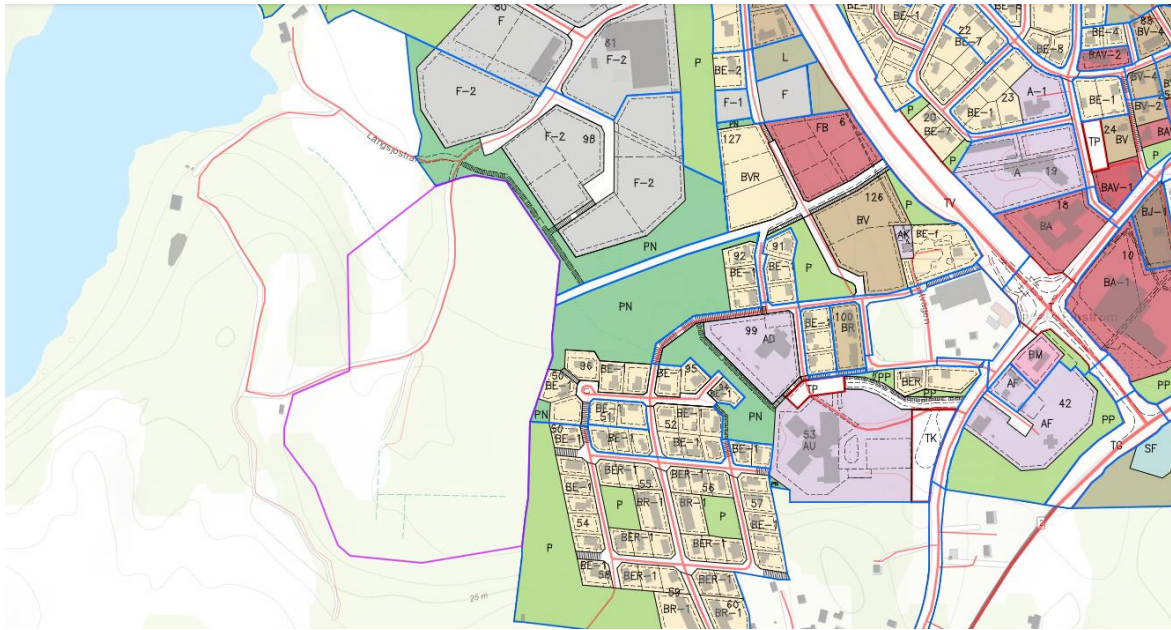
Befintliga förhållanden.....	3
Begränsningar	4
Fornminnen.....	4
El	4
Vatten	4
Natur	4
Servitut.....	11
Utgångspunkter.....	11
Avvägningar.....	11
Övrigt om utformning m.m.	12
Trafik	12
Dricksvatten, avlopp, sophantering	14
Planeringsskeden	14
Genomförande och uppföljning av detaljplanen	15
Om samråd.....	15
Om utställning	16
Bilagor	16

Befintliga förhållanden

Området som nu detaljplaneras omfattar totalt 2,8 ha. Området är delgeneralplanerat. Stora delar av Godbyområdet har en delgeneralplanen som är laga kraft vunnen 27.08.2010. En del av delgeneralplanen ändrades år 2014. (Laga kraft den 13 januari 2015.) I ändringen finns band annat det här området. Ändringen utpekar området som avsett för bostadsmark och närrecreation. Enligt plan- och bygglagens 26 § ska detaljplaner följa generalplaner.

Planområdet är också redan detaljplanerat. Men ändringen av generalplanen ger en delvis ny riktning för området. Det är förenligt med delgeneralplanen att göra den nya detaljplanen.

Vissa omkringliggande områden är detaljplanerade under olika tidsperioder och för olika ändamål. Några anslutande områden är planerade för bostäder, ett för industri. Detaljplaner som direkt påverkas av den här detaljplaneringen är detaljplanerna 1-060-408-052 och -073.



