



HAMMARLANDS KOMMUN ENERGIPARK

**DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN 76-410-1-79 OCH DEL AV FASTIGHETERNA
76-410-1-77 OCH 76-410-1-79**

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 25.03.2025



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	4
1.1 Identifikationsuppgifter	
1.2 Planområdets läge	
1.3 Planens namn och syfte	
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen	
1.5 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	
2. SAMMANDRAG.....	5
2.1 Planprocessens olika skeden	
2.1.1 Behovet av detaljplanering	
2.1.2 Planeringsstart och beslut som gäller den	
2.1.3 Deltagande och samarbete	
2.2 Detaljplanen	
2.3 Genomförandet av detaljplanen	
3. PLANENS MÅL.....	5
4. UTGÅNGSPUNKTER.....	6
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 Planeringssituation	
4.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	14
5.1 Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar	
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	
5.3 Störande faktorer i miljön	
6. DETALJPLANENS KONSEKVENSER.....	23
6.1 Påverkan på naturen	
6.2 Påverkan på landskapsbilden	
6.3 Planens samhällsekonomiska konsekvenser	
6.4 Planens sociala och kulturella konsekvenser	
7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	26
7.1 Genomförande och tidtabell	

- BILAGA 1. Detaljplanekarta och planbeteckningar
- BILAGA 2. Illustrationer av detaljplanen
- BILAGA 3. Baskarta för detaljplanen
- BILAGA 4. Naturinventering
- BILAGA 5. Arkeologisk utredning
- BILAGA 6. Landskapsregeringens utlåtanden i samband med underrättelse om planläggning
- BILAGA 7. Riskanalys TUKES
- BILAGA 8. Natura 2000-bedömning
- BILAGA 9. Sammandrag av muntliga och skriftliga frågeställningar på samrådsmötet.
- BILAGA 10. Miljörapport för detaljplan Hellesby

1. BAS- OCH IDENTIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Hammarlands kommun

Detaljplanen berör:

- Fastigheten 76-410-1-79 och del av fastigheterna 1-77 och 3-17 i Hellesby by.

Med detaljplanen bildas:

- kvarteren 4101 och 4012 samt park, skyddsgrön-, fornminnes-, väg- och jordbruksområden.

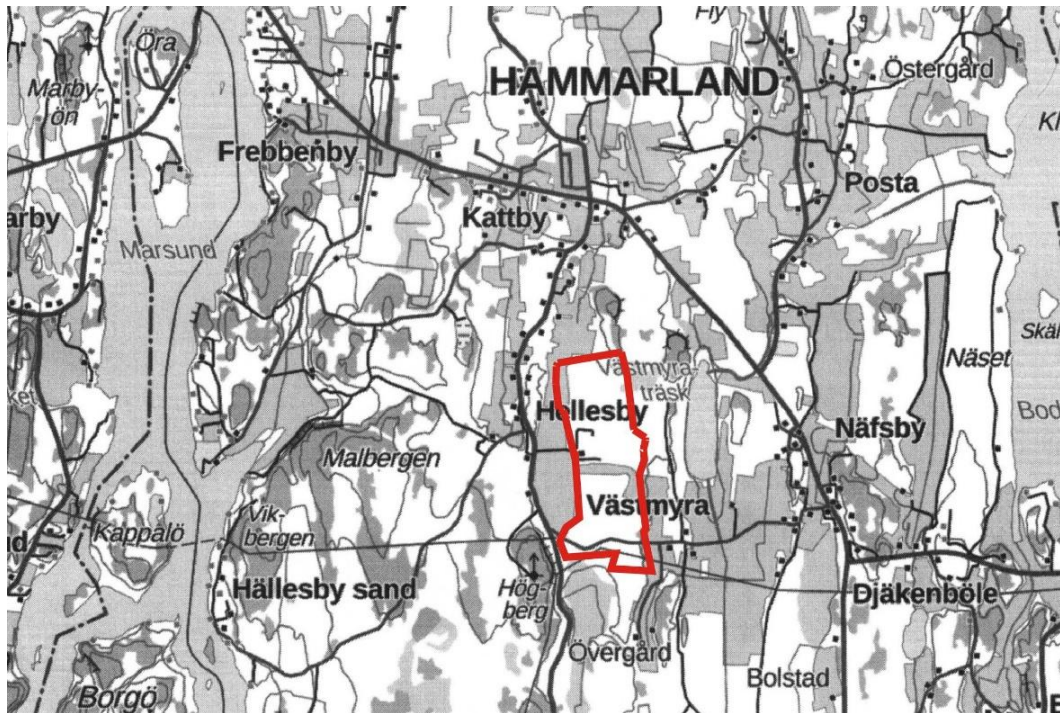
Utarbetad av:

- OX2 Grönt Åland Ab,
Konsult: Arkitektbyrå Ursula Koponen
Dalkarbyvägen 125
22150 Jomala

Behandling: Godkännande av OX2 anhållan om detaljplanering,
Kommunstyrelsen 28.3.2023
Samrådsmötet xx.xx xxxx
Förslag till detaljplan, kommunstyrelsen xx.xx.xxxx
Utställning xx.xx. - xx.xx.xxxx

1.2. Planområdets läge

Planområdets areal är ca 57 ha. Det är beläget ca 2 km söder om Hammarlands centrum, i Hellesby by ca 270 m öster om Torpvägen. Vestmyravägen korsar området i dess södra del. Ca 7 ha av planområdet ligger på södra sidan av Vestmyravägen. Planområdet omfattar också Hellesbygårds byggnader.



1.3. Planens syfte

Målet för detaljplanen är att ange principerna för markanvändning och byggande som möjliggör etablering av solenergipark och tillverkning av vätgas på del av fastigheten 76-410-3-17 och på de skiften av fastigheterna 76-410-1-77 och 76-410-1-79 som angränsar Västmåra bygräns.

2. Sammandrag

2.1 Planprocessens olika skeden

Detaljplaneringen påbörjades efter att kommunstyrelsen hade godkänt OX2 anhöllan den 28.03.2023.

Ett förslag till detaljplanen godkändes av kommunstyrelsen den 01.10.2024 och samråd ordnades den 20.11.2024. På basen av planförslaget gjordes Natura 2000 – bedömning år 2024 och miljöbedömning år 2025.

Planförslaget kompletterades med synpunkterna som framfördes muntligen på samrådsmötet och skriftligen efter det. Natura 2000 – bedömningens rekommendationer beaktades i ett reviderat planförslag.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen kan delas i två olika delar på basen av markanvändningen:

- Hellesbygård som är ett traditionellt småindustri- och affärsområde (F, FB) Dess andel av planområdet är 15,4 % och den totala byggnadsrätten 25 759 m²v-y. Ca 1,4 % av Hellesbygårds areal omfattar lantbruks- och parkområden.
- OX2 område som är ett energiproduktionsområde (EE) med tillhörande område för vätgasproduktion (F/kem). Områdets andel av planområdet är 75,1 %. Med i andelen är också fornminnes- och parkområden som ligger inom eller i anslutning till EE- och F/kem områdena. Områdets byggnadsrätt för anläggningarna för vätgasproduktion är 9160 m²v-y. Med solpanelerna och andra tillhörande byggnaderna får man täcka 70 % av EE-områdets areal, dvs. 24 1718 m² på norra sidan av Västmåravägen och 50 % av området på södra sidan av vägen, dvs. 3 0318 m².
- Förutom dessa två områden, där byggandet är tillåtet, hör till detaljplanen mindre väg-, fornminnes-, park- och skyddsområden, totalt 9,5 % av planområdet.

2.3 Genomförandet

Markägarna och arrendatorerna ansvarar för genomförandet av sina områden efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. I detaljplanen finns inte en bindande tidsplan för genomförandet.

3. Planens mål

Mål för energiparken:

- Planens mål är att möjliggöra uppförandet av en energipark på del av fastigheten 76-410-3-17 och på de skiften av fastigheterna 76-410-1-77 och 76-410-1-79 som angränsar Västmyra byagräns.
- Området skall planläggas för solpark, energiproduktion, lagring samt en vätgasstation.
- Hårda ytor kommer att minimeras. Trafikområden och servicevägar inom energiparken kommer inte att asfalteras för att lättare hantera bland annat dagvatten. Huvuddelen av områdena mellan solpanelerna sköts som ängsmark.
- Solparken kommer att grundläggas så att markytorna kan återställas till naturtillstånd vid eventuell avveckling.
- Planeringen av området sker i samklang med naturen och med starkt fokus på biologisk mångfald.
- Natur- och kulturmiljöinventeringar kommer att beaktas i detaljplanen och vägas in i planeringen av energiparken då biodiversiteten är en del av projektet.

Mål för Hellesbygård:

- Området planläggs för småindustri där mångsidigare verksamheter kan bedrivas, bl.a.
 - produkttillverkning och lagring
 - livsmedeltillverkning, försäljning och servering av produkter
 - växthusodling

4. Utgångspunkter

4.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

4.1.1. Allmän beskrivning av området

Planområdet omfattar två olika miljöer: ett bebyggt område, Hellesbygård, i västra delen av planområdet samt ett stort skogsområde av varierande skogstyper som omgärdar Hellesbygård. I väst angränsar planområdet mot åkermark, i andra väderstrecken finns skogsmark. Skogen utgörs till största delen av nyligen avverkad skog men omfattar även medelålders och mogen produktionsskog samt mindre inslag av ungskog respektive äldre tallskog. Mot åkermarken finns även ett skogsbryn med lövträd. I områdets västra del finns en liten sumpskog. I söder korsas planområdet av Västmyravägen och en bred kraftledningskorridor.

