

K U N G Ö R E L S E

Ett förslag till detaljplan för Norråkerområdet omfattande fastigheter, vattenområden samt Norråkersvägen i Järsö by i Lemlands kommun finns framlagt till allmänt påseende i kommunkansliet i Lemland, Kommungården, Kommunrundan 7 i Söderby, Lemland under tiden

14 februari – 16 mars 2017.

De vilkas rätt eller fördel kan beröras av förslaget till detaljplan, uppmanas att **senast den 16 mars 2017** lämna in skriftliga anmärkningar till kommunstyrelsen i Lemland vars postadress är:

Kommungården
Kommunrundan 7
22610 Lemland

Lemland den 10 februari 2017

Å tjänstens vägnar:

Mikael Smeds
Kommundirektör

Kommunstyrelsen i Lemland

LEMLANDS KOMMUN

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN FÖR NORRÅKER

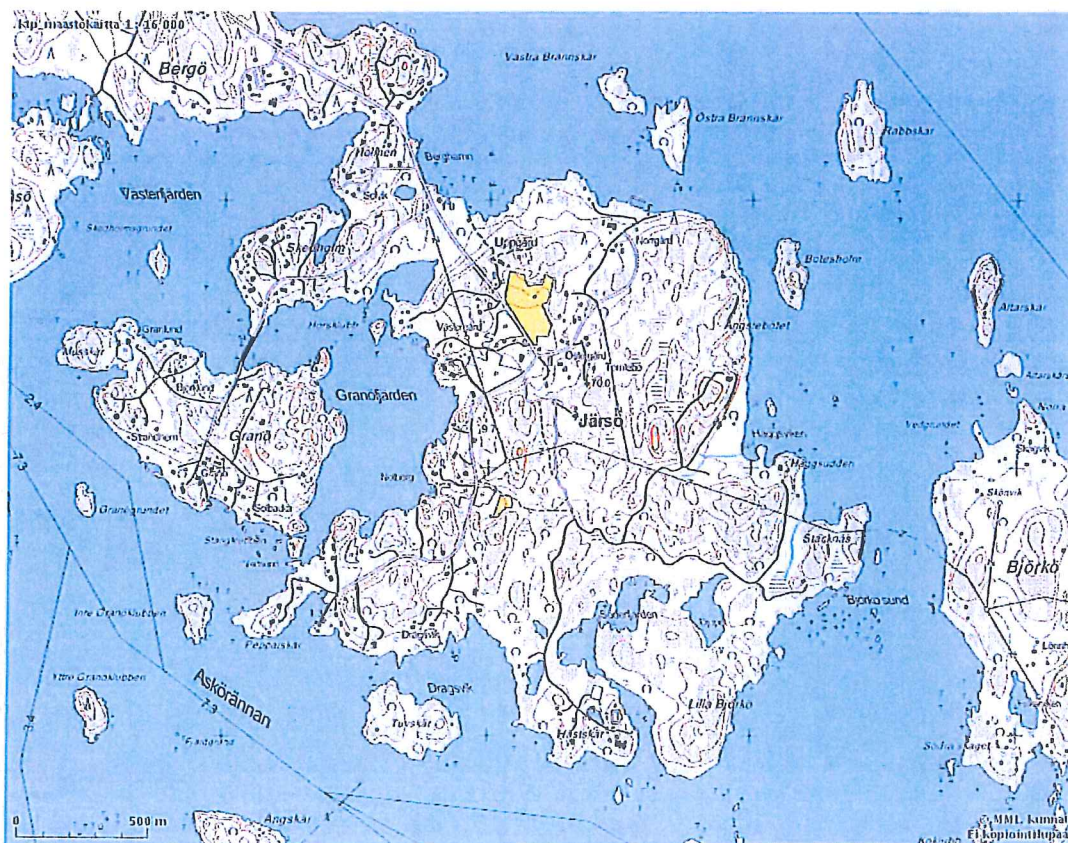
Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 28 november 2016.

Områdesbestämning: Detaljplanen omfattar följande fastigheter: 1:15, 1:119, 1:120, 1:122, 1:123, 1:127, 1:128, 1:139, 2:20, 2:21, 2:140, 876:16, 878:4 och Norråkersvägen samt en del av följande fastigheter: 1:6, 1:92, 1:111 och 878:6 samt vattenområden i Järsö by.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 40826 – 40841 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.



2/11

2/11

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

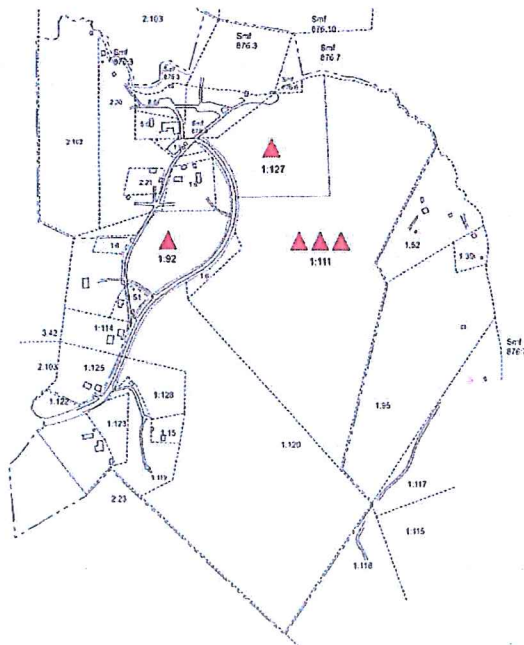
Området har inte detaljplanlagts tidigare.

