



## Detaljplan utställs till allmänt påseende

Kommunstyrelsen i Kumlinge meddelar härmed att detaljplan för området Vårholm i Kumlinge är utställd till allmänt påseende under tiden 1 november – 30 november 2010. Planeområdet ägs av Kumlinge kommun.

Detaljplanen finns till allmänt påseende i kommunkansliet och på kommunens hemsida.

### Kommunkansliets öppethållningstider:

Må-fre 9.00-15.00 (i regel är dörrarna öppna 8.30-16.30)

### Adress till kommunens hemsida:

[www.kumlinge.ax](http://www.kumlinge.ax), gå till sidan Aktuellt

### Utdrag ur plan och bygglag, §§ 30-31:

Under tiden för framläggandet av planen har kommunmedlemmar och andra som berörs av detaljplanen rätt att skriftligen framföra synpunkter på planförslaget.

Eventuella synpunkter behandlas av kommunstyrelsen efter utställandetidens utgång. Det är kommunfullmäktige som slutligen antar en detaljplan.

### Kommunstyrelsen i Kumlinge

I tjänsten,

Jim Eriksson  
kommundirektör

Ullar AP

§ 81 Kst 19.10.2010

September 2010

## KUMLINGE

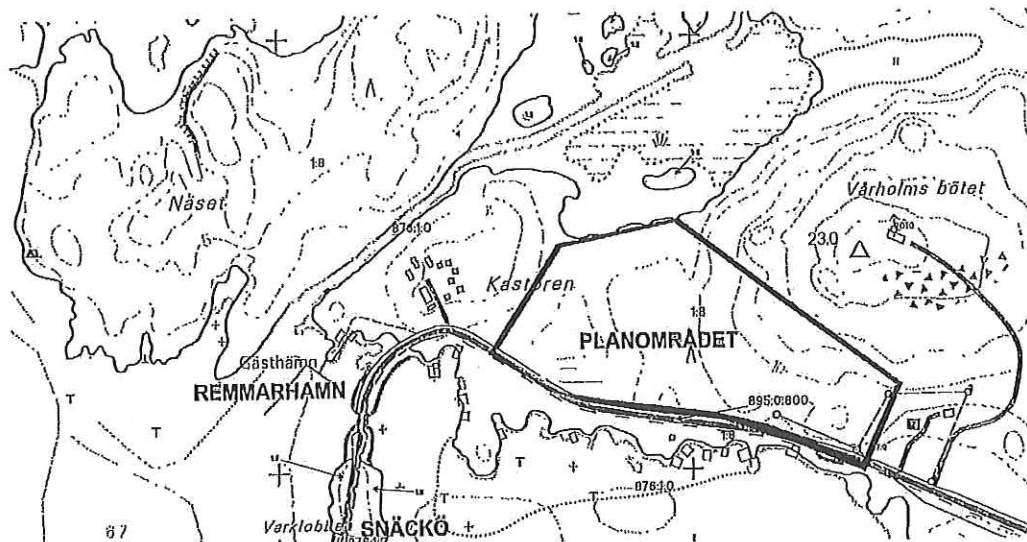
### VÄRHOLM

Beskrivning av detaljplan för del av fastigheten 1:8 i Prästgården by (404).

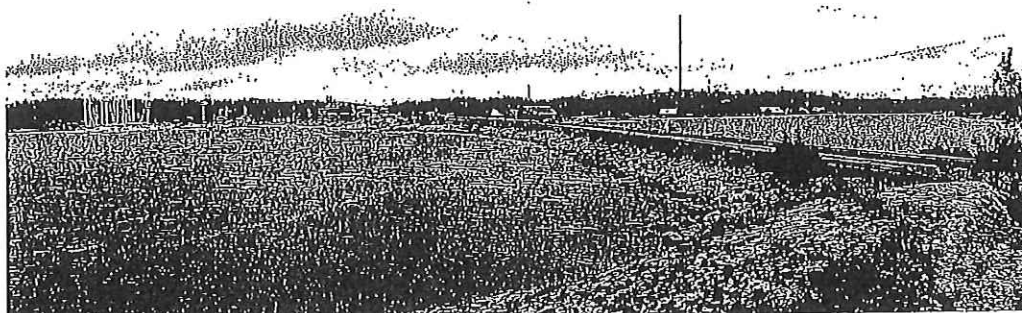
Genom detaljplanen bildas kvarteren 4041 – 4043 jämte park- och trafikområden.

#### 1. Planområdet

Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Kyrkoherdebol 1:8 som ligger i Prästgården by på Kumlinge, och ägs i sin helhet av Kumlinge Kommun. Planområdet är ca 4,9 hektar stort och består av en gles och lågt bevuxen bergsterräng med en lägre belägen del i väster och en sluttning upp på Vårholms bötet i nordost. Den lägre belägna platån ligger mestadels på en höjdnivå om mellan 2 till 3 moh, och bergsslutningens högsta punkt inom området ligger på cirka 21 moh. Området korsas i väst – östlig riktning av en elledning, men är i övrigt helt obebyggt.



Översiktskarta med markering av planområdet.



Planområdet sett från norra Snäckö.

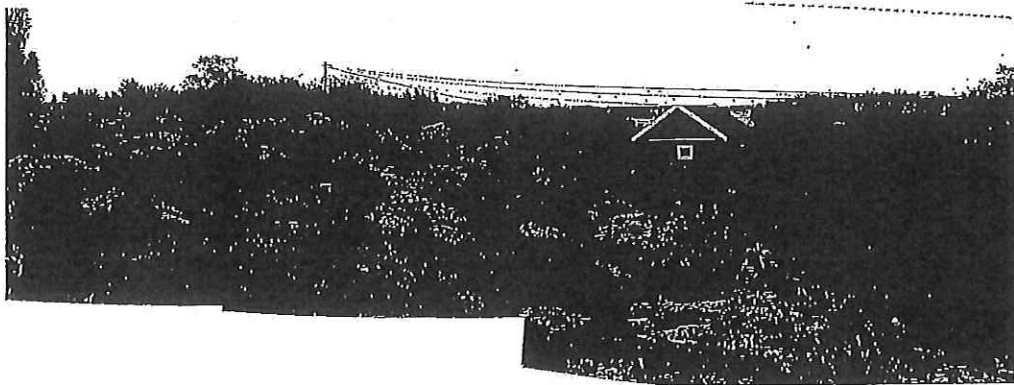
U-AN AP  
SUS JB

72

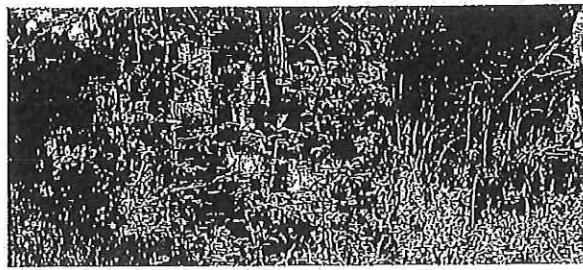
## KUMLINGE

### VÄRHOLM

Beskrivning av detaljplan för del av fastigheten 1:8 i Prästgården by (404).



Bebyggbar plåtå på Vårholms bölet.



Bilder från områdets västra, lägre del.

## 2. Kända begränsningar för områdets markanvändning

Området, och i synnerhet bergssluttningen, utgör en exponerad del av den befintliga naturmiljön som är väl synlig både i land- och sjöomgivningarna. Närliggande bebyggelse består i huvudsak av småskaliga byggnader, bodar, båthus och liknande som är uppförda i ett byggnadsskick som i mångt och mycket påminner om det för skärgården traditionella.

Detta ställer speciella krav på nya anläggningar och på ny bebyggelse för att anpassa dessa till det befintliga sammanhanget.

Området belastas ej av servitut och det finns inte heller några andra kända naturmiljö-, fornminnes- eller andra aspekter som skulle begränsa områdets markanvändning.

Uen AP  
SOS SD

7/2

## KUMLINGE

## VÅRHOLM

### Beskrivning av detaljplan för del av fastigheten 1:8 i Prästgården by (404).

#### 3. Detaljplanens utgångspunkter och målsättningar

Området lyder inte under någon tidigare fastställd general- eller annan plan. Som underlag för detaljplanekartan har använts en baskarta uppgjord av AlandiaMap i juni 2009.

Detaljplanens intention är att anpassa den nya bebyggelsen till det traditionella Åländska byggnadsskicket, samt att minimera åverkan på den befintliga naturmiljön.

