

MEDDELANDE

Kommunstyrelsen i Lemland beslutade vid sitt sammanträde den 9 maj 2022 att framlägga ett förslag till detaljplan för delar av Norråkerområdet i Järsö by jämte beskrivning till allmänt påseende under 30 dagar. Förslaget till detaljplan omfattar fastigheterna 1:15, 1:119, 1:120, 1:122, 1:123, 1:127, 1:128, 1:139, 2:20, 2:139, 2:140, 2:146, 2:147, 876:16, 878:4 och Norråkersvägen samt delar av fastigheterna 1:150, 1:92, 1:142 och 878:6 samt vattenområden.

Förslaget finns framlagt till allmänt påseende på kommunens elektroniska anslagstavla under tiden **8 juli – 26 augusti 2022**. Under samma tid finns förslaget även tillgängligt på kommunkansliet i Lemland. **Observera att kommunkansliet är stängt 18 – 29 juli 2022.**

Eventuella anmärkningar mot förslaget ska lämnas in skriftligen till kommunstyrelsen under samma tid, det vill säga **senast den 26 augusti 2022**. Anmärkningar kan lämnas per e-post till info@lemland.ax eller per post till:

Kommunstyrelsen i Lemland
Kommungården
Kommunrundan 7
22610 Lemland

Lemland den 4 juli 2022

I tjänsten:

Marie Berglund-Selenius
Kanslichef

Kommunstyrelsen i Lemland

Bilagor:

Kommunstyrelsens beslut KS 87 § av den 9 maj 2022

Norråker, detaljplan, ändring 25.3.2022

Norråker, beskrivning över detaljplan, 25.3.2022

Norråker, illustrationsbild, 25.3.2022

Kulturmiljöinventering över Lemland, Järsö, Norråkerområdet, utförd av Ålands
landskapsregerings kulturbyrå år 2021



Sammanträdestid	Måndagen den 9 maj 2022, kl 18.30 – 21.41
Sammanträdesplats	Kommungården i Lemland
Beslutande	Eriksson Jana, ordförande 75 § - 82 §, 84 § - 98 § Sandberg Mathias, vice ordförande, ordförande 83 § Andersson Carina Andersson Roger, frånvarande Humell Annika Karlsson Raphael Lindqvist Danny -----
Övriga närvarande	Mansén Robert, kommunfullmäktiges ordförande, 85 § - 94 §, 96 § - 98 § Janson Anna, kommunfullmäktiges I vice ordförande, 75 § - 82 §, 84 § - 87 §, kl 18.30 – 20.55 Fagerström Susanne, kommunfullmäktiges II vice ordförande Lindfors Julia, kommundirektör, protokollförare 83 § Berglund-Selenius Marie, kanslichef, protokollförare 75 § - 82 §, 84 § - 98 § Martelin Jennica, ekonomichef -----
Paragrafer	75 § - 98 §
Underskrifter	 Jana Eriksson Mathias Sandberg Marie Berglund-Selenius Julia Lindfors Ordförande 75 § - 82 §, ordförande 83 § Sekreterare 75 § - 82 §, sekreterare 83 § 84 § - 98 § 84 § - 98 §
Protokoll-justering	Ort och tid Lemland den 9 maj 2022 kl. 21.55
	 Carina Andersson Annika Humell
Protokollet framlagt till påseende	Plats och tid Kommunens elektroniska anslagstavla den 11 maj 2022
	Intyggar Marie Berglund-Selenius, kanslichef
Utdragets riktighet bestyrker	Ort och tid Lemland 17.6.2022
	Underskrift  Marie Berglund-Selenius Kanslichef



Sammanträdestid 09.05.2022 kl. 18:30
Sammanträdesplats Kommungården i Söderby

Ärenden

Kallelse utfärdad	1
75 § Konstaterande av sammanträdet laglighet och beslutförhet	2
76 § Val av protokolljusterare	3
77 § Godkännande och komplettering av föredragningslistan	4
78 § Delgivningar	5
79 § Bokslut och verksamhetsberättelse 2021	6
80 § Delårsrapport 1.1 - 31.3.2022	8
- Delårsrapport 1.1 - 31.3.2022	9
81 § Biblioteks- och kulturverksamheten, utredning av verksamhetens personalresurser och arbetsuppgifter	19
- Verksamhetsprogram för biblioteks- och kulturverksamheten	26
- FÖRSLAG Tjänstebeskrivning för bibliotekssekreterare Lemlands kommun	31
82 § Vision 2030, arbetsgruppens anhållan om förlängd tid	33
83 § Lemlands kommuns stipendier för studier på högskolenivå, utdelning 2022	36
84 § Utvecklingsmöjligheter för hållbar uppvärmning gällande närvärmenät, pilotområde för Flexens Oy Ab	37
85 § Detaljplaneändring för fastigheterna 417-412-4-109 och 417-412-4-38 i Norrby	43
- Beskrivning av planeändring 28.1.2022	50
- Förslag till planeändring 28.1.2022, Norrby, del av fastigheten 4:109	56
86 § Detaljplaneändring för del av fastigheterna 2:118 och 2:119 Järsö	57
- Detaljplaneändring för del av fastigheterna 2:118 och 2:119 Järsö, Detaljplaneändring	60
- Detaljplaneändring för del av fastigheterna 2:118 och 2:119 Järsö, Beskrivning över detaljplan	61
- Detaljplaneändring för del av fastigheterna 2:118 och 2:119 Järsö, Detaljplaneändring och illustrationsbild	65
87 § Detaljplan för Norråker området, reviderat förslag	67
- Norråker, detaljplan, ändring 25.3.2022	74
- Norråker illustration 25.3.2022	75
- Norråker beskrivning 25.3.2022	76
- Kulturmiljöinventering för Norråker-området	96
- Fråga/önskan om förtydligande angående detaljplanering av samfälltområde 878-4 Norråkers hamn	113
88 § Plan för renovering av Sveagården	114

89 § Sektorplan, barn- och äldreomsorg 2022	120
- Sektorplan äldreomsorgen	122
90 § Inköp av ramper till kommunens äldre via donationsfonden	138
91 § Äldrerådets erinran om behov av tillgänglighetsanpassning av Lemlands kommuns webbplats	142
92 § Äldrerådets erinran om beviljade medel för sysselsättningsfrämjande åtgärder ur donationsfonden	143
93 § Äldrerådets förfrågan angående friskvård för de äldre i kommunen	144
94 § Granskning av kommunfullmäktiges protokoll av den 27 april 2022	145
95 § Anhållan om tillstånd att klippa samt slutförvara vass	146
- Anhållan om tillstånd att lägga upp vass på kommunens mark	148
- Önskat område för vassröjning och upptagning, Söderby samfällighet	150
- Kommundirektörens tjänsteinnehavarbeslut: Anhållan om tillstånd att lägga upp klippt vass på kommunens fastighet 417-418-6-43 Söderby skoltomt, Söderby samfällighet	151
96 § Öppnande av ny småbarnsavdelning vid daghemmet Bullerboda	153
97 § Fullmakt för Ålands hälso- och sjukvård (ÅHS) gällande ersättning för hälso- och sjukvård för individer inkluderade i FFS 2011/746 och FFS 2010/1386 på Åland	155
- ÅHS fullmakt 29.4.2022	156
98 § Ålands Vatten Ab:s bolagsstämma 19.05.2022, direktiv till ombud	157
Ändringssökande	158



Kallelse utfärdad den 4 maj 2022

Denna möteskallelse har anslagits på kommunens elektroniska anslagstavla på kommunens nätplats www.lemland.ax den 4 maj 2022. Protokollet finns till påseende från den 11 maj 2022 på kommunens elektroniska anslagstavla.



Ordförande Jana Eriksson



Kommundirektör Julia Lindfors

Intygar



Marie Berglund-Selenius,
kanslichef



75 §

Konstaterande av sammanträdets laglighet och beslutförhetKS 75 §
9.5.2022

Kallelse till kommunstyrelsens sammanträde tillställes ledamöterna samt kommunfullmäktiges ordförande och vice ordförande ävensom kommundirektören på det sätt kommunstyrelsen beslutar. Ersättarna i kommunstyrelsen bör underrättas om tid och plats för sammanträdet samt om de ärenden som skall behandlas. (20 § förvaltningsstadgan).

Styrelsen är beslutför då minst hälften av ledamöterna är närvarande (KomL 23 § 2 mom.). Ordföranden konstaterar att sex (6) ordinarie ledamöter är närvarande och en (1) är frånvarande. Roger Andersson är frånvarande utan ersättare.

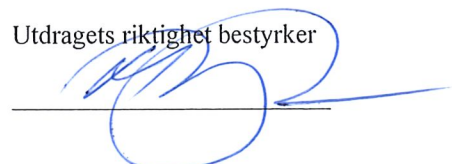
BESLUT:

Sammanträdet konstaterades vara lagenligt sammankallat och beslutfört.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



76 §

Val av protokolljusterare

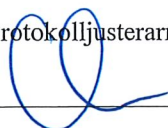
KS 76 §
9.5.2022

Kommunstyrelsens protokoll skall justeras av två för varje gång särskilt utsedda protokolljusterare om inte styrelsen beslutat annorlunda beträffande något ärende.

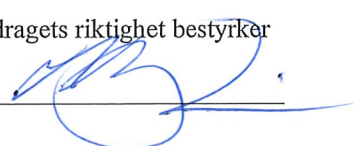
BESLUT:

Till protokolljusterare utsågs Carina Andersson och Annika Humell.
Protokollet justeras efter avslutat sammanträde.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



77 §

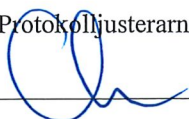
Godkännande och komplettering av föredragningslistan

KS 77 §
9.5.2022

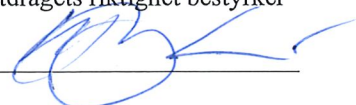
BESLUT:

Föredragningslistan godkändes som den förelåg.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



87 §

Detaljplan för Norråker området, reviderat förslagKST 42 §
29.03.2021

Planläggare Ursula Koponen har den 5 januari 2021 kommit in med ett reviderat förslag till detaljplan inklusive planbeskrivning för Norråkerområdet.

Förvaltningsdomstolens beslut innebar att kommunen behövde förtydliga de avvägningar som legat till grund för exploateringsrätten till följd av detaljplanen, hur likabehandling över hela Järsö-Nätö området har beaktats, hur planen uppfyller de lagstadgade innehållsvillkoren som styr markanvändningen på det sätt som de lokala förhållandena kräver samt de bakomliggande orsakerna till varför vissa områden bedömts som skyddsvärda.

Förslaget till detaljplan har i planbeskrivningen kompletterats och förtydligats för att bättre visa på de avvägningar och utredningar som har legat till grund för planläggningen. Planbeskrivningen har även förtydligats avseende de allmänna parkeringsmöjligheter som anordnas. Detaljplanekartan är korrigerad avseende nya fastighetsnummer i förekommande fall, i övrigt är den oförändrad.

Samråd ska enligt 30 § plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland hållas när en plan utarbetas och när det är ändamålsenligt med tanke på planens syfte och betydelse. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjligheter till insyn och påverkan. Samråd och informationsmöten har hållits vid ett flertal tillfällen, varav det senaste officiella samrådet hölls 10.11.2016 avseende det föreliggande förslaget till detaljplan för Norråkerområdet daterat 9.10.2016. Trots att det har gått över fyra år sedan samrådet kan det konstateras att planen endast ändrats i mindre utsträckning sedan detta tillfälle samt att markägoförhållandena och övriga intressenter är i stort desamma som vid tillfället för samrådet. Markägarna har haft en kontinuerlig tät kontakt med såväl kommunen som planläggaren under hela planlägningsprocessen och synpunkter har beaktats i den mån detaljplaneområdets förutsättningar har medgett det. Ett nytt samråd bedöms därmed inte vara ändamålsenligt för att förbättra beslutsunderlaget eller för att ge möjligheter till insyn och påverkan.

Innan en detaljplan antas ska kommunen ställa ut förslaget till allmänt påseende under minst 30 dagar i enlighet med 31 § plan- och bygglagen. Kommunmedlemmar, landskapsregeringen, andra kommuner, myndigheter,

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

juridiska personer och enskilda som berörs av förslaget har rätt att under utställningstiden skriftligen framföra synpunkter på planförslaget. Meddelande om att planförslaget ska ställas ut ska senast sju dagar före utställningen sändas per brev till kommuner som berörs av förslaget samt till markägare och andra av kommunen kända innehavare av mark inom planområdet. Ett meddelande behöver dock inte sändas om personen ifråga har godkänt planförslaget. Delgivning kan också ske som offentlig delgivning enligt 50 och 57 §§ i förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland om handlingen ska delges över 30 personer som är kända eller när personernas antal är okänt.

Om kommunen efter utställandet ändrar planförslaget väsentligt ska planen ställas ut på nytt. Detta är inte nödvändigt om ändringarna bara gäller ett enskilt intresse och de intressenter som berörs av ändringarna hörs särskilt.

Den externa planläggaren samt byggnads- och miljöinspektören är inkallade som sakkunniga.

Kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen beslutar att omfatta det reviderade förslaget till detaljplan över Norråkerområdet inklusive planebeskrivning. Kommunstyrelsen konstaterar att ett nytt samråd enligt 30 § plan- och bygglagen inte är nödvändigt med anledning av att planen endast ändrats i mindre utsträckning sedan det tidigare samrådet samt att markägoförhållandena och övriga intressenter är i stort desamma som vid tillfället för samrådet.

Kommunstyrelsen beslutar därmed att ställa ut det reviderade förslaget till detaljplan till allmänt påseende under 30 dagar. Kommunmedlemmar, landskapsregeringen, andra kommuner, myndigheter, juridiska personer och enskilda som berörs av förslaget har rätt att under utställningstiden skriftligen framföra synpunkter på planförslaget.

Kommunstyrelsen beslutar även att ge förvaltningen i uppdrag att under utställningstiden se över upprättade och ingångna markanvändningsavtal med markägarna för att säkerställa att dessa fortsättningsvis är aktuella.

Reviderat förslag till detaljplan samt beskrivning bifogas beredningen.

BESLUT:

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att omfatta kommundirektörens förslag. Reviderat förslag till detaljplan samt beskrivning bifogas protokollet.

Bilagor:



Detaljplanekarta för Norråker
Detaljplanebeskrivning för Norråker
Bilaga 1, Baskarta
Bilaga 2a, Antikvarisk byggnadsrådgivning, protokoll, Norrgård 1-150
Bilaga 2b, Antikvarisk byggnadsrådgivning protokoll, Norrkulla 1-130
Bilaga 3, Ledningsnät
Bilaga 4a, Detaljplanekarta 11.6.2017, reviderad 15.1.2018
Bilaga 4b, Detaljplanebestämmelser 15.1.2018
Bilaga 4c, Illustration 11.6.2017, reviderad 15.1.2018
Bilaga 5, Arkeologisk inventering 2015

KS 130 §
21.06.2021

Under utställningstiden 19.4.2021–19.5.2021 har fyra anmärkningar eller utlåtanden inkommit.

Planläggare Ursula Koponen har tagit del av anmärkningarna och avgett bemötande daterat 5.6.2021. Anmärkningar inklusive planerarens bemötande bifogas beredningen.

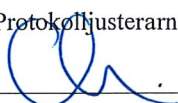
Planläggaren förordar att kommunen beställer en heltäckande kulturmiljöinventering över planområdet enligt kulturbyråns utlåtande med anledning av att det material som landskapets dåvarande museibyrå levererade angående kulturmiljöer i ett tidigare skede i dagsläget anses vara bristfälligt.

Kommundirektörens förslag:

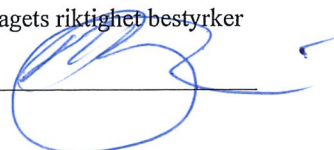
Kommunstyrelsen beslutar omfatta planläggare Ursula Koponens bemötande och de ändringsförslag som framförs i bemötandet med följande tillägg:

- Kommunstyrelsen beslutar ge förvaltningen i uppdrag att i skyndsam ordning beställa en heltäckande kulturmiljöinventering över planområdet. I första hand ska landskapsregeringens kulturbyrå tillfrågas för att åta sig uppdraget att genomföra en kulturmiljöinventering över planområdet. I andra hand ska landskapsregeringens kulturbyrå tillfrågas om instruktioner för vem som kan göra en sådan inventering om inte kulturbyrån själv kan åta sig uppdraget samt instruktioner för vad kulturmiljöinventeringen åtminstone ska innehålla.
- Kommunstyrelsen ställer sig positiv till att ge möjlighet att ändra planen till följd av markägare G.N.:s önskemål i punkt 4 i anmärkningen av 18.5.2021 på det sätt som framkommer av punkt 4.4. i planläggarens bemötande av 5.6.2021. En förutsättning för godkännande av ändring av planförslaget i enlighet med detta är att markägaren G.N. inkommer med ett skriftligt och uttryckligt samtycke till detta, eftersom planlösningen i så fall

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



på markägarens egen begäran strider mot likabehandling av markägarna då det inte kan bevisas att berörda markområden skulle vara olämpliga för byggande och därför lämnas utan nya tomter.