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 1:111	tre byggnadsrätter
Sommarkulla 1:127	en byggnadsrätt



11.4 Fastighetsregister

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

Servitutsrätt:

- Norrgård 1:6: Rätt till en 7 m bred väg över Sommarberg 1:92 och Landbacken 1:94 (gäller väg till s.k. potatisland).
Rätt till en 8 m bred väg över Sommarberg 1:92 och Östergård 1:111 (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 Skoltomten 8:0 och över Sand- och strandplan 878-4 (gäller väg till stranden)
Rätt till en 7 m bred väg över Skolgården 1:96.
Rätt till en brygga på Ytterstunas 2:140
- Louiselund 2:21: Rätt till en 7 m bred väg över Norrgård 2:20 och Skolgården 1:139
- Ytterstunas 2:140: Rätt till en 5 m bred väg över Sand- och strandplan 878-4, Skoltomten 1:139 och Norrgård I 2:20.
- Skoltomten 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 1:6 (potatislandet).
Belastas av 8 m vägservitut för Norrgård 1:6 (infartsväg från Norråkersvägen)
- Skolgården 1:39: Belastas av ett 7 m brett vägservitut för Norrgård I 2:20, Norrgård 1:6 och Louiselund 2:21.
- Östergård 1:111: Belastas av ett 6 m vägservitut för Gåsklev 1:52 som ligger utanför planområdet.
Belastas av 8 m vägservitut för Norrgård 1:6 (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).

11.5 Byggnads- och åtgärdsförbud

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

11.6 Baskarta (bilaga 1)

GH



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.

12

Markägande

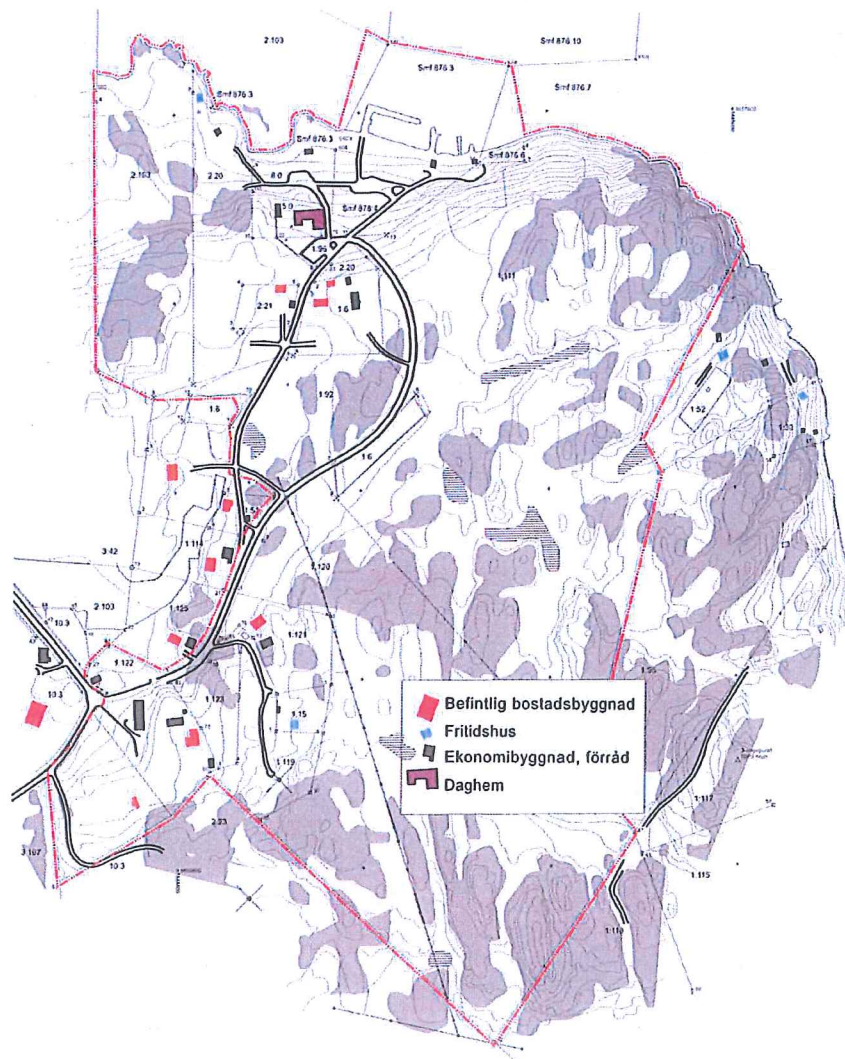
Lemlands kommun äger fastigheterna Skolgården 1:39 och Sommarkulla 1:127 samt Norråkersvägen. Fastigheternas sammanlagda areal är 4,87 ha, dvs. 10,7 % av planområdets markareal. Resten av planområde är i privat ägo.

