



**Byggnadstekniska nämndens sammanträde**  
**Föredragningslista/Kallelse**  
**Plats: telefonsammanträde**  
**Tid: fredag den 22 juli 2011 kl. 12.00 – 13.00**

<b>Nr</b>	<b>Ärende</b>
§ 087	Sammanträdetts laglighet och beslutförhet
§ 088	Val av protokolljusterare
§ 089	Komplettering och godkännande av föredragningslistan
§ 090	Utlåtande ang. planändring, nytt beslut

Det justerade protokollet från sammanträdet finns till påseende på kommunkansliet i Lumparland den 25.07.2011

Sekreterare:

Peter Häggström

---

Denna möteskallelse har anslagits på anslagstavlan för offentliga handlingar, vilket intygas:

---

**Protokolljusterare**  
**bestyrker**

**Utdragets riktighet**

**Protokollförare**



---

Byggnadstekniska nämnden §§ 087 – 089

22.07.2011

---

**Btn § 087 Laglighet och beslutförhet**

Kallelse utgick från kommunkansliet den 21.07.2011.

**Förslag:**

Sammanträdet konstateras vara förvaltningsstadgeenligt sammankallat och med hänsyn till antalet närvarande ledamöter beslutfört.

**Beslut:**

Förslaget omfattas.

**Btn § 088 Val av protokolljusterare**

**Förslag:**

Till protokolljusterare utses Tage Wilhelms och Majvor Blomqvist.  
Protokolljusteringen äger rum omedelbart efter mötet.

**Beslut:**

Till protokolljusterare utses Majvor Blomqvist och Tage Wilhelms.

**Btn § 089 Komplettering och godkännande av föredragningslistan**

**Förslag:**

Föredragningslistan som består av §§ 087 – 090 godkänns för behandling.

**Beslut:**

Förslaget omfattas.



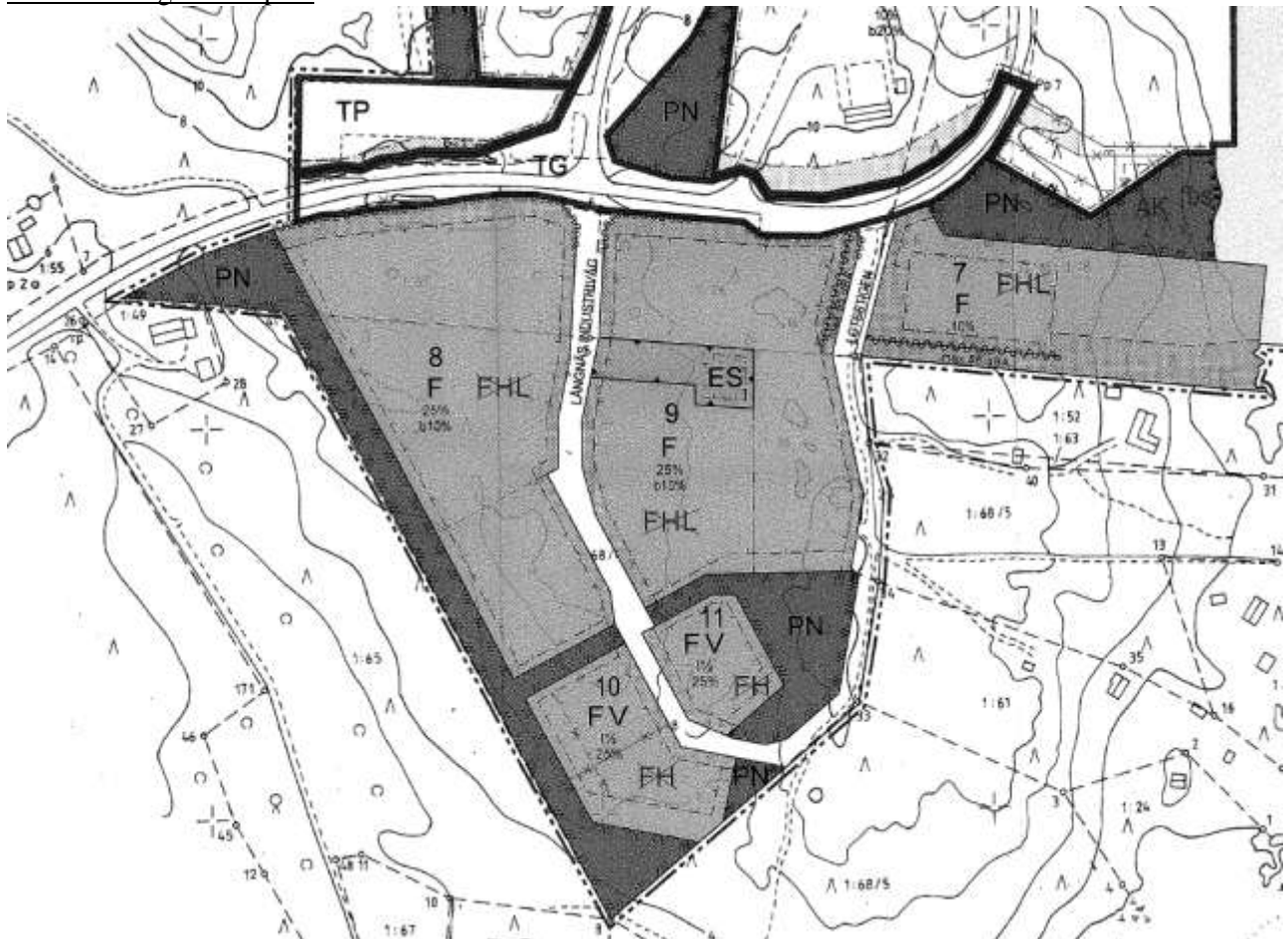
Byggnadstekniska nämnden § 076  
Byggnadstekniska nämnden § 090

21.06.2011  
22.07.2011

**Btn § 076 Utlåtande angående planändring, Långnäs industriområde**

Kommunstyrelsen har begärt byggnadstekniska nämndens utlåtande angående en ändring av detaljplanen för Långnäs industriområde. Karta och områdesarkitektens utlåtande (bilaga btn076A) bifogas.

Kartan visar gällande plan



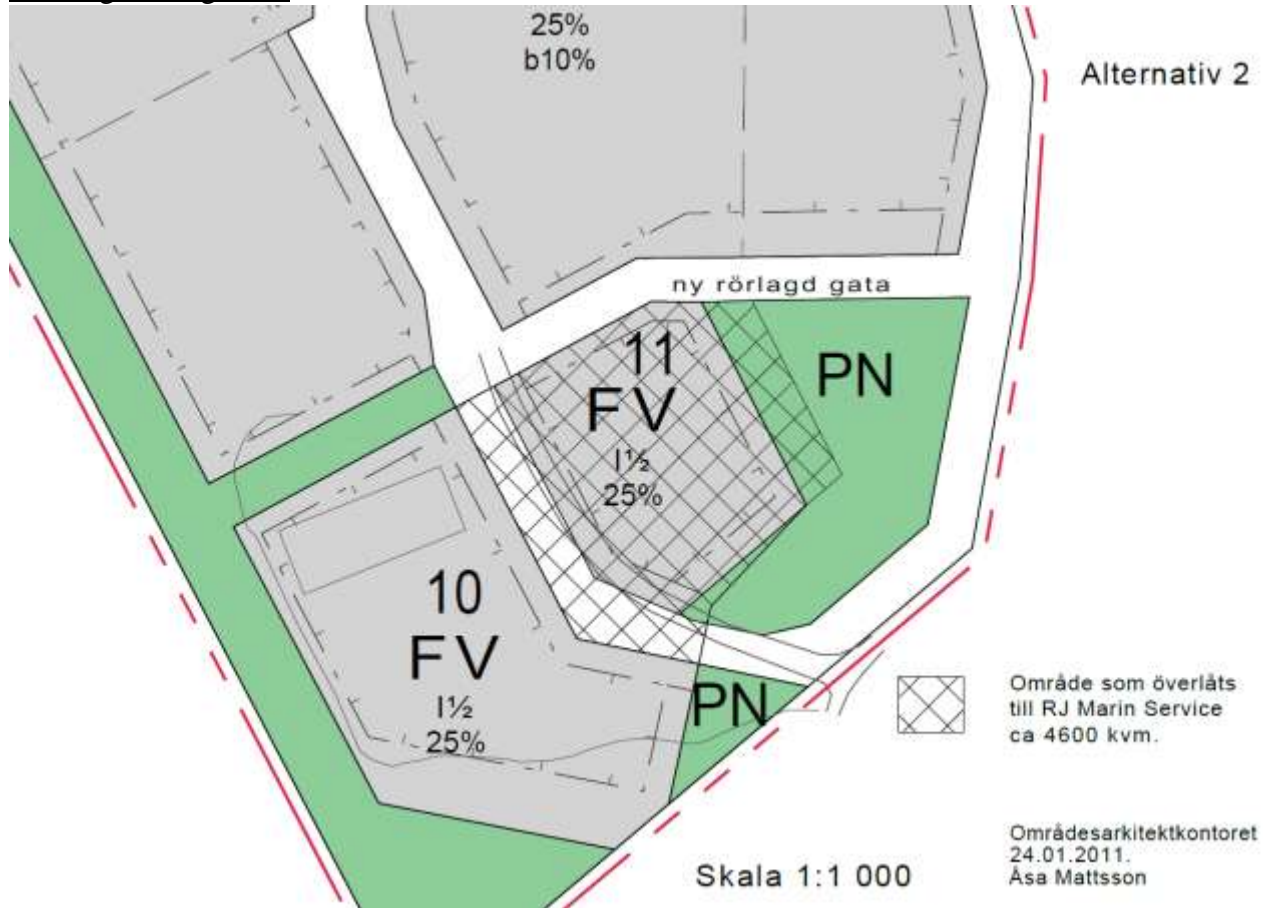
Protokolljusterare  
bestyrker

Utdragets riktighet

Protokollförare

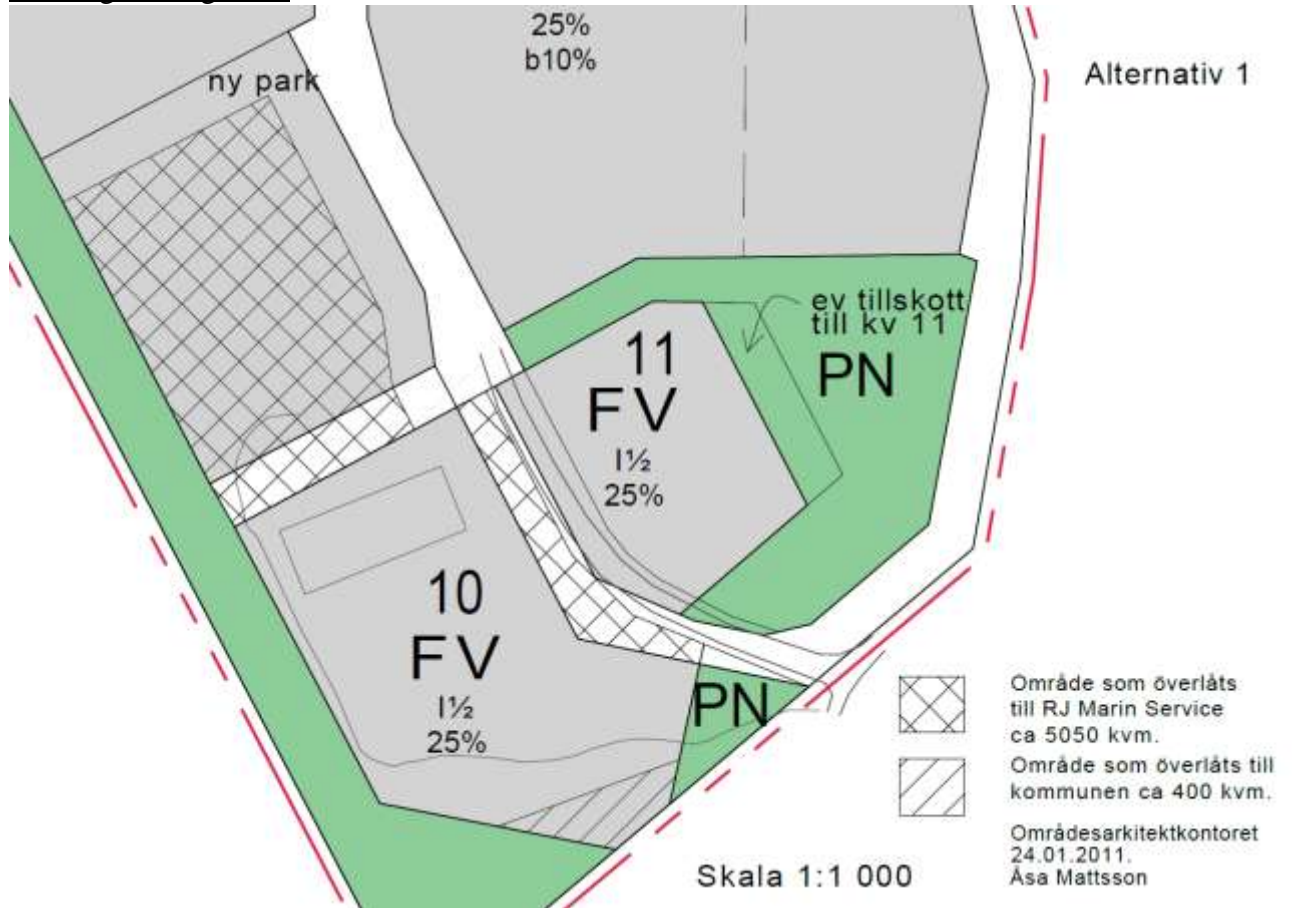


Ändringsförslag, alt 2





Ändringsförslag, alt 1





**Förslag:** Ändring av detaljplanen har begärts av RJ Marin Service AB gm Roland Johansson. Ändringen går ut på att slå ihop de 2 tomterna 10 och 11 till en sammanhängande tomt. RJ Marin Service AB bedriver verksamhet för service och förvaring av fritidsbåtar.  
Byggnadstekniska nämnden förordar områdesarkitektens ändringsförslag.  
Den nya gatan byggs inte förrän det föreligger behov.

Kenneth Granholm föreslog att parkområdet längs byggnadstomtens nordöstra del skall bevaras. Tage Wilhelms understödde förslaget.  
Omröstning förrättades och Kenneth Granholms förslag betecknades ”nej” och byggnadsinspektörens förslag ”ja”.  
Kenneth Granholms förslag fick 2 röster och byggnadsinspektörens fick 4 röster.  
Röstningsprotokoll som bilaga till denna paragraf.

**Beslut:** Byggnadstekniska nämnden anser att kostnaderna för planändringen skall bekostas av sökanden RJ Marin Service, i övrigt omfattas förslaget.  
Kenneth Granholm och Tage Wilhelms reserverade sig mot beslutet.

#### **Btn § 090 Utlåtande ang. planändring, nytt beslut**

På grund av ett misstag företeddes felaktiga uppgifter som beslutsunderlag vid behandlingen av paragraf 076 vid byggnadstekniska nämndens sammanträde den 21 juni 2011.  
Nämnden har erhållit de rätta handlingarna (bilaga BTN 076/11) och ett nytt beslut bör fattas.

**Förslag:**  
Byggnadstekniska nämnden upphäver sitt tidigare beslut, § 076 av den 21.06.2011.  
Nämnden avger utlåtande och omfattar det föreliggande förslaget med tillägg att kostnaderna för planändringen skall debiteras sökanden, RJ Marin Service.

**Beslut:**  
Förslaget omfattas. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.



Bilaga BTN076/11

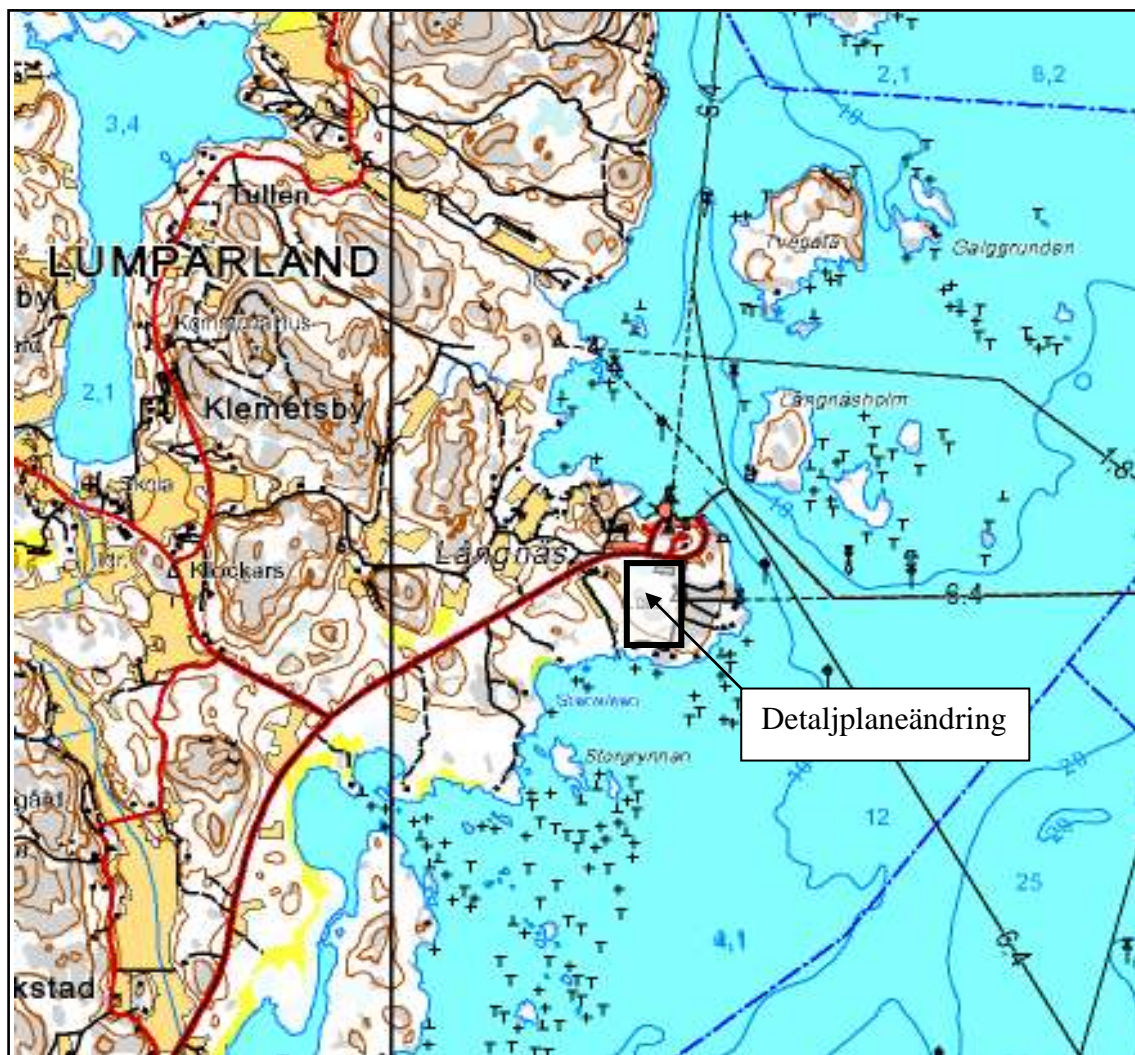
LUMPARLANDS KOMMUN

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLANEÄNDRING FÖR KVARTER 8, 10 och 11 I KLEMETSBY BY.

Beskrivning avser detaljplanekartan, som är daterad den 17 maj 2011.

Områdesbestämning: Detaljplaneändringen omfattar kvarter 8, 10 och 11 i Klemetsby by (401) i Lumpharlands kommun (438).  
Detaljplaneändringens areal är ca 5,5 ha.

Lägesbestämning: Området ligger i Långnäs, ca 3 km öster om kommunens centrum.



Protokolljusterare  
bestyrker

Utdragets riktighet

Protokollförare



## BASFAKTA

### PLANERINGSSITUATION

11.1 Generalplan eller motsvarande  
På området finns inte delgeneralplan.

#### Detaljplan

På området finns en detaljplan som har vunnit laga kraft den 18 mars 2007;  
Sammanställning av gällande byggnadsplaner. Ändring av byggnadsplan för kvarter 7, 8 och 10 samt hamn-, trafik och parkområden.

11.5 Fastighetsindelning  
Detaljplaneändringen berör fastigheten 1:113 samt del av fastigheten 1:72 i Klemetsby by.

#### Byggnadsförbud

Under planläggningstiden har inte rått byggnads- och åtgärdsförbud.

11.8 Baskarta

Baskartan har uppgjorts av Mariehamns lantmäteribyrå 1990, samt kompletterats av Alandia Map 2011.

## MÅLSÄTTNINGAR

På Kvarter 10 som utgörs av fastigheten 1:113 finns en byggd lagerhall om 600 m<sup>2</sup>. För att utveckla sin verksamhet planerar fastighetsägaren RJ Marin Service att bygga två nya hallar om 600 m<sup>2</sup> och 200 m<sup>2</sup>. Verksamheten har dessutom behov av stora ytor och utrymme för fordon med stor svängradie för att få objekt som lagras i hallarna till och från hallarna. För detta behöver RJ Marin Service tillgång till mer mark. Bland annat behöver en del av kommunens vägområde mellan kvarter 10 och 11 tas i anspråk för byggnad av den större lagerhallen, och för att kunna utnyttja den befintliga hallen till fullo behöver också kvarter 10 utökas mot nordväst. För att förverkliga planerna har RJ Marin Service anhållit om detaljplaneändring för att slå ihop kvarteren 10 och 11 till ett nytt sammanhängande kvarter och utöka detta 20 meter mot nordväst på bekostnad av kvarter 8.

## DETALJPLANEÄNDRING OCH DESS MOTIVERING

Kvarter 10 och 11 är i gällande detaljplan planlagda som kvartersområde för verkstäder och hantverksbyggnader. Kvarter 8 är planlagt som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

För att uppnå de bästa förutsättningarna för markägarens verksamhet i kombination med industriområdets fortsatta utveckling krävs en detaljplaneändring. Ändringen innebär att ett nytt enhetligt kvartersområde nr. 16 bildas genom att kvarter 11 slås ihop med kvarter 10 samt med vägområdet däremellan. Det nybildade kvarteret skulle också utökas mot nordväst genom att den 10 meter breda parkområdesremsan mellan nuvarande kvarter 10 och 8 skulle flyttas 20 meter mot kvarter 8 som då minskar. Dessutom övergår södra delen av kvarter 10 från kvartersområde till parkområde.

För att upprätthålla trafikförbindelsen till västra delen av detaljplaneområdet ändras parkområdet mellan kvarter 9 och kvarter 11 till vägområde. Trafiken på Långnäs industriväg leds därmed om så att genomfartstrafiken minskar i närhet till stugtomter söder och väster om planområdet. Enligt gällande detaljplan kan dagvatten rinna genom parkområdet mellan kvarteren 11 och 9 varför den nya gatan delvis måste rörläggas. Viktigt är att rörläggningen medger möjlighet för dagvattnet att rinna genom parkremsan mellan kvarter 10 och 8 som i och med planändringen flyttas norrut. En 8



meter bred körförbindelse genom det nybildade parkområdet från kvartersområdets sydvästra del lämnas längs befintlig vägsträckning för att säkerställa möjlighet till genomfart för verksamheten i kvarter 16.

