



Sammanträdesdatum
25.3.2025

Nr
2/2025

Paragrafer
9-15

Plats och tid	Kommunkansliet Klemetsby, Lumparland. Tisdag 25.3.2025 kl. 18.30 – 21.30
Beslutande	Matti Lindholm, ordförande Anna-Greta Helsing, vice ordförande Gun Nordqvist Alm Pia Eriksson, ersättare Ulrika Nordberg, ersättare
Frånvarande	Börje Stenberg Jeff Karlsson
Föredragande	Willstedt Johan, byggnads- och miljöinspektör
Underskrifter	Matti Lindholm Ordförande Johan Willstedt Sekreterare
Protokolljustering Plats och tid	Kommungården i Lemland Måndag 31.3.kl 8.10.
Underskrifter	Anna-Greta Helsing Ulrika Nordberg
Protokollet framlagt till påseende Plats och tid	Kommunkansliet i Lumparland 2.4.2025
Intygar	
Utdragets riktighet bestyrker Plats och tid	Lumparland / 202__
Underskrift	

För närmare information om besluten i detta protokoll, kontakta Byggnads- och miljöinspektör Johan Willstedt per telefon +358 18 349 432, mobil +358 457 342 5275 eller e-post johan.willstedt@lemland.ax.



Plats: Kommungården i Klemetsby, Lumparland
Tid: Tisdag 25.3.2025 kl. 18.30

Samling 18.30 vid kommungården.
Sedan terrängbesök hos Nyqvist i Norrboda.

ÄRENDEN

9 §	Sammanträdet konstituerande.....	2
10 §	Anmälningssärenden.....	3
11 §	Planläggningens grunder	4
12 §	Detaljplan över Nyqvistas område i Norrboda	5
13 §	BMN Verksamhetsberättelse och bokslut för år 2024.....	11
14 §	Nämndens nästa möte	12
15 §	Mötets avslutande	13

Denna sammanträdeskallelse har 20.3.2025 anslagits på den elektroniska anslagstavlan för kommunala tillkännagivanden på www.lumparland.ax. Protokollet publiceras preliminärt den 31.3.2025 på kommunens webbsida för protokoll.



9 § Sammanträdets konstituerande

Bmn § 9/25.3.2025

a) Laglighet och beslutsförhet

Kallelsen är meddelad och publicerad 20.3.2025. Sammanträdet är beslutfört då minst hälften av ledamöterna, dvs tre ledamöter, är närvarande.

Beslut;

Närvarande var tre ledamöter och två ersättare.

Sammanträdet konstaterades vara lagenligt sammankallat och beslutfört.

b) Protokolljustering

Bland de närvarande ledamöterna (ej ordförande) samt deras ersättare utses två protokolljusterare.

Beslut; Till protokolljusterare valdes Anna-Greta Helsing och Ulrika Nordberg. Protokolljustering sker på kommungården i Lemland måndagen den 31.3. kl 8.10.

c) Godkännande av föredragningslistan

Den utsända föredragningslistan godkänns

Beslut;

Den utsända föredragningslistan 9 – 15 §§ godkändes.



10 § Anmälningssärenden

Bmn § 10/25.3.2025

- Torsdag 27.3.2025, Seminariedag om skog och vatten, Lagtingets auditorium

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag
Nämnden antecknar ärendet till kännedom.

Beslut;

Nämnden antecknade ärendet till kännedom.



11 § Planläggningens grunder

Bmn § 11/25.3.2025

Kommunen kan planera mark i egen regi eller så kan ett planärende initieras och bekostas av privata intressen.

- Anhållan om planläggning sänds på **utlåtande** till grannar och berörda myndigheter m fl.
- Förslag till målsättningar utarbetas i samråd mellan kommunen och markägarna.
- Berörda myndigheter och andra intressenter kan ha synpunkter på målsättningarna. Särskilt viktigt är detta då det handlar om planering av tidigare oplanerad mark.
- Kommunen (kommunstyrelsen) fastställer planeområdet, planens målsättningar och godkänner planläggare på anhållan.
- Markägaren står i huvudsak för kostnaderna i anslutning till framtagandet av planen eller planändringen.
- Under planläggningsarbetet informeras grannar, övriga myndigheter, samhällsaktörer m fl om planearbetet i **samråd**.
- När planeförslaget är färdigt ska kommunen **ställa ut** det till allmänt påseende under 30 dagar. Under utställningstiden kan synpunkter lämnas in av kommunmedlemmar och andra berörda.
- Därefter tar kommunen upp förslaget till behandling igen och tar ställning till inlämnade synpunkter.
- Härfter kan planen överföras till **fullmäktige för att fastställas**.
- Innan ett planeförslag fastställs skall markägarna och kommunen ha kommit överens om hur planen skall förverkligas.
- I ett avtal kan man slå fast uppgifts- och ansvarsfördelningen gällande ägande och underhåll av områden i detaljplanen.

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag
Nämnden antecknar informationen till kännedom.

Beslut;
Nämnden antecknade informationen till kännedom.



12§ Detaljplan över Nyqvistas områden i Norrboda

Bmn § 12/25.3.2025

§ 30 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 18.4.2023

Markägarna för fastigheterna 4:126 Olas, 4:127 Ylvas och 4:128 Nyqvistas samt 878:7 Nyqvistas strand i Norrboda anhåller om att i enlighet med PBL 33 § få detaljplanera sina områden.

Kommunen ska fastställa målsättningar för planen, godkänna planläggaren och se till att planområdet utgör en tillräckligt stor och ändamålsenlig helhet.

Området i fråga är ca 0,7 ha stort och är indelat i tre tomter om drygt 2000 m² samt ett gemensamt strandområde om ca 1000 m². Samtliga områden är bebyggda. Till området löper en färdig privat väg.

I en detaljplan kan man definiera vilken typ av byggnader, samt deras storlek, som kan byggas på området i framtiden. Därtill bör man fästa vikt vid ordnandet av gemensamma funktioner och anläggningar typ avfall, avloppsvatten samt tillfartsvägens skick.

Grannarna har hörts i ärendet.

PBL 33 §. Markägares rätt att låta upprätta detaljplan

En markägare har rätt att utarbeta ett förslag till detaljplan för sin egen mark. Innan planeringen påbörjas ska kommunen kontaktas. Kommunen ska fastställa målsättningar för planen, godkänna planläggaren och se till att planområdet utgör en tillräckligt stor och ändamålsenlig helhet.

Ett planförslag som utarbetas på markägarens försorg handläggs efter vederbörlig beredning i kommunen på samma sätt som en av kommunen utarbetad plan.

Markägaren ska svara för kostnaderna för upprättandet av planen samt för kommunens handläggningskostnader.

En detaljplan som en eller flera markägare låtit upprätta ska genomföras av de berörda markägarna i samråd med kommunen eller enligt en särskild överenskommelse som anges i planen.

PBL 24 §. Syftet med och behovet av detaljplan

För den detaljerade regleringen av markanvändningen, byggandet och utvecklandet av områden upprättas en detaljplan. Detaljplanens syfte är att anvisa områden för olika ändamål och styra byggande och annan



markanvändning på det sätt som de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, den befintliga bebyggelsen, naturmiljön och principen om en hållbar utveckling samt andra mål för planen förutsätter. Detaljplanen ska upprättas och hållas aktuell i takt med kommunens utveckling eller då det finns behov av att styra markanvändningen.

25 §. Antagandet av detaljplan

Detaljplanen antas och ändras av kommunfullmäktige.

Fullmäktiges beslutanderätt kan helt eller delvis överföras till kommunstyrelsen, byggnadsnämnden eller till annan nämnd eller tjänsteman som bereder planärenden.

PBL 26 §. Detaljplanens innehåll

När en detaljplan upprättas ska en antagen generalplan följas och hänsyn tas till de beslut och rekommendationer som landskapsregeringen utfärdat eller fattat med stöd av 11 §.

När en detaljplan upprättas ska kommunen dessutom se till att

- 1) marken utnyttjas på ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt,*
- 2) trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshanteringen samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt,*
- 3) det skapas en trivsam, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder,*
- 4) särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt,*
- 5) estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt,*
- 6) det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation och att det i eller i nära anslutning till tomter som bebyggs med lokaler för daghem, skola eller liknande verksamhet finns tillräckligt med plats för lek och utevistelse samt*
- 7) skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, bestående äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut, hävd och andra omständigheter som kan inverka på genomförandet av planen.*

Närmare bestämmelser om innehållet i detaljplanen ges i landskapsförordning.

PBL 29 §. Förbud när detaljplan upprättas

När frågan om att upprätta eller ändra en detaljplan har väckts för ett område kan kommunen utfärda byggnadsförbud på området. På ett område med byggnadsförbud är också rivning och åtgärder som förändrar landskapet tillståndspliktiga på det sätt som bestäms i 70 §.

Byggnadsförbud gäller också på ett område där en detaljplan eller detaljplaneändring har antagits till dess beslutet har vunnit laga kraft.



Bilagor

Anhållan om detaljplanering av område i Norrboda
över område i Norrboda
Detaljplanemålsättningar för fyra fastigheter i sydvästra Norrboda

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden beslutar att förordna att de sökande får detaljplanera aktuellt område i Norrboda.

Detta för att en samlad bebyggelse redan uppstått på området och det ligger i kommunens intresse att området utvecklas på ett hållbart och förutsägbart sätt.

Nämnden bifogar också förslag till planläggningsmålsättningar.

Nämnden föreslår att byggförbud införs på området under planeprocessen. Detta innebär att inga tillstånd för byggnation beviljas under planeprocessen.

Markägarna själv står för alla planeringskostnader samt utredningskostnader kopplat till planläggningsprocessen.

Detaljplanen ska uppgöras i samverkan med landskapsmyndigheter, räddningsmyndighet, byggnadstillsynen, elleverantören m fl.

Ärendets behandling fortsätter i kommunstyrelsen i Lumparland.

Beslut

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Lu Ks § 68/17.5.2023

Byggnads- och miljönämnden har i § 31/18.4.2023 förordnat för kommunstyrelsen att civilingenjör Ola Nyqvist godkänns som planläggare för detaljplanering av aktuellt område i Norrboda. Anhållan, karta samt förslag till detaljplanemålsättningar, enligt bilaga:
- Bilaga A - Ks § 68

Ola Nyqvist uppfyller kompetenskraven enligt PBF 3 §. Planläggaren ska uppgöra detaljplanen i samverkan med landskapsmyndigheter, räddningsmyndighet, byggnadstillsynen och elleverantören med flera.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att de sökande får detaljplanera aktuellt område och godkänner förslag till planläggningsmålsättningar enligt Bilaga A - Ks § 68.



Kommunstyrelsen beslutar införa byggförbud på området under planprocessen

Markägarna själva står för alla planeringskostnader samt utredningskostnader kopplat till planlägningsprocessen. Detaljplanen ska uppgöras i samverkan med landskapsmyndigheter, räddningsmyndighet, byggnadstillsynen och elleverantören med flera.

Beslut

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt återremittera ärendet för att klargöra huruvida eventuell planläggning skulle kunna påverka byggmöjligheterna för grannfastigheterna.

Lu Ks § 86/14.6.2023

Byggnads- och miljöinspektören har meddelat att han inte kan se att grannarnas byggnads-möjligheter skulle påverkas av den tilltänkta detaljplaneringen. Det kan också nämnas att alla grannar kommer att beredas möjlighet att lämna in synpunkter innan ett slutligt förslag till detaljplanering förs till kommunfullmäktige för eventuellt godkännande.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att de sökande får detaljplanera aktuellt område och godkänner förslag till planlägningsmålsättningar enligt Bilaga A - Ks § 68. Kommunstyrelsen beslutar införa byggförbud på området under planprocessen. Markägarna själva står för alla planeringskostnader samt utredningskostnader kopplat till planlägningsprocessen. Detaljplanen ska uppgöras i samverkan med landskapsmyndigheter, räddningsmyndighet, byggnadstillsynen och elleverantören med flera.

Beslut

Kommundirektörens förslag godkändes enhälligt.

BMN § /21.10.2024

Planläggaren har på egen och de övriga markägarnas vägnar inlämnat förslag på detaljplan för fastigheterna 4:126 Olas, 4:127 Ylvas och 4:128 Nyqvistas, samt 878:7 Nyqvistas strand i Norrboda.

Området i fråga är cirka 0,7 ha stort och är indelat i tre tomter om drygt 2000 m² samt ett gemensamt strandområde om cirka 1000 m². Samtliga områden är bebyggda. Till området löper en färdig privat väg. De tre fritidstomterna har



samtliga en byggrätt om 15% det vill säga cirka 300 m2 vardera. Tomternas generella byggrätt följer stadgandena i byggnadsordningen. Strandområdet får bebyggas med ett båthus om max 110 m2, en bastu om max 15 m2 samt sjöbodar om totalt max 20 m2.

På området finns en gemensam brunn. Vattentoaletter förekommer inte i nuläget och borde heller inte vara tillåtna. BDT-vattnet ska fortsättningsvis behandlas på respektive tomt.

I planen har man beaktat fornlämningen vid stranden.

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden besluter begära utlåtande över förslaget av landskapets myndigheter, räddningsmyndigheten, elleverantören, väglaget samt grannarna.

Samtliga dessa inbjuds också till ett samråd där planläggaren presenterar planeförslaget.

Beslut

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Bilagor

Anhållan om detaljplanering av område i Norrboda

Karta över område i Norrboda

Detaljplanemålsättningar för fyra fastigheter i sydvästra Norrboda

Detaljplanebeskrivning

Detaljplan

Bmn § 12/25.3.2025

Samråd har hållits den 2.12.2024.

Samrådet konstaterades vara sammankallat i strid med förvaltningslagen. Protokoll som bilaga.

Samråd har även hållits den 5.2.2025.

Samrådet konstaterades vara sammankallat i enlighet med förvaltningslagen. Protokoll som bilaga.

Totalt har det inkommit fem anmärkningar/synpunkter på liggande planeförslag.

Förslag till bemötande från nämnden av anmärkning från fastighetsägare 438-405-3-55 samt 438-405-3-56 som bilaga.



Planläggaren har inkommit med bemötande till fastighetsägare 438-405-3-55 samt 438-405-3-56 (som bilaga).

Nämnden har bekantat sig med området i fråga den 25.3.2025. Synprotokoll som bilaga.

Byggnadsinspektörens beslutsförslag

Nämnden besluter omfatta byggnadsinspektörens förslag till bemötande av anmärkningarna från fastighetsägare 438-405-3-55 samt 438-405-3-56. Bemötandena delges respektive markägare.

Planläggarens bemötande av anmärkningarna från fastighetsägare 438-405-3-55. Även detta bemötande delges markägaren.

Nämnden begär följande kompletteringar av planläggaren:

- 1) Baskartan uppdateras så att samtliga befintliga samt under byggnad varande byggnader utritas
- 2) Strandområdet indelas i vattenområde och parkområde (landområde)
- 3) Planebeskrivningen kompletteras med kalkyl över vattenområde, parkområden samt tomtmark, angivet i kvm samt i procent.
- 4) Punkt 5. under BF i detaljplanen oklar. Bör klargöras att det även gäller toaletter samt att vattentoaletter inte är tillåtna.
- 5) Överväg att införa en maxhöjd över MVN på båthusets taknock.

Beslut;

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Bilagor

Detaljplanemålsättningar för fyra fastigheter i sydvästra Norrboda
Detaljplanebeskrivning
Detaljplaneförslag
Samrådsprotokoll 2.12.2024
Utlåtande Räddningsmyndigheten
Utlåtande Strandnäsvegens väglag
Utlåtande Landskapsregeringen
Samrådsprotokoll 5.2.2025
Utlåtande/anmärkning från fastighet 438-405-3-55
Utlåtande/anmärkning från fastighet 438-405-3-56
Planläggarens utlåtande över anmärkning från fastighet 438-405-3-55
Nämndens platssyneprotokoll 25.3.25



13 § BMN Verksamhetsberättelse och bokslut för år 2024

Bmn § 13/25.3.2025

Enligt nämndens instruktion är nämnden skyldig att uppgöra verksamhetsberättelse över föregående års verksamhet inför kommunfullmäktige i Lumparland.

Allmänt

Byggnads- och miljöinspektören har utgående från erhållna uppgifter sammanställt ett förslag till verksamhetsberättelse för byggnads- och miljö- nämndens verksamhet i Lumparland för år 2024.

Verksamhetsberättelsen innehåller korta beskrivningar om de olika uppgiftsområdenas verksamhet, beskrivning av måluppfyllelser samt ekonomiska fakta.

Antalet bygglov och anmälningar i Lumparland var på en märkbart lägre nivå år 2024 än år 2023. Positivt i Lumparland år 2024 var dock att byggnadsarbetena för hamnterminalen i Långnäs påbörjades samt att hela sju bostäder färdigställdes.

Även om- och nybyggnaden av avloppsanläggningar sker.

Ekonomiskt utfall;

De förverkligade externa utgifterna år 2024 är 25 686 €, vilket är 27 € över de budgeterade.

Utgifterna ökade från år 2023 med 1449 €.

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag;

Nämnden besluter omfatta förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut för byggnads- och miljösektorn för år 2024.

Ärendets behandling fortsätter i kommunstyrelsen.

Beslut;

Nämnden omfattade byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag.

Bilagor;

Byggnads o miljösektorn 2024, Verksamhetsberättelse och bokslut

Byggnads o miljösektorn 2024, Utdrag ur ekonomisystemet



14§ Nämndens nästa möte

Bmn § 14/25.3.2025

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag;
Nämnden sammanträder nästa gång på separat kallelse.

Beslut;
Nämnden omfattade byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag.



15§ Sammanträdet avslutande

Sammanträdet avslutades kl. 21.30



ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE OCH BESVÄRSANVISNING

Förbud att söka ändring

Eftersom nedan nämnda beslut endast gäller beredning eller verkställighet kan enligt 112 § i kommunallagen (1997:73) eller 6 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (FFS 808/2019) rättelseyrkande inte framställas eller kommunalbesvär eller förvaltningsbesvär anföras över beslutet.

Paragrafer i protokollet: 10 - 15

Besvär kan inte anföras över nedan nämnda beslut, eftersom ett skriftligt rättelseyrkande enligt 110 § i kommunallagen kan framställas över beslutet.

Paragrafer i protokollet: 9

Anvisning för rättelseyrkande

Skriftligt rättelseyrkande får framställas av den som ett beslut avser eller den vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av kommunmedlemmarna.

Myndighet hos vilken rättelse yrkas är:

Byggnads- och miljönämnden i Lumparland
Kyrkvägen 26
AX-22 630 Lumparland

Paragrafer i protokollet: 9

Yrkandet ska framställas inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes, om inte något annat påvisas. Vid elektronisk delgivning anses en part ha fått del av beslutet tre dagar efter att meddelandet sändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att ett meddelande om att beslutet finns tillgängligt på kommunens webbplats publicerades på kommunens elektroniska anslagstavla. I vardera fallen räknas inte framlägnings- eller delgivningsdagen med i besvärstiden.

Av rättelseyrkandet ska framgå yrkandet och vad det grundar sig på.



KOMMUNALBESVÄR

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär.

Paragrafer i protokollet: --

Besvärsrätt

Ändring i beslut kan sökas av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) och kommunmedlemmar. Ändring i ett beslut med anledning av rättelseyrkanden kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt rättelseyrkandet. Om beslutet har ändrats med anledning av rättelseyrkandet, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem.

Besvärstid

Besvärstid är 30 dagar från dagen för delfåendet av beslutet. En part anses fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes, om inte något annat påvisas. Vid elektronisk delgivning anses en part ha fått del av beslutet tre dagar efter att meddelandet sändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att ett meddelande om att beslutet finns tillgängligt på kommunens webbplats publicerades på kommunens elektroniska anslagstavla.

Besvärsgrunder

Ett beslut får överklagas genom kommunalbesvär på följande grunder:

1. beslutet tillkommit i felaktig ordning,
2. den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller
3. beslutet annars strider mot lag.

Besvärsskrift

I besvärsskriften ska uppges:

- ändringssökandens namn, kontaktuppgifter och postadress,
- det beslut i vilket ändring söks (det överklagade beslutet)
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (yrkandena)
- grunderna för yrkandena,
- vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också dennes kontaktuppgifter uppges. Medan besvären är anhängiga ska förvaltningsdomstolen utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna.

Till besvären ska följande fogas:

1. det överklagade beslutet med besvärсанvisning,
-



2. utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
3. de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Besvärsmyndighet

Ålands förvaltningsdomstol
PB 31, Torggatan 16
AX-22 101 Mariehamn
E-post: aland.fd@om.fi

Inlämnande av besvärshandlingarna

Besvären ska lämnas in till besvärsmyndigheten senast under besvärstidens sista dag innan besvärsmyndigheten stänger.

Avgift

Enligt lagen om domstolsavgifter (FFS 1455/2015) är rättegångsavgiften i förvaltningsdomstolen 260 euro. Rättegångsavgift tas ut också då förvaltningsdomstolen avvisar besvär utan prövning samt då besvär återtas. Avgift tas inte ut om ändringssökanden har framgång i ärendet.

FÖRVALTNINGSBESVÄR

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär.

Paragrafer i protokollet: --

Besvärsrätt

Besvär får anföras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av den som har besvärsrätt enligt särskilda bestämmelser i lag. En myndighet får även anföras besvär över beslutet om överklagandet är behövligt med anledning av det allmänna intresse som myndigheten ska bevaka.

Besvärstid

Besvärstid för beslut enligt plan- och bygglagen för landskapet Åland är 30 dagar och räknas från den dag då beslutet anslagits på kommunens elektroniska anslagstavla.

Besvärstiden är 30 dagar från dagen för delfåendet av beslutet. En part anses fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes, om inte något annat påvisas. Vid elektronisk delgivning anses en part ha fått del av beslutet tre dagar efter att meddelandet sändes, om inte något annat påvisas. Beslutet anses dock ha kommit till en myndighets kännedom på ankomstdagen.



Besvärsskrift

I besvärsskriften ska uppges:

- ändringssökandens namn, kontaktuppgifter och postadress,
- det beslut i vilket ändring söks (det överklagade beslutet)
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (yrkandena)
- grunderna för yrkandena,
- vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också dennes kontaktuppgifter uppges.

Till besvären ska följande fogas:

1. det överklagade beslutet med besvärсанvisning,
2. utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
3. de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Besvärsmyndighet

Ålands förvaltningsdomstol
PB 31, Torggatan 16
AX-22 101 Mariehamn
E-post: aland.fd@om.fi

Inlämnande av besvärshandlingarna

Besvärshandlingarna ska inlämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång. Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna ska lämnas till posten i så god tid att de kommer fram innan besvärstiden går ut.

Avgift

Enligt lagen om domstolsavgifter (FFS 1455/2015) är rättegångsavgiften i förvaltningsdomstolen 260 euro. Rättegångsavgift tas ut också då förvaltningsdomstolen avvisar besvär utan prövning samt då besvär återtas. Avgift tas inte ut om ändringssökanden har framgång i ärendet.

Lumparlands kommun

DETALJPLANEMÅLSÄTTNINGAR För fyra fastigheter i sydvästra Norrboda.

Fastigheterna är Olas 4:126, Ylvas
4:127, Nyqvistas 4:128 samt
Nyqvistas strand 878:7

 UN

NULÄGE

Aktuellt område

Området i fråga är beläget i sydvästra Norrboda i Lumparland. Området består av tre tomter samt ett gemensamt strandområde. Områdets storlek är ca 0,7 ha.

Sökande

Fastighetsägarna till fastigheterna Olas 4:126, Ylvas 4:127, Nyqvistas 4:128 samt Nyqvistas strand 878:7

Markägoförhållanden

De sökande äger var för sig sin egen tomt. De sökande äger tillsammans strandområdet.

Planläggningsstatus

Området har inte generalplan. Kommunen har en kommunöversikt.

Fastighetsgränser

Planen utgår från att nuvarande fastighetsgränser bibehålls

Befintlig bebyggelse

Tomterna är idag bebyggda med fritidshus och ekonomibyggnader.

Angränsande områden

Området gränsar i norr och öster till fastigheten Holmsdraget 4:45. Området gränsar i söder till fastigheten Alstrand 3:55. Området gränsar i väster till vattenområde 876:5.

Natur och kulturvärden

På eller i närheten av det aktuella området torde det inte finnas några objekt eller miljöer av stort natur- eller kulturvärde.

MÅLSÄTTNINGAR

Typ av bebyggelse

Området ska planläggas för fritidshusbruk. På området ska också ekonomibyggnader od få byggas. Nybyggnader på området ska anpassas till den befintliga bebyggelsen både i form, färg och arkitektur.

Rekreationsmöjligheter

Tomterna ska utformas så att maximalt med utrymme reserveras för rekreation. Detta betyder att bebyggelsen ska koncentreras och byggnadsrutorna minimeras.

Gemensamma områden

På området ska reserveras områden för gemensamma aktiviteter såsom samvaro, lek, bollspel och strandaktiviteter.

 UN

Vägförbindelser

Till området löper idag privatvägen "Nygqvistas" från sydost som anknyter till "Strandnäs vägen" som även den är en privat väg. De inre förbindelsevägarna ska visas i planen

Kommunalteknik

Till området går en ellinje från söder. Ellinjen är en luftledning. I planeprocessen ska man presentera hur vattenförsörjningen ska ordnas samt hur avloppsvattnet skall omhändertas. Insamlingsplats för avfallet ska anvisas.

Hur man beaktar miljö- och kulturvärden

I planeprocessen måste landskapets myndigheter inom kultur- och naturvård kontaktas för att erhålla deras utlåtande över eventuella skyddsvärda kultur- och/eller naturmiljöer och objekt.

Villkor för planläggningen

Planeprocessen bekostas av de sökande. Processen ska ske i samråd med kommunen. Processen startar med att man tar fram ett uppdaterat digitalt kartmaterial. Utlåtanden ska begäras av landskapets myndigheter liksom av räddningsmyndigheten och elleverantörer. Även berörda vägintressenter ska höras i processen.

Kommunen sköter samrådsförfarandet samt planeförslagets behandling i de kommunala organen.

Planeförslaget i skala 1:2000 jämte planebeskrivning ska lämnas i både pappersversion som i digital version (kartan AUTOCAD eller motsv.). Till kommunen levereras minst åtta exemplar av planen jämte beskrivningen. Kommunen ska ges fullständiga användarrättigheter till planematerialet då planeförslaget vunnit laga kraft.

Som kommunens kontaktperson fungerar byggnadsinspektör Johan Willstedt.