#### 4. Detaljplanen och dess motiveringar

Planområdets markanvändning fördelar sig enligt följande:

B – Kvartersområde för bostadsbebyggelse; 3 st kvarter med totalareal ca. 35200 m<sup>2</sup>.  
PN – Parkområde som bevaras i naturtillstånd; totalareal ca. 11000 m<sup>2</sup>.  
T – Trafikområde; totalareal ca. 2070 m<sup>2</sup>.

Tomternas storlek är prelliminärt beräknade enligt följande:

Kvarter 1, tomt 1	3769 m <sup>2</sup>
Kvarter 1, tomt 2	3508 m <sup>2</sup>
Kvarter 1, tomt 3	2569 m <sup>2</sup>
Kvarter 2, tomt 1	2812 m <sup>2</sup>
Kvarter 3, tomt 1	2335 m <sup>2</sup>
Kvarter 3, tomt 2	5717 m <sup>2</sup>
Kvarter 3, tomt 3	6497 m <sup>2</sup>
Kvarter 3, tomt 4	3306 m <sup>2</sup>
Kvarter 3, tomt 5	5396 m <sup>2</sup>

Inom B-område får uppföras byggnader avsedda för fast helårsboende. Dessutom får uppföras sedvanliga komplementbyggnader med förråds-, bastu-, gäst-, garage- eller andra därmed jämförbara utrymmen vars användningsändamål enligt Byggnadsnämndens bedömning inte stör boendet.

PN- och T-områden är avsedda för allmänt bruk och ägs av Kommunen. T-området är så placerat att vägbyggnad ska kunna ske med endast ett minimum av sprängnings- och fyllningsarbeten. Observera särskilt att tomt nr 3 i kvarter nr 3 inte har någon trafikanslutning via detaljplaneområdet, utan om detta måste avtalas skilt med berörd markägare så att en ny infartsväg kan byggas från den befintliga serviceväg som leder upp till befintlig mastanläggning på Vårholms bötet.

Inom PN-område får placeras mindre anläggningar för områdesgemensam teknisk försörjning såsom t.ex. ledningsdragningar och övriga anläggningar för avloppsvattenrening och färskvattenförsörjning.

Kvarteren är indelade i tomter med måttlig storlek. För att göra det enkelt att anpassa tomtstorleken till den enskildes behov är det dock möjligt för en ägare till flera intill varandra liggande tomter att slå ihop dessa till en enda större tomt.

Van AM  
SOS JD

## KUMLINGE

## VÄRHOLM

### Beskrivning av detaljplan för del av fastigheten 1:8 i Prästgården by (404).

Byggnader måste placeras minst 20 m från huvudvägens mittlinje, minst 12 m från kommunalvägens mittlinje samt minst 4 m från rågräns mot granntomt. Tomternas bebyggbara delar är angivna på detaljplanen som byggnadsytor. Avsikten med att reglera avståndet till rågräns mot granntomt är att förenkla för husägarna att uppfylla vissa gällande brandsäkerhetsföreskrifter, men med grannens tillstånd är det dock möjligt att underskrida detta avstånd.

När tomterna och trafikområdena bebyggs bör man ta stor hänsyn till områdets naturvärden så att den befintliga naturmiljön i så stor utsträckning som möjligt bevaras, och så att eventuella bergsprängningar och markutfyllnader så långt det är möjligt undviks.

All bebyggelse på området ska ha fasadmaterial av antingen träpanel och/eller puts och alla byggnader ska ha färgsättning i en enhetlig färgskala, men den arkitektoniska utformningen i övrigt är valfri enligt tomtägarnas önskemål.

Den enhetliga färgskalan gör att de enskilda husen får ett för området gemensamt uttryck som smälter väl in i den befintliga bebyggelse- och naturmiljön, så att den samlade bebyggelsen uppfattas som en harmonisk och tilltalande helhet och så att man undviker det alltför brokiga och splittrade intryck som annars lätt kunde bli fallet.

Vattentak ska utföras i kulör NCS S 7005 – B20G, mörkgrå.

