

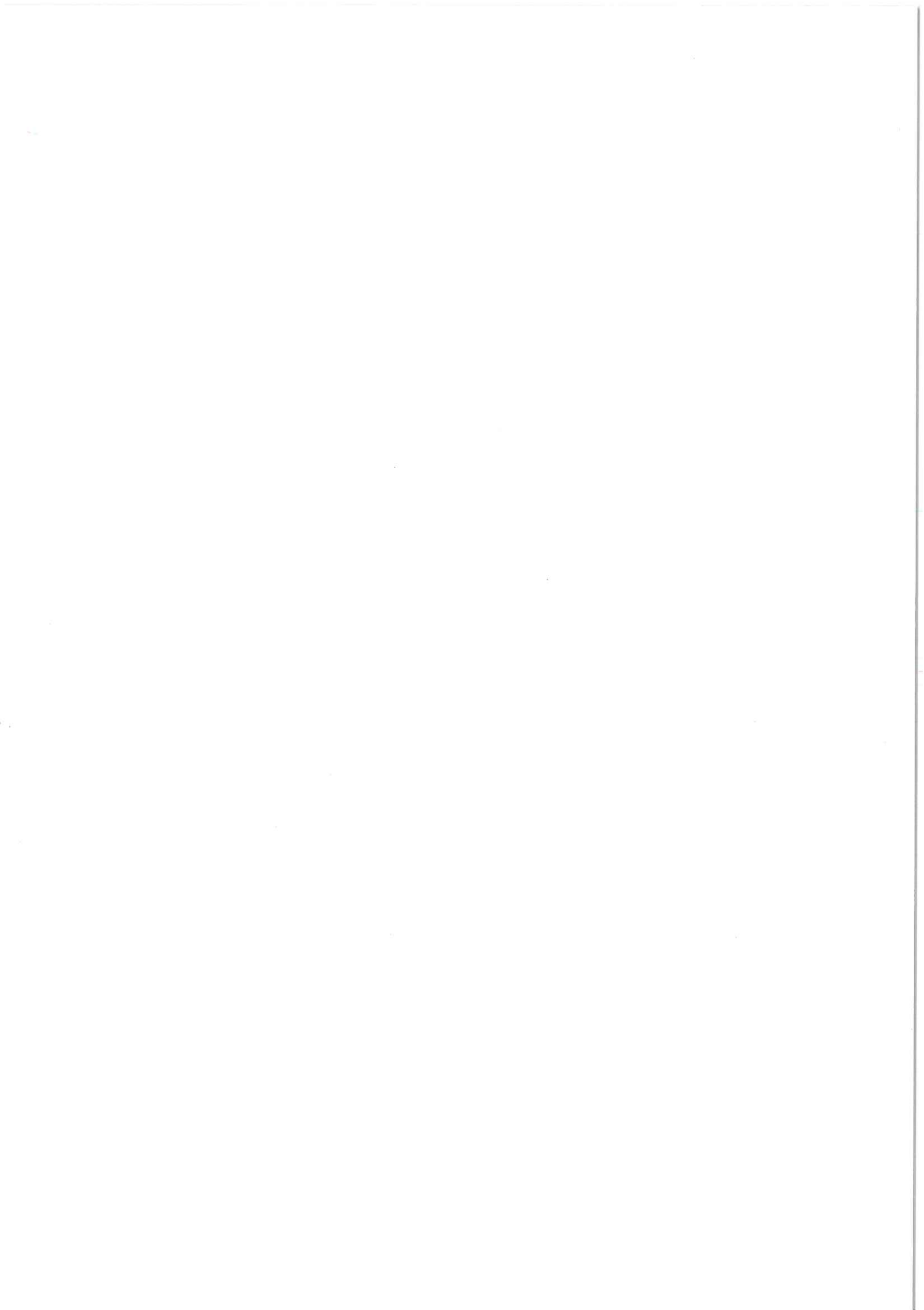


Kumlinge 5 mars 2021

Kommunen ställer i enlighet med kommunstyrelsens beslut §31, 4.3.2021 ut bifogat förslag till ändring av detaljplan för VÅRHOLM, fastigheten 1:8 Prästgården by, till allmänt påseende i 14 dagar.