- Kommunstyrelsen beslutar vidare att ge planläggare Ursula Koponen i uppdrag att revidera detaljplaneförslaget jämte beskrivningen i enlighet med detta beslut samt den kommande kulturmiljöinventeringen. Om skriftligt samtycke inte erhålls från markägaren G.N. ska planläggaren inte revidera detaljplaneförslaget jämte beskrivningen till den delen.

Kommunstyrelsen konstaterar att beslut om eventuell ny utställning av planförslaget till allmänt påseende fattas efter att kulturmiljöinventeringen är gjord och planläggaren har reviderat planförslaget. Om planförslaget har ändrats väsentligt ska planen ställas ut på nytt. Detta är dock inte nödvändigt om ändringarna bara gäller ett enskilt intresse och de intressenter som berörs av ändringarna hörs särskilt.

BESLUT:

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att omfatta kommundirektörens förslag.

Kommunfullmäktiges ordförande Mathias Sandberg avlägsnar sig efter behandlingen av denna paragraf, kl 20.55.

KS 87 §
9.5.2022

Ålands landskapsregering har 23.9.2022 inkommit med en kulturmiljöinventering av Norråker-området i Järsöby inför detaljplanering. I utredningen lyfts tre sammanhängande kulturmiljöer, varav två helt eller delvis befinner sig inom planområdet, och två enskilda byggnadsobjekt fram som särskilt värdefulla, tillsammans med målsättningar och rekommendationer för bevarande och utveckling. Kulturmiljöinventeringen ger dock inte konkreta formuleringar för planbestämmelserna, utan det ankommer på kommunen genom planläggaren. Syftet bör dock, enligt Ålands landskapsregering, vara att ge förutsättningar för bevarande av de kulturhistoriska värdena samtidigt som användning, utveckling och nybyggnation ska vara möjligt.

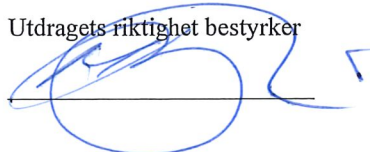
Planläggare Ursula Koponen har därefter reviderat förslaget till detaljplan i nära samarbete med landskapsregeringen för att säkerställa att detaljplanen följer kulturmiljöinventeringen. Planläggaren har därefter 28.3.2022 inkommit med ett reviderat förslag till detaljplan bestående av en detaljplane-karta, en detaljplanebeskrivning och en illustrationsbild.

Det kan konstateras att markägare G.N. inte har inkommit med ett skriftligt och uttryckligt samtycke till den av kommunstyrelsen erbjudna möjligheten

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



att tillmötesgå önskemålen som markägaren framförde i anmärkningen av den 18.5.2021. Någon ändring i enlighet med de framförda önskemålen har därmed inte gjorts.

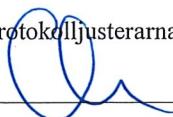
Efter kommunstyrelsens senaste behandling av ärendet har en av delägarna för samfällda områden 878-4 och 876-16, som berörs av planförslaget, inkommit med en önskan om ett konkret förtydligande från kommunstyrelsen. Frågan avser den trafikskylt som i dagsläget finns vid infarten till samfällt område 878-4 Norråkers hamn. Trafikskylten anvisar att motorfordonstrafik är förbjuden, med tillägg att för endast behöriga. Frågan avser om trafikskylten lagligt får stå kvar efter att områdets detaljplanering vunnit laga kraft.

Som svar på frågan kan konstateras att den omständighet att ett område i en detaljplan har reserverats såsom park, hamn eller tomter för allmänna byggnader betyder inte att området blir ett "allmänt" område som ger vem som helst rätt att tillträda området, utan ett separat avtal mellan markägaren och kommunen krävs för att reglera ett sådant förhållande. Användningen av området kan således, även efter att detaljplanen vunnit laga kraft, begränsas av markägaren att omfatta endast behöriga besökare om inte annat avtalas om med kommunen.

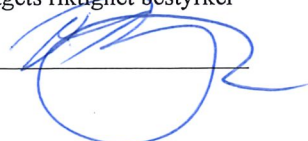
Samråd ska enligt 30 § plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland hållas när en plan utarbetas och när det är ändamålsenligt med tanke på planens syfte och betydelse. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjligheter till insyn och påverkan. Samråd och informationsmöten har hållits vid ett flertal tillfällen, varav det senaste officiella samrådet hölls 10.11.2016 avseende det föreliggande förslaget till detaljplan för Norråkerområdet daterat 9.10.2016. Trots att det har gått över fyra år sedan samrådet kan det konstateras att planen endast ändrats i mindre utsträckning sedan detta tillfälle samt att markägoförhållandena och övriga intressenter är i stort desamma som vid tillfället för samrådet. Markägarna har haft en kontinuerlig tät kontakt med såväl kommunen som planläggaren under hela planlägningsprocessen och synpunkter har beaktats i den mån detaljplaneområdets förutsättningar har medgett det. Såväl Ålands landskapsregering som planläggaren har därutöver varit i kontakt med de markägare som berörs av kulturmiljöinventeringen och de ändringar detta medfört i detaljplaneförslaget. Ett nytt samråd bedöms därmed inte vara ändamålsenligt för att förbättra beslutsunderlaget eller för att ge möjligheter till insyn och påverkan.

Innan en detaljplan antas ska kommunen ställa ut förslaget till allmänt påseende under minst 30 dagar i enlighet med 31 § plan- och bygglagen. Kommunmedlemmar, landskapsregeringen, andra kommuner, myndigheter, juri-

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



diska personer och enskilda som berörs av förslaget har rätt att under utställningstiden skriftligen framföra synpunkter på planförslaget. Meddelande om att planförslaget ska ställas ut ska senast sju dagar före utställningen sändas per brev till kommuner som berörs av förslaget samt till markägare och andra av kommunen kända innehavare av mark inom planområdet. Ett meddelande behöver dock inte sändas om personen i fråga har godkänt planförslaget. Delgivning kan också ske som offentlig delgivning enligt 50 och 57 §§ i förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland om handlingen ska delges över 30 personer som är kända eller när personernas antal är okänt.

Om kommunen efter utställandet ändrar planförslaget väsentligt ska planen ställas ut på nytt. Detta är inte nödvändigt om ändringarna bara gäller ett enskilt intresse och de intressenter som berörs av ändringarna hörs särskilt.

Kommundirektörens förslag:

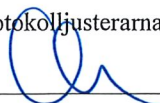
Kommunstyrelsen beslutar att omfatta det reviderade förslaget till detaljplan över Norråkerområdet inklusive planebeskrivning och illustrationsbild. Kommunstyrelsen konstaterar att ett nytt samråd enligt 30 § plan- och bygglagen inte är nödvändigt med anledning av att planen endast ändrats i mindre utsträckning sedan det tidigare samrådet samt att markägoförhållandena och övriga intressenter är i stort desamma som vid tillfället för samrådet.

Kommunstyrelsen beslutar därmed att ställa ut det reviderade förslaget till detaljplan till allmänt påseende under 30 dagar. Kommunmedlemmar, landskapsregeringen, andra kommuner, myndigheter, juridiska personer och enskilda som berörs av förslaget har rätt att under utställningstiden skriftligen framföra synpunkter på planförslaget.

Kommunstyrelsen beslutar även att ge förvaltningen i uppdrag att under utställningstiden se över upprättade och ingångna markanvändningssavtal med markägarna för att säkerställa att dessa fortsättningsvis är aktuella.

Kommunstyrelsen beslutar att besvara den konkreta frågan från en av delägarna för samfällda områden 878-4 och 876-16 enligt följande:

- den omständighet att ett område i en detaljplan har reserverats såsom park, hamn eller tomter för allmänna byggnader betyder inte att området blir ett "allmänt" område som ger vem som helst rätt att tillträda området, utan ett separat avtal mellan markägaren och kommunen krävs för att reglera ett sådant förhållande. Användningen av området kan således, även efter att detaljplanen vunnit laga kraft, begränsas av markägaren att omfatta endast behöriga besökare om inte annat avtalas om med kommunen.



BESLUT:

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att omfatta kommundirektörens förslag.

Bilagor:

Norråker, detaljplan, ändring 25.3.2022

Norråker, illustration, 25.3.2022

Norråker, beskrivning, 25.3.2022

Ålands landskapsregerings kulturbyrås kulturmiljöinventering

Fråga/önskan om förtydligande angående detaljplanering av samfällt område 878-4 Norråkers hamn

Kommunfullmäktiges första vice ordförande Anna Janson avlägsnar sig efter behandlingen av denna paragraf, kl 20.55.



ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE OCH BESVÄRSANVISNING**FÖRBUD ATT SÖKA ÄNDRING****Vad förbudet grundar sig på**

Eftersom nedan nämnda beslut endast gäller beredning eller verkställighet kan enligt 112 § kommunallagen rättelseyrkande inte framställas eller kommunalbesvär anföras över beslutet.

Paragrafer: 78 – 82, 84 – 94, 96, 98

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

Paragrafer: 75 – 77, 83, 95, 97

Enligt annan lagstiftning kan besvär inte anföras över nedan nämnda beslut.

Paragrafer och grunderna för besvärsförbudet:

ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE**Myndighet till vilken rättelseyrkande kan framställas samt tid för yrkande av rättelse**

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:

Kommunstyrelsen i Lemland
Kommunrundan 7
22610 Lemland


Paragrafer: 75 – 77, 83, 95, 97

Yrkandet skall framställas inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes eller tre dagar efter att ett e-postmeddelande med beslutet skickades, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter att ett meddelande om att beslutet finns tillgängligt på kommunens webbplats publicerades på kommunens elektroniska anslagstavla.

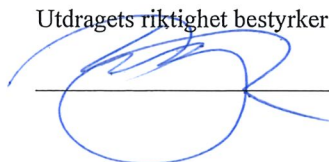
Rättelseyrkandets innehåll

Av rättelseyrkandet skall framgå yrkandet och vad det grundar sig på. Yrkandet skall undertecknas av den som framställer det.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



BESVÄRSANVISNING

KOMMUNALBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av rättelseyrkanden kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt rättelseyrkandet. Om beslutet har ändrats med anledning av rättelseyrkandet, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem. Ett beslut får överklagas genom kommunalbesvär på den grunden att

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

Besvärsmyndighet är:

Ålands förvaltningsdomstol
PB 31, Torggatan 16
22101 MARIEHAMN


Paragrafer:

Besvärstid är inom 30 dagar från dagen för delfäendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes eller tre dagar efter att ett e-postmeddelande med beslutet skickades, 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.

Avgift

Enligt justitieministeriets förordning (FFS 1383/2018) om justering av de avgifter som nämns i 2 § i lagen om domstolsavgifter (FFS 1455/2015), som trädde i kraft 1.1.2019, är rättegångsavgiften i förvaltningsdomstolen 260 euro. Rättegångsavgift tas ut också då förvaltningsdomstolen avvisar besvär utan prövning samt då besvär återtas. Avgift tas inte ut om ändringssökanden har framgång i ärendet.

Protokolljusterarnas signaturer



Utdragets riktighet bestyrker



FÖRVALTNINGSBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

Besvärsmyndighet är:
Ålands förvaltningsdomstol
PB 31, Torggatan 16
22101 MARIEHAMN

Paragrafer: _____

Besvärstid 30 dagar efter delfäendet av beslutet.

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

Besvärsskrift

I besvärsskriften skall uppges

- ändringssökandens namn, yrke, boningsort och postadress
- vilket beslut som överklagas
- vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringarna till att beslutet bör ändras

Besvärsskriften skall undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, skall också hans yrke, boningsort och postadress anges.

Till besvärsskriften skall fogas det beslut som överklagas, i original eller som officiellt bestyrkt kopia.

Inlämnande av handlingarna

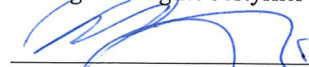
Besvärshandlingarna skall inlämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång. Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna skall lämnas till posten i så god tid att de kommer fram innan besvärstiden går ut.

Avgift

Enligt justitieministeriets förordning (FFS 1383/2018) om justering av de avgifter som nämns i 2 § i lagen om domstolsavgifter (FFS 1455/2015), som trädde i kraft 1.1.2019, är rättegångsavgiften i förvaltningsdomstolen 260 euro. Rättegångsavgift tas ut också då förvaltningsdomstolen avvisar besvär utan prövning samt då besvär återtas. Avgift tas inte ut om ändringssökanden har framgång i

ärendet:
Förordningsjusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker



LEMLANDS KOMMUN

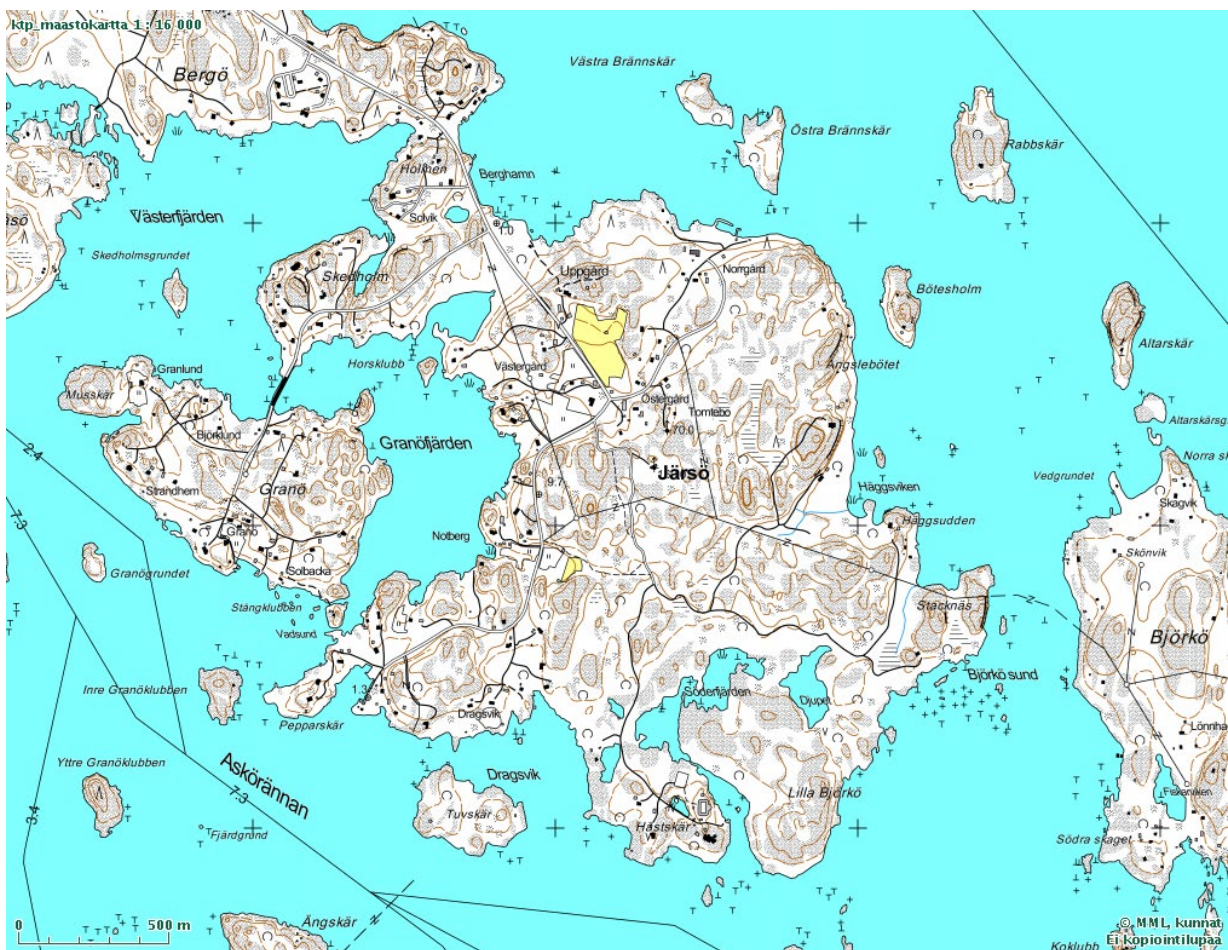
BESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN FÖR NORRÅKER

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 11 juni 2017, reviderad enligt kommunstyrelsens beslut den 15 januari 2018, 4§ och enligt kulturmiljöinventeringen 25 mars 2022.

Områdesbestämning: Detaljplanen omfattar följande fastigheter: 1:15, 1:119, 1:120, 1:122, 1:123, 1:127, 1:128, 1:139, 2:20, 2:139, 2:140, 2:146, 2:147, 876:16, 878:4 och Norråkersvägen samt en del av följande fastigheter: 1:150, 1:92, 1:142 och 878:6 samt vattenområden i Järsö by.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 40826 – 40840 samt gatu-, hamn-, park-, fornminnes- och jord- och skogsbruksområden.

Lägesbestämning Området ligger i norra delen av Järsö huvudö och sträcker sig från korsningen Lemlandsvägen - Norråkersvägen ca 800 m nordost. Områdets markareal är 44,92 ha och vattenareal 1,62 ha.



1. BASFAKTA

11 Planeringssituation

11.1 Generalplan eller motsvarande

Ett förslag till delgeneralplan för Järsö-Nåtö –området är under arbete. Förslaget har behandlats av kommunfullmäktige den 27.06.2012 § 82. Kommunfullmäktige beslöt enhälligt, att delgeneraplaneområdet ska minskas så, att planen omfattar endast fasta Järsö-Nåtö inklusive Slätholm, Björkö och alla öar som har vägförbindelse. I förslaget har planområdet visats som ”område som skall detaljplanläggas förrän nya tomter får styckas”.