4.1.2. Naturmiljö

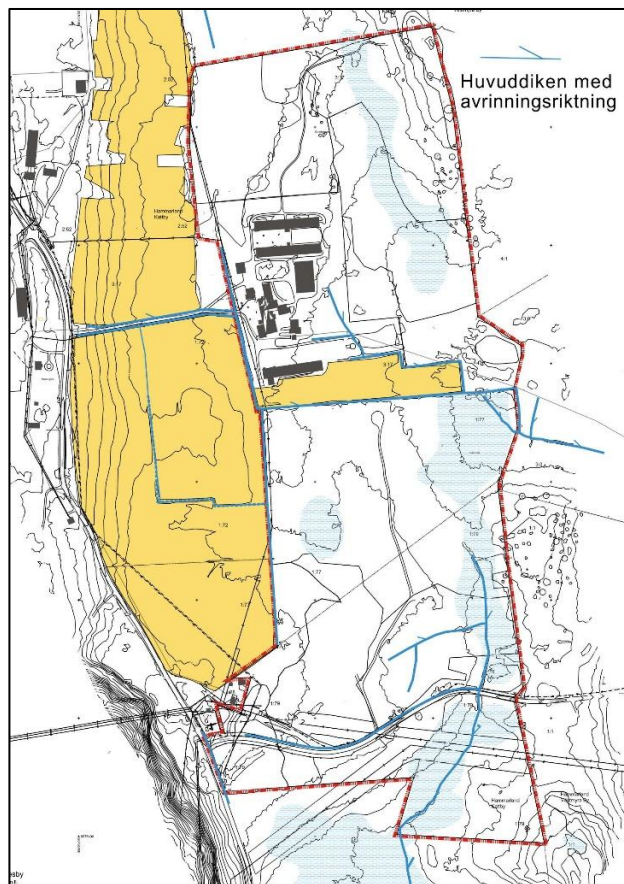
Planområdets natur inventerades år 2023 (Ecogain). Efter att landskapsregeringen fattade beslut om att utöka Karlträskets Natura 2000 område ända till planområdets södra gräns, gjordes också en Natura 2000 – bedömning år 2024 (Sweco) på basen av detaljplaneförslaget för att utreda, om planen påverkar menligt på Natura 2000 – området.

Sammandrag av naturinventeringen (Detaljerad beskrivning i bilaga 4):

Planområdet ligger ca 20–28 m över havet. Största delen av dess södra och västra delar består av en relativt flack platå mellan 20–24 m över havet. Jordmånen består huvudsakligen av finkornig morän i de norra och östra delarna, av sand i söder. Kalt berg är synligt vid höglänta områden i nordost och sydost. Växtligheten består huvudsakligen av tallskog där ett

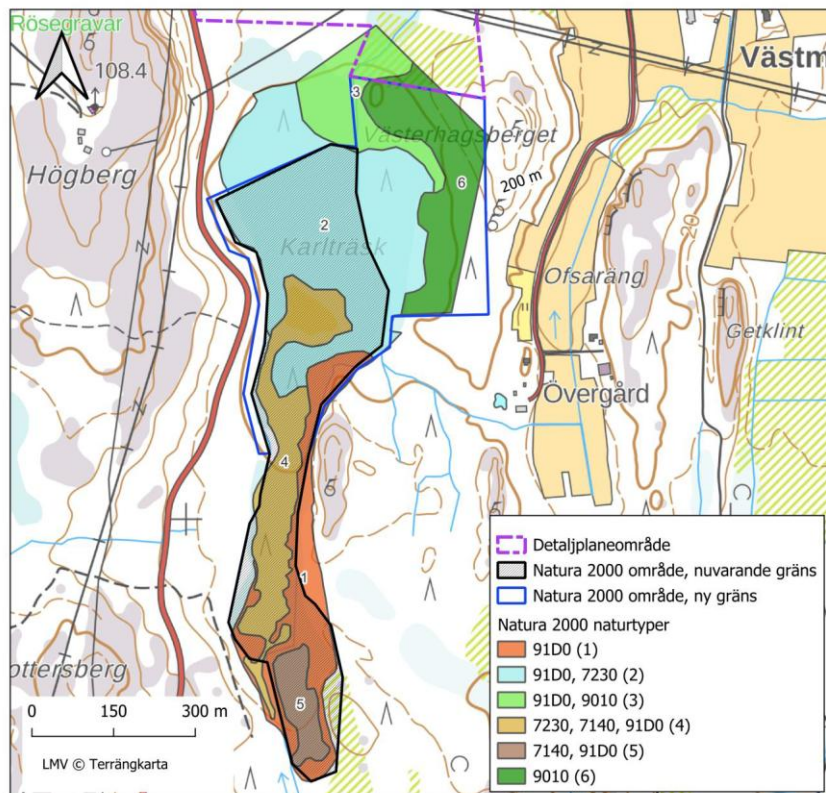
aktivt skogsbruk har pågått sedan många decennier. För tillfället tar hyggen upp större del av skogarnas areal. På de områden som inte har avverkats finns ungskog samt medelålders och lite äldre tallproduktionsskog mellan 40 och 80 år. I de äldre skogspartierna finns förutom tall även ett stort inslag av björk. Ett av dessa äldre skogspartier består till stor del av sumpskog. Norr om Hellesbygård mot åkermark i väst bildar skogen ett örtrikt skogsbryn med lövträd, död lövved och flera olika växtarter. Centralt på detta område finns också en liten sumpskog med unga klibbalar. Skogsbrynet bildar en mångsidig livsmiljö för småfåglar. Odlingsmark finns endast vid Hellesbygårds södra gräns, där det finns ett ca 2 ha stort åkerområde.

På planområdet finns inte öppna vattenområden men genom området i väst-östlig riktning går ett ca 2 m brett dike. Det är vattenförande och bevuxet med andmat, gräs och örter. Diket fortsätter österut utanför planområdet och går samman med Strumpoström, där vattnet rinner vidare mot Västmyrträsk och till slut till Bodafjärden. Ett mindre dike finns i sydöstra delen. Det samlar vatten från de fuktiga skogsområdena och leder söderut mot Karlträsk.



Öppna diken på planområdet

Sammandrag av Natura 2000 – bedömningen:



Till planområdet sträcker sig västlig taiga (nummer 9010, ljusgrön) och skogbevuxen myr (nummer 91D0, mörkgrön), vilkas bevarande är viktigt för Natura 2000 området.

För solparker krävs stora öppna ytor, vilket kan leda till att naturområden direkt utanför projektområdet påverkas och det bildas så kallad kanteffekt inom naturområdena. Kanteffekten här syftar främst på att vindförhållandena och ljuset i kantzonen till naturområdena ökar eftersom marken förblir öppen och utan skyddande trädvegetation. Denna kanteffekt varierar i intensitet mellan olika livsmiljöer. Kanteffektens räckvidd är vanligen 15–100 meter beroende på mark- och vindförhållanden och livsmiljö. Möjliga kanteffekter i skogsmiljöer är: ökad död ved i närheten av avverkningsområdet, ett förändrat mikroklimat, en förändrad artsammansättning och ökad eller minskad buskvegetation i kantzonen.

När man bedömer en försämring av naturtyper eller arter beaktas förändringar i den gynnsamma skyddsnivån för naturtyper eller arter samt projektets påverkan på Natura 2000-nätverkets integritet och oförstörbarhet. Detta innebär att den ekologiska strukturen och funktionen förblir livskraftig och att naturtyper och populationer av arter som utgör grund för skyddet av Naturaområdet förblir livskraftiga. Naturaområdet måste förbli en sammanhängande ekologisk helhet för att dess naturvärden ska bevaras på lång sikt. Projektet får inte hota områdets immunitet, vilket innebär att den ekologiska strukturen och funktionen för hela Naturaområdet måste förbli livskraftig.

På planområdets södra del finns två naturtyper, vilkas bevarande är viktigt för Natura 2000 – område. De är skogbevuxna myrar och västlig taiga.

- Skogbevuxna myrar befinner sig med den *nuvarande* Naturaområdesgränsen som närmast cirka 130 meter från detaljplaneområdet. I och med den *nya* Naturaområdesgränsen blir naturtypen direkt angränsande till detaljplaneområdet.
- Västlig taiga finns på nuvarande Naturaområdet endast med en yta på cirka 0,01 hektar i dess norra ända. Den nya Naturaområdesgränsen kommer att innefatta cirka 5,2 hektar västlig taiga varav cirka 0,9 hektar är överlappande med skogbevuxen myr. I och med den nya Naturaområdesgränsen kommer detaljplaneområdet att angränsa direkt till den här naturtypen i södra delen av planeringsområdet.

4.1.3 Den byggda miljön

Byggnadsbeståndet

Hellesbygård vid planens västra gräns representerar 1990-tals småindustrimiljö. Området byggdes ursprungligen för broilerproduktion men verksamheten uppförde år 2003. Efter det har marken, där organiskt avfall dumpats, sanerats år 2007. Området har därefter använts för olika ändamål. För tillfället finns i byggnaderna både livsmedelstillverkning, lagerhotell och andra mindre industriverksamheter. På området finns totalt 8 byggnader i olika storlekar från 180 m²vy till 1950 m²vy. De bildar en samlad enhet som syns långt ut i det vidare odlingslandskapet.



