

Lumparlands kommun

Beskrivning över detaljplan för område vid Nyqvistas i Norrboda

Beskrivningen avser detaljplanekarta daterad 29 april 2025

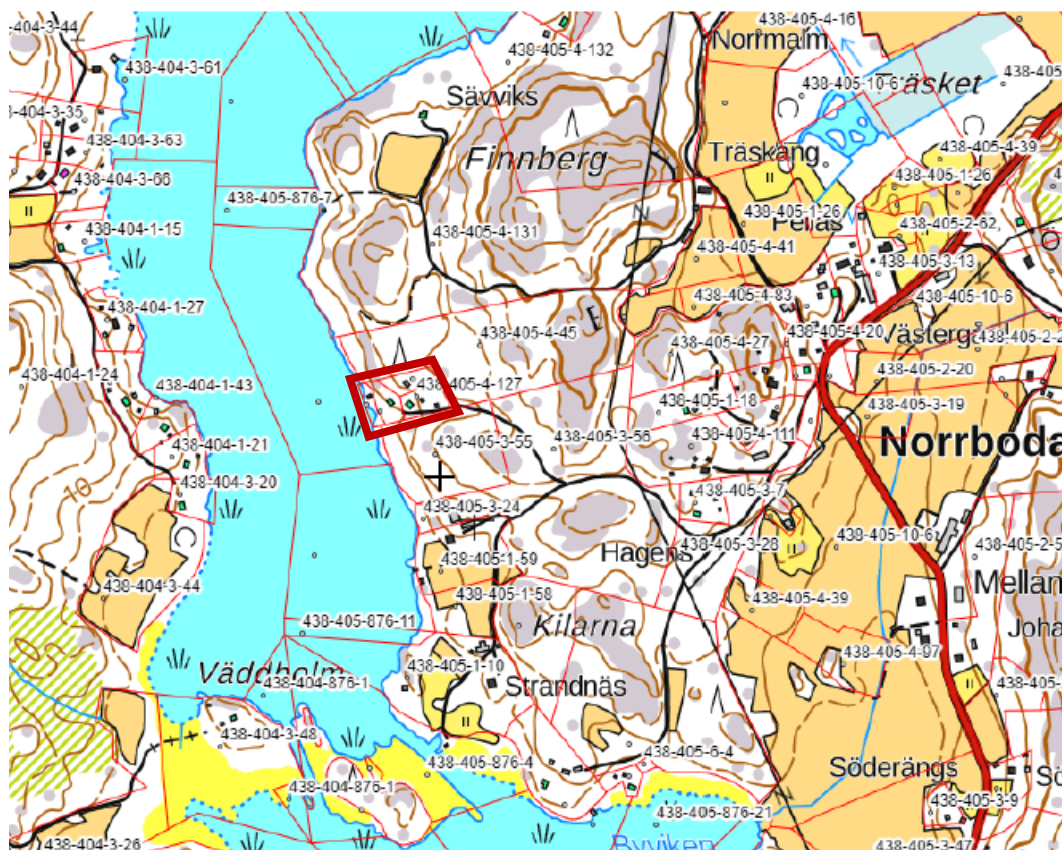
Områdesbestämning:

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 0,75 ha.



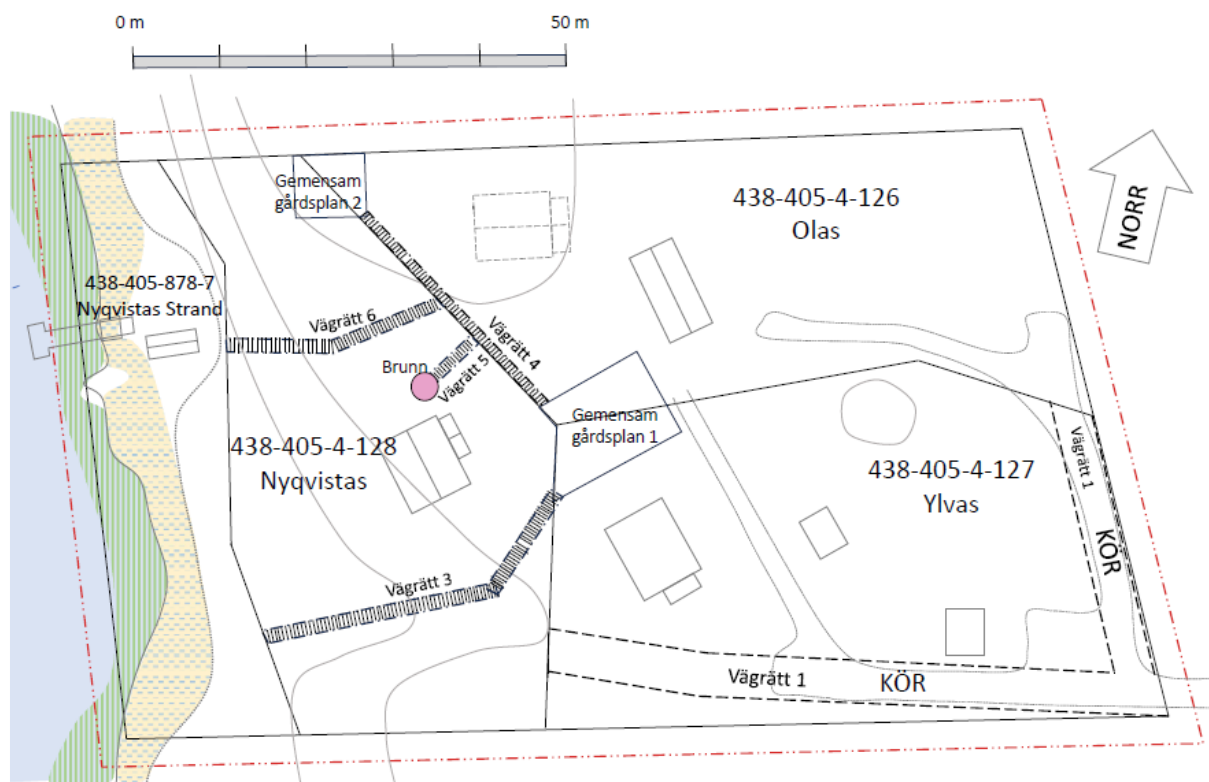
Basfakta

Planeringssituation

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

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 jorderområdet 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

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 rekreatiomsområden och fornminne.

De tre gemensamma rekreatiomsområdena 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 detaljplanarbetet 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.

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

finns på platsen. Dessa funktioner är av största vikt för att skapa en ändamålsenlig planering och användning av de tre fritidsfastigheterna inom detaljplaneområdet.

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).

Fördelning mellan kvartersmark för fritidsbostäder och gemensamma parkområden

Fördelning mellan kvartersmark för fritidsbostäder och gemensamma parkområden, samt andelen av parkområde vid strand som ligger under medelvattennivån är följande:

Tomt	Area (kvm)	%
BF-områden	6556 kvm	84%
P-områden	1287 kvm	16%
Varav under medelvattennivå	350 kvm	4,5%

Mariehamn den 29/4 2025

Ola Nyqvist, Civilingenjör