Ytterväggar ska färgsättas i någon av följande kulörer:

- Dickursby Falu Rödfärg 366X, rödmylla
- Dickursby Husfärger 548X, mörkbrun
- Dickursby Gammaldags Färger 315X, brun
- Dickursby Husfärger 561X, grå
- Dickursby Gammaldags Färger 355X, mörkgrå

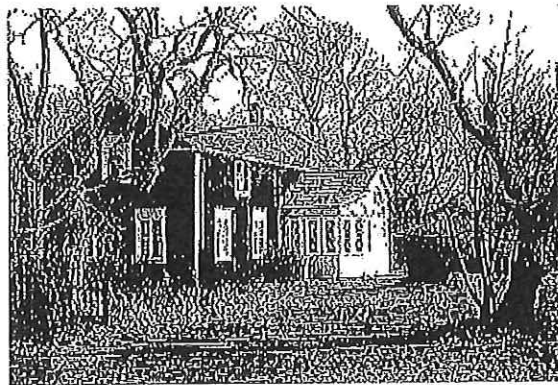
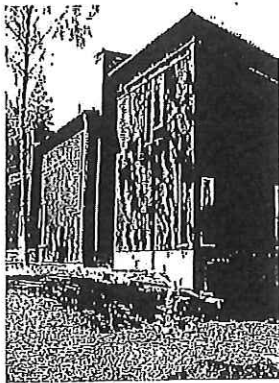
Kraven på fasadmaterial och färgsättning gäller dock endast för primära byggnadsdelar, och på t.ex. burspråk, farstubyggnader, verandor och andra liknande sekundära och arkitektoniskt underordnade byggnadsvolymer får fasadmaterial och färgsättningar väljas helt fritt. Förhoppningen bakom detta är att tomtägarna skall utnyttja möjligheterna till individuella lösningar så att vi får ett lämpligt mått av variation innanför helhetens ramar. Områdets arkitektur får gärna vara av modernt snitt och i likhet med äldre tiders skärgårdsmiljöer, som ofta hade sina röda hus och stugor försedda med rikligt dekorerade och fantasifullt målade glasverandor och farstukvistar, så är ambitionen den att enskilda byggnader skall samtidigt vara både individuellt utformade och tydligt utgöra en del av en större helhet.

MS  
van  
AD  
RE

## KUMLINGE

## VÅRHOLM

Beskrivning av detaljplan för del av fastigheten 1:8 i Prästgården by (404).



Bilderna visar exempel på modern och traditionell bebyggelse med enhetlig färgsättning av fasader i kombination med trapphus respektive glasveranda i särpräglat utförande.



Längssnitt genom vägens mittlinje. Det grå fältet visar schematiskt den naturliga terrängnivån och den rödstreckade linjen visar en tänkt väglinje. För att klara stigningen upp mot Vårholms bötet bör vägen ha en längslutning om som mest ca. 1:8.

den AP  
NS JD

PR

## KUMLINGE

### VÄRHOLM

#### Beskrivning av detaljplan för del av fastigheten 1:8 i Prästgården by (404).

#### 5. Planeringssskede

- <sup>2003</sup>  
2010 Kst uppgör ett detaljplaneförslag jämte planbeskrivning.
- <sup>2009</sup>  
7.10.2010 Kst beslutar om eventuellt samråd (PBL 30§).
- 11.2010 Kst ställer ut förslaget under minst 30 dagar (PBL 31§).
- 2010 Kst behandlar eventuella under utställningstiden inkomna anmärkningar och för därefter ärendet vidare till Kfg.
- 12.2010 Kfg behandlar och godkänner planförslaget (PBL 25§).
- 12.2010 Kommunen sänder detaljplanen LR till kännedom (PBF 9§).
- 2010 Detaljplanen vinner laga kraft 30 dagar efter Kfg:s beslut om godkännande.
- 2010 Kommunen sänder ett exemplar av detaljplanen till LR/Lantmäteribrån samt meddelar LR att detaljplanen vunnit laga kraft (PBF 9§).

#### 6. Detaljplanens genomförande

*(ta bort)*  
Kumlinge kommun ombesörjer ~~(och bekostar)~~ byggande, underhåll och drift av för gemensamt bruk avsedda vägar, anläggningar för färskvattenförsörjning och för transport och rening av avlopps-, dag- och dräneringsvatten, samt av för gemensamt bruk avsedda ledningar för anslutning av tomterna till el- och telefonnät. Kommunen bygger alla ledningar fram till en i tomtgräns placerad inkopplingspunkt.

Tomtens infart och väganslutning samt alla innanför tomtgränserna förekommande lednings- och övriga byggnader skall ombesörjas och bekostas av respektive tomtägare.

