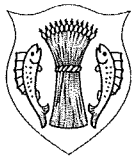


Plats: Kommungården i Klemetsby, Lumparland
Tid: Tisdag 6.5.2025 kl. 18.30

ÄRENDEN

16 §	Sammanträdet konstituerande.....	2
17 §	Anmälningssärenden.....	3
18 §	Detaljplan över Nyqvistas område i Norrboda	4
19 §	Förslag till ändring av PBL, Utlåtande.....	11
20 §	Nämndens nästa möte	15
21 §	Mötets avslutande	16

Denna sammanträdeskallelse har 30.4.2025 anslagits på den elektroniska anslagstavlan för kommunala tillkännagivanden på www.lumparland.ax. Protokollet publiceras preliminärt den 13.5.2025 på kommunens webbsida för protokoll.



16 § Sammanträdets konstituerande

Bmn § 16/6.5.2025

a) Laglighet och beslutsförhet

Kallelsen är meddelad och publicerad 30.4.2025. Sammanträdet är beslutfört då minst hälften av ledamöterna, dvs tre ledamöter, är närvarande.

Beslut;

Närvarande var XX ledamöter och YY ersättare.
Sammanträdet konstaterades vara ...

b) Protokolljustering

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

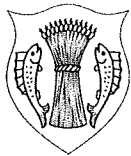
Protokolljusteringen sker efter sammanträdets slut.

Beslut; Till protokolljusterare valdes

c) Godkännande av föredragningslistan

Den utsända föredragningslistan godkänns

Beslut;



17 § Anmälningssärenden

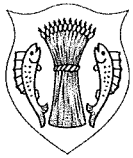
Bmn § 17/6.5.2025

- Onsdag 31.4.2025, Seminarium om universiell design (=tillgänglighet)

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag

Nämnden antecknar ärendet till kännedom.

Beslut;



18 § Detaljplan över Nyqvistas områden i Norrboda

Bmn § 18/30.4.2025

§ 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 §.

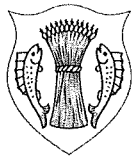
När en detaljplan upprättas ska kommunen dessutom se till att

- 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 trivsamt, 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 förorda 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 planprocessen. Detta innebär att inga tillstånd för byggnation beviljas under planprocessen.

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 förordat 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 planläggningsprocessen. 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 planläggningsmålsättningar enligt Bilaga A - Ks § 68. Kommunstyrelsen beslutar införa byggförbud på området under planprocessen. Markägarna själva står för alla planeringskostnader samt utredningskostnader kopplat till planläggningsprocessen. 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 beslutar 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.

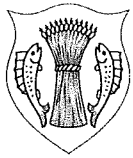
Samråd har även hållits den 5.2.2025.

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 Strandnäsvägens väglag

Utlåtande Landskapsregeringen

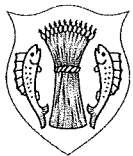
Samrådsprotokoll 5.2.2025

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



Bmn § 19/6.5.2025

Planläggaren har nu inkommit med ett reviderat förslag till detaljplan jämte planebeskrivning för området i fråga (27.4.2025).

Gjorda kompletteringar av planläggaren:

- Befintliga och under byggnad varande byggnader är inritade.
- Parkområdet vid vattnet ännu inte indelat i land- och vattenområde
- Beskrivningen kompletterad med kalkyl över de olika områdenas inbördes fördelning.
- Punkt 5. under BF i detaljplanen kompletterad
- Nockhöjden hos båthus begränsad till 5 meter.

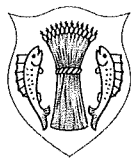
Byggnadsinspektörens beslutsförslag

Nämnden besluter ...

Bilagor;

Detaljplaneförslag 27.4.2025

Detaljplanebeskrivning 27.4.2025



19§ Förslag till ändring av PBL, Utlåtande

Ks § 52/29.4.2025

Ålands landskapsregering har påbörjat arbetet med en lagstiftningspromemoria gällande plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland och begär kommunernas åsikter om de föreslagna ändringarna för att kunna ta dem i beaktande i det fortsatta arbetet. Förfrågan och förslag till ändringar, enligt bilaga:

Bilaga A – Ks § 52

Kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen besluter delegera rätten att avge utlåtande till byggnads- och miljönämnden.

Beslut;

Kommunstyrelsen beslöt delegera rätten att avge utlåtande till byggnads- och miljönämnden.

Bmn § 19/30.4.2025

Landskapsregeringen har den 26.3.2025 till kommunerna sänt en begäran om utlåtande över förslag till ändringar i PBL.

Utlåtandena önskar man senast den 30.4.2025. Förlängd svarstid har beviljats.

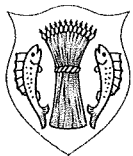
Bakgrund;

Landskapsregeringen gjorde hösten 2024 en kartläggning över hur det ser ut med kommunöversikterna i kommunerna. Av alla kommuner är det endast Jomala som har en aktuell kommunöversikt.

Infrastrukturavdelningen har påbörjat arbetet med en lagstiftningspromemoria angående ändringar i kapitlen om planläggning och markanvändning i PBL. Ändringarna avser bland annat ersättande av kommunöversikten med en landskapsplan, behandlingen av områden i behov av planläggning, områden för vissa samhällsfunktioner med mera.

Landskapsregeringen vill nu ha kommunens ställningstaganden i följande frågor;

1) Anser kommunen att det bör införas en landskapsplan enligt förslaget, och vad anser kommunen generellt om den föreslagna reformen att landskapet tar över översiktsplaneringen och den vägledande strategiska planeringen av områdesanvändningen?



-
- 2) Vad anser kommunen om förslaget att utvecklingsplanen är vägledande emedan bilagan med fornminnen, skyddade byggnader, biotoper med flera har rättsverkan?
 - 3) Vad anser kommunen om de övriga föreslagen till ändringar i plan- och bygglagen
 - 4) Finns det andra delar i plan- och bygglagens kapitel som rör områdesplanering och planläggning som kommunen anser att landskapsregeringen bör överväga att ändra eller komplettera med nya bestämmelser eller förtydliganden?
 - 5) Finns det specifikt någon del i kapitlen som rör områdesplanering och planläggning där kommunen ser behov av förenkling eller avbyråkratisering som kan gynna kommunen och samhället?

Byggnadsinspektörens förslag

Nämndens avger följande utlåtande till landskapsregeringen från Lumparland;
1) Områdesplanering i form av kommunöversikt är resurskrävande och kräver också specialkompetens. Trots att det är viktigt kan det heller inte anses vara kommunens kärnverksamhet. Därför blir det naturligt på det sättet att man prioriterar detaljplanering och generalplanering. Den övergripande kommunöversikten upplevs inte fylla någon större funktion eftersom det finns separata digitala kartor över det mesta i dag, såväl hos kommunerna, landskapet, ÅMHM, samt kommersiella samhällsaktörer.

Att skapa en landskapsplaneringsresurs och funktion är ett bra sätt att få till stånd den översiktsplanering och helikopterfocus som behövs idag. Frågan är naturligtvis hur samarbetet mellan kommunerna och den övergripande landskapsplaneringen ska utformas, samt hur landskapet kommer reagera om landskapsplanen inte följs vid general- och detaljplanering.

2) Att fornminnen, skyddade byggnader, skyddade biotoper och dylikt har ett lagstadgat skydd är ju naturligt. Genom att landskapsplanen skulle vara vägledande bevaras planeringsmonopolet hos kommunerna. Vad det sedan betyder i praktiken att en plan är vägledande får framtiden utvisa.

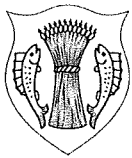
3a) Revidering av §§ 10 och 74 i PBL

Kommentar;

Att definiera områden i behov av planläggning som en bilaga till byggnadsordningen går bra, förutsatt att man inte behöver följa samma procedur som när själva byggnadsordningen ska ändras.

Att beslutet om område i behov av planläggning ska omprövas efter tio år verkar bra.

De föreslagna ändringarna av PBL 74 § verkar bra.



3b) Revidering av § 11 i PBL

Kommentar;

Det är bra om man i lagen klart avgränsar vilka typer av över kommunala samhällsfunktioner landskapet har rätt att avsätta mark för.

3c) Bestämmelser om samnyttjo-områden

Kommentar;

Det är bra om lagstiftningen runt områden för gemensamma behov inom detaljplanerade områden förbättras.

3d) Miljöbyråns kompletteringsförslag

Det förblir oklart varför man i plan- och bygglagen borde införa definitioner på bland annat grönsstruktur och ekologiska förbindelser.

4) Andra delar som borde förbättras;

Förslag;

- Ansvar för att verkställa tomtindelning på speciellt bebyggda detaljplanerade områden är oklart i PBL 7 Kap.
- Omfattningen av naturinventeringar och dylika handlingar borde specificeras
- Det är stor tolkningsmån i PBL 26 § samt PBF 7 §. I brist på klarare anvisningar blir det i sista hand domstolens sak att bedöma lämplighet, tillräcklighet, ändamålsenlighet och så vidare.

5) Förenklingar av planebestämmelserna;

Kommentar;

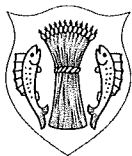
Erfarenheten har visat att en eller ett fåtal markägare kan fördröja att en detaljplan vinner laga kraft genom att gång på gång besvara sig över fullmäktiges beslut om fastställelse.

Detta att markägare inom ett detaljplaneområde har oinskränkt besvärsmätt kan i praktiken fördröja utveckling av ett område med många år.

För att förbättra situationen vore det bra om besvärsmätten kunde begränsas på något sätt.

Övriga kommentarer runt förslaget om ändringar av PBL

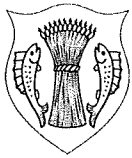
- Hur ska processen då landskapet slår fast de viktiga landskapsanläggningarna och -intressena gå till?
- Ska någon dialog föras med berörd kommun?
- Tillkommer det besvärsmätt för någon om placering och utbredning av landskapsintressena?
- Ska det i PBL införas krav på innehåll samt tillvägagångssätt vid upprättandet av landskapsplan (likt kraven på detalj- och generalplan)?



Beslut;

Bilagor;

Begäran om utlåtande ang. ändringar i PBL 26.3.2025

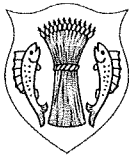


20§ Nämndens nästa möte

Bmn § 20/6.5.2025

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

Beslut;



21 § Sammanträdet avslutande

Sammanträdet avslutades kl. .



För kvarterets gemensamma brunn reserverat område.

I 2/3

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.

BF

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 som är större än 20 m² ska ha åstak. Taklutningen får variera mellan 27-35°.
4. Fasadmateriäl 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. Endast toalettstolar anpassade för kretsloppsanpassade avloppslösningar får användas.



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. Höjden på båthus räknad från medelvattenståndet till taknocken får vara högst 5 m.
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.

SF

FORNMINNE.

Fornminne jämte skyddsområde är skyddade genom LL om fornminnen.