Utställningstiden löper från måndagen den 8 mars till måndagen den 22 mars 2021. Under utställningstiden kan anmärkningar mot förslaget till ändring av detaljplanen inlämnas.

Planen finns tillgänglig på kommunens officiella anslagstavla och på kommunkansliet.



BILAGA A § 31 KSF, 4.3. 2021

BTN 2021 § 8 - bilaga 3

KUMLINGE

VÄRHOLM

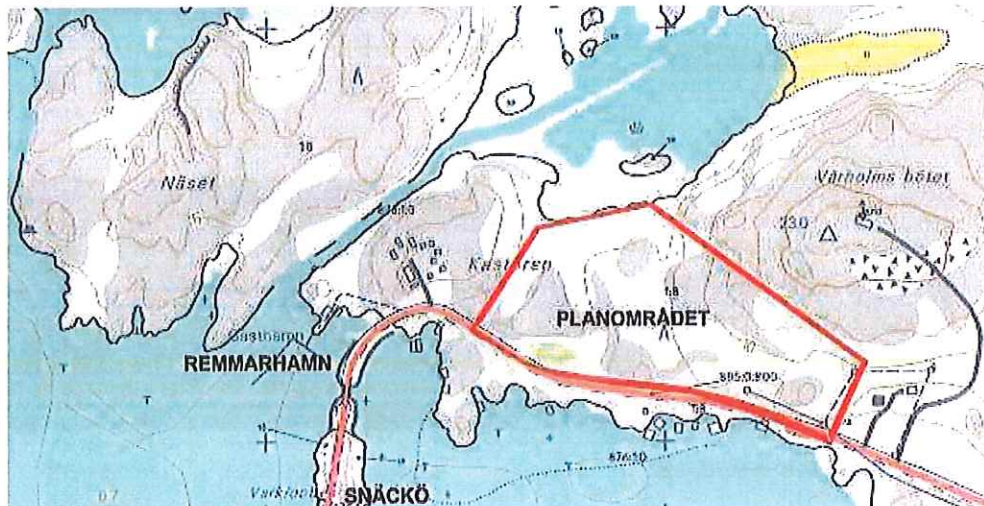
Beskrivning av detaljplan för del av fastigheten 1:8 i Prästgården by (404).

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 platsen ligger mestadels på en höjdnivå om mellan 2 till 3 moh, och bergssluttningens 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.

Sida 1 av 13

Michael Donalds, arkitekt SAFA

Skrifvarsbacken 29 - AX22530 Sund Åland - tel +358 18 45987 - donalds@aland.net - FO-nummer 1525011-7

LK t

Ru J.B.

22

KUMLINGE

VÅRHOLM

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



Bebyggbar plåtå på Vårholms bötet.



Bilder från området 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.

LK +

Ru J.B.

KUMLINGE

VÄRHOLM

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

(Röd text = ändrat eller tillagt vid planändringen i Februari 2012)

(Blå text = ändrat vid planändringen i Februari 2021)

Planområdets markanvändning fördelar sig enligt följande:

B – Kvartersområde för bostadsbebyggelse; 3 st kvarter med totalareal ca. **32793** m².

PN – Parkområde som bevaras i naturtillstånd; totalareal ca. **13760** m².

T – Trafikområde; totalareal ca. **2500** m².

Tomternas storlek är preliminärt beräknade enligt följande:

Kvarter 1, tomt 1	4929 m ²
Kvarter 1, tomt 2	2684 m ²
Kvarter 1, tomt 3	2569 m ²
Kvarter 2, tomt 1	2812 m ²
Kvarter 3, tomt 1	3178 m²
Kvarter 3, tomt 2	3584 m²
Kvarter 3, tomt 3	3030 m²
Kvarter 3, tomt 4	2847 m²
Kvarter 3, tomt 5	2803 m²
Kvarter 3, tomt 6	4357 m²

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 4 i kvarter nr 3 behäftas av servitut avsett att användas om behov föreligger att etablera ledningsdragningar, en gångväg eller om ny infartsväg måste byggas (vid eventuell framtida ändring av PN området till tomtmark) från den befintliga serviceväg som leder upp till befintlig mastanläggning på Vårholms bötet.**

LK=I

fw A.B.

