



FINSTRÖMS KOMMUN

GODBY BY PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLANÄNDRING TILL INDUSTRIOMRÅDET

Beskrivningen avser detaljplankarta som är daterad den 24 februari 2025.

Detaljplanändringen omfattar ett 14,2 ha stort område inkluderande kvarteren 79, 80 och 81 samt parkområden i Godby.

Genom detaljplanändringen ändras kvarters- och tomtindelning samt vägområden.

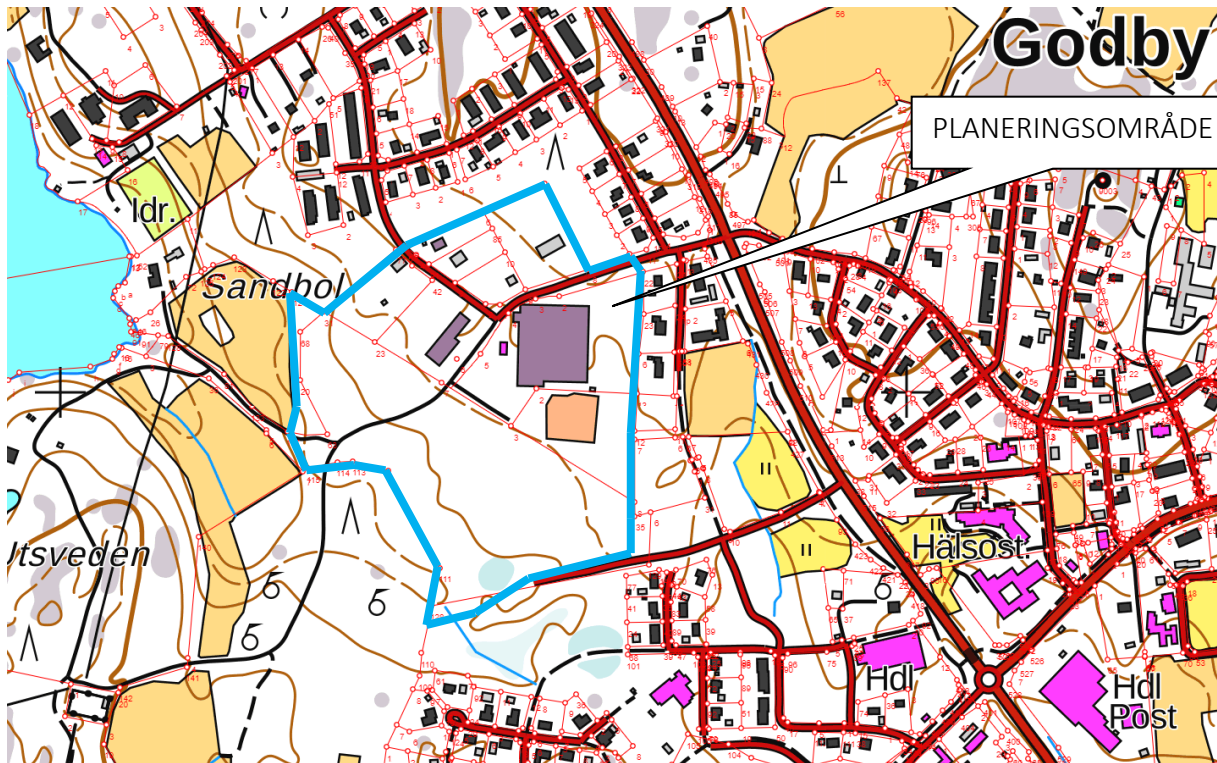


Bild 1. Utdrag ur Lantmäteribrans baskarta med planområdet markerat.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING		sida
1.	HANDLINGAR	3
2.	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	
2.1	Planens syfte	3
2.2	Planens huvuddrag	3
3.	PLANDATA	
3.1	Lägesbeskrivning	3
3.2	Areal	3
3.3	Markägoförhållanden	3
4.	TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN	
4.1	Generalplanering och kommunöversikt	4
4.2	Detaljplanering	5
4.3	Byggnadsordning	5
4.4	Kommunala beslut	5
4.5	Fastighetsregister och tomtindelning	6
4.6	Byggnadsförbud	6
4.7	Baskarta	6
5.	BASFAKTA	
5.1	Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser	6
5.2	Bebyggt omgivning	8
5.3	Naturmiljö	8
5.4	Fornminnen och kulturmiljö	9
5.5	Störande faktorer	9
6.	MÅLSÄTTNINGAR	10
7.	DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING	
7.1	Markanvändning	11
7.2	Planbestämmelserna och dess beskrivning	11
7.3	Teknisk försörjning och vägar	12
7.4	Tomtindelning och byggnadsrätt	13
7.5	Kontakter till markägare och grannar	13
8.	GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER	
8.1	Genomförandet	14
8.2	Miljökonsekvenser	14
8.3	Fornlämningar och kulturlandskap	14
8.4	Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen	14

1. HANDLINGAR

Utställningshandlingar till detaljplanen består av följande:

- Detaljplankarta 1:2000 med teckenförklaring
- Denna planbeskrivning

Som bilaga till handlingarna finns:

1. Baskarta med gällande detaljplaner
2. Kulturbyråns utlåtande

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

2.1 Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra tillbyggnation för Optinova, försäkra framtida områdesbehov och forma om kommunens industritomter mera ändamålsenligt.

2.2 Planens huvuddrag

Detaljplanen fastslår ny tomtindelning för industrikvarteren 80 och 81, ändrar tomtindelningens placering och markering till riktgivande mellan industritomterna. Planen ändrar vägdragningen från Sandbolvägen och ändrar vägområdet mellan Optinovas befintliga tomter till tomtmark. Planen möjliggör en ny infart till kvarter 80 och 81 från söder och möjliggör tomtindelning för tomterna i kvarter 79.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbeskrivning

Planområdet består av industriområde vid Industrivägen. Hälften av området är bebyggt men Optinovas Industri- och forskningsanläggning samt några mindre industri- och lagerhallar. Terrängen sluttar mot sydväst med en höjdskillnad på 8 meter inom hela planändringsområdet. Industriområdet omges av parkområden, som fungerar som buffert mellan de olika användningsändamålen.

3.2 Areal

Planområdet omfattar ett 14,2 ha stort markområde.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet har 6 markägare:

6:156	Minicarriers Ab
6:165	Jan Einar Sundin
6:230	Dantes Plåt och Montering

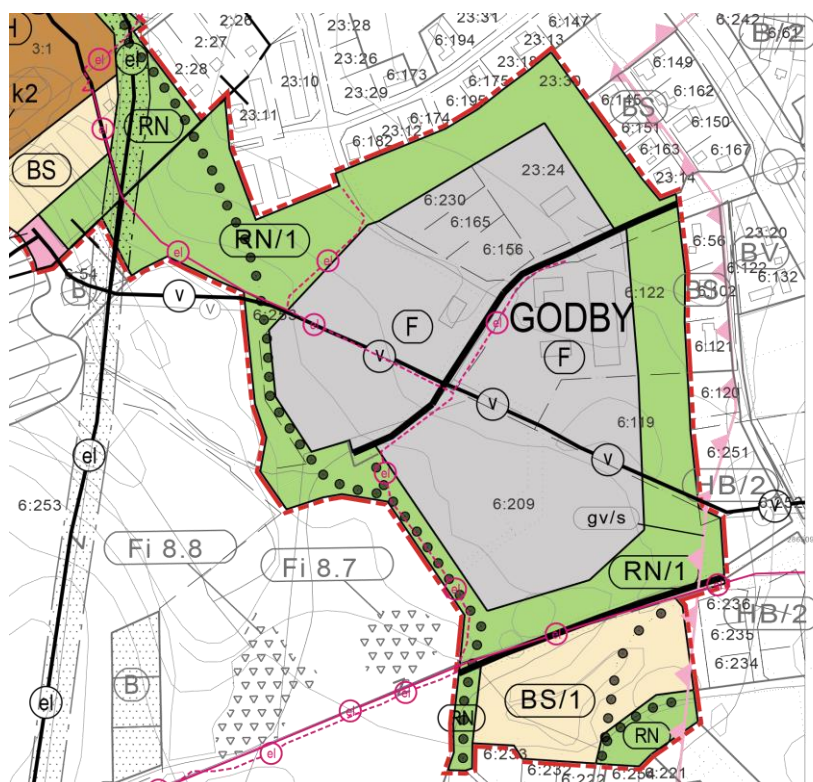
23:24 Diana Svenblad
23:27 Fastighets Ab Inelma
6:119, 6:122, 6:209 och 23:30, Finströms kommun

4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Generalplanering och kommunöversikt

Finströms kommun har ingen fastslagen kommunöversikt.

Planändringsområdet hör till delgeneralplan för delar av Grelsby och Godby från 2014.



- F** DETALJPLANERAT OMRÅDE FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER.
Området är avsett för industri- och lagerverksamhet men kan också innehålla områden för trafik, samhällsteknisk försörjning samt andra utrymmen som behövs för den huvudsakliga verksamheten.
Verksamheten på området får inte försäka buller över 55 dB(A) utanför området.
- RN/1** OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION.
Med stöd av Plan- och bygglagens 22 § föreskrivs, att trädbeståndet, som avgränsar vattenområde, inte får avlägsnas helt och att täktverksamhet, fyllning och kalavverkning är förbjudet. För landskapsvård nödvändiga åtgärder är tillåtna. Miljötillstånd enligt 70 § i Plan- och bygglagen krävs. Smärre byggande som lämpar sig för områdets karaktär, är tillåtet (bodur, kiosker osv.)

Bild 2: Utdrag ur delgeneralplanändring för delar av Grelsby och Godby från 2014.

4.2 Detaljplanering

Planändringsområdet består av delar från 5 detaljplaner.

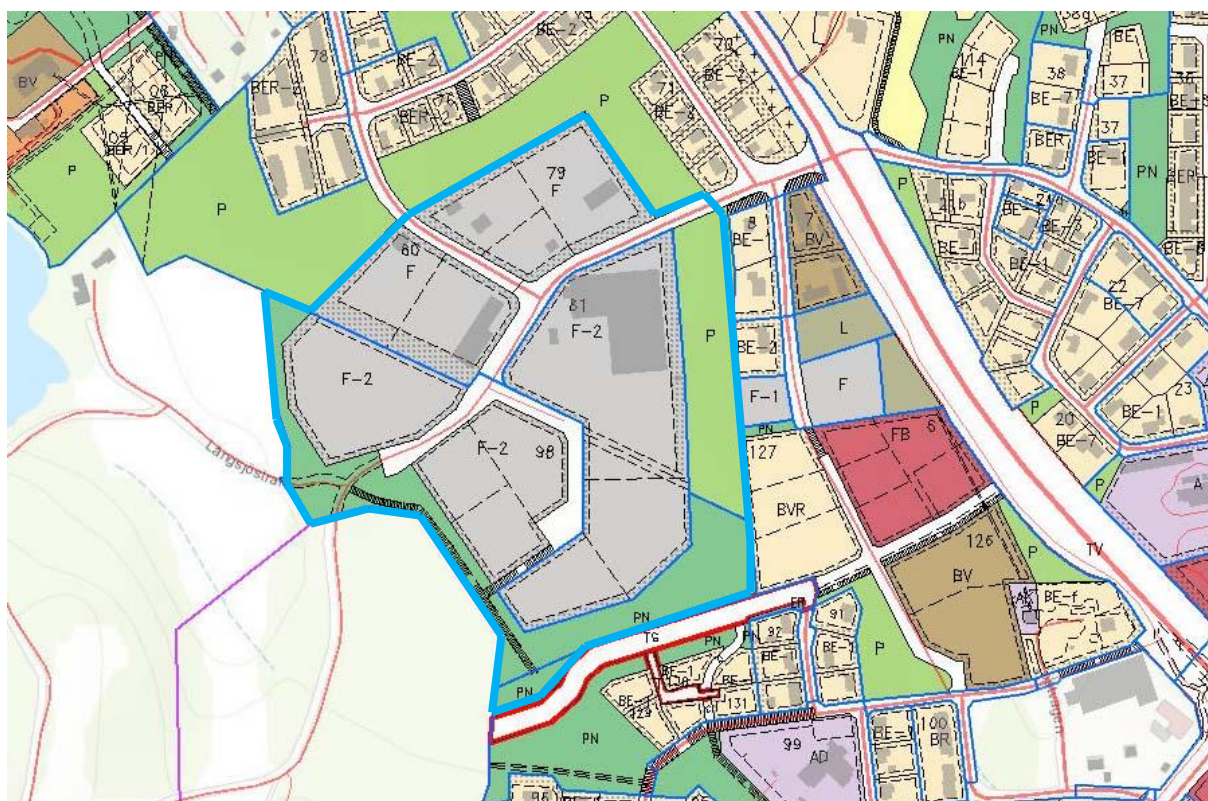


Bild 4: Utdrag ur kommunens sammanställning av detaljplaner, planområde markerat med blått.

4.3 Byggnadsordning

Enligt Finströms byggnadsordning (12.03.2020 KFM§18) har planområdet inga specialbestämmelser.

4.4 Kommunala beslut

Kommunala beslut gällande detaljplanändring:

- Den 18 september 2024 (KST§118/18.09.2024) godkände kommunstyrelsen tekniska chefens initiering av planändring, den föreslagna planläggaren samt målsättningarna för planändringen.
- Den 26 februari 2025 beslöt kommunstyrelsens KS§25/2025 att ändra omfattningen av planändringen till att enbart omfatta industriområdet och dess närmiljö.