Genom detaljplaneändringen ändras markanvändningen enligt följande:

Storlek	procent av hela förändring i areal planeområdet jmf med ant. plan		
Område för verkstäder o. hantverksbyggnader (FV)	1,08 ha	21,19 %	+0,17 ha
Område för industri- o. lagerbyggnader (F)	2,15 ha	42,26 %	-0,12 ha
Vägområde, detaljplaneväg	0,55 ha	10,88 %	+0,00 ha
Parkområden (PN)	1,30 ha	25,67 %	-0,05 ha
5,08 ha	100,0 %		0,00 ha

Förändringar i markanvändningen:

Kvartersområde för verkstäder och hantverksbyggnader (FV) ökar i och med inkludering av vägområdet mellan kvarter 10 och 11, en remsa av parkområde i sydväst samt utvidgning mot nordväst på bekostnad av kvarter 8 (F).

Kvartersmarken minskar i söder där ett område övergår till parkområde (PN). Totalt en ökning med ca 1700 m<sup>2</sup>.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (F) minskar med ca 1200 m<sup>2</sup> i och med att södra delen av kvarter 8 kortas av med 20 meter till förmån för det nybildade kvarteret 16 (FV).

Parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd (PN) försvinner norr om kvarter 11 i och med att vägområdet mellan kvarter 10 och 11 flyttas dit. Parkområde väster om kvarter 10 och 11 minskar något till förmån för kvartersmark men ökar i och med att vägen flyttas. Park ökar också söder om kvarter 10. Ändringarna medför att ett gångstråk i park stängs norr om kvartersmarken men öppnas söder om densamma. Totalt en minskning med ca 500 m<sup>2</sup>.

#### 4. PLANERINGSSKEDEN

Planens förverkligande förutsätter att ett separat köp- och ägobytesavtal ingås mellan kommunen och ägaren till 1:113.

Jomala den 7 juni 2011.

David Björlin

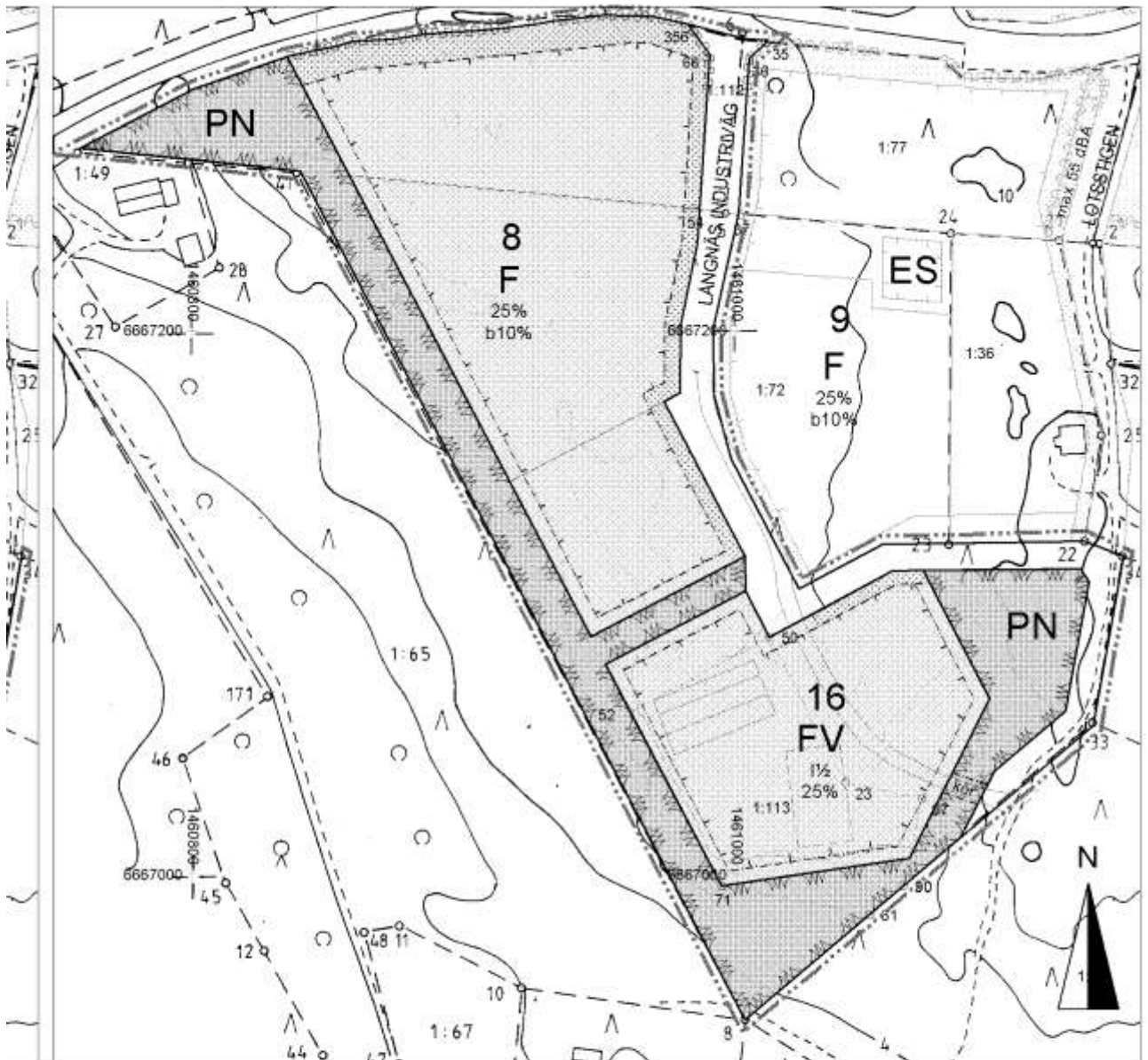
Vik. planerare

Protokolljusterare  
bestyrker

Utdragets riktighet

Protokollförare





### DETALJPLAN

### BILPLATSBESTÄMMELSER

1. För varje bostadslägenhet skall två bilplatser reserveras.
2. På varje F-tomt bör en bilplats / 1 anställd reserveras. Föreligger ej utredning över antalet anställda, beräknas 1 bilplats / 50 m<sup>2</sup> våningsyta.





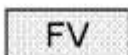
## TECKENFÖRKLARING OCH DETALJPLANEBESTÄMMELER.



Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

På området skall följande planebestämmelser iakttas:

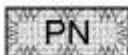
1. På området får uppföras småindustrihallar med tillhörande lager-, kontor- och hjälp-utrymmen samt lagerbyggnader. Bostadslägenheter får utbyggas för den personal som behövs för anläggningens kontinuerliga skötsel. Bostädernas våningsyta får vara högst 30 % av den utbyggda industrivåningsytan. Butikslokaler får uppföras på de områden, där det har angivits genom en planebeteckning.
2. Verksamheten får inte förorsaka buller, som vid byggnadsplatsens gräns överstiger 55 dB(A), luftföroreningar, röklukt eller andra därmed jämförbara miljöstörningar. Om anläggningens bullernivå konstateras att överstiga 55 dB(A), skall ett bullerskydd (jordvall eller plank) uppföras vid de på byggnadsplanen betecknade gränserna. Skyddets höjd skall vara 2 meter. Skyddsplankets avstånd från gränslinjen bör vara minst 5 meter och området mellan det och gränsen skall planteras.
3. Utanför den på byggnadsplanen betecknade byggnadsytan får trädbeståndet avverkas samt terrängen fyllas eller schaktas endast för uppförande av för verksamheten nödvändiga vägförbindelser.
4. Byggnaderna skall förses med åstak. Höjden från markytans medelhöjd vid byggnadens grund till taknocken får vara högst 8 meter.
5. Byggnadernas fasadmaterial skall bestå av trä, om byggnaderna syns från havet. Färgen bör vara mörk och anpassa sig till omgivningen.
6. Ändring av strandlinjen är tillåten endast på de områden, där planebeteckningen F omfattar också det befintliga vattenområdet.
7. Tomterna skall inhägnas. Om planebeteckningarna inte annat visar, skall byggnadernas avstånd från tomtgränsen vara minst 4 meter.



Kvartersområde för verkstäder och hantverksbyggnader.

På området skall följande planebestämmelser iakttas:

1. På varje tomt får uppföras verkstadsbyggnader samt en bostadsbyggnad för företagarens eget bruk.
2. Den utbyggda verkstadsytan skall vara minst 50 % av den utbyggda bostadsytan.
3. Byggnaderna skall förses med åstak. Fasadmaterial skall bestå av trä.
4. Tomterna skall inhägnas. Om planebeteckningarna inte annat visar, skall byggnadernas avstånd från tomtgränsen vara minst 4 meter.



Parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd.



Linje 3 m utanför det planområde som fastställelsen gäller.



Gräns för område, kvarter och del av kvarter.



Bestämelsegräns.



Instruktiv tomtgräns.

16

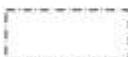
Kvartersnummer.

25%

Talet anger hur stor del av tomtens areal som får bebyggas.

1½

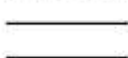
Romersk siffra anger största antal våningar i byggnad eller del därav. Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor våningsytai vindsvåning i förhållande till underliggande våning som utan hinder av våningstalet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan.



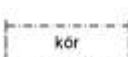
Byggnadsyta.



Del av område som skall planteras och skötas i parkartat skick (bestämmelsen gäller inte bergområden). Via området får infarter till tomten byggas.



Byggnadsplaneväg.



Körförbindelse inom området.



Del av tomtgräns mot vägområde där tomtanslutning är förbjuden.

Jom

Davi  
Wik.

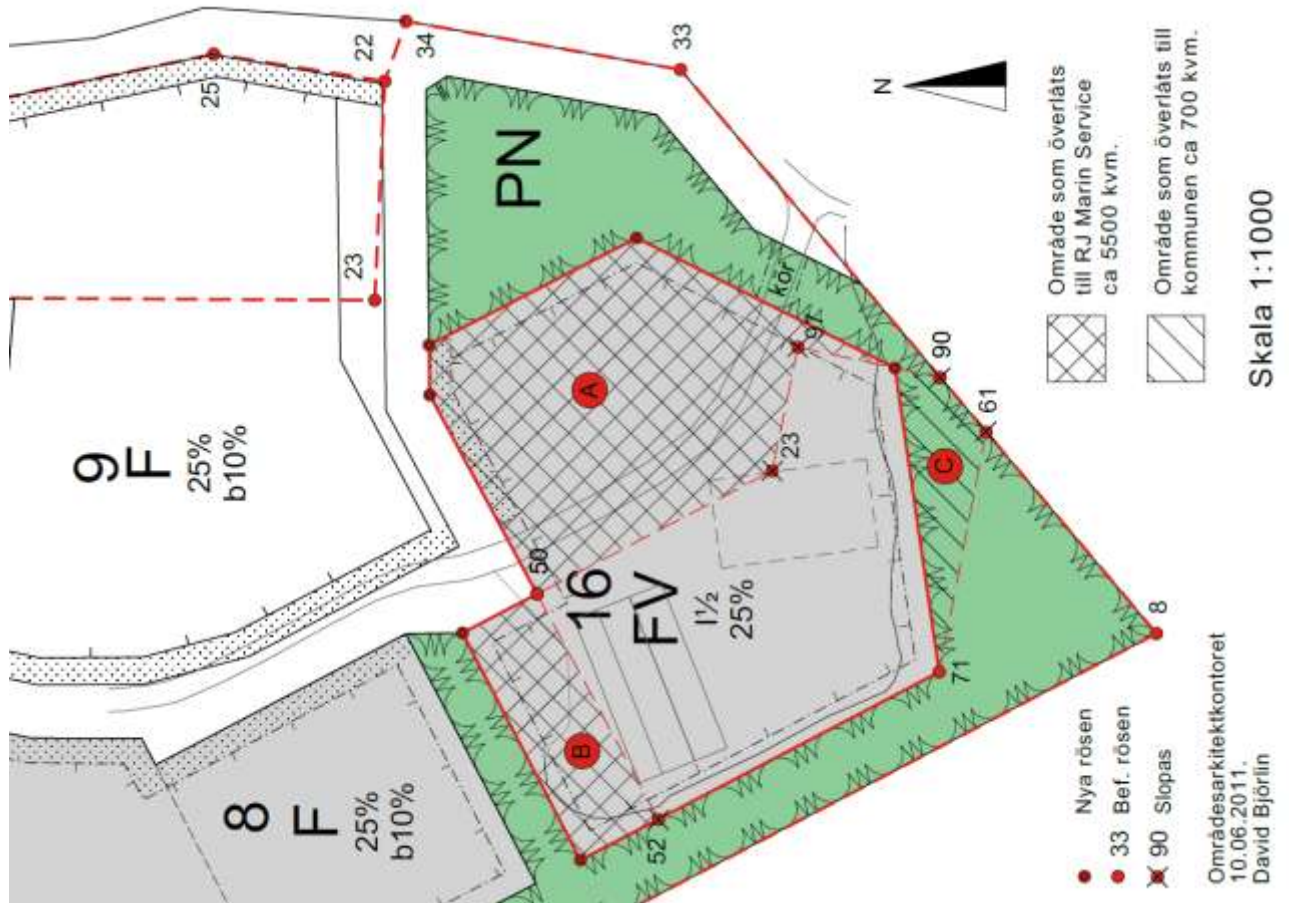
Anta  
Kun  
Besl

Tomt  
komm

LI

De  
i k

Gen



Protokolljusterare  
bestyrker

Protokollförare

Utdragets riktighet