17.4.2023

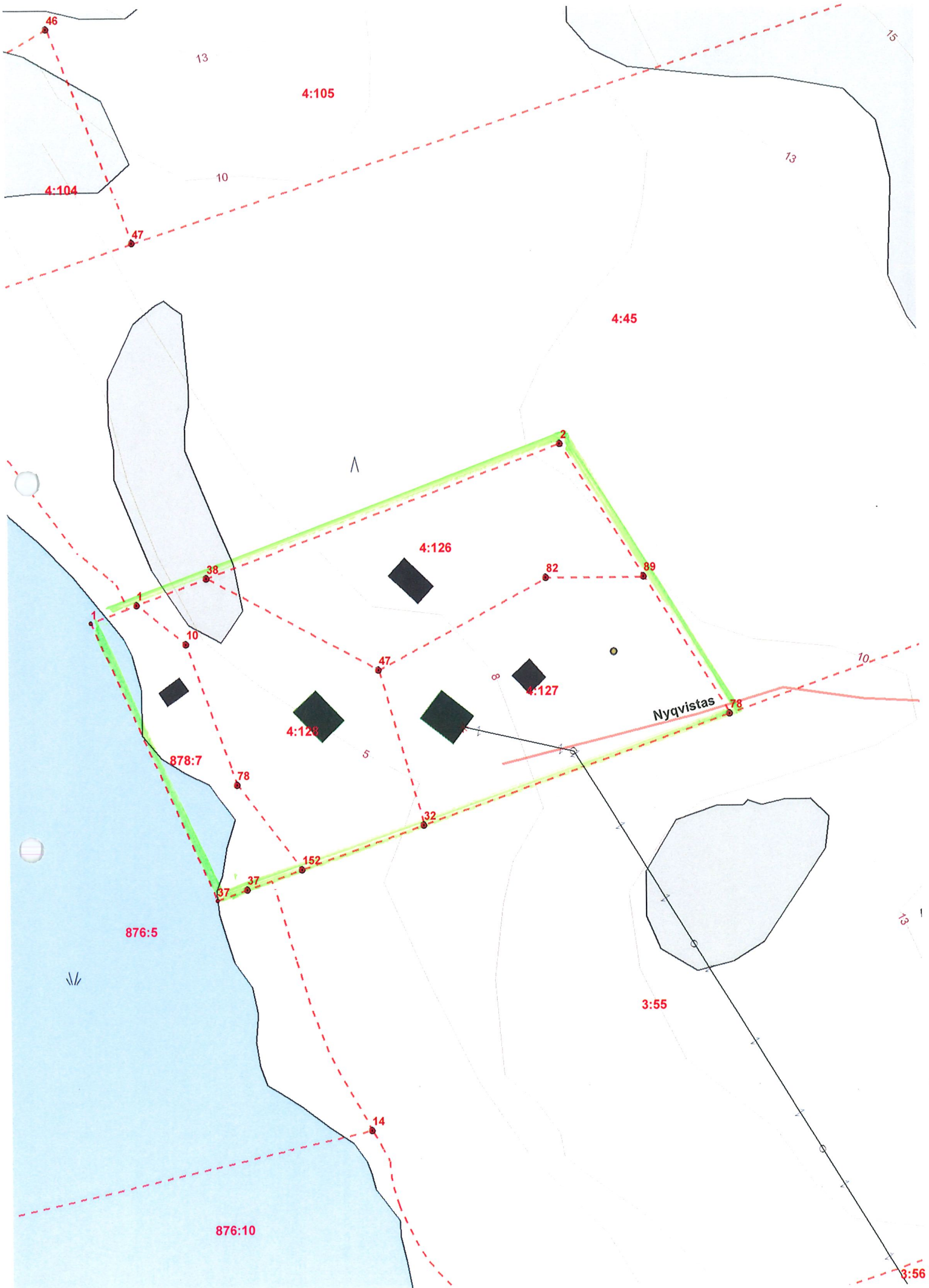
I tjänsten


Johan Willstedt
Byggnadsinsp.

Bilaga;

Karta över området

 UN



Handwritten signature and initials: *Ch UN*

Lumparlands kommun

Beskrivning över detaljplan för område vid Nyqvistas i Norrboda

Beskrivningen avser detaljplanekarta daterad 28 september 2024

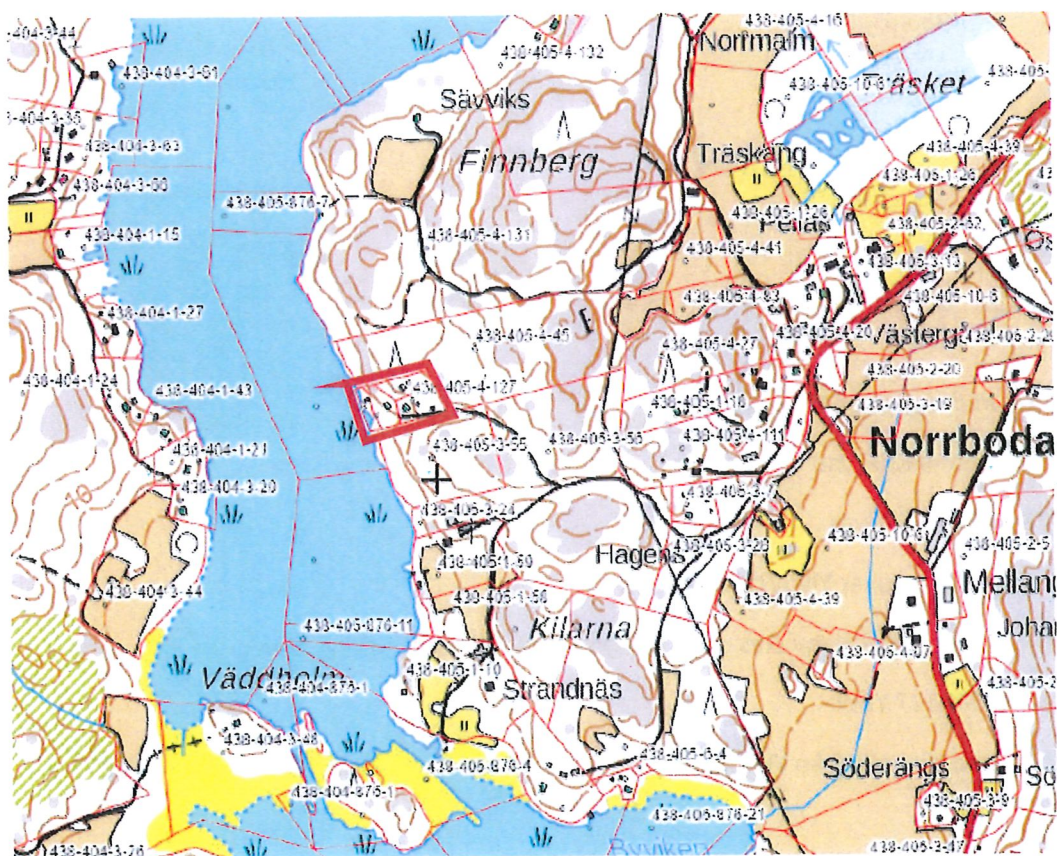
Områdesbestämning:

Detaljplanen omfattar lägenheterna 438-405-4-126 Olas, 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-128 Nyqvistas och det samfällda jordområdet 438-405-878-7 Nyqvistas strand.

Genom detaljplanen bildas kvarteret 40501.

Lägesbestämning:

Området ligger vid Kapellviken, 800 m körväg, västerut från Norrboda historiska bykärna. Områdets markareal är drygt 0,7 ha.



Basfakta

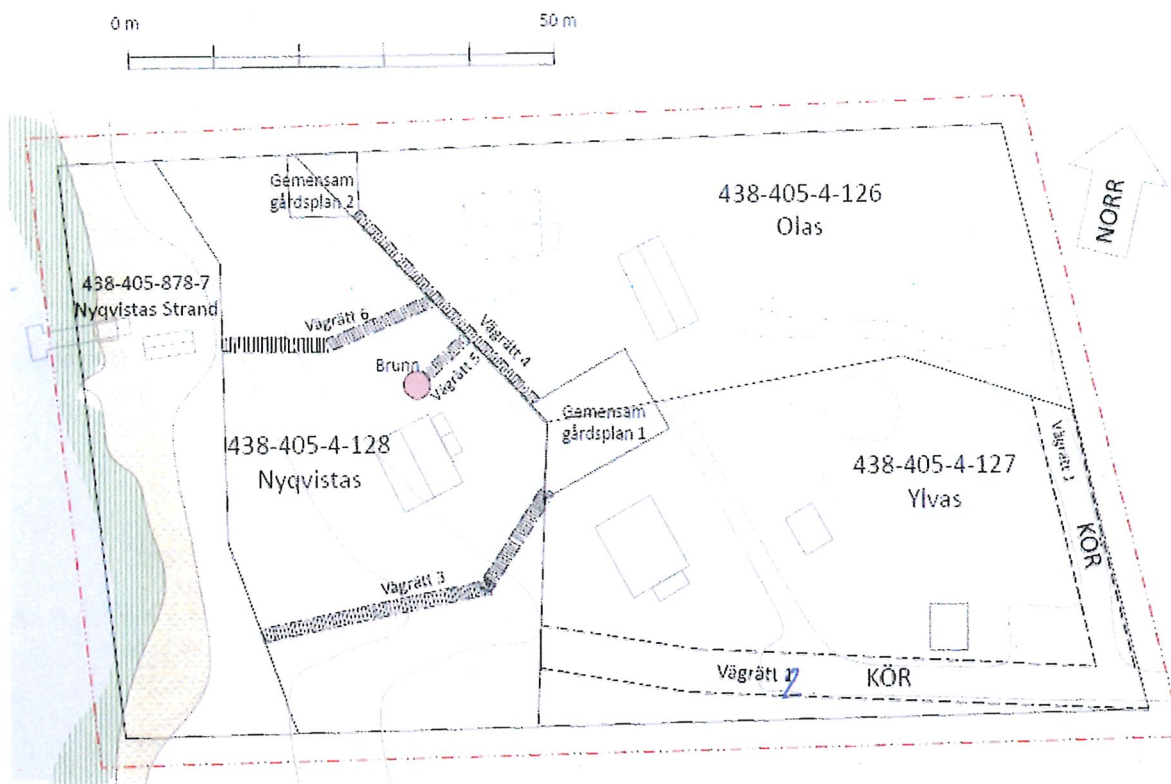
Planeringssituation

Ingen generalplan eller andra särskilda bestämmelser finns som berör det aktuella området.

UN

Fastighetsregister

Följande servitut, nyttjanderätter och nyttjande begränsningar av betydelse för detaljplanen finns enligt lantmäteriverkets jordregister:



Vägrätt 1: 5 m bred väg, över Ylvas till Olas

Berättigad: 438-405-4-126 Olas

Belastad: 438-405-4-127 Ylvas

Vägrätt 2: 5 m bred väg, över Ylvas till Nyqvistas

Berättigade: 438-405-4-128 Nyqvistas och 438-405-4-126 Olas (anslutning till vägrätt 3)

Belastad: 438-405-4-127 Ylvas

Vägrätt 3: 1 m bred gångstig från Ylvas, över Nyqvistas, till samfällda jordområdet 438-405-878-7 Nyqvistas strand

Berättigade: 438-405-4-126 Olas och 438-405-4-127 Ylvas

Belastad: 438-405-4-128 Nyqvistas

Vägrätt 4: 1 m bred gångstig från gemensam gårdsplan 1, över Olas, till gemensam gårdsplan 2

Berättigade: 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-128 Nyqvistas

Belastad: 438-405-4-126 Olas

Vägrätt 5: 1 m bred gångstig över Nyqvistas, från vägrätt 4, till gemensam vattenbrunn

Berättigade: 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-126 Olas

Handwritten signature and initials: UN

Belastad: 438-405-4-128 Nyqvistas

Vägrätt 6: 1 m bred gångstig över Nyqvistas, från vägrätt 4, till samfällda jordområdet 438-405-878-7 Nyqvistas strand

Berättigade: 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-126 Olas

Belastad: 438-405-4-128 Nyqvistas

Gemensam gårdsplan 1: lek och rekretionsområde

Berättigade: 438-405-4-126 Olas, 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-128 Nyqvistas

Belastad: 438-405-4-126 Olas och 438-405-4-127 Ylvas

Gemensam gårdsplan 2: grillplats

Berättigade: 438-405-4-126 Olas, 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-128 Nyqvistas

Belastad: 438-405-4-126 Olas och 438-405-4-128 Nyqvistas

Tagande av hushållsvatten:

Berättigade: 438-405-4-126 Olas, 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-128 Nyqvistas

Belastad: 438-405-4-128 Nyqvistas

Markägande och andelar i samfällt strandområde

De tre lägenheterna Olas, Ylvas och Nyqvistas har olika ägare. De tre ägarna äger vardera 1/3 av det samfällda jordområdet 438-405-878-7 Nyqvistas Strand, som ingår i planområdet.

Befintliga förhållanden

Bebyggelse.

Alla tre fritidshustomterna är bebyggda sedan tidigare.

Tillfartsväg och servitutsvägar

Till området löper en enskild väg som de tre fastigheterna som ingår i planområdet är vägdelägare i. Förvaltningen av vägen sköts av vägdelägarna i enlighet med vad de sinsemellan kommer överens om.

Alla servitutsvägar (enligt ovan) inom planområdet är i användning.

Vatten, avlopp och avfallshantering

På tomt 3 (4-128) i planen finns sedan tidigare en gemensam hushållsvattenbrunn som brukas av de tre fastigheter som finns inom planområdet. Ingen av byggnaderna inom planområdet har rinnande vatten.

Bad-, disk- och tvättavloppsvatten (gråvatten) infiltreras i marken.