Sund den 25 augusti 2010



Michael Donalds, arkitekt SAFA

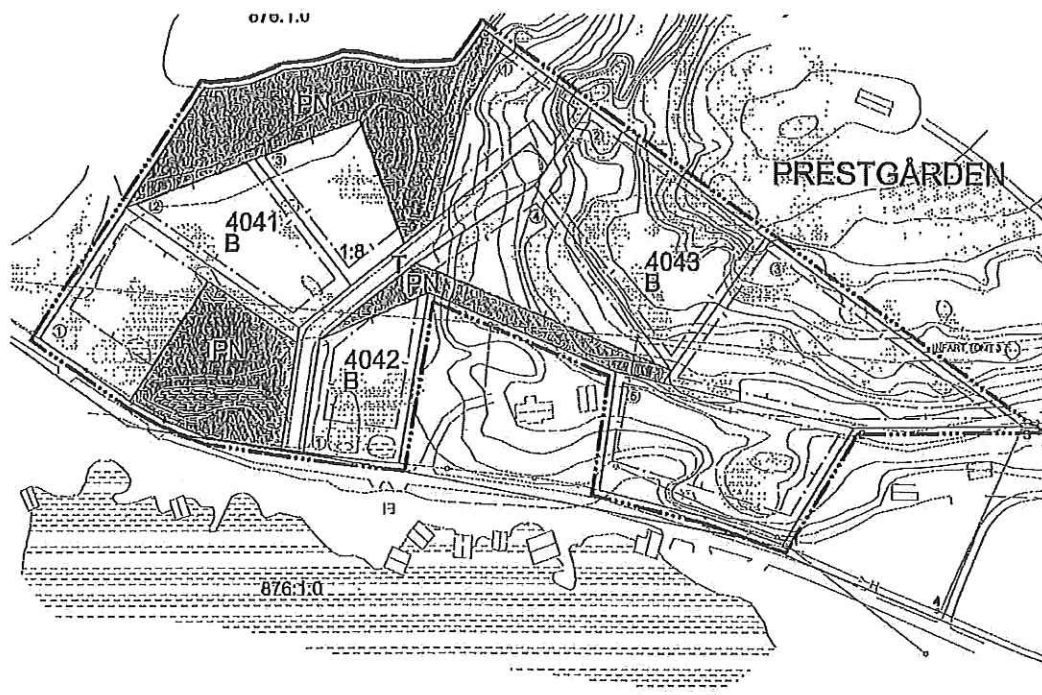
van App  
INS



# KUMLINGE

## VÄRHOLM

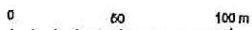
Beskrivning av detaljplan för del av fastigheten 1:8 i Prästgården by (404).



## VÄRHOLM

Detaljplan för fastigheten 1:8 i Prästgården by (404).

Genom detaljplanen bildas kvarteren 4041 - 4043 jämte park- och trafikområden.



Bilaga 1, detaljplanekarta.

Sida 7 av 9

Michael Donalds, arkitekt SAFA  
Skrifvarsbacken 29 - AX22530 Sund Åland - tel +358 18 45987 - [donalds@aland.net](mailto:donalds@aland.net) - FO-nummer 1525011-7

*Handwritten notes:*  
Verru  
RWS

*Handwritten signature:*  
M Donalds



KUMLINGE

VÅRHOLM

Beskrivning av detaljplan för del av fastigheten 1:8 i Prästgården by (404).

TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER



KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADSBEBYGGELSE

För bebyggelse gäller följande bestämmelser:

1. Ytterväggar skall förses med fasadmateriel av aningen träpanel eller av puts, eller i en kombination av dessa båda material. Fasaderna skall färgsättas i kulör enligt bilagd planbeskrivning.
2. Vattenläk skall färgsättas i kulör enligt bilagd planbeskrivning.



PARKOMRÅDE SOM BEVARAS I NATURTILLSTÅND



BYGGNADSYTA



LINJE 3 m UTANFÖR DET OMRÅDE SOM FASTSTÄLLELSEN GÄLLER



KVARTERS-, KVARTERSDELS- OCH OMRÅDESGRÄNS



TOMTGRÄNS

**PREST**

BYNAMN

**4041**

KVARTERSNUMMER

①

TOMTNUMMER



TRAFIKOMRÅDE



BEFINTLIG ELLEDNING

Bilaga 2, detaljplanebestämmelser.