KUMLINGE

VÄRHOLM

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

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.

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.

LK

fw J.B.

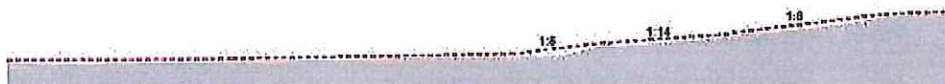
KUMLINGE

VÄRHOLM

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.

Sida 5 av 13

Michael Donalds, arkitekt SAFA

Skrifvarsbacken 29 - AX22530 Sund Åland - tel +358 18 45987 - donalds@aland.net - FO-nummer 1525011-7

LK ✍

fw A.B.

KUMLINGE

VÄRHOLM

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

5. Planeringsskede

- ___..2010 Kst antar ett detaljplane förslag jämte planbeskrivning.
- ___..2010 Kst beslutar om eventuellt samråd (PBL 30§).
- ___..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.
- ___..2010 Kfg behandlar och godkänner planförslaget (PBL 25§).
- ___..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§).

Förslag om ändring → 21.2.2012

- 10.1.2012 Byggnadstekniska nämnden beslöt att förorda uppgjord planändring.
- ___..2012 Kst antar planändringen jämte relevanta ändringar till planbeskrivningen.
- ___..2012 Kst ställer ut förslaget under minst 30 dagar (PBL 31§).
- ___..2012 Kst behandlar eventuella under utställningstiden inkomna anmärkningar och för därefter ärendet vidare till Kfg.
- ___..2012 Kfg behandlar och godkänner planförändringen (PBL 25§).
- ___..2012 Kommunen sänder detaljplanändringen LR till kännedom (PBF 9§).
- ___..2012 Detaljplanändringen vinner laga kraft 30 dagar efter Kfg:s beslut om godkännande.
- ___..2012 Kommunen sänder ett exemplar av den ändrade detaljplanen till LR/Lantmäteribrån samt meddelar LR att detaljplanen vunnit laga kraft (PBF 9§).

Förslag om ändring av tomtindelning → ___..2021

- 19.02.2021 Byggnadstekniska nämnden beslöt att förorda uppgjord planändring.
- ___..2021 Kst antar planändringen jämte relevanta ändringar till planbeskrivningen.
- ___..2021 Kst ställer ut förslaget under 14 dagar (PBL 36§).
- ___..2021 Kst behandlar eventuella under utställningstiden inkomna anmärkningar och för därefter ärendet vidare till Kfg.
- ___..2021 Kfg behandlar och godkänner planförändringen (PBL 36§).
- ___..2021 Kommunen sänder detaljplanändringen LR till kännedom (PBF 9§).

Sida 6 av 13

Michael Donalds, arkitekt SAFA

Skrifvarbacken 29 - AX22530 Sund Åland - tel +358 18 45987 - donalds@aland.net - FO-nummer 1525011-7

LK →

fw JB,

KUMLINGE

VÄRHOLM

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

- ___.__.2021 Detaljplanändringen vinner laga kraft 30 dagar efter Kfg:s beslut om godkännande.
- ___.__.2021 Kommunen sänder ett exemplar av den ändrade detaljplanen till LR/Lantmäteribrån samt meddelar LR att detaljplanen vunnit laga kraft (PBF 9§).

6. Detaljplanens genomförande

Kumlinge kommun ombesörjer byggande, underhåll och drift av för gemensamt bruk avsedda vägar, anläggningar för 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.

LK →

fu J.B.

KUMLINGE

VÄRHOLM

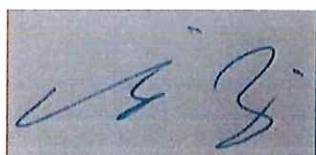
Beskrivning av detaljplan för del av fastigheten 1:8 i Prästgården by (404).