Alla fastigheterna har i dagsläget torrtoalett med urinseparering. Fekalier komposteras och urin används för bevattning av trädgårdsväxter eller infiltreras i marken. Användningen under vinterhalvåret är mycket begränsad.

Övrigt avfall förs till de kommunala återvinningsstationerna.

Vägrätt till brunn framgår av uppgifterna från fastighetsregistret som redovisats ovan.

Gemensamma rekreationsområden och fornminne.

De tre gemensamma rekreationsområdena som är upptagna i detaljplanen, är sedan länge i användning.

Inom det samfällda strandområdet finns en sjöbod.

Vid stranden finns lämningar efter vad som förmodligen varit en "krängbro" - en plats där fartyg lades, eller "krängdes" på sida så att underhållsarbeten kunde utföras. Resterna av krängbron är ett fornminne och därigenom skyddade med stöd av LL om fornminnen.

Målsättningar

Initiativet till detaljplan har tagits av de tre markägare som äger mark inom planområdet. Målsättningarna för detaljplanen godkändes vid kommunstyrelsens möte den 14.6.2023, § 86.

I Plan- och bygglag för landskapet Åland, 10§, sägs:

"Med ett område i behov av planläggning avses ett område där det för att tillfredsställa gemensamma behov är skäl att vidta särskilda åtgärder, till exempel att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller **att ordna allmänna områden.**"

Målsättningen för denna detaljplan har varit att med utgångspunkt från gällande fastighetsgränser, servitut, vägar och befintliga byggnader, anläggningar och anordningar planera tillräckliga och ändamålsenliga markområden för gemensamma byggnader och anläggningar, som båthus, brygga, bastu, samt områden för lek, idrott och rekreation.

Behovet av planläggning har sin grund i att vi har en gemensam strand där brygga och sjöbod finns sedan tidigare och där vi vill förbättra förutsättningarna för strandaktiviteter och annan rekreation, genom att gemensamt bygga bastu och båthus.

Vårt mål har också varit att planera de gemensamma markområdena så att:

- den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt
- att placering och utformning av aktivitetsområden, nya byggnader och anläggningar görs med hänsyn till befintliga angränsande fritidshus och fastigheter,
- vistelseområdena placeras där ljus-, solvärme- och mikroklimatförhållandena är goda
- att platser som är värdefulla på grund av utsikten, läget, kulturhistoria, växtligheten eller säregna naturförhållanden skyddas och bevaras.

Markägarnas gemensamma uppfattning är att detta förslag till detaljplan innebär att de kan uppnå de planläggningsmålsättningar som de formulerade inför detaljplanearbetet och som kommunstyrelsen godkänt. Samtliga markägare inom detaljplanområdet bedömer också att planförslaget väl uppfyller de syften och krav som anges i Plan- och bygglagens stadganden för upprättandet av detaljplan.

 UN

Planområde

De tre lägenheter och det samfällda jordområde som ingår i planområdet framgår av karta på föregående sida. Markägarna är:

438-405-4-126 Olas: Ola Nyqvist, Mariehamn

438-405-4-127 Ylvas: Ylva Nilsson, Huddinge, Sverige

438-405-4-128 Nyqvistas: Åsa Nylund, Stockholm, Sverige

Genomförande av detaljplanen

Huvuddelen av detaljplanens innehåll är genomfört sedan tidigare. Alla servitut, nyttjanderätter och nyttjande begränsningar av betydelse för att säkerställa allas tillgång till stranden och andra gemensamma områden är redan på plats.

Tillfartsväg

Den enskilda väg som är tillfartsväg till området ska hållas i sådant skick som vägdelägarnas transportbehov förutsätter, så att underhållet inte medför oskäliga kostnader för vägdelägarna och så att vägen eller användningen av den inte medför onödig olägenhet eller störning för någon eller onödig olägenhet för miljön eller annan kränkning av ett allmänt intresse.

Vid underhållet av vägen ska trafiksäkerheten och framkomligheten för räddningstjänsten beaktas.

Om vägen inte är nödvändig för någon av vägdelägarna under vintern, behöver vinterunderhåll inte ordnas för den.

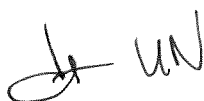
Vatten och avlopp

Avståndet till kommunalt vatten och avlopp är långt. Om kapaciteten eller kvaliteten på vattnet från den befintliga brunnen försämras till följd av att en enskild fastighet dragit in rinnande vatten så ska den fastighetsägare som orsakat försämring på egen bekostnad vidta de åtgärder som krävs för att kapacitet och kvalitet ska vara tillfredställande för alla fastighetsägare.

Vid nybyggnation av fritidshus och om rinnande vatten dras in i befintliga byggnader eller nya ekonomibyggnader så ska byggnaderna anslutas till avloppsreningsanläggning som uppfyller gällande krav. Avloppsreningsanläggningar ska planeras för lokalt kretslopp på den egna tomten eller för flera av tomterna inom planområdet tillsammans, om fastighetsägarna kommer överens om detta.

Rekreationsområden

Syftet med att upprätta en detaljplan är att förbättra och samordna möjligheterna till strandaktiviteter. Planförslaget gör det möjligt att gemensamt bygga bastu och båthus vid stranden på ett sätt som inte inkräktar på andra markägares intressen eller de natur- och kulturmiljövärdena som finns på platsen. Dessa funktioner är av största vikt för att skapa en ändamålsenlig planering och användning av de tre fritidsfastigheterna inom detaljplaneområdet.

 UN

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar gemensamt för planering, genomförande och finansiering av byggnads- och anläggningsarbeten samt drift och underhåll av anläggningar och markområden inom det samfällda strandområdet och de två andra gemensamma rekreationsområdena, antingen genom delägarförvaltning (gäller tills vidare) eller i en samfällighetsförening (om fastighetsägarna så beslutar).

Mariehamn den 11 december 2024

Ola Nyqvist, Civilingenjör

UN



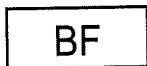
För kvarterets gemensamma brunn reserverat område.

I 43

Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor våningsyta i vindsvåning i förhållande till underliggande våning som utan hinder av våningstalet, får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.

e=0,15

Exploateringstal d.v.s. förhållandet mellan byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta och tomtens yta.



KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

1. På varje tomt får byggas ett firtidshus med två lägenheter med högst en och två tredjedels våningar jämte ekonomibyggnader inom ramen för tomtens totala byggnadsrätt.
2. Om fritidshuset består av endast en (1) lägenhet, får på tomten byggas en gäststuga om högst 40 m² som en separat byggnad i samma husgrupp kring samma gårdstun som huvudbyggnaden. Denna byggnad skall kunna utnyttja samma tekniska system, t.ex. vattenledning, avloppsvattenbehandling och liknande system.
3. Byggnaderna ska ha åstak. Taklutningen får variera mellan 27-35°.
4. Fasadmaterial ska bestå av trä. Till mindre del får även puts användas.
5. Vid nybyggnation av fritidshus och om rinnande vatten dras in i befintliga byggnader eller nya ekonomibyggnader så ska byggnaderna anslutas till avloppsreningsanläggning som uppfyller gällande krav. Avloppsreningsanläggningar ska planeras för lokalt kretslopp på den egna tomten eller för flera av tomterna inom planområdet tillsammans, om fastighetsägarna kommer överens om detta.



PARKOMRÅDE SOM SKALL IORDNINGSTÄLLAS OCH UNDERHÅLLAS.

1. Området är avsett för strandaktiviteter och tillhörande byggnader och anläggningar.
2. Inom markerade byggnadsytor får bastu om högst 15 m², båthus om högst 110 m² och en eller flera sjöbodar om totalt (inkl. befintligt sjöbod) max 20 m² uppföras.
3. Alla bygg- och anläggningsarbeten skall planeras och utföras så att området görs tillgängligt för rekreation samtidigt som den naturliga strandmiljön så långt som möjligt bevaras och vårdas.



PARKOMRÅDE INOM VILKET FÅR IORDNINGSTÄLLAS KVARTERS- OCH OMRÅDESLEKPLATS.

Området är avsett för lek, idrott och rekreation för delägarna i samfälligheten Nyqvistas strand. Enklare anläggningar för lek och idrott får anläggas.



PARKOMRÅDE FÖR KVARTERETS GEMENSAMMA ANVÄNDNING.

Området är avsett för grillplats och samvaro för delägarna i samfälligheten Nyqvistas strand. Enklare anläggningar för matlagning och matplats får anläggas, t.ex. grill, rök eller ugn.



FORNMINNE.

Fornminne jämte skyddsområde är skyddade genom LL om fornminnen.

Lumparland den 11 december 2024

Ola Nyqvist, civilingenjör

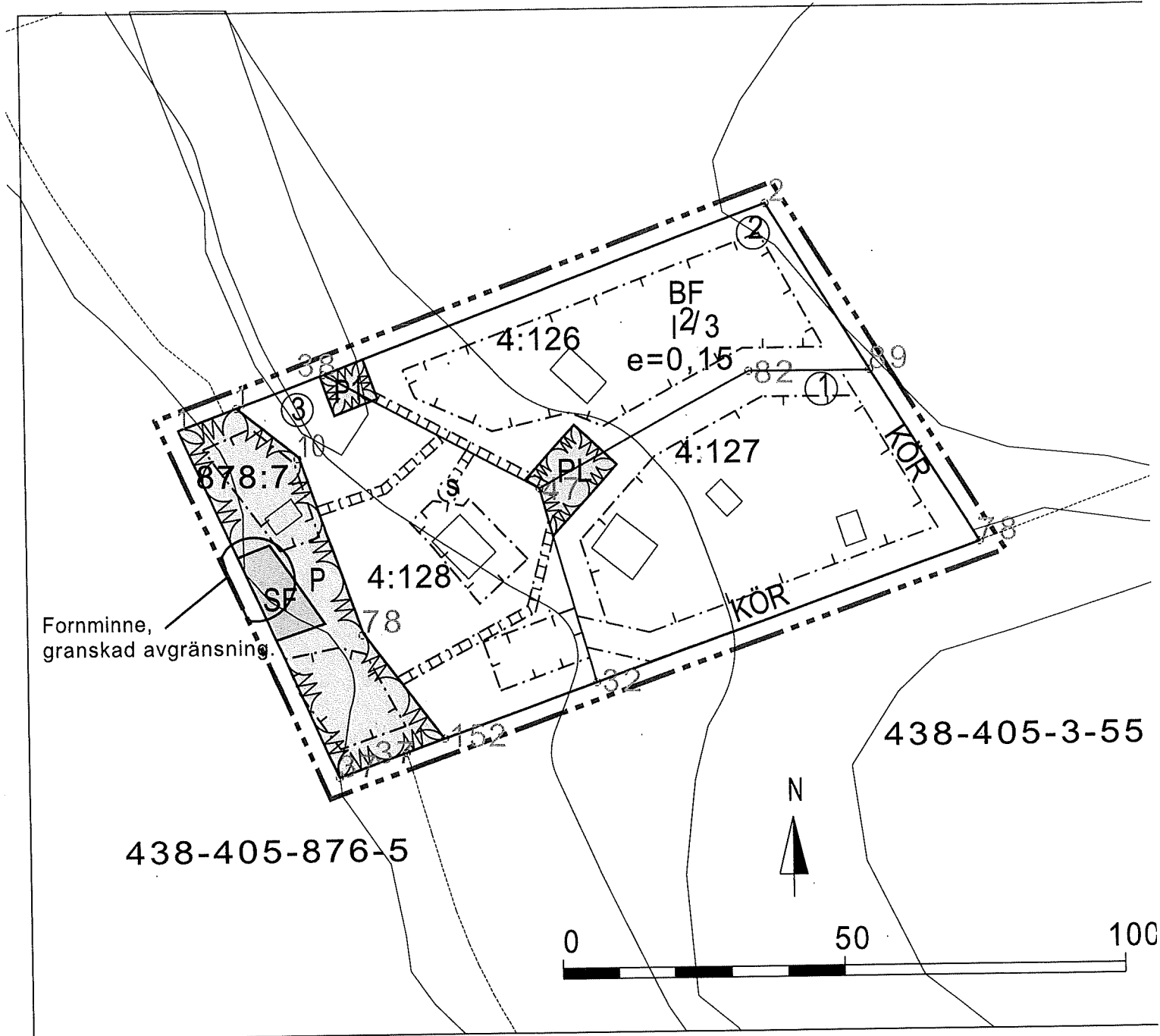


LUMPARLANDS KOMMUN

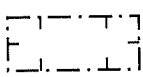
**NORRBODA
NYQVISTAS**

**Detaljplan för fastigheterna 4:126, 4:127, 4:128 och
samfällt område i Norrboda by.**

[Handwritten signature]



TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALPLANEBESTÄMMELSER

	Linje 3 m utanför det planområde fastställelsen gäller.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Delområdesgräns.
	Tomtgräns.
	Byggnadsyta.
	För gångväg reserverad del av område.
	Tomtnummer.
	Körförbindelse inom område.

2.12.2024

Ärende;

Detaljplan för område i Norrboda (Nyqvistas)

Här följer mötesanteckningar från samrådsmöte på kommungården i Klemetsby

Kallelse till mötet hade utsänts till myndigheter, markägare, grannar samt planläggaren och nämndens ledamöter.

Närvarande på mötet var;
Johan Willstedt, byggnadsinsp.
Ola Nyqvist, planläggare
Matti Lindholm, ordf BMN

- 1) Inledning o presentation
Johan Willstedt öppnade mötet och önskade välkomna kl 18.30

Synpunkter framförts att tiden mellan kallelse och själva mötet varit för kort.
Detta åtgärdas genom att ett annat samrådstillfälle ordnas.