13

Bebyggd omgivning

Byggnadsbestånd

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

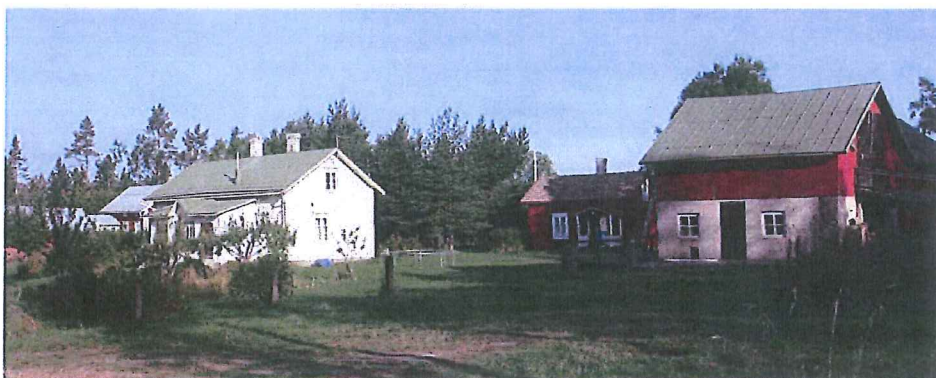


g/h

SA

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

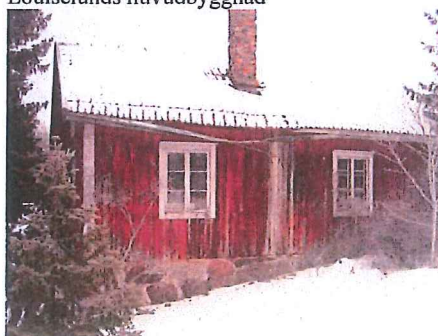
Byggnadernas ålder och stil är varierande. Detta innebär dock inte, att miljöbilden skulle vara på ett negativt sätt brokig, eftersom byggnaderna ligger glest och är skyddade av växtligheten. Byggnaderna på fastigheterna Norrgård 1:6 och Louiselund 2:20 med trädgårdar bildar en kulturhistoriskt värdefull helhet som är skyddsvärd. Byggnaderna är i privat ägo och inte K-märkta. På kommunens fastighet Skolgården 5:0 står en gammal lärarbostad som för tillfället används som förråd. Byggnaden är i dåligt skick men skyddsvärd. Ägaren till Norrgård och Louiselund har varit i kontakt med museibyrån angående reparationsåtgärder och -råd. Museibyrån har besiktat byggnaderna på Norrgård 1:6 år 2009 (besiktningsprotokoll bilaga 2a) och på kommunens fastighet Skoltomten 5:0 år 2010 (besiktningsprotokoll och utlåtande bilaga 2b).



Norrgårds huvudbyggnad, lillstuga och ladugård



Louiselunds huvudbyggnad



Lärarbostad på Skoltomten 5:0



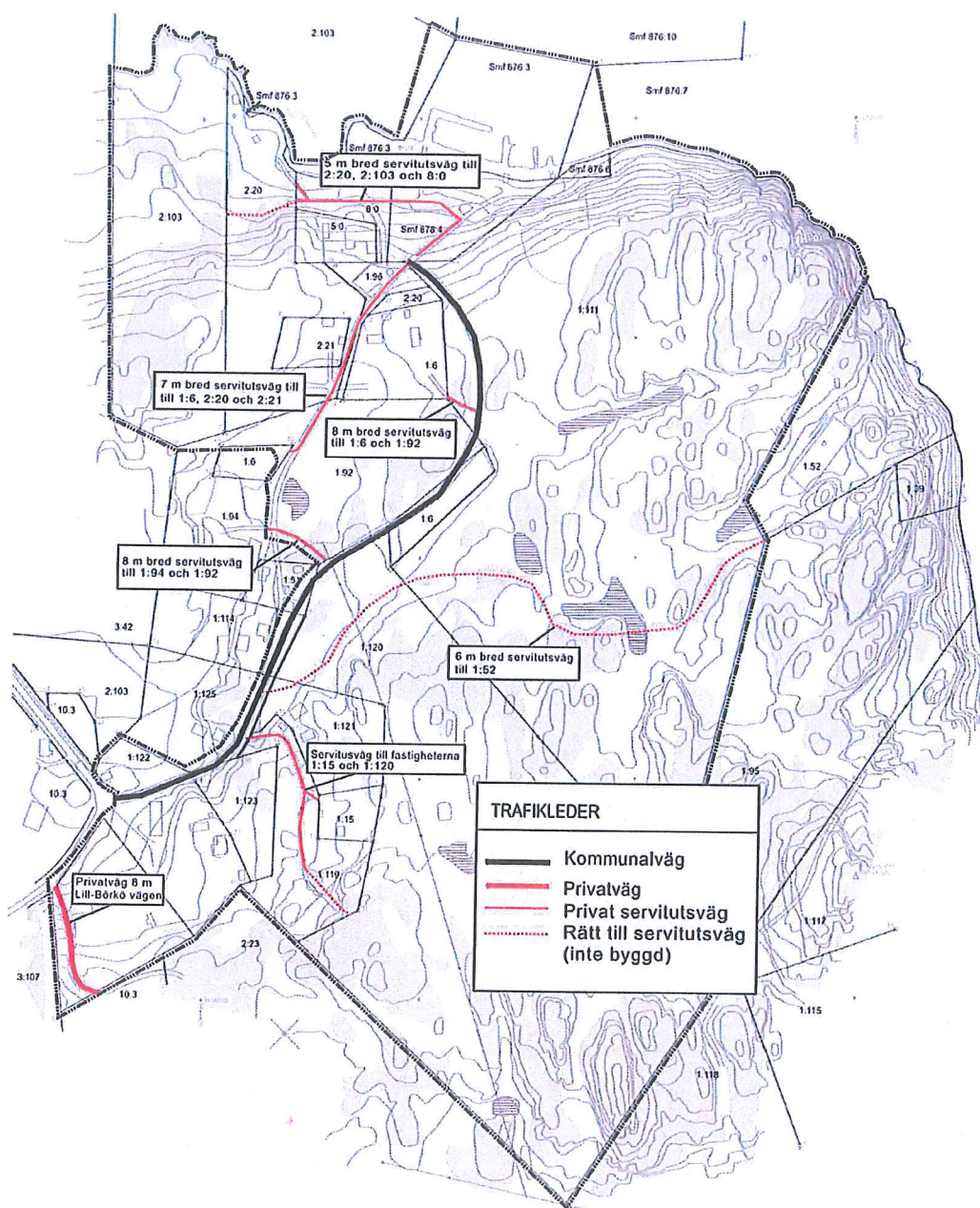
Jordkällare på Norrgård II 2:21

g H

88

Trafikleder och hamnområden

Områdets huvudväg är Norråkersvägen som delar området i två delar. Körbanan är 5 m bred och asfalterad. Själva vägområdet (körbana, diken, vägrenar) är 9 – 15 m bred. Norråkersvägen slutar vid kommunens daghem Norrkulla. Tomterna som inte gränsar till Norråkersvägen 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 trång och flera parkeringsplatser behövs.

Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page.

Huvudvattenledning och avloppsledning kommer till Järsö i sjökabel från södra Nätö. 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.

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 bergstopp på fastigheten Östergård 1:111.

EH

St

Stränderna är låglänta och steniga bortsett från fastighetens 1:111 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 bergsområden dominerar tall och låga enbuskar med ljung och olika lavar som undervegetation. Mellan dessa karga bergsområden finns blandskogar av Vaccinum-Myrtrillustyp med bl.a. ask, rönn, björk och al. Undervegetation består av blåbär, lingon och gräs. Några mindre sankmarksområden har bildats i fördjupningar mellan bergen. På dessa områden växer tätt albestånd med gräs, ormbunkar och mossor 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



Samfällad strand vid fastigheten 8:0

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 kulturlämningar. 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 1:111. 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.



Fastighet 1:122, Östergårds Gård vid vägskälet Norråkersvägen - Järsöväg

GH

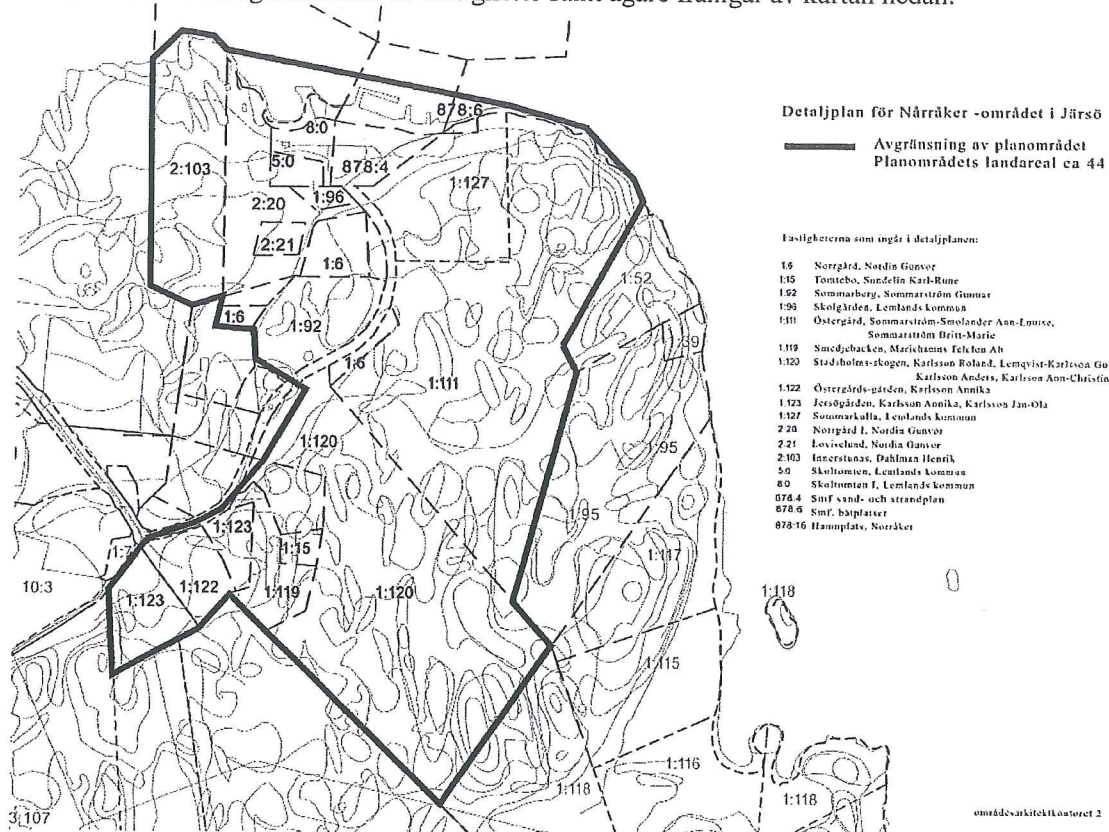
SA

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.



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.

CH

A

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 grönskorridor med möjligheten att bevara träd. Med beaktande av tomternas storlek får andel 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.

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 Norrakersvägen tas med i planen.

Efter samrådsmötet den 10.12.2015 beslöts att lämna en del av fastigheterna 1:6 och 1:94 utanför planområdet, eftersom vägdragning via dessa områden motsattes och områdena inte mera behövdes för en fungerande helhetslösning.

3. DETALJPLAN

3.1. Totaldimensionering

Den totala markanvändningen på planområdet är följande:

	Areal ha	% av planområdet
Kvartersområden	16,89	36
– BE (egnahemsbyggnader)	– 11,34	
– BER, BR (egnahems- och radhus)	– 1,51	
– BJ (byggnader för boende, jordbruk och turism)	– 1,90	
– A (allmänna byggnader)	– 2,14	
Parkområden	9,75	21
– PN, P-1 (i naturtillstånd)	– 8,87	
– PL (lekpark)	– 0,37	
– PS, (simstrand)	– 0,56	

PH

RA

– Jord- och skogsbruksområden LM (skogsbruksområde med särskilda miljövärden)	14,37 – 14,37	30
Specialområden	0,41	0,9
– EM (område för telefonmast)	– 0,36	
– ES (område för samhällsteknisk försörjning)	– 0,05	
Fornminnesområden SF	0,05	0,1
Småbåtshamn TB	2,72	6,0
– markområde	– 1,1	
– vattenområde	– 1,62	
Gatuområden	2,46	5,0
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, BE-k, 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 ekonomibyggnader byggas. I en av ekonomibyggnaderna får också en mindre bostadslägenhet om högst 50 m² placeras.

Byggnadsrätt har getts antingen via exploateringstal, procentandel av tomtens areal eller i kvadratsmeter våningsyta. Procentandel har använts på de stora tomterna 1 och 2 i kvarteret 40842. Totalt 5,5 % av tomtarealen får bebyggas, vilket innebär, att

PH

AD

byggnadsrätten blir ca 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 ekonomibyggnad, 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 I¾. 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 40827 (tomterna 4-7) och 40840 är våningsantalet I½ obligatoriskt. Om man inte vill bygga en vindsvåning, skall byggnaden ha ett förhöjt fasadliv som ger ett intryck av I½ -våningshus.

På BE-k -områdena bör den befintliga gårdsmiljön bevaras. Vid reparation av de gamla byggnaderna skall de av museibyråns rådgivningsprotokoll angivna råd följas (protokollet som bilaga 2). 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 proportionerna och placering som den tidigare.

BJ -området omfattar en gårdsmiljö av en gammal jordbrukslägenhet med stenladugård, mangårdsbyggnad och flera ekonomibyggnader. P.g.a. den befintliga bebyggelsen har området betecknats som kvartersområde för egna hem och byggnader som behövs för jordbruk eller turism.

Radhustomter (BR)

På kommunens fastighet 1:127 har två radhustomter anvisats. Tomternas arealer är 3870 m² och 3250 m². Exploateringsstalet 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 daghemsdelen byggas ut. Tomten delas i två delar av en gårdsgata. På strandsidan av tomten har en byggnadsyta för en lätt förrådsbyggnad anvisas.

EH

A

Byggnadsytan ligger lägre än + 2m. Därför är byggnadsrätten endast 15 m² vilket räcker för ett leksaksförråd, soptak osv. av lätt konstruktion. Möjliga användningar för den andra tomten är t.ex. olika former av service- eller stödboende. Våningsantalet på den bebyggda daghemstomten är 1/2 och på den nya tomten 1 1/2. Exploateringsstalet på båda tomterna är 0,25. På daghemstomten har den gamla ekonomibyggnaden betecknats som kulturhistoriskt värdefull enligt museibyråns rekommendation. Besiktningsprotokoll finns i bilaga 2b.

Park- och jord/skogsbruksområden (PN, P-1, 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. Inom kvarteret 40838 finns ett parkområde med beteckningen P-1. Detta område bildar kvarterets gemensamt grönområde, där privata vägar till angränsande egnahemstomter får anläggas.

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 rymmer 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 m² vy byggnadsrätt anvisats.

Större, enhetliga skogsområden samt bergimpediment har anvisats som jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden (LM). Områdena sköts som vanliga skogsbruksområden men åtgärder som påverkar negativt landskapsbilden är förbjudna. Dessa är bl.a. sprängning av berg, utjämning, fyllning och kallhugning av trädbeståndet. Bestämmelsen baserar sig på områdets känslig natur och vikten i landskapsbilden. Fastän på området inte finns skyddsvärda biotoper, är växtligheten och trädbeståndet mångsidigt 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 1:111 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 båtbygggor (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 samfälliga vattenområdet, där det för tillfället finns en längre och en kortare vågbrytare med

gh

SA

båtplatser för ca 20 båtar. På vattenområdet får enligt planen byggas båtbryggor och vågbrytare. Antalet båtplatser har inte definierats. Om alla nya invånare vill ha en båtplats i hamnen, behövs både nya bryggor och bilplatser. Det gamla vägservitutet som har lett genom hamnen till fastigheterna 8:0, 2:20 och 2:103 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.

Öster om TB -området har en mindre strandsträcka reserverats för båtbryggor för de tomter som finns i kvarteren 40835 -40837. Väg till området går via TB -området. I anslutning till båtbryggor 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 sex egnahemstomter öster om Skoltomter 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 skogsdunge 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 har minskats 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 1:111, 1:120 och 1:128 och har grundats vid lantmäteriförrättning 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 och 1:39 redan grundats vid en lantmäteriförrättning. Från denna servitutsväg kan senare byggas en väganslutning också till fastigheterna 11:95 och 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

gh

g

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. Gatubredd 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.

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

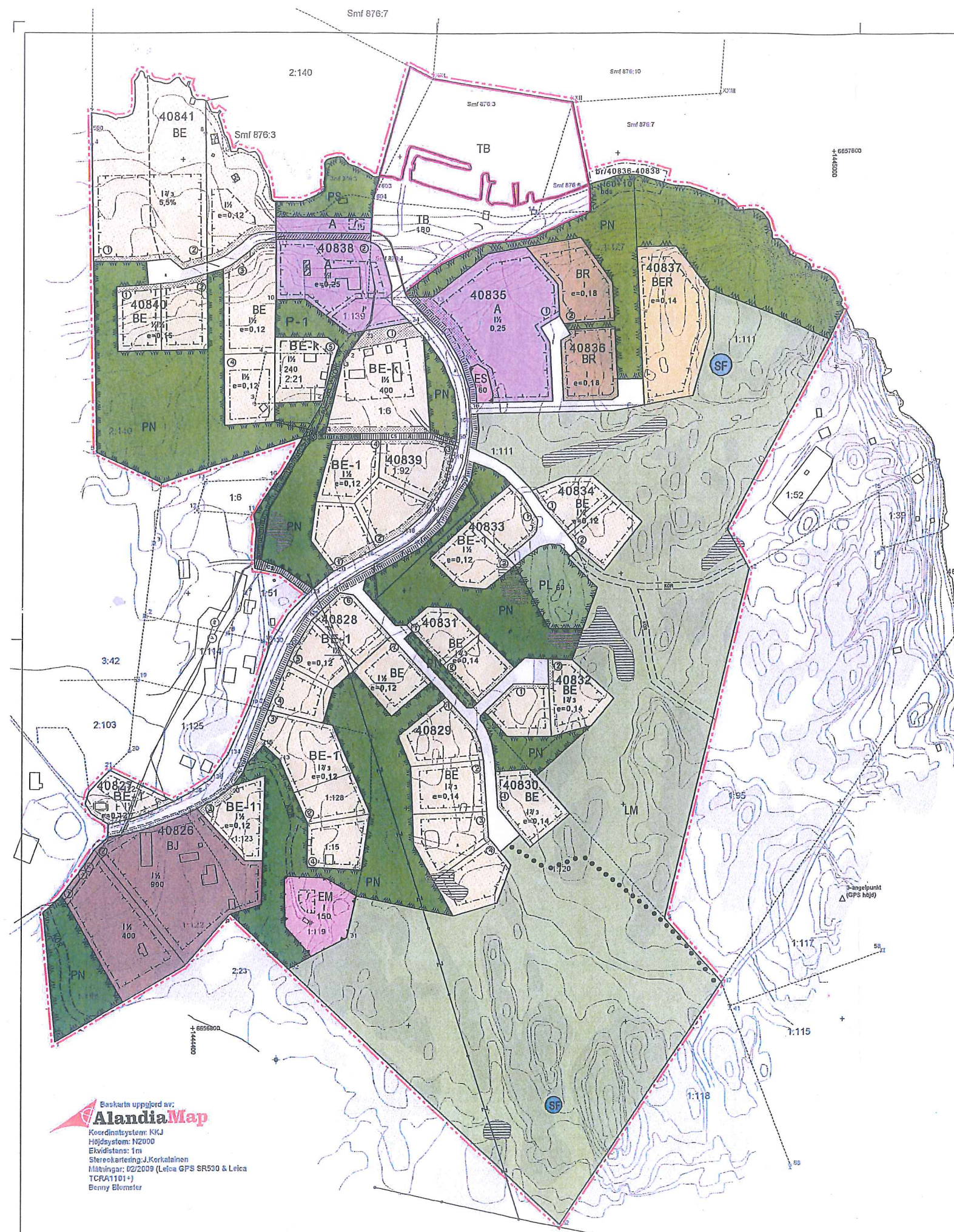
Planläggningsavtal har tills vidare inte färdigställts eller undertecknats av markägare. Eftersom beviljandet av byggnadslov för tillfället beror på om markägaren har kvar grundbyggnadsrätter enligt kommunens byggnadsordning, kan endast fem tomter styckas på området innan detaljplanen vinner laga kraft. Grundbyggnadsrätten gäller fastigheten 1:92 (en tomt), 1:111 (tre tomter) och 1:127 (en tomt). Byggnadsnämnden har dock rätt att neka byggnadslov också på dessa fastigheter, om placeringen av tomten och byggnadssättet strider mot den pågående detaljplaneringen och planförslaget.

Jomala den 28 november 2016

Ursula Koponen
arkitekt SAFA

gH

SA



TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER

KVARTERSOMRÅDE FÖR ALLMÄNNA BYGGNADER.

A
BE-k

KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADSBYGGNADER MED KULTURHISTORISKT VÄRDE. De äldre bostads- och ekonomibyggnaderna på fastigheterna 1:6 och 2:21 samt gamla vägen mellan dem bildar en kulturhistoriskt värdefull gränsmiljö som bör bevaras. Vid reparation skall de av museibyråns rådgivningsprotokoll 22.7.2009 angivna råd följas. Rådgivningsprotokollet finns som bilaga i detaljplanens planbeskrivning. Eventuella nya byggnader på tomlerna skall anpassas till de befintliga byggnadernas proportioner, material, takform och färgsättning.

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 byggandet av bätthus om högst 60 m². Fasadmateriäl ska bestå av trä. Plåt är inte tillåtet som takmaterial.
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.

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.
2. Byggnaderna skall ha åstak. Taklutning får variera mellan 27° - 35°.
3. På tomlerna, där våningsantalet är understreckat, skall skärningspunkten mellan fasadiv 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.

KVARTERSOMRÅDE FÖR EGNÄHEM SAMT BYGGNADER SOM BEHÖVS FÖR JORDBRUK ELLER TURISM.

1. På varje tomt får byggas ett bostadshus inrymmande en bostadslägenhet. Förutom bostadshus 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.
2. Byggnaderna skall ha åstak. Taklutning får variera mellan 27° - 35°.
3. Fasadmateriäl skall bestå av trä. I mindre delar får också puts användas.

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.

KVARTERSOMRÅDE FÖR RADHUS- ELLER EGNÄHMSBEBYGGELSE.

På området gäller samma bestämmelser som på BR-området. Om området byggs med egnahemshus, får högst tre tomlar styckas i kvarteret. Vid styckningen slitas vägrätt till de tomlar 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 plankarten.

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.

MASTOMRÅDE

KVARTERSOMRÅDE FÖR BYGGNADER FÖR SAMHÄLLESTEKNISK FÖRSÖRJNING.

FORNMINNESOMRÅDE.

Fornminnen jämte skyddsområde är skyddade genom LL om fornminnen.

SMÅSÄTSHAMN.

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

PARKOMRÅDE, SOM SKALL BEVARAS I NATURLIGT TILLSTÅND.

Varsamma gallringar och skötsåtgärder är tillåtna. De befintliga byggnaderna som finns på området får bevaras men ombyggnad, tillbyggnad och ändring av användningsändamålet avgörs av byggnadsnämnden. Om lov för tillbyggnad beviljas, får tillbyggnad vara högst 10% av den befintliga byggnadens våningsyta. Den totala våningsytan får dock inte vara större än 60 m².

LEKPARK. Områdets byggnadsrätt avser mindre servicebyggnad och leksaksförråd.

SIMSTRAND.

PARKOMRÅDE, INOM VILKET PRIVATA KÖRVÄGAR TILL ANGRÄNSANDE EGNÄHEMSTOMTERNA FÅR ANLÄGGAS.

408
JÄRSÖ

40826

②

NORRÅKERS

150

60+30

II

1/2

e=0,20

5%

1/2

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

1:111

LINJE 3 M UTANFÖR DET PLANOMRÅDE SOM FASTSTÄLLENES GÄLLER. GRÄNS FÖR OMRADE, KVARTER OCH DEL AV KVARTER. BESTÄMMELSEGRÄNS. TOMTGRÄNS. INSTRUKTIV TOMTGRÄNS.

BYNUMMER.

BYNAMN.

KVARTERSNUMMER.

TOMTNUMMER.

NAMN PÅ GATA.

BYGNADESRÄTT I KVADRATMETER VÅNINGSYTA.

BYGNADESRÄTT I KVADRATMETER VÅNINGSYTA DÄR FÖRSTA TALET ANGER BYGNADESRÄTT FÖR BÄTHUS OCH ANDRA TALET BYGNADESRÄTT PÅ BADSTÄND.

ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA ANTAL VÄNNINGAR I BYGNADE ELLER DEL DÄRAV.

BRUTET TAL EFTER ROMERSK SIFFRA ANGER HUR STOR DEL AV VINDSVÄNING I FÖRHÅLLANDE TILL UNDERLUGGANDE VÄNING SOM UTAN HINDER AV VÄNINGS- ANTALET, FÄR ANVÄNDAS FÖR UTRYMMEN SOM INRÄKNAS I VÄNINGSYTAN.

EXPLOATERINGSTAL, DVS. FÖRHÅLLET MELLAN BYGNADESRÄTT I KVADRATMETER VÅNINGSYTA OCH TOMTENS YTA.

TALET ANGER TOMTENS BYGNADESRÄTT I PROCENT AV TOMTENS AREAL.

UNDERSTRECKAT TAL ANGER BYGNADESRÄTT, BYGNADESHÖJD, TAKLUTNING ELLER ANNAN BESTÄMMELSE, SOM OVLKORLIGEN BÖR IAKTTAS. BYGNADESYTA

BYGNADESYTA FÖR FÖRRÄDSBYGGNADER.

PARKERINGSMRÅDE.

STRANDOMRÅDE DÄR BÅTBYGGOR FÅR ANLÄGGAS. KVARTERSNUMMER EFTER SNEDSTRÄCKET ANVISAR KVARTER SOM HAR RÄTT TILL BRYGGOR. På markområdet får byggas redskapsbodar, vilkas våningsyta får vara högst 3 m²/bod. Områdets byggnadsrätt är totalt 60 m² våningsyta. Bodarnas höjd från markytan till taknockel får vara högst 3 m. De skall ha åstak och träfasad. Takmaterialet får inte vara reflekterande.

STRANDOMRÅDE DÄR EN MINDRE BADPLATS FÅR ANLÄGGAS. Byggnadsrätt för omlädningsrum är 10 m² våningsyta.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BYGGNAD SOM SKALL BEVARAS. INSTRUKTIONER I PLANBESKRIVNINGENS BILAGA 2b.

DEL AV OMRADE, SOM SKALL PLANTERAS.

TRÄRAD SOM BÖR PLANTERAS.

GATA.

INSTRUKTIV KÖRFÖRBINDELSE INOM OMRADET.

DEL AV VÄGOMRADES GRÄNS, DÄR TOMTANSLUTNING ÄR FÖRBUDEN.

GÄRDSGATA. BILTRAFIK ÄR TILLÅTEN MEN LÅTT TRAFIK PRIORITERAS. (Vägrättslag för landskapet Åland § 42)

FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK RESERVERAD GATA DÄR SERVICETRAFIK ÄR TILLÅTEN.

FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK RESERVERAD DEL AV OMRADE

INSTRUKTIV PLACERING AV GÅNG- OCH CYKELLED PÅ GATU- OCH PARKOMRÅDE.

INSTRUKTIV FRILUFTSLED.

FÖR LEDNING RESERVERAD DEL AV OMRADE.

V VÄTTELEDNING

AVLOPPSLEDNING

BILPLATSBESTÄMMELSER:

På varje egnahemstomt (BE) skall minst två bilplatser reserveras. På varje radhusstomt (BR) skall minst två bilplatser/bostad reserveras. Ytterligare skall på tomlen två gästbilplatser reserveras. På A-tomter skall en bilplats/anslöt i arbetsskilte reserveras. Förutom dessa skall en bilplats per tre barn reserveras i anslutning till daghem och en bilplats per 50 inboende i servicebyggnader.

Jomala den 28 november 2016

Ursula Koponen
arkitekt SAFA

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

Förslag



LEMLAND
Järsö
Norråker

Detaljplan för fastigheterna 1:15, 1:119, 1:120, 1:122, 1:123, 1:127, 1:128, 1:139, 2:20, 2:21, 2:140, 876:16, 878:4 och Norråkersvägen samt del av fastigheterna 1:6, 1:92, 1:111, 878:6 samt vattenområde.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 40826-40841, trafik-, hamn-, gatu-, park-, fornminnes-, special- och jord- och skogsbruksområden.

0 50 100 150 200 250 m
1:2000

Säskarta uppgjord av:
AlandiaMap

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