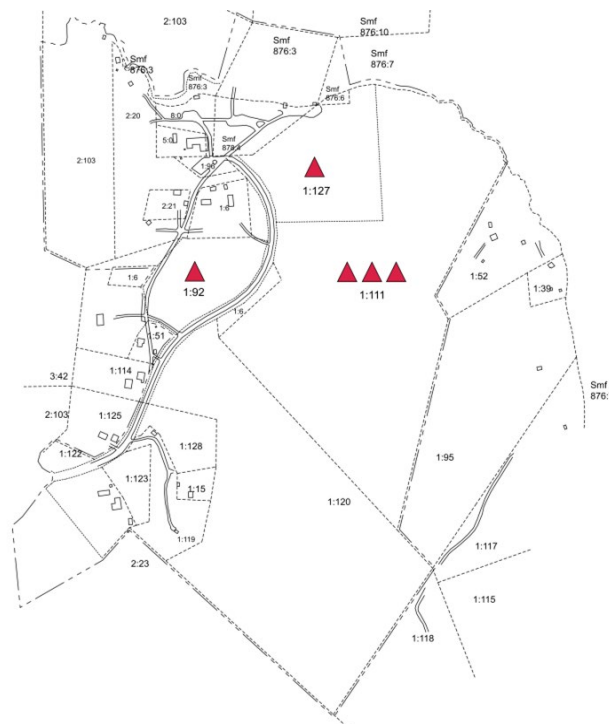
11.2 Detaljplan

Området har inte detaljplanlagts tidigare.

11.3 Byggnadsordning

I kommunens byggnadsordning som senast har ändrats av kommunfullmäktige den 23.10.2013, ges specialbestämmelser för Järsö och Nåtö –området, punkt 4.1:
”den generella grundbyggnadsrätten beräknas för varje fastighet enligt kvoten ett bostads- eller fritidshus per 30 000 m² mark enligt fastighetens storlek den 1 januari 1968. Man tar också i beaktande fastighetsutvecklingen och utnyttjade grundbyggnadsätter fram till dags dato.”

På detaljplanområdet finns tre fastigheter som har grundbyggnadsrätter kvar:
 Sommarberg 1:92 en byggnadsrätt
 Östergård 1:142 (tidigare 1:111) tre byggnadsrätter
 Sommarkulla 1:127 en byggnadsrätt



11.4 Fastighetsregister

Fastigheterna är med i Lantmäteriverkets fastighetsregister. Följande servitut finns enligt lantmäteriverkets jordregister 31.5.2021 på fastigheterna:

Servitutsrätt:

- Norrgård 1:150: Rätt till en 7 m bred väg över Sommarberg 1:92, Landbacken 1:94 och Norrkulla 1:139 (gäller väg till s.k. potatisland).
Rätt till en 8 m bred väg över Sommarberg 1:92 och Östergård 1:142 (gäller väg från Norråkersvägen)
- Tomtebo 1:15: Rätt till väg över Smedjebacken 1:119.
- Landbacken 1:94: Rätt till en 8 m bred väg över Sommarberg 1:92.
- Stadholms-skogen 1:120: Rätt till en väg över Smedjebacken 1:119.
- Norrgård I 2:20: Rätt till en 5 m bred väg över Norrkulla 1:139 och över Sand- och strandplan 878-4 (gäller väg till stranden)
Rätt till en 7 m bred väg över Norrkulla 1:139.
Rätt till en 7 m bred väg över Norrkulla 1:139, Sommarberg 1:92 och Landbacken 1:94 (gäller väg till s.k. potatislandet).
Rätt till en brygga på fastigheten 2:140
- Louiselund 2:146 Rätt till en 7 m bred väg över Norrgård 2:20 och Norrkulla 1:139 (tidigare Skolgården 1:96)
- Ytterstunas 2:140: Rätt till en 5 m bred väg över Sand- och strandplan 878-4, Norrkulla 1:139 och Norrgård I 2:20.
- Norrkulla 1:139: Rätt till en 5 m bred väg över Sand- och strandplan 878-4.

Servitut som belastar fastighet:

- Sommarberg 1:92: Belastas av 8 m vägservitut för fastigheten Landbacken 1:94.
Belastas av 7 m vägservitut för Norrgård 1:150 , Norrgård I 2:20 och Louiselund 2:146 (tidigare Loviselund 2:21) (väg till s.k. potatislandet).
Belastas av 8 m vägservitut för Norrgård 1:150 (infartsväg från Norråkersvägen)
- Norrkulla 1:139: Belastas av ett 7 m brett vägservitut för Norrgård I 2:20, Norrgård 1:150 och Louiselund 2:146.
Belastas av ett 5 m brett vägservitut för Norrgård I 2:20.
Belastas av ett 7 m brett vägservitut för Norrgård I 2:20.
- Östergård 1:142: Belastas av ett 6 m vägservitut för Gåsklev 1:52 som ligger utanför planområdet.
Belastas av 8 m vägservitut för Norrgård 1:150 (infartsväg från Norråkersvägen)
- Smedjebacken 1:119: Belastas av ett 6 m brett vägservitut för Tomtebo 1:15 och Stadholms skogen 1:120.
- Stadholms-skogen 1:120: Belastas av ett 6 m vägservitut för Gåsklev 1:52 som ligger utanför planområdet.
- Solbacken 1:128: Belastas av ett 6 m vägservitut för Gåsklev 1:52 som ligger utanför planområdet.
- Jersögård 1:123: Belastas av ett 8 m bred vägservitut (Lill-Börkö vägen).
- Norrgård I 2:20: Belastas av ett 5 m brett vägservitut för fastighet 2:140.

11.5 Byggnads- och åtgärdsförbud

På området råder inte byggnads- och åtgärdsförbud trots att delgeneralplanläggning pågår.

11.6 Baskarta

Baskartan har uppgjorts av Alandia Map och kompletterats senast 2014. Kartan baserar sig på avvägningar i terrängen och på Lantmäteriverkets fastighetsdatabas. Höjdkurvornas ekvidistans är 1 m.

Efter att baskartan gjordes har följande fastigheter fått ett nytt registernummer:

- Fastigheterna 1:96, 5:0 och 8:0 har sammanslagits till 1:139.
- Fastigheten 1:111 har fått registernumret 1:142.
- Fastigheten 1:6 har fått registernumret 1:150.
- Fastigheten 2:103 har delats till 2:139 och 2:140.
- Louiselund 2:21 har fått registernummer 2:146
- Av fastigheten 2:20 har styckats en ny fastighet 2:147.

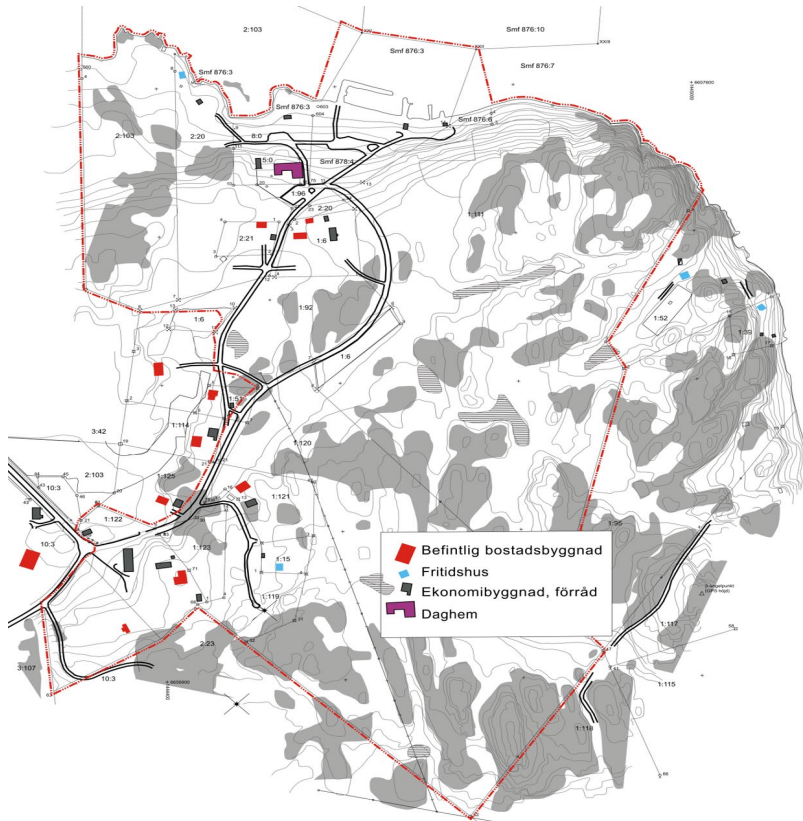
12 Markägande

Lemlands kommun äger fastigheten Norrkulla 1:139 (sammanslagning av Skolgården 1:96, Skoltomten 8:0 och Skoltomten II 5:0) samt Norråkersvägen. Fastigheternas sammanlagda areal är 4,87 ha, dvs. 10,7 % av planområdets markareal. Resten av planområdet är i privat ägo.

13 Bebyggd omgivning

Byggnadsbestånd

Bebyggelse finns i planområdets södra och norra del. På planområdet finns totalt tre åretrunt bebodda egnahemshus, tre äldre bostadshus som används för fritidsboende, ett fritidshus och kommunens daghem där också en samlingslokal finns.



Utanför planområdet, vid Norråkersvägen finns ytterligare fyra året runt bebodda bostadshus.

Byggnadernas ålder och stil är varierande. Detta innebär dock inte, att miljöbilden skulle vara på ett negativt sätt brokig, eftersom byggnaderna ligger glest och är skyddade av växtligheten. Kulturbyrån inventerade planområdet under augusti – september 2021 (bilaga A). Enligt inventeringen finns på området två områden som fyller kriterier för kulturmiljö (Östergårds-gården vid vägskälet Järsövägen-Norråkersvägen och Norrgård-Louiselund söder om daghemmet) samt två byggnader som klassas som kulturhistoriskt värdefulla (Norrgårds huvudbyggnad 1:150 och Tomtebo 1:15). För dessa områden och byggnader rekommenderas skyddsbestämmelser i detaljplanen.



Norrgård-Louiselunds kulturmiljö



Östergårds kulturmiljö



Tomtebo 1:15. Bostadshuset är en liten torpstuga, enligt uppgift uppförd i mitten av 1800-talet. Ett lider av yngre datum är också bevarat, men i övrigt är den äldre bebyggelsen försvunnen och ersatt av nyare byggnader för fritidsbruk. Bostadshuset är ett sällsynt välbevarat exempel på en äldre typ av enkelstuga med bevarade ålderdomliga byggnadsdetaljer såsom inåtgående ytterdörr, utknutar med knutlådor m.m. och illustrerar tydligt den obesuttna befolkningens levnadsvillkor under 1800-talet och första hälften av 1900-talet. Det har byggnadshistoriska och socialhistoriska värden förstärkta av autenticitet och sällsynthet-representativitet. (Bild från kulturmiljöinventeringen)



Norrgård 1:150. Bostadshuset på Norrgårds uppfördes i sin nuvarande utformning på 1920-talet och ersatte en mindre torpstuga. Det är till sin exteriör mycket välbevarat till såväl utformning som materialautenticitet. Gårdsmiljön med de något yngre byggnaderna visar utvecklingen till ett mindre småbruk och illustrerar landsbygdsbefolkningens gradvis ökande välstånd under 1900-talet. Bostadshuset besitter byggnadshistoriska, socialhistoriska och miljöskapande värden förstärkta av autenticitet och kvalitet.

På kommunens fastighet Norrkulla 1:139 (tidigare Skoltomten 5:0) stod en gammal lärarbostad som 2013, när detaljplaneringen påbörjades, användes som förråd. Byggnaden var i dåligt skick men skyddsvärd. Den revs dock år 2018 i samband med daghemmets nybygge.



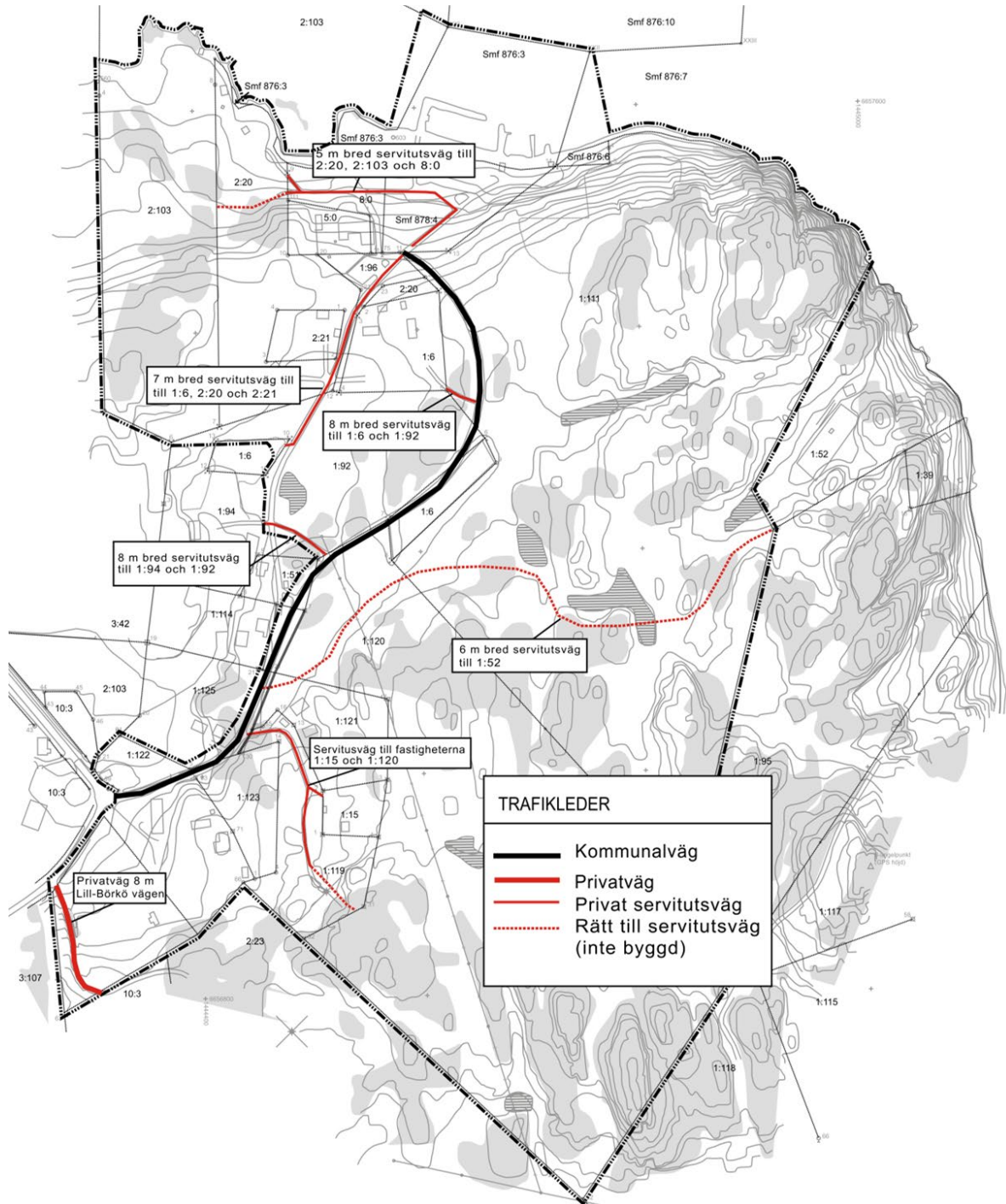
Louiselunds huvudbyggnad



Lärbostad på Skoltomten 5:0 (nu fastighet 1:139, byggnaden har rivits 2018)



Jordkällare på Norrgård II 2:20 (nu fastighet 2:147)



Trafikleder och hamnområden

Områdets huvudväg är Norrakersvägen som delar området i två delar. Körbanan är 5 m bred och asfalterad. Själva vägområdet (körbana, diken, vägrenar) är 9 – 15 m bred. Norrakersvägen slutar vid kommunens daghem Norrkulla. Tomterna som inte gränsar till Norrakersvägen ansluter till den via privata servitutsvägar.

Vägen fortsätter som privatväg från daghemmet till hamnen vid norra stranden. I hamnen finn båtplatser vid vågbrytarna och bryggor för ca 20 båtar. Hamnen använd förutom av dem som bor på fasta Järsö också av dem som har stugor i Järsö skärgård. Parkeringsområdet är trångt och flera parkeringsplatser behövs.

14 Kommunalteknik

Huvudvattenledning och avloppsledning kommer till Järsö i sjökabel från södra Nåtö. Kabeln kommer i land på Bergö, går snett över Innerstunas detaljplanerade område till Järsövägen och följer sedan Järsövägen till Skedholm och snett sydväst till Langnäs vägen. Därifrån kommer de till korsningen Järsövägen-Norråkersvägen och vidare över fastigheterna 1:122, 1:125, 1:114 och 1:94 till den gamla, upphörda vägen och följer den ända till Norrkulla. Från dessa huvudledningar har tomtledningar dragits till en del av de befintliga egnahemshusen (ledningsnät bilaga 3).