- 2) Mötets syfte och bakgrund, Johan W

- 3) Presentation av planeförslag, Ola Nyqvist
- År 2018 styckades området i fyra delar
 - Detaljplaneförslaget baserar sig på tidigare interna överenskommelser om områdets disposition
 - Utgångspunkten för planen är bestämmelserna om bebyggelse på glesbebyggt område i enlighet med BO

- 4) Markägarnas/grannarna synpunkter
Inga grannar deltog.

- 5) Övriga synpunkter

- a) Väglaget för Strandnäsvägen
- P g a att vägens bärighet är begränsad ska man undvika tunga transporter vår och höst samt tider då vägen är mjuk
 - Innan byggprojekt påbörjas ska syn förrättas med sysslomännen
 - Nybyggnation påverkar vägandelarna

- b) Ålands räddningsmyndighet
Inga synpunkter



- c) Vattentoaletters vara eller icke vara inom området diskuterades. Nämnden ser negativt på tillkomst av vattentoaletter inom området.
- 6) Åsikter o synpunkter gällande detta förslag lämnas in senast vid samråd nr 2.
- 7) Nästa steg
 - Samråd nr 2 ordnas i början av januari
 - Nämnden sammanträder och behandlar ärendet i början av år 2025.
- 8) Mötet avslutades kl 19.20.

Johan Willstedt
Byggn insp.

 UN



ÅLANDS
RÄDDNINGSMYNDIGHET

Byggnads- o miljönämnden
I Lemland o Lumparland
Kommunrundan 7
22610 Lemland

Datum: 26.11.2024
Dnr 105/2024

UTLÅTANDE, DETALJPLANERING I NORRBODA LUMPARLAND

Utredning:

Räddningsmyndigheten har tagit del av BMN beslut 111§21.10.2024 samt planförslag och beskrivning.

Utlåtande:

Räddningsmyndigheten har inga särskilda krav eller synpunkter gällande planförslaget.

I tjänsten

Ted Andersson

Ledande brandinspektör

Byggnads- och miljönämnden i Lemland – Lumparland

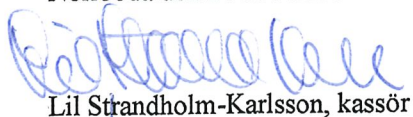
Strandnäsvägens väglag vill informera angående detaljplanen för Nyqvistas 4 områden i Norrboda, att vid vägmötet sommaren 2019 beslöts att tunga vägtransporter bör undvikas vår/höst samt vid blött väder på grund av att det visat sig att vägen ej håller för tunga transporter då det saknas bärlager och vägfyllningen är lagd på leran, därför beslöts att den som åsamkar vägskador skall bekosta återställandet.

Före byggnadsprojekt påbörjas skall vägsyn förrättas tillsammans med sysslomännen.

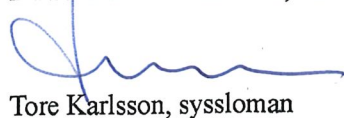
Vid uppförande av gäststugor skall vägandelsprocenten räknas om för berörda tomter.

I väglagets kostnadsfördelning ingår enbart löpande underhåll som grusning, sladdning och plogning, dvs grundförbättringar ingår inte.

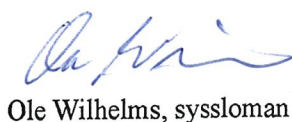
Norrboda den 26 november 2024



Lil Strandholm-Karlsson, kassör



Tore Karlsson, syssloman



Ole Wilhelms, syssloman



Johan Willstedt

Från: Johan Willstedt
Skickat: fredag 10 januari 2025 14:43
Till: Ola Nyqvist
Ämne: VB: Detaljplanering av område i Norrboda, Lumparland
Bifogade filer: M2Lu405_3.zip

Med vänlig hälsning

Johan Willstedt
Byggnads- och miljöinspektör



Lemlands kommun
Kommunrundan 7
AX-22610 Lemland, Åland
Tel +358 (0)18 34940
Tel direkt +358 (0)18 349 432
johan.willstedt@lemland.ax
www.lemland.ax

Från: Pernilla Granqvist <pernilla.granqvist@regeringen.ax>
Skickat: torsdag 9 januari 2025 12:14
Till: Johan Willstedt <johan.willstedt@lemland.ax>
Ämne: Sv: Detaljplanering av område i Norrboda, Lumparland

Hej,

Landskapsregeringen har inga nya utlåtanden, men bifogat hittar ni kulturbyråns GIS-uppgifter för den maritima fornlämningen M2 Lu 405.3 som ligger på stranden av tomten Nyqvistas Strand, så att den blir korrekt placerad i detaljplanen.

Mvh.

Pernilla Granqvist
PBL-ingenjör / Engineer of planning and buildings

Allmänna byrån / Bureau of General Affairs

Infrastrukturavdelningen / Department of Infrastructure



JUN

5.2.2025

Ärende;

Detaljplan för område i Norrboda (Nyqvistas)

Här följer mötesanteckningar från samrådsmöte på kommungården i Klemetsby

Kallelsen till detta möte är daterad 13.1.2025, d v s 23 dagar sedan. Förvaltningslagen stadgar att kallelse till samråd skall sändas minst 21 dagar på förhand.

Närvarande på mötet var;
Ola Nyqvist, planläggare
Erika Sjölund, granne
Ole Wilhelms, granne
Jeff Karlsson, BMN
Gun Nordqvist-Alm BMN
Anna-Greta Helsing, BMN
Pia Eriksson BMN/Kst
Johan Willstedt, byggnadsinsp.

1) Inledning o presentation

Johan Willstedt öppnade mötet och önskade välkomna kl 18.30
Presentation av deltagarna.

2) Mötets syfte och bakgrund, Johan W

Samrådet verkställs i enlighet med byggnads- o miljönamndens beslut från den 21.10.2024

Syftet är att för intresserade presentera planeförslaget och möjliggöra diskussion i ärendet.

3) Presentation av planeförslag, Ola Nyqvist

- År 2018 styckades området i fyra delar
- Detaljplaneförslaget baserar sig på tidigare interna överenskommelser om områdets disposition
- Utgångspunkten för planen är bestämmelserna om bebyggelse på glesbebyggt område i enlighet med BO

4) Tidigare synpunkter på planeförslaget

a) Väglaget för Strandnäsvägen

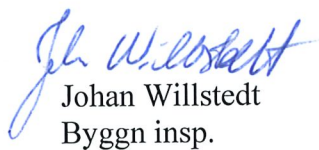
- P g a att vägens bärighet är begränsad ska man undvika tunga transporter vår och höst samt tider då vägen är mjuk
- Innan byggprojekt påbörjas ska syn förrättas med sysslomännen
- Nybyggnation påverkar vägandelarna

b) Ålands räddningsmyndighet

Inga synpunkter

UN

- c) Ålands landskapsregering
- Fornminnets placering och utbredning bör preciseras i planen
- d) Vattentoaletters vara eller icke vara inom området diskuterades. Nämnden ser negativt på tillkomst av vattentoaletter inom området.
- 5) Markägarnas/grannarna synpunkter
- Vägrätten till området klarlades
 - Konstaterades att vattenägaren intill planeområdet inte informerats
 - Ifrågasattes att vattenområde definierats som parkområde
 - Framfördes att denna plan kan bli prejudicerande för andra områden i kommunen
 - Framfördes att detta förfarande kunde tolkas som kringgående av byggnadsordningens- och andra begränsningar i byggnadsrätten
 - Ansågs att exploateringen av området är hög
 - Ansågs att det inom området reserverats för lite grönområden
 - Framfördes att vissa saker fattas i detaljplaneförslaget
 - Framfördes att miljöbelastningen, speciellt fekalier, urin samt bdt-vatten från 20-30 personer är betydande
 - Bastuns avloppsvatten bör tas omhand på ett bra sätt trots bergig terräng
 - Viktigt med fungerande avloppslösningar, Högre krav än normalt borde ställas eftersom det är ett planeområde, helst slutna system
- 6) Åsikter o synpunkter gällande detta förslag lämnas in senast 5.3.2025
- 7) Nästa steg
- Nämnden sammanträder och behandlar ärendet i slutet av mars år 2025.
- 8) Mötet avslutades kl 19.45


Johan Willstedt
Byggn insp.



Till byggnads- och miljönämnden i Lumparland

Ärende: anmärkningar mot detaljplaneförslag Norrboda.

Med anledning av det framtagna förslaget till detaljplan för Nyqvists område i västra Norrboda framföres följande.

1. Planen medför att man skulle kunna kringgå bestämmelserna i PBL 64 § och byggnadsordningen p. 4.1. Sökanden har redan fått avslag i byggnadsnämnden för sina byggnadsavsikter på strandområdet, vartill Ålands förvaltningsdomstol förkastade sökandens ändringsyrkanden samt högsta förvaltningsdomstolen inte beviljade besvärstillstånd. Förslaget innebär inte någon styrning av framtida fritidsbebyggelse på de

 UN

tre tomterna utan är ett försök att kringgå bestämmelserna. Tomterna är ju redan avstyckade och bebyggda, varför en planläggning inte längre fyller något egentligt syfte. Däremot kan det bli ett prejudikat i Lumparland hur man kan kringgå bestämmelserna.

Planen är därför inte förenlig med bestämmelserna i PBL. 24§ 1 mom. Istället försöker markägarna driva igenom sina byggnadsavsikter genom ett konstgjort arrangemang med en detaljplan.

Baskarten för området är bristfällig. Baskartan skall vara tillförlitlig och ge rätt information, vilket nu inte är fallet. Det fritidshus som är under uppförande på fastigheten 4-126 saknas på kartan. Enligt bygglovet (protokoll 3/2023) är det fråga om 102 kvm i 2 plan. Likaså saknas på kartan ett förråd med toalett.

2. Avsättandet av *parkområdet* (P) är de facto inte avsett som parkområde utan är egentligen ett anvisat byggnadsområde. Därmed fyller inte förslaget kraven på att avsätta tillräckligt med mark för lekplatser, parker och andra områden som lämpar sig för rekreation. Planförslaget strider därmed mot PBL 26 § 1 mom. p. 6.
Färgsättningen på planekartan av området P vid stranden är vilseledande, då stor del av området ligger under vatten en stor del av året.

3. Det *samfällda markområdet* vid stranden (876-7) har delvis bildats genom inlösen av tillandning (FBL 60 §). Den nya juridiska vattengränsen har uträtats och det innebär att även ett vattenområde ingår. Av det samfällda området, betecknat som "P" på planekartan utgörs ca 170 kvm av vad som vid normalvattenstånd skall beskrivas som vattenområde och endast ca 660 kvm är s.k. fast mark medan återstoden är låglänt tillandningsmark. Byggrutan för bastun är nu

 UN

utmärkt på ett område som delvis är under vatten stora delar av året. Sammantaget är det alltså fråga om ett mycket låglänt/vattentäckt område som inte är ändamålsenligt för uppförande av bastu och sjöbodar. Se bifogad flygbild.

Längs planeområdets södra gräns löper idag ett *öppet dike*, som betjänar vattenavrinningen i närområdet och fungerar även som ett vägdike. Det öppna diket måste kvarstå och får inte fastläggas med timmer eller något annat material som helt eller delvis förhindrar avrinningen. I planen eller beskrivningen saknas uppgifter härom.

4. Detaljplanen föregås inte av någon *generalplan* för området, vilken skulle slå fast riktlinjerna genom anvisande av platser för olika ändamål i området. Därmed saknas möjligheterna att bedöma hur detaljplanen kan komma att påverka grannars och andra närliggande markägares möjligheter att bebygga sina strandområden i framtiden. Ålands förvaltningsdomstol har i bl.a. en dom rörande ett område i Jomala, Gölby upphävt ett beslut om godkännande av en detaljplan på grund av avsaknad av en generalplan för hela närområdet.
5. Enligt teckenförklaringarna är det tillåtet att bygga ett *båthus* om 110 kvm, troligen är det avsett att uppföras på den södra byggnadsrutan på "P"-området. Ett båthus om ca 10 m x 10 m innebär en nockhöjd om ca 8 meter ovan medelvattenståndet. Detta kommer väsentligt att påverka utsikten för den södra grannen. Båthusets storlek skall därför väsentligt minskas.
6. Förslaget till detaljplan för det aktuella området kommer att innebära att det sommartid bebos av 15 – 30 personer per dag med beaktande av gäststugor. På planeområdet finns borrhunn och det är därför i framtiden

 UN

lätt att dra in vatten till byggnaderna.

Med tanke på det stora antalet personer skall det ställas stora krav på *avloppslösningar*. Samtliga toaletter och DBT-vatten från både befintliga och kommande hus på området skall anslutas till ett slutet avloppssystem. Kretsloppsanpassade avloppssystem som de framkommer i den senaste versionen av detaljplanen anser undertecknad att inte passar för en detaljplanerad stugby. Ett sådant system kan eventuellt fungera för en stuga med en intresserad ägare, men inte när det är fråga om flera stugor med olika ägare och därmed olika förutsättningar och intresse att sköta en dylik anläggning.

När man detaljplanerar ett område år 2025 måste det ställas stora krav på avloppsanläggningen med ett helt slutet system som omfattar både fritidshuset, bastu, båthus och övriga byggnader, där man kör bort allt avlopp. Detta är i princip en stugby och på en stugby skall det ställas stora krav på avlopp. När detta område är färdigt utbyggt kommer det att finnas sex stugor med gemensam bastu, som utnyttjas av tre generationer och därmed 30 - 40 personer. Avloppskraven måste redan nu anpassas till dessa förhållanden.