4.5 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom planområdet finns 9 fastigheter eller delfastigheter som har 6 markägare. Fastigheternas ägare finns i kapitel 3.3 "Markägoförhållanden" och deras arealer finns i kapitel 7.1 "Markanvändning".

Tomtindelningen regleras i detaljplanen. Kvartersnummer och tomtnummer beskrivs i detaljplanen.

4.6 Byggnadsförbud

Inom planområdet råder inga byggnads- eller åtgärdsförbud.

4.7 Baskarta

Baskartan har uppgjorts av GiTech 2024, kompletterat i januari 2025.

5. BASFAKTA

5.1 Bebyggelse, miljö, befolkning och arbetsplatser

Bebyggelse

Det nordligaste kvarteret 79 är bebyggt med lagerlokaler. Kvarter 80 är bebyggt med mindre hall på norra tomten och Optinovas forsknings- och utvecklingsenhet OIC på mellersta tomten. Optinovas industrianläggning är bebyggt i gällande kvarter 81/ny kvarter 80 i norra ändan. Anläggningen har en areal på 8300 m² idag och OIC 1480 m². Optinova har behov av delvis tillbyggnation söderut och delvis ersättning av de äldsta produktionshallarna i öst.

Miljö

Hälften av industriområdet är oexploaterat. De planerade industritomterna har avverkats för några år sedan och där växer ungskog och sly. En ny vägdragnings för den interna vägen är möjlig, för södra hälften av industriområdet är oexploaterat och den inre vägen är inte bebyggt i dagsläget.

Kommunens huvudvattenledning och avloppsledning korsar industriområdet diagonalt från nordväst till sydost. En eventuell flyttning av ledningsstråket diskuteras som bäst och en alternativ dragnings visas i plankartan som möjligt servitut ("L2"). Området hör till vattenskyddsområdet för Långsjön och Markusbölefjärden.

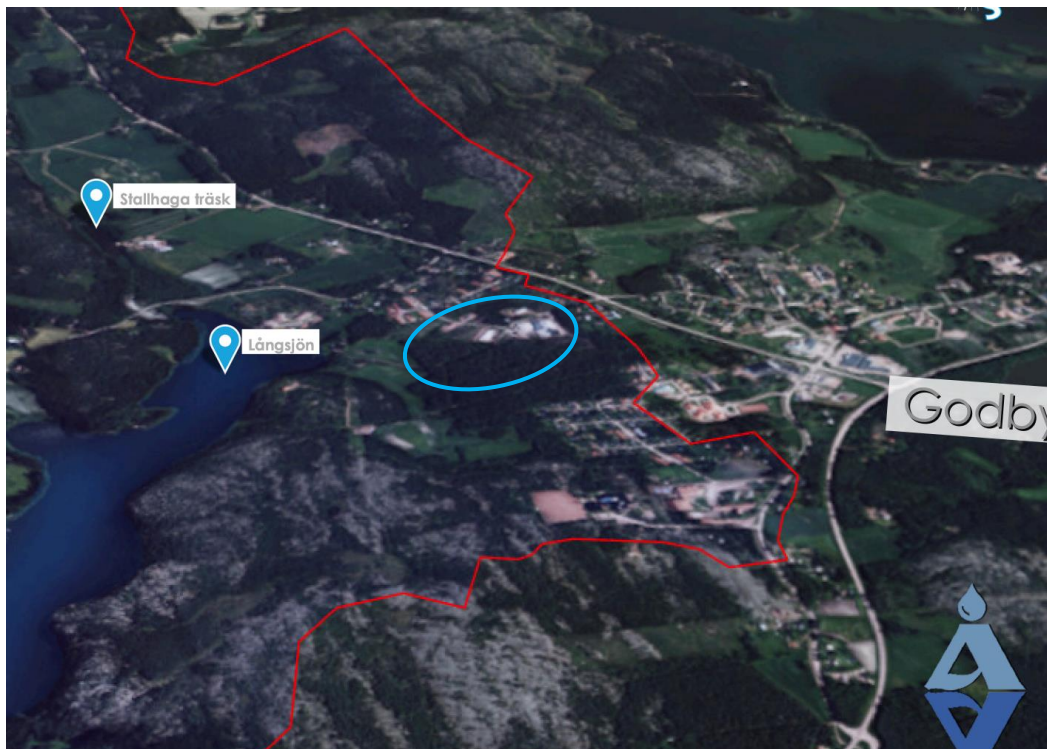


Bild 5. Utdrag ur Ålands vattens flygfoto med avgränsning för vattentäkter och vattenskyddsområden. Planområdets placering markerat med blått.

