

Bilaga 1

KFG 4/2019

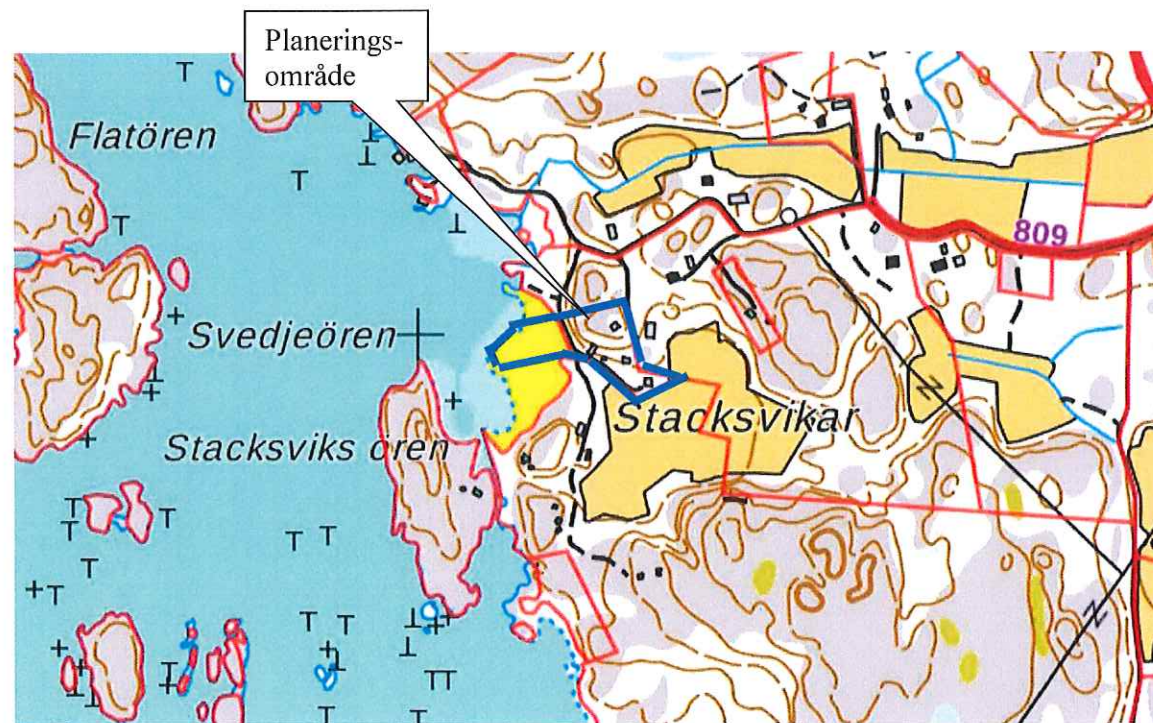
KUMLINGE KOMMUN

KUMLINGE BY
PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 27 maj 2019

Områdesbestämning: Detaljplanändring omfattar en del av fastighet Talltorp 1:54 i Stacksvikar, Kumlinge. Genom detaljplanen bildas kvarter 01 samt park- och vägområden.

Lägesbestämning: Området ligger vid Talltorpsvägen i Stacksvikar, Kumlinge. Områdets areal är 9694 m².



INNEHÅLLSFÖRTECKNING		sida
1. HANDLINGAR		3
2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG		
2.1	Planens syfte	3
2.2	Planens huvuddrag	3
3. PLANDATA		
3.1	Lägesbeskrivning	3
3.2	Areal	3
3.3	Markägoförhållanden	3
4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSSTAGANDEN		
4.1	Generalplanering	4
4.2	Detaljplanering	4
4.3	Byggnadsordning	4
4.4	Kommunala beslut	4
4.5	Fastighetsregister och tomtindelning	5
4.6	Byggnadsförbud	5
4.7	Baskarta	5
5. BASFAKTA		
5.1	Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser	5
5.2	Bebyggt omgivning	5
5.3	Naturvård	6
5.4	Kulturmiljö och fornminnen	7
5.5	Störande faktorer	7
6. MÅLSÄTTNINGAR		7
7. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING		
7.1	Markanvändning	8
7.2	Planbestämmelserna och dess beskrivning	8
7.3	Teknisk försörjning	9
7.4	Tomtindelning och byggnadsrätt	9
8. GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER		
8.1	Genomförandet	10
8.2	Miljökonsekvenser	10
8.3	Fornlämningar och kulturlandskap	10
8.4	Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen	10

1. HANDLINGAR

Utställningshandlingar till detaljplanändringen består av följande:

- Detaljplankarta 1:2000 med teckenförklaring
- Denna planbeskrivning

Som bilaga till handlingarna finns:

1. Mätningsskarta
2. Lantmäteriets fastighetsutdrag med servitut
3. Mätningsskarta med ortofoto på bakgrunden, inmätt av Alandia Map i augusti 2018

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

2.1 Planens syfte

Planens syfte är att ändra användningsändamålet från uthyrningsstugor till fritidsboendet samt att möjliggöra försäljning av ett eller flera av fritidshusen.

2.2 Planens huvuddrag

I planen reserveras 4 tomter för året runt- eller fritidsboendet vid befintliga uthyrningsstugor och fritidsbostad. Gemensam simstrand reserveras vid västra stranden. Befintligt vägservitut bevaras.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbeskrivning

Området finns i syd-västra Kumlinge och gränsar sig till sjön mot väst, Stacksvikars åkrar mot söder och en jordbruksfastighet mot väster och norr. Området är sedan tidigare bebyggt med tre uthyrningsstugor och en fritidsstuga.

På högsta stället vid 10 m över medelvattennivå finns ett glest trädbestånd, vid sluttningen tätare blandskog och strandområdet består av en välkött gräsmatta. En gemensam småbåtshamn finns norr om strandgräsplanen. Servitut för hamnen diskuteras med grannen 1:48.

3.2 Areal

Planområdet omfattar ett 9694 m² stort område.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Kaj Nordberg.



4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Generalplanering

Området är inte generalplanlagt.

4.2 Detaljplanering

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

4.3 Byggnadsordning

I byggnadsordningen som är fastställt av kommunfullmäktige den 05.04.2018 hör området till zon 1 och det finns inga speciella bestämmelser som skulle gälla i Stacksvikarna. Befintliga byggnaderna uppfyller byggnadsordningens krav på avstånd till grannen, vägar och medelvattenståndet.

4.4 Kommunala beslut

Kommunala beslut om planering av en del av fastighet 1:54 Talltorp:

- Byggnadstekniska nämnden 49§ 12.09.2018 Anhållan om detaljplanering för stugbyområdet beviljat och planläggare Tiina Holmberg godkänt.

4.5 Fastighetsregister och tomtindelning

Planeringsområdet består av en del av fastighet 1:54 Talltorp. Lantmäteribrans fastighetsutdrag finns som bilaga nr 2 till denna planbeskrivning.

Inga tomter finns styckade sedan tidigare inom planområdet. Den nya tomtindelningen regleras i detaljplanen. Kvartersnummer och tomtnummer beskrivs i detaljplanen.

4.6 Byggnadsförbud

Inga byggnads- eller åtgärdsförbud finns på planområdet.

4.7 Baskarta

Baskartan har uppgjorts av Alandia Map / Benny Blomster i augusti 2018. Tillandningen som är inlöst under våren 2019 är inritad/kopierat från Lantmäteribrans mätningsskarta daterat 24.05.2019.