Sund den 25 augusti 2010



Michael Donalds, arkitekt SAFA

ÄNDRAT den 8:e Mars 2012



Åke Rönnqvist B.Ing. B.Sc. CF/SE

ÄNDRAT den ___ 2021

Stefan Prokupek M.Sc. (Diplom-Ingenjör, Tekniska Högskola Wien, Österrike)

Sida 8 av 13

Michael Donalds, arkitekt SAFA

Skrifvarsbacken 29 - AX22530 Sund Åland - tel +358 18 45987 - donalds@aland.net - FO-nummer 1525011-7

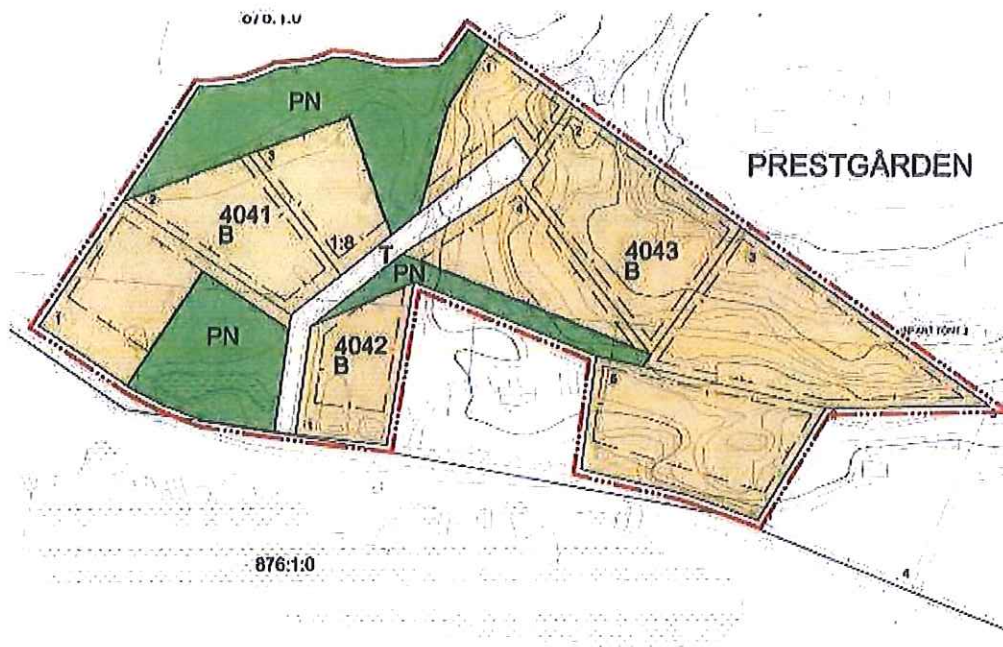
Lk →

fw JB.

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.

0 50 100 m

Bilaga 1, ursprunglig detaljplanekarta 2010

Sida 9 av 13

Michael Donalds, arkitekt SAFA

Skrifvarsbacken 29 - AX22530 Sund Åland - tel +358 18 45987 - donalds@aland.net - FO-nummer 1525011-7