Hellesbygård från Torpvägen



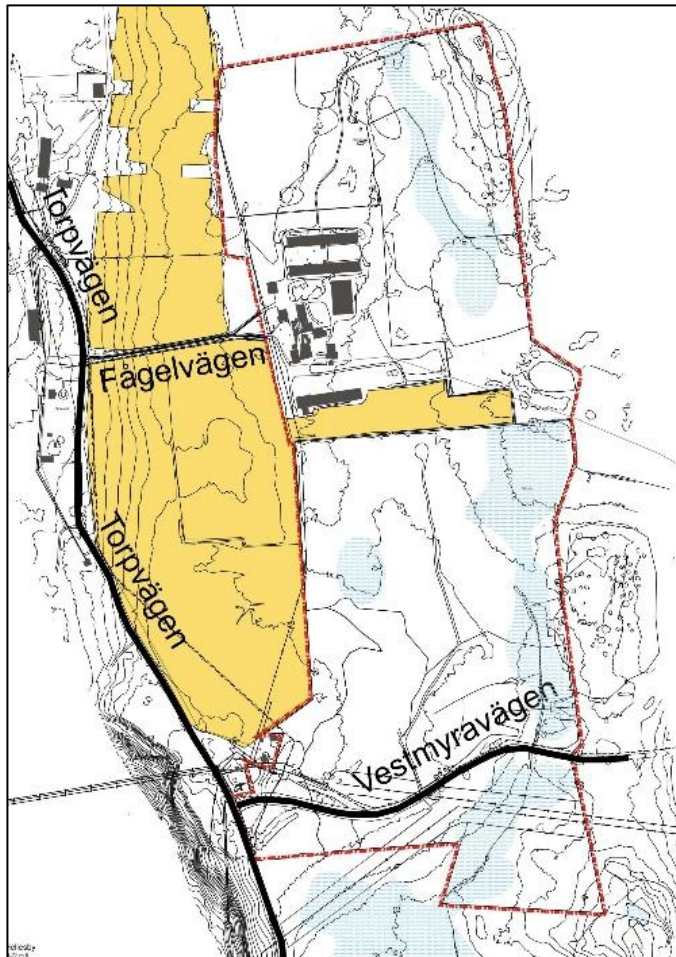
Hellesbygård



Bostadsbyggnad och lager på Hellesbygård

Trafiklederna

Trafik till området kommer via den 4,5 m breda Fågelvägen som är Hellesbygårds privatväg. I väst gränsar planområdet på en sträcka om 72 m till landsväg nr 180, Torpvägen. Landskapets bygdeväg nr 170, Västmyravägen, går över området i öst-västlig riktning med start från Torpvägen. Vägområdets hela bredd varierar från 14,5 till 16,5 m. Den grusbelagda vägbanans bredd är 6,5 m.

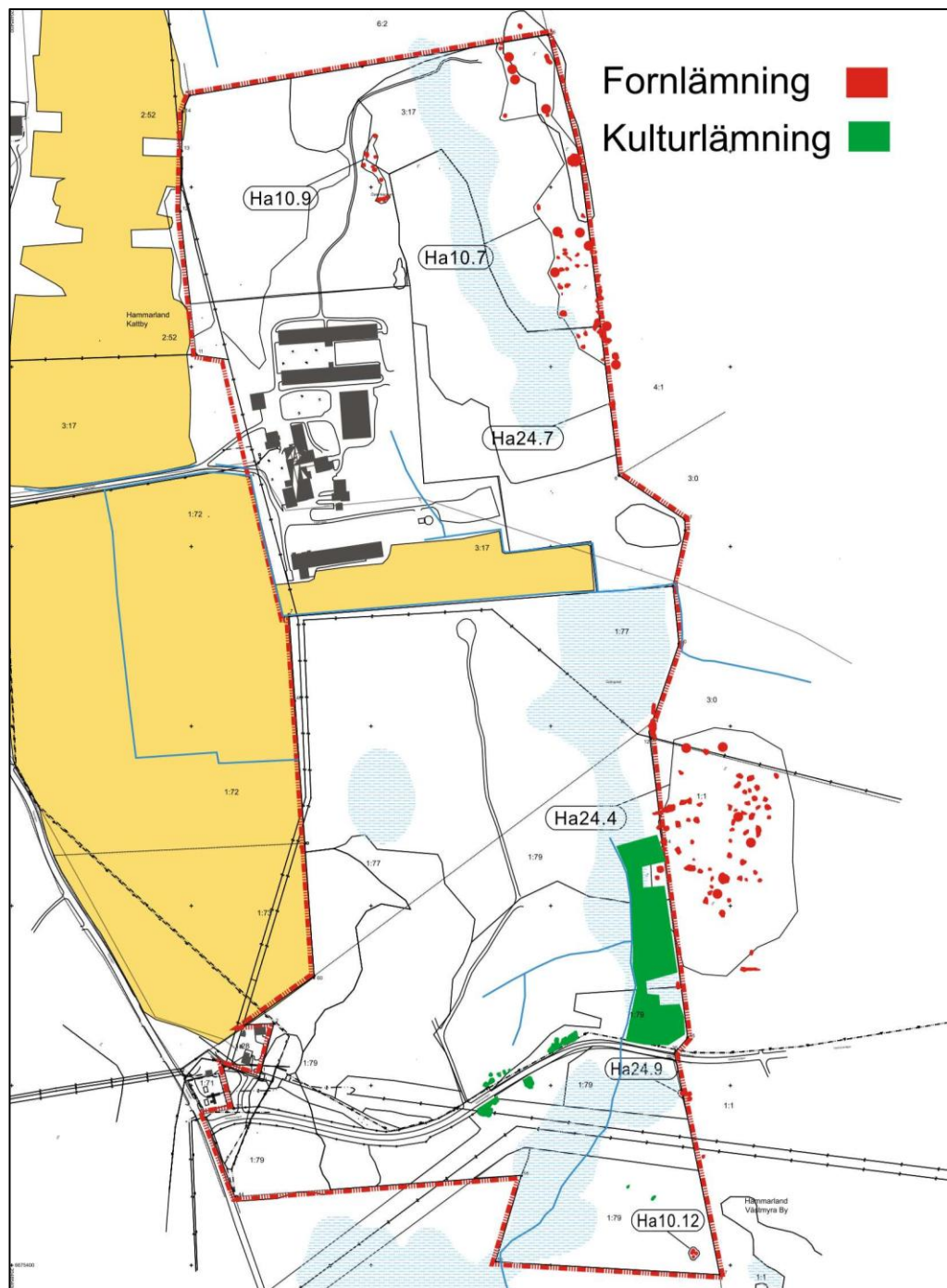


4.1.4. Skyddade områden

Planområdet gränsar i öst till två stora fornminnesområden som huvudsakligen ligger utanför planområdet men en del av fornlämningar finns också på planområdet. Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns 5 sedan tidigare kända fasta fornlämningar: rösegravfält Ha 10.7 (8 objekt) och Ha 10.9 (52 objekt), gravröse Ha 24.7 (1 objekt), rösegravfält Ha 24.4 (54 objekt) och rösegravfält Ha 24.1 (35 objekt)

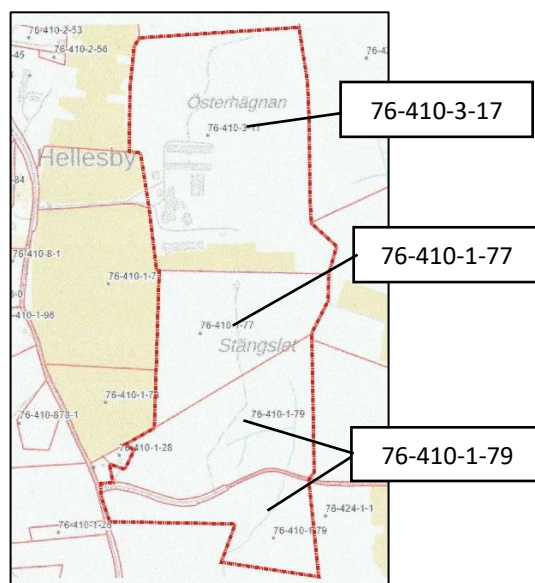
En arkeologisk utredning gjordes år 2023. I samband med utredningen påträffades 39 sedan tidigare okända arkeologiska objekt, varav 31 objekt bedömdes uppfylla kriterier för fasta fornlämningar, sju objekt bedöms som kulturlämningar och ett område bedöms som recenta sandtäkter. De nya påträffade fornlämningarna består av gravrösen av äldre järnålderstyp samt ett sentida gränsmärke som övergivits under 1900-talet. I inventeringen påträffades två tidigare okända rösegravfält samt gravrösen som ligger i relation till något av de tidigare kända rösegravfälten. De påträffade kulturlämningarna är kopplade till sentida agrar verksamhet i Hellesby och Vestmyra byar.

Arkeologisk utredning finns i BILAGA 5.

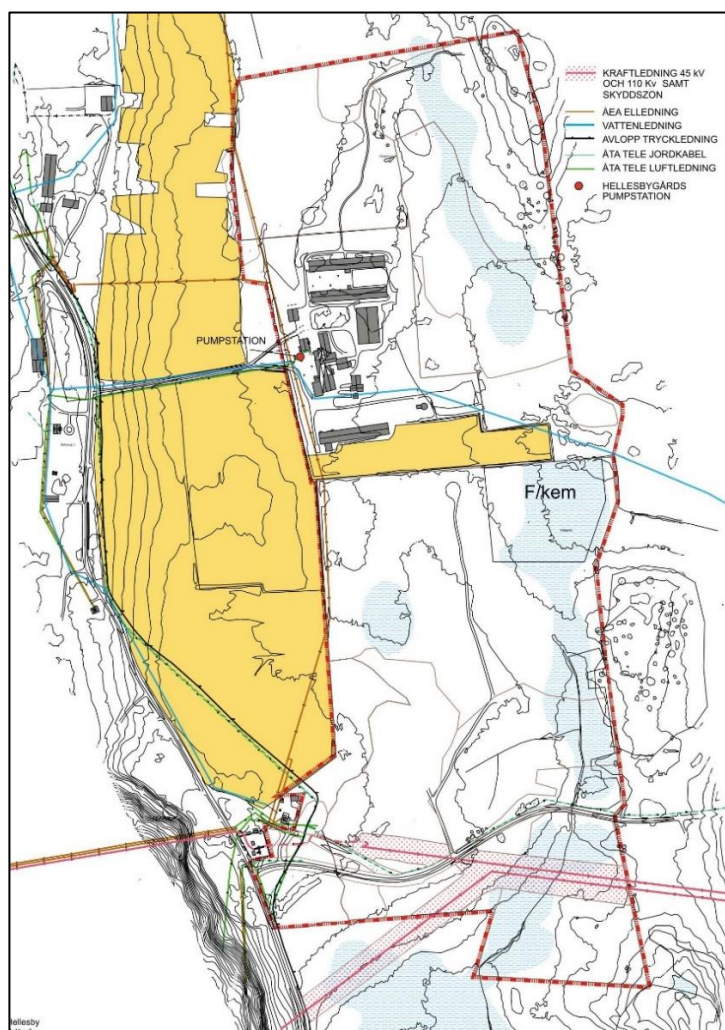


4.1.5. Markägförhållanden

Hela planområdet är i privat ägo. OX2 Grönt Åland Ab har arrendeavtal med ägarna till fastigheterna 76-410-1-77 (ett av två skiften), 76-410-1-79 (hela fastigheten) och del av fastigheten 76-410-3-17. Arrendetidens längd i alla avtal är 43 år. Fastighetens 76-410-3-17 ägare är med i planen med ca 8,6 ha område (Hellesbygård).