Lumparland den 29 april 2025

Ola Nyqvist, civilingenjör



LUMPARLANDS KOMMUN

**NORRBODA
NYQVISTAS**

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

Lumparlands kommun

Beskrivning över detaljplan för område vid Nyqvistas i Norrboda

Beskrivningen avser detaljplanekarta daterad 27 april 2025

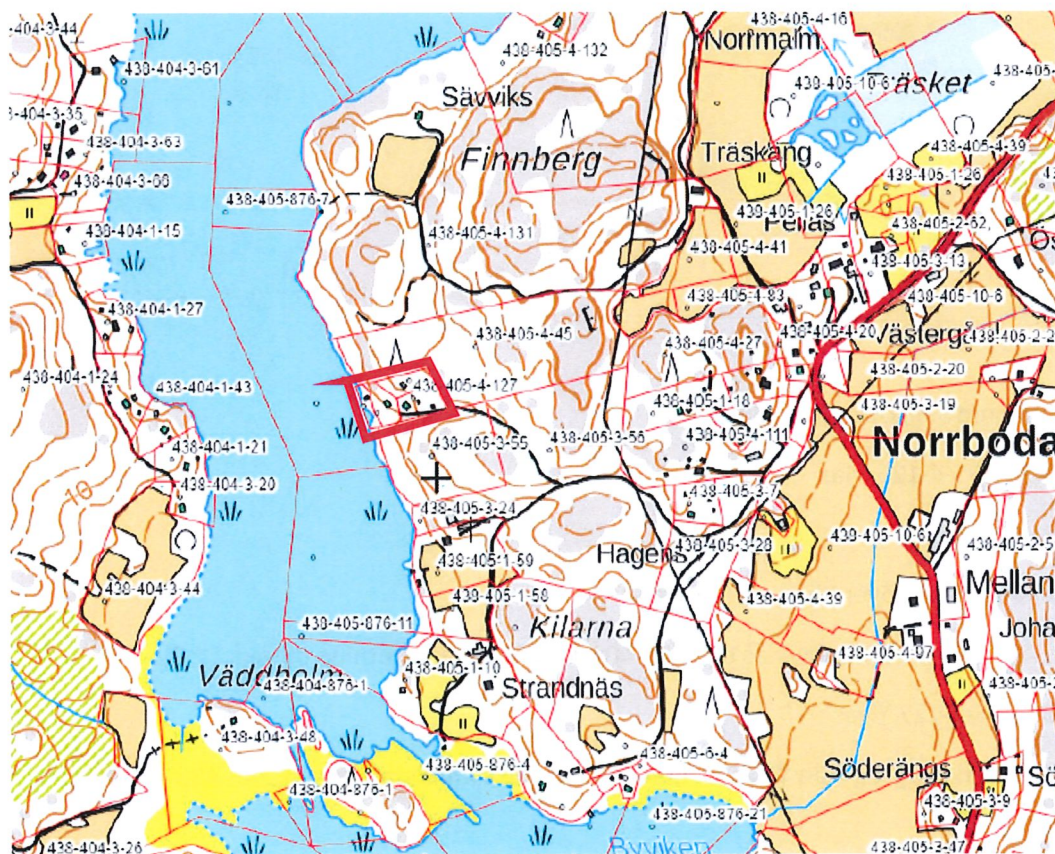
Områdesbestämning:

Detaljplanen omfattar lägenheterna 438-405-4-126 Olas, 438-405-4-127 Ylvas och 438-405-4-128 Nyqvistas och det samfälliga 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.

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.

Planområde

De tre lägenheter och det samfällda jordområde som ingår i planområdet framgår av karta tidigare i denna planbeskrivning. 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 oskäligen 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.

Endast toalettstolar anpassade för kretsloppsanpassade avloppslösningar får användas.

Fritidsstugetomter

För fritidsstugetomterna är exploateringsstalet 0,15. Det är samma exploateringsstal som byggnadsordningen medger på tomter utanför detaljplanerat område. Exploateringsstalet är förhållandet mellan byggnadsrätt (i kvadratmeter våningsyta) och tomtens totala yta.

Övriga bestämmelser för byggande på BF-områden framgår av detaljplanebestämmelserna.

Samfällda 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

Enligt sändlistanKontaktperson
Pernilla Granqvist, PBL-ingenjör

Ärende

Förfrågan om utlåtande av kommunerna angående ändringar i plan- och bygglagen för landskapet Åland

Infrastrukturavdelningen har påbörjat arbetet med en lagstiftningspromemoria i plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland. Ändringarna gäller i första hand kapitlen om planläggning och markanvändning.

Vi vill gärna höra kommunernas åsikter om de föreslagna ändringarna, samt om kommunen har några specifika önskningsområden i behov av ändring i, redan i början av processen för att bättre kunna ta dem i beaktande under arbetets gång.

Ändringarna som infrastrukturavdelningen föreslår i PBL gäller följande saker:

- Ersätta kommunöversikten med en landskapsplan som omfattar hela Åland och innehåller både en strategisk utvecklingsplan och en bilaga i GIS-format med rättsverkan. Landskapsregeringen står för kostnaderna för landskapsplanen.
- Revidering av 10 §. Och 74 §. angående områden i behov av planläggning samt förutsättningarna för bygglov inom områden i behov av planläggning
- Revidering av 11 §. Beslut och rekommendationer om markanvändning för vissa samhällsfunktioner eller för visst ändamål
- Komplettera PBL med bestämmelser angående samnyttjoområden
- Miljöbyråns förslag på kompletteringar

De föreslagna ändringarna och kompletteringarna kan läsas i sin helhet i bilaga 1.

Gällande de föreslagna ändringarna önskar landskapsregeringen att kommunen i utlåtandet svarar på följande frågor:

- Anser kommunen att de bör införas landskapsplan enligt förslaget, och vad anser kommunen generellt om den föreslagna reformen att landskapet tar över översiktsplaneringen och den vägledande strategiska planeringen av områdesanvändningen?
- Vad anser kommunen om förslaget att utvecklingsplanen är vägledande emedan bilagan med fornminnen, skyddade byggnader, biotoper m.fl. har rättsverkan?

- Vad anser kommunen om de övriga förslagen till ändringar i plan- och bygglagen?
- Finns det andra delar i plan- och bygglagens kapitel som rör områdesplanering och planläggning som kommunen anser att landskapsregeringen bör överväga att ändra eller komplettera med nya bestämmelser eller förtydliganden?
- Finns det specifikt någon del i kapitlen som rör områdesplanering och planläggning där kommunerna ser behov av förenkling eller av byråkratisering som kan gynna kommunen och samhället?

Kommunerna uppmanas skicka in utlåtandet senast 30.4.2025.

Bakgrund

Landskapsregeringen gjorde en kartläggning av kommunöversikten i kommunerna på hösten 2024. I kartläggningen framkom brister gällande kommunöversikten, som enligt 4 § i plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland alla kommuner bör ha. Av alla åländska kommuner var det endast Jomala kommun som har en aktuell kommunöversikt.

Motivering

I samband med revideringen av lagstiftningen gällande kommunöversikt har landskapsregeringen bestämt sig för att även revidera andra kapitel gällande områdesplanering och planläggning.

Minister



Camilla Gunell

PBL-ingenjör



Pernilla Granqvist

BILAGOR

Bilaga - Förslagen på ändringar och kompletteringar i PBL

SÄNDLISTA

Kommunförbundet
Mariehamns stad
Jomala kommun
Lumparlands kommun
Lemlands kommun
Sunds kommun
Finströms kommun

Saltviks kommun
Geta kommun
Hammarland kommun
Eckerö kommun
Vårdö kommun
Kumlinge kommun
Sottunga kommun
Kökar kommun
Föglö kommun
Brändö kommun



Dokumentnamn

BILAGA

Datum

26.3.2025

Ärendenr

ÅLR 2025/2145

Hänvisning

Förfrågan om utlåtande av kommunerna angående
ändringar i plan- och bygglagen för landskapet Åland

Kontaktperson

Pernilla Granqvist, PBL-ingenjör

Förslagen på ändringar och kompletteringar i PBL

Revidering av kommunöversiktet

Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland bör revideras för kommunöversiktens del. De nuvarande bestämmelserna uppfylls inte och de betjänar inte kommunerna eller landskapets långsiktiga fysiska planering.

Infrastrukturavdelningen anser att kommunöversiktet bör slopas och i stället upprättas en landskapsplan. Landskapsplanen skulle gälla för hela Åland och bestå av två delar:

1. Vägledande strategisk utvecklingsplan: Hur ska Åland utvecklas?
2. Bilaga med rättsverkan där saker som fornminnen, skyddade byggnader, biotoper och liknande ingår.

Landskapsplanen ska utarbetas i samarbete med landskapets kommuner.

Landskapsregeringen ska se till att landskapsplanen utarbetas och att planen hålls aktuell och utvecklas i den mån det är nödvändigt. Landskapsregeringen står även för kostnaderna som uppstår i och med landskapsplanen.

Vid planeringen av den vägledande strategiska utvecklingsplanen ska man beakta landskapets mål och de lokala målen för områdesanvändning. Endast områden som är nödvändiga med tanke på landskapets utveckling ska anges, och det ska ske med den noggrannhet som behövs med tanke på landskapets mål eller för att samordna områdesanvändningen i flera kommuner än en. Målen bör tas från landskapets strategiska dokument som t.ex. färdplanen för fysisk strukturutveckling.

När planen utarbetas ska särskild vikt fästas vid

1. att landskapets region- och samhällsstruktur blir ändamålsenlig,
2. att områdesanvändningen är ekologiskt hållbar,
3. att arrangemangen för trafik och teknisk service är hållbara med tanke på miljö och ekonomi,
4. att vatten- och marksubstanstillgångarna används på ett hållbart sätt,
5. att verksamhetsbetingelser för näringslivet i landskapet ordnas,

6. att landskapet, vattenmiljöerna, naturvärdena, kulturmiljöerna och kulturarvet värnas, samt
7. att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Med vattentillgångar menas tillgång till vatten för såväl hushåll, jordbruk samt industrier. När planen utarbetas bör landskapet ta i beaktan att tillgängliga vattenresurser är tillräckliga för att svara mot de långsiktiga vattenbehoven för bebyggelse och verksamheter. Med marksubstanser menar man allt jordmaterial, dvs. grus, lera, torv, mull mm. Hållbar användning av marksubstanser förutsätter att marksubstanser utnyttjas och återvinns effektivt. Kommande generationers tillgång till marksubstanser måste tryggas utan att äventyra den biologiska mångfalden eller grundvattenstatusen.

När planen utarbetas ska avseende också fästas vid en ekonomisk områdesanvändning och att markägare eller andra rättsinnehavare inte orsakas oskäliga olägenheter. Även landskapets grönstrukturer, ekologiska förbindelser/spridningskorridorer och anpassningar till klimatförändringen ska tas i beaktande då man utarbetar landskapsplanen.

När ett område är fastställt i landskapsplanen betyder det inte att området automatiskt blir sådant, utan det kräver genomförandeåtgärder. När planen utarbetas ska det därför klargöras vem som skall genomföra det som märks in i planen och vidta de åtgärder den förutsätter. Som ett exempel är allmänna vägar landskapets ansvar och rekreationsområden är kommunernas ansvar att åtgärda.

Bilagan med rättsverkan ska innehålla

1. antagna detaljplaner och generalplaner
2. områden för vilka landskapsregeringen har givit rekommendationer enligt 11 §
3. områden belagda med byggnads- eller åtgärdsbegränsningar enligt denna lag eller enligt landskapslagen om naturvård
4. inrättade naturreservat
5. vattenskyddsområden
6. fredade naturminnen
7. områden med särskilt skyddsvärda arter och biotoper, samt frivilliga biotopskydd
8. särskilda skyddsområden
9. fasta fornlämningar
10. byggnadsminnen
11. värdefulla kulturmiljöer
12. fastställda vägplaner

Bilagan kan vara ett levande dokument och bör utgå från GIS för att göra materialet lättillgängligt. Från landskapsplanen bör det framgå när materialet är senast uppdaterat, samt att nyligen antagna planer fås från kommunerna.

Revidering av 10 §. och 74 §. angående områden i behov av planläggning samt förutsättningarna för bygglov inom områden i behov av planläggning

Ifall man slopar kommunöversiktet, så bör man revidera även paragrafen angående områden i behov av planläggningen. I PBL står det att kommunen kan i en kommunöversikt avsätta även ett område där det på grund av dess läge kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planläggning, eller det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen, som ett område i behov av planläggning. Då kommunöversikt inte finns bör detta ändras till att man kan märka ut dessa områden i generalplanen och byggnadsordningen.

Samtidigt bör man lägga till att dessa områden som anvisas i generalplanen eller byggnadsordningen gäller högst i 10 år åt gången. Detta på grund av att begränsningen kan medföra faktiska inskränkningar för markägaren jämfört med vad som anses vara sedvanlig glesbebyggelse.

Det ska vara möjligt att bygga på områden som kräver planläggning. I PBL 74 § anges kortfattat och generellt när bygglov kan beviljas på sådana områden, men dessa parametrar bör förtydligas. Infrastrukturavdelningen föreslår att detta förtydligas och att byggandet på ett område i behov av planläggning förutsätter utöver vad som förskrivs i PBL 64 § angående allmänna krav på tomter även att:

1. Byggandet inte väsentligt försvårar utarbetandet av general- eller detaljplaner.
2. Byggandet inte leder till betydande konsekvenser eller medför betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra skadliga konsekvenser som kräver att en detaljplan utarbetas.
3. Byggandet är lämpligt med tanke på skapandet av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster.

Trots de förutsättningar som anges i 1 mom. ska en kommun dock bevilja bygglov för

1. uppförande av en ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad eller lantgård,
 2. uppförande av en byggnad som behövs för bedrivande av jord- och skogsbruk eller en binäring till det och som hör till ett redan befintligt landsbygdsföretag,
 3. reparationer och ändringar av en byggnad,
 4. mindre utvidgning av ett bostadshus.
-

Kommunerna ska begära utlåtande av landskapsregeringen om en sådan ansökan om bygglov på vilken bestämmelserna om områden i behov av planläggning tillämpas, om tillståndsansökan sannolikt gäller

1. ett med tanke på miljöskyddet eller naturvården betydande område,
2. ett med tanke på skyddet av kulturarvet eller rekreationsbehoven betydande objekt eller område, eller
3. statens transportnät.

Revidering av 11 §. Beslut och rekommendationer om markanvändning för vissa samhällsfunktioner eller för visst ändamål

Det har framkommit behov av att även nämna fastställda accelerationsområden för förnybar energi som sådana områden som ska tillämpas i 11 § i PBL. På grund av detta föreslår infrastrukturavdelningen att man nämner dem i 11 § mom. 2 enligt nedan:

Beslut om markanvändning kan fattas för följande samhällsfunktioner eller ändamål:

1. kommunikation, såsom trafiknät, hamnar och flygfält,
2. energiproduktion och energiöverföring
3. accelerationsområden för förnybar energi beslutade enligt 5 § landskapslagen om kontaktpunkt, tillståndsprocesser för förnybar energi och områden för främjande av förnybar energi, samt
4. avfallshantering.

Komplettera PBL med bestämmelser angående samnyttjoområden

Samnyttjoområden fattas från den åländska lagstiftningen. På grund av detta föreslår infrastrukturavdelningen att det läggs in följande revideringar i PBL.

Lägga till en paragraf om samnyttjoområden under 8 kap:

§ Samnyttjoområden

I en detaljplan vid en strand kan områden anvisas för planområdets interna behov (samnyttjoområde). Uppgiften att anlägga och underhålla samnyttjoområden ska skötas av de fastigheter för vilka samnyttjoområdena har anvisats i planen. Vid anläggandet av ett samnyttjoområde för en vägförbindelse iakttas vad som i fastighetsbildningslagen (554/1995) och landskapslagen (2008:59) om enskilda vägar i landskapet Åland föreskrivs om anordnande av vägförbindelse. Rätten att använda andra samnyttjoområden än områden för vägförbindelse stiftas vid en fastighetsförrättning som ett servitut enligt 154 a § i fastighetsbildningslagen.

Med anläggande och underhåll av andra samnyttjoområden än sådana som anvisats för vägförbindelse avses uppförande, underhåll och användning av för nyttjande av

områdena behövliga byggnader, konstruktioner och anordningar samt täckande av kostnaderna för dessa. På skyldigheten för ägarna till de fastigheter som fått rätt till samnyttjoområdet att delta i anläggandet och underhållet av samnyttjoområdet tillämpas vad som i landskapslagen om enskilda vägar i landskapet Åland bestäms om väghållningsskyldighet

Vid en fastighetsförrättning kan det bestämmas att för anläggande och underhåll av samnyttjoområdet bildas ett strandlag, om någon av ägarna till de fastigheter som erhållit rätt till samnyttjoområdet så kräver eller om det annars är behövligt. På strandlaget, dess delägare och de avgifter som områdeslaget påför, åtgärder som anläggandet av samnyttjoområdet förutsätter, på verksamheten och på avgörandet av tvister tillämpas vad som i landskapslag om enskilda vägar i landskapet Åland eller med stöd av den föreskrivs om vägdelägare, väglag och vägavgifter. Om något förordande om bildande av strandlag inte getts, tillämpas på ägarna till de fastigheter som erhållit rätt till samnyttjoområdet vad som i 8 kap. i landskapslagen om enskilda vägar i landskapet Åland föreskrivs om sådana vägdelägare som inte bildar ett väglag.

Lägga till följande moment i 45 §. Överförande av genomförandeansvaret på markägaren eller markinnehavaren:

Ansvar för att genomföra en detaljplan kan, genom en bestämmelse som tas in i planen, i fråga om ett annat allmänt område än en gata även i andra fall än de som avses i 1 mom. överföras på markägarna eller markinnehavarna gemensamt, när området är avsett att betjäna endast planområdets interna behov. I fråga om ett sådant område iakttas vad som i xx § bestäms om samnyttjoområden. I detaljplanen kan ett samnyttjoområde av särskilda skäl anvisas även för något annat gemensamt behov inom planområdet.

Revidera 1 mom. i 57 §. Inlösnings- och ersättningsskyldighet:

Lägga till samnyttjoområden i områden inlösningskyldigheten inte gäller.

Miljöbyråns förslag på kompletteringar

Miljöbyrån har lämnat in en promemoria till infrastrukturavdelningen angående önskemål till kompletteringar i Ålands plan- och bygglag. De föreslår att definitioner av grönstruktur, ekologiska förbindelser/ spridningskorridorer bör införas i nuvarande § 2. Definitionerna är följande:

Grönstruktur. Nätverk av obebyggda områden, samt områden med vegetation och förbindelser mellan dessa områden. Grönstrukturen omfattar skydds- och rekreationsområden, samt områden med särskild betydelse avseende kopplingen mellan

områden, ekologiska förbindelser, naturens mångfald, rekreation samt för att minska effekterna av klimatförändringen. Grönstruktur ska också omfatta växtlighet inom den bebyggda miljön, genom förbindelser mellan gator, allmänna områden, gårdar, parker, gröna fasader och tak.

Ekologisk förbindelse/spridningskorridor. Definitionen avser skogszoner av varierande bredd och andra obebyggda mark- och vattenområden via vilka olika organismer kan förflytta sig från ett område till ett annat, eller via vilka det kan säkerställas att gynnsamma utbredningsområden kan nås via mer ogynnsamma områden. Bland annat skulle ett regelverk vad gäller byggande nära stranden behövas, strandlinjerna utgör viktiga ekologiska förbindelser, byggande inom strandområden alltför nära stranden (närmare än 50-100 m från medelvattenståndet) är negativt för djur och växter.

Miljöbyrån anser även att stärkta texter i lagstiftningen som kopplar till vattendirektivets och havsmiljödirektivets genomförande behövs. Vattenmiljöers status får inte försämrats, och detta ska beaktas vid planläggningen genom att nämna om saken i 19 § och 26 §, vilka handlar om generalplanens samt detaljplanens innehåll.