

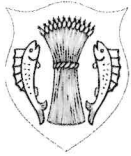
Plats: Korumngården i Klemetsby, Lumparland
Tid: Tisdag 25.3.2025 kl. 18.30

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

ÄRENDEN

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

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



9 § Sammanträdets konstituerande

Bmn § 9/25.3.2025

a) Laglighet och beslutsförhet

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

Beslut;

Närvarande var
Sammanträdet konstaterades vara

b) Protokolljustering

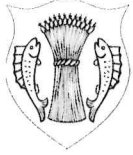
Bland de närvarande ledamöterna (ej ordförande) samt deras ersättare utses två protokolljusterare.

Beslut; Till protokolljusterare valdes
Protokolljustering sker den

c) Godkännande av föredragningslistan

Den utsända föredragningslistan godkänns

Beslut;



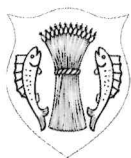
10 § Anmälningssärenden

Bmn § 10/25.3.2025

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

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag
Nämnden antecknar ärendena till kännedom.

Beslut;



11 § Planläggningens grunder

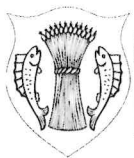
Bmn § /25.3.2025

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

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

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag
Nämnden antecknar informationen till kännedom.

Beslut;



12 § Detaljplan över Nyqvistas områden i Norrboda

Bmn § 12/25.3.2025

§ 30 Byggnads- och miljönämnden i Lemland och Lumparland 18.4.2023

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

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

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

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

Grannarna har hörts i ärendet.

PBL 33 §. Markägares rätt att låta upprätta detaljplan

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

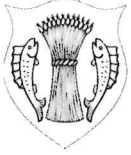
Ett planförslag som utarbetas på markägarens försorg handläggs efter vederbörlig beredning i kommunen på samma sätt som en av kommunen utarbetad plan.

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

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

PBL 24 §. Syftet med och behovet av detaljplan

För den detaljerade regleringen av markanvändningen, byggandet och utvecklandet av områden upprättas en detaljplan. Detaljplanens syfte är att anvisa områden för olika ändamål och styra byggande och annan markanvändning på det sätt som de lokala förhållandena, stads- och



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

25 §. Antagandet av detaljplan

Detaljplanen antas och ändras av kommunfullmäktige.

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

PBL 26 §. Detaljplanens innehåll

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

När en detaljplan upprättas ska kommunen dessutom se till att

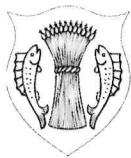
- 1) marken utnyttjas på ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt,*
- 2) trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshanteringen samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt,*
- 3) det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

Närmare bestämmelser om innehållet i detaljplanen ges i landskapsförordning.

PBL 29 §. Förbud när detaljplan upprättas

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

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



Bilagor

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

Byggnadsinspektörens förslag

Nämnden beslutar att 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 planeprocessen. Detta innebär att inga tillstånd för byggnation beviljas under planeprocessen.

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

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

Ärendets behandling fortsätter i kommunstyrelsen i Lumparland.

Beslut

Nämnden omfattade byggnadsinspektörens beslutsförslag.

Lu Ks § 68/17.5.2023

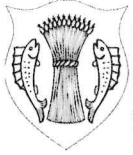
Byggnads- och miljönämnden har i § 31/18.4.2023 förordat för kommunstyrelsen att civilingenjör Ola Nyqvist godkänns som planläggare för detaljplanering av aktuellt område i Norrboda. Anhållan, karta samt förslag till detaljplanemålsättningar, enligt bilaga:

- 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.

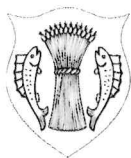
Beslut

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 sjöbodas 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 § 5/25.2.2025

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.

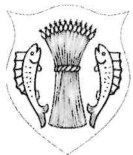
Samrådet konstaterades vara sammankallat i enlighet med förvaltningslagen.

Protokoll som bilaga.

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

Nämnden har bekantat sig med området i fråga den 25.3.2025.

Ärendets beredning under arbete...

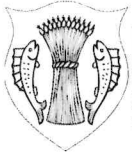


Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag
Beslutsförslaget under arbete...