Plansituation 27.06.2018, skärmdump från Finström kommuns hemsida

Norrut innehåller detaljplan 1-060-408-056, antagen 2000 huvudsakligen industriändamål. En del av området har för inte länge sedan omplanerats med hänsyn till utvecklingsmöjligheter för Optinova, detaljplan **1-060-408-XXX, antagen 20XX**. Den delen är dock inte direkt anslutande till den här nya detaljplanen. Österut sticker ett vägområde in en anslutningskil för trafik genom det s.k. Påsaområdet, detaljplan 1-060-408-073, antagen 2013. Österut ligger också ett park-, och bostadsområde, detaljplan 1-060-408-052 antagen 1996. Och söder ligger ett äldre bostadsområde, som har en parkremsa mot "Norra Knappelstan", detaljplan 1-060-408-016, laga kraft vunnen 1974. Direkt västerut finns inte några detaljplaner.

Detaljplaneområdet ligger i västra delen av Godby, direkt anslutande till den befintliga täta bebyggelsen. Lite västerut från detaljplaneområdet ligger Långsjön. Detaljplaneområdet är i dagsläget obebyggt och består av skog och sank mark.

Området ligger inom ett vattenskyddsområde. Naturinventeringar är gjorda. För detaljplaneområdet, framkommer inte några speciella naturvärden.

Begränsningar

Fornminnen

Det finns inte några kända fornminnen på området.

El

På området finns bolagsägda el- och vissa telefonledningar. Ålands Elandelslags elledningarna är 10kV:s ledningar. Ledningarna följer ungefär sedan tidigare planerad tillfart från Påsaområdet.

Vatten

Den nya detaljplanen ligger inom ett vattenskyddsområde. Den här detaljplanen springer också ur ett större sammanhang med hela Sandbolområdet. Nedan följer önskemål och information Ålands Vatten framfört hänsyn till vattenskyddsområdet i samband med planering av hela Sandbolområdet:

- LOD – lokalt omhändertagande av vatten är viktigt
- Fördröjningsmagasin (kan gärna vara flera stycken) borde finnas – vatten behövs till vattentäkten, men det får inte vara för smutsigt (Sandbolområdet)
- 100 m från stranden önskas obebyggt som får vara filtreringszon
- Långsjön beräknas ligga max på +0,5 m jmf normalvattennivå
- Undvika hårdgjorda ytor
- Våtmarker, kärr o.dyl. får gärna vara kvar p.g.a. att de är naturliga magasin att samla upp regnvatten

Natur

Området har naturinventerats av Faunatica Oy. Det område som nu detaljplaneras innehåller inte några anmärkningsvärda naturskyddsvärden. Däremot är det av vikt att utföra byggnationerna utan att inkräkta på angränsande områden som innehåller värdefull natur. För att skapa förståelse för detta bifogas här först ett utdrag ur Faunaticas Sandbolrapport. Och sedan ett utdrag ur Faunaticas tilläggsrapport som inkluderar nu aktuellt område.

Utdrag 1 - Sandbolrapporten:

4. Slutsatser och rekommendationer

4.1. Växtarter och biotoper

I samband med utredningen avgränsades sju särskilt hänsynskrävande biotoper enligt landskapsförordningen om skogsvård, som är viktiga för skyddet av naturens mångfald. Av dessa är fyra alkärr (objekten 1, 2, 5 och 9), två hassellundar (objekten 6 och 11) och två skilda bergsimpediment med en lägre skoglig produktion än tvinmark (figur 13). Utöver dessa avgränsades fem värdefulla lundobjekt och en torräng (CR), som är viktiga för naturens mångfald. Bland de avgränsade lundarna tillhör objekt 7 värdeklass I och torrängen värdeklass II. De övriga objekten tillhör värdeklass III. Objektsavgränsningarna framgår ur figur 2.

Lundobjektet 7:s biotoper är örtrika mo-grankärr (EN), friska mesotrofa lundar (VU) och rännilar i barrskogszonens momarker (DD.) Värdeklassificeringen påverkades starkt av den i området förekommande regionalt hotade (RT) trådfräken, varav det efter 1960-talet bara finns några observerade förekomster, den senaste från år 2002 (Laji.fi). Inom området påträffades även den nära hotade (NT) bäckveronikan.

Torrängsobjekt 12 består av luddhavretorräng (CR), gräsrik torräng (CR) och hållmarkstorräng (EN). Bland hotade arter påträffades där de nära hotade (NT) ängsnejlikan och gulmåran. Torrängen har inte betats eller slagits under den senaste tiden och hotas nu av igenväxning.

Bland anmärkningsvärda växtarter observerades, förutom de redan nämnda, en grupp med enar växande på Åkerholmen. Engruppen är landskapsmässigt värdefull. Bland dessa är de över 6 meter höga enarna fridlysta.

Allmänt rekommenderas att samtliga avgränsade objekt i värdeklasserna I och II sparas i samband med markanvändningen. Biotopobjekten i värdeklass III rekommenderar vi att bevaras från byggverksamhet och annan försvagande verksamhet, alltid då det med måttliga medel är möjligt. Bevarandet av kulturbiotopernas naturvärden förutsätter att betet fortsätter.

Av de anmärkningsvärda växtarterna är trådfräken regionalt betydande. De övriga växtobservationerna är främst lokalt värdefulla. De lokalt värdefulla växtarternas förekomster rekommenderar vi att beaktas i samband med markanvändningen då det med måttliga medel är möjligt. Vi rekommenderar att de regionalt värdefulla växtarterna bevaras i samband med markanvändningen. Det är förbjudet att plocka, insamla, klippa av, ta upp med rot eller förstöra skyddade växter.

4.2. Fåglar

Fågeltätheten inom området är rätt stor, men artsammansättningen vanlig. Samtliga av de s.k. anmärkningsvärda arterna som observerades är vanliga häckningsarter på Åland, och de är inte känsliga för förändringar i livsmiljön. Den mest krävande arten är mindre hackspett, men den häckar troligen inte inom området. Områdets häckande fågelfauna sätter därmed inga gränser för områdets markanvändning.

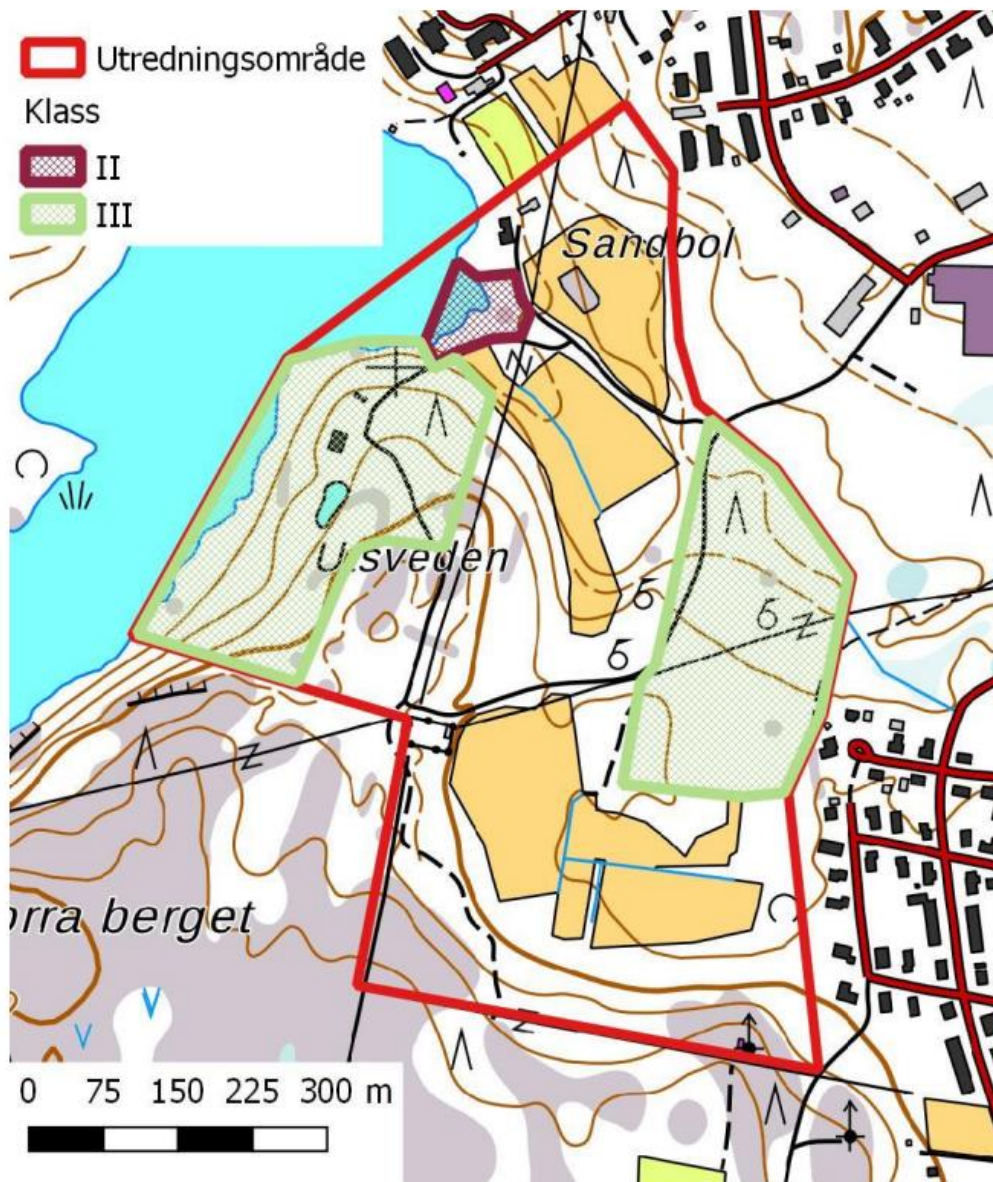
4.3. Fladdermöss

Inom utredningsområdet förekommer inga fortplantningsplatser för fladdermöss. Från utredningsområdet avgränsades ett till arealen litet område som är viktigt för fladdermössens födosök (klass II). Inom detta område observerades fladdermöss hela sommaren, bland dem även sällsynta arter. Därtill avgränsades två andra områden som fladdermössen använder (klass III). Inom dessa observerades fladdermöss genom hela sommaren, men individantalet var lägre och arterna vanliga.

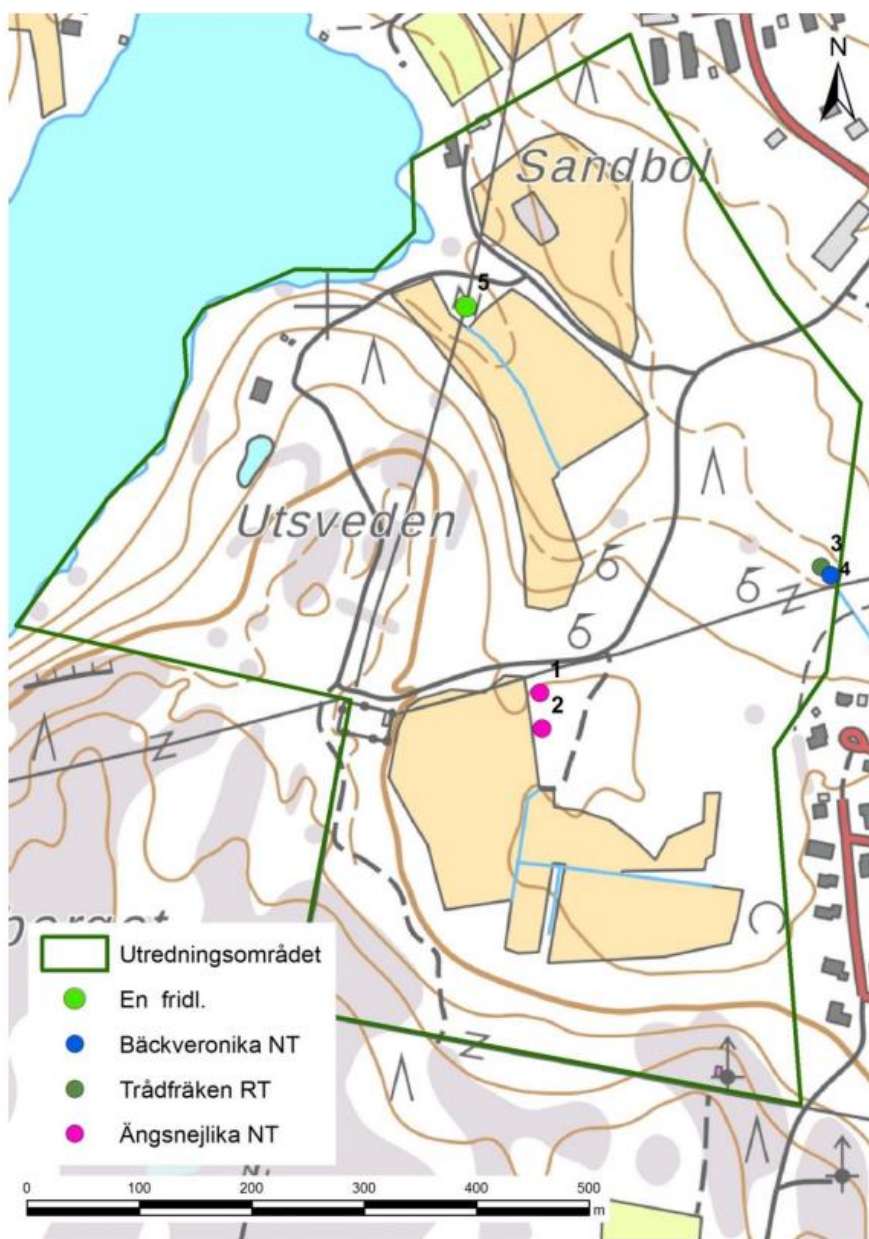
Det viktiga området för fladdermössens födosök, dvs. den till arealen lilla aldungen vid stranden, rekommenderar vi att bevaras i naturtillstånd. De övriga områdena kan bebyggas, men delar av områdena borde lämnas trädbevuxna.



Figur 3. De värdefulla biotopobjekten (1–13).



Figur 6. Fladdermössens viktiga område för födosök (klass II) och andra viktiga områden för fladdermössen (klass III).



Figur 2. De anmärkningsvärda växtartobservationerna i utredningsområdet.

Utdrag 2 – det aktuella området med mera:

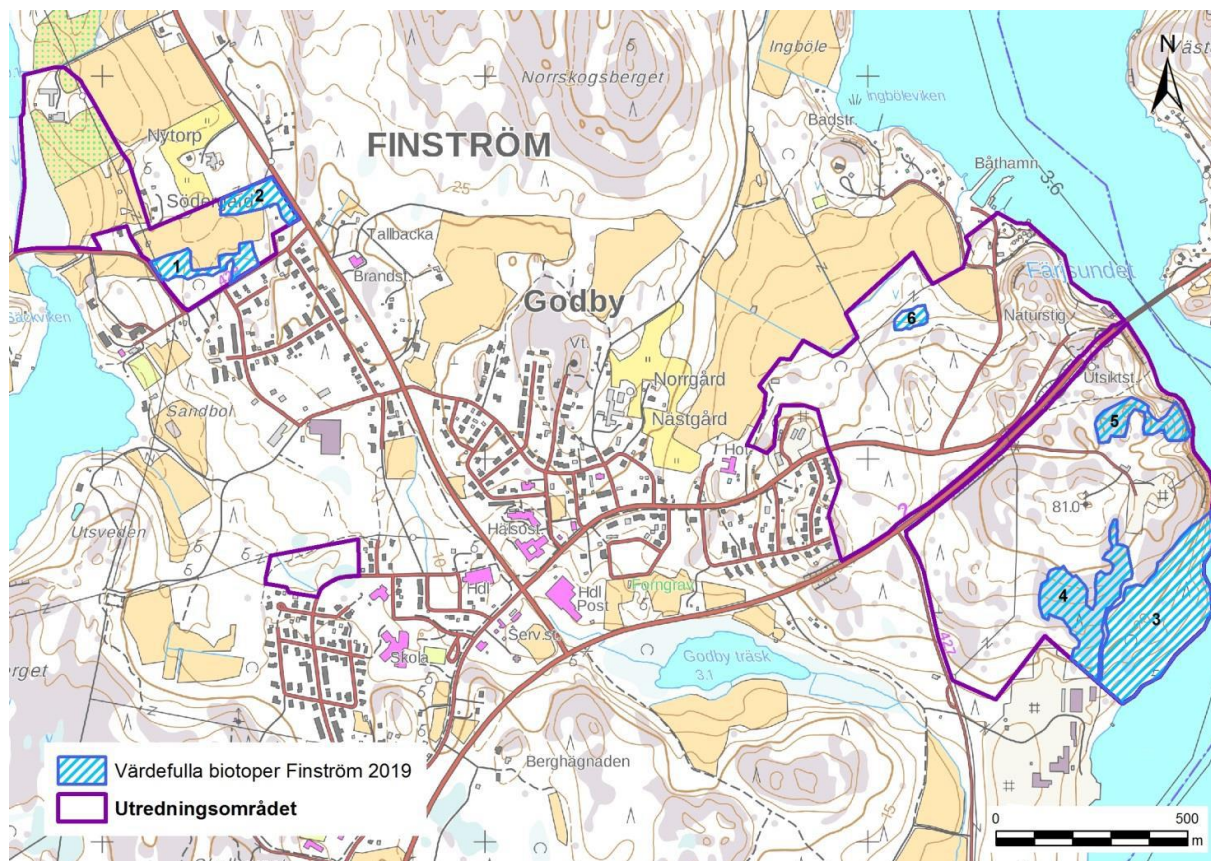
4. Slutsatser och rekommendationer

4.1. Växtarter och biotoper

..

Objektsavgränsningarna framgår ur figur 4.

Allmänt rekommenderas att samtliga avgränsade objekt i värdeklasserna I och II sparas i samband med markanvändningen. Vi rekommenderar därtill att biotopobjekten i värdeklass III bevaras från byggverksamhet och annan försvagande verksamhet, alltid då det med måttliga medel är möjligt. Bevarandet av kulturbiotopernas naturvärden förutsätter att bete fortsätter.



Figur 4. De värdefulla biotoperna.

4.2. Fladdermöss

..

Fladdermössen behöver inte beaktas i samband med markanvändningen.

4.3. Fåglar

..

Skogsfågeltätheten i Knappelstan var rätt stor men inom området påträffades inga hotade arter eller EU direktivarter. Områdets lilla areal gör att området inte har någon större betydelse för fågelfaunan.

Servitut

Området berörs av ett servitut. Det finns ett servitut för skyddsområde för Långsjön-Markusbölefjärden - skyddsområde för vattentag Y2001-17323. Om vattenskyddsområdet står det i ett eget underkapitel ovan. Servitutet kvarstår.

Nu förlängs en matarled mot Sandbol. I framtiden kan vidare planering och byggande av matarleden minska behovet av servitut 000-2018-K37207 för vägrätt, som finns i det bredvidliggande Sandbolområdet.

Utgångspunkter

Själva detaljplaneområdet berör 2 fastigheter. Båda ägs av Finströms kommun.

Utöver de fastigheter som helt eller delvis ligger inom detaljplaneområdet finns i det nuvarande planeringsläget, 04.08.2020, 9 fastigheter som utgör rågrannar.

Då planeringen av denna detaljplan är en utbrytning ur planeringen av hela Sandbolområdet kan man konstatera att Finströms kommun och planeraren varit i kontakt med olika intressenter, såsom landskapsregeringens kulturbyrå, samt naturbyrå, Ålands Vatten Ab och Ålands Elandslag Ab och jobbat med att hantera de önskemål och begränsningar som framkommit.

Avsikten med den här detaljplanen är att möjliggöra trivsamt bostadsbebyggelse som är förenlig med en framtida utbyggnad av Sandbolområdet och som beaktar de begränsningar och förhållanden som finns.

Avvägningar

Befintliga förhållanden har beaktats. Uppsatta målsättningar har beaktats och överensstämmer med detaljplanens centrala innehåll. Områdets särskilda förutsättningar har inarbetats i detaljplanen.

Bostadsområdet ska utgöras av 1- och 1,5-våningshus av egnahemstyp. Tomtstorleken är måttlig, men byggnadsplaceringen inom det området är i gengäld friare. Placeringen i det till det östra bostadsområdet direkt anslutande bostadsområdet vid Hjortronvägen är också av det friare slaget.



Exempel på armerat gräs, ett sätt att ordna vattengenomsläpplig parkering

Det finns parkområden avsatta till gang för både flora och fauna, samt som skydd för bostadstomter. Områdena behöver dock sättas i ett större sammanhang, eftersom den här detaljplanen omfattar en så ringa areal. Detaljplanen beaktar tidigare planerade och möjliga framtida rörelsestråk för rekreations- och transportändamål. Bostadsområdet ligger i direkt anslutning till ett daghem bakom vilket det finns en skola. Således finns tillgång till offentliga lekplatser på fritiden helt nära.

Förhoppningsvis kan den här detaljplanen på sikt harmoniskt ingå i en större helhet.

Övrigt om utformning m.m.

Trafik

Trafik till området kommer att ledas genom det s.k. Påsaområdet.

Där gc-leder korsar motorleder ska motorlederna smaltas av eller upphöjas eller på annat sätt skyddas för att öka säkerheten för den oskyddade trafiken. Belysning bör placeras så att den lyser upp korsningarna ordentligt. Korsningar mellan motortrafik och oskyddad trafik bör också särskilt utmärkas på ett för synhindrade noterbart sätt.



Exempel på gatudetaljer – upphöjd gc-led i korsning med motorled



Exempel på gatudetaljer - refug till skydd för gc-led



Exempel på gatudetaljer – vänster: materialbyte för att uppmärksamma t.ex. övergångsställe, höger: avsmalning av gata



Exempel på gatudetaljer – parkeringsficka

Genom lämplig uppbyggnad av grusbaserade gc-leder, med stenmjöl i det översta skiktet, underlättas framförande av alla forskaffnings- och transportmedel med hjul, såsom barnvagnar, cyklar, rullstolar, rullatorer, m.m..

Dricksvatten, avlopp, sophantering

På området finns för närvarande inte någon känd kommunal dricksvattenledning. Vattenledning behöver byggas vid genomförande av detaljplanen.

Säkerställande av adekvat omhändertagande av avloppsvatten är extra viktigt inom vattenskyddsområde. Kommunalt avlopp torde ses som ett fördelaktigt i det avseendet, dels med tanke på mängden nya bostadsbyggnader som väntas, dels med tanke på enkelt underhåll för enskilda fastighetsägare. Kommunalt avlopp finns inte i området, utan behöver byggas i samband med genomförande av detaljplanen.

Sophantering ska arrangeras på av kommunal renhållningsmyndighet godkänt sätt. Källsortering bör uppmuntras.

Planeringsskeden

Skedena fylls i helt vartefter de inträffar.

- Godkännande av planläggare - samhällsnämndens beslut 29.01.2019 § 11
- Fastställande av målsättningar - kommunfullmäktiges beslut XX.XX.XXXX § XX

- Hörande i beredningsskedet genom samrådsmöte XX.XX.XXXX på kommungården, Skolvägen 2 i Finström. Samrådsmötet hade annonserats i NNN XX.XX.XXXX alt. meddelats till alla berörda parter per brev, postat XX.XX.XXXX.
- Utställning XX.XX.XXXX- XX.XX.XXXX enligt kommunstyrelsens beslut XX.XX.XXXX § XX.
- Antagande genom kommunfullmäktiges beslut XX.XX.XXXX § XX.
- Laga kraft XX.XX.XXXX.

Genomförande och uppföljning av detaljplanen

Finströms kommun äger själv den detaljplanerade marken.

Finströms kommun kommer att ingå behövliga avtal och låta utföra de infrastrukturella förutsättningarna för bostadsbebyggande av detaljplaneområdet, samt sälja tomter för bebyggande. I målsättningsdokumentet framkommer ekonomiska principer för genomförandet av detaljplanen. *”Finströms kommun som låter utföra planeringen kommer också initialt att bära kostnaderna för utbyggnaden av gator och teknik tillsammans med Finströms Kommunaltekniska Ab.*

Samtliga tomter avses anslutas till de allmänna avlopps-, vatten- och fjärrvärmenätena.

Genom särskilt avtal mellan kommunen och Finströms Kommunaltekniska Ab fördelas kostnader för utbyggnad av kommunal teknik. Finströms kommunal tekniska Ab har i styrelsebeslut FK TAB §1016 uttalat sig om grunderna för en sådan fördelning.”

Det ankommer på envar tomtköpare att fullfölja tomtköpet med bebyggande i enlighet med köpeavtal, detaljplanen och gällande lagstiftning.

Om samråd

Text läggs till här i samband med samrådet.

Om utställning

Text läggs till här i samband med utställningen.

Bilagor

- A. detaljplanens målsättningar
- B. beslut gällande vattenskyddsområde (Ålands Landskapsregering, 2015)
- C. kulturinventering Sandbol (Ålands landskapsregering - Kulturbyrån, 2018)
- D. naturinventering (Faunatica Oy, 2018)
- E. naturinventering (Faunatica Oy, 2019)
- F. illustrativ plankarta – med bebyggelse- och gatuexempel (hela Sandbolutkastet)
- G. samrådsredogörelse (läggs till efter samråd)
- H. utställningsredogörelse (läggs till efter utställning)