5. BASFAKTA

5.1 Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser

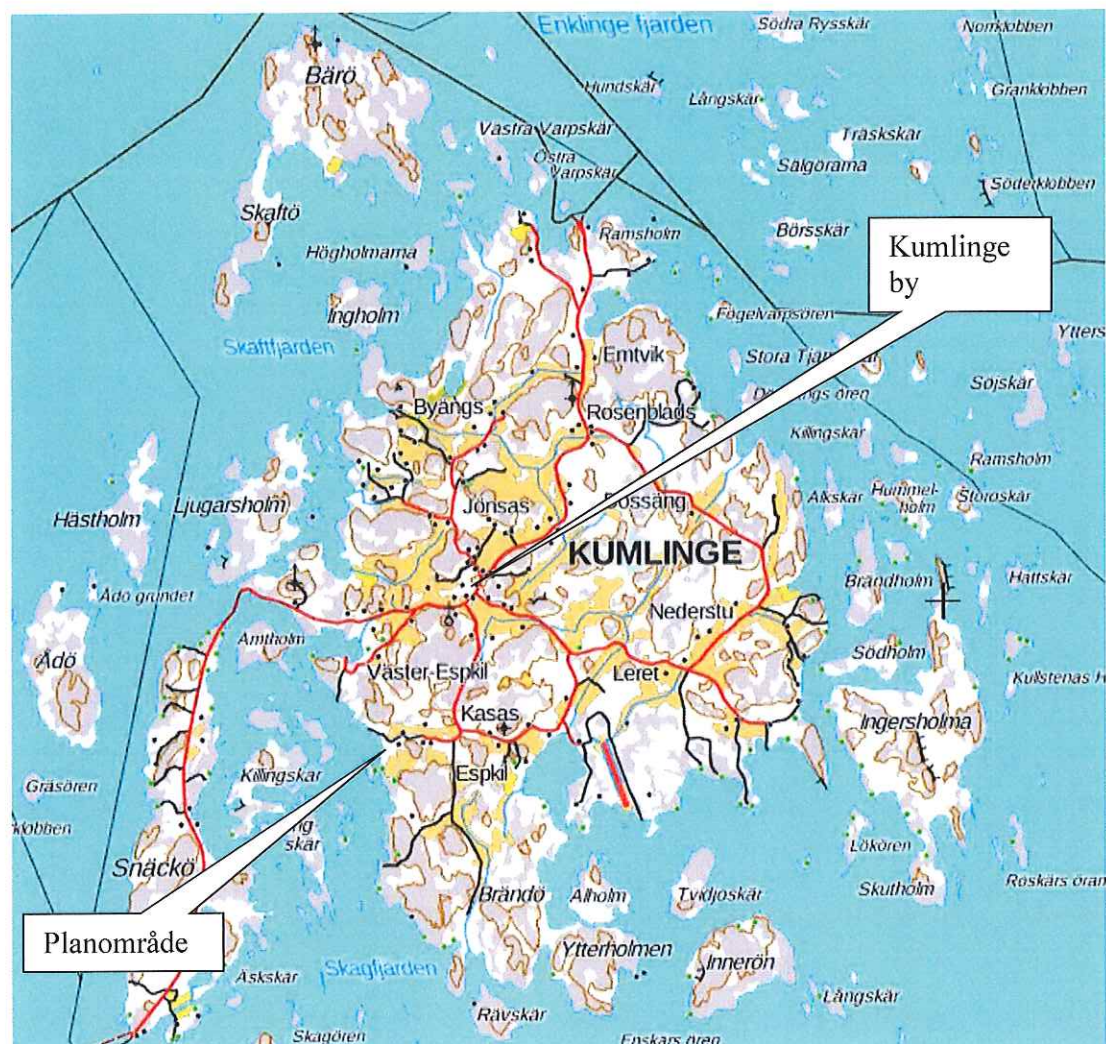
Planområdet är sedan tidigare exploaterat med tre uthyrningsstugor och ett privat fritidshus.

5.2 Bebyggt omgivning

Området gränsar sig mot väster till sjön och mot norr, öster och söder mot lantbruksfastigheter med åkrar och tillhörande byggnader. Närmaste grannbyggnaderna är i nord-ost en större jordbrukshall ca 12 meter från rågränsen och i söder på över 100 meters avstånd.

Planeringsområdet har som grannar två fastigheter och en allmänning.

Den närmaste servicen finns i Kumlinge by (ca 2 km): livsmedelsbutik, skola, daghem, brandstation, äldreboendet och kommunkansli. En återvinningscentral finns närmare, i ca 1 km:s avstånd.



5.3 Naturvård

Landskapets Miljöbyrå har informerats om planläggningen den 16 augusti 2018 och har blivit frågat (Naturvårdsintendent Maija Häggblom) om Miljöbyrån har information om särskilt skyddsvärda arter eller biotoper inom området. Miljöbyrån har svarat den 11 oktober att den inte känner i nuläget till förekomster av några fridlysta eller särskilt skyddsvärda arter eller biotoper inom det aktuella området.

Miljöbyrån rekommenderar en art- och biotopinventering i fall planeringen innebär ytterligare exploatering av området. På grund av att området sedan flera årtionden har varit helt exploaterat och omskött är det i praktiken omöjligt att enligt lagen skyddade eller särskilt skyddsvärda arter eller biotoper skulle finnas. Planeraren har synat hela området i juli 2018. En naturinventering har inte genomförts på grund av ovanstående.