Eloperatör på området är Mariehamns Elnät Ab. El till området kommer via kablar och luftledningar. I framtiden skall alla luftledningar på planområdet ersättas med kablar. Elkabel kommer till södra delen av fastigheten 1:92 där den växlas till 10 kW luftledningen som fortsätter över fastigheten 1:120 söderut.

Telefonoperatör på området är Mariehamns Telefon. Telefonledningar på planområdet är tills vidare luftledningar. Mariehamns telefon äger fastigheten Smedjebacke 1:119 i områdets södra del. På fastigheten finns en telefonmast.

15 Naturmiljö

Planområdets terräng och växtlighet är varierande. Hela området har inventerats senast år 1999 av två botanister från Helsingfors universitet. I inventeringen noterades inga skyddsvärda biotoper på planområdet. Däremot påträffades skyddsvärda områden av lundkaraktär i närheten, utanför planområdets gräns. Miljön på planområdet inventerades ytterligare av områdesarkitekten våren och hösten 2015. Denna inventering syftade i första hand till bedömning av byggbar mark och kulturmiljöer.

Höjdskillnaderna på området varierar från +0.00 till +21.00 m. Den högsta punkten ligger i områdets nordöstra del med en slående vacker utsikt över havet.



Utsikt norrut från Järsö högsta bergtopp på fastigheten Östergård 1:142

Stränderna är låglänta och steniga bortsett från fastighetens 1:14 nordöstra strand, där berget stupar brant från + 20 m till havet.

Största delen av området består av berg och impediment. I östra och sydöstra delar av området finns flera svårframkomliga områden med stenblockar och tätt busksnår. Trädarter som växer på området är många. På bergområden dominerar tall och låga enbuskar med ljung och olika lavar som undervegetation. Mellan dessa karga bergområden finns blandskogar av Vaccinum-Myrtrillustyp med bl.a. ask, rönn, björk och al. Undervegetation består av blåbär, lingon och gräs. Några mindre sankmarkområden har bildats i fördjupningar mellan bergen. På dessa områden växer tätt albestånd med gräs, ormbunkar och mossa som undervegetation. På planområdet finns inte åker- eller ängsmark. Rester av en tidigare mindre åker, som håller på att växa igen, ligger vid Norråkersvägen.



Sankmark på fastigheten 1:92



Samfällid strand vid fastigheten 1:139

16

Fornminnen

Museibyrån genomförde en arkeologisk fältinventering på planområdet i slutet av 2014 (bilaga 4, arkeologisk inventering). I samband med denna inventering dokumenterades sammanlagt 11 arkeologiska objekt, varav tre objekt bedömdes uppfylla kriterier för fasta fornlämningar (skall skyddas) och åtta objekt för kultur lämningar. De påträffade fasta fornlämningsobjekten består av en tillfällig övernattningsplats i södra delen av fastigheten 1:120 och två stenrösen uppe på berget i norra delen av fastigheten 1:142. De påträffade kulturlämningarna är kopplade till sentida agrar verksamhet strax sydost och nordost om tidigmoderna Järsö by. Därtill dokumenterades ytterligare två objekt, som anses som ett recent stenröse och som naturformation.



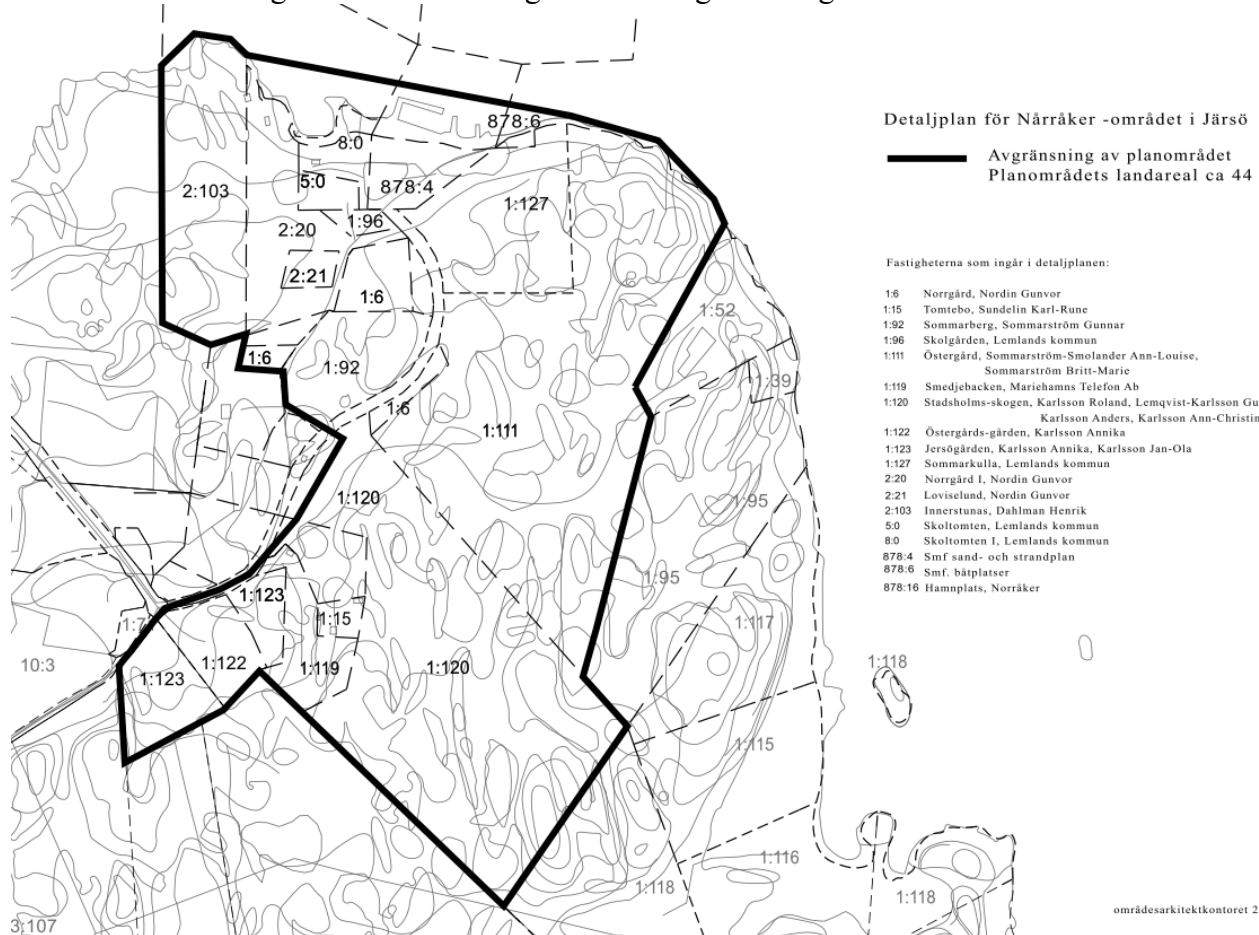
Vy från norr över odlingslandskapet i bykärnan med bebyggelsen på Östergård i fonden. (Bild från kulturmiljöinventeringen)

2. MÅLSÄTTNINGAR

Initiativet till detaljplaneringen har tagits av Lemlands kommun. Målsättningarna för detaljplanen godkändes av byggnads- och miljönämnden den 28 maj 2013, 85 §.

1. Planområde

Planområdets fastigheter/delar av fastigheter samt ägare framgår av kartan nedan.



Efter samrådsmötet den 11.6.2015 beslöts planområdet utvidgas så, att det omfattar hela fastigheten Östergårds gård 1:122, dvs. skiftet som ligger på norra sidan av Norråkersvägen tas med i planen.

Efter samrådsmötet den 10.12.2015 beslöts att lämna en del av fastigheterna 1:150 och 1:94 utanför planområdet, eftersom vägdragning via dessa områden motsattes och områdena inte mera behövdes för en fungerande helhetslösning.

2. Planläggningsavtal

När ett förslag till detaljplan är färdigt, skall dess genomförande definieras i ett separat planläggningsavtal som godkänns av kommunen och markägarna innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

3. Exploaterig

Området planläggs i första hand för egnahemsboende med relativt stora tomter. Medelstorlek på tomterna skall vara ca 2000 m² för att kunna bevara områdets landsbygdskaraktär. Minsta tomter på området får inte understiga 1500 m².

4. Kommunalteknik

Alla tomter skall anslutas till kommunens avlopps- och vattenledning.
Områden för gemensamma sopstationer skall reserveras.
Behovet av separata gång- och cykelvägar torde inte föreligga men slutlig bedömning görs i samband med detaljplanlösningen.
Behovet av nya gator skall minimeras.

5. Service

Förutom det befintliga daghemmet reserveras inte områden för kommunal eller privat service. Planbestämmelserna för kommunens fastighet Sommarkulla 1:127 bör dock formuleras så, att de möjliggör förverkligandet av olika boendetyper, t.ex. serviceboende, stödboende eller självständigt boende på denna fastighet samt möjligheten att behålla området som en helhet eller vid behov bilda egna tomter för olika boendetyper.

6. Grönområden

Grönområden kan bestå av skogsbruksområden och parkområden. De skall planeras så, att de bildar ett sammanhängande område eller grönkorridor med möjligheten att bevara träd. Med beaktande av tomternas storlek får andelen av grönområden understiga det allmänt använda kravet 50% av planområdet.

7. Strandområden

Stranden reserveras som rekreationsområde bortsett från de befintliga, bebyggda strandfastigheterna. Utbyggnadsmöjligheter för den befintliga småbåtshamnen bör undersökas. En allmän simstrand skall anvisas vid kommunens fastigheter.

8. Värdefull natur, fornminnen och kulturmiljö

Områdets natur inventeras, om landskapets miljöbyrå anser att de gamla inventeringarna är för övergripande. Eventuella fornminnen utreds av museibyrån. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader beaktas i planen så, att ny bebyggelse inte försämrar den vackra miljön utan skall anpassas till den.

3. DETALJPLAN

3.1. Totaldimensionering

Den totala markanvändningen på planområdet är följande:

	Areal ha	% av planområdet
Kvartersområden	16,89	36
– BE (egnahemsbyggnader)	– 9,94	
– BER, BR (egnahems- och radhus)	– 1,51	
– BJ (byggnader för boende, jordbruk och turism)	– 3,30	
– A (allmänna byggnader)	– 2,14	
Parkområden	9,75	21
– PN (i naturtillstånd)	– 8,87	
– PL (lekpark)	– 0,37	
– PS, (simstrand)	– 0,56	
	14,37	30
	– 14,37	

– Jord- och skogsbruksområden LM (skogsbruksområde med särskilda miljövärden)	0,41	0,9
Specialområden	– 0,36	
– EM (område för telefonmast)	– 0,05	0,1
– ES (område för samhällsteknisk försörjning)	0,05	6,0
Fornminnesområden SF	2,72	
Småbåtshamn TB	– 1,1	
– markområde	– 1,62	
– vattenområde	2,46	5,0
Gatuområden		
Totalt	45,04 +1,62 vatten	100

Som helhet blir planområdet lågexploaterat. Av området har endast 36% reserverats för byggande och 5% för vägar. Eftersom de nya tomterna ligger i anslutning till den befintliga bebyggelsen får området dock en tydlig bykaraktär.

Tomtantal

	Befintliga	Nya	Totalt
Egnahemstomter (BE)	4	31	35
Radhustomter (BR)	-	2	2
Kombinerade egnahems- eller radhustomter (BER)	-	1	1
Andra (BJ)	2	-	2
Allmänna byggnader (A)	1	1	2
Totalt	7	35	42

3.2

Invånarantalet

På nya bostadsområden räknas medelstorleken på ett egnahems hushåll enligt 2,5 personer/hushåll och på radhus hushåll 1,5 personer. Det totala antalet hushåll blir sannolikt följande: 34 nya egnahemshushåll (BE och BER -områdena) och 10 radhushushåll (BR -områdena). Invånarantalet skulle då växa med ca 100 nya invånare. Detta kommer dock inte att ske inom närmaste åren, eftersom förverkligandet av kommunalteknik tar sin tid och markägarna säljer tomterna enligt egna beslut.

3.3

Markanvändning i detalj

Egnahemstomterna (BE, BE-1, BER, BJ)

Tomtstorlek varierar från 2100 m² till 8000 m². Medelstorlek är ca 2400 m². Det är motiverat att planlägga ganska stora tomter på detta område, eftersom terrängen är bergig och höjdskillnaderna kan vara stora på begränsade tomtområden. På stora tomter kan man lättare placera byggnaderna så, att schaktningar och utfyllnader kan minimeras.

På varje tomt får en bostadsbyggnad byggas. Den får omfatta högst en bostad. Förutom bostadshus får två separata ekonomibygnader byggas. I en av ekonomibygnaderna får också en mindre bostadslägenhet om högst 50 m² placeras.

Byggnadsrätt har getts antingen via exploateringstal, procentandel av tomtens areal eller i kvadratmeter våningsyta. Procentandel har använts i kvarteret 40840, där tomterna är större än i andra egnahemskvarteren. Totalt 5,5 % av tomtarealen får

bebyggas, vilket innebär, att byggnadsrätten blir ca 317 - 420 m²vy på dessa tomter. På de bebyggda tomterna, där det finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller som annars är ”färdigt bebyggda” har byggnadsrätt angivits i m²vy så, att den motsvarar den bebyggda våningsytan på tomterna. Möjlighet att bygga en mindre ekonomibygnad, garage eller förråd har dock beaktats. På andra tomterna har byggnadsrätt angivits med exploateringsstal som varierar från 0,12 till 0,15 beroende på tomtstorleken och våningsantalet på tomten. Våningsantalet varierar beroende på tomtens läge i bybilden samt på terrängen. Vid Norråkersvägen och i närheten av den kulturhistoriskt värdefulla miljön är våningsantalet I½ för att anpassa de nya byggnaderna till den befintliga bebyggelsen. På de helt nya områdena som inte direkt syns till Norråkersvägen är våningsantalet I⅓. På områdena som syns långt till havet är våningsantalet I.

Byggnadssätt har reglerats mera detaljerat endast på tomterna som ligger vid Norråkersvägen och kompletterar den befintliga bybilden. Dessa tomter har beteckning BE-1. Byggnaderna skall ha åstak med taklutning mellan 27° – 35°. Fasadmaterial skall bestå av trä men i mindre delar får också puts användas. I kvarteren 40828 (tomterna 4 - 7) och 40839 är våningsantalet I½ obligatoriskt. Om man inte vill bygga en vindsvåning, skall byggnaden ha ett förhöjt fasadliv som ger ett intryck av I½ -våningshus. Vid vägskälet Järsövägen-Norråkersvägen ligger kvarteret 40827 som omfattar en tomt. Detta område har tagits med i planen för att genom byggandet kunna förbättra miljön där fyllnadsmassor och ett nybygge med en främmande stil stör landskapsbilden. Kvarteret hör till Östergårds kulturmiljö och på tomten står en gammal rian som har en hög kulturhistoriskt värde. Två byggnadsytor har anvisats på tomten, en för den gamla rian för att möjliggöra bevarandet och andra för ett nytt egnahemshus öster om rian. Nya byggnader ska anpassas till de gamla byggnaderna i miljön.

Kvartersområden för egnahem samt byggnader för jordbruk och turism (BJ).

BJ -områdena två gårdsmiljöer av gamla jordbrukslägenheter, Östergårds-gården 1:122 och Norrgård 1:150 + Louiselund 2:21 med tillhörande ekonomibygnader: stenladugårdar, mangårdsbyggnader och flera ekonomibygnader. P.g.a. användningen av den befintliga bebyggelsen har områdena betecknats som kvartersområde för egnahem och byggnader som behövs för jordbruk eller turism.

Områdena som är värdefulla med tanke på bybilden

Gårdsmiljöer som bildas av byggnaderna på fastigheterna 1:122 och 1:123 (Östergård) och 1:150, 2:146 och 2:20 (Norrgård – Louiselund) har anvisats som kulturhistoriskt värdefulla helheter och två byggnader har anvisats som K -märkta: Torpet på Tomtebo 1:15 och Norrgårds 1:150 huvudbyggnad enligt kulturmiljöinventeringen. Planbestämmelsen baserar sig på plan- och byggförordningens 7§ punkt 16. På områdena skall den befintliga gårdsmiljön bevaras. Vid reparation och underhållning av de gamla byggnaderna skall deras proportioner, fasadernas utseende, färgsättning, takform och fönstertyp bevaras. Också alla nya byggnader skall anpassas till de befintliga byggnaderna när det gäller fasadmaterial, takform, färgsättning och huskroppens proportioner. I fall om någon av de gamla byggnaderna blir förstörd, skall den ersättande byggnaden ha samma proportioner och placering som den tidigare. På området har ny byggnadsrätt anvisats enligt följande Östergårds-gården ca 100 m²v-y på 1:122 och ca 250 m²v-y på 1:123, Norrgård 1:150 ca 100 m² våningsyta och Louiselund 2:146 ca 120 m²v-y.

Denna volym kan anpassas till de befintliga byggnaderna utan att miljöbilden försämrans.