Även strandbastuns DBT-vatten skall ha reningsanläggning eller ett slutet system, då markförhållande är berg där bastun är inritad (enligt den tidigare avslagna bygglovsansökan). Härvid skall beaktas att bastun skall betjäna 3 fastigheter med totalt 15 – 30 personer sommartid.

Kommunen och föreningen *Rädda Lumparn* satsar på våtmarker för att göra Kapellviken och Lumparn renare och analogt med detta bör det även ställas stora krav på avlopp på ett detaljplanerat område.

Lumparlands kommun skall inte på ett *detaljplanerat* område godkänna att grävatten och torrtoalettavfall infiltreras i marken, i praktiken töms det ut på marken och rinner ner till Kapellviken.

Lumparlands kommun måste även beakta att grannarna på båda sidor

 UN

skall ha motsvarande möjlighet att bygga. Det innebär att på drygt 270 meter brett strandområde kan tillkomma 3 – 4 motsvarande områden. Detta innebär att med motsvarande byggande och antal människor skulle det bli fyra – fem områden med ca 40 personer, dvs. det kan totalt bli ca 160 – 200 personer.

På grund av ovan framförda anmärkningar och synpunkter skall detaljplaneförslaget inte godkännas.

Kommunen skall inte godkänna ett förslag till detaljplan vars primära syfte är att försöka kringgå centrala bestämmelser i PBL och kommunens byggnadsordning. Det är inte syftet med en detaljplanering.

Detaljplaneringen av detta område måste föregås av en generalplan för att trygga och säkerställa även alla grannarnas likabehandling och möjlighet att bebygga sina strandområden jämbördigt.

Lumparland 2024 / 2025

Ägare till fastigheten 438-405-3-55

Bilaga. Karta med flygbild.

Uppsatt av:

Sven-Olof Karlsson, DI

Fastighetsbyrå Karlsson Ab

 UN

FASTIGHETSDATATJÄNST



Koordinaterna för utskriftens mittpunkt (ETRS-TM35FIN): N: 6686167.987, E: 125878.917

Kartan är inte måttnoggrann. Fastighetsgränserna och -beteckningarna uppdateras tills vidare en gång i veck
Skiften och outbrutna områden som hämtats till kartan via registertjänsterna är tidsenliga.

Utskrift ur Fastighetsdatatjänsten 25.11.2024.

UN

Till Byggnads- och miljönämnden i Lumparland

Ärende: vägrätt till Nyqvist område som eventuellt detaljplaneras i västra Norrboda

Vägrätten är 4 meter inklusive diken och förbinder det område som eventuellt detaljplaneras till Strändnäs vägen över mitt skogsskifte 438-405-3-56.

Innan någon vägförbättring eller breddning kan utföras skall markägaren och ÅMHM kontaktas för att göra provtagning och analysering av vägbeläggningens material. Det bör utredas om det svarta materialet på vägen innehåller tjärasfalt eller övrigt miljöfarligt ämne. Om så skulle vara fallet bör även borrbrunnarna i närområdet kontrolleras.

Provtagningar samt alla kostnader för vägförbättringar, -underhåll, plogningar samt eventuella borttransporter och omhändertagande av miljöfarligt vägmaterial enligt nu gällande lagar skall de tre delägarna till det område som eventuellt detaljplaneras till fullt bekosta i och med att vägbeläggningen, som liknar oljegrus, spreds ut över vägbanan av Nyqvist utan dåvarande markägarens vetskap.

Berörda markägare och kommunen skall informeras om svaret av vägmaterialanalysen.

Norrboda 23 februari 2025

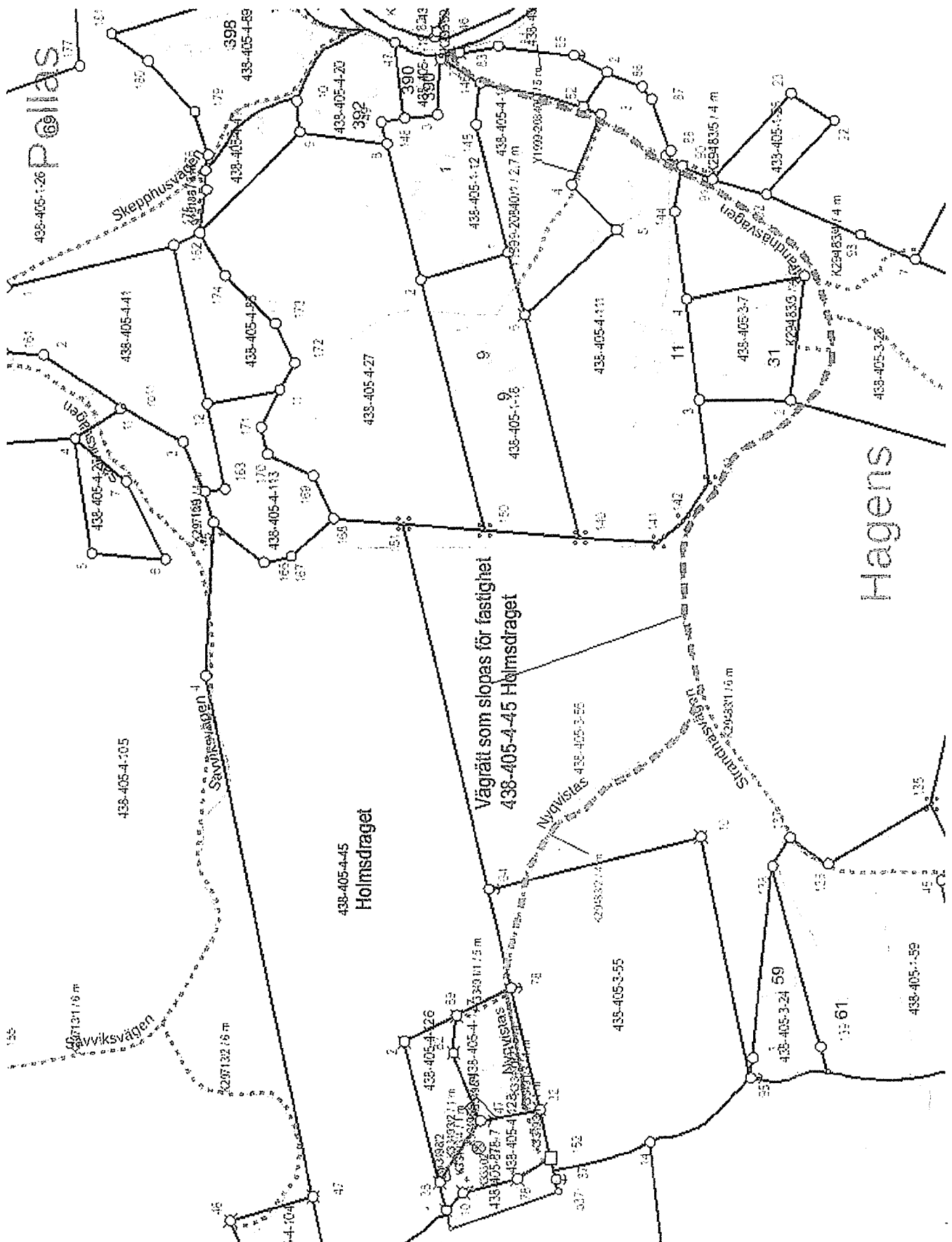
Markägare

Bilaga: vägkarta

St UN



Bilaga 1: Karta



Byggnads- och miljöinspektör
Johan Willstedt
Kommunrundan 7
22610 Lemland

BEMÖTANDE

21.3.2025

Hänvisning;

Anmärkning från fastighetsägare till 438-405-3-55

Ärende;

Detaljplan för Nyqvistas område i Norrboda

1a Genom planen försöker man kringgå byggnadsordningens stadganden.

Bemötande;

Bestämmelserna i en detaljplan kan helt eller delvis ersätta bestämmelserna i en byggnadsordning.

Varje ansökan om planläggning behandlas var för sig. Om kommunen anser att det är till fördel för områdets utveckling beviljas lov för planläggning och vice versa.

1b Planens syfte då tomterna redan är utstykade.

Bemötande,

Markägare har rätt att låta upprätta detaljplan (PBL 33 §).

Kommunen (kommunstyrelsen) har bedömt att området är i behov av planläggning (PBL 10 §).

Syftet och behoven av detaljplan allmänt definieras i PBL 24 §.

Syftet med den aktuella detaljplanen framgår ur planebeskrivningen under rubriken Målsättningar.

1c Baskartan är bristfällig

Bemötande

Baskartan bör uppdateras med samtliga befintliga och under byggnad varande byggnader.

2. Strandområdets beteckning och utbredning

PBL:s krav på tillräckligt med områden för rekreation

Bemötande;

Nämnden är av den åsikten att det på ett parkområde kan finnas byggrätt. I detta fall för sjöbodar, bastu och båthus.

Planläggningsmonopolet ligger hos kommunen. Det är i sista hand fullmäktige som avgör om planeförslaget uppfyller lagens krav eller inte.

I detta fall gäller det planering av ett exploaterat område där man i planeförslaget inte föreslagit någon ytterligare byggrätt för tomterna i fråga än den som redan gäller före detaljplaneringen. Således kan inte behovet av grönområden öka som en följd av planläggningen.

3a Det samfällda strandområdets utbredning

Byggrutan för bastu olämplig

Bemötande

Strandområdet behöver indelas i markområde och vattenområde.

Byggrutan för bastu kontrolleras.

 UN

Planens syfte då området redan är uppstyckat

Med detaljplanen vill man få samma rättighet att bygga i stranden som andra strandägare har.

Baskartan är bristfällig

Kartan är något år gammal, därav bristerna.

Strandområdets betäckning och utbredning, byggnadsmöjlighet, båthuset storlek

Hela strandområdet inklusive vattenområdet har setts som en helhet.

Byggnadsplats för bastu går att få till.

Båthusets storlek är det samma som andra strandägare får bygga i Lumparland. Båthuset är tänkt att indras i strandkanten. Eventuellt kan nockhöjden begränsas.

Grönområdenas omfattning

I planen har strandområdet samt vissa andra mindre områden reserverats för gemensamma aktiviteter. Detta anser man är tillräckligt.

Diket i områdets södra gräns (dagvattenhantering)

Diket används tillfälligt för upplagring av timmer. Diket kommer städas upp.

VA-frågor

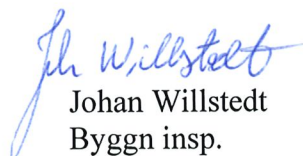
Avloppslösningarna

Inte aktuellt i nuläget att bygga vattenledning i området
BDT-vattnet infiltreras i mark
Toaletterna på platsen är torrtoaletter/kretsloppsbaserade.

5) Nästa steg

- Nämnden sammanträder och behandlar ärendet i slutet av mars år 2025.

6) Synen avslutades kl 19.35


Johan Willstedt
Byggn insp.



3b Det öppna diket längs områdets södra gräns

Bemötande:

Ärenden som rör gemensamma diken regleras i enlighet med vattenlagen.

4. Avsaknaden av generalplan över området

Bemötande:

Plan- och bygglagen stadgar inte att en generalplan skulle vara en förutsättning för att detaljplanera ett område.

5. Båthusets storlek

Bemötande:

Ett båthus med storleken 110 m² innebär en ändring av miljön. Men denna rätt har alla andra strandägare också i Lumparland.

6. Avloppslösningarnas utformning och kapacitet

Bemötande:

Nämndens åsikt är att vattentoaletter på området inte ska vara tillåtna. BDT-vattnet ska omhändertas i enlighet med miljöskyddslagstiftningen.

Det finns olika anläggningstyper att ta hand om avloppsvatten. En del kräver mera underhåll, andra mindre. Anläggningens kapacitet och lämplighet för den föreslagna platsen avgörs vid tillståndsprövningen. Respektive fastighetsägare ansvarar för att anläggningarna underhålls och sköts på ett bra sätt.

Fekalier från torrtoaletterna ska omhändertas på godkänt sätt.

Sammanfattning och slutsats i anmärkningen

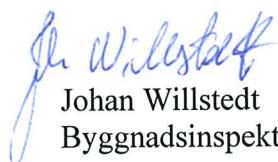
Detaljplaneförslaget skall inte godkännas för att den syftar till kringgående av byggnadsordning samt att generalplan saknas.

Bemötande

Dessa synpunkter har bemötts i texten ovan.

Detaljplaneförslaget minskar inte grannarnas möjligheter att i enlighet med gällande lagstiftning och andra bestämmelser bebygga sina strandområden.

I Tjänsten


Johan Willstedt
Byggnadsinspektör



Byggnads- och miljöinspektör
Johan Willstedt
Kommunrundan 7
22610 Lemland

BEMÖTANDE

21.3.2025

Hänvisning;

Anmärkning från fastighetsägare till 438-405-3-56

Ärende;

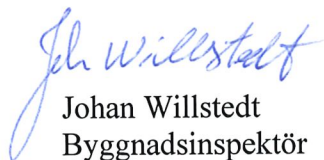
Detaljplan för Nyqvistas område i Norrboda

1. Om vägförbättring eller breddning blir aktuell ska ÅMHM kontaktas för analys av vägbeläggingsmaterialet...

Bemötande:

Vägområdet i fråga ligger utanför planeområdet. Ifall markägaren och servitutsinnehavarna inte kommer överens om vägen och dess förvaltning och underhåll kan ärendet hänskjutas till landskapets nämnd för enskilda vägar.