5.4 Kulturmiljö och fornminnen

Kulturarvsbyrån har blivit informerat om planläggningen den 16 augusti 2018 samt frågan om byrån har väsentlig information om planområdet har ställts. Kulturarvsbyrån/Enhet för kulturarvsförvaltning har svarat att LR håller på att ta fram/tydliggöra sin praxis beträffande handläggning av kommunernas planläggning men ingen information om själva området ha framlagts. Planeringsområdet är dock så låglänt (under 10 meter från medelvattennivån) att fornminnen inte kan hittas inom dess gränser. Befintliga byggnaderna är från slutet av 80-talet och kan inte räknas presentera kulturmiljö där Kulturarvsbyrån har intresse.

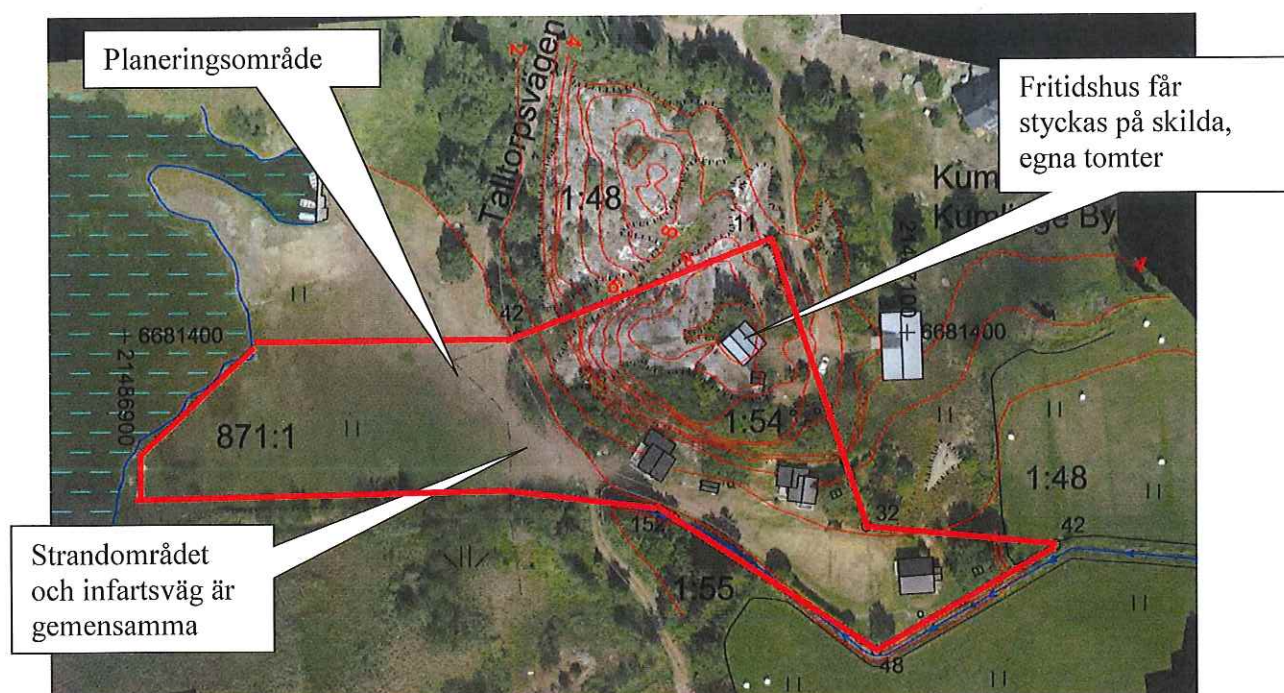
5.5 Störande faktorer

På området finns inga störande faktorer som skulle hindra dess användning för året runt- eller fritidsboende.

6. MÅLSÄTTNINGAR

Byggnadstekniska nämnden beslöt den 12.09.2018 (§49) bevilja anhållan om planläggningen samt godkänna planläggaren. I anhållan fastslås målsättningen:

Att planera området för skilda tomter och gemensamt strandområde. Motiveringen är nedläggningen av hyresverksamheten och möjliggörandet av försäljning av ett eller flera fritidshus.



7. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

7.1 Markanvändning

Planlösningen baserar sig på terrängförhållanden, befintlig bebyggelse och servitut, möjligheten till körförbindelser samt anpassningen till miljön.

Den totala markanvändningen i detaljplanförslaget är följande:

	Areal m2	% av pl.omr
Kvartersområde för eh-hus eller fritidsbyggnader (BEF)	4849	50
Parkområde (PN 589m2, PS 3849m2)	4438	46
Trafikområden	379	4
Totalt	9.694	100,0

7.2 Planbestämmelserna och dess beskrivning

Kvartersområde för egnahemshus eller fritidsbyggnader (BEF)

Kvartersområden för egnahemshus eller fritidsbyggnader finns runt befintliga stugor. Tomternas areal varierar mellan 855-1800 m2. Byggnadsrätt varierar mellan 120-150 m2 beroende på tomtens storlek, vilket betyder att de befintliga byggnaderna kan byggas ut med ca 40-70 kvm med tex ett garage, gäststuga eller gårdsbastu.

Parkområde som skall bevaras i naturligt tillstånd (PN)

Parkområdet finns mellan fritidstomter och simstranden och har en areal på 589 m2. På området får konstruktioner som betjänar områdets användning för fritid och uteliv uppföras.

Parkområden bevaras i privat ägo och skötseln görs av markägaren.

Simstrand (PS)

Området finns mot västra gränsen för detaljplanområdet. Området har en areal på 3849 m2 och får användas, skötas och utrustas som en del av en gemensam simstrand.

Simstranden bevaras i privat ägo och skötseln görs av markägaren. Simstranden kan ägas gemensamt av tomtägarna, i vilket fall skötseln avtalas internt.



7.3 Teknisk försörjning

I frågor gällande teknisk försörjning tillämpas gällande lagstiftning och kommunens byggnadsordning.

Befintliga hyrstugor har ett gemensamt avtal för elförsörjningen. Om tomterna säljs till skilda markägare, skall nya elanslutningar/avtal göras efter behov.

Vattenförsörjningen är ordnat via en gemensam borrhunn vars kostnader och skötsel skall avtalas internt. Kapaciteten räcker utöver dagens bruk.

Avlopp har skilda system för gråvatten och toalettavfall. Gråvatten samlas i tankar vars storlek är 3 m³/hyrstuga. Kapaciteten på 3000 liter räcker utöver dagens bruk och kan utökas i framtiden. Toalettavfall separeras till urintankar och resten komposteras.

Alla vägförbindelser på området består av privata vägar och vägservitut. Det befintliga servitutet söderut är ritad som vägområde och ett nytt servitut finns inritad med streckad linje och markerat med text "kör". Vägarna förblir i privat ägo också efter att planen har fastställts, kommunen blir varken skyldig att bygga eller underhålla dem. Samma gäller ledning inom området.

7.4 Tomtindelning och byggnadsrätt

Kvarter	Tomt	Beteckning	Areal m ²	Befintlig exploatering	Byggnadsrätt
01	1	BE	1800	78	120
	2	BE	855	87	120
	3	BE	994	78	120
	4	BE	1200	91	150

8. GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER

8.1 Genomförandet

Området har planlagts på markägarens initiativ. Eftersom marken är i privat ägo, förverkligas planen i den takt markägaren vill.

8.2 Miljökonsekvenser

De befintliga uthyrningsstugorna är bebyggda år 1987-1990. Ändringen från uthyrningsstugor till fritidsbostäder eller egnahemshus har endast små konsekvenser: antalet byggnader för boendet och gårdsarealen som sköts förblir samma. Största ändringen kan förväntas vara möjligheten till året runt-boendet, vilket ökar trafik och kan kräva nya lösningar för teknisk försörjning. På grund av att området är sedan länge exploaterat, är konsekvenserna för naturmiljön och den bebyggda miljön ringa.

8.3 Fornlämningar och kulturlandskap

Inom planområdet finns inga synliga fornlämningar eller skyddsvärda element av kulturlandskap.