Radhustomter (BR)

På kommunens fastighet 1:127 har två radhustomter anvisats. Tomternas arealer är 3870 m² och 3250 m². Exploateringstalet är 0,18 och byggnadsrätt blir 687 respektive 585 m²vy. Tomterna ligger synligt på berget och därför är våningsantalet I. Höjdskillnaderna på den nordligare tomtens byggnadsyta är 6 m och därför är våningsantalet på denna tomt ½I, dvs. hälften av källarvåningen får användas för bostadsutrymmen. Källarvåningen får dock inte stiga mera än högst 0,5 m ovanpå den befintliga, högsta markhöjden vid byggnadens sockel för att hålla byggnadernas totalhöjder relativt låga och undvika, att bebyggelsen blir störande synlig i landskapsbilden. På tomterna kan byggas totalt ca 10 bostadslägenheter.

Allmänna tomter (A)

På planområdet finns två tomter för kommunens allmänna servicebehov. Tomternas exakta användning har inte definierats, eftersom det för tillfället inte finns någon specificerad service som behövs på området. Den andra tomten är bebyggd med daghem och samlingslokal. Samlingslokalen är svårt mögelskadad och skall rivas och daghemdelen byggas ut. Tomten delas i två delar av en gårdsgata. På strandsidan av tomten har en byggnadsyta för en lätt förrådsbyggnad anvisas. Byggnadsytan ligger lägre än + 2m. Därför är byggnadsrätten endast 15 m² vilket räcker för ett leksaksförråd, soptak osv. av lätt konstruktion. På södra sidan av tomten finns ett parkeringsområde där det ryms ca 25 bilplatser för föräldrar som hämtar sina barn. Utrymme för personalens bilar finns på norra sidan av tomten. Möjliga användningar för den andra tomten är t.ex. olika former av service- eller stödboende. Våningsantalet på den bebyggda daghemstomten är ½I och på den nya tomten I½. Exploateringstalet på båda tomterna är 0,25.

Park- och jord/skogsbruksområden (PN, PS, PL, LM)

De mindre områdena som finns mellan tomterna har anvisats som park i naturtillstånd (PN). Dessa områden får växa fritt men varsamma gallringar och skötselåtgärder är tillåtna.

Områdets gemensamma, större lekpark om 3700 m² (PL) har anvisats i östra delen där den omges av väg-, park- och skogsområden. På detta område får också en mindre servicebyggnad uppföras som kan fungera som regnskydd ock leksaksförråd, om i parken ordnas övervakad lekverksamhet. Alla bostadstomterna är också så stora, att gungor och sandlådor för mindre barn ryms bra på tomterna.

Vid den samfälliga stranden norr om daghemmet har anvisats en simstrand. Området är dock inte optimalt för detta ändamål och en simstrand som fyller EU:s krav kan inte anläggas där. Det finns dock inte bättre stränder för ändamålet och eftersom området redan används som simstrand, har den anvisats också i planen. Förrådet som får byggas på daghemstomtens strandskifte kan användas också för simstrandens behov. En mindre badplats kan anläggas öster om båthamnen, vid stranden på kommunens fastighet 1:127 i anslutning till båtbygggor. Området har anvisats med beteckningen bds. För badplatsens behov har 10 m²vy byggnadsrätt anvisats.

Större, enhetliga skogsområden samt bergimpediment har anvisats som jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövården (LM). Områdena sköts som vanliga skogsbruksområden men åtgärder som påverkar negativt landskapsbilden är förbjudna. Dessa är bl.a. sprängning av berg, utjämning, fyllning och kalhugning av

trädbeståndet. Bestämmelsen baserar sig på områdets känsliga natur och vikten i landskapsbilden. Fastän på området inte finns skyddsvärda biotoper, är växtligheten och trädbeståndet mångsidig från karga barrskog till lövskog av lundkaraktär och bildar skyddade häcknings- och vistelseområden för olika fågelarter och vilt.

De fritids- och bastubyggnader som finns på LM -område får bevaras men om- och tillbyggnad av dem samt ändring av användningsändamålet avgörs av byggnadsnämnden. Byggnadernas våningsyta får dock inte stiga över 60 m².

Fornminnesområden (SF)

Enligt museibyråns inventering finns på planområdet två fornminnen. Dessa har anvisats som fornminnesområden. Det ena ligger högt uppe på berget i norra delen av fastigheten Östergård 1:142 och består av två stenrösen, det andra ligger i södra delen av fastigheten Stadsholmsskogen 1:120 och är en tillfällig övernattningsplats som har använts under jakt- och fiskeresor.

Hamnområden och båtbyggor (TB)

Den befintliga hamnen som ligger på ett samfällt område vid norra stranden har anvisats som hamnområde. Med i det har också tagits ca 1,6 ha av det samfällda vattenområdet, där det för tillfället finns en längre och en kortare vågbrytare med båtplatser för ca 20 båtar. På vattenområdet får enligt planen byggas båtbyggor och vågbrytare. Antalet båtplatser har inte definierats. Om alla nya invånare vill ha en båtplats i hamnen, behövs både nya byggor och bilplatser. Det gamla vägservitutet som har lett genom hamnen till fastigheterna 1:139, 2:20 och 2:140 skall i samband med detaljplanen upphävas. Detta underlättar ombyggnad av hamnens parkeringsområde. I hamnen får också byggas förråd och sjöbodar enligt behov. Den totala byggnadsrätten är 180 m²vy. Det nuvarande parkeringsområdet kan byggas ut så att det totala antalet parkeringsplatser blir 62. Ett förslag har anvisats i illustrationsbilden. Förutom bilplatser finns det utrymme för förvaring av båttrailer. Öster om TB -området har en mindre strandsträcka reserverats för båtbyggor för de tomter som finns i kvarteren 40835 - 40837. Väg till området går via TB -området. I anslutning till båtbyggor får också mindre sjöbodar byggas. Bodarna får vara högst 3 m²vy. De skall ha åstak och träfasad. Takmaterial får inte vara reflekterande (plåt, plastad plåt). Den totala byggnadsrätten är 60 m²vy, dvs. totalt 20 bodar kan byggas.

Gatuområden och servitutsvägar

I detaljplanen upphävs följande vägservitut:

- Ett 5 m brett vägservitut som belastar fastigheterna 878:4, 1:139 och 2:20. Vägen leder till de ovannämnda fastigheterna och vidare till fastigheten 2:140. Den ska ersättas med en gata, eftersom det planläggs sju egnahemstomter öster om Skoltomten 1:139 och trafiken förutsätter en bredare väg. För tillfället går den smala servitutsvägen över daghemstomten och försvårar också utvidgningen av parkeringsområdet i hamnen. Det visade sig dock omöjligt att hitta en ny placering för vägen. Därför har vissa justeringar gjorts för dess nuvarande dragning:
 - Vägen breddas till 10 m (5 m körbana och 2,5 m för vägrenar och diken på båda sidorna).
 - Vägen dras rakt ner från Norråkersvägen genom skogsdungen i västra delen av hamnområdet. Den del av hamnområdet som ligger mellan vägen och daghemstomten införlivas med daghemmets tomt. Vägens längd lutning i backen blir ca 8 %, viket kan accepteras när det är fråga om en tomtgata.

- Den del av vägen som går över daghemstomten byggs som gårdsgata, där vägbredden minskas till 6 m (3m körbana och 1,5 m vägrenar på båda sidorna). Området är plant och diken ska rörläggas.
- En vändplan byggs i gatans västra ända.
- Ett 6 m brett vägservitut som belastar fastigheterna 1:142, 1:120 och 1:128 och har grundats vid lantmåteriförrättning som vägförbindelse till fastigheten 1:52. Vägen har dock inte byggts och den upphävs med denna detaljplan. Servitutet ersätts av en gata från Norråkersvägen till kvarteret 40834 och därifrån som privat servitutsväg till fastighetens 1:52 västra rå. På hösten 2016 har denna nya servitutsväg till 1:52, 1:95 och 1:39 redan grundats vid en lantmåteriförrättning. Från denna servitutsväg kan vid behov också en vägenslutning dras till 1:117 som ligger utanför planområdet.
- Vägservitut över 1:119 till 1:120. Vägen har inte byggts. Servitutet upphävs inte men till fastigheten 1:120 kommer man också via en ny gata från Norråkersvägen.

Norråkersvägen har anvisats som gata, dock så att den har breddats österut med ett ca 6 m brett område för anläggandet av en gång- och cykelväg. Norråkersvägens västra gräns ändras inte. Terrängen är delvis bergig och byggnaderna på fastigheterna 1:122 och 1:128 (kvarteren 40826 och 40827) står nära vägen. På dessa ställen bör man bygga gc-vägen med kantsten i direkt anslutning till körbanan. I planen har detta anvisats med beteckningen ”instruktiv placering av gång- och cykelväg på gatu- och parkområden. Den föreslagna gc-vägen innebär att den befintliga Norråkersvägens areal växer med 0,3 ha. Förutom gc-vägen vid Norråkersvägen har i planen anvisats två korta gc-vägar som används också som infartsvägar till tomterna. Dessa ligger vid södra och norra gränsen av fastigheten 1:92 och används av fastigheten 1:94 som inte är med i planen samt två nya tomter som styckas från Sommarberg 1:92. Från Norråkersvägen viker av fyra nya gator som leder till de nya bostadskvarteren. I placeringen av gatorna har terrängförhållandena spelat den viktigaste rollen. Gatornas standardbredd är 10 m men på några svåra, bergiga ställen är bredden bara 8 m. Gatubredden 10 m består av en ca 5 m bred körbana och 2,5 m:s vägren- och dikesområden på båda sidorna. Längden på de nya gatorna är 1,15 km och areal 2,45 ha.

Förutom gatorna finns i planen vägar som har anvisats som körförbindelser. Skillnaden mellan gator och körförbindelser är, att kommunen bygger och underhåller gatorna medan körförbindelserna är privata och markägarna står för både anläggandet och underhållet av dem.

Kommunalteknik

Den befintliga bebyggelsen är redan ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät. Både huvudvattenledning och avloppsledning kommer till området från Langnäs vägen i sydväst. Ledningarna går vidare till kommunens daghem över bergimpedimentet och under den gamla byvägen. Största delen av tomterna ligger högre än avloppsledning men från de strandtomterna i kvarteret 40841 ska avloppsvattnet sannolikt pumpas upp till nätet.

Vid Norråkersvägen har en ca 470 m² stor tomt för en större återvinningsstation reserverats. Den ligger ungefär på samma plats där den nuvarande återvinningsstationen finns. På tomten finns byggnadsrätt för högst 60 m² stor byggnad samt utrymme för bilparkering. På området kan också andra kommunaltekniska anläggningar byggas, såsom pumpstation eller transformator.

4. PLANENS KONSEKVENSER

Likabehandling av markägare och konsekvenser för kommande markplanering.

När planeringen sker i en omvänd ordning där detaljplanen kommer före generalplanen ska man utreda om detta eventuellt påverkar likabehandling av markägare vid den kommande detaljplaneringen av de andra delarna på Järsö och Nåtö. Frågan är då om likabehandling av markägare betyder att alla har rätt att få sin mark detaljplanerad och rätt till samma exploatering som markägare i de tidigare antagna detaljplanerna.

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen sträva till likabehandling av markägare i all markplanering. I lagen stadgas dock inte, hur likabehandling definieras. Av plan- och bygglagens innehåll framgår dock klart, att i markplaneringen jämförs inte markägare med varandra utan jämförelsen gäller mark. Mark som har likadan beskaffenhet, byggbarhet, läge till befintlig infrastruktur, landskapsmässigt värde och typ av bebyggelse ska behandlas lika. På likadana markområden ska likadan exploateringsrätt gälla.

På Järsö – Nåtö -området har markägarnas grundbyggnadsrätt definierats i byggnadsordningen. Mera byggnadsrätt kan fås endast genom detalj- eller generalplaneringen. Kommunen som har planläggningsmonopol på sitt område har till följd av detta också rätt att bestämma, vilka områden som ska exploateras och var bebyggelsen ska förtätas, nya service byggas och ny infrastruktur anläggas för att skapa en ekonomisk, fungerande och hållbar samhällsstruktur. Alla områden lämpar sig inte för tätbebyggelse, på några områden motsätter sig också markägare detta. Det är inte fråga om ojämlig behandling av markägare om en ägare till sankmark eller obyggbart blockfält inte får samma byggrätt som en ägare till ett utmärkt moränområde där anläggandet av kommunalteknik är förmånligt och som ligger på ett område där bebyggelsen enligt kommunens utvecklingsplan ska förtätas. Kommunen är inte heller ersättningsskyldig i den är typen av fall. Fastän delgeneralplanen för Järsö – Nåtö inte är antagen finns det så mycket basmaterial angående skyddsvärd natur, markens beskaffenhet, förutsättningar att bygga infrastruktur och också markägarnas åsikter angående eventuella ändringar i boendemiljön, att kommunen har tillräckliga grunder att välja, vilka områden i byarna som ska detaljplaneras och hur stor exploatering som ska godkännas.

Det finns för tillfället tre fastställda detaljplaner i Järsö. Beslutet om detaljplaneringen av områdena har tagits med hänsyn till den helhet som Järsö-Nåtö bildar men det har också beaktats kravet på att utveckla andra byarna i kommunen. Exploateringen har skett på alla detaljplanerade områden enligt markens beskaffenhet. T.ex. stadens friluftsområde med Natura 2000 -området (62 ha) omfattar endast naturskydds- och friluftsområden, Bergö (7 ha) och Langnäs (35 ha) har planerats för boende med stora tomter där andel av tomtmark är ca 44 % av totalarealen. Exploateringen på Norråker är ännu lägre, bara 36 % av området är tomtmark. Markägarnas exploateringsrätt varierar på alla dessa områden, eftersom de inte äger likadan mark och det är mark som i detaljplaneringen likabehandlats. Med en måttlig exploatering och jämförelse av mark kan detaljplaneringen av Järsö – Nåtö fortsätta utan att förutsättningarna för utvecklandet av byarna enligt de krav som plan- och bygglagen ställer skulle äventyras eller att markägarnas likabehandling till följd av detta skulle åsidosättas. Det ska också noteras, att plan- och bygglagen förutsätter att natur, kulturmiljöer, landskapsbilden och fornminnen ska inventeras i samband med detaljplaneringen och att resultatet av

dem ska beaktas i planen. Exploateringen kan inte köra över skyddsvärda områden eller lämna markens beskaffenhet obeaktad. Det kan konstateras, att detaljplaneringen av Norråker inte försvårar den framtida delgeneralplaneringen av Järsö – Nåtö eller bildar en prejudikat som skulle leda till överexploatering av byarna eller åsidosätta likabehandlingen av markägarna.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Gårdsmiljön som bildas av byggnaderna på fastigheterna 1:122 och 1:123 (Östergård) och 1:150, 2:146 och 2:20 (Norrgård – Louiselund) har anvisats som kulturhistoriskt värdefull helhet och två byggnader har anvisats som K -märkta: Torpet på Tomtebo 1:15 och Norrgårds 1:150 huvudbyggnad enligt kulturmiljöinventeringen. Planbestämmelsen baserar sig på plan- och byggförordningens 7§ punkt 16. Bestämmelsen anses inte vara oskälig för ägarna och förorsakar därför inte ersättningsskyldighet för kommunen eller landskapet. Norrgård - Louiselund har fått som kompensation ny byggnadsrätt totalt ca 220, Östergårds-gården ca 350 och Tomtebo ca 180 m²v-y. Om ägarna kan bevisa att bestämmelsen vållar oskäligt men, ska detta i så fall ersättas. Eftersom det inte stadgas i plan- och bygglagen vem som ska stå för ersättning, avgörs detta först efter att men och dess grad har kunnat pålitligt bevisas. I detta sammanhang avgörs också på vilket sätt menet ersätts (t.ex. utökad exploateringsrätt utöver det som redan har anvisats).

Ekonomiska konsekvenser.

Det finns färdigt byggt basservice på området. Tillbyggnad av daghemmet blev färdig 2019 och har kapacitet för 33 barn (12 st. 0 -3 år, 21 st. 4 -7 år). Stamledningarna för avlopp och vatten har dragits till området. Elnätet täcker hela området. Huvudgatan (Norråkersvägen) är färdig och asfalterad. Sop- och sorteringsstationen finns. Det som återstår är att bygga 1,15 km nya gator, en gång- och cykelled vid Norråkersvägen, en eventuell pumpstation samt vatten- och avloppsledningar från stamledningarna till tomtgränser. Kostnadsfördelningen mellan kommunen och markägarna kan regleras i planläggningsavtal så att byggandet inte belastar kommunen alltför mycket eller att andra kommundelar blir lidande p.g.a. utvecklingen i Järsö.

Antalet skolbarn kommer också att växa när nya hus byggs. Barnen från området går i skola i Mariehamn och större antal barn innebär eventuellt en ändring i kommunernas gemensamma avtal.

För markägarna blir ekonomiska konsekvenser positiva, när mark som inte har större lant- eller skogsbruksvärde kan säljas som tomtmark.

Konsekvenser för natur.