Beslut;

Bilagor

Detaljplanemålsättningar för fyra fastigheter i sydvästra Norrboda
Detaljplanebeskrivning
Detaljplaneförslag
Samrådsprotokoll 2.12.2024
Utlåtande Räddningsmyndigheten
Utlåtande Strandnäsvegens väglag
Utlåtande Landskapsregeringen
Samrådsprotokoll 5.2.2025
Utlåtande/anmärkning fastighet 438-405-3-55
Utlåtande/anmärkning fastighet 438-405-3-56



13 § BMN Verksamhetsberättelse och bokslut för år 2024

Bmn § 13/25.3.2025

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

Allmänt

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

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

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

Även om- och nybyggnaden av avloppsanläggningar sker.

Ekonomiskt utfall;

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

Utgifterna ökade från år 2023 med 1449 €.

Byggnads- och miljöinspektörens beslutsförslag;

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

Ärendets behandling fortsätter i kommunstyrelsen.

Beslut;

Bilagor;

Byggnads o miljösektorn 2024, Verksamhetsberättelse och bokslut

Byggnads o miljösektorn 2024, Utdrag ur ekonomisystemet

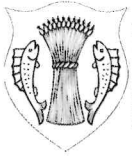


14 § Nämndens nästa möte

Bmn § 14/25.3.2025

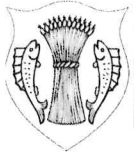
Byggnadsinspektörens beslutsförslag;
Nämnden sammanträder nästa gång på separat kallelse.

Beslut;



15 § Sammanträdet avslutande

Sammanträdet avslutades kl.



ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE OCH BESVÄRSANVISNING

Förbud att söka ändring

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

Paragrafer i protokollet:

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

Paragrafer i protokollet:

Anvisning för rättelseyrkande

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

Myndighet hos vilken rättelse yrkas är:

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

Paragrafer i protokollet:

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

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

Lumparlands kommun

DETALJPLANEMÅLSÄTTNINGAR
För fyra fastigheter i sydvästra
Norrboda.

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

NULÄGE

Aktuellt område

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

Sökande

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

Markägoförhållanden

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

Planläggningsstatus

Området har inte generalplan. Kommunen har en kommunöversikt.

Fastighetsgränser

Planen utgår från att nuvarande fastighetsgränser bibehålls

Befintlig bebyggelse

Tomterna är idag bebyggda med fritidshus och ekonomibyggnader.

Angränsande områden

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

Natur och kulturvården

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

MÅLSÄTTNINGAR

Typ av bebyggelse

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

Rekreationsmöjligheter

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

Gemensamma områden

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

Vägförbindelser

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

Kommunalteknik

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

Hur man beaktar miljö- och kulturvärden

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

Villkor för planläggningen

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

Kommunen sköter samrådsförfarandet samt planeförslagets behandling i de kommunala organen.

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

Som kommunens kontaktperson fungerar byggnadsinspektör Johan Willstedt.

17.4.2023

I tjänsten


Johan Willstedt
Byggnadsinsp.

Bilaga;

Karta över området



4:105

4:104

4:45

4:126

4:127

4:125

876:5

876:10

878:7

3:55

3:56

Nyqvistas

13

10

73

75

10

13

5

8

1

2

10

38

47

82

89

78

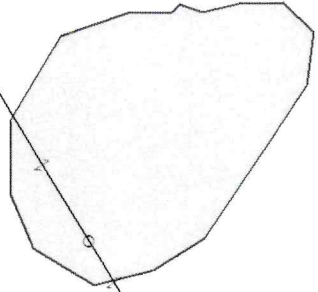
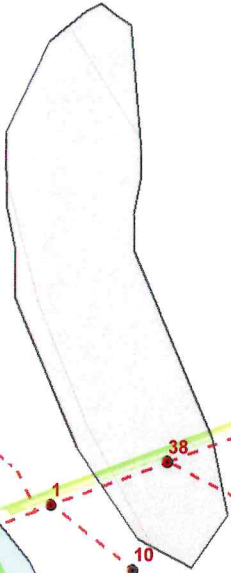
32