Industriområdet omgärdas av parkområden, som fungerar som buffertzoner mellan de olika markanvändningsändamålen. De östra parkområdena är viktiga för närliggande boende.

Befolkning

Planändringsområdet innehåller inga bostäder i dagsläget.

Arbetsplatser

Planområdet har ca 245 arbetsplatser vid Optinova. Resten av byggnaderna fungerar mestadels som lager.



Bild 5. Utdrag ur Lantmäteriets ortofoto. Planändringsområdet är markerat med blått.

5.2 Bebyggt omgivning

Industriområdet omringas av parkområden. Parkområden mot norr, öster och söder gränsar sig till bostadsområden. Parkområdet mot väster gränsar sig till åkrar och skogsmark, som även kan innehålla boende i framtiden. 300 meter västerut finns Långsjön, som är en del vattenskyddsområdet. Avståndet till central Godby, till korsningen Getavägen – Von Knorrginsvägen är 400 meter. Godby är kommunens centrum och centrala Ålands största tätbebyggelseort med ett brett serviceutbud.

5.3 Naturmiljö

Industritomtorna är förberedda för byggnation och har avverkats. Inga höjda naturvärden har hittats inom dessa områden. Parkområdenas storleksklass och plats är oändrade.

I samband av kommunens planläggning vid Sandbol-området på västra sidan har en naturinventering genomförts. I inventeringen konstaterades höjda naturvärden i skogsområden på sydvästra sidan av planändringsområdet. Markeringarna är motiverade med naturens mångfald och fladdermöss. Dessa områden är markerade i plankartan.

5.4 Fornminnen och kulturmiljö

Planändringsområdet innehåller inga kända fornminnen enligt Kulturbyråns arkiv. De närmaste fornminnen finns på västra sidan, två höggravfält från yngre järnåldern med objektnummer Fi 8.7 och Fi 8.8.

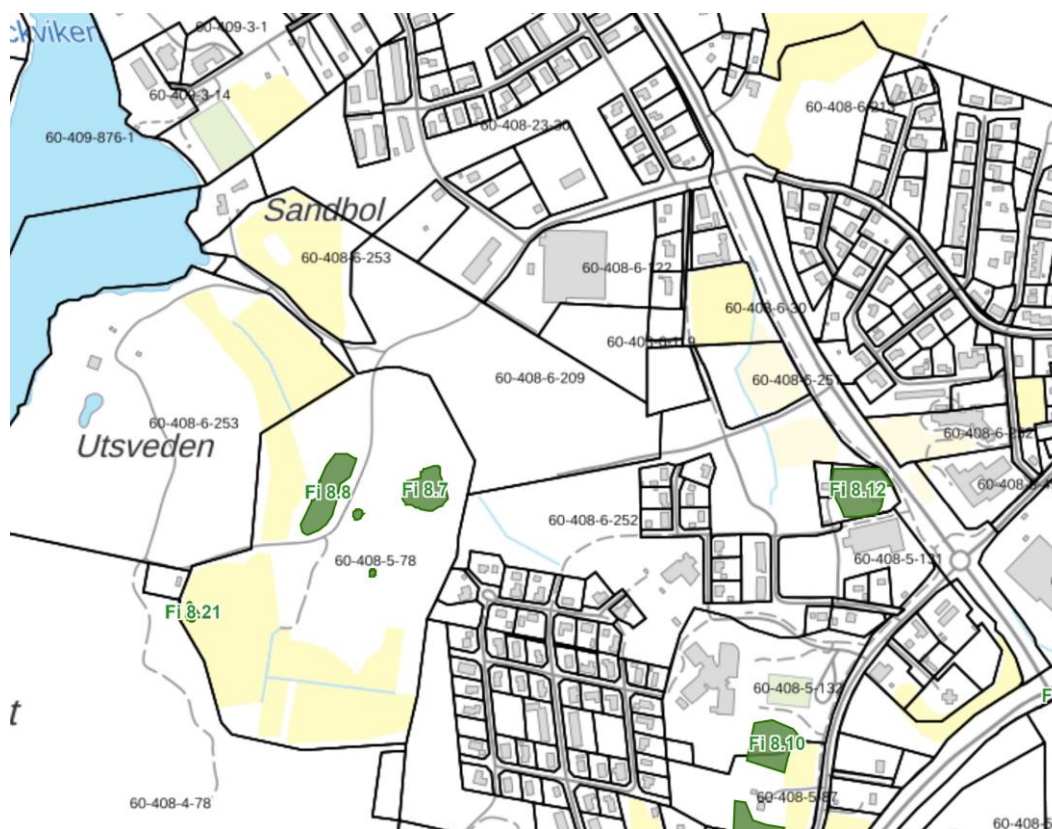


Bild 6. Utdrag ur ÅLR:s fornminnesregisterkarta.

