

Lemlands kommun
Byggnads- o miljönamnden
Kommunrundan 7
22610 Lemland

MÖTESANTECKNINGAR

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 Strandnäs vägen

- 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 miljönamnden
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, kassor

Tore Karlsson, syssloman

Ole Wilhelms, syssloman

 UN

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.

 UN

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 analys 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

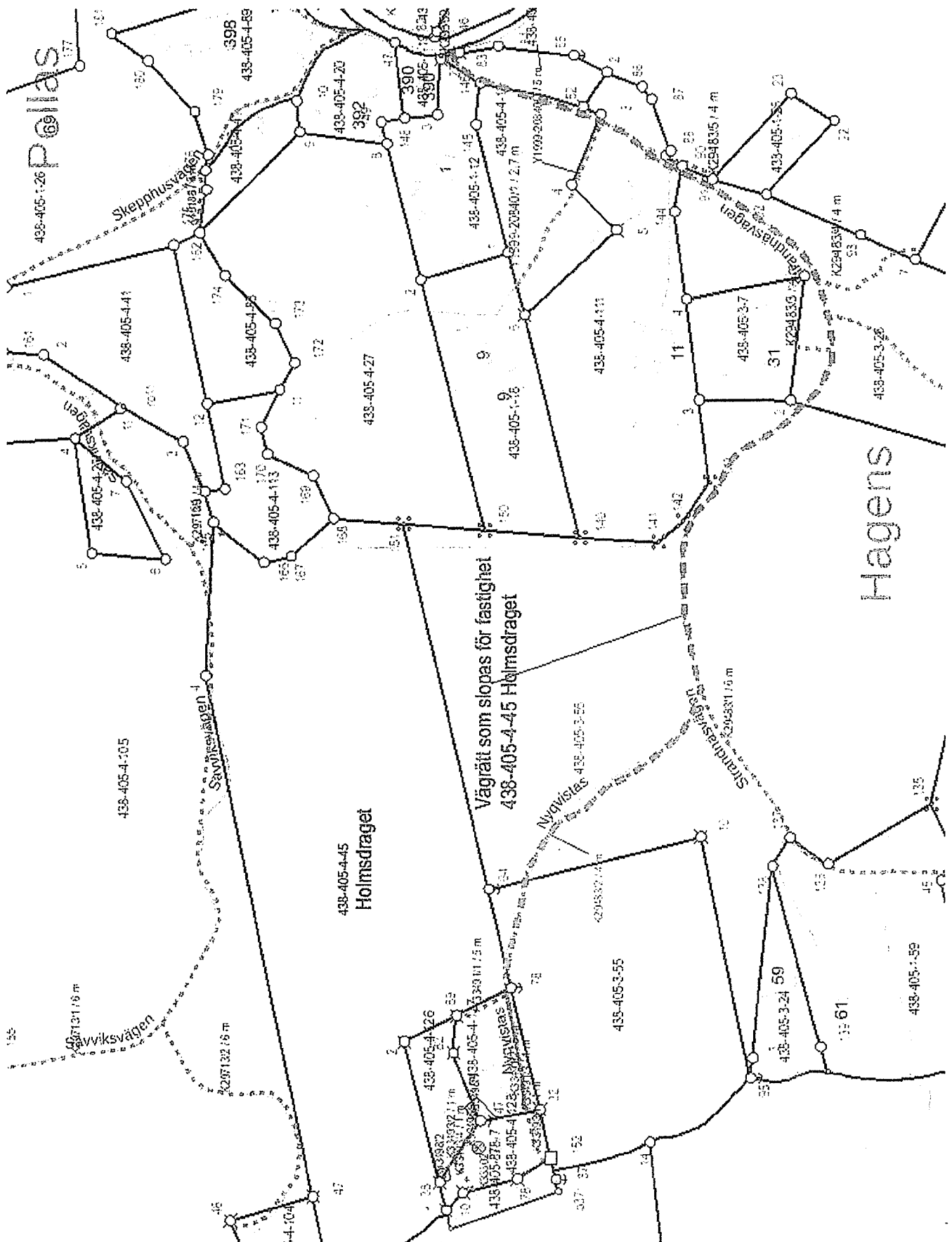
Markägare

Bilaga: vägkarta

St UN



Bilaga 1: Karta



UN

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

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

Johan Willstedt

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.

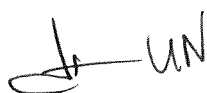
Närvarande på mötet var;
Ola Nyqvist, planläggare/markägare
Matti Lindholm BMN
Gun Nordqvist-Alm BMN
Anna-Greta Helsing, BMN
Pia Eriksson BMN
Ulrica Nordberg, BMN
Johan Willstedt, byggnadsinsp.

- 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.



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, båthusets 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. Båhuset 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.



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 markområden 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).

JUN

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 strandbodas). 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 sjöbodas"*

Bemötande 3.2: de byggnadsrutor som ritats in för bastu och sjöbodas 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.

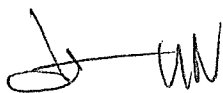
Vi har valt kretsloppsanpassade avloppslösningar därför att det ger den bästa reningsgraden i förhållande till alla andra möjliga alternativ och därför att alla fastighetsägare inom detaljplaneområdet har lång och god erfarenhet av kretsloppsanpassade avloppslösningar.

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:

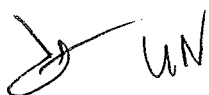
- Fosforreduktionen ska vara minst 80 procent.
- Kvävereduktionen ska vara minst 40 procent.
- Reduktionen av organiska ämnen räknat som reduktion av BOD7-värde ska vara minst 90 procent.

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	
	gO ₂ /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