152

37

37

14



Lumparlands kommun

Beskrivning över detaljplan för område vid Nyqvistas i Norrboda

Beskrivningen avser detaljplanekarta daterad 28 september 2024

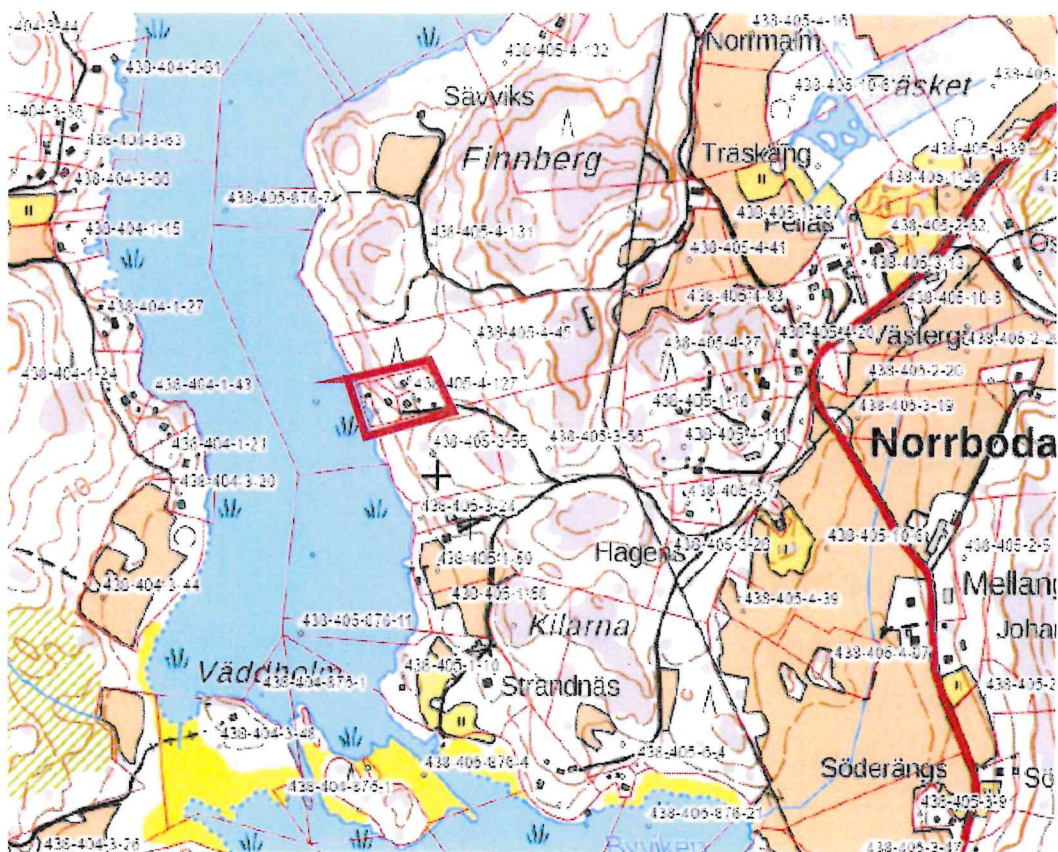
Områdesbestämning:

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

Genom detaljplanen bildas kvarteret 40501.

Lägesbestämning:

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



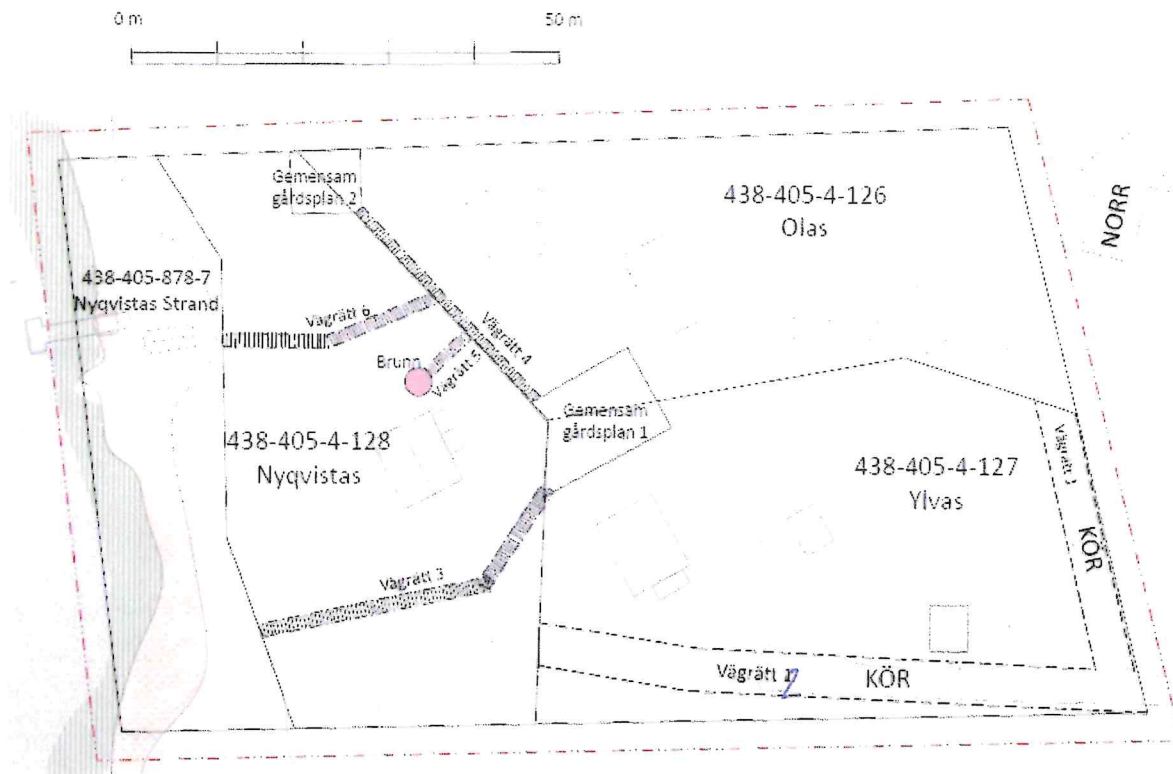
Basfakta

Planeringssituation

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

Fastighetsregister

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



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

Berättigad: 438-405-4-126 Olas

Belastad: 438-405-4-127 Ylvas

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

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

Belastad: 438-405-4-127 Ylvas

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

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

Belastad: 438-405-4-128 Nyqvistas

Vägrätt 4: 1 m bred gångstig från gemensam gårdspålan 1, över Olas, till gemensam gårdspålan 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 jordområde 438-405-878-7 Nyqvistas Strand, som ingår i planområdet.

Befintliga förhållanden

Bebyggelse.

Alla tre fritidshustomterna är bebyggda sedan tidigare.

Tillfartsväg och servitutsvägar

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

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

Vatten, avlopp och avfallshantering

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

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

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

Övrigt avfall förs till de kommunala återvinningsstationerna.

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

Gemensamma rekreationsområden och fornminne.

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

Inom det samfällda strandområdet finns en sjöbod.

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

Målsättningar

Initiativet till detaljplan har tagits av de tre markägare som äger mark inom planområdet.

Målsättningarna för detaljplanen godkändes vid kommunstyrelsens möte den 14.6.2023, § 86.

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

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

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

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

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

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

Markägarnas gemensamma uppfattning är att detta förslag till detaljplan innebär att de kan uppnå de planläggningsmålsättningar som de formulerade inför 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 på föregående sida. Markägarna är:

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

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

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

Genomförande av detaljplanen

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

Tillfartsväg

Den enskilda väg som är tillfartsväg till området ska hållas i sådant skick som vägdelägarnas transportbehov förutsätter, så att underhållet inte medför 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 ekonomibygnader så ska byggnaderna anslutas till avloppsreningsanläggning som uppfyller gällande krav. Avloppsreningsanläggningar ska planeras för lokalt kretslopp på den egna tomten eller för flera av tomterna inom planområdet tillsammans, om fastighetsägarna kommer överens om detta.

Rekreationsområden

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

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

Mariehamn den 11 december 2024

Ola Nyqvist, Civilingenjör



För kvarterets gemensamma brunn reserverat område.

I 23

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

e=0,15

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



KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

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



PARKOMRÅDE SOM SKALL IORDNINGSTÄLLAS OCH UNDERHÅLLAS.

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



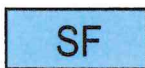
PARKOMRÅDE INOM VILKET FÅR IORDNINGSTÄLLAS KVARTERS- OCH OMRÅDESLEKPLATS.

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



PARKOMRÅDE FÖR KVARTERETS GEMENSAMMA ANVÄNDNING.

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



FORNMINNE.

Fornminne jämte skyddsområde är skyddade genom LL om fornminnen.