I Tjänsten


Johan Willstedt
Byggnadsinspektör



Lumparlands kommun
Byggnads- o miljönamnden
Kyrkvägen 26
22630 Lumparland

PLATSSYN

25.3.2025
kl 18.40 – 19.35

Ärende;

Detaljplan för område i Norrboda (Nyqvistas)

Här följer mötesanteckningar från syn hos Nyqvistas område i Norrboda.

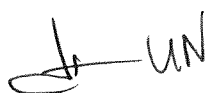
Närvarande på mötet var;
Ola Nyqvist, planläggare/markägare
Matti Lindholm BMN
Gun Nordqvist-Alm BMN
Anna-Greta Helsing, BMN
Pia Eriksson BMN
Ulrica Nordberg, BMN
Johan Willstedt, byggnadsinsp.

- 1) Ola Nyqvist hälsade välkommen
- 2) Synens syfte och bakgrund, Johan W
Synen hålls för att nämndens ledamöter ska få ett så god bild av förhållandena som möjligt inför nämndens behandling av liggande detaljplaneförslag.
- 3) Presentation av Ola Nyqvist
 - Området utstyckat i tre fritidstomter samt gemensamt strandområde
 - Delägarna önskar bygga bastu samt båthus vid stranden. Detta inte möjligt med dagens fastighetsindelning. Därför har detaljplaneförslag utarbetats
 - Detaljplaneförslaget baserar sig på de rättigheter som andra fastighetsägare har i kommunen
- 4) Synpunkter på planeförslaget (planläggarens bemötanden)

Markägarna försöker genom planläggning kringgå BO:s bestämmelser

I planeförslaget har man utgått från rättigheter och begränsningar andra fastighetsägare i kommunen har.

Med detaljplanen vill man få samma rättighet att bygga i stranden som andra strandägare har.

 UN

Bemötande av synpunkter på detaljplan för markområde vid Nyqvistas i Norrboda

Synpunkterna har lämnats in av markägaren till fastigheten 438-405-3-55, med anledning av det samrådsmöte som hölls den 5 februari 2025. Fastigheten 438-405-3-55 gränsar till planområdet i söder.

Anmärkning 1.1: "Planen medför att man skulle kringgå bestämmelserna i PBL 64 § och byggnadsordningen p. 4.1. Sökanden har redan fått avslag i byggnadsnämnden för sina byggnadsavsikter på strandområdet, vartill Ålands förvaltningsdomstol förkastade sökandens ändringsyrkande samt högsta förvaltningsdomstolen inte beviljade besvärstillstånd"

Förslaget innebär inte någon styrning av framtida fritidsbebyggelse på de tre tomterna utan är ett försök att kringgå bestämmelserna. Tomterna är ju redan avstyckade och bebyggda, varför planläggningen inte längre fyller något syfte. Däremot kan det bli prejudikat i Lumparland hur man kan kringgå bestämmelserna.

Planen är därför inte förenlig med bestämmelserna i PBL. 24§ 1 mom. Istället försöker markägarna driva igenom sina byggnadsavsikter genom ett konstgjort arrangemang med detaljplan.

Bemötande 1.1: Att upprätta en detaljplan är inte ett sätt att "kringgå bestämmelserna i PBL 64 §" och inte heller ett sätt att "driva igenom sina byggnadsavsikter genom ett konstgjort arrangemang med detaljplan".

Planen är upprättad i enlighet med Plan- och bygglag för landskapet Åland. De inlämnade anmärkningarna påvisar inte på någon punkt att planen "kringgår" eller bryter mot plan- och bygglagens bestämmelser.

Det som byggnadsnämnden hävdade och som såväl förvaltningsdomstolen som högsta förvaltningsdomstolen bekräftade var i praktiken att Plan- och bygglagen för landskapet Åland bara medger byggande på ett samfällt markområde som är mindre än 2000 kvm - **om området är planlagt som en del av ett större detaljplanerat område.**

Markägarna valde därför 2023 att, enligt 33§ PBL, kontakta kommunen och begära att få upprätta detaljplan för markområdena i Norrboda. I vår ansökan redovisade vi våra mål och syften med detaljplanen. De finns återgivna i planbeskrivningen (och nedan). Målsättningarna för detaljplanen godkändes vid kommunstyrelsens möte den 14.6.2023, § 86.

Att upprätta detaljplan är att följa plan- och bygglagens stadganden angående "områden i behov av planläggning" (PBL 10§), "syftet med och behovet av detaljplan" (PBL 24§) och "markägares rätt att låta upprätta detaljplan" (PBL 33§)

Att tomterna (fastigheterna) redan till stora delar är avstyckade och bebyggda innebär inte att det inte finns något behov av planläggning. Markägarna har i sina syften och mål för planen, som har godkänts av kommunstyrelsen och är redovisade i planbeskrivningen, tydligt beskrivit att det främsta syftet och målet med att upprätta en detaljplan är att göra det möjligt att gemensamt kunna bygga bastu och båthus på det samfälliga strandområdet som hör till de tre fastigheter som utgör detaljplaneområdet. De tre fastigheterna, inklusive det samfälliga strandområdet – är därmed enligt

JUN

Plan- och bygglagens 10 § ett "område i behov av planläggning" – ett område där detaljplan ska upprättas.

Anmärkning 1.2: Baskartan för området är bristfällig. Baskartan skall vara tillförlitlig och ge rätt information, vilket nu inte är fallet. Det fritidshus som är under uppförande på fastigheten 4-126 saknas på kartan. Enligt bygglovets (protokoll 3/2023) är det fråga om 102 kvm i 2 plan. Likaså saknas på kartan ett förråd med toalett.

Bemötande 1.2: Byggnaden som är under uppförande är inte med därför att den inte var påbörjad när baskartan tags fram. "Utedasset"/förrådet, som är ca. 2 kvm, är flyttat till sin nuvarande plats under den tid som "nybygget" pågår och kommer sedan att flyttas till någon annan plats. Uppgifter om dessa byggnader är inte av betydelse för kommunens bedömning av detaljplanens innehåll eller bestämmelser.

Anmärkning 2: Avsättande av parkområde (P) är de facto inte avsett som parkområde utan är egentligen ett anvisat byggnadsområde. Därmed fyller inte förslaget kraven på att avsätta tillräckligt med mark för lekplatser, parker och andra områden som lämpar sig för rekreation. Planförslaget strider därmed mot PBL 26 § mom p 6.

Färgsättningen på planekartan av området P vid stranden är vilseledande då stor del av området ligger i vatten en stor del av året.

Bemötande 2: Parkområdet är avsatt som "Parkområde", avsett för rekreation, det vill säga ett rekreationsområde för strandaktiviteter (lek, park och rekreation) och de byggnader och anläggningar som behövs för dessa aktiviteter.

Rekreationsområden - med eller utan tillhörande anläggningar och byggnader - ska enligt landskapsregeringens direktiv, i detaljplanen markeras med P-beteckningen och den gröna färgen.

För att säkerställa att områdets karaktär av "naturlig strandmiljö" bibehålls så sägs i detaljplanebestämmelserna att "alla bygg- och anläggningsarbeten ska planeras och utföras så att området görs tillgängligt för rekreation samtidigt som den naturliga strandmiljön så långt som möjligt bevaras och vårdas".

Dessa formuleringar överensstämmer rimligen väl med PBL 26 § mom p6, där det stadgas att kommunen skall se till att

6) det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation och att det i eller i nära anslutning till tomter som bebyggs med lokaler för daghem, skola eller liknande verksamhet finns tillräckligt med plats för lek och utevistelse

Att delar av detta "strandrekreationsområde" till och från står under vatten är ett medvetet val eftersom området är avsett för bad- och båtaaktiviteter, vilket förutsätter bryggor, båtplatser, badplatser, båthus, bastu och strandbodas. Dessa anläggningar och byggnader ligger till stor del "i vattnet". Att P-området delvis ligger under medelvattenstånd innebär att alla byggnads- och anläggningsdelar ryms inom detaljplanens strandrekreationsområde (P-området).

UN

Anmärkning 3.1: Att det samfällda strandområdet delvis ligger under normalvattenstånd beskrivs som ett problem.

Bemötande 3.1: Anmärkningen anger inte vilka bestämmelser i plan- och bygglagen som planen anses bryta mot. Anmärkning 3.1 bemöts i bemötande 2.

Att varierande delar av detta "strandrekreationsområde" till och från står under vatten är ett medvetet val eftersom många av de rekreationsaktiviteter och de byggnader och anläggningar som planeras här är bad- och båtaktiviteter, -anläggningar (t.ex. bryggor och båtplatser) och -byggnader (båthus, bastu och strandbodan). Bryggor, båtplatser och badplatser som till stor del ligger "i vattnet" hamnar på detta sätt till största delen inom detaljplanens strandrekreationsområde (P-området)

Anmärkning 3.2: *"det samfällda strandområdet är inte ändamålsenligt för uppförande av bastu och sjöbodan"*

Bemötande 3.2: de byggnadsrutor som ritats in för bastu och sjöbodan erbjuder flera olika, väl fungerande, alternativa placeringar av båthus respektive bastu.

Anmärkning 3.3: Öppet dike löper längs planområdets södra gräns. Diket måste kvarstå och får inte fastläggas... Uppgifter om detta saknas i planen.

Bemötande 3.3: Vattenlagen stadgar om markägarens skyldigheter och rättigheter när det gäller diken. Diken är beaktade i planeringen men bestämmelserna om skyldigheter och rättigheter regleras i vattenlagen.

Anmärkning 4:

Detaljplan föregås inte av generalplan för området

Därmed saknas möjlighet att bedöma hur detaljplanen kan komma att påverka grannars och andra närliggande markägares möjligheter att bebygga sina strandområden i framtiden.

I anmärkningen hänvisas till en dom i Ålands förvaltningsdomstol rörande ett upphävt beslut om godkännande av en i detaljplan i Gölby.

Bemötande 4: Det är kommunen som ansvarar för att generalplan upprättas när det finns behov av en generalplan. På Åland har generalplaner främst upprättats i områden med högt exploateringsstryck. I det aktuella området är exploateringsstrycket mycket lågt.

Gölbyfallet som nämns i anmärkningen handlar om att det inom ett område funnits ett så högt exploateringsstryck att kommunen enligt plan- och bygglagen behöver upprätta en generalplan, innan kommunen godkänner ytterligare detaljplaner.

UN

Anmärkning 5: Tillåten storlek på båthus (110 kvm) är för stor. Båthusets storlek ska minskas.

Bemötande 5: Planförslaget tillåter samma storlek (och höjd) på båthus, bastu och sjöbodar som anges i kommunens byggnadsordning. Vi upprättande av planen har vi inte funnit några särskilda omständigheter som ger anledning att begränsa byggnadsrätten i detta fall.

Anmärkning 6.1: Förslaget till detaljplan för det aktuella området kommer att innebära att det sommartid bebos av 15-30 personer per dag med beaktande av gäststugor. På planområdet finns borrhunn och det är därför i framtiden lätt att dra in vatten till byggnaderna.

Med tanke på det stora antalet personer skall det ställas stora krav på avloppslösningar. Samtliga toaletter och BDT-vatten från både befintliga och kommande hus på området skall anslutas till ett slutet avloppssystem. Kretsloppsanpassade avloppssystem som de framkommer i den senaste versionen av detaljplanen anser undertecknad att inte passar för en detaljplanerad stugby. Ett sådant system kan eventuellt fungera för en stuga med en intresserad ägare, men inte när det är fråga om flera stugor med olika ägare och därmed olika förutsättningar och intresse att sköta en dylik anläggning.

När man detaljplanerar ett område 2025 måste det ställas stora krav på avloppsanläggningen med ett helt slutet system som omfattar både fritidshuset, bastu, båthus och övriga byggnader, där man kör bort allt avlopp. Detta är i princip en stugby och på en stugby skall det ställas stora krav på avlopp. När detta område är färdigt utbyggt kommer det att finnas sex stugor med gemensam bastu, som utnyttjas av tre generationer och därmed 30-40 personer. Avloppskraven måste redan nu anpassas till dessa förhållanden.

Även strandbastuns BDT-vatten skall ha reningsanläggning eller ett slutet system, då markförhållande är berg där bastun är inritad (enligt tidigare bygglovsansökan). Härvid skall beaktas att bastun skall betjäna 3 fastigheter med totalt 15-30 personer sommartid.

Kommunen och föreningen Rädda Lumparn satsar på våtmarker för att göra Kapellviken och Lumparn renare och analogt med detta bör det även ställas stora krav på avlopp på detaljplanerat område. Lumparlands kommun skall inte på ett detaljplanerat område godkänna att grävatten och torrtoalettavfall infiltreras i marken, i praktiken töms det ut på marken och rinner ner till Kapellviken.

Lumparlands kommun måste även beakta att grannarna på båda sidor skall ha samma möjlighet att bygga. Det innebär att det på ett drygt 270 meter brett strandområde kan tillkomma 3-4 motsvarande områden. Detta innebär att med motsvarande byggande och antal människor skulle det bli fyra – fem områden med ca 40 personer, dvs. det kan totalt bli ca. 160-200 personer.

Bemötande 6.1: I anmärkning 6 ställs en mängd krav på att kommunen i detaljplanen och ibland på mer oklara sätt, ska ställa en rad specifika krav på avloppslösningar. Det spekuleras också kring hur

UN

många personer som kan tänkas komma att bo där och hur mycket avlopp dom tillsammans kommer att "producera".