Norråkerområdet hör inte till de ur naturvårdssynpunkten värdefulla områden i Järsö. Området är bergigt och till följd av detta saknas skyddsvärda biotoper. De fuktigare bergsskrevor med lumrigare växtlighet som har noterats vid kartläggning av området ligger inom jord- och skogsbruksområdena och berörs inte av byggandet. Naturliga avrinningskorridorerna har inte stängts genom byggande utan lämnats som grönområde eller utnyttjats som gatuområden där vatten kan ledas vidare via diken eller rör. Gatunätet förutsätter sprängningar men för att minimera detta har vissa gatuavsnitt anvisats smalare än standardbredd. Ledningarna placeras under gatorna och förutsätter inte extra sprängningar. Vid Norråkervägen är miljöändringen stor men inga omistliga naturvärden förloras. Det värdefullaste området dvs. landskapsbilden

österifrån och från sjön mot Järsö bevaras när byggandet koncentrerar sig vid Norråkerväge och våningsantalet är lågt. Östra delar lämnas som jord- och skogsbruksmark där de ansluter sig till större, oplanerade skogsområden och bildar en vidare helhet för djur- och fågellivet.

Sociala konsekvenser

På planområdet finns två fast bebodda bostadshus och fyra byggnader som används som sommarbostäder. I nära anslutning till planområdet finns tre bostadshus och två sommarstugor. För dessa invånare är ändringen stor men endast en sommarstugeägare som har tre sommarbostäder inom planområdet har upplevt ändringen negativt. Två sommarstugor utanför planområdet har redan fått nytta av planen genom att en servitutsväg kunde i samråd med lantmätare byggas över planområdet till östra stranden dit man tidigare kunde komma endast med båt eller till fots genom skogen. Ändringen på planområdet sker sannolikt långsamt eftersom styckning av tomter beror helt på markägarnas intresse att sälja. Då finns det tid att anpassa sig till ändringen.

5. GENOMFÖRANDE

Lemlands kommunfullmäktige har antagit den 30.5.2007 principer för slutande av avtal om planläggning av mark i privat ägo. Enligt dessa principer tecknas ett avtal mellan markägaren och kommunen angående byggandet och genomförandet av detaljplanen. I avtalet stipuleras bl.a. marköverlåtelse, anläggandet av kommunalteknik, underhållet av vägar osv.

Den 13.01.2016 § 13 beslöt kommunfullmäktige följande:

- Utstyckningen av mark sköter var och en själv
- Kommunen erhåller utan ersättning vägområden för planvägar
- Kommunen erhåller och erlägger ersättning för GC-väg längs Norråkersvägen, lekplatsen samt eventuellt badplatsen
- Kommunen gör och bekostar en VA plan över området (inkl. dagvatten)
- Kommunen gör och bekostar el- och teleplan över området (inkl. vägbelysning)
- Kommunen gör och bekostar vägplaner för planvägarna
- Kommunen bygger planvägar inkl. ytbeläggning och vägbelysning.
- Kommunen bygger VA så att markägaren kan ansluta VA på sitt eget område. Självfalls avlopp åt alla kan inte garanteras
- Markägaren bekostar byggandet av VA, samt el och tele på egen mark

Jomala den 25 mars 2022.

Ursula Koponen
arkitekt SAFA



Smf 876:7

2:140

Smf 876:10

Smf 876:7

Smf 876:3

Smf 876:3

Smf 876:6

+6657600

+1445000

+BÅTBRYGGOR

Smf 876:6

1:127

Smf 876:3

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

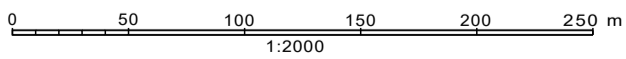
679

680

681

Baskarta uppgjord av:
AlandiaMap

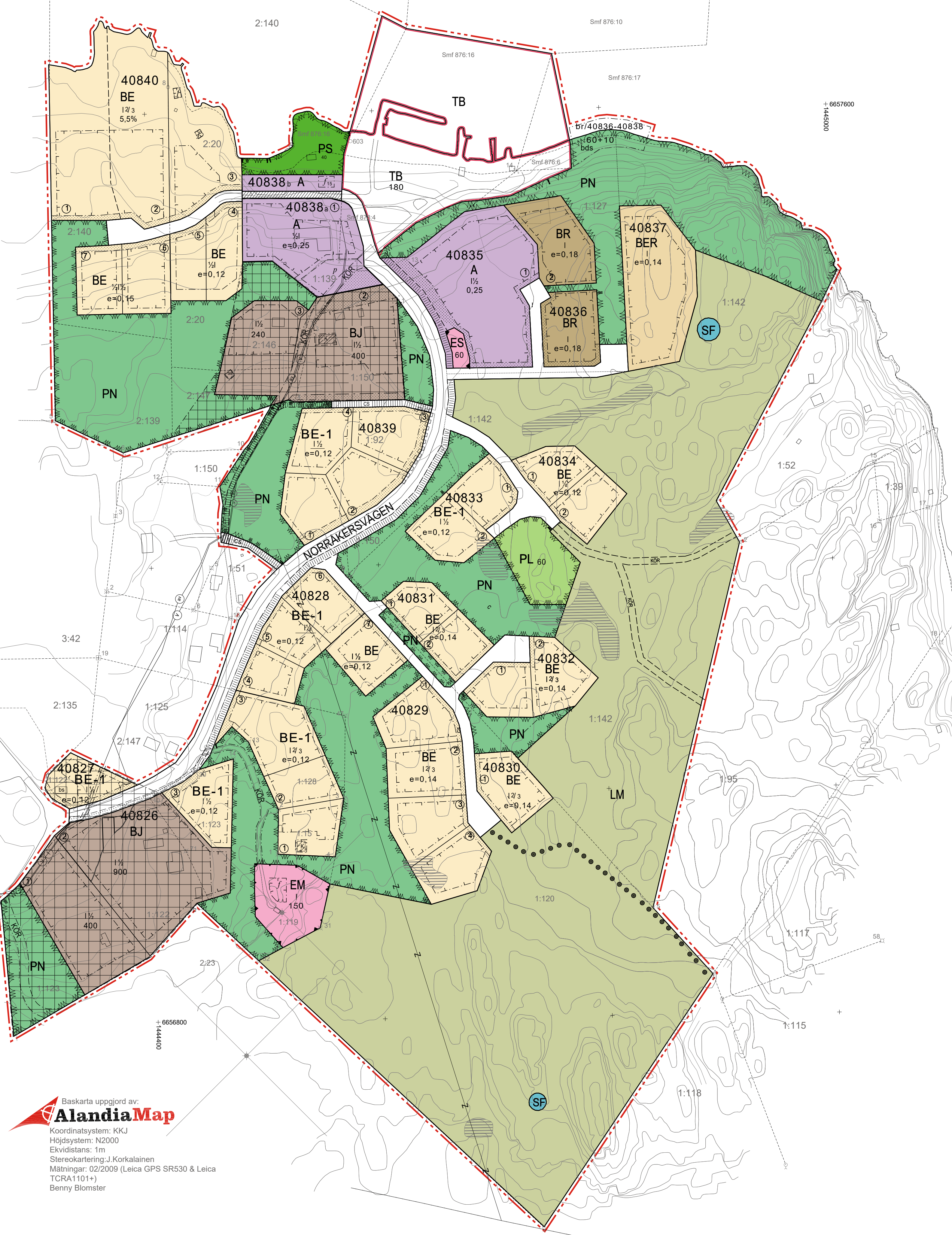
Koordinatsystem: KKJ
Höjdsystem: N2000
Ekvidians: 1m
Stereokartering: J.Korkalainen
Mätningar: 02/2009 (Leica GPS SR530 & Leica TCRA1101+)
Benny Blomster



LEMLAND
Järsö
Norråker
ILLUSTRATIONSBLD

Detaljplan för fastigheterna 1:15, 1:119, 1:120, 1:122, 1:123, 1:127, 1:128, 1:139, 2:20, 2:140, 2:146, 2:147, 876:16, 878:4 och Norråkersvägen samt del av fastigheterna 1:92, 1:94, 1:150 1:111, 878:6 samt vattenområde.

25.3.2022
Ursula Koponen, arkitekt SAFA



TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER

A KVARTERSOMRÅDE FÖR ALLMÄNNA BYGGNADER.

BE KVARTERSOMRÅDE FÖR EGNÄHMSBEBYGGELSE.
 1. På varje tomt får ett egnahemshus inrymmande en bostadslägenhet samt två separata ekonomibyggnader / biltak uppföras.
 2. Ekonomibyggnadens våningsyta får vara högst 60 m². I en av ekonomibyggnaderna får en bostadslägenhet om högst 50 m² våningsyta placeras.
 3. På strandtomterna tillåts byggnadet av bätthus om högst 60 m². Fasadmateriäl ska bestå av trä. Plåt är inte tillåtet som takmaterial. Strandbastu om högst 15 m² våningsyta får byggas utanför byggnadsytan enligt byggnadsnämndens prövning.
 4. De befintliga byggnaderna som står lägre än +2 m höjd från medelvattenståndet får bevaras. Deras ombyggnad, tillbyggnad och en eventuell ändring av användningen avgörs av byggnadsnämnden.
 5. Den del av byggnadsytan för bostadsbyggnad som ligger under +2 m höjd får fyllas ut så att färdigt golv i byggnaden ligger minst på +2 m höjd.

BE-1 KVARTERSOMRÅDE FÖR EGNÄHMSBEBYGGELSE.
 1. På varje tomt får ett egnahemshus inrymmande en bostadslägenhet samt två separata ekonomibyggnader / biltak uppföras. Ekonomibyggnadens våningsyta får vara högst 80 m². I en av ekonomibyggnaderna får en bostadslägenhet om högst 50 m² våningsyta placeras. Ekonomibyggnaderna skall utformas så, att de blir småskaliga. Enhetlig taklinje får inte överstiga 6 m, utan måste brytas i bredd- eller höjdriktning.
 2. Byggnaderna skall ha åstak. Taklutning får variera mellan 27° - 35°.
 3. På tomtarna, där våningsantalet är understreckat, skall skärningspunkten mellan fasadliv och takfot ligga minst på 4,1 m höjd räknad från nedre kanten av syll. Om byggnaden har en källarvåning, räknas höjden från högsta ursprungliga markhöjden vid ytterväggen.
 4. Fasadmateriäl skall bestå av trä. I mindre delar får också puts användas.

BJ KVARTERSOMRÅDE FÖR EGNÄHM SAMT BYGGNADER SOM BEHOVS FÖR JORDBRUK ELLER TURISM.
 Områdena hör till kulturhistoriskt värdefulla miljöer och bestämmelserna som gäller dessa miljöer ska beaktas vid nybyggt samt ändrings- och reparationsarbeten.
 På varje tomt får byggas ett bätthus inrymmande en bostadslägenhet. Förutom bätthus får flera ekonomibyggnader uppföras. I en av ekonomibyggnaderna får en bostadslägenhet om högst 50 m² placeras. Ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 2/3 av tomtens byggnadsrätt.

BR KVARTERSOMRÅDE FÖR RADHUSBEBYGGELSE.
 1. På varje tomt får förutom radhusbyggnader, två separata ekonomibyggnader å högst 50 m²/byggnad samt biltak uppföras.
 2. Fasad och takås, som är längre än 20 m skall brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning med minst 1 m. Gavel som är bredare än 9 m skall delas i minst två mindre delar genom förskjutning med minst 1 m.
 3. Tak- och fasadmateriäl får inte vara reflekterande. Eventuella solpaneler bör placeras så, att de inte blänker störande till havet.
 4. Byggnadernas färgsättning skall följa den omgivande naturens färger.
 5. Källarvåning får inte stiga mera än 50 cm ovanpå den befintliga högsta markhöjden vid byggnadens sockel.

BER KVARTERSOMRÅDE FÖR RADHUS- ELLER EGNÄHMSBEBYGGELSE.
 På området gäller samma bestämmelser som på BR-området. Om området byggs med egnahemshus, får högst tre tomtar styckas i kvarteret. Vid styckningen stiftas vägrätt till de tomtar som inte gränsar till gatuområdet. Byggnadernas avstånd från grannomtens gräns skall vara minst fyra meter. Mot PN- och LM-områdena gäller den gräns för byggnadsyta som har anvisats i plankartan.

LM SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN.
 Området sköts som skogsbruksområde med följande begränsningar: Sprängning av berget, utjämning, fyllning, kalhuggning och därmed jämförbara åtgärder som ändrar den befintliga terrängen är förbjudna bortsett från anläggandet av de i detaljplanen anvisade vägarna. Vid vägarna skall trädbeståndet bevaras, varsamma gallringar är dock tillåtna.

EM MASTOMRÅDE

ES KVARTERSOMRÅDE FÖR BYGGNADER FÖR SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING.

SF FORNMINNESOMRÅDE.
 Fornminnen jämte skyddsområde är skyddade genom LL om fornminnen.
 På vattenområdet får byggas bättryggor och behövliga vägbrytare.

TB SMÅBÅTSHAMN.
 På området får byggas sjöbodar och förråd. Byggnaderna skall ha åstak och träfasader. Takmaterialet får inte vara reflekterande. På vattenområdet får byggas bättryggor och behövliga vägbrytare.

PN PARKOMRÅDE, SOM SKALL BEVARAS I NATURLIGT TILLSTÅND.
 Varsamma gallringar och skötsåtgärder är tillåtna.

PL LEKPARK.
 Områdets byggnadsrätt avser mindre servicebyggnad och leksaksförråd.

PS SIMSTRAND.
 Områdets byggnadsrätt avser mindre servicebyggnad.

— LINJE 3 M UTANFÖR DET PLANOMRÅDE SOM FASTSTÄLLELSEN GÄLLER.
 — GRÄNS FÖR OMRÅDE, KVARTER OCH DEL AV KVARTER.
 - - - BESTÄMMESEGRÄNS.
 - - - TOMTGRÄNS.
 - - - INSTRUKTIV TOMTGRÄNS.

BYNUMMER.
BYNAMN.
KVARTERSNUMMER.
TOMTNUMMER.
NAMN PÅ GATA.

150
60+30
II
1½
e=0,20
5%
1½
bs
k
f
p
br/40839
bds
DEL AV OMRÅDE, SOM SKALL PLANTERAS.
TRÄDRAD SOM BÖR PLANTERAS.
GATA.
KÖR
DEL AV VÄGOMRÅDES GRÄNS, DÄR TOMTANSLUTNING ÄR FÖRBUDEN.
GÄRDSGATA. BILTRAFIK ÄR TILLÅTEN MEN LÅTT TRAFIK PÅ PÅRORITERAS. (Vägrafflag för landskapet Åland § 42)
FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK RESERVERAD GATA DÄR SERVICETRAFIK ÄR TILLÅTEN.
FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK RESERVERAD DEL AV OMRÅDE
INSTRUKTIV PLACERING AV GÅNG- OCH CYKELLED PÅ GATU- OCH PARKOMRÅDE.
INSTRUKTIV FRILUFTSLIED.
FÖR LEDNING RESERVERAD DEL AV OMRÅDE.
(V) VATTENLEDNING
(av) AVLOPPSLIEDNING

BILPLATSBESTÄMMELSER:
 På varje egnahemstomt (BE) skall minst två bilplatser reserveras. På varje radhusstomt (BR) skall minst två bilplatser/bostad reserveras. Ytterligare skall på tomten två gästbilplatser reserveras. På A-tomter skall en bilplats/anställd i arbetskitte reserveras. Förutom dessa skall en bilplats per tre barn reserveras i anslutning till daghem och en bilplats per 5 inboende i servicebyggnader.

—Jomala den 11 juni 2017 **Reviderad enligt Kommunstyrelsens beslut**
—den 28 augusti 2017
—den 15 januari 2018 45

Ursula Koponen
 arkitekt SAFA

Förslag
 den 25 mars 2022

Antagen av kommunfullmäktige den xx.xx.
 Kungjord den x.x
 Beslutet har vunnit laga kraft den xx.xx.

LEMLAND
 Järsö
 Norråker

Detaljplan för fastigheterna 1:15, 1:119, 1:120, 1:122, 1:123, 1:127, 1:128, 1:139, 2:20, 2:139, 2:140, 2:146, 876:16, 878:4 och Norråkersvägen samt del av fastigheterna 1:150, 1:92, 1:94, 1:142, 878:6 och vattenområde.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 40826-40840, trafik-, hamn-, gatu-, park-, fornminnes-, special- och jord- och skogsbruksområden.

0 50 100 150 200 250 m
 1:2000

408
JÄRSÖ
40826
 2
 NORRÅKERS

Baskarta uppgjord av:
AlandiaMap
 Koordinatsystem: KKJ
 Höjdsystem: N2000
 Ekvidistans: 1m
 Stereokartering: J.Korkalainen
 Mätningar: 02/2009 (Leica GPS SR530 & Leica TCRA1101+)
 Benny Blomster

Hänvisning
Er begäran 22.6.2021

Leblings kommun
Kommunrundan 7
22610 Lebling

Kontaktperson
Pia Sjöberg

Postat 21. 09. 2021

Ärende

Lebling, Järsö, Norråker-området, kulturmiljöinventering

Kulturbyrån har på Leblings kommuns begäran utfört en kulturmiljöinventering av Norråker-området i Järsöby inför detaljplanering.

I utredningen lyfts tre sammanhängande kulturmiljöer och två enskilda byggnadsobjekt fram som särskilt värdefulla, tillsammans med målsättningar och rekommendationer för bevarande och utveckling.

Formuleringen av planbestämmelser ankommer på den av kommunen anlitade planarkitekten. Syftet bör vara att ge förutsättningar för bevarande av de kulturhistoriska värdena samtidigt som användning, utveckling och nybyggnation ska vara möjligt, med beaktande av bestämmelserna om detaljplan och byggande i Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland (24-27, 65 §§).