Lumparland den 11 december 2024

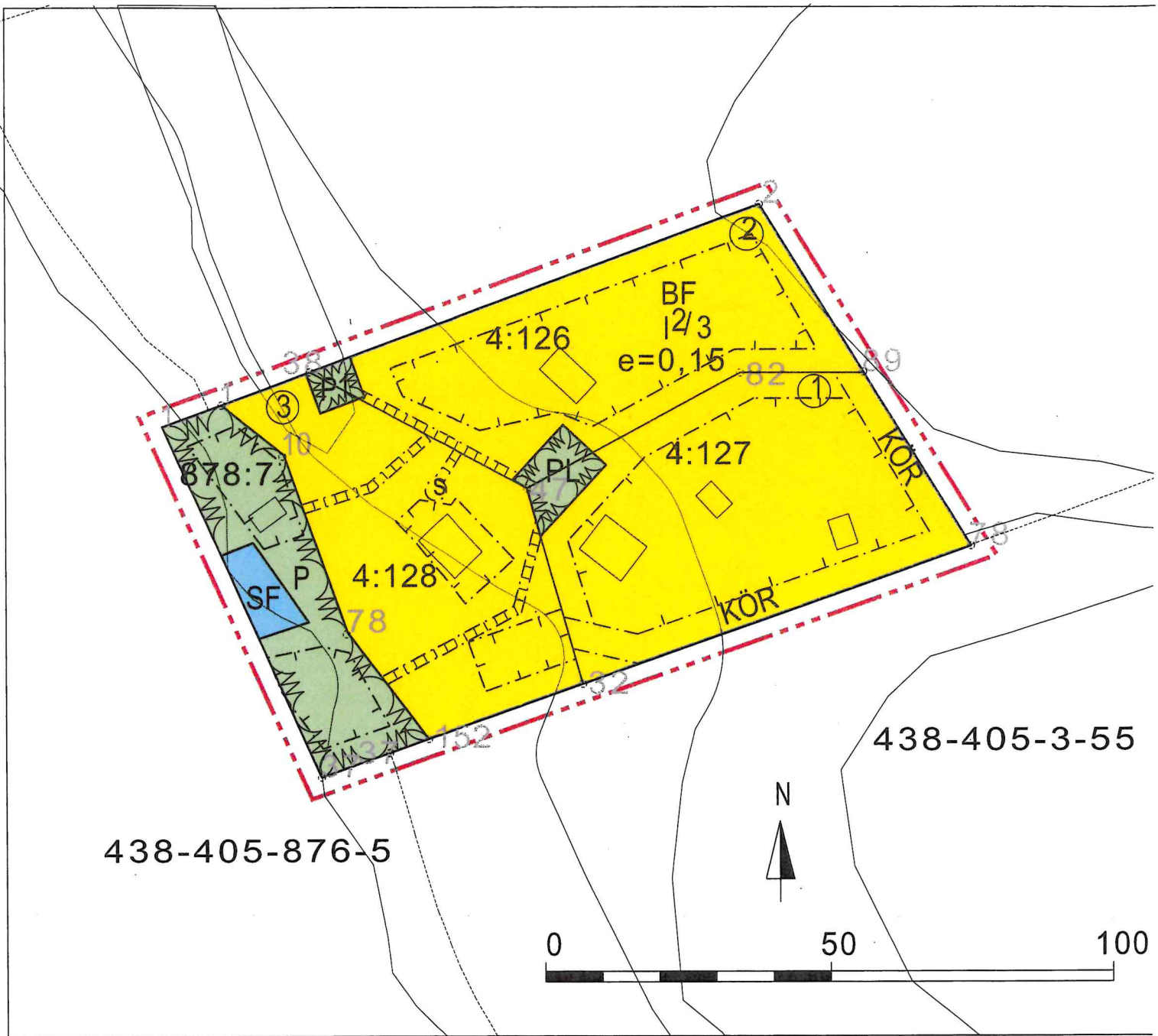
Ola Nyqvist, civilingenjör







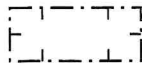



LUMPARLANDS KOMMUN

**NORRBODA
NYQVISTAS**

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



TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALPLANEBESTÄMMELSER

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

2.12.2024

Ärende;

Detaljplan för område i Norrboda (Nyqvistas)

Här följer mötesanteckningar från samrådsmöte på kommungården i Klemetsby

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

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

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

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

2) Mötets syfte och bakgrund, Johan W

3) Presentation av planeförslag, Ola Nyqvist

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

4) Markägarnas/grannarna synpunkter
Inga grannar deltog.