I detaljplanearbetet har vi inte sett någon orsak att ställa några andra krav på avloppslösningar än vad som gäller för andra fritidsfastigheter i kommunen och på Åland. Valet av kretsloppsanpassade avloppslösningar innebär dock i praktiken att fritidsbebyggelsen inom planområdet kommer att avloppssystem med högre reningsgrad än vad som krävs av andra fritidsfastigheter på Åland.

I samtalen med kommunen har markägarna och kommunen varit överens om att tomterna i detaljplanen skall vara avsedda för "fritidsbebyggelse för privat bruk", det vill säga samma ändamål som hittills.

I anmärkning 6 spekuleras kring att antalet människor som vistas inom området kommer att öka om detaljplanen antas. I anmärkningen hänvisas inte till några specifika planbestämmelser som förväntas leda till en kraftig ökning av antalet människor som vistas i området. Markägarnas strävan i planarbetet har varit att förebygga framtida konflikter kring var på tomten, hur mycket och på vilket sätt respektive fastighetsägare får bygga på sin tomt och på de gemensamma områdena. Markägarna har varit överens om att eftersträva ett hänsynsfullt ny-, till- och ombyggnad. Det innebär att en antagen detaljplan kommer att innebära lite mera begränsningar för markägarna än om vi skulle fortsätta utan detaljplan. Vi har dock valt att inte i något fall införa några byggbestämmelser som ger större rättigheter för markägarna inom planområdet än vad byggbestämmelserna i kommunens byggnadsordning medger. När det gäller avloppslösningar och hur många som kommer att vistas inom området, har markägarna inte funnit någon anledning till att framtidens fastighetsägare inom detaljplaneområdet ska ha andra begränsningar eller möjligheter, än andra som äger fritidsfastigheter för privat bruk på Åland.

I planbeskrivningen har vi angett att avloppsreningsanläggningar ska planeras för lokalt kretslopp på den egna tomten eller för flera av tomterna inom planområdet tillsammans, om fastighetsägarna kommer överens om detta.

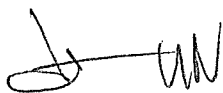
Vi har valt kretsloppsanpassade avloppslösningar därför att det ger den bästa reningsgraden i förhållande till alla andra möjliga alternativ och därför att alla fastighetsägare inom detaljplaneområdet har lång och god erfarenhet av kretsloppsanpassade avloppslösningar.

Utdrag ur Landskapsförordning om miljöskydd nedan visar att den typ av kretsloppsanpassade avloppslösningar som vi har inom planområdet mer än väl uppfyller reningskraven för avloppsanläggningar. Mer än 95% av all urin och BDT-vatten sprids på växande gröda under sommarhalvåret, alla fekalier och allt eventuellt slam från BDT-vatten och organiskt avfall komposteras i väl fungerande komposter. Det innebär att de kretsloppsanpassade avloppslösningar som vi har och planerar för har betydligt högre reningsgrad än slutna system, där avloppet körs till och renas i kommunala reningsverk.

Nedan utdrag ur Landskapsförordning om miljöskydd.

4 §. Kommunalt avloppstillstånd (Landskapsförordning (2008:130) om miljöskydd)

Kommunalt avloppstillstånd enligt 6 kap. 20 § 2 mom. vattenlagen (1996:61) för landskapet Åland krävs för avloppsanläggning för hushålls- eller motsvarande avloppsvatten med en maximal belastning motsvarande högst 25 personekvivalenter.



För sådan anläggning krävs inte miljögranskning. I bilaga 2 till denna förordning anges förutsättningarna för beviljande av kommunalt avloppstillstånd.

Med en personekvivalent avses den mängd nedbrytbart organiskt material som har en biokemisk syreförbrukning på 70 gram per dygn under sju dygn. Med hushålls- eller motsvarande avloppsvatten avses avloppsvatten från bostadshus, fritidshus, flerfamiljshus, stugby, hotell, gästhem, skola, kontor, restaurang, café, campingplats och andra liknande anläggningar.

Bilaga 2

Kommunalt avloppstillstånd för ny- eller ombyggnad av små avloppsanläggningar motsvarande högst 25 personekvivalenter (pe).

1. Reningskrav

Avloppsanläggningen ska klara följande reningskrav:

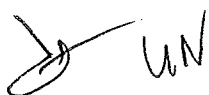
- Fosforreduktionen ska vara minst 80 procent.
- Kvävereduktionen ska vara minst 40 procent.
- Reduktionen av organiska ämnen räknat som reduktion av BOD7-värde ska vara minst 90 procent.

Målsättningen är att minst 50 procent av fosfor i avloppsvattnet ska kunna återvinnas.

Den procentuella reningsgraden kan bestämmas utgående från uppmätta koncentrationsvärden (uttryckt i t.ex. milligram per liter) för organiska ämnen, fosfor och kväve i renat och orenat avloppsvatten (toalettvatten och BDT-vatten). Då det i praktiken är svårt att på ett tillförlitligt sätt mäta koncentrationer i orenat avloppsvatten speciellt från avloppsanläggningar för enfamiljshus, så kan reningsgraden beräknas utgående från uppmätta koncentrationsvärden i renat avloppsvatten och från schablonvärden enligt tabellen nedan för helt orenat avloppsvatten. Beräkningen kan göras då det är möjligt att som grund för den använda ett specifikt avloppsvattenflöde (uttryckt i t.ex. liter per person och dygn) och då det renade avloppsvattnet som prov tas på inte har späts ut med yt- eller grundvatten. Ett sådant specifikt avloppsvattenflöde som ofta kan användas för avloppsanläggningar för enfamiljshus är 150 liter per person och dygn (l/pd). En bedömning måste dock alltid göras i det enskilda fallet om det är rimligt att anta att avloppsvattenflödet är 150 l/pd.

Tabell med schablonvärden

Belastn. urspr	organiska ämnen		fosfor		kväve	
	gO2/pd	%	gP/pd	%	gN/pd	%
fekalier	15	30	0,6	30	1,5	10
urin	5	10	1,2	50	11,5	80
BDT-vatten	30	60	0,4	20	1,0	10
sammantaget 50		100	2,2	100	14,0	100

 UN

Byggnads- och miljösektorn

Ansvarsperson

Byggnads- och miljöinspektören.

Byggnads- och miljösektorn i Lumparland har under året letts av den gemensamma byggnads- och miljönämnden. Nämnden var gemensam med Lemland.

Byggnads- och miljösektorns verksamhetsområde omfattar i Lumparland i huvudsak byggnadstillsyn, planläggning, samt miljövård. Av dessa är byggnadstillsyn och i viss mån planläggning lagstadgade verksamheter. Avfallshanteringen i Lumparland sköts av Mise.

Ekonomiskt resultat för byggnads- och miljösektorn i Lumparland

Den gemensamma byggnads- och miljönämndens budgeterade anslag överskreds med 27 euro.

Förvaltning

Resultatenheten omfattar Lumparlands kostnader för byggnads- och miljö-nämnden administration. Nämnden och kansliet utför lagstadgade och frivilliga kommunala uppgifter. Samarbete med tekniska nämnden och kommunstyrelserna är viktigt. Även det externa samarbetet med räddnings- avfalls- och miljömyndigheterna, magistraten med flera instanser samt andra kommuner är viktigt. Byggnads- och miljöinspektören fungerar också som befolkningsskyddsinspektör i Lemland och Lumparland.

Byggnadstillsyn

Resultatenheten omfattar byggnadstillsynen i Lemland och Lumparland. Verksamheten omfattar i praktiken beredning och uppföljning av bygglov, avloppstillstånd, adressregistret och dylikt. Därtill fakturering av tillståndsavgifter enligt gällande taxor samt upprätthållande och rapportering av byggnadsdata.

Prestationer	Bokslut 2023	Budget 2024	Bokslut 2024
Beviljade bygglov Lumparland			
Egnahemshus/parhus, nya	2	-	1
Ändringslov	2	-	0
Fritidshus, nya	2	-	2
Ändringslov	1	-	3
Bastubyggnad, nya	2	-	1
Ekonomibyggnad/garage, nya	2	-	3
Ändringslov	3	-	0
Passagerarterminal	1	-	0
Övriga	6	-	2
Totalt	21	30	12
Total våningsyta (m ²)	1 674	-	507
Bygganmälningar	3		3

 UN

Rivningsanmälningar	3		1
Avloppstillstånd	5	-	6
Ibruktagna bostäder, antal	2	-	7
Bygglovsavgifternas täckningsgrad, % ¹⁾	46,0 %	36,3 %	23,2 %

¹⁾ Avser totala byggnadslovsavgifter i förhållandet till kostnaderna för nämnden och byggnadskansliet (inkluderar interna poster och avskrivningar)

Planläggning

Resultatenheten omfattar detalj- och generalplanering samt kommunöversikterna i Lemland och Lumparland. Nämnden samarbetar med planläggare, kartläggare och andra experter vid behov.

Prestationer	Bokslut 2023	Budget 2024	Bokslut 2024
Planläggning i Lumparland:			
Kostnader för planläggning	442	2 570	0
Godkända nya och ändrade planer	-	-	-

Miljövård

Resultatenheten består av anslag för miljöarbete i Lumparland. Visionen för verksamheten är en hållbar samhällsutveckling, ren och utsläppsfri miljö samt att alla avloppsanläggningar i Lumparland är miljömässigt hållbara.

Konkret följer kommunen upp hur de två våtmarkerna vid kapellviken fungerar genom regelbundna vattenanalyser.

Prestationer	Bokslut 2023	Budget 2024	Bokslut 2024
Medel för lokalt miljöarbete i Lumparland €	982	1600	982
Elektricitetskonsumtion, CO₂ utsläpp			
Samtliga kostnadsställen med elkonsumtion använder 100 % vindenergi	0	-	0
Bränsle, CO₂ utsläpp			
Eldningsolja, 1 ton	3,6	-	0
Vatten och avlopp			
Administration, m ³	22	-	14
Omsorg, m ³	555	-	556
Skola, m ³	217	-	214
Daghem, m ³	91	-	91
Boende, m ³	814	-	834
Vatten och avlopp totalt, m³	1699	-	1709

Avfallshantering

Avfallshanteringen i Lumparland sköts av Ålands Miljöservice k.f.

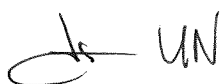
Eftervården av Krogstad före detta deponi sköts av byggnads- och miljönämnden.

 UN

Kalender 2024
Månad December
Kostnadsslag Extern

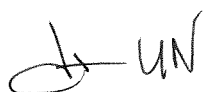
	Bokslut 2023	Budget 2024	Bokslut 2024
Radetiketter	Bokslut (år - 1)	Fastställd budget totalt	Summa kumulerat
C510 Byggnads förvaltning			
5103 Byggnads- och miljönämnden			
A4100 VERKSAMHETENS KOSTNADER			
A4110 Personalkostnader			
A4100 VERKSAMHETENS KOSTNADER Summa			
5103 Byggnads- och miljönämnden Summa			
5105 Byggnads- och miljökansliet			
A4100 VERKSAMHETENS KOSTNADER			
A4170 Köp av tjänster	-104,01	-104,00	-65,03
A4200 Material, förnödenheter och varor	-48,26		
A4100 VERKSAMHETENS KOSTNADER Summa	-152,27	-104,00	-65,03
5105 Byggnads- och miljökansliet Summa	-152,27	-104,00	-65,03
C510 Byggnads förvaltning Summa	-152,27	-104,00	-65,03

C520 Byggnadsinspektion			
5201 Byggnadsinspektionen			
A4100 VERKSAMHETENS KOSTNADER			
A4170 Köp av tjänster	-12 644,14	-14 224,00	-14 290,00
A4100 VERKSAMHETENS KOSTNADER Summa	-12 644,14	-14 224,00	-14 290,00
5201 Byggnadsinspektionen Summa	-12 644,14	-14 224,00	-14 290,00
C520 Byggnadsinspektion Summa			
	-12 644,14	-14 224,00	-14 290,00



C525 Samhällsplanering			
1209 Planläggning			
A4100 VERKSAMHETENS KOSTNADER			
A4170 Köp av tjänster	-2 483,83	-3 603,00	-3 603,00
A4100 VERKSAMHETENS KOSTNADER Summa	-2 483,83	-3 603,00	-3 603,00
1209 Planläggning Summa	-2 483,83	-3 603,00	-3 603,00
C525 Samhällsplanering Summa			
	-2 483,83	-3 603,00	-3 603,00

C530 Miljövärd			
5302 Övrig miljöverksamhet			
A4100 VERKSAMHETENS KOSTNADER			
A4170 Köp av tjänster	-2 974,00	-3 607,00	-3 607,00
A4100 VERKSAMHETENS KOSTNADER Summa	-2 974,00	-3 607,00	-3 607,00
5302 Övrig miljöverksamhet Summa	-2 974,00	-3 607,00	-3 607,00
C530 Miljövärd Summa	-2 974,00	-3 607,00	-3 607,00



C535 Avfallshandlingar			
5952 Krogstad avfallsdeponi			
A4100 VERKSAMHETENS KOSTNADER			
A4170 Köp av tjänster	-5 982,85	-4 121,00	-4 121,00
A4100 VERKSAMHETENS KOSTNADER Summa	-5 982,85	-4 121,00	-4 121,00
5952 Krogstad avfallsdeponi Summa	-5 982,85	-4 121,00	-4 121,00
E535 Avfallshandlingar Summa			
	-5 982,85	-4 121,00	-4 121,00
Totalsumma	-24 237,09	-25 659,00	-25 686,03