Enhetschef



Mikko Helminen

Antikvarie



Pia Sjöberg

BILAGOR

Kulturmiljöinventering Järsö, Norråker 2021

GIS-material levereras digitalt till planläggaren



Lemland, Järsö, Norråker

KULTURMILJÖINVENTERING INFÖR DETALJPLAN 2021

Dnr: 2021/5894

Datum: 21.9.2021

PB 1060, AX-22111 Mariehamn

registrator@regeringen.ax

+358 18 25 000

www.regeringen.ax

Hänvisning
Er begäran 22.6.2021

Lemlands kommun
Kommunrundan 7
22610 Lemland

Kontaktperson
Pia Sjöberg

Postat 21. 09. 2021

Ärende

Lemland, Järsö, Norråker-området, kulturmiljöinventering

Kulturbyrån har på Lemlands kommuns begäran utfört en kulturmiljöinventering av Norråker-området i Järsöby inför detaljplanering.

I utredningen lyfts tre sammanhängande kulturmiljöer och två enskilda byggnadsobjekt fram som särskilt värdefulla, tillsammans med målsättningar och rekommendationer för bevarande och utveckling.

Formuleringen av planbestämmelser ankommer på den av kommunen anlitate planarkitekten. Syftet bör vara att ge förutsättningar för bevarande av de kulturhistoriska värdena samtidigt som användning, utveckling och nybyggnation ska vara möjligt, med beaktande av bestämmelserna om detaljplan och byggande i Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland (24-27, 65 §§).

Enhetschef



Mikko Helminen

Antikvarie



Pia Sjöberg

BILAGOR

Kulturmiljöinventering Järsö, Norråker 2021

GIS-material levereras digitalt till planläggaren



Lemland, Järsö, Norråker

KULTURMILJÖINVENTERING INFÖR DETALJPLAN 2021

Dnr: 2021/5894

Datum: 21.9.2021

PB 1060, AX-22111 Mariehamn

registrator@regeringen.ax

+358 18 25 000

www.regeringen.ax

Besiktningdatum: 20.8.2021
Personal: Jonas Karlsson, Pia Sjöberg
Byrå, enhet: Kulturbedöm, kulturmiljöenheten

Kommun: Lemland
By/stadsdel: Järsö, Norråkerområdet
Fastighetsbeteckning:
Adress:
Koordinater: ETRS-TM35FIN
Byggnad/objekt:
Ärende: Kulturmiljöinventering inför detaljplan

- Fotografier
- Uppmättningsritningar
- Skisser
-

Uppföljning:

Innehållsförteckning

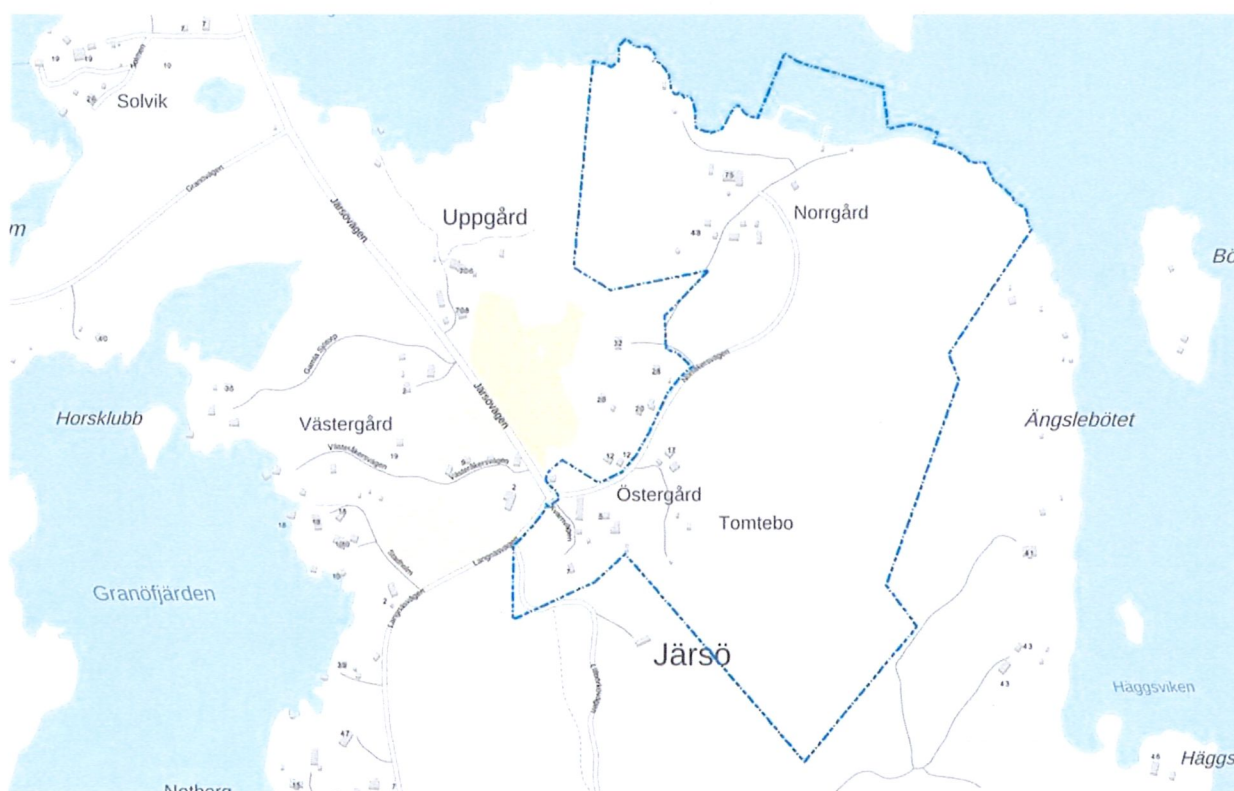
Inventeringens syfte och metod.....	2
Historisk bakgrund.....	3
Kulturarvet i inventeringsområdet	5
Kulturmiljöer	5
Byggnadsgrupper och enskilda byggnader	9
Planrekommendationer	11
Lagstiftning.....	11
Förslag till planbeteckningar och -bestämmelser.....	11
Källor och litteratur	12
Källor	12
Litteratur	12
Fotolista.....	12
Bilaga.....	12

Pämbild: Vy över infarten till Järsö by från nordväst. I foden bebyggelsen på Östergård.

Inventeringens syfte och metod

Inventeringen av kulturmiljöer och äldre bebyggelse har genomförts inför detaljplanering av Norråker-området i Järsö, Lemland, i syfte att komplettera det tidigare underlaget. Området har tidigare inventerats i kommunomfattande inventeringar 1979 och 2014.¹ Vid inventeringen 2014 hade detaljplaneringen av Norråker-området redan inletts, men den då genomförda inventeringen var knuten till en pågående revidering av kommunöversikten. Den hade därför inte den detaljnivå som krävs för underlag till en detaljplan. Den tidigare inventeringen (1979) var inte kopplad till ett specifikt planläggningsarbete och genomfördes inte heller på nödvändig detaljnivå. En jämförelse med de tidigare inventeringarna belyser dock dels den konkreta utvecklingen av kulturmiljön, dels värderingen av kulturmiljön över tid.

Det inventerade området sammanfaller med planområdets gränser i enlighet med nedanstående karta.



Utdrag ur lantmäteriverkets bakgrundskarta med gränser för planområdet markerade med blått.

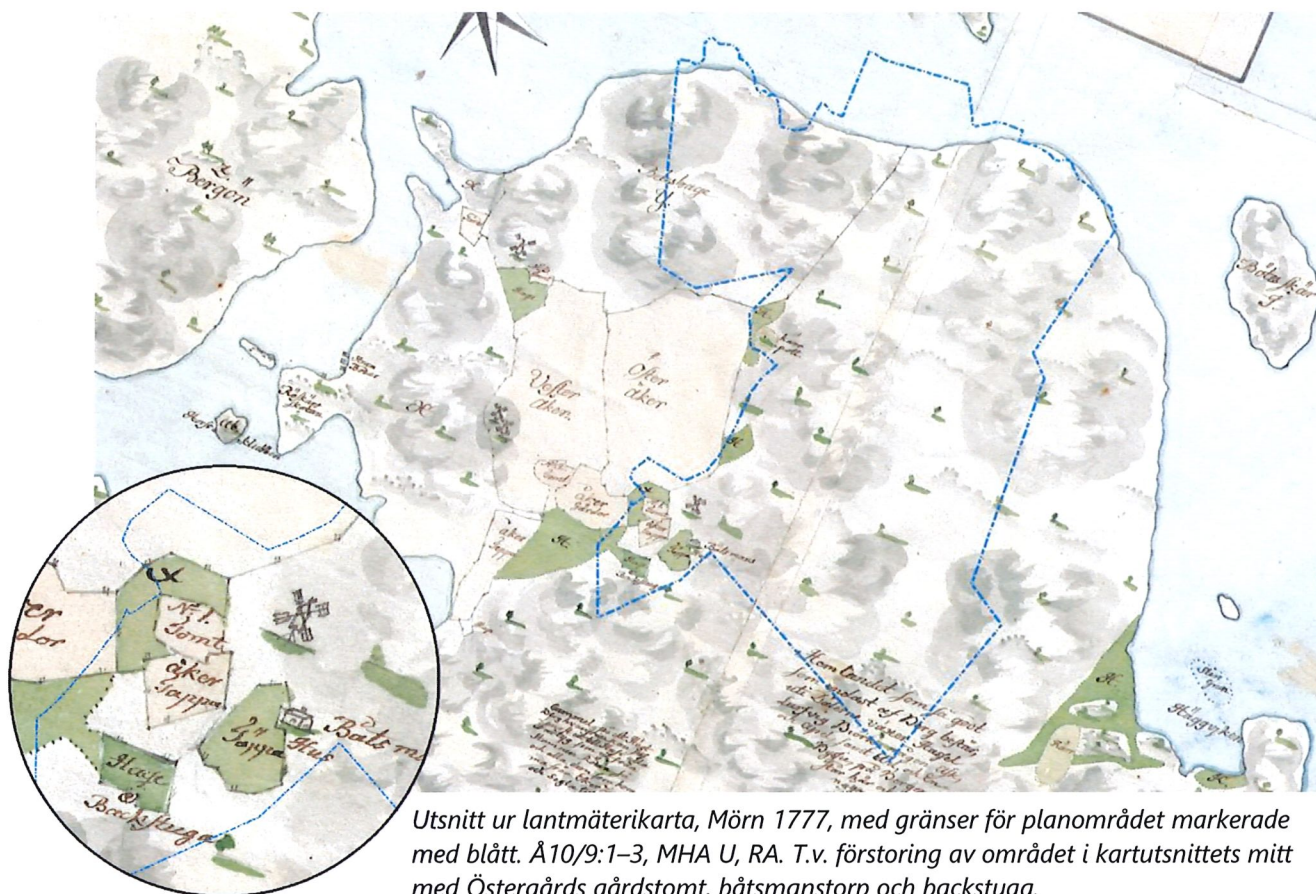
Inventering, analys och värdering har gjorts i enlighet med svenska Riksantikvarieämbetets praxis, främst enligt deras *Plattform Kulturhistorisk värdering och urval* (2014), handledningar för Kulturmiljövårdens bebyggelseregister, den s.k. Unnerbäckmodellen och DIVE-analys.² Byggnadsinventering med fokus på den äldre bebyggelsen kombinerad med landskapsanalys och historisk kontext lägger grunden för tolkning och värdering av bebyggelse och kulturmiljö.

¹ Kulturmiljöinventering Lemland 1980, *Värdefulla kulturmiljöer i Lemland 2014*.

² *Plattform Kulturhistorisk värdering och urval* (2014), *Kulturmiljövårdens bebyggelseregister* (1998a, 1998b), Unnerbäck 2002, *Kulturmiljöanalys* 2009. DIVE-analysen används också av Museiverket i Finland.

Historisk bakgrund

Järsö by omnämns första gången på 1400-talet, men har troligen varit bebodd redan tidigare. De tre hemmanen Östergård (nr 1), Västergård (nr 2, i slutet av 1700-talet delad i Innerstunas och Anderstunas) och Uppgård (nr 3) ligger samlade i bykärnan på i stort sett samma platser som under 1700-talet. Av dessa ligger endast Östergård inom det aktuella planområdet medan de övriga ligger väster om planområdet. Mot slutet av 1700-talet fanns också ett båtsmanstorp och en backstuga i byn, bägge belägna inom planområdet söder om Östergård.³ Norra och östra delen av planområdet verkar ha bebyggts först mot senare delen av 1800-talet, då befolkningen ökade. År 1897 uppfördes en folkskola som var verksam till år 1963 och som numera fungerar som daghem/förskola.⁴



Utsnitt ur lantmäterikarta, Mörn 1777, med gränser för planområdet markerade med blått. Å10/9:1–3, MHA U, RA. T.v. förstoring av området i kartutsnittets mitt med Östergårds gårdstomt, båtsmanstorp och backstuga.

Järsöborna har traditionellt haft sin utkomst från fiske och boskapskötsel, medan odlingen varit mindre betydande. Den knappa åkermarken ligger i huvudsak mellan gårdarna i bykärnan, även om mindre odlingslotter tagits upp vid torp och småbruk utanför bykärnan under 1800- och 1900-talet. Byns sjöviste låg under 1700-talet väster om bykärnan, norr om den s.k. Rösörsskatan invid Horsklubb, men har senare flyttat något söderut till följd av landhöjningen.⁵ Ett nytt sjöviste har senare tillkommit i norr.

³ Lantmäterikarta, Mörn 1777, Å10:9/1-3, MHA U, RA.

⁴ Skogsjö 2005, s. 517-520. Ålands bebyggelse i ord och bild 1963, s. 587.

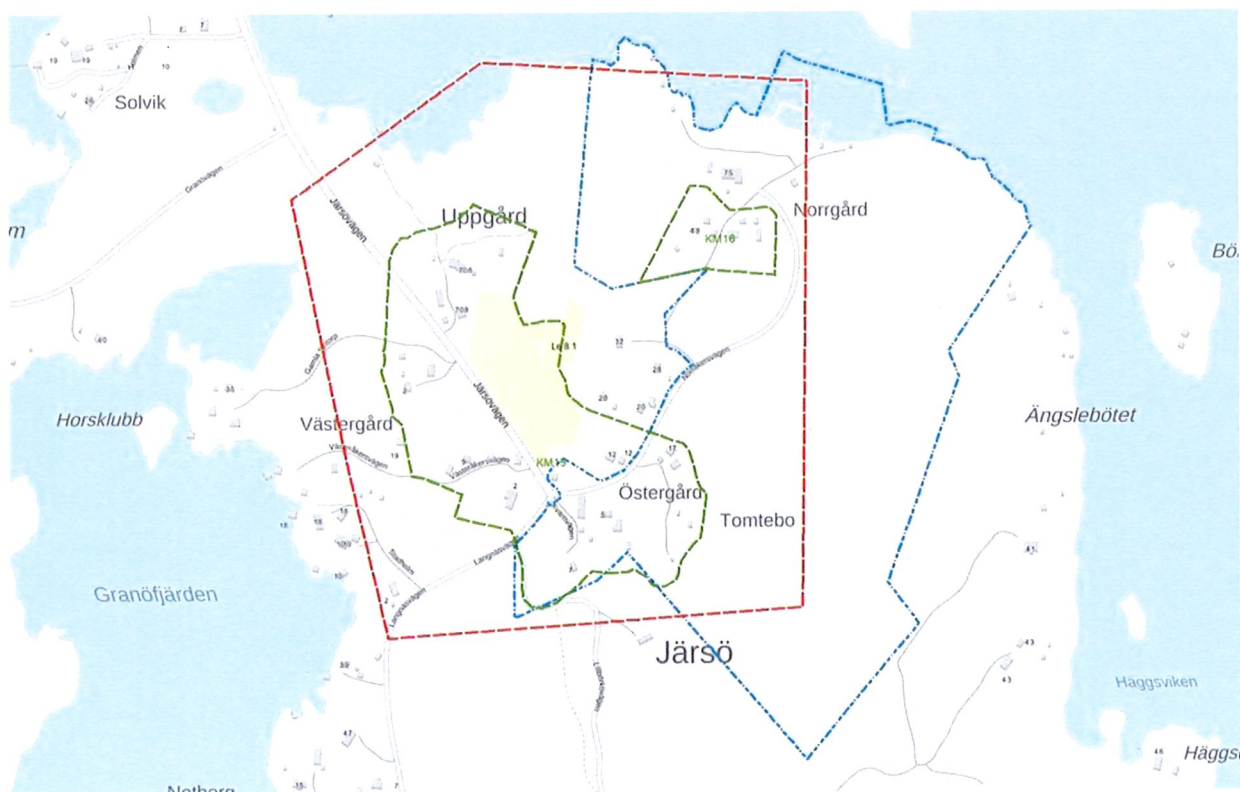
⁵ Skogsjö 2005, s. 514-519.