5) Övriga synpunkter

a) Väglaget för 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.



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

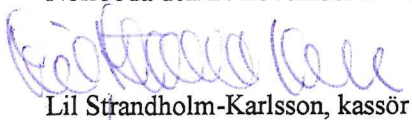
Strandnäsvägens väglag vill informera angående detaljplanen för Nyqvistas 4 områden i Norrboda, att vid vägmötet sommaren 2019 beslöts att tunga vägtransporter bör undvikas vår/höst samt vid blött väder på grund av att det visat sig att vägen ej håller för tunga transporter då det saknas bärlager och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

Före byggnadsprojekt påbörjas skall vägsyn förrättas tillsammans med sysslomännen.

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

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

Norrboda den 26 november 2024



Lil Strandholm-Karlsson, kassör



Tore Karlsson, syssloman



Ole Wilhelms, syssloman

Johan Willstedt

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

Med vänlig hälsning

Johan Willstedt
Byggnads- och miljöinspektör



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

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

Hej,

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

Mvh.

Pernilla Granqvist
PBL-ingenjör / Engineer of planning and buildings

Allmänna byrån / Bureau of General Affairs

Infrastrukturavdelningen / Department of Infrastructure



Ålands landskapsregering/

Government of Åland

PB 1060

AX-22111 MARIEHAMN

Från: Pernilla Granqvist <pernilla.granqvist@regeringen.ax>

Skickat: den 3 januari 2025 08:14

Till: Johan Willstedt <johan.willstedt@lemland.ax>

Ämne: Sv: Detaljplanering av område i Norrboda, Lumparland

Hej,

Tack för informationen!

Mvh.

Pernilla Granqvist

PBL-ingenjör / Engineer of planning and buildings

Allmänna byrån / Bureau of General Affairs

Infrastrukturavdelningen / Department of Infrastructure



Ålands landskapsregering/

Government of Åland

PB 1060

AX-22111 MARIEHAMN

Från: Johan Willstedt <johan.willstedt@lemland.ax>

Skickat: den 2 januari 2025 13:50

Till: Pernilla Granqvist <pernilla.granqvist@regeringen.ax>

Ämne: Sv: Detaljplanering av område i Norrboda, Lumparland

Hej

Eftersom vissa inte hade möjlighet att delta i Samråd nr 1 så tillkom detta samråd nr 2.

Har landskapsregeringen synpunkter kan ni lämna dem före den 22.1.

Med vänlig hälsning

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 miljönämndens 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 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) Ålands landskapsregering
 - Fornminnets placering och utbredning bör preciseras i planen

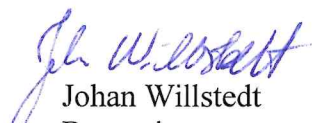
- d) Vattentoaletters vara eller icke vara inom området diskuterades. Nämnden ser negativt på tillkomst av vattentoaletter inom området.

- 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.

Fastighetsbyrå KARLSSON Ab
Norra Esplanadgatan 5, 22100 Mariehamn
Tfn: +358-4575221634; E-post: sok@aland.net

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

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

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 sjöbodrar. 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

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 gråvatten 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 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 2025

Ägare till fastigheten 438-405-3-55

Bilaga. Karta med flygbild.

Uppsatt av:

Sven-Olof Karlsson, DI
Fastighetsbyrå Karlsson Ab

FASTIGHETS DATATJÄNST



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.

20241125 13:55

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 Strandnäs vägen över mitt skogsskifte 438-405-3-56.

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

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

Berörda markägare och kommunen skall informeras om svaret av vägmaterialanalysen.

Norrboda 23 februari 2025

Markägare

Bilaga: vägkarta

Byggnads- och miljösektorn

Ansvarsperson

Byggnads- och miljöinspektören.

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

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

Ekonomiskt resultat för byggnads-och miljösektorn i Lumparland

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

Förvaltning

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

Byggnadstillsyn

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

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

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

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

Planläggning

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

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

Miljövård

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

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

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

Avfallshantering

Avfallshanteringen i Lumparland sköts av Ålands Miljöservice k.f.

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

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

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

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

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

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