Sida 8 av 9

Michael Donalds, arkitekt SAFA  
Skrifvarsbacken 29 - AX22530 Sund Åland - tel +358 18 45987 - [donalds@aland.net](mailto:donalds@aland.net) - FO-nummer 1525011-7

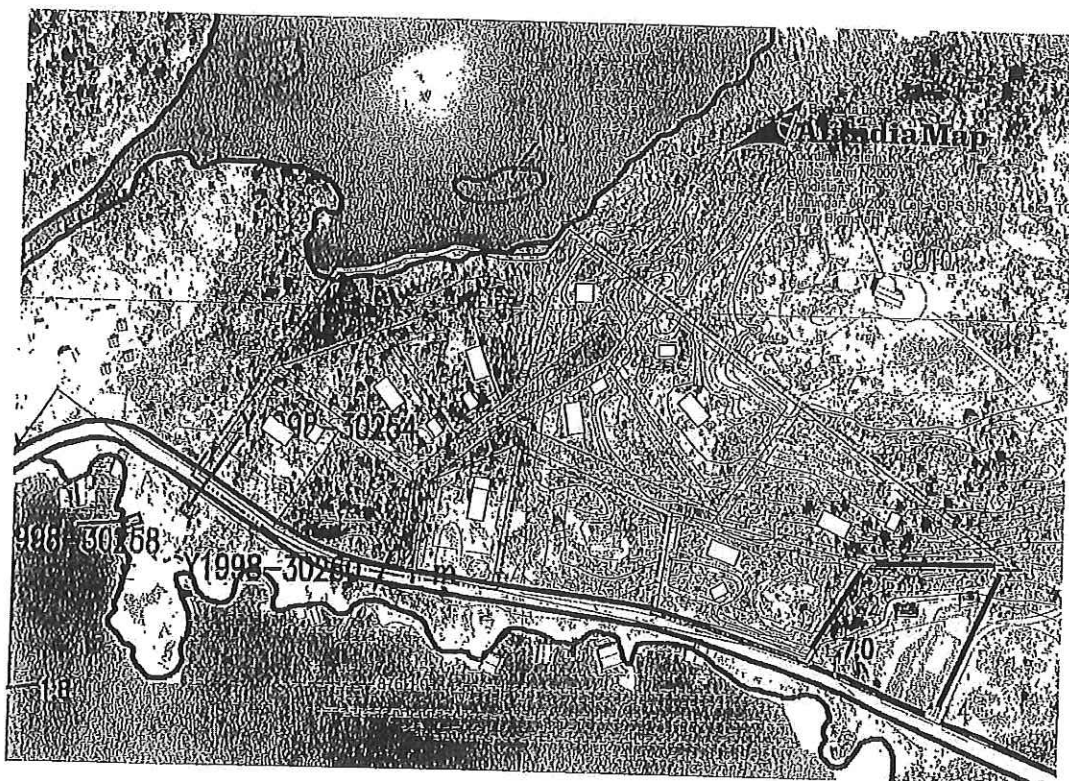
Ulla AP  
SNS D

7E

KUMLINGE

VÄRHOLM

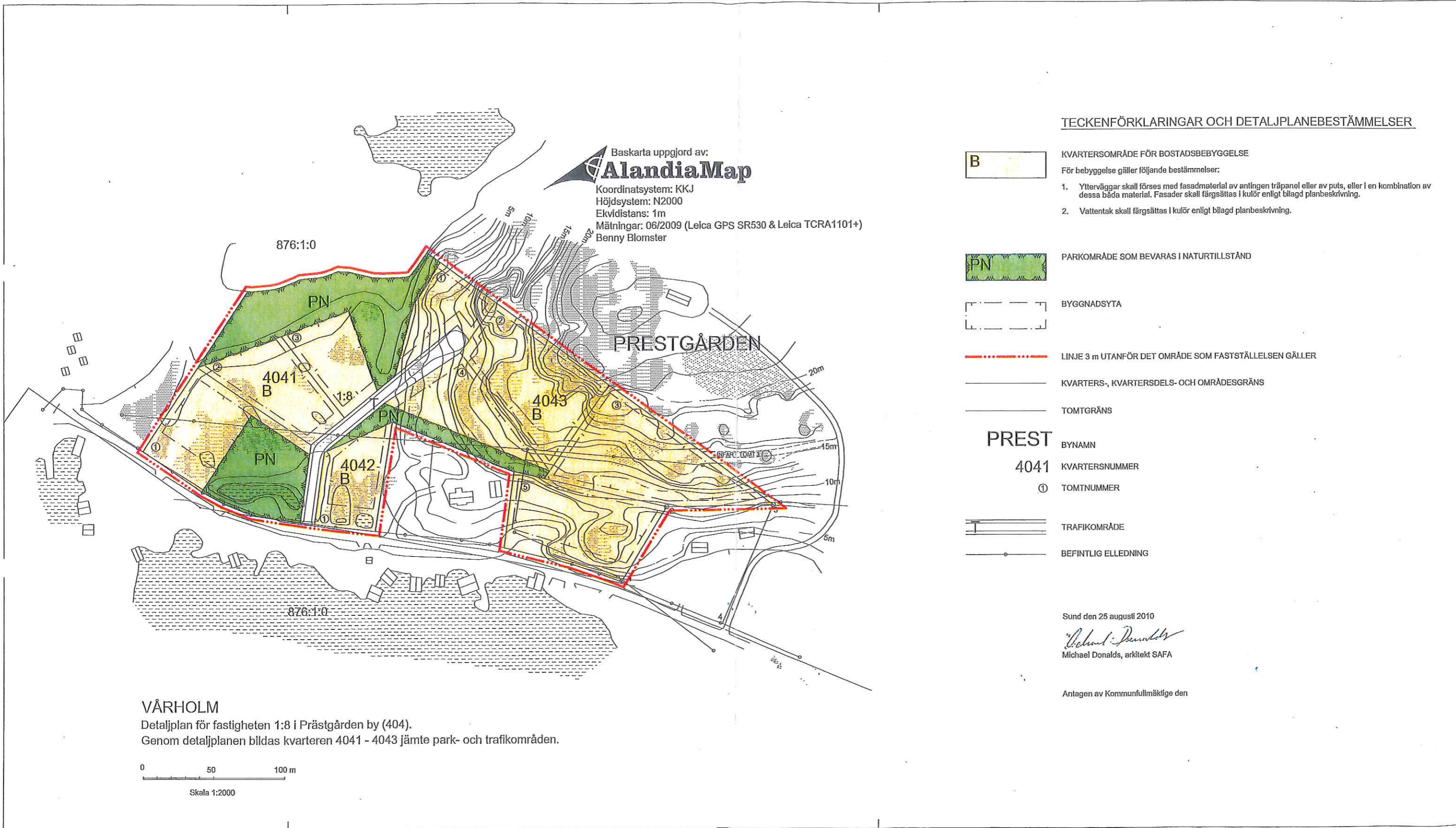
Beskrivning av detaljplan för del av fastigheten 1:8 i Prästgården by (404).



Bilaga 3, illustration av en möjlig bebyggelse.

*Handwritten notes:*  
v-aa AM  
SUS do

*Handwritten signature:*  
Jen



**TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER**



KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADSBEBYGGELSE

För bebyggelse gäller följande bestämmelser:

1. Ytterväggar skall förses med fasadmateriell av antingen träpanel eller av puts, eller i en kombination av dessa båda material. Fasaderna skall färgsättas i kulör enligt bilagd planbeskrivning.
2. Vattentak skall färgsättas i kulör enligt bilagd planbeskrivning.



PARKOMRÅDE SOM BEVARAS I NATURTILLSTÅND



BYGGNADSYTA



LINJE 3 m UTANFÖR DET OMRÅDE SOM FASTSTÄLLELSEN GÄLLER



KVARTERS-, KVARTERSEDELS- OCH OMRÅDESGRÄNS



TOMTGRÄNS

**PREST**

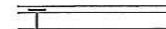
BYNAMN

**4041**

KVARTERSNUMMER

①

TOMTNUMMER



TRAFIKOMRÅDE



BEFINTLIG ELLEDNING

Sund den 25 augusti 2010

*Michael Donalds*  
 Michael Donalds, arkitekt SAFA

Antagen av Kommunfullmäktige den

Handwritten notes in blue ink: 'SUS', 'Kra', and a signature 'RZ'.