Kulturbyrån har uppmärksammat en förhöjd risk för fornlämningar i närheten av Fi 8.7 (Bilaga 2), vilket beaktas i och med planbestämmelsen "Kulturbyrån bör höras i bygglovskedet om ingen fornminnesinventering inom området har genomförts" för området F-3.

5.5 Störande faktorer

Industriområdet är sedan länge planlagt och bebyggt för verksamheten. Detaljplanens planbestämmelser stipulerar bullergränser för verksamheten, begränsar synligheten och fastslår skyddzonerna runt industriområdet.

Optinova planerar för tillbyggnationen som bäst och de slutliga lösningarna är inte fastslagna. Det ibrukvarande ledningsservitut (L1) kan orsaka begränsningar för tillbyggnation. Ett alternativt servitut (L2) är inritad till planändringen för att möjliggöra flytt av ledningar i framtiden.

6. MÅLSÄTTNINGAR

Den 18 september 2024 (KST§118/18.09.2024) godkände kommunstyrelsen målsättningarna för planändringen. De fastslagna målsättningarna för planändringen är:

- Att industriområdets tomtindelning, vägområden, inre trafik, buffertzoner och planbestämmelserna uppdateras enligt kommunens riktlinjer och önskemål samt aktörens behov,
- Att markering för del av område som ska planteras tas bort mot parkområden enligt vanlig praxis,
- Att byggytor kan flyttas närmare tomtgräns där tomten angränsar mot park- eller skyddsområde,
- Att östra industritomter vid Björkvägen ändras enligt generalplanens principer,
- Att cykel- och gångbanor möjliggörs enligt kommunens behov,
- Att tillräckliga buffert-zoner runt industriområdet garanteras,
- Att inlämnade utlåtanden och genomföra inventeringar tas i beaktande,
- Att befintlig infrastruktur och service beaktas och utnyttjas och
- Att infiltrering och behandling av dagvatten beaktas i planen enligt kommunens riktlinjer.

Målsättningarna har uppdaterats genom kommunstyrelsens beslut KS§25/2025 som ändrar omfattningen av planändringen till att enbart omfatta industriområdet och dess närmiljö.

7. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

7.1 Markanvändning

Planlösningen baserar sig på befintlig byggnation, utvidgningsmöjligheter för industritomterna, terrängförhållanden, närmiljön och gällande kommunala planer.

Den totala markanvändningen i detaljplanförslaget är följande:

	Areal m ²	% av pl.omr
Industri- och affärstomter (F-1, F-2, F-3)	96.216	68 %
Parkområden (PN)	37.144	26 %
Vägområden	8.495	6 %
Totalt	141.855 m²	100 %

7.2 Planbestämmelserna och dess beskrivning

Allmänna bestämmelser, som gäller hela planområdet handlar om vattenskydd, bullerskydd och planteringar. Alla tomter ligger inom vattenskyddsområdet för Markusbölefjärden och Långsjön. Området är skyddat med stöd av Landskapslag om vatten. Förutom stadgandena i vattenlagen ska även vattenskyddsplanens föreskrifter iakttas.

Verksamhet inom området får inte förorsaka buller som överstiger följande riktvärden vid tomtgräns: under dagen dvs kl 7-22 får den A-vägda ekvivalenten inte överstiga 55 dB och under natten 50 dB.

Obebyggda delar av tomtområde, som inte används som gångbanor eller för bilparkering ska planteras eller bringas i vårdat skick på annat sätt.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (F-1)

Optinovas huvudanläggning har planbeteckning F-1 i tomterna 1 och 2 i kvarter 80. Arealen och formen är i grova drag samma som tidigare med sammanslagning av kvarteren där Optinova har verksamhet samt en infart söderifrån. Byggrätt är angiven via ett exploateringstal $e=0,45$, vilket ger byggrätt på 16.371 m² för tomterna 1 och 2. Tomt 1 är bebyggt med ca 8300 m² tillverknings- och lagerhallar i dag. En tillbyggnation på ca 5600 m² förväntas bli aktuellt.

I anslutning till industri- eller lagerbyggnader får en övervakningslägenhet på högst 100 kvm uppföras. Byggnaderna ska placeras minst 5 meter från tomtgränsen, dock så att avståndet bör vara minst samma som höjden på den angränsande byggnaden. Tillåten maximihöjd är +27,00 (N2000). Utrymmen som är högre kan tillåtas om de är indragna från fasadlivet mot Industrivägen/Lövvägen mer än dubbelt så långt som den överskridande höjden. Det tillåtna våningstalet är $\frac{1}{2}II$, vilket betyder att under två fulla våningsplan är

en källarvåning tillåten, där hälften av ovanliggande våningsplanens areal kan höra till utrymmen som inräknas i byggrätt.

Tomtinfartens bredd får vara högst 10 meter. På varje tomt ska en bilplats för varje anställd i samma skift reserveras. Föreligger ej utredning över antalet anställda och parkeringsplatser, beräknas antalet en bilplats/150 kvm våningsyta. Avvikelse från bilplatsbestämmelser tillåts om man kan bevisa att det verkliga behovet av parkeringen tillgodoses.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (F-2)

Kvartersområden 79 och 81 samt resten av kvarter 80 har planbeteckning F-2. Arealen och formen är i grova drag samma som tidigare med sammanslagning av kvarteren där Optinova har verksamhet samt en infart söderifrån. Byggrätt är angiven via ett exploateringsstal $e=0,4$, vilket ger byggrätt på 23.834 kvadratmeter våningsyta.

I anslutning till industri- eller lagerbyggnader får en övervakningslägenhet på högst 100 kvm uppföras. Byggnaderna ska placeras minst 5 meter från tomtgränsen, dock så att avståndet ska vara minst samma som höjden på den angränsande byggnaden. Byggnadens tillåtna maximihöjd är 10 meter. Byggnadens höjd mäts från medelmarknivå till takfot eller -krön. Det tillåtna våningstalet är 2. En källarvåning är tillåten.

Tomtinfartens bredd får vara högst 10 meter. På varje tomt ska en bilplats för varje anställd i samma skift reserveras. Föreligger ej utredning över antalet anställda och parkeringsplatser, beräknas antalet en bilplats/150 kvm våningsyta. Avvikelse från bilplatsbestämmelser tillåts om man kan bevisa att det verkliga behovet av parkeringen tillgodoses.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (F-3)

Kvartersområdet F-3 har samma plankrav som F-2 med det tillägget, att Kulturbyrån bör höras i bygglovsskedet om ingen fornminnesinventering inom området har genomförts.

Parkområde som ska vårdas och bevaras i naturtillstånd (PN)

Park i naturtillstånd finns i två skiften. Mot väst till Sandbol-området finns ett 18.448 m² stort grönområde, mot öst ett 18.696 m² stort grönområde. På områdena får anläggas utegym, lekplats, friluftsstigar och motionsbanor. Områdena får även innehålla andra mindre konstruktioner som betjäna friluftsliv och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. PN- områden ska bevaras i naturligt tillstånd. Varsam gallring är tillåtet. Inom det östra området finns en reservering för kommunens gång och cykelbana i nord-sydlig riktning.

7.3 Teknisk försörjning och vägar

Området är anslutet till kommunal teknik. Vatten- och avloppsledningar löper genom området.

En av huvuddrag i planändringen är att ändra huvudinfarten från Industrivägen i norr till Sandbolvägen i söder samt ta bort vägområdet mellan Optinovas anläggningar. En sammanslagning av industrialanläggningar kan behövas i fall säkerhetskraven eller -behovet ökar i form av t.ex. krav på en enhetlig inhägnad. Samtidigt vill kommunen minska på tunga transporter via Industrivägen, vars början går via egnahemshuskvarteren.

7.4 Tomtindelning och byggnadsrätt

Inom planändringsområde finns 3 kvarter för industri. Tomtindelningen är anvisad på plankartan. En del av tomterna har riktgivande tomtindelning. Detta betyder att indelningen är frivillig och den får justeras senare, dock så att kvarvarande tomtområde måste uppfylla kraven av exploateringstalet (tex 0,4) för redan förverkligat byggnation.