8.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen

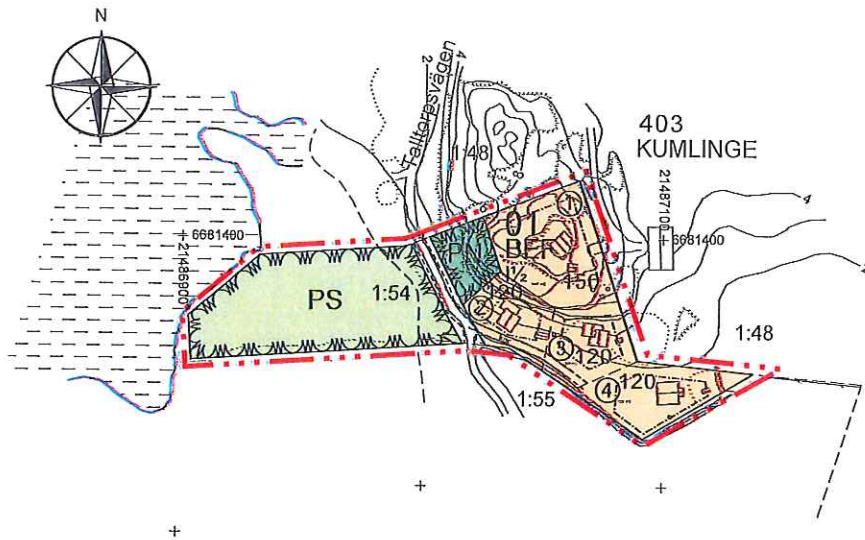
Grannarna har informerats och hörts vid början av planläggningen. Den 4 oktober 2018 skickades infobrev med planeringsområdets avgränsning och målsättningar till planeringen till båda grannarna. I brevet uppmanades grannarna ta kontakt med planläggaren i fall dom har synpunkter eller önskemål gällande planläggningen.

En av grannarna har kontaktat planeraren och har muntligen gett sitt samtycke. Ingen har motsatt planläggningen eller planens innehåll.

Antalet boende kan förväntas stanna på samma nivå som idag: 12 personer räknat med medelfamiljstorlek på 3 personer. Störning eller mängden trafik förväntas förminska på sommaren för vanligt fritidsboende har mindre effekt än uthyrningsstugor i genomsnitt. På vintern ökar trafiken men kan inte anses öka till sådan nivå som skulle orsaka störning eller olägenheter till grannarna.

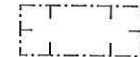
I Mariehamn den 27 maj 2019,
Tiina Holmberg
Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK

DETALJPLANKARTA



1/2

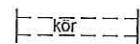
ROMERSK SIFFRA ANGER STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL VÅNINGAR I BYGGNAD ELLER DEL DÄRAV. Bruttet tal efter romersk siffra anger hur stor våningsyta i våningsvåning i förhållande till underliggande våning som får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.



BYGGNADSYTA



BYGGNADSPANEVÄG



INSTRUKTIV KÖRFÖRBINDELSE

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

- Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns skall vara minst 4 meter om detaljplanekartan ingen annat anvisar. Med grannens samtycke får ekonomibyggning och billok byggas närmare gränsen, alternativt ihop med motsvarande byggnader på granntomten.
- På BEF-områdena skall en bilplats per tomt reserveras
- På strandområden skall speciell hänsyn tas till gällande vallenskyddslog och dess bestämmelser i såväl byggandet, skötsel av gård- och parkområden samt övrig verksamhet.

TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER:

-  KVARTERSOMRÅDE FÖR EGNÄHEMSHUS ELLER FRITIDSBOSTÄDER
På varje tomt får en ekonomibyggning/gårdsbastu uppföras.
-  SIMSTRAND
-  PARKOMRÅDE SOM SKALL BEVARAS I NATURLIG TILLSTÅND
-  LINJE 3 m UTANFÖR DET PLANOMRÅDE SOM FASTSTÄLLELSEN GÄLLER
-  TOMTGRÄNS
-  RIKTGIVANDE TOMTGRÄNS
- 403** BYNUMMER
- KUM** BYNAMN
- Talltorpsvägen VÄGNAMN
- 01** KVARTERSNUMMER
- ① TOMTNUMMER
- 120 BYGGNADSRÄTT I KVADRATMETER VÅNINGSYTA

Mariehamn den 27 maj 2019
Tiina Holmberg
arkitektSAFE landskapsarkitekt MARK

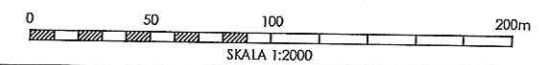
Antagen av kommunfullmäktige den xx.xx.2019, §xx.
Planen har vunnit laga kraft den xx.xx.2019.

KUMLINGE Kumlinge by

Detaljplan för en del av fastighet Talltorp 1:54.

Genom detaljplanen bildas kvartersområde för egnahemshus eller fritidsbostäder samt väg- och parkområden.

Detaljplanekarta 1:2000
den 27 maj 2019 Tiina Holmberg



AB h

1.11 A.B.