Järsö var länge ett utpräglat skärgårdssamhälle utan fast vägförbindelse, dock med täta kontakter till grannön Nåtö. Levnadsvillkoren för Järsö- och Nåtöborna ändrades kraftigt i början av 1970-talet, då båda öarna knöts ihop med fasta Åland genom broar och vägbankar. En ny landsväg byggdes över Bergö fram till bykärnan och även vägnätet på övriga Järsö byggdes ut. Detta har haft genomgripande följder för landskapsbildningen, framför allt i form av den raka, breda landsvägen som – delvis nedsprängd i berget – leder in till bykärnan norrifrån. Tidigare nåddes bykärnan från sjöviden i väster och senare i nordost.



T.v. Vy över odlingslandskapet i bykärnan från söder med Uppgård i fonden. Detta var vyn vid ankomst till bykärnan före den nuvarande landsvägens dragning. Denna typ av öppet landskapsrum bör värnas i detaljplanen. T.h. den nuvarande infarten till bykärnan från nordväst. Ett exempel på en förändrad landskapsbild där infrastrukturen inte anpassats till de topografiska förhållandena.

Under de senaste årtiondena har Järsö genomgått en stor befolkningsökning som satt sin prägel på landskapet i form av kraftig exploatering och byggnation. Också antalet fritidsbostäder har ökat.



Utdrag ur lantmäteriverkets bakgrundskarta med gränser för planområdet (blått) samt värdefulla kulturmiljöer utpekade 1979 (rött) resp. 2014 (grönt).

Kulturhistoriska värden i inventeringsområdet

Exploateringen och utbyggnaden av vägnätet har lett till en avsevärt förändrad landskapsbild i bykärnan och de mer perifera delarna av Järsö, medan Norråkerområdet bortsett från enstaka nya vägar och bostadshus bevarats relativt intakt. Detta gör det extra angeläget att värna om de kulturmiljöelement som illustrerar den tidigare bebyggelsen och landskapsbild, såsom äldre byggnader, vägsträckningar, åker- och ängsmarker.

Kulturlandskapet på Järsö har uppmärksamats redan i tidigare, mer övergripande kulturmiljöutredningar. I 1979 års utredning pekades ett schematiskt avgränsat område ut som särskilt kulturhistoriskt värdefullt. Det omfattade hela bykärnan och de bebyggda delarna av Norråkerområdet och sammanfaller delvis med det befintliga planområdet. I 2014 års utredning avgränsades två mindre områden inom det tidigare utpekade områdena. Även dessa faller helt eller delvis inom det nuvarande planområdets gränser. De kulturmiljöer som lyfts fram i föreliggande rapport sammanfaller till stor del med områdena i 2014 års utredning.

Kulturmiljöer

KM1: Bykärnan

Den sydvästra delen av planområdet utgörs av södra delen av den gamla bykärnan med ett av de tre ursprungliga hemmanen, Östergård, i söder. Området utgör blickfång för alla som anländer till Järsös hemland och bildar en knutpunkt för de tre huvudvägarna på ön. Vägkorsningen är Järsös mittpunkt, såväl geografiskt som upplevelsemässigt. Eventuell exploatering i form av byggnation, vägbyggen m.m. behöver därför ske med största varsamhet.

Det visuella landskapsrummet sträcker sig delvis utöver planområdets gränser, framför allt västerut mot bebyggelse och odlingslandskap i bykärnan. Det gör att detaljplanen har verkningar också utanför planområdet, vilket bör beaktas i planbestämmelserna. Det öppna odlingslandskapet ger en vid utblick över den gamla bykärnan och öppnar för förståelse av byns historia. Särskilt känsligt i detta sammanhang är det norra skiftet av fgh 1:123 som ligger bykärnans absoluta mittpunkt. Den gamla rian på skiftet ger en konkret upplevelse av samhällets tidigare levnadssätt och livsvillkor och har höga kulturhistoriska värden (byggnadshistoriskt, samhällshistoriskt, och miljöskapande värde samt patina, autenticitet och pedagogiskt värde).



Den befintliga bebyggelsen på Östergård (fgh 1:222 och 1:123) härstammar till stor del från 1800-talet eller tidigt 1900-tal (bostadshus, lillstuga, uthuslänga, avträde, ladugård, kvarn, ria), varav flera har blivit om- eller tillbyggda. Tillsammans bildar gårdsbebyggelsen ändå en helhet som förstärks av raden av lövträd som inramar gårdstunet. Bebyggelsen har kompletterats med ett nytt bostadshus i traditionell stil på fgh 1:123.⁶

⁶ Kulturmiljöinventeringsblankett 1979, ÅM. *Vår hembygd Åland 2003*, s. 635.

Målsättningar: Det befintliga äldre byggnadsbeståndet och gårdsmiljön på fastigheterna Östergårds gården 1:222 och Jersögård 1:123 bör i planen ges förutsättningar för bevarande. Området är tåligt för förtätning under förutsättning att bebyggelsen anpassas till omgivande landskap och den befintliga äldre bebyggelsen genom särskilda planbestämmelser. Vyn från nordväst över området bör värnas särskilt eftersom det utgör blickfång för alla som passerar bykärnan.



Vy från norr över odlingslandskapet i bykärnan med bebyggelsen på Östergård i fonden.



T.v. mangårdsbyggnaden från sydväst. T.h. lillstugan och hörn av ladugården från nordväst.



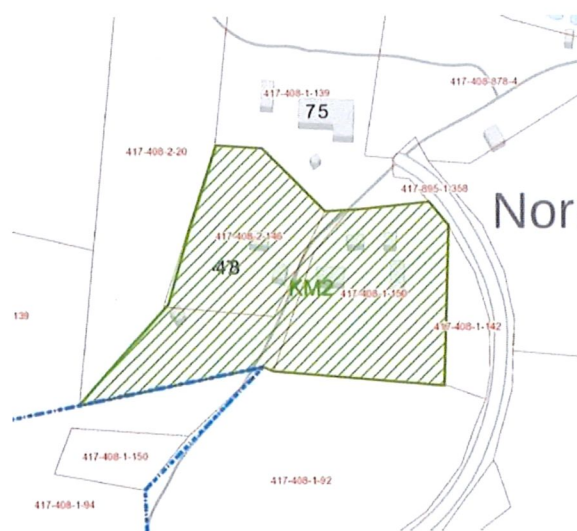
T.v. rian från sydost. T.h. härbre och kvarn från nordost.

KM2: Torp- och småbruksbebyggelse i Norråker

Området Norråker har fått sitt namn av dess läge i förhållande till bykärnan och syftar på den åker som odlades upp sydost om den nuvarande Norråkersvägen, sannolikt i mitten eller slutet av 1800-talet (södra skiftet av fgh 1:150). Tidigare hade området främst använts som samfälld ängs- och betesmark. I samband med nyodlingen etablerades ett par torpställen, vilka idag går under namnen Norrgård och Louiselund (Norr-Jannes) (fgh 1:150 och 2:146). Norrgårds bostadshus förnyades och förstörades på 1920-talet och torpstället utvecklades till ett småbruk.⁷ Området fick ökad betydelse då Järsö folkskola uppfördes norr om gårdarna 1897⁸ och ett nytt sjöviste utvecklades vid stranden.

De två gårdarna bildar idag en avgränsad, sammanhållen kulturmiljö som på ett fint sätt illustrerar den växande landsortsbefolkningens levnadsvillkor vid förra sekelskiftet. De båda bostadshusen har bevarat sin ursprungliga utformning och karaktär väl, och de tillbyggnader som gjorts är väl anpassade till byggnadsstilen. Den övriga gårdsbebyggelsen i form av ladugård, bagarstuga, bastu och brunnshuv (fgh 1:150), källare och lider (fgh 2:146) samt källare (fgh 2:20) är mestadels av yngre datum⁹, men är till utformning och placering väl anpassade till gårdsmiljön.

Målsättningar: Bostadshusen på fastigheterna Norrgård 1:150 och Louiselund 2:146 bör i planen ges förutsättningar för bevarande. För bostadshuset på fgh 1:150 föreslås ytterligare byggnadsskydd, se nedan. Området är tåligt för förtätning under förutsättning att bebyggelsen anpassas till den befintliga äldre bebyggelsen genom särskilda planbestämmelser.



T.v. gårdsmiljön på Norrgård med bl.a. bostadshus, ladugård och brunnshuv. T.h. bostadshuset på Louiselund.

⁷ Kulturmiljöinventeringsblankett 1979, ÅM. Nordin, e-post till Mikko Helminen 8.4.2016.

⁸ Ålands bebyggelse i ord och bild 1963, s. 587.

⁹ Kulturmiljöinventeringsblankett 1979, ÅM. Nordin, e-post till Mikko Helminen 8.4.2016. En av källarna (på fgh 2:146) har dock en inskription med året 1894 och även den andra källaren kan härstamma från 1800-talet.



Vägen mellan Norråker och Östergård från norr, t.v. mellan Norrgård och Louiselund, t.h. längre söderut.



T.v. vägen mellan Norråker och Uppgård från öster. Imitten vägens fortsättning mot sydväst utanför planområdet. T.h. vägen söder om Norrgård och Louiselund från öster.

Byggnadsgrupper och enskilda byggnader

De enskilda byggnader som lyfts fram nedan är sådana som besitter särskilt höga kulturhistoriska egenvärden, utöver att vara en del i en sammanhängande kulturmiljö. De har en hög grad av ursprunglighet och autenticitet som går utöver de landskaps- och miljömässiga värdena och är därför förtjänta av ett särskilt skydd med syfte att bevara dessa värden.

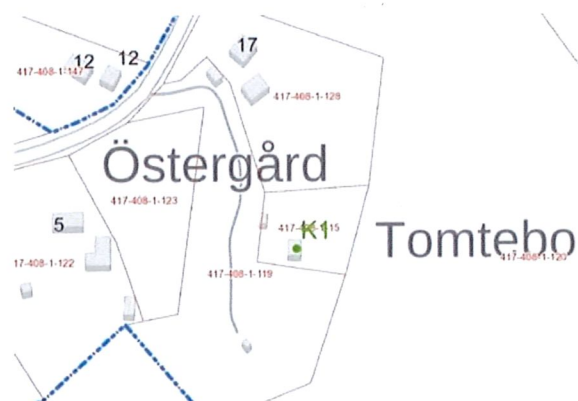
K1: Tomtebo 1:15, bostadshus

Bostadshuset är en liten torpstuga, enligt uppgift uppförd i mitten av 1800-talet.¹⁰ Ett lider av yngre datum är också bevarat, men i övrigt är den äldre bebyggelsen försvunnen och ersatt av nyare byggnader för

¹⁰ Ålands bebyggelse i ord och bild 1963, s. 587.

fritidsbruk. Bostadshuset är ett sällsynt välbevarat exempel på en äldre typ av enkelstuga med bevarade ålderdomliga byggnadsdetaljer såsom inåtgående ytterdörr, utknutar med knutlådor m.m. och illustrerar tydligt den obesuttna befolkningens levnadsvillkor under 1800-talet och första hälften av 1900-talet. Det har byggnadshistoriska och socialhistoriska värden förstärkta av autenticitet och sällsynthet-representativitet.

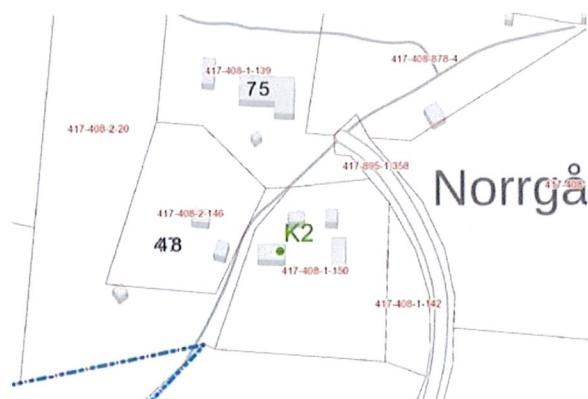
Målsättning: Bostadshuset på fgh Tomtebo 1:15 rekommenderas skydd genom särskilda planbestämmelser för bevarande och varsamhetskrav gällande exteriörens ursprungliga proportioner, utformning, material, färgsättning och byggnadsdetaljer.



K2: Norrgård 1:150, bostadshus

Bostadshuset på Norrgårds uppfördes i sin nuvarande utformning på 1920-talet och ersatte en mindre torpstuga.¹¹ Det är till sin exteriör mycket välbevarat till såväl utformning som materialautenticitet. Gårdsmiljön med de något yngre byggnaderna visar utvecklingen till ett mindre småbruk och illustrerar landsbygdsbefolkningens gradvis ökande välstånd under 1900-talet. Bostadshuset besitter byggnadshistoriska, socialhistoriska och miljöskapande värden förstärkta av autenticitet och kvalitet.

Målsättning: Bostadshuset på fgh Norrgård 1:150 rekommenderas skydd genom särskilda planbestämmelser för bevarande och varsamhetskrav gällande exteriörens ursprungliga proportioner, utformning, material, färgsättning och byggnadsdetaljer.



¹¹ Kulturmiljöinventeringsblankett 1979, ÅM. Nordin, e-post till Mikko Helminen 8.4.2016.

Planrekommendationer

Lagstiftning

Detaljpaneläggning regleras i 24–29 §§ PBL. 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. (24 §)

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 särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt samt att estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt. (26 §)

Ska något område eller någon byggnad skyddas för att bevara stads- eller landskapsbilden, naturvärden, befintlig bebyggelse, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen. I detaljplanen kan även de bestämmelser som behövs för att skydda byggnader och föremål som avses i landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse tas in. (27 §)

Särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar, ska skyddas. (65 § PBL)

Förslag till planbeteckningar och -bestämmelser

Ålands landskapsregering har tagit fram gemensamma planbeteckningar för kommunerna vid samhällsplanering. Dessa bör användas som utgångspunkt, men kan förädlas med preciserande bestämmelser. Vid behov kan även nya beteckningar som motsvarar det aktuella behovet användas.¹²

Ovanstående målsättningar för de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och bebyggelsen kan omformuleras i lämpliga planbeteckningar. Målsättningarna kan tillgodoses genom en kombination av områdesbeteckningar, K-beteckningar (arkitektoniskt och/eller kulturhistoriskt värdefull samt för stadsbilden/landskapsbilden betydelsefull byggnad), byggrättsytter, exploateringsstäl, våningstäl, trafikledsbeteckningar m.m. samt olika typer av förtydligande bestämmelser. Syftet bör vara att ge förutsättningar för bevarande av de kulturhistoriska värdena samtidigt som användning, utveckling och nybyggnation ska vara möjligt.

Sammanhängande värdefulla kulturmiljöer kan förädlas med områdesbeteckningar med preciserande bestämmelser som t.ex. reglerar nybyggnations anpassning till det omgivande landskapet och den befintliga äldre bebyggelsen i fråga om placering, proportioner, utformning, material och färgsättning. En generell begränsning i byggrätt är inte nödvändig för att bevara kulturmiljön. I stället kan varsamhetskravet

¹² Planbeteckningar för Åland 2005.

tillgodoses genom byggrättens placering på fastighetsytan samt utformning av e-tal och våningstal. En högre förtätningsgrad kan vara möjlig i den mån den tryggar den äldre bebyggelsens bevarande.

Särskilt värdefulla enskilda byggnader kan skyddas genom K-beteckning med preciserande bestämmelser. Bestämmelserna kan bestå av t.ex. rivningsförbud och varsamhetskrav vid underhåll och om- och tillbyggnader. Varsamhetskraven gäller i första hand exteriören i fråga om ursprungliga proportioner, utformning, material, färgsättning och byggnadsdetaljer.

För såväl enskilda byggnader som områden kan införas bestämmelser om att utlåtande från antikvarisk myndighet ska inhämtas i t.ex. bygglovsfrågor.

Källor och litteratur

Källor

Riksarkivet (RA)

Lantmäteristyrelsens renoverade kartarkiv (MHA U)

Ålands Museum (ÅM)

Informanter

Nordin, Gunvor

Litteratur

Kulturmiljöinventering Lemland, Museibyrån Planeringsrådet (utg.), 1980.

Kulturmiljövårdens bebyggelseregister. Beskrivning, Riksantikvarieämbetet (utg.), 1998a.

Kulturmiljövårdens bebyggelseregister. Inventeringshandbok, Riksantikvarieämbetet (utg.), 1998b.

Planbeteckningar för Åland, Ålands landskapsregering (utg.) 2005.

Plattform Kulturhistorisk värdering och urval. Grundläggande förhållningssätt för arbete med att definiera, värdera, prioritera och utveckla kulturarvet, Riksantikvarieämbetet (utg.), 2014.

Skogsjö, Håkan, *Familjer & Gårdar i Lemland. Från stormaktstid till nutid, del 1, Mariefhamn 2005.*

Värdefulla kulturmiljöer i Lemland. Underlag till kommunöversikt, Museibyråns rapport 2014.

Kulturmiljöanalys. En vägledning för användning av DIVE, Riksantikvaren (utg.), Oslo 2009.

Unnerbäck, R. Axel, *Kulturhistorisk värdering av bebyggelse, Riksantikvarieämbetet (utg.), Stockholm 2002.*

Vår hembygd Åland 2003, Botnia-Foto Ab (utg.), 2004.

Ålands bebyggelse i ord och bild, Lessing, Rune (red.), Borås 1963.

Fotolista

Digitala fotografier arkiveras på kulturbyrån, Ålands landskapsregering.

Samtliga fotografier är tagna av Pia Sjöberg.

Bilaga

Karta över planområdet med samtliga KM- och K-objekt (kulturmiljöer och enskilda objekt).