Tomtstorlek och byggrätt:

Kvarter	Tomt	Planbeteckning	Areal	e-tal	Byggrätt
79	1	F-2	4274	0,4	1710
	2	F-2	2715	0,4	1086
	3	F-2	2549	0,4	1020
	4	F-2	2482	0,4	993
	5	F-2	4355	0,4	1742
80	1	F-1	29539	0,45	13293
	2	F-1	6839	0,45	3078
	3	F-2	8370	0,4	3348
	4	F-2	6494	0,4	2598
	5	F-3	7129	0,4	2852
	6	F-3	6031	0,4	2412
81	1	F-3	5270	0,4	2108
	2	F-3	5270	0,4	2108
	3	F-3	4899	0,4	1960
			96216		40305

7.5 Kontakter till markägare, grannar och Ålands landskapsregering

Detaljplanen är initierat av kommunen. Grannarna har förberetts tillfälle för samråd, samrådsmötet hölls den 6 februari 2025 i kommunkansliet. Endast en granne deltog i samrådet, ingen motsatte sig planförslaget. Ingen har lämnat in synpunkter för det nya planändringsområdet inom den sedvanliga 2 veckors utställningstiden.

Finströms kommun begärde ett utlåtande från Ålands landskapsregering i samband av samrådsförfarandet. Endast Kulturbyrån har uttalat sig, Utlåtandet finns som bilaga 2. I utlåtandet konstaterar Kulturbyrån att i planområdet och dess direkta närhet finns risk för förekomst av tidigare okända fornminnen. Utlåtandet har påverkat planbestämmelserna för industritomterna F-3.

8. GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER

8.1 Genomförandet

Området har planlagts på kommunens initiativ i samarbete med Optinova. Genomförandet av planändringen sker i den takten som kommunen och Optinova avtalar. Planändringen får verkställas i etapper.

8.2 Miljökonsekvenser

F-1 och F-2 – kvarteret är bebyggda med Godbys största industrianläggning, Optinovas fabriksanläggning. Tomten för huvudanläggningen förstoras mestadels söderut och den interna vägen inom industriområdet flyttas västerut. Skyddsområdet mot öst förminskas med 4 m så att PN-områdets genomsnittliga bredd ändras från 48m till 44m. Samtidigt reserveras på västra sidan, mot Optinova ett servitut för gång- och cykelbana. Dessa åtgärder påverkar inte fullvuxen skog utan görs integrerad på ett område som är tidigare hugget.

Optinova ligger i framkanten med sin miljöpolicy med tydlig agenda för tex vattenbruk, energieffektivitet, transporter och återvinning. Optinova har nått till silver-nivå i Ecovadis Sustainability Rating.

Majoriteten av industriområdet innehåller inga kända höjda naturvärden. Delar av västra parkområde PN har markerats i samband av naturinventering för Sandbol- området med höjda naturvärden. Västra gränsen av tomt nummer 1 i kvarter 81 har markerats med samma avgränsning. Arealen för denna markering inom industriområdet är obetydligt jämfört med resten av samma markering. Avgränsningen för viktigt område för fladdermöss från samma naturinventering tangerar planområdets västra gräns och är markerat som information till plankartan.

8.3 Fornlämningar och kulturlandskap

Inom planeringsområdet finns inga kända fasta fornminnen. På basis av Kulturbedningsrådets utlåtande (bilaga 2) har planbeteckningen för de närmaste industritomterna till inventerade fornminnen kompletterats med följande mening: Kulturbedningsrådet bör höras i bygglovsskedet om ingen fornminnesinventering har utförts inom området. Fornminnen är skyddade enligt Kulturlagslag om fornminnen (1965:9), där också kontaktmyndigheterna och tillvägagångssätt är beskrivet. Planområdet innehåller inget äldre kulturlandskap.

8.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen

Trafiken via Industrivägen kommer att kunna minskas betydligt. Både varutransporter och personbilar kan använda den södra, nya huvudinfarten. Ett parkeringsområde planeras vid södra infartsvägen. Infarten till de få bebodda tomterna vid Långsjön kommer att byta sin infartsväg från Industrivägen till Sandbolvägen. Ändringen påverkar inte infartsvägens längd.

Antalet arbetsplatser kan stiga enligt uppskattningen från dagens ca 245 arbetsplatser till 300 inom fem år hos Optinova. Ökningen sker i den takten tillbyggnationerna förverkligas. Eventuella nya arbetsplatser i resten av industritomterna är inte medräknade. Uppskattning av arbetsplatser är bunden till verksamhet och kan inte göras i dagsläget.

Belastningen av grönområden uppskattas att håll i dagens nivå. Tillbyggnationen av industri förväntas inte påverka slitaget av grönområden. En större positiv påverkan förväntas av den föreslagna gång- och cykelvägen, som samlar slitaget till en bana och erbjuder en ny sträcka till Godbys gc-nät.

I Mariehamn den 24 februari 2025,

Tiina Holmberg