Lk ~~≠~~

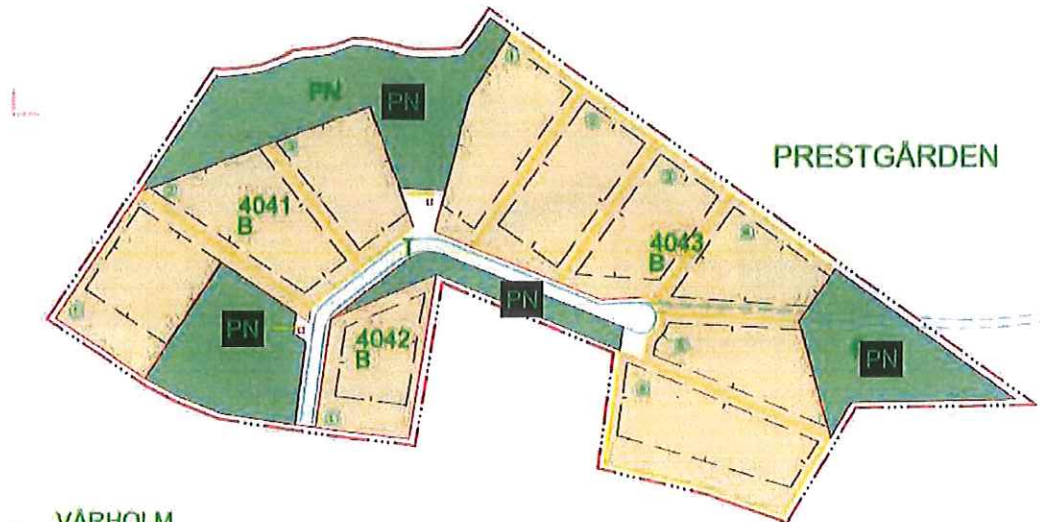
An A.B.

KUMLINGE

VÄRHOLM

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

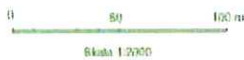
Ändrad plan 8:e Mars 2012



VÄRHOLM

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

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



Bilaga 2, ändrad detaljplanekarta 8.3.2012

Sida 10 av 13

Michael Donalds, arkitekt SAFA

Skrifvarsbacken 29 - AX22530 Sund Åland - tel +358 18 45987 - donalds@aland.net - FO-nummer 1525011-7

LK 12

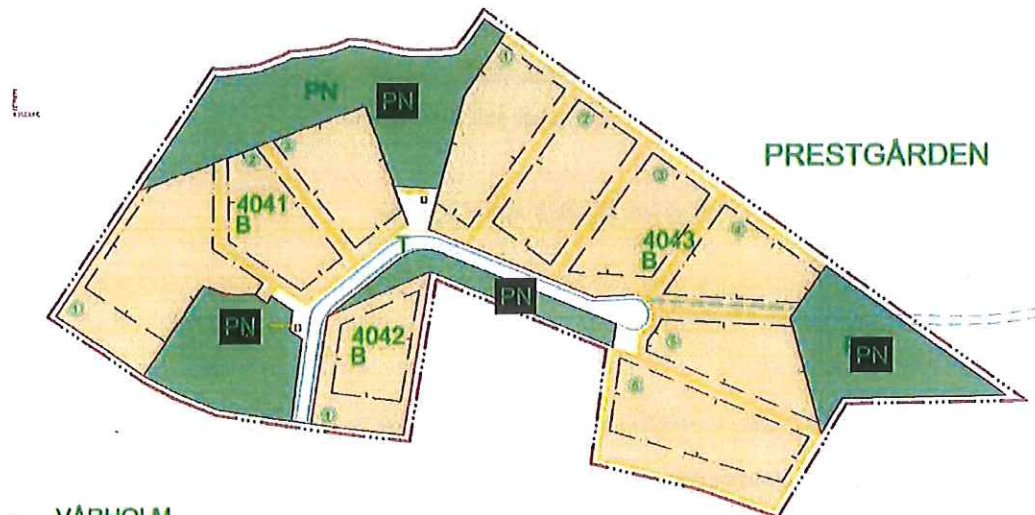
fw J.B.

KUMLINGE

VÄRHOLM

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

Ändrad plan ___ 2021



VÄRHOLM

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

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



Bilaga 3, ändrad detaljplanekarta 2021

Sida 11 av 13

Michael Donalds, arkitekt SAFA

Skrifvarsbacken 29 - AX22530 Sund Åland - tel +358 18 45987 - donalds@aland.net - FO-nummer 1525011-7

LK 1/20

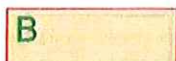
AW J.B.

