



EDENS STUGOR

HÖGBOLSTAD BY, SUND

BESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN FÖR EDENS STUGOR I HÖGBOLSTAD.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 22 oktober 2022.

Områdesbeskrivning:

Detaljplan för del av fastigheterna 6:5 och 6:7.

Detaljplaneändringen omfattar kvarter 5 och kvarter 7, simstrand och småbåtsplatser samt parkområde i Högbolstad by (410) i Sunds kommun.

Genom detaljplanen utvidgas kvartersområde samt jord- och skogsbruksdominerat område. Genom detaljplaneändringen minskar kvarter 5 och förstoras kvarter 7. Markanvändningen för kvarter 5, 7-9 samt del av parkområde ändras.

Detaljplanens areal är ca 16,9 ha.

Lägesbestämning:

Området ligger i Sund, i södra delen av Högbolstad by vid Lumparns strand. Området ligger ca 28 km från Mariehamn, ca 13 km från Godby.

1 BASFAKTA

1.1 Kommunöversikt

- 1.1.1 För området finns en kommunöversikt godkänd av kommunfullmäktige 15.06.2010. I kommunöversikten visas området som område med fastställd detaljplan.

1.2 Planeringssituation

- 1.2.1 Generalplan eller motsvarande

För området finns ingen antagen delgeneralplan eller påbörjad delgeneralplanering.

- 1.2.2 Detaljplan

För del av området finns en fastställd detaljplan. Detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige 11 november 2014, § 76. Beslutet vann laga kraft 16 december 2014.

1.3 Byggnadsordning

I byggnadsordningen finns inga specialbestämmelser som gäller inom planområdet.

1.4 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom detaljplaneområdet ligger fastigheterna 6:5 och 6:7 i Högbolstad by (410). Tomtindelningen är riktgivande i detaljplanen.

1.5 Byggnadsförbud

Inget beslut om byggnads- och åtgärdsförbud har fattats.

1.6 Baskarta

Baskartan är uppgjord av Alandia Map.

1.7 Markägoförhållanden

Planområdet ägs i sin helhet av privatpersoner.

1.8 Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser

Inom planområdet finns byggnader, stugor, för uthyrning samt privat stuga. Arbetsplatser finns inom planområdet. På området finns ingen året runt bosättning.

1.9 Bebyggd omgivning

Området gränsar i norr mot detaljplanerat område. Mot öster gränsar området mot skogsområde. Söder och väster gränsar planområdet mot samfällt vattenområde. Inom detaljplaneområdet finns el-, telefon- och vattenledningar. Café och restaurang är ca 7 km från planområdet. Skola och äldreomsorg ligger ca 9 km från planområdet. Post, bank, apotek och matvarubutiker finns i Godby ca 13 km från området.

1.10 Särdrag och skyddsobjekt

1.10.1 Naturvård

Inom planområdet har inte konstaterats att det finns några fridlysta växter eller djur inom planområdet.

1.10.2 **Fornminnen och kulturlämningar**

Inom detaljplaneområdet har inte upptäckts fornlämningar och inte heller kulturlämningar.

1.10.3 **Kulturmiljö**

I kommunöversikten visas området som detaljplanerat område. I gällande detaljplanen visas inga kulturmiljöområden inom planområdet.

1.11 **Störande faktorer**

Inom området finns inga störande faktorer som skulle påverka dess användning för bostadshus, fritidshus eller stugby verksamhet. I planområdets norra del ligger Ålands Elandslags elledning, där ställs krav på avstånd till stolpar och ledning.

2 **MÅLSÄTTNINGAR**

På basen av landskapsbilden, växtlighet, den befintliga exploateringen, Kommunstyrelsen beslöt 07.03.2022, § 23 att godkänna målsättningarna för detaljplanen enligt byggnadstekniska nämndens beslut § 7. Målsättningen med detaljplaneändringen är att utvidga och ändra tomtindelningen för kvarter 7 så att antalet tomter i kvarter 7 ändras från 6 till 7 med riktgivande tomtindelning. Tomt 2-6 utvidgas så att de får tillgång till egen strand. Inom tomtens strandområde tillåts en strandbastu per tomt med en våningsyta om högst 12 m² 15 m från strandlinjen. Målsättningen för kvarter 5, tomt 2-3, är att dela in kvartersområdet i separata tomter med riktgivande tomtindelning, en tomt per befintlig stuga. Målsättningen för markanvändningen är att ändra den så att det i kvarter 5, tomt 2-3, och i kvarter 7 finns möjlighet att bygga fritidsbostäder och egnahemshus. Målsättningen för tomt 1 i kvarter 5, HF-område, är att markanvändningen tillåter egnahemshus i kombination med serviceutrymmen för stugbyn Inom strandområdet tillåts en strandbastu per tomt om högst 12 m² och 15 m från strandlinjen.

I och med att parkområde för gemensam användning nu införlivas med tomter behöver parkområdet utvidgas på annan lämplig och ändamålsenlig yta i motsvarande grad. Avloppsvatten bör ledas till gemensam anläggning enligt tidigare fastställd plan. Fram till att avloppet är utbyggt leds avlopp från vattenklