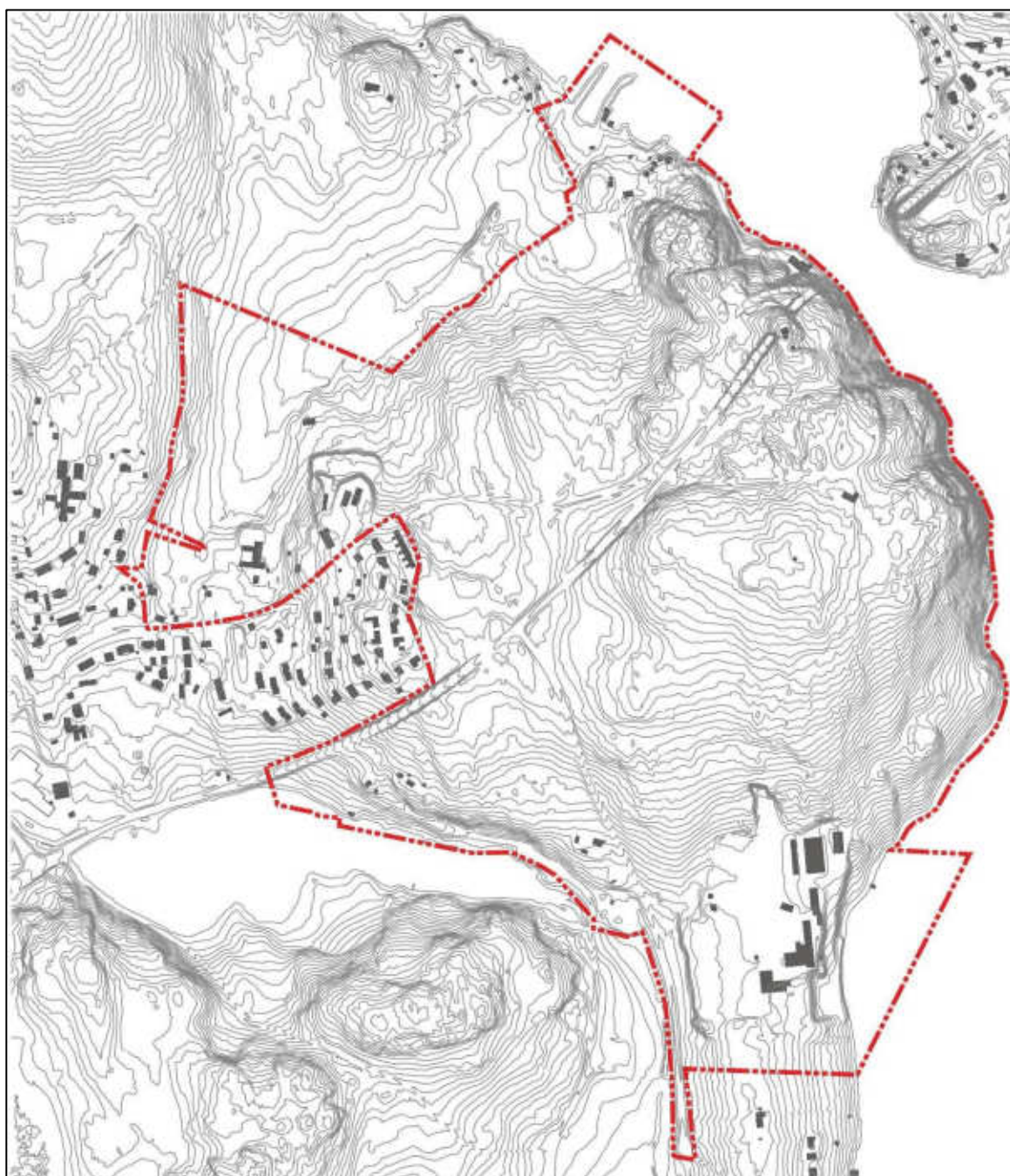




FINSTRÖMS KOMMUN
GODBY

ÄNDRING AV DELGENERALPLAN FÖR NORRA GODBY.

Beskrivningen gäller en karta som är daterad den 10 november 2024



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	3
1.1	Identifikationsuppgifter	
1.2	Planområdets läge	
1.3	Planens namn och syfte	
1.4	Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och Källmaterial som berör planen	
2.	SAMMANDRAG.....	4
2.1	Planprocessens olika skeden	
2.2	Ändring av delgeneralplanen	
2.3	Genomförandet av delgeneralplanen	
3.	PLANENS MÅL.....	4
4.	UTGÅNGSPUNKTER.....	4
4.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	
4.1.1	Allmän beskrivning av området	
4.1.2	Naturmiljön	
4.1.3	Den byggda miljön	
4.1.4	Skyddade områden	
4.1.5	Markägförhållanden	
4.2	Planeringsituation	
4.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	
5.	OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DELGENERALPLANEN.....	10
5.1	Behovet av ändring av delgeneralplanen	
5.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	
5.3	Deltagande och samarbete	
5.3.1	Ändringar som gjorts på basen av inlämnade utlåtanden och synpunkter.	
6.	REDOGÖRELSE FÖR ÄNDRINGEN AV DELGENERALPLANEN.....	11
6.1	Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar	
6.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	
6.3	Störande faktorer i miljön	
7.	DETALJPLANENS KONSEKVENSER.....	25
7.1	Påverkan på naturen	
7.2	Påverkan på landskapsbilden	
7.3	Planens samhällsekonomiska konsekvenser	
7.4	Planens sociala och kulturella konsekvenser	
8.	GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN.....	26
8.1	Genomförande och tidtabell	
	BILAGA 1. Detaljplanekarta och planbeteckningar	
	BILAGA 2a. Målsättningar och avgränsning av området, kfm 11.11.2021 §58	
	BILAGA 3. Baskarta	
	BILAGA 4. Ålands Skogsindustrier Ab: anhållan	
	BILAGA 5. Naturinventering	
	BILAGA 6. Landskapsregeringens utlåtanden i samband med underrättelse om planläggning	
	BILAGA 8. Samrådsprotokollet 16.9.2024	
	BILAGA 9. Planläggarens bemötande mot inlämnade synpunkter	

1. BAS- OCH IDENTIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Finströms kommun

Ändring av delgeneralplanen berör:

- Fastigheterna 60-408-1-3, 60-408-1-8, 60-408-2-46, 60-408-3-28, 60-408-5-108, 60-408-5-109, 60-408-8-3, 60-408-7-0, 60-408-17-0, 60-408-24-2 och 60-408-878-1 och Hamnvägen i Godby by.
- Del av fastigheten 60-408-1-4, 60-408-2-37, 60-408-2-40 och 60-408-5-116.
- Del av von Knorringsvägen, nya Godbyvägen, Strömsängsvägen, Hamnvägen och Imbölevägen.

Genom delgeneralplaneändringen ändras:

- På östra sidan av nya Godbyvägen: delar av L-områden till industri- och lagerområden F1 (Ålands skogsindustriers och landskapets områden) och till bostadsområde B/1 (gamla flisområdet). Ytterligare anvisas områden med värdefull natur som skyddade biotoper.
- På nordvästra sidan av von Knorringsvägen: FL/L (landskapets vägunderhållslager), FB (landskapets kontorshus), HF (Godby hotell), RN (parkområde vid Godby hotell), B och BS -områdena till ett sammanhängande bostadsområde B/1. Del av L -områden till B/1 -området (landskapets åkerområde vid Hamnvägen) och del av LM-område till område för fritid och turism U (Uffe på berget).
- En vägförbindelse anvisas till det nya bostadsområdet på gamla flisområdet. Ytterligare kompletteras gång- och cykelvägsnätet.

Utarbetad av:

Arkitektbyrå Ursula Koponen
Dalkarbyvägen 125
22150 Jomala

Behandling: Beslut om ändring av delgeneralplanen: Samhällsnämnden tar initiativet 29.10.2019 §130 och Kommunfullmäktige antar målsättningar 26.04.2021. Samrådsmötet 16.9.2024
Förslag till delgeneralplan, kommunstyrelsen xx.xx.xxxx
Utställning xx.xx. - xx.xx.xxxx

1.2. Planområdets läge

Planområdets areal är ca 134 ha. Det omfattar nordöstra delen av centrum. Området avgränsas av Stallvägen i väst, Ålands skogsindustrier i söder, småbåtshamnen i norr och Färjsundet i öst.



1.3. Planens syfte

Målet för ändring av delgeneralplanen är att anvisa nya bostads- och industriområden i Godby och uppdatera markanvändning på områdena där förhållandena har avsevärt ändrats efter antagandet av den gällande delgeneralplanen 2010.

2. SAMMANDRAG

I delgeneralplaneändringen har de av kommunfullmäktige antagna mål uppnåtts. Två alldeles nya bostadsområden har anvisats samt utvidgningsmöjligheter för befintlig bebyggelse i anslutning till färdig kommunalteknik. Nya områden för industri- och lagerbyggnader har anvisats och deras eventuella störande inverkan på bosättningen beaktats.

Värdefull natur har lämnats utanför exploatering och stora rekreations- och jord- och skogsbruksområden lämnats.

Behovet av trygga gång- och cykelförbindelser mellan olika områden har beaktats och anläggandet av nya vägar och långa nya stamledningar minimerats genom att anvisa bebyggelse i närheten av befintlig infrastruktur.

3. PLANENS MÅL

Kommunfullmäktige antog målsättningarna till ändring av delgeneralplan för nordöstra Godby den 11 november 2021, § 58. Målsättningarna och avgränsning av området i BILAGA 2a. Efter detta har planområdet begränsats till att i första hand omfatta endast kommunens och landskapets mark samt Ålands skogsindustrier Ab:s område. Privat mark tas med endast, om på detta sätt fås en bättre helhetslösning.

Mål för fastigheten 60-408-24-2, Ålands Skogsindustrier Ab:

- Ålands Skogsindustrier Ab har förvärvat år 2019 ett 11,9 ha stort område norr om det nuvarande verksamhetsområdet. I den gällande delgeneralplanen har området anvisats som L-område. Området ska anvisas som industriområde med beaktande befintliga fornminnen och eventuella skyddsvärda biotoper.

Mål för landskapets område 60-408-1-4, Pehrsberg:

I den gällande planen har området anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område L och jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden LM.

- På området högst uppe på berget, där bl.a. övningsbanan för hundar ligger, anvisas ett bostadsområde. En vägförbindelse med gång- och cykelbana anvisas.
- Områdena vid Strömsängsvägen anvisas som industri- och lagerområden med ett skyddsgrönområde mot Nya Godbyvägen.
- Åkerområdet vid Hamnvägen anvisas som bostadsområde.

Mål för andra områden:

- Markanvändning kring Stallvägen och Godby hotells tomt uppdateras.

4. UTGÅNGSPUNKTER

4.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

4.1.1. Allmän beskrivning av området

Planområdet omfattar två olika miljöer: ett bergigt barrskogsområde i norr och ett åkerdominerat område i nordväst. Vid norra stranden ligger kommunens småbåtshamn och Teboils oljelager. Skogarna utgörs till största delen av olika typ av skog i naturtillstånd men omfattar även ett planterat arboretum vid von Knorringsvägen. Åkrarna hör till ett vidare odlingslandskap som är av stor landskapsmässig betydelse. Befintlig gammal bebyggelse vid

Stallvägen och von Knorringsvägen ligger på ett impediment men planterade träd och trädgårdar har ändrat den ursprungliga naturtypen till ett parkartat område.

4.1.2 Naturmiljö

Planområdets natur och fladdermöss inventerades år 2019 av Faunatica. Inventeringen finns i BILAGA 4.

Planområdet domineras av skogsmark. Terrängen är varierande. Vid norra och nordöstra stranden sluttar berget brant till havet. Sluttningarna är svårgenomträngliga pga. stenblock och delvis tätt trädbestånd. Den högsta punkten på Pehrsberg ligger +50 m över havet. Lägsta områden finns vid småbåtshamn där medelhöjden på parkerings- och förvaringsfältet är +5m I trädbeståndet dominerar barrträd, tall och gran. Skogarna omfattar både moskogor med murket träd, hållmarksskogor med enhetliga lavtäck och mindre parter av lundartade skogar. Undervegetation består av sedvanliga växter, blåbär, lingon, harsyra, ekorrbär mm. Fridlysta växter finns inte men vid planområdets nordvästra gräns har påträffats den nära hotade nästroten.

I västra delen finns vida åkerområden som fortsätter utanför planområdet och bildar ett vackert odlingslandskap med märkbart värde för centrums miljö. Öppet åkerområde sträcker sig ända till Imbölevägen vid stranden med utsikt till havet. Åkrarna kantas på östra sidan av skogsområde med olika planterade träd, Godby arboretum.

4.1.3 Den byggda miljön

Byggnadsbeståndet

Östra sidan av Nya Godbyvägen:

Landskapets mark är obebyggd bortsett från en kontorsbarack vid övningsbanan för hundar. Ålands Skogsindustrier Ab:s område är bebyggt med flera industri- och lagerbyggnader samt kaj vid stranden.



Ålands Skogsindustrier Ab

Nordvästra sidan av Nya Godbyvägen:

På detta område finns fyra egnahemshus vid Stallvägen-von Knorringsväg, landskapets vägunderhållsbas med kontorsbyggnad och tre lagerhus, vid stranden Teboils oljehamn med fem oljecisterner, kontorshus och några förråd, en lagerbyggnad vid Färjsundsbron och på berget ovanpå tunneln en kaffebyggnad "Uffe på berget".

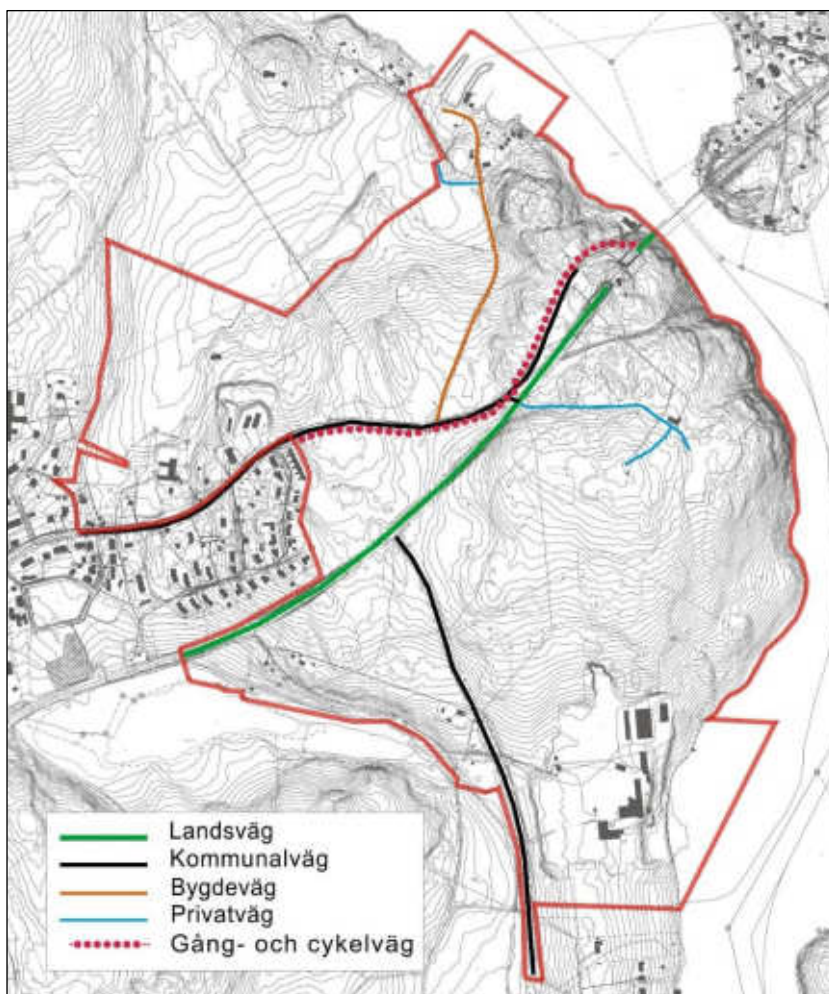


Nordvästra delen av planområdet

Trafiklederna

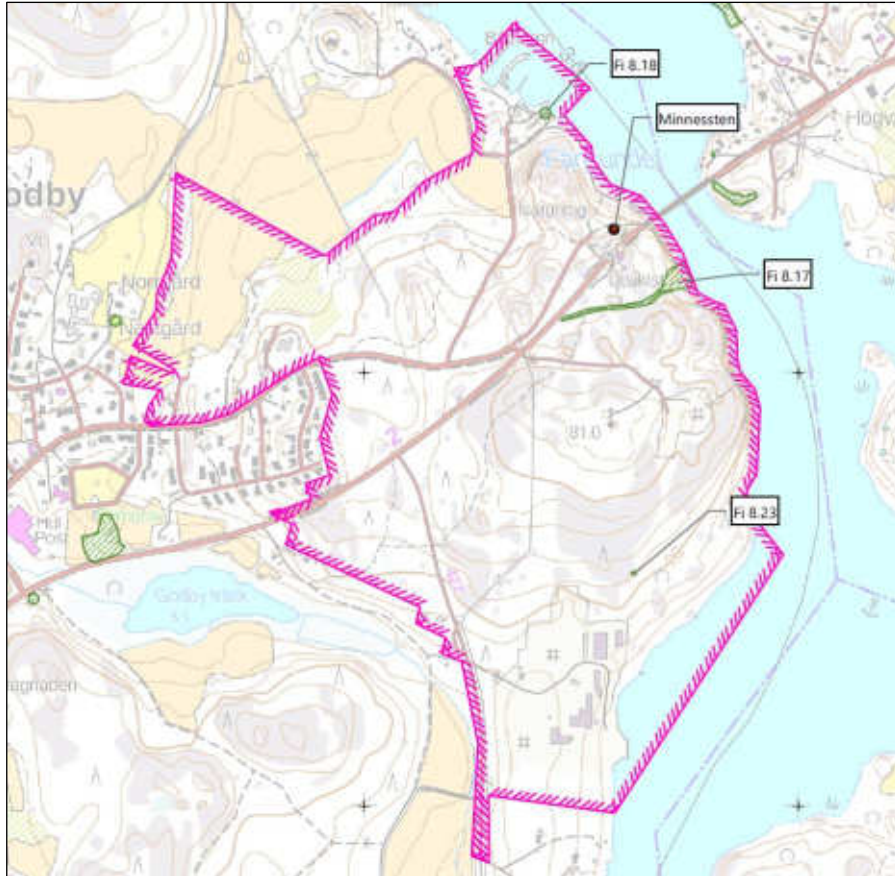
Landsväg 2 (Nya Godbyvägen) går genom området och har T-korsningar med Strömsängsvägen och von Knorringsvägen. En anslutning till det gamla flisområdet där det finns en övningsbana för hundar samt en telemast är avspärrad med en bom för obehörig trafik.

Strömsängsvägen och von Knorringsvägen är asfalterade kommunalvägar. Hamnvägen som leder från von Knorringsvägen till båthamnen och oljelager är en landskapsägd bygdeväg. Av Hamnvägen avviker en grusbelagd privat väg, Imbölevägen, till bebyggelsen vid stranden. Gång- och cykelled finns endast vid von Knorringsvägen.



4.1.4. Skyddade områden

En separat fornminnesinventering har inte gjorts. På planområdet finns följande tre kända skyddade fornminnen och ett objekt med kulturhistoriskt värde:



Fi 8.17: Hör till kommunikations- /maritima lämningar. Väglämning. Sentid.

Fi 8.18: Hör till ristningar och minnesmärken. Ristning. Belägen invid cisternerna i bränslelager. Sentid.

Fi 8.23: Två stycken befästningsanläggningar. Fältbefästning. Historisk tid.

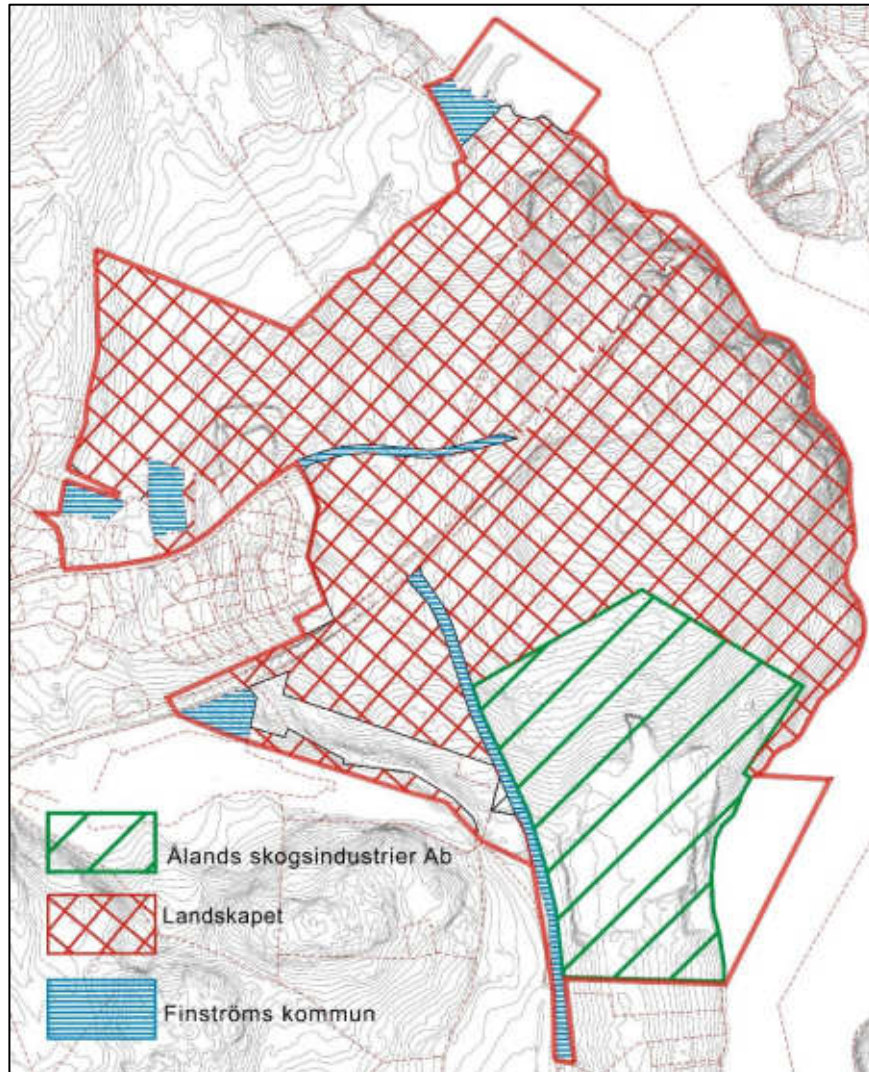
Kulturhistoriskt värdefulla objekt

På planområdet finns två minnesstenar från inbördeskriget. På bergsområdet vid Uffe på Berget en minnessten för de röda och vid korsningen von Knorringsväg/Engelsgränd för de vita. Minnesstenarna har ett kulturhistoriskt värde och får därmed anses skyddsvärda.

På området finns ett kulturhistoriskt värdefullt objekt: en äldre bostadsbyggnad vid Engelsgränd (K4). Den kvarvarande portalen av det kulturhistoriskt värdefulla, nedbrunna Godby hotellet kan klassas som ett minnesmärke.

4.1.5. Markägoförhållanden

Största delen av planområdet omfattar landskapets mark (fastigheterna 60-408-1-4 och 60-408-1-8 samt landsväg 2 och Hamnvägen). Ålands Skogsindustrier Ab äger en industrifastighet (60-408-24-2) vid stranden i områdets sydöstra del. I kommunens ägo är båthamnen, fastigheten 2:37 (två skiften, ett vid Godby träsk och ett vid Stallvägen), hotellområdet 1:3 och kommunalvägarna. Mindre del av området vid von Knorringsvägen och på östra sidan av landsväg 2 är i privat ägo.



Markägandet på planområdet

4.1.6 Samhällsteknisk försörjning

Vatten och avlopp

Heltäckande avlopps- och vattenledningsnätet saknas på området pga. att det i stort sett är obebyggt. Bebyggelsen vid von Knorringsvägen är ansluten till kommunens avlopp och vatten. Avloppsnätet sträcker sig inte till området. Norra Ålands avloppsledning till reningsverket i Mariehamn går runt området på dess norra och södra sida.

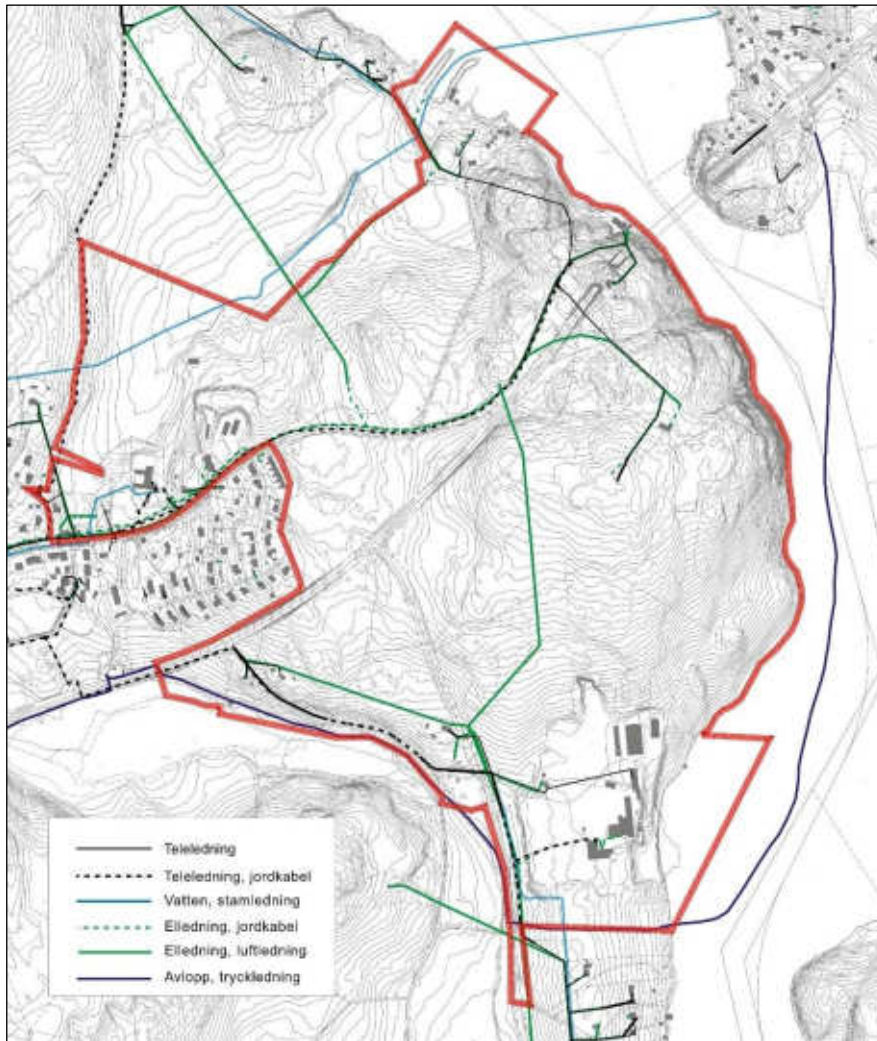
Ålands vattens stamledning från vattentornet går över åkrarna och via kommunens småbåtshamn vidare mot Haraldsby. Kommunens stamledning till bebyggelsen vid norra stranden ligger ca 60 m nordost från lagerhallarna på landskapets sandlager. Ålands Skogsindustrier Ab har vattenanslutning via en serviceledning till Ålands vattens stamledning till Strömsåkrarna.

El, tele och fjärrvärme

Elandelslags jordkabel från centrum till Haraldsby följer von Knorringsvägen och den gamla sträckan av Godbyvägen. Ytterligare tre luftledningar korsar planområdet.

Från telemasten på Pehrsberget leder telekablar till kommuncentrum och till bebyggelsen vid norra stranden.

Från Ålands Skogsindustrier Ab:s flisområde har en fjärrvärmekabel dragits till kommuncentrum. Den ligger huvudsakligen utanför planområdet.

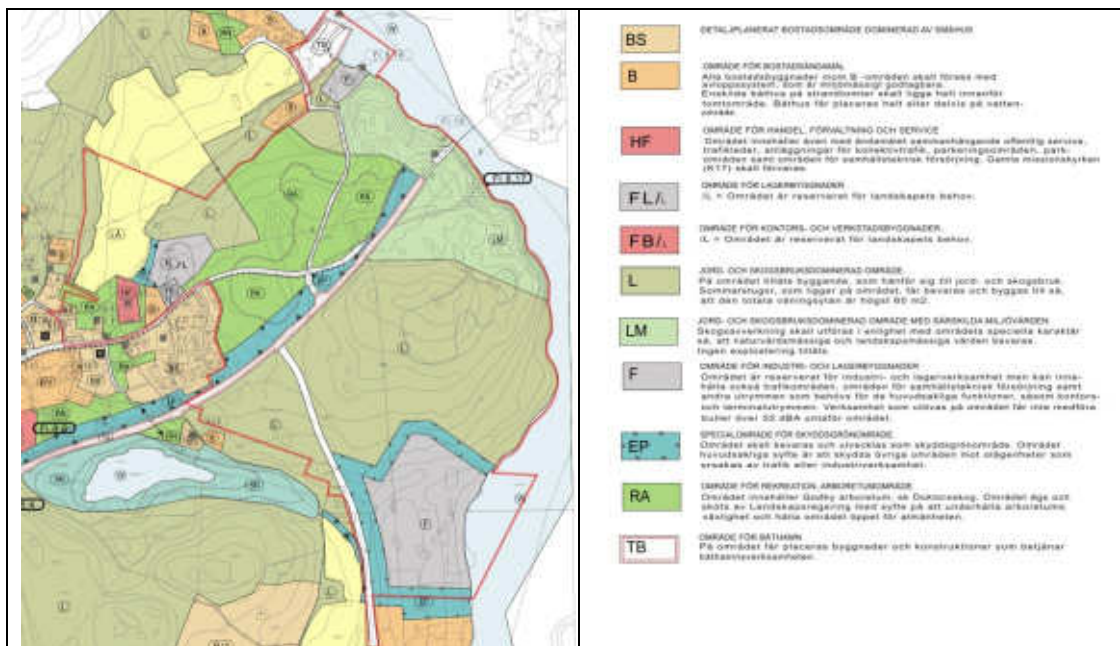


Ledningar på planområdet.

4.2. Planeringsituation

Delgeneralplan

På planområdet finns en av kommunfullmäktige antagen delgeneralplan från år 2010.



Gällande delgeneralplan med beteckningar.

Detaljplan

Sydöstra sidan av planområdet har inte detaljplanerats. På nordvästra sidan finns följande tre gamla detaljplaner:

- Områdena vid Stallvägen, omfattar också åkern och skogen på båda sidorna av von Knorringsvägen, detaljplan från 1965.
- Godby hotell, detaljplan från 1972.
- Oljehamnen, detaljplan från 1993.

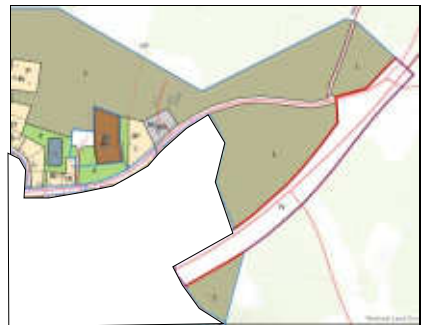
Om dessa detaljplaner ändras, ska den markanvändningen som anvisas i delgeneralplanen följas.



Detaljplanerade områden (mörk skuggning) anvisade i den gällande delgeneralplanen.



Detaljplan för bränslehamn (1993)



Detaljplan för von Knorringsvägen (1965) och Godby hotell (1972)

4.2.1. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.

Områdets natur och fladdermöss har inventerats år 2019 av Faunatica.

Andra separata utredningar har inte gjorts eller beslut fattats.

5. OLIKA SKEDEN I UTARBETANDET AV DELGENERALPLANEÄNDRINGEN

5.1 Behov av ändring av delgeneralplanen

29.10.2019 § 130 tar samhällsnämnden upp Ålands Skogsindustrier Ab:s anhållan om ändring av Godby delgeneralplan beträffande företagens fastighet. Referensgruppen för planeringen bildas. Det konstateras, att obebyggda industri- och bostadsområdena snart är slut i Godby.

5.2 Planeringsstart och beslut

- 26.04.2021 kommunfullmäktige fastställer målsättningarna för delgeneralplaneändringen
- 13.06.2022 ordnas ett informationsmöte för markägarna, grannar och andra intresserade.
- 04.04.2023 § 36 samhällsnämnden beslutar att ändra avgränsningen av planområdet så, att det omfattar endast Ålands Skogsindustrier Ab:s område och mark i offentlig ägo.
- 26.04.2023 § 50 Kommunstyrelsen behandlar planutkastet och återremitterar det för ändringar innan ett samråd ska hållas.

5.3 Deltagande och samarbete

Ett samrådsmöte ordnades 16.9.2024 på kommunkansliet för alla intressenter. Ålands Skogsindustrier Ab:s representant samt fyra privata markägare kom på mötet. Efter mötet fick markägarna och andra intressenter tid för att lämna sina synpunkter skriftligt senast till den 27 september 2024. Landskapsregeringens representanter deltog inte på mötet men miljöbyrån och vägnätsbyrån skickade sina utlåtanden efteråt på basen av samma material som presenterades på samrådsmötet. Förutom landskapet utlåtanden lämnade Ålands Skogsindustrier Ab, Ax Rent/Ax Fastigheter samt 8 markägare in sina synpunkter.

Mötesprotokoll och planläggares bemötande mot inlämnade synpunkter finns i BILAGA 8 och 9.

5.3.1 Ändringar som gjordes på basen av inlämnade utlåtanden och synpunkter

Boende vid Strömsängsvägen lider av bullerstörningar från Ålands Skogsindustrier Ab:s verksamhet. Skyddsområdena anvisades vid alla industriområdena och planbestämmelsen kompletterades med möjligheten att ersätta planterade skyddsområden med t.ex. bullerplank.

På östra sidan av landsväg 2 rör sig rikligt med rådjur. Mellan industriområden lämnades en viltkorridor som bildar ett grönstråk från Godby träsk ända upp till Pehrsberg.

Ax Rent har en lagerfastighet som gränsar till planområdet. Enligt ägarens önskemål togs den med i planen.

För att kunna anvisa en lösning för gc-förbindelse mellan centrum och Strömsängarnas bebyggelse utvidgades planområdet till Godby träsk och en gång- och cykelled från Strömsängsvägen till tunneln under landsväg 2 anvisades. Tunneln har varit med redan i den gällande delgeneralplanen men gång- och cykelleden har saknats.

På basen av miljöbyråns påpekanden att naturinventeringen från 2019 är gjord före naturvårdsförordningen trädde i kraft, togs med i planen en allmän bestämmelse, att naturinventeringen skall uppdateras i samband med detaljplaneringen av områden. Vägnätsbyrån meddelade, att väganslutning från det nya bostadsområdet på Pehrsberg till landsväg 2 inte tillåts och att von Knorringsvägens anslutning skall flyttas söderut pga. kommande ändringar i landsväg 2 höjdläge. Också gc-led via Uffe på berget till Färjsundsbron skall anvisas. Alla dessa har beaktats. Vägen till bostadsområdet har dragits från Strömsängsvägen nära Ålands Skogsindustrier Ab:s gräns, dock så att höjdkurvorna har beaktats.

6. REDOGÖRELSE FÖR DELGENERALPLANEÄNDRINGEN

6.1 Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar

6.1.1 Helhetsstruktur

Landsväg 2 (nya Godbyvägen) delar planområdet i två delar:

- Nordöstra delen som omfattar Ålands Skogsindustrier Ab:s befintliga industriområde som har kompletterats med nya industri- och lagertomter i anslutning till Strömsängsvägen. Tillsammans bildar de ett sammanhängande småindustriområde. Ett nytt bostadsområde har anvisats uppe på Pehrsberg med en infartsväg från Strömsängsvägen.

- Nordvästra delen som ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och kommunal teknik och som därför är en naturlig riktning för utvidgning av bostadsområden. På detta område har ett nytt bostadsområde samt utvidgning av befintlig bebyggelse anvisats.

6.1.2 Dimensionering

Planområdets areal är ca 134 ha, varav markarealen är ca 126,5 ha och vatten 7,5 ha.

Markanvändningen i delgeneralplaneändringen är följande

Användning	Areal ha	% av hela planområdet
Område för industri- och lagerbyggnader F, F/1	32	24
Område för bostadsbebyggelse B/1	17	13
Jord- och skogsbruksdominerat område L	17	13
Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden LM	19	15
Landskapsmässigt värdefullt åkerområde LÅ	8,5	6
Skyddsgronområde, EP	7	5
Område för rekreation, arboretumområde RA	20	15
Område för fritid och turism U	1	0,7
Regional väg (landsväg 2) TG	2,5	2
Kommunala vägar T	3	2,3
Hamn- och vattenområden TB, W	7	5

6.1.3 Detaljerad markanvändning

Industri- och lagerområden, F, F/1

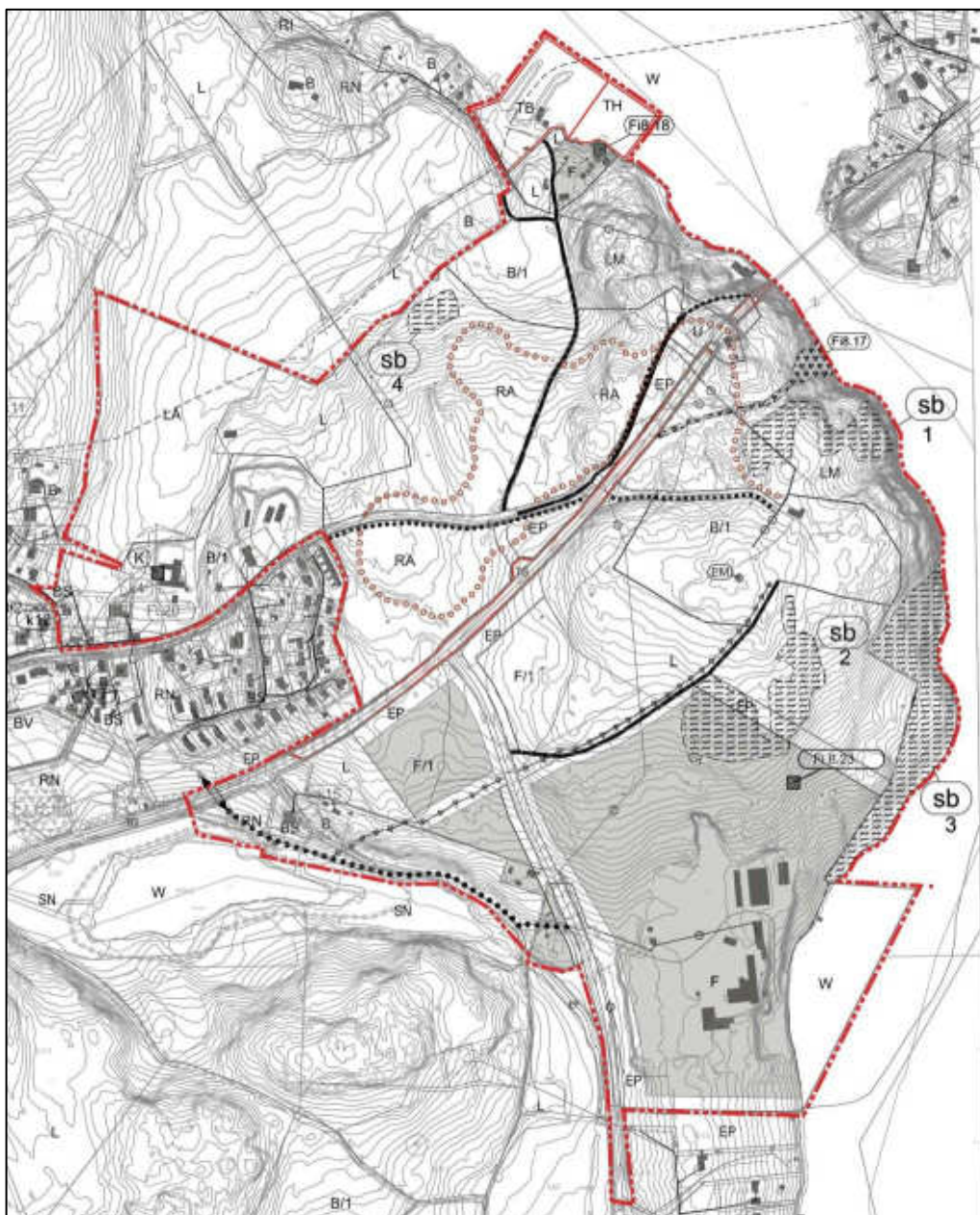
Delgeneralplaneändringens mål var bl.a. att anvisa nya oråden för småindustri- och lagerverksamhet. Totalt 32 ha för de här verksamheterna har reserverats på östra delen av planområdet. Ålands Skogsindustrier Ab:s område har utvidgats från 11,3 ha till 22,1 ha, dvs. 10,8 ha nytt område. Områdets planbestämmelse F är följande: "Området är reserverat för industri- och lagerverksamhet men kan innehålla också trafikområden, områden för samhällsteknisk försörjning samt andra utrymmen som behövs för de huvudsakliga funktionerna, såsom kontors- och terminalutrymmen. Verksamhet som utövas på området får inte medföra buller över 55 dBA utanför området. Området är i behov av detaljplanering men enligt byggnadsnämndens prövning kan byggnadslov beviljas före detaljplanering". Med tanke på buller som verksamheten förorsakar, har området omringats med skyddsgronområden mot bostadsbebyggelsen i söder och norr samt mot Strömsängsvägen.

På landskapets mark har anvisats förutom den befintliga bränslehamnen vid Färjsundet totalt 8,5 ha nya industri- och lagerområden (F/1). De ligger vid Strömsängsvägen, 4,2 ha på dess norra

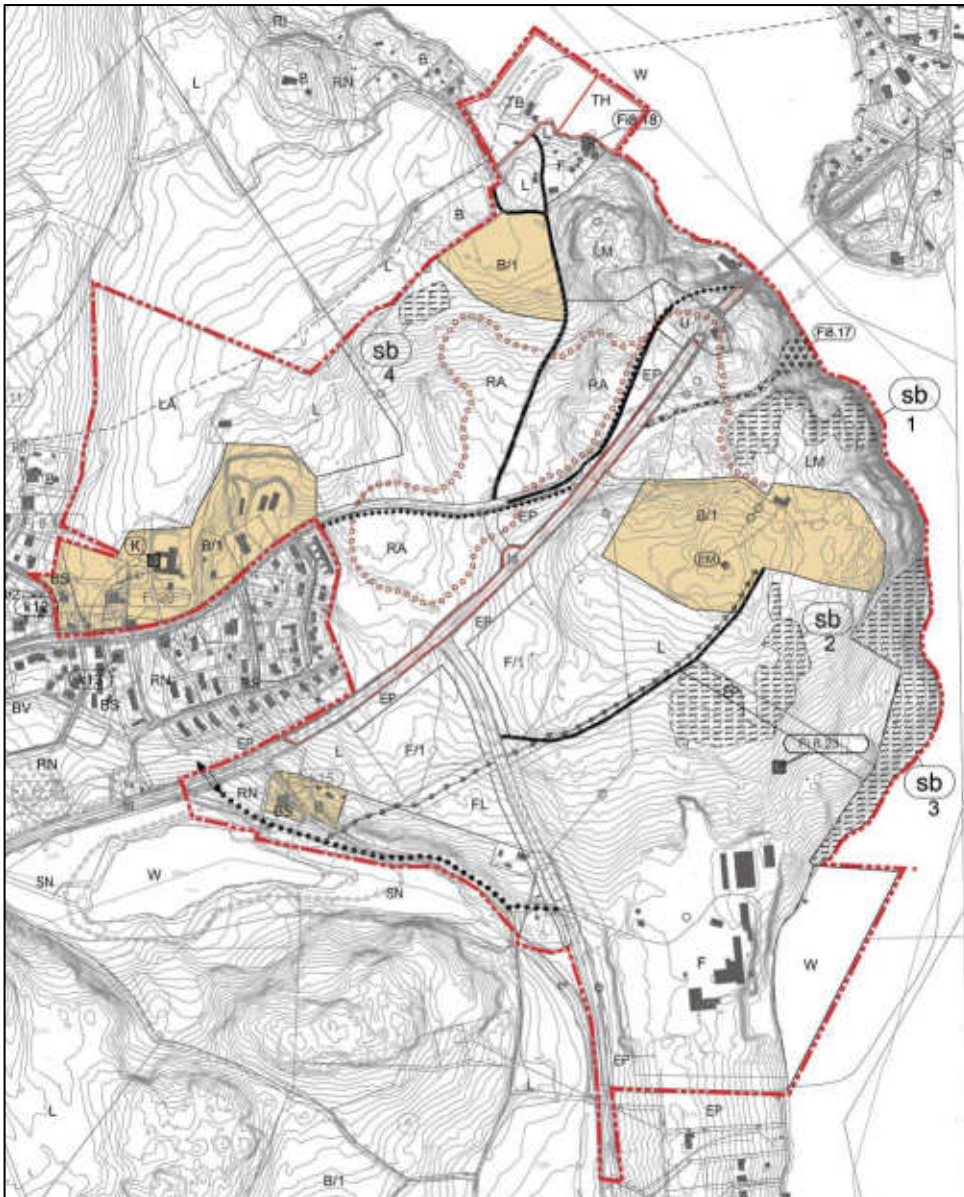
sida och 4,3 ha på södra sidan. Planbestämmelsen är följande: "Området är reserverat för industri- och lagerverksamhet men kan innehålla också trafikområden, områden för samhällsteknisk försörjning samt andra utrymmen som behövs för de huvudsakliga funktionerna, såsom kontors- och terminalutrymmen. Verksamhet som utövas på området får inte medföra buller över 55 dBA utanför området. Området skall detaljplaneras innan byggnadslov beviljas".

Skillnaden mellan bestämmelserna på F och F/1 -områdena är, att på Ålands skogsindustrier Ab:s område (F) kan byggnadsnämnden enligt egen prövning bevilja byggnadslov innan detaljplaneringen, vilket inte är tillåtet på F/1 -områdena. Motiveringen är att Ålands Skogsindustrier Ab:s område redan använts för industriverksamhet och vissa mindre byggnadslov för kompletterande byggnader inte försvårar områdets planering. F/1 -områdena däremot är tills vidare obebyggda skogsområden och detaljplanen behövs för definierandet av antalet tomter, eventuella interna vägar och skydds zoner.

Ett mindre område för enbart lagerbyggnader FL har anvisats vid Strömsängsvägen, mitt emot Ålands Skogsindustriernas byggnader. Dess areal är ca 1,6 ha och består av fyra fastigheter/delar av fastigheter: 1:4 (landskapet), 24:2 (Ålands Skogsindustrier Ab), samt privatägda 2:64 och 5:116.



Bostadsområden, B/1 och B



I planen har anvisats två helt nya bostadsområden och ett område för utvidgning av ett befintligt bostadsområde. Områdena är följande:

- **Bostadsområde B/1 på krönet av Pehrsberg.** Områdets areal är 7,2 ha. Delgeneralplanen definierar inte för vilken typ av bostäder området är reserverat, vilket innebär att det är först i detaljplanen kommunen bestämmer om det byggs egna hemshus, radhus eller flervåningshus på området. Området har goda förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde. Terrängen sluttar relativt brant norrut och österut, utsikten till havet är fri och växligheten varierande. Planbestämmelsen är följande: "Området skall detaljplanläggas för boende före nya tomter får styckas. Området innehåller även med bostadsändamålet sammanhängande offentlig och enskild service, trafikleder, parkeringsområden, parkområden samt områden för samhällsteknisk försörjning".
- **Åkerområdet och skogsslutningen vid Imbölevägen har anvisats som bostadsområde som ska detaljplaneras (B/1).** Dess areal är ca 2,6 ha. I den gällande planen hör området till jord- och skogsbruksområde L. Det landskapsmässiga värdet som området har som en del av en vidare åkerhelhet kommer att försvinna när de i den gällande planen anvisade tre egna hemstomter på

den angränsande åkern bebyggs. Till följd av detta innebär detaljplaneringen av åkern inte någon större ingrepp i åkerhelheten.

- **Ett nytt bostadsområde B/1 som ska detaljplaneras** har anvisats vid von Knorringsvägen i anslutning till befintlig bebyggelse. Det omfattar RN-områdena runt Godby hotells område (HF), vägstationen med jordlagerområdet (FB, FL) och delar av L-området. Områdets areal är ca 5,8 ha. Vägstationens verksamhet är inte sådant som absolut ska ligga i byns centrum eftersom detta område är en naturlig utvidgningsriktning för bostadsbebyggelse. Därför har vägstationen inkluderats till bostadsområdet. En ny placering för vägstationen kan anvisas t.ex. i de nya F- och FL-områdena vid Strömsängsvägen. Godby Hotells område HF har slopats eftersom byggnaden inte mera existerar. Området ingår nu i det nya bostadsområdet B/1. Portalen av det gamla sjukhuset (hotellet) som är kvar, har anvisats som kulturhistoriskt värdefullt objekt som i detaljplanen ska på ett lämpligt sätt beaktas, t.ex. omringas med en mindre park.

Vid Godby träsk finns **ett litet befintligt B-område**. På området finns två bostadsbyggnader och enligt planbestämmelsen får området inte förtätas.

Rekreatiomsområden, RA Turism- och fritidsområden, U



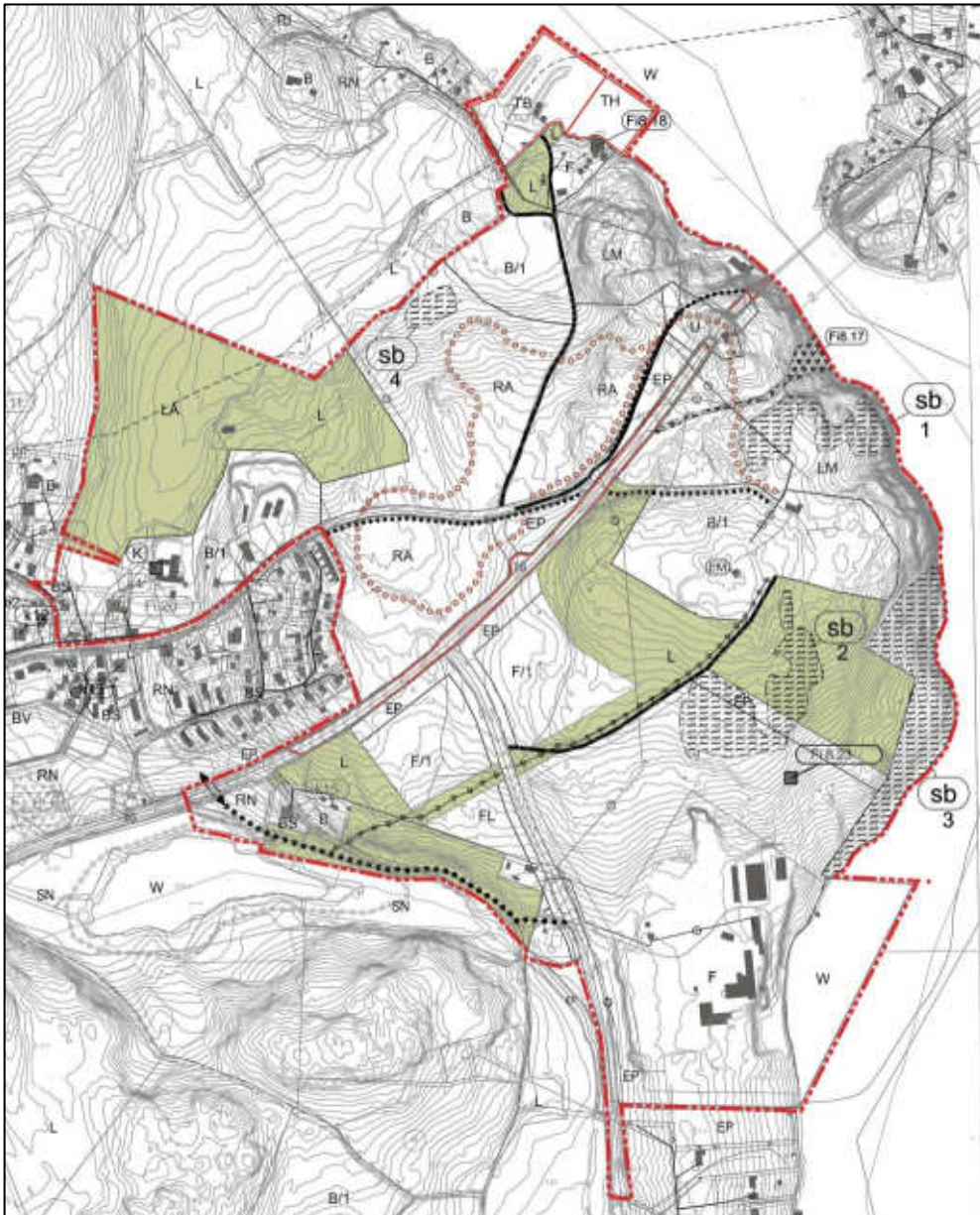
Rekreatiomsområde omfattar det centralt liggande skogsområdet, Godby arboretum, där det finns befintliga friluftsleder och informationstavlor om trädarterna. Avgränsningen är ungefär samma som i den tidigare planen men skyddsområdet mot landsväg 2 har tagits bort, eftersom

det inte behövs och dess växtlighet inte skiljer sig från växtligheten på rekreationsområdet. Områdets areal är 20 ha.

Ett 1 ha stort område "Uffe på berget" har anvisats som område för fritid och turism U, eftersom det är en etablerad verksamhet på området med asfalterad vägförbindelse och parkering. I den gällande planen hade det inte anvisats separat utan var en del av jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden, LM. Verksamheten påverkar inte negativt på LM-områdets miljövärden utan är ett kännetecken i bybilden.

Ett mindre rekreationsområde ligger vid Godby träsk. Dess placering och gränserna är samma som i den gällande delgeneralplanen.

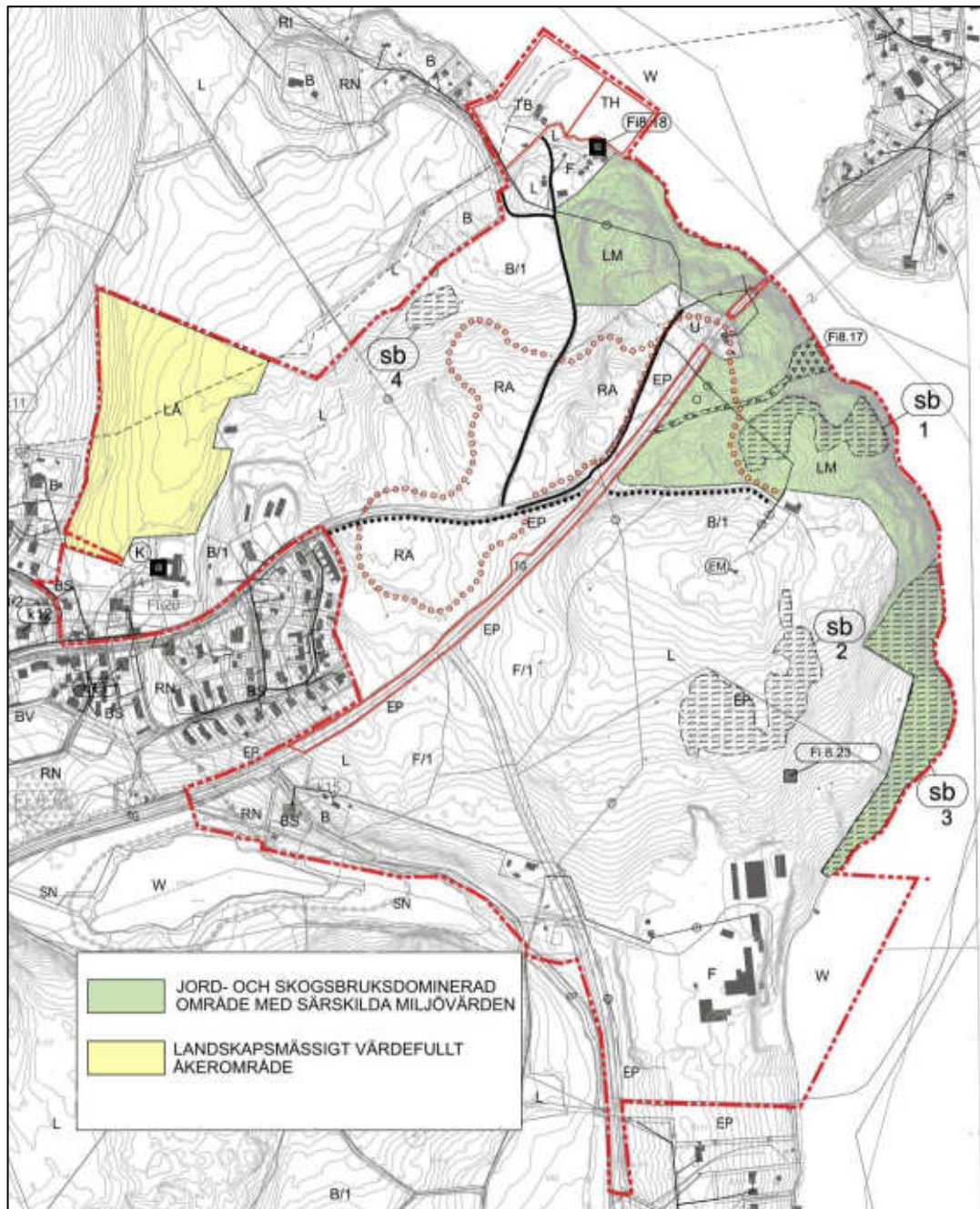
Jord- och skogsbruksområden, L



Jord- och skogsbruksområdenas areal är 17 ha. De har haft samma användning också i den tidigare delgeneralplanen men arealen är betydligt mindre, eftersom både nya bostadsområden och industriområden har i den tidigare planen varit jord- och skogsbruksområden. Mellan industriområdena har en ca 36 m bred L-område lämnats som en viltkorridor. Ett mindre område (2078 m²) vid oljehamnen har dock ändrats från industriområde till skogsbruksområde pga. att det inte finns behov av att i framtiden

utvidga bränselager på detta område. Skogsområdet på Pehrsberg bildar också en skyddszon mellan bostads- och industriområden.

Landskapsmässigt värdefulla områden, LÅ och LM



Som landskapsmässigt värdefulla områden har bedömts följande två områdestyper:

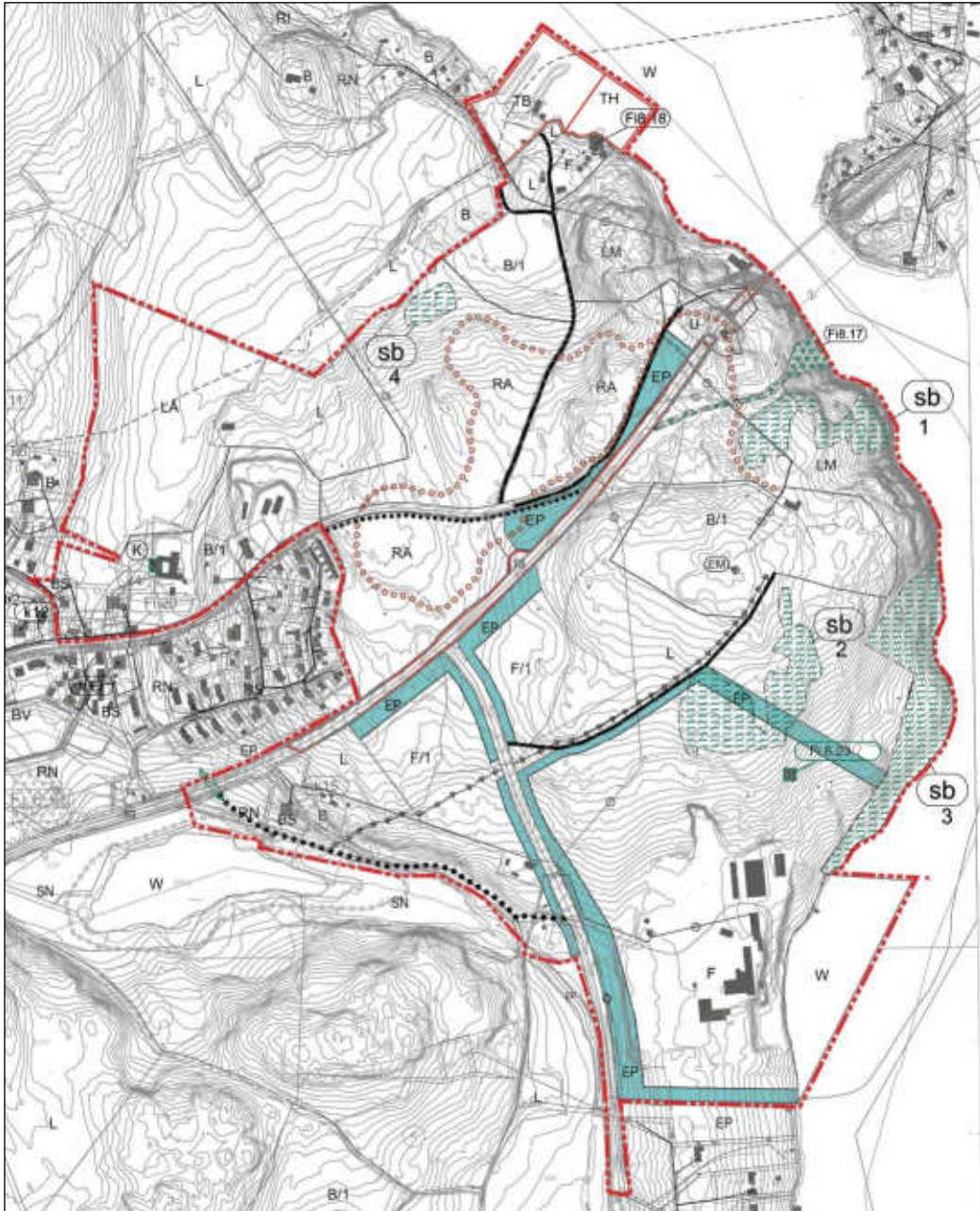
- Ett åkerområde (LÅ) som i anslutning till ett vidare åkerområde bildar ett för hela centrum betydelsefullt odlingslandskap.
- De branta, skogbevuxna bergsområdena (LM) mot Fjärsundet som dominerar i landskapsbilden både från sjön och land och omfattar också värdefulla växtbiotoper och fornminnen.

Målsättning i planeringen är att bra åkermark bibehålls i odlingsbruk och byggandet anvisas på mindre värdefulla områden. Planbestämmelsen för LÅ-området är följande:

”Landskapsmässigt värdefullt åkerområde. Området bevaras öppet och i odlings/betesbruk”.

De branta bergsområdena lämpar sig inte för byggande utan omfattande schakt- och fyllnadsåtgärder som för sin tur oftast påverkar landskapsbilden negativt. Värdefulla biotoper är skyddade med stöd av lagen

Skyddsgrönområden, EP



Skyddsgrönområdena har anvisats vid gränserna mot de verksamheter som kan förväntas att förorsaka bullerstörningar eller där direkt insyn från allmänna vägar inte är önskvärd. Dessa områden är Ålands Skogsindustrier Ab:s verksamhet, nya industri- och lagerområden vid landsväg 2 och området mellan landsväg 2 och vägen till ”Uffe på berget”. Skyddsområdenas planbestämmelse är följande: ”Området skall bevaras och utvecklas som skyddsgrönområde. Områdets huvudsakliga syfte är att skydda övriga områden mot olägenheter som orsakas av trafik eller industriverksamhet. Området får i

detaljplanen ersätts t.ex. med plank som hindrar insyn till industriområdet, dock så att mellan vägen och planket lämnas område där träd och buskar skall planteras”.

Skyddade biotoper

De växtbiotoper som i naturinventeringen konstaterades som skyddsvärda, har anvisats i planen. Fladdermöss påträffades relativt lite i förhållandet till områdets areal. Observationer gjordes i östra Pehrsberg samt i arboretum -området. Största delen av dessa områden hör till L- och LM -områden. Förekomsten av fladdermöss har inte varit avgörande i valet av dessa områdens användning. Också de mest hotade fågelarterna påträffades i de delar av Pehrsbergs skogar, vilkas användning inte har ändrats i planen.

Biotoperna som har anvisats i planen har följande planbestämmelse: ”Området är skyddat med stöd av LL om skogsvård 1998:86 eller omfattar en lokalt värdefull biotop som inte får skadas”.

Biotoperna är följande:

ID 3	Denna biotop har beteckningen sb 3 i delgeneralplaneändringen
Typ	Moskog med murkna träd, värdefull för naturens mångfald
Areal (ha)	7,7 i inventeringen. Areal som anvisas i planen är endast 3,2 ha. Arealen har minskats pga. stormen Alfrida och avverkningarna som Skogsindustrier Ab gjorde efter markinköpet.
Naturtyper	Friska mesotrofa lundar (VU) Mogna barrträdsdominerade lundartade moskogar (NT) Gamla barrträdsdominerade lundartade moskogar (EN)
Beskrivning	Grandominerad, frisk-lundartad moskog, vars trädbestånd är i mogen ålder. Som blandträd tall, björk, asp och sälg. Några trädgrupper av fina, gamla och grova aspar. Ställvis förekommer det rikligt med gammal murken ved. Därtill förekommer färsk murken ved som stora vindfällan efter vinterstormen. Såväl det levande trädbeståndet som den murkna veden är till art- och åldersstrukturen mångsidig.
Värdeklass	II (lokalt mycket värdefull)



Biotop sb 3

ID 4	Denna biotop har beteckningen sb2 i delgeneralplaneändringen.
Typ	Träd på bergsimpediment med en lägre skoglig produktion än tvinmark – Särskilt hänsynskrävande biotop enligt 11 § i landskapsförordningen om skogsvård (ÅFS 1998:86)
Areal (ha)	3,5 ha i inventeringen. Areal som anvisas i planen är 2,6 ha. Arealen har minskats pga. Skogsindustriens avverkningar efter markinköpet.
Naturtyper	Hällmarksskogar (NT)
Beskrivning	Hällmarkstallskog med låg skogsproduktion, vars trädbestånd är moget och tvinvuxet. Lavtäcket är ställvis utvecklat och enhetligt. Områdets naturtillstånd har bevarats väl.
Värdeklass	III (lokalt värdefull)



Biotop sb 2.

ID 5	Denna biotop har beteckningen sb 1 i delgeneralplaneändringen.
Typ	Träd på bergsimpediment med en lägre skoglig produktion än tvinmark – Särskilt hänsynskrävande biotop enligt 11 § i landskapsförordningen om skogsvård (ÅFS 1998:86)
Areal (ha)	1,5 i inventeringen. Området har anvisats i sin helhet i delgeneralplaneändringen.
Naturtyper	Hällmarksskogar (NT)
Beskrivning	Hällmarkstallskog med låg skogsproduktion, vars trädbestånd är av mogen ålder. Vegetationen är typisk för området och sedvanlig. Hällmarken är landskapsmässigt speciell.
Värdeklass	III (lokalt värdefull)



Biotop sb 1

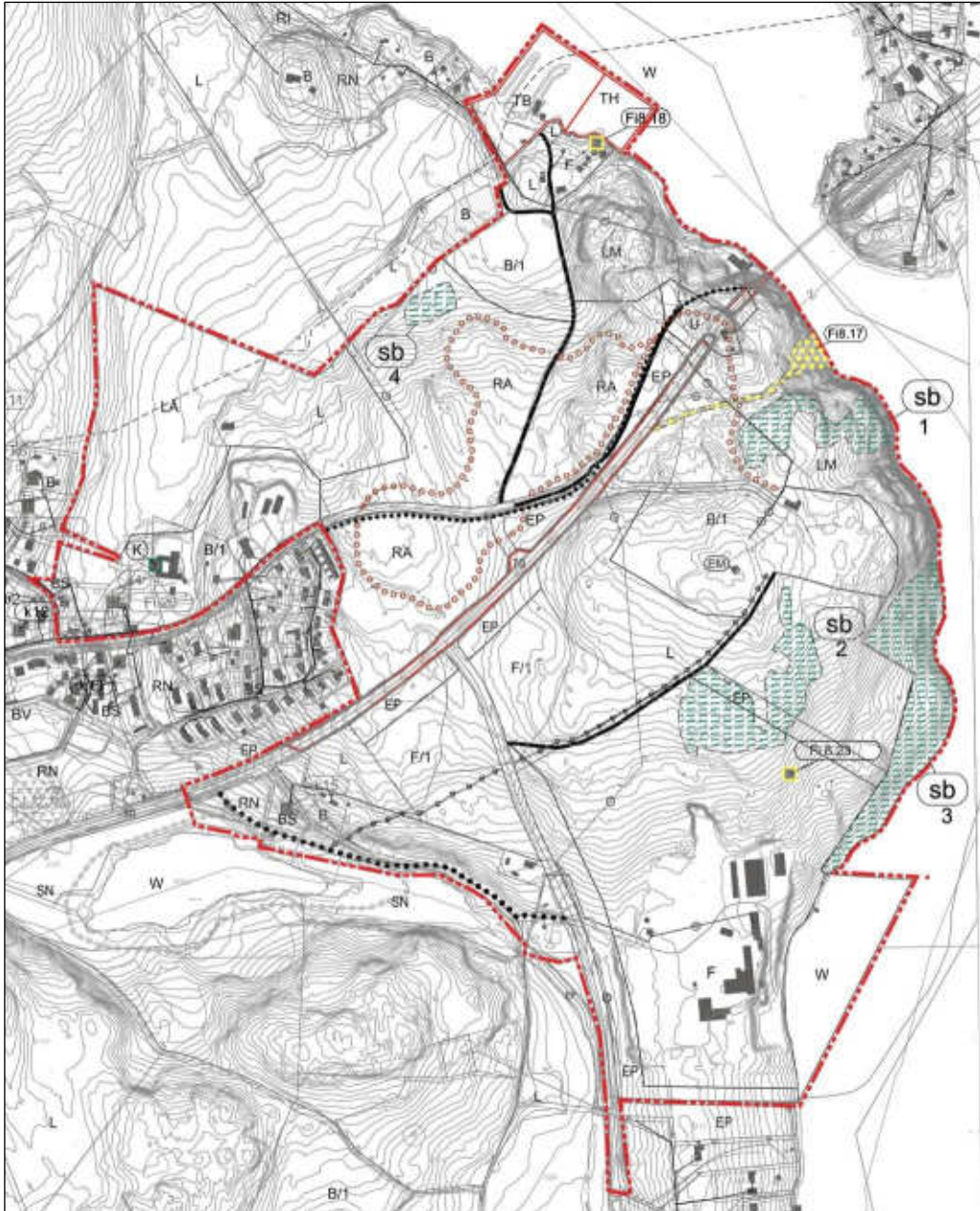
ID 6	Denna biotop har beteckningen sb 4 i delgeneralplaneändringen.
Typ	En viktig biotop för naturens mångfald (lund)
Areal (ha)	0,4 i inventeringen. Området har anvisats i sin helhet i delgeneralplaneändringen.
Naturtyper	Friska mesotrofa lundar (VU) Friska eutrofa lundar (EN)
Beskrivning	Ett till arealen litet lundparti, med gammal murken ved. Söder om området har betydande stormskador förekommit och röjningsarbetet har påbörjats kring naturstigen. Inom figuren växer den nära hotade (NT) nästrotten (<i>Neottia nidus-avis</i>).
Värdeklass	III (lokalt värdefull)



Biotop sb4

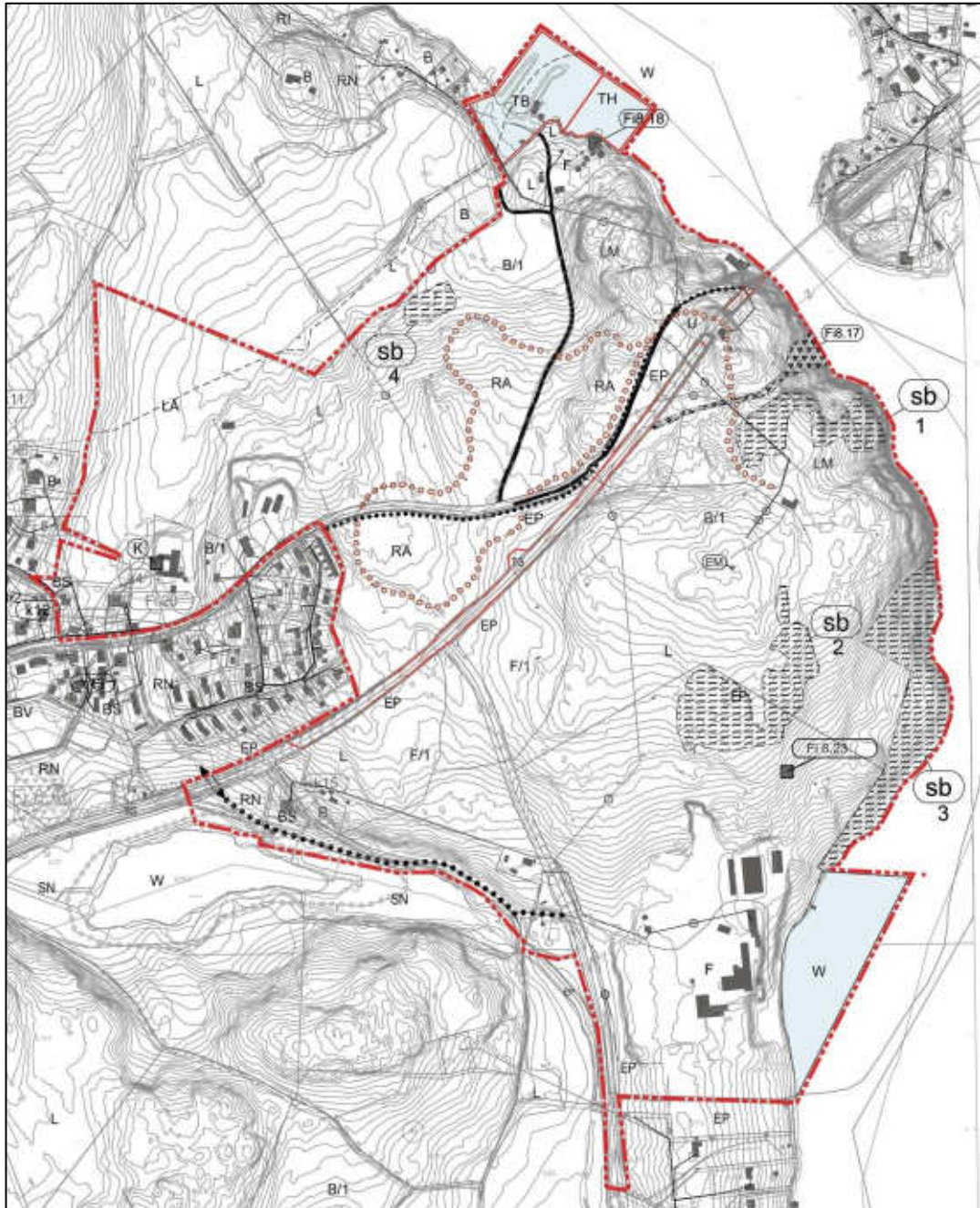
Fornminnen

Alla kända fornminnen och minnesstenen vid "Uffe på berget" har anvisats i planändringen. Fornminnen har beskrivits i kapitlet **4.1.4**.



Skyddade biotoperna och fredade fornminnen i planeändringen.

Hamn- och vattenområden, TB, W

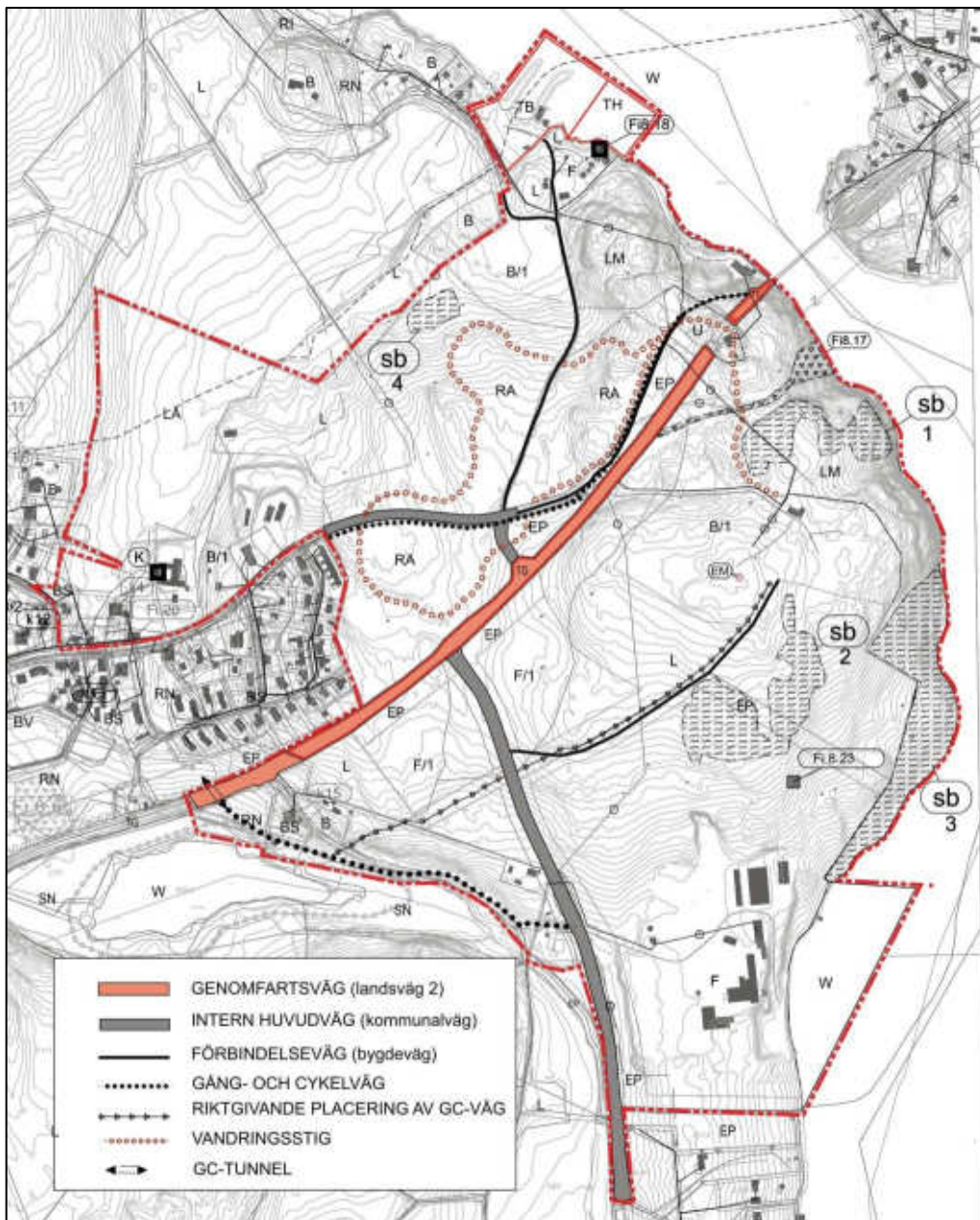


Hamnområdena omfattar de befintliga småbåtshamnen och oljehamnen. I kommunens småbåtshamn (TB) har områdets gräns flyttats ca 40 m längre bort mot sjön så att alla bryggor ryms inom hamnens vattenområde.

Oljehamnens vattenområde har separerats från småbåtshamnen och bildar nu företagets eget hamn (TH). Också markarealen av oljehamnen har minskats så att det omfattar endast den bebyggda delen av fastigheten. Resten har anvisats som skogsområde L.

Framför Ålands skogsindustrier Ab:s område har ett ca 3,7 ha stort vattenområde tagits med och har följande bestämmelse: "På området får anläggas kajer, vågbrytare o.d. som behövs för den angränsande verksamhetens behov". Strandlinjens längd är ca 270 m.

Trafik- och vägområden



En ny väg har anvisats i planen. Vägen leder till det nya bostadsområdet på Pehrsberg. Den avviker från Strömsängvägen och stiger upp till berget vid sidan av viltkorridoren som ligger mellan industriområdena. Den befintliga korsningen von Knorringsvägen/landsväg 2 stängs och flyttas ca 180 m söderut. Flyttning av korsningen finns med också i den gällande delgeneralplanen 2010. Anvisandet av de andra nya vägarna, som eventuellt behövs, hör till detaljplanenivån.

För lätt trafik har en tunnel anvisats vid Godby träsk, på samma ställe där den finns i den gällande delgeneralplanen. En gång- och cykelled för bosättning i Strömsängarna har anvisats vid stranden. En gång- och cykelförbindelse från det nya bostadsområdet på Pehrsberg till centrum har anvisats i delgeneralplanen som riktgivande, eftersom dess placering bäst kan bestämmas i samband med detaljplaneringen pga. att terrängen är svår och i detaljplaneringen kan också utnyttjas gatunätet på industriområdena. Från bostadsområdet på Pehrsberg har anvisats också en friluftsled via "Uffe på berget" till de befintliga friluftsleden i Godby arboretum.

6.1.8 Samhällsteknisk försörjning

Planen förutsätter samhällstekniska investeringar som berör kommunen.

Till de nya bostads- och industriområdena på östra sidan av landsväg 2 ska dras både avlopp och vattenledning. Dessa anvisas inte i planen, eftersom nätverket planeras i samband med detaljplanen. Stamledningarna kan dras vid Strömsängsvägen och vid infartsvägen till nya bostadsområdet utan extra ingrepp i naturen.

Elnätets och telenätets stamledningar finns till Pehsberg pga. att Ålands skogsindustrier Ab:s verksamhet tidigare var där. Industriområdena vid Strömsängsvägen förutsätter nya ledningar.

6.2. UPPNÅENDET AV MÅLEN

Ålands skogsindustrier Ab:s mål var att kunna utvidga verksamheten på det förvärvade området norr om det befintliga området. Planändringen möjliggör detta. På det nya området finns dock en skyddsvärd biotop sb2 och fornminne Fi 8.23 som ska beaktas vid byggandet. Ytterligare ingår en del av området i skydds zoner som ska bevaras skogbevuxna. Totalt har 8,9 ha (75 %) av det nyförvärvade området anvisas som industriområde.

Kommunens mål var att anvisa nya industri- och bostadsområden i anslutning till centrum. Planändringen möjliggör detta genom att ca 10 ha nya bostadsområden och ca 8,5 ha nya industri/lagerområden har anvisats. Dessa ligger dock på landskapets områden och detaljplaneringen av dem förutsätter landskapets godkännande.

7. PLANENS KONSEKVENSER

Enligt 5 § i Plan- och bygglagen ska planens påverkan på miljön och landskapsbilden, inklusive dess samhällsekonomiska, sociala och kulturella aspekter redovisas som en del av plan.

7.1 Påverkan på miljön

Planområdets natur har inventerats år 2019. Området består till stor del av varierande typ av skogar. I inventeringen påträffades inte många skyddsvärda eller bevarandevärda växtbiotoper. Endast ett område bedömdes som lokalt mycket värdefull biotop, värdeklass II. Tre områden hör till värdeklass III, lokalt värdefull biotop. Alla dessa har anvisats som skyddade biotoper.

De områden som har anvisats som byggnadsmark ligger inte på områden som hör till viktiga grundvattenområden eller till andra känsliga områdena. Att skogsområdena avverkas och ändras till byggnadsmark innebär dock ändring i naturförhållandena och djurlivet. Det har dock lämnats skogspartier mellan bostads- och industriområden så att områdets exploatering fortfarande är låg och grönkorridorerna för djur finns.

Bostadsområdet på Pehrsberg ligger på ett område där miljön är delvis förstört pga. tidigare och pågående verksamheter. I marken finns lager av bark- och sågspån efter flisverksamheten. På övningsbanan för hundar ligger betongblock, däck och byggnadsbråte. Det är inte fråga om miljöfarliga ämnen men området förutsätter saneringsåtgärder innan det kan detaljplaneras.

7.2 Påverkan på landskapsbilden

Planens påverkan på landskapsbilden är inte betydande. De för byn karakteristiska dragen, öppna åkrar och branta, bergsluttningar mot Fjärsundet, har inte anvisats för exploatering.

De nya bostadsområdena uppe på Pehrsberg och på åkern vid Hamnvägen kommer dock att ha påverkan på en vidare landskapsbild. I planen har inte definierats om Pehrsberg ska byggas med låga eller höga hus, utan det bestäms först i samband med detaljplanen. Om bebyggelsen följer terrängens naturliga höjder, blir det inte negativ påverkan men om man strävar efter plana byggnadsytor och väljer att fylla området, blir påverkan negativ inte bara på själva området utan också i den vidare landskapsbilden mot Färjsundet. Området vid Hamnvägen kommer också att inverka i den vidare landskapsbilden med en öppen åkerhelhet. Också på detta område beror resultatet mycket på byggnadernas anpassning till omgivningen.

7.3. Planens samhällsekonomiska konsekvenser

Etableringen av nya industrier och verksamheter betyder positiv utveckling inte bara för Godby utan för hela kommunen. Mera arbetsplatser innebär mera invånare, flitigare användning av kommunens service och deltagande i olika aktiviteter, vilket har positiv inverkan på ekonomin. Att bygga infrastruktur på nya områden innebär kostnader för kommunen men på sikt betalar investeringarna sig.

7.4 Planens sociala och kulturella konsekvenser

Planen innebär inte att befintliga bostadsbyggnader ska rivras eller att invånarna ska flytta från området och förlora sina sociala nätverk. Den berör inte heller kulturvärden som skulle bli förlorade när planen förverkligas. Planen påverkar inte negativt på byns sociala och kulturella förhållanden.

8. GENOMFÖRANDE AV PLANEN

8.1 Genomförande och tidtabeller

Bortsett från Ålands skogsindustrier Ab:s område ansvarar Finströms kommun för genomförandet av planen. Detta förutsätter överenskommelse med landskapet om i vilken takt som markområdena detaljplaneras. Också byggandet på Ålands skogsindustrier Ab:s område förutsätter detaljplanering där bevarandet av skogsbiotoper och fornlämningen ska iakttas. Enligt planen har byggnadsnämnden möjlighet att bevilja byggnadslov innan området är detaljplanerat men tillräcklig noggrannhet angående platser för biotoper och fornminnen finns i planen och beslutet kan således grundas på den.