4.1.6 Samhällsteknisk försörjning



På planområdet finns följande ledningsnät:

- Kraftnät Ålands 45 kV samt 110 kV kraftledningar i södra delen av området. De omfattar luftledningar med 40 – 52 m breda skyddskorridorer bortsett från en kort sträcka före elstationen dit el leds i jordkabel. Jordkabelns skyddsområde är 4 m på båda sidorna av kabeln.
- Ålands Elandslags el-ledning
- Ålands Telefonandslags luft- och jordkabel
- Kommunens vattenledning från Torpvägen till Hellesbygård och vidare till Västmyra
- Kommunens avloppsledning (tryckledning) korsar planområdet i dess sydvästra hörn och fortsätter över åkern till Torpvägen och följer sedan vägen norrut. Avloppsvatten från Hellesbygårds byggnader pumpas via en egen pumpstation till kommunens nät.

4.2. Planeringssituation

På planområdet eller på de angränsande områdena finns inte antagen generalplan eller tidigare fastställda detaljplaner. Beslut om generalplanering av Hellesby har inte heller fattats av kommunen.

Kommunens byggnadsordning har godkänts av kommunfullmäktige 16.6.2016. I byggnadsordningen finns inte specialbestämmelser för anläggandet av solenergipark.

4.2.1. Planer, beslut och utredningar som berör planområdet.

- Kommunstyrelsen fattade beslut om detaljplaneringen av området 28.11.2023, § 304 enligt OX2 Grönt Åland Ab:s anhållan om att anlägga på området solenergipark och tillverkning av vätgas.
 - Ecogain Ab från Sverige har inventerat områdets naturvärden 2023. Inventeringen omfattar inte Hellesbygårds småindustriområde (Bilaga 4)
 - Sweco Finland Oy har gjort arkeologisk utredning år 2023 (Bilaga 5).
 - Alandia Map och Björnin GITECH AB har gjort baskartan över området år 2023.
 - Landskapsregeringens infrastrukturavdelnings allmänna byrå har den 19.1.2024 givit sitt utlåtande efter att ha hört olika byråer. Följande byråer har lämnat sitt utlåtande till allmänna byrån:
 - Fiskeribyrån. Fiskeribyrån poängterar i sitt utlåtande att området ingår i avrinningsområden till Västmyraträsk som hör till ett vattensystem som sedan fortsätter till Bodafjärden. I vattensystemet är det känt att flera fiskarter vandrar och reproducerar sig och det har även under många år arbetats med fiskevård för lekande bestånd av bl.a. öring. Under planering, byggnation samt drift bör ej, för alla fiskens livsstadier och andra vattenlevande organismer, farliga ämnen komma ut i vattensystemet.
 - Vägnätsbyrå.
 - Skogsbruksbyrå
 - Kulturbyrån
 - Sweco Finland har gjort riskanalys år 2024. Riskanalysen omfattar HAZID (Hazard identification, identifiering av risker) samt QRA.
 - Natura 2000-utredning pga. Karlträsket har gjorts år 2024 av Sweco Finland
- Landskapsregeringen har inte förutsatt i sitt utlåtande att detaljplanen borde baseras sig på en generalplan. Utlåtandena finns i BILAGA 6.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur, dimensionering och områdesreserveringar

5.1.1 Helhetsstruktur

Planområdet delar sig i två huvudområden:

- industriområde för småindustri som omfattar Hellesbygårds byggnadskomplex. Dessa områden utgör 14 % av planområdet.
- område för energiproduktion som omfattar skogsområdena som omger Hellesbygård. Dessa områden utgör 73 % av planområdet.

De kvarvarande 13 % omfattar park-, väg- och skyddsområden.

5.1.2 Dimensionering

Planområdets areal är 57 ha.

På området får byggas totalt 24 099 m²v-y, vilket innebär att områdets exploateringsgrad är 0,04

Kvarterens exploateringsgrad varierar mellan 0,2 och 0,4. På områdena för energiproduktion har byggnadsrätt angivits i siffror.

Markanvändningen enligt detaljplanen är följande:

Användning	Areal ha	% av planområdet	Byggnadsrätt m ² v-y
Område för energiproduktion, EE	40,59	71	27 2036
Område för produktion och lagring av farliga kemikalier, F/kem	2,29	4,1	9160
Område för industri- och lagerbyggnader, F	6,95	12,2	20 860
Område för affärs-, kontors- och hantverksbyggnader samt bostäder, FB	1,22	2,1	4899
Parkområde i naturtillstånd, PN	2,39	4,2	-
Skyddsgrönområde, EP	0,24	0,5	-
Fornminnesområde, SF	1,87	3,3	-
Lantbruksområde, L	0,5	1,1	-
Gatuområden (Vestmyravägen)	0,86	1,5	-

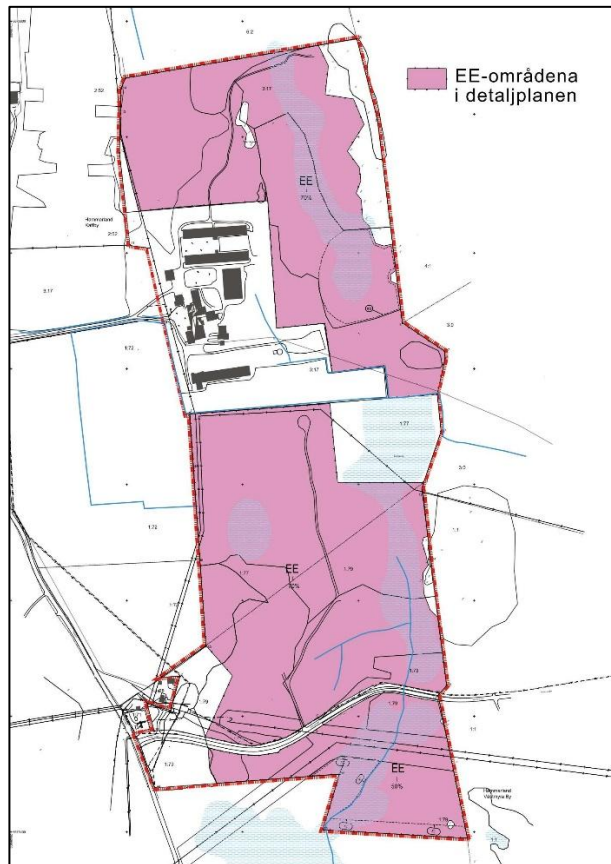
Alla områden har egna planbestämmelser men det finns också allmänna bestämmelser som gäller hela planområdet. Dessa är följande:

- Byggande, grävande och dikning skall göras så, att vattenförhållandena inte förändras menligt på Natura 2000 området eller i dikessystemet. Aktörerna på området skall i samband med bygglovets göra upp en dagvattenplan för området och lägga fram den för byggnadstillsynen för godkännande.
- Alla byggnader som ansluts till vattenledning skall också anslutas till kommunens vattenledning. Om myndigheterna godkänner en annan lösning av att hållbart omhänderta eller hantera avloppsvatten är detta tillåtet.

- Verksamheter får inte förorsaka buller vars dB-värde utomhus överstiger 55 dB(A). Bullernivå mäts vid EE-områdets gräns. Om mätningarna påvisar, att värdet överstigs skall bullerdämpande åtgärder vidtagas t.ex. genom att anlägga bullerplank eller bullervall.

5.1.3 Kvartersområden

Kvartersområde för anläggningar för energiförsörjning, EE

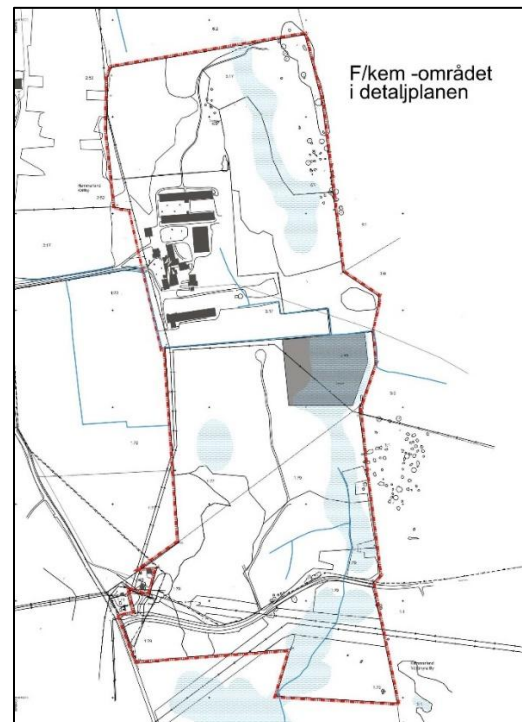


Detaljplanens huvudmål var att möjliggöra etablering av solenergi på området. Efter att områdets naturvärden, fornminnen och befintliga infrastruktur har inventerats, har all mark som på basen av inventeringar inte ska reserveras för något annat ändamål, planlagts för energiförsörjning (EE). Arealen på EE -områdena är 40,59 ha, dvs. 71 % av hela planområdet och 84 % av OX2 Grön Åland Ab:s arrendeområde. EE -området består av tre skilda områden. Områdenas byggnadsrätt har anvisats med %-tal som anger hur stor del av områdenas yta som får täckas med solpaneler och för produktionen tillhörande byggnader. På områdena norr om Västmyravägen får 70 % av ytan täckas och på södra sidan 50 %. Våningsantalet för byggnaderna är I men instruktioner gällande deras byggnadssätt har inte givits. Inom EE-områdets norra del finns en skyddad biotop som ska beaktas vid placeringen av solpanelerna. I söder gränsar EE-området till Natura 2000-områdets utökning. Detaljplanens påverkan på det utredes i Natura 2000 - bedömningen. Enligt bedömningen orsakar detaljplanen inte en betydande negativ inverkan på Natura 2000 området. På basen av bedömningen lämnades dock vid södra gränsen samt väster om diket som rinner ut i Karlträsket ett område där marken bör bevaras i naturtillstånd. Träden som skuggar solpaneler får dock avlägsnas. Området har avgränsats i detaljplanen med en linje med beteckningen sz.