KUMLINGE

VÄRHOLM

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

TECKENFÖRKLARINGAR OCH DETALJPLANEBESTÄMMELSER



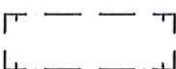
KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADSBEBYGGELSE

För bebyggelse gäller följande bestämmelser:

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



PÄRKOMRÅDE SOM BEVARAS I NATURTILLSTÄND



BYGGNADSYTA



LINJE 3 m UTANFÖR DET OMRÅDE SOM FASTSTÄLLELSEN GÄLLER



KVARTERS-, KVARTERSDELS- OCH OMRÅDESGRÄNS



TOMTGRÄNS

PREST

BYNAMN



4041

KVARTERSNUMMER



TOMTNUMMER



TRAFIKOMRÅDE



SERVITUT FÖR FRAMTIDA BRUK

Kumlinge, den ___ 2021
Ändrat tomtindelning i kvarter 4041 (tomter 1 och 2)

Stefan Prokupek, kommuntekniker / Byggnadsinspektör

Antagen av Kommunfullmäktige den ___ 2021

Bilaga 3, detaljplanebestämmelser ändrat 2021

Sida 12 av 13

Michael Donalds, arkitekt SAFA

Skrifvarsbacken 29 - AX22530 Sund Åland - tel +358 18 45987 - donalds@aland.net - FO-nummer 1525011-7

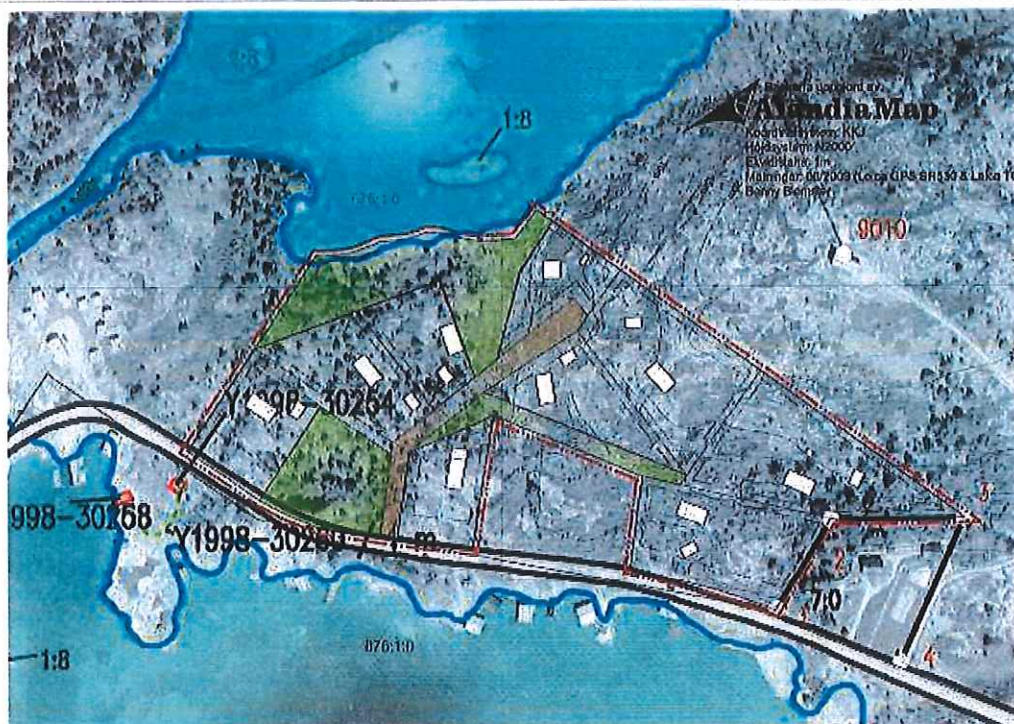
LK B

fw AB

KUMLINGE

VÄRHOLM

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



Bilaga 4, illustration av en möjlig bebyggelse

Sida 13 av 13

Michael Donalds, arkitekt SAFA

Skrifvarsbacken 29 - AX22530 Sund Åland - tel +358 18 45987 - donalds@aland.net - FO-nummer 1525011-7

Lk To

Rv J.B.

for A.B.