

TILLKÄNNAGIVANDE

Ett förslag till detaljplaneändring för kvarteren 4088-40811 och 40818, detaljplan för del av fastigheten 2:133 samt upphävande av detaljplan på del av fastigheten 10:3 i Langnäs, Järsö, Lemland (8.5.2026) inklusive planbeskrivning (8.5.2026) finns i enlighet med 31 § plan- och bygglagen till allmänt påseende i kommunkansliet i Lemland, Kommungården, Kommunrundan 7 i Söderby, Lemland samt under "Tillkännagivanden" på kommunens elektroniska anslagstavla under tiden

3 augusti – 4 september 2026.

De, vilkas rätt eller fördel kan beröras av förslaget till detaljplaneändring, uppmanas att **senast den 4 september 2026** lämna in skriftliga anmärkningar till kommunstyrelsen i Lemland vars postadress är:

Kommungården
Kommunrundan 7
22610 Lemland

Lemland den 6 juli 2026

I tjänsten:



Marie Berglund-Selenius
Kanslichef

Kommunstyrelsen i Lemland

**LEMLANDS KOMMUN**

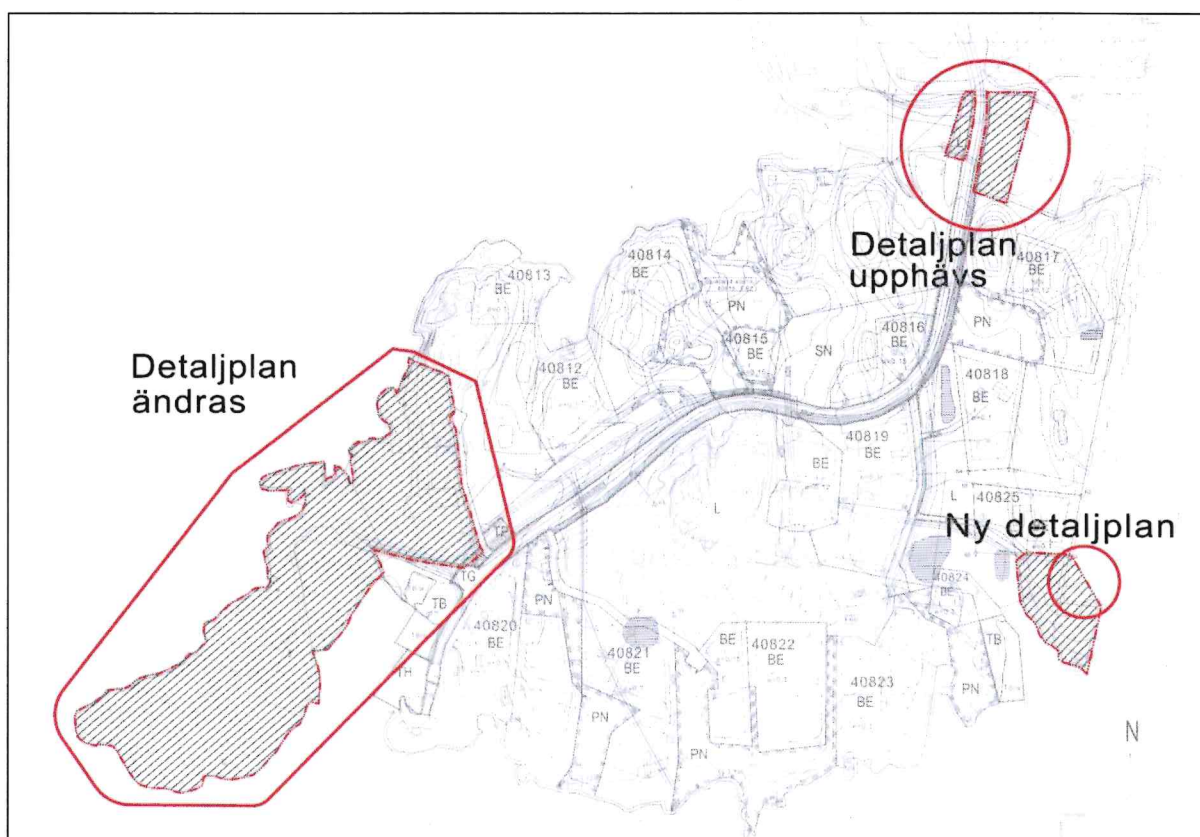
Beskrivning över

- Ändring av detaljplan för Langnäs
- Ny detaljplan för del av fastigheten 2:133
- Upphävande av detaljplan för del av fastigheten 10:3

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 8 maj 2026

Områdesbestämning: Detaljplaneändringen omfattar kvarteren 4088 – 40811 och 40818. Genom detaljplaneändringen ändras exploateringsstalet och tomtgränser. Genom en ny detaljplan införlivas del av fastigheten 2:133 till kvarteret 4085.

Lägesbestämning: Området ligger på södra Järsö och sträcker sig från Langnäs hamn ca 1,3 km nordost.



1. INLEDNING

Planens syfte

Planens syfte är att ändra Langnäs detaljplan enligt markägarnas initiativ och kommunstyrelsens beslut den 4.3.2025 och 19.8.2025.

Bakgrund

1. Ägarna till tomterna i kvarteret 40811 anhöll i slutet av 2024 om ändring av Wahlbackavägens vändplan samt ändring av kvarterets tomtgränser och exploateringstal.

Kommunstyrelsens beslut den 4.3.2025 §46:

- Planlägningsarbetet bekostas i sin helhet av de berörda markägarna.
- Med förslaget till planeändring ska en beskrivning av planeändringen bifogas. Kommun ska godkänna planläggaren.
- Den av kommunen godkända planläggaren utarbetar i samråd med berörda markägare ett förslag till detaljplaneändring. Landskapsregeringen ska kontaktas under planprocessen.
- En maximal höjning av exploateringsrätten från 0,1 till 0,12 för kvarteren 40811 och 4088, 4089 samt 40810 kan ingå i planen.
- En ändrad placering och utformning av Wahlbackavägens vändplan kan ingå i planen. En ändring av tomtgränsen mellan tomt 1 och 2 i Kvarter 40811 kan ingå i planen.
- Ingen ny tomt på fastigheten 417-408-3-129.

2. Ägare till fastigheten 2:133 har via markbyte erhållit ca 700 m² mark strax utanför detaljplaneområdets östra del och anhållit om att detta område ska inkluderas i detaljplanen.

Ägare till fastigheten 10:3 har via markbyte erhållit 3000 + 600 m² mark i detaljplaneområdets norra del och anhållit om att dessa områden ska exkluderas ur detaljplanen.

Kommunstyrelsens beslut den 19.8.2025 §125:

- Område tillhörande Askudden 2:133 exkluderas ur detaljplanen.
- Område tillhörande Vestergård 10:3 inkluderas i detaljplanen.

Kommunen ser helst att de aktuella två ändringarna inkluderas i den redan pågående processen som syftar till att ändra detaljplanen.

Byggnadstekniska nämnd har hört landskapsregeringen och grannarna innan behandling av båda ärendena.

2. BASFAKTA

Generalplan eller motsvarande.

Området omfattas inte av generalplan. Ett förslag till delgeneralplan för Järsö-Nätö –området har gjorts 2011 men inte behandlats av kommunfullmäktige.

Detaljplan.

Detaljplan för området har antagits av kommunfullmäktige den 2.3.2011.

Byggnadsordning.

Kommunens gällande byggnadsordning har antagits 2013. Dess bestämmelser gäller på detaljplaneområdet endast om i detaljplanen inte annat anges. Annars går detaljplanen alltid före byggnadsordningen.

Fastighetsregister.

Fastigheterna är med i Lantmäteriverkets fastighetsregister. De områden som via markbyte har bytt ägare har redan införlivats i fastigheterna 10:3 och 2:133.

Byggnads- och åtgärdsförbud.

På området råder inte byggnads- och åtgärdsförbud.

Baskarta.

Som baskarta har samma baskarta används som i den fastställda detaljplanen från år 2012. Baskartan har uppgjorts av Alandia Map i maj 2009. Kartan baserar sig på avvägningar i terrängen och på Lantmäteriverkets fastighetsdatabas. Fastigheternas registeruppgifter (registernummer och rågränser) har uppdaterats.

Markägande.

Hela planområde är i privat ägo.

Bebyggelse.

Alla kvarteren är bebyggda med egnahems- eller fritidshus. Bebyggelsen följer den fastställda detaljplanens bestämmelser.