Planbestämmelsen för EE -området är följande:

- Avståndet från solpaneler till fastighetens gränser och till fornminnesområdena ska vara minst 5 m. Solpaneler får inte placeras på eller sträcka sig till kraftledningens skyddsområde.
 - På området får anläggas behövliga vägar, transformatorer och andra byggnader för verksamhetens behov.
 - Kabeldragningar och vägar över kraftledningens skyddsområde förutsätter Kraftnät Åland Ab:s tillstånd.
 - Vid grävarbeten och andra markingrepp ska bestämmelserna i 13 § i LL (1965:9) om fornminne uppfyllas.
 - Området ska inhägnas med stängselnät eller motsvarande material som smälter in i omgivningen och är obemärkt i en vidare landskapsbild. Vid gränser mot SF-områdena skall placeringen av stängslet bestämmas i samråd med kulturbyrån.
 - På området finns en skogsbiotop med visst naturvärde. Solpanelernas placering och antalet inom detta område ska godkännas av landskapets miljöbyrå.
 - Solpanelerna ska grupperas i tydliga och enhetliga grupper för att naturligt anpassa sig i terrängen.
 - Allmän bestämmelse: För att inte riskera förhållandena på Karlträskets Natura 2000-område eller påverka menligt på vatten i diken som leder vidare till Västmyrträsket skall jordmånen på EE-områdena bearbetas så lite som möjligt. Områdets undervegetation skall huvudsakligen bevaras. Bete på området är tillåtet. Gräsmattor får inte anläggas. Hårda ytbeläggningar skall undvikas.
- Verksamheter får inte förorsaka buller vars dB-värde utomhus överstiger 55 dB(A). Bullernivån mäts vid EE-områdets gräns. Om mätningarna påvisar att värdet överstigs, skall bullerdämpande åtgärder vidtagas t.ex. genom att anlägga bullerplank eller bullervall.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där anläggningar för produktion eller lagring av farliga kemikalier får placeras, F/kem.



F/kem-området kompletterar solparkområdet EE. På området får placeras sådana verksamheter som berörs av EU-direktivet (2012/18/EU, "SEVESO") om åtgärder för att förebygga storolyckor förorsakade av farliga ämnen. Enligt målsättningarna för den aktuella detaljplanen ska på området byggas anläggningar som behövs för tillverkning av vätgas, samt hantering av restprodukter från tillverkningen. Eftersom verksamheten utnyttjar energi som produceras på EE -områdena, har kvarteret placerats centralt i förhållandet till dessa områden. Arealen är ca 2 ha och byggnadsrätt relativt stor, 9160 m²v-y. Detta för att försäkra att alla eventuella skyddskonstruktioner kan verkställas oberoende av, om de räknas med i byggnadsrätt. För

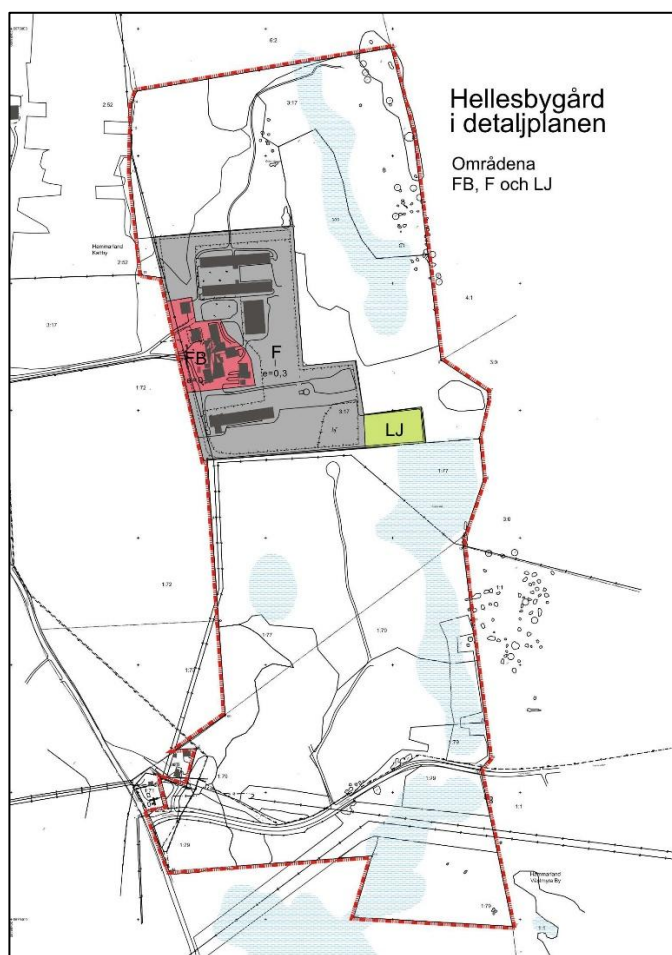
området har två olika riskanalyser gjorts, QRA och TUKES (Bilaga 7 och 8). I detaljplanen har QRA -säkerhetsgränser beaktats, vilka påverkar byggandet på Hellesbygårds område.

Områdets planbestämmelse är följande:

- Kvartersområdet är avsett för verksamheter som berörs av EU -direktivet om åtgärder för att förebygga storolyckor förorsakade av farliga ämnen. Vid anhållan om byggnadslov ska skyddsavstånd och skyddsåtgärder presenteras speciellt för närliggande arbetsplatsområden, diken som leder till vidare vattendrag och andra känsliga objekt som finns i omgivningen.
- På området får placeras byggnader, konstruktioner och anordningar för elöverföring, byggnader och konstruktioner som behövs för produktion, lagring och förädling av farliga kemikalier samt nätverk som möjliggör verksamheten och distribution.

I detaljplanen har inte givits bestämmelser angående byggnadernas höjd eller byggnadssätt, eftersom byggnader och eventuella cisterner byggs enligt säkerhetskrav och området inte ligger synligt i landskapsbilden.

F, Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.



Kvartersområdet F om ca 7 ha omfattar huvuddelen av Hellesbygårds område. Det är också närmaste granne till F/kem-området och påverkas av dess säkerhetsavstånd. Områdets exploateringsgrad är 0,3 och byggnadsrätt 20 850 m²v-y. Den redan använda byggnadsrätten är 6300 m²v-y som genom detaljplanen kan tredubblas. Byggnadsytans areal är 4,7 ha, vilket möjliggör att den nya byggnadsrätten kan utnyttjas i sin helhet och bl.a. byggandet av växthus för kommersiella odling är möjligt. På området finns för tillfället fyra lagerhallar på samma tomtområde. I framtiden blir det sannolikt aktuellt att dela området i tomter. I detaljplanen har dock inte anvisats tomtgränser, eftersom placering och typ av kommande byggnader tills

vidare är öppet. Därför ska en tomtindelingsplan uppgöras på markägarens initiativ när det blir aktuellt. Kommunstyrelsen ska godkänna planen.



Kurvorna i bilden anvisar i QRA- riskanalysen beräknade individriskområden för vätgasanläggningen. Området utanför den gröna linjen bedöms vara acceptabel för byggandet enligt de i analysen använda riskvärderingskriterier. Risknivån inom området mellan den gröna och gula kurvan utgörs av den lägre ALARP-nivån (ALARP =as low as reasonably practicable, så lågt som rimligt möjligt). Vid byggandet på detta område ska bl.a. material väljas så att de inte vid en eventuell explosionsolycka leder till ytterligare risker, såsom skador av glassplitter. Vid avgränsningen av byggnadsytan på F-området har närheten till F/kem beaktas så, att på byggnadsytan som ligger mellan den gröna och gula linjen gäller följande bestämmelse: Byggnadsyta där i stället för fönsterglas ska härdat säkerhetsglas eller polykarbonat användas.

F-områdets allmänna planbestämmelse är följande:

- Området får delas i tomter enligt en av kommunstyrelsen godkänd tomtindelingsplan.
- I området får placeras också utrymmen för livsmedelsindustri samt försäljnings- och serveringsutrymmen för produkterna.
- Takform, färgsättning, fasadmateriel och fasadhöjd i de nya byggnaderna ska anpassas till de befintliga byggnaderna och helheten som de bildar.
- Byggnadernas avstånd från kvarters- och tomtgränser ska vara minst 4 m, om detaljplanekartan inte annat anvisar.

FB, Kvartersområde för affärs-, kontors- och hantverksbyggnader samt bostäder.

Området med byggnaderna vid infarten till Hellesbygård har anvisats som område för affärs-, kontors- och hantverksbyggnader samt bostäder. För tillfället används det fyra befintliga byggnader för olika verksamheter från livsmedelstillverkning till boende och det finns utvecklingspotential. Områdets areal är 1,2 ha, exploateringsstal $e=0,4$ och byggnadsrätt 4899 m^2v-y . Den redan använda byggnadsrätten är 2350 m^2v-y . Genom detaljplanen får området ca 2550 m^2v-y ny byggnadsrätt. För att kunna utnyttja den helt ska de befintliga byggnaderna byggas om och byggas till. Utrymme för helt nya byggnader är begränsat. Områdets våningstal är II, vilket möjliggör förhöjning av byggnader. Alla byggnader står nu på samma

tomt. Om området i framtiden ska delas i tomter, ska en plan för tomtindelning uppgöras på markägarens initiativ. Kommunstyrelsen ska godkänna planen.



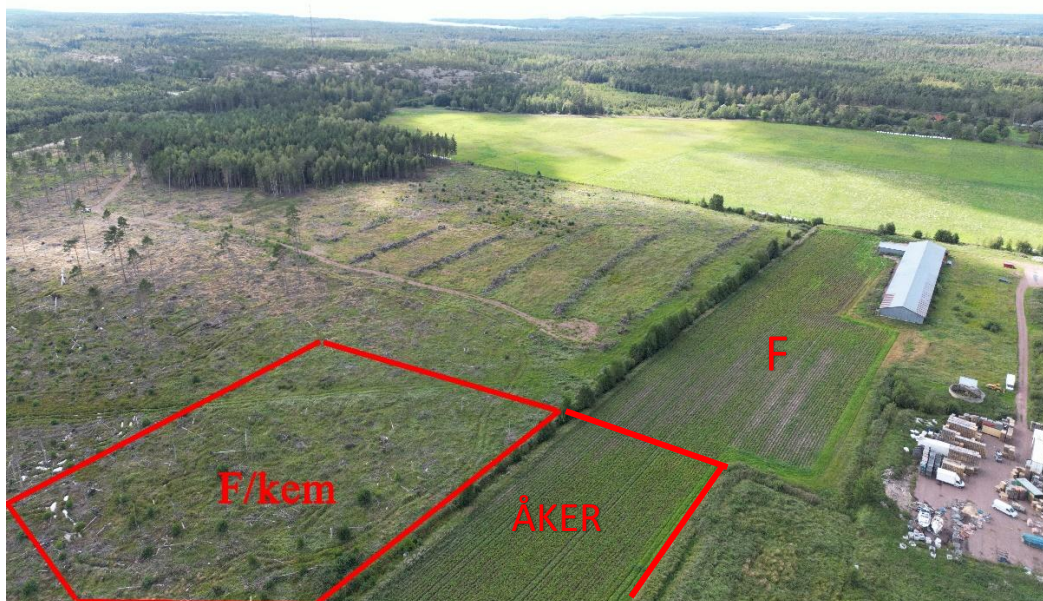
Byggnaderna på FB-området

Områdets planbestämmelser är följande:

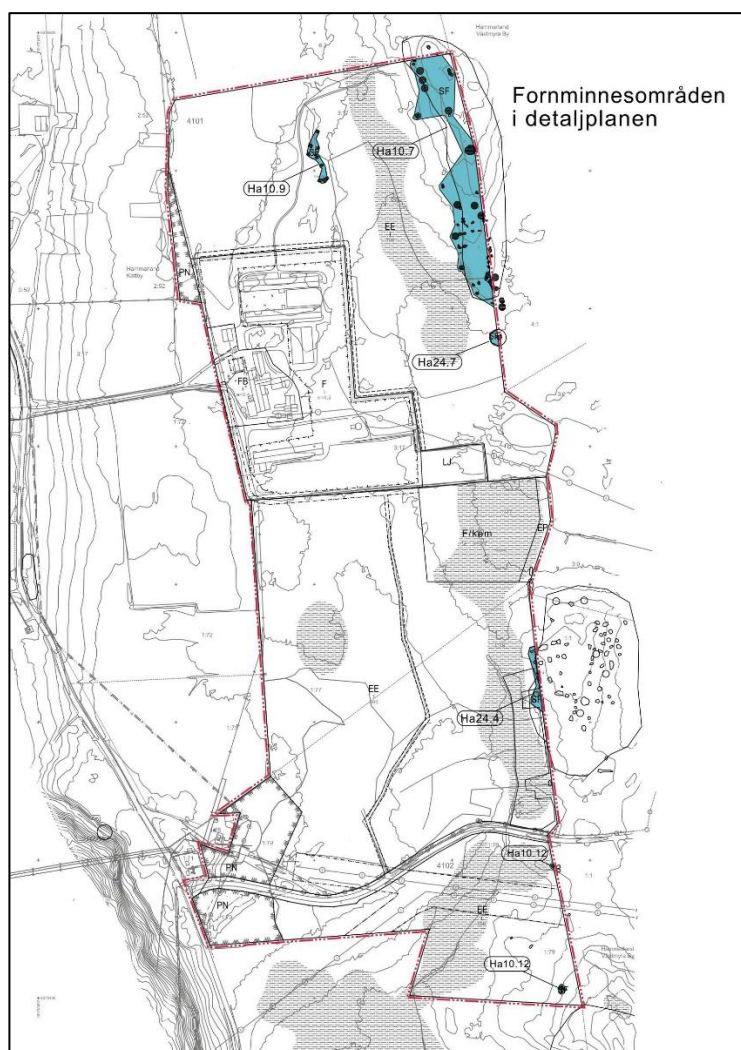
- Området får delas i tomter enligt en av kommunstyrelsen godkänd tomtindelningsplan. I planen ska också de interna vägarna till tomterna fastställas. Dessa får byggas som servitutsvägar som underhålls av fastighetsägarna.
- I området får placeras också utrymmen för livsmedelsindustri samt försäljnings- och serveringsutrymmen för produkterna.
- Bostäder får placeras endast på den i detaljplanen anvisade byggnadsytan för bostäder.
- Byggnadernas avstånd från kvarters- och tomtgränser ska vara minst 4 m, om detaljplanekartan inte annat anvisar.

5.1.4 Jordbruksområde, LJ.

Som jordbruksområde har anvisats ett 0,5 ha åker i anslutning till Hellesbygårds småindustriområde. På det angränsande F -området kan också växthus byggas. Åkern kompletterar den här verksamheten med möjligheten att utvidga odling också utomhus. Åkern ligger vid det område som har reserverats för vätgasanläggningen (F/kem) och till stor del inom den högre ALARP-nivån. Därför har det inte anvisats som byggnadsområde.



5.1.5 Fornminnesområden, SF.



Alla fornlämningar är skyddade med stöd av fornlämningslagen. Därför har alla de fornlämningar som påträffades i samband med den arkeologiska utredningen samt de tidigare kända fornlämningarna anvisats i detaljplanen som fornlämningsområdena. Antalet fornlämningsområden är fem och de omfattar totalt 53 fornlämningar, varav 4 ligger delvis utanför planområdet.

5.1.6 Park- och skyddsgrönområden, PN, EP.

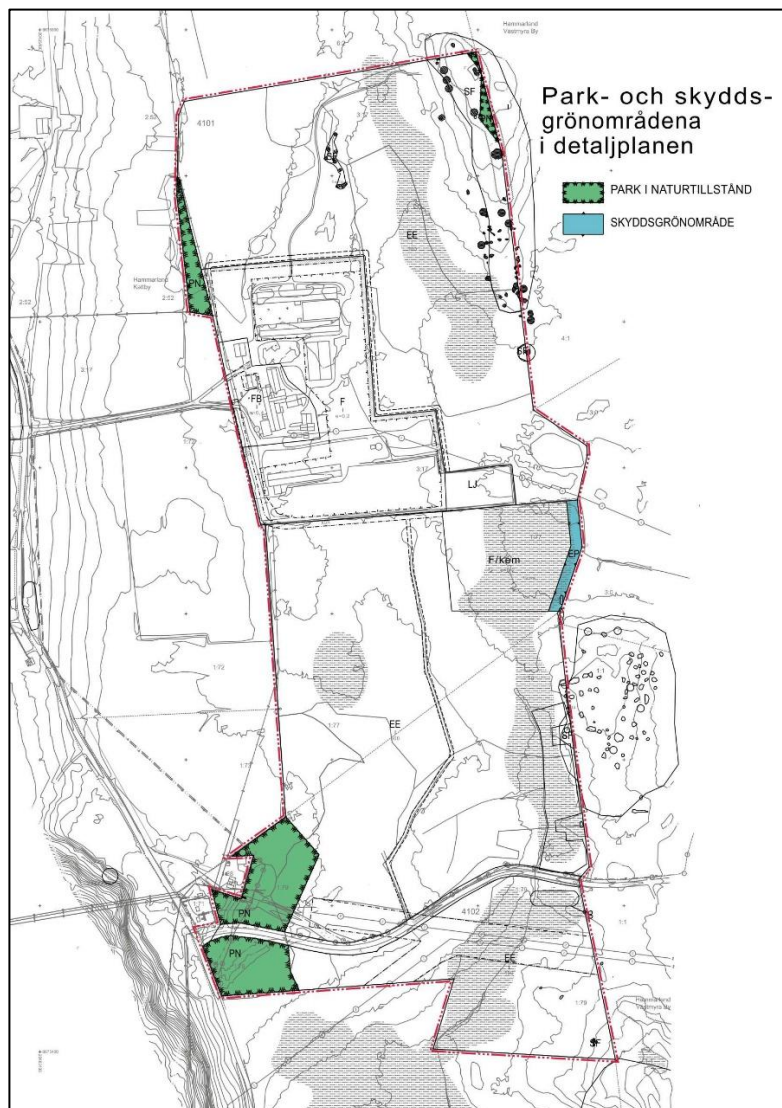
I planen har anvisats tre parkområden: två vid korsningen Torpvägen – Vestmyravägen och ett vid västra gränsen mot fastigheten 2:52. Eftersom planområdet består till stor del av hygge, finns det inte många områden som kan anses passa som parkområden. Parkområdena i detaljplanen baserar sig på bedömningarna i naturinventeringen och de ska bevaras i naturtillstånd.

Parkområdet vid västra gränsen har i naturinventeringen klassats som område med påtagligt naturvärde. Det bildar ett skogsbryn mot åkrarna i väst och består av skogs- och buskmark med en artrik flora. Områdets areal inom detaljplanen är endast 3248 m² men samma naturtyp fortsätter utanför planen och bildar en större helhet.

Parkområdena vid vägkorsningen har i naturinventeringen klassats som områden med visst naturvärde. Där finns lite äldre grovgreniga tallar på 100 - 150 år samt inslag av äldre björkar.

Områdenas areal är totalt ca 2 ha. Parkens bredd mott ett egnahemshus vid västra gränsen är ca 100 m, vilket skyddar bra mot insyn till solpanelerna på det angränsande EE -området.

Ett skyddsgrönområde finns vid F/kem - kvarterets östra gräns. Dess bredd är 15 m och fungerar som insyn- och säkerhetszon mot grannfastigheten 3:0 där det finns både åkrar och ung skog. För tillfället är området trädlöst men det ska planteras med träd och buskar av samma arter som växer i omgivningen.



5.1.7 Gatu- / Vägområden

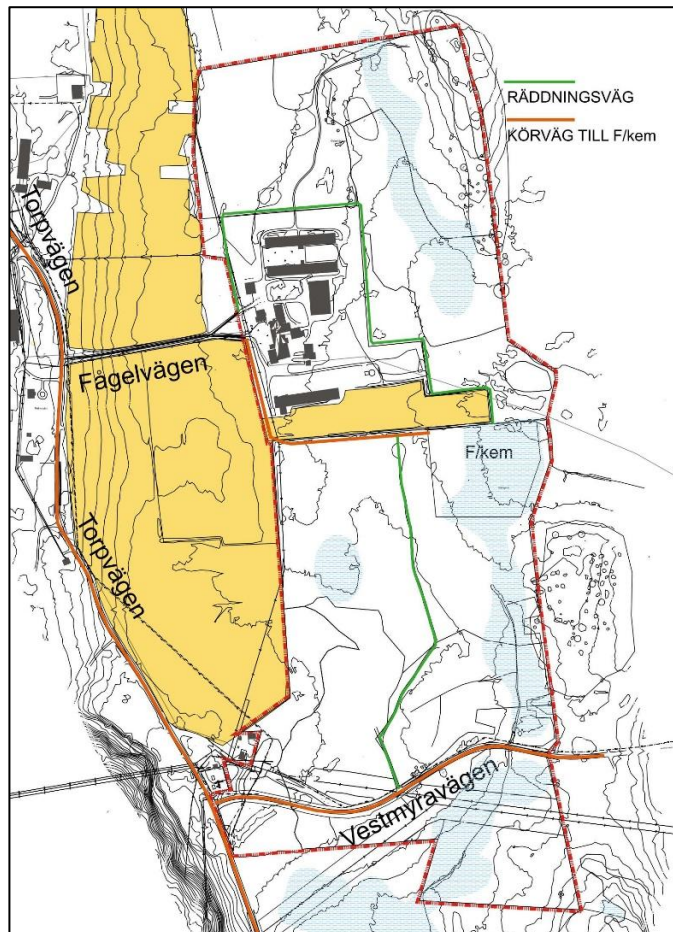
I detaljplanen har inte anvisats nya gator. Den sträcka av Vestmyravägen som korsar planområdet i söder har anvisats som gatuområde enligt dess fastställda gränser. Arealen är 8650 m² och bredden varierar mellan 15 - 20 m.

Körförbindelserna och räddningsvägarna

Till Hellesbygård leder en privatväg (Fågelvägen) från Torpvägen. Den del av denna väg som går över FB -området till F -områdets gräns har anvisats som körförbindelse. Den bildar en permanent vägförbindelse till F -område. Beträffande andra befintliga, interna vägar inom F- och FB-området har de inte anvisats i planen, eftersom det är fråga om privata vägar på en odelad fastighet. I planen bestäms dock, att om fastigheten (FB- och F -områdena) delas i tomter, ska vägarna till nya tomter anvisas i tomtindelingsplanen. Den körväg som nu går över F-området norrut ända till gränsen mot fastigheten 6:2, har ändrats så, att den inte

korsar FB- och F -områdena utan följer el-ledningen vid västra gränsen. Fastighetsägaren ska bygga denna nya sträcka. Det är dock inte obligatoriskt att flytta vägen. Om trafiken via den befintliga vägen inte försvårar områdets framtida användning och inte upplevs som störande, kan den gamla vägen kvarstå.

En ny körförbindelse har anvisats till kvarteret F/kem. Den förgrenar sig från Fågelvägen, följer först Hellesbygårds västra gräns till fastigheten 1:77 och sedan vid norra gränsen till F/kem. Totallängden på denna nya vägförbindelse är 410 m, varav 164 m är på Hellesbygårds sida och 244 m på fastigheten 1:77. Denna väg bildar huvudförbindelsen till F/kem. Körförbindelserna förblir som privata vägar som markägaren underhåller.



Ytterligare två instruktiva körförbindelser har anvisats till F/kem. Dessa fungerar som räddningsvägar till området. Den ena kommer från Vestmyravägen och följer en befintlig skogsbruksväg. Dess längd är ca 590 m. Den andra kommer norrifrån och är en helt ny väg. Den följer industriområdets (F) norra och östra gränser och ligger helt på EE -områdets sida. Vägens total längd är 614 m men eftersom placeringen är instruktiv, kan en kortare väg byggas, om man inte följer fastighetsgränser utan placerar vägen längre inne på EE-området, i anslutning till solpaneler.

5.1.8 Samhällsteknisk försörjning

Avlopp

Detaljplanen förutsätter inte sådana samhällstekniska investeringar som berör kommunen. I detaljplanen anvisas förtätning av det befintliga småindustriområdet, där färdig kommunal teknik redan finns. Avloppsvatten från området pumpas till kommunens ledningsnät men alla byggnader är inte anslutna till kommunalt avlopp. Enligt detaljplanen förutsätter tillbyggandet, att alla byggnader med vattenanslutning ansluts också till kommunalt avlopp för att garantera en acceptabel avloppsrening. OX2 Grönt Åland Ab

planerar och bygger sitt eget ledningsnät inom EE – och F/kem-områdena med anslutning till de befintliga ledningarna. Om en annan hållbar lösning av att omhänderta avloppsvatten är möjlig och godkänns av myndigheterna, tillåter detaljplanen också det.

Vattenförsörjning

I detaljplanen har inte anvisats nya stamledningar för vatten. Över området går kommunens vattenledning och alla kartersområden ligger i anslutning till den. Anläggandet av tomtledningar hör till markägarna och placeringen av dem beror på placeringen av byggnaderna på tomten och anvisas därför inte i detaljplanen. Vätgasanläggningen behöver årligen ca 33 250 m³ vatten som ska fylla dricksvattens kvalitet. Tomtledningen kan dras från kommunens vattenledning som ligger ca 20 m från F/kem-områdets norra gräns.

Elnät

Elnätet är färdigt byggt till F och FB -kvarteren. De elledningar som berör anläggandet av energiparken på EE och F/kem-områdena är interna ledningar som planeras i samband med totalplanering av energiparken och anvisas inte i detaljplanen.

5.2 UPPNÅENDET AV MÅLEN

OX2 Grönt Åland hade som mål för planeringen att möjliggöra etablering av energipark och tillverkning av vätgas med hjälp av solenergi på tre fastigheter i Hellesby. Planeringen av området ska ske i samklang med naturen och med starkt fokus på biologisk mångfald.

Dessa mål uppnås i detaljplanen enligt följande:

- Ca 40 ha av området har anvisats för energiproduktion och ca 2,3 ha för vätgasanläggning.
- Områden med naturvärden har anvisats som parkområden (PN) eller beaktats med specialbestämmelser som reglerar byggandet på dem.
- En arkeologisk inventering som omfattar hela planområdet har gjorts och alla de påträffade fornlämningar anvisats som skyddade objekten.

Hellesbygårds mål var att utveckla det befintliga småindustriområdet mångsidigare. Dessa mål uppnås i planen enligt följande:

- Områdets byggnadsrätt är 55 % högre än områdets nuvarande våningsyta.
- Området har delats i två kvartersområden, varav det ena är för lager och industri och det andra för affärs-, kontors- och hantverksbyggnader samt för boende.
- Livsmedeltillverkning och försäljning av produkter samt servering (t.ex. café) är tillåten på båda områdena.
- Området kan delas i tomter som är lättare att hyra ut eller sälja.

6. PLANENS KONSEKVENSER

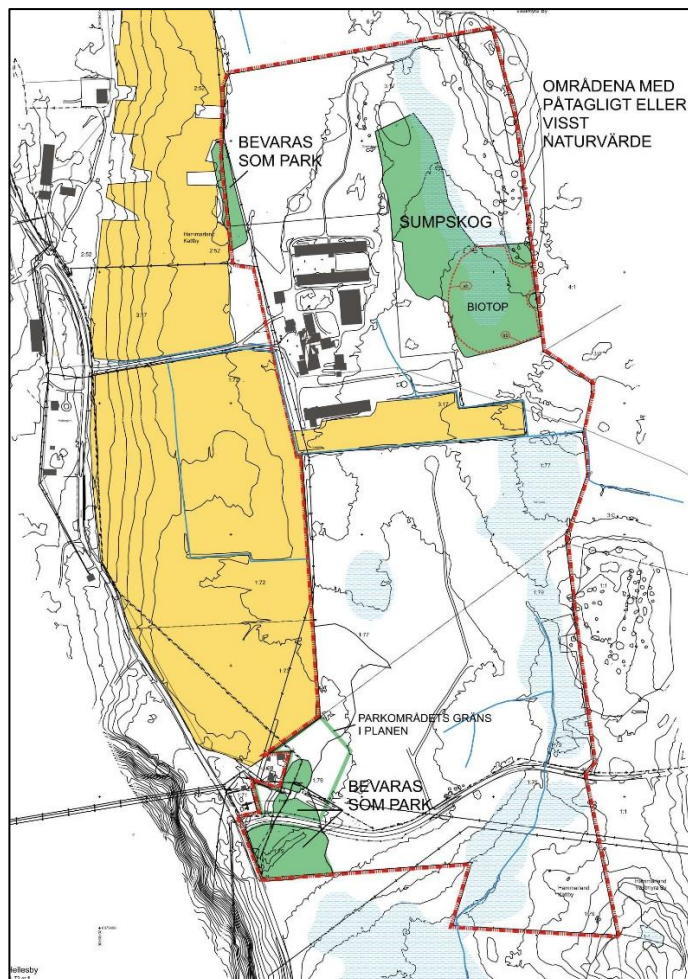
Enligt 5 § i Plan- och bygglagen ska planens påverkan på miljön och landskapsbilden, inklusive dess samhällsekonomiska, sociala och kulturella aspekter redovisas som en del av plan.

6.1 Påverkan på miljön

Riskanalysen av vätgasanläggningen påverkan på miljön och markanvändningen i omgivningen har gjorts år 2024. Enligt analysen har anläggningen inte menlig inverkan i miljön, om vid byggandet uppfylls säkerhetskraven. Däremot begränsar anläggningen i mindre grad placeringen av byggnader på Hellesbygårds område. En eventuell explosion innebär, att i byggnaderna som ligger närmare än 70 m från F/kem-områdets gräns ska inte användas vanligt glas utan det ska ersättas med härdat glas eller polykarbonat som vid explosion inte går i vassa skärvor. Detta har beaktats i detaljplanen.

För området har också Natura 2000-bedömning (bilaga8) gjorts enligt naturvårdslagens 24a och 24b paragrafer för att utreda planens eventuella påverkan på Karlträskets Natura 2000-område. Landskapsregeringen har tagit ett beslut om att utöka Karlträskets Natura 2000-område norrut så, att det efter utökningen gränsar till planområdets södra gräns. På basen av Natura 2000 – bedömningen har ett 20 m bred skyddszon vid södra gränsen samt området väster om diket som rinner till Karlträsket anvisats som skyddszoner där marken skall bevaras i naturtillstånd, dvs. solpaneler inte får uppföras.

Planområdets natur har inventerats år 2023. Området består till stor del av skogsbruksområde, där hyggen för tillfället dominerar. I inventeringen påträffades inte många skyddsvärda eller bevarandevärda områden. Endast fyra områden hade påtagligt eller visst naturvärde. Av dessa har tre områden anvisats som park i naturtillstånd. Ett stort område, nummer 2 i inventeringen (lövrik tallsumpskog) har dock anvisats delvis som EE -område, alltså område där solpaneler får placeras, delvis som biotop där placering och antalet solpaneler ska godkännas av landskapets miljöbyrå (beteckningen sb i planen). Sumpskogens biotop- och artvärde beskrevs enligt följande: *”Lite över medelålders tallproduktionsskog med stort inslag av björk, måttlig till riklig förekomst av död ved och med fuktig till blöt mark med många vattenfyllda sänkor ger ett visst biotopvärde. Sparsam förekomst av en värdeart med visst signalvärde ger ett lågt artvärde”*. Sumpskogens areal är 28 % av det norra EE-området. Områdets naturvärden bedömdes vara mindre än den ekonomiska nyttan som energiproduktionsområde. Dock ansågs naturvärdena i södra delen av sumpskogen vara högre så att antalet och placering av solpaneler ska göras i samråd med miljöbyrån.



Planområdet hör till Västmyrträskets och Karlträskets avrinningsområde. Detta har noterats i planen med följande bestämmelse: För att inte riskera förhållandena på Karlträskets Natura2000 område eller påverka menligt på vatten i diken som leder vidare till

Västmyraträsket skall jordmånen på EE -områdena bearbetas så lite som möjligt. Undervegetation skall huvudsakligen bevaras. Gräsmattor får inte anläggas. Hårda ytbläckningar skall undvikas. Byggande, grävande och dikning skall göras så, att vattenförhållandena inte förändras menligt på Natura 2000-området eller i dikessystem. Aktörerna på området ska i samband med bygglovet göra upp en dagvattenplan för området och lägga fram den för byggnadstillsynen för godkännande.

6.2 Påverkan på landskapsbilden

Planen har en betydande påverkan på landskapsbilden. Ett område som tidigare varit skogsbruksmark där fullvuxna skogar och hyggen växlat, ändras till ett solenergiområde där solceller täcker ett 40 ha stort område. Området står också mitt i en landsbygdsmiljö och syns över åkrarna på långt håll. Skogarna i norr och väst skymmer det så länge de inte avverkas. Från Torpvägen har man dock direkt insyn till området. Beroende på solens läge kan också reflektioner från solceller tidvis upplevas störande. Faktum är dock, att nya metoder för att producera energi (sol, vind) förändrar landskapet och bildar nya typ av miljöer. Energiparken med solceller är ett nytt, tills vidare främmande tillägg i landskapsbilden. Utmaningen är att få installationerna att anpassa sig till omgivningen så, att förhållandena mellan dem och omgivningen fungerar och solcellsområdet upplevs som ett intressant tillägg i miljön. Genom placering av solceller t.ex. i tydliga grupper blir helhetsintrycket inte alltför monotont och anpassning i terrängen naturlig.

6.3. Planens samhällsekonomiska konsekvenser

Etableringen av nya industrier och verksamheter i kommunen medför en fastighetsskatt. Denna bestäms av kommunen och fastställs årligen. Det beskattningsbara värdet på fastigheten fastställs av skattemyndigheten. Alternativt kan kommunen besluta att införa skatt för kraftproduktion. En verksamhet som etableras och har sin hemort i en kommun tillför även skattemedel till kommunen i form av samfundsskatt.

Etablering och uppförandet av högteknologiska industrier medför ett behov av experttjänster inom det teknikområde som berörs. Detta medför en möjlighet för lokala entreprenörer att utveckla nya kunskaper och tjänster. Den kunskap och erfarenhet som byggs upp kan i framtiden bli en exportvara. Efterfrågan på sådana tjänster kommer öka i och med de prognoser kring vätgasekonomi som finns tillgängliga och påvisas av till exempel EU genom initiativ så som kommunicerade subventionsmöjligheter som till exempel "Hydrogen Bank Auction".

I brist på tillgång av lokala aktörer som kan serva, underhålla och utveckla installationerna som görs, kan det å andra sidan leda till ökade inkvarteringar då experter kommer till Åland utifrån. Ett större behov av experttjänster kan även innebära nya verksamhetsetableringar på Åland för att tillgodose ett framtida behov av tjänster.

Att Åland går i framkant på den gröna utvecklingen medför även en exponering internationellt, där Åland får marknadsföring och synlighet vilket det inte skulle fått i andra sammanhang. Den synligheten riktar sig även till målgrupper som kanske inte normalt nås genom traditionella kanaler.

Tillverkning av vätgas innebär en ca 33 250 m³ årlig konsumtion av vatten som fyller dricksvattens kvalitet. Mängden motsvarar ca 138 persons årskonsumtion. Detta förorsakar inte problem för Ålands Vattens vattendistribution eller innebär byggandet av nya stamledningar.

6.4 Planens sociala och kulturella konsekvenser

Planen berör inte ett område med bosättningen och inverkar således inte i sociala förhållanden på området. Den berör inte heller ett område med kulturvärden som ska bevaras och innebär således inte heller ändringar i områdets kulturella förhållanden.

7. GENOMFÖRANDE AV PLANEN

7.1 Genomförande och tidtabeller

Genomförandet av planen ansvaras av ägarna.

Hellesbygård:

Byggandet på Hellesbygård sker småningom efter behov. Detaljplanen ställer inga tidskrav på det. Om området ska styckas i tomter, ansvarar ägaren uppgörandet av en tomtindelingsplan som kommunstyrelsen fastställer. Anläggandet av behövliga vatten- och avloppsledningar sker i samråd mellan ägaren och kommunens byggnadsinspektion och bekostas av ägaren.

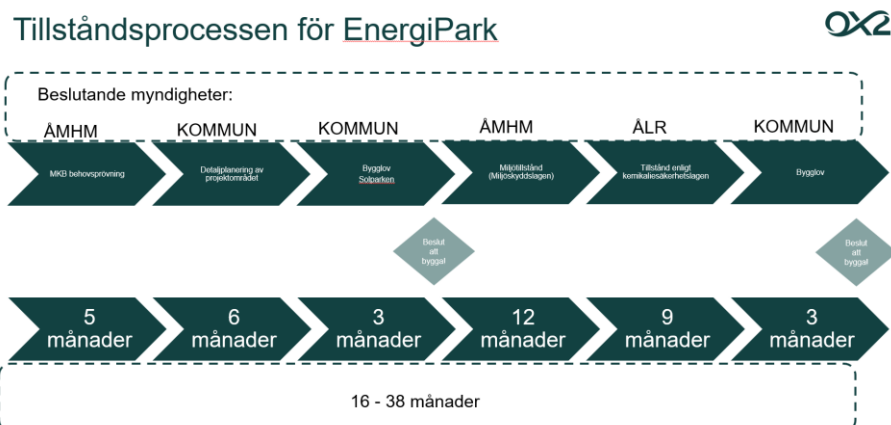
OX2 Grönt Åland Ab:

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft, kommer OX2 att fortsätta tillståndprocessen med berörda myndigheter. I enlighet med FFS 390/2005, lag om säkerhet vid hantering av farliga kemikalier och explosiva varor (kemikaliesäkerhetslagen), skall ett område, på vilket en anläggning för hantering av farliga kemikalier eller explosiva varor, beakta omkringliggande områden och säkerställa att verksamheten kan bedrivas på ett säkert sätt.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och parallellt med att miljötillstånd för vätgasanläggningen bereds. Utreder OX2 grundläggningsprincip med tanke på markingreppets inverkan på områdets naturvärden och på vattenförhållanden utanför planområdet. I dessa utredningar beaktas vad som framkommit i ÅMHM beslut gällande MKB behovsprövning, vilken utförts i enlighet med 5 § i MKB-lagen samt Miljörapporten för planen enligt bilaga 10.

Alla vägar och ledningar samt anslutningar till vatten-, avlopps-, och elnät sköts och bekostas av OX2.

I figuren nedan illustreras en typisk process för tillståndsförfarande, från inlämnande av detaljplan till att tillstånd enligt kemikaliesäkerhetslagen samt miljötillstånd beviljas. I figuren visas även i vilket skede, för i Energiparken ingående delar, bygglov behandlas.



Byggandet av solenergiiparken bedöms kunna inledas tidigast i början av 2025. Byggandet av vätgasanläggning bedöms kunna inledas tidigast under 2026.