Kommunalteknik.

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät.

Naturmiljö.

Detaljplaneändringen berör inte orörd eller värdefull naturmiljö, eftersom ändringen gäller endast byggnadsrätt på befintliga tomter och gränser mellan dem. Upphävandet av planen gäller lantbruksområde och innebär inte någon ändring i dess nuvarande användning.

Det oplanlagda området som ska införlivats med kvarteret 40825 innehåller inte skyddsvärd natur enligt utlåtandet från landskapsregeringens kulturbyrå.

3. DETALJPLAN

I **detaljplaneändringen** har följande ändringar gjorts:

- Gräns mellan tomterna 1 och 2 i kvarteret 40811 har ändrats så att tomternas nya arealer är:
 - tomt 1 4746 m² (tidigare 5494 m²)
 - tomt 2 4343 m² (tidigare 3540 m²)
- Exploateringsstalet i kvarteren 4088 – 40811 har höjts från $e = 0,10$ till $e = 0,12$.
-

I **detaljplanen** införlivas 788 m² oplanerat område vid stranden till tomt 2 i kvarteret 40825. Tomtens nya areal är 5076 m² (tidigare 4288 m²).

I **upphävandet av detaljplan** upphävs beteckningen L (jord- och skogsbruksområde) på ett 3560 m² stort område. Området ligger vid planens norra gräns, på båda sidorna av Langnäs vägen.

4. PLANENS KONSEKVENSER

Planen har inte negativa konsekvenser på omgivningen. Förhöjning av byggnadsrätter är måttlig, från 0,1 till 0,12. På tomterna med befintliga byggnader innebär detta en möjlighet för tillbyggnad av huvudbyggnader eller nya ekonomibyggnader. Inga nya tomter planläggs.

Nya ledningsgator behövs inte. Berörda markägare ansvarar för genomförandet av planen på sina områden.

5. BEHANDLING AV PLANEN

Byggnadstekniska nämnden ordnade den 5.2.2026 ett samrådsmöt för berörda grannar och andra intressenter samt begärde utlåtandet av landskapsregeringen.

Mötesprotokollet som bilaga. Efter samrådsmötet lämnades in en skriftlig anmärkning som gällde den nya placeringen av Wahlbackavägens vändplan.

Byggnadstekniska nämnden behandlade planförslaget den 19.3.2026 §14.

Nämnden beslöt att Wahlbackavägens placering inte ska ändras. På basen av detta har vägen tagits bort av planförslaget. Byggnadstekniska nämnden behandlar det nya planförslaget den 21.5.2026 efter vilket det skickas vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för antagandet.

Jomala den 8 maj 2026

Ursula Koponen
Arkitekt SAFA

Lemlands kommun
Byggnadstekniska nämnden
Kommunrundan 7
22610 Lemland

MÖTESANTECKNINGAR

5.2.2026

Ärende;

Detaljplaneändring Langnäs detaljplan

Här följer mötesanteckningar från möte om ändring av detaljplanen för Langnäsområdet på Norrkulla på Järsö.

Kallelse till mötet hade utsänts den 15.1.2026 till berörda markägare inom området samt områdets grannar.

Närvarande på mötet var;
Johan Willstedt, byggnadsinsp.
Ursula Koponen, planläggare
Samt 13 personer

1) Inledning

Johan Willstedt öppnade mötet och önskade välkomna kl 18.30

2) Bakgrund

- Anhållan om ändrad detaljplan från ett antal markägare inom planeområdet
- Kommunstyrelsens tillstånd till detaljplanering
- Byggnadstekniska nämndens beslut om samråd

3) Mötets syfte

Presentation av ändringar i detaljplanen över Langnäs området på Järsö

4) Planepresentation av planläggaren Ursula Koponen

- Ursprunglig plan ca 15 år gammal
- Ändringarna avser tomtgränser och vägdragning samt exploateringstal inom begränsat område
- Tomterna blir efter ändringarna mera ändamålsenliga

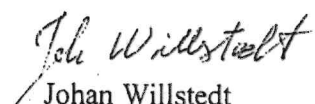
5) Diskussion om ändringsförslagen

- Ny lantmäteriförrättning behövs p g a ändringarna
- Markbyten och ersättningsfrågorna avgörs vid lantmäteriförrättningen
- Ändringarna äventyrar inte byggandet av GC-vägen längs Langnävägen
- Höjningen av exploateringstalet från 0,1 till 0,12 underlättar tomternas ändamålsenliga bebyggande

6) Fortsatt behandling

- Nämnden tar upp ärendet till andra behandling den 19.3.2026
- Ärendet går sedan vidare till kommunstyrelsen

7) Mötet avslutades kl 19.30


Johan Willstedt
Byggnadsinspektör

Bilaga

Deltagarförteckning

LANGNÄS DET. PLAN
SAVRÅD 5.2 - 2G
DELTAGARE

Emma Dahlen

~~Emma Dahlen~~

Conny Åberg

Rolf Lindström

Monica Lindström

Yonne Sundström/Korpi

x

Jari-Ola Karlsson

Anni Karlsson

Isabella Karlsson

Tina Leginoff Heinola

CASPER VELANDER

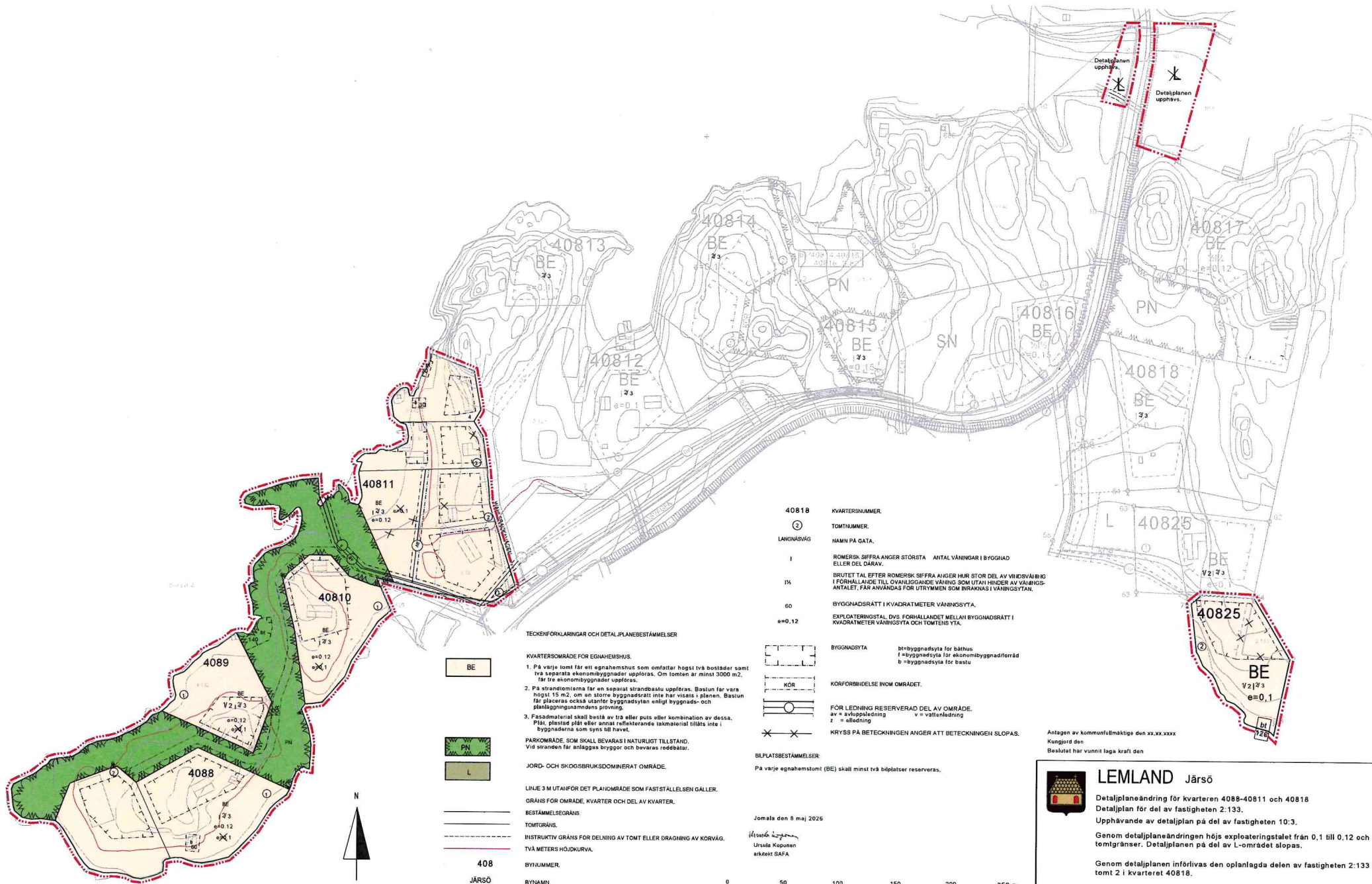
FINNA ROBERTSSON

x

Enica Scott

x

10 + 3



TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER

KVARTERSOMRÅDE FÖR EGENHEMSBUS.

- På varje tomt får ett egnahemshus som omfattar högst två bostäder samt två separata ekonomibyggnader uppföras. Om tomtens areal är minst 3000 m², får tre ekonomibyggnader uppföras.
- På strandtomterna får en separat strandbassun uppföras. Bassunen får vara högst 15 m², om en större byggnadsrätt inte har visats i planen. Bassunen får placeras också utanför byggnadsytan enligt byggnads- och planläggningsmyndighetens prövning.
- Fasadmaterial skall bestå av trä eller puts eller kombination av dessa. Plåt, plast eller annat reflekterande takmaterial tillåts inte i byggnaderna som syns till havet.

PARKOMRÅDE, SOM SKALL BEVÄRAS I NATURLIGT TILLSTAND.

Vid stranden får anläggas brygger och bevaras roddbåtar.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.

LINJE 3 M UTANFÖR DET PLANOMRÅDE SOM FASTSTÄLLESEN GÄLLER.

GRÄNS FÖR OMRADE, KVARTER OCH DEL AV KVARTER.

BESTÄMMELESGRÄNS

TOMTGRÄNS

INDUKTIV GRÄNS FÖR DELNING AV TOMT ELLER DRAGNING AV KORVÄG.

TVA METERS HÖJDKURVA.

BYNUMMER.

BYNAMN.

BYNAMN.

40818

②

LANKANSVÄG

I

IX

60

e=0,12

KVARTERSNUMMER.

TOMTNUMMER.

NAMN PÅ GATA.

ROMERSK SIFFRA ANGER STORSTÄLLEN

ANTAL VÄNINGAR I BYGGNAD

ELLER DEL DÄRAV.

BRUTET TAL EFTER ROMERSK SIFFRA ANGER HUR STOR DEL AV VÄNDSVÄNING

I FÖRHÅLLANDE TILL ÖVANSJÖGÅNDE VÄNING SOM UTAN HINDER AV VÄNDS-

ANTALET, FÅR ANVÄNDAS FÖR UTTRYMMEN SOM INRIKNAS I VÄNDSYTTAN.

BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÄNDSYTTA.

EXPLOATERINGSTAL, DVS. FÖRHÅLLANDE MELLAN BYGGNADSRÄTT I

KVADRATMETER VÄNDSYTTA OCH TOMTENS YTA.

BYGGNADSYTA

b=byggnadsyta för båtutrymme

f=byggnadsyta för ekonomibyggnadsförord

b=byggnadsyta för bastu

KORFÖRBIDELSE INOM OMRADET.

FÖR LEDNING RESERVERAD DEL AV OMRADET.

av = avloppsledning

z = vattenledning

KRYSS PÅ BETECKNINGEN ANGER ATT BETECKNINGEN SLOPAS.

BILPLATSBESTÄMMELSER

På varje egnahemstomt (BE) skall minst två bilplatser reserveras.

Jomala den 5 maj 2026

Ursula Korpunen

arkitekt SAFA

0 50 100 150 200 250 m

1:2000

Antagen av kommunfullmäktige den xx.xx.xxxx

Kungärd den

Beslutet har vunnit laga kraft den



LEMLAND Järsö

Detaljplaneändring för kvarteren 4088-40811 och 40818

Detaljplan för del av fastigheten 2:133.

Upphävande av detaljplan på del av fastigheten 10:3.

Genom detaljplaneändringen höjs exploateringsstalet från 0,1 till 0,12 och ändras tomtgränser. Detaljplanen på del av L-området slopas.

Genom detaljplanen införlivas den oplanlagda delen av fastigheten 2:133 med tomt 2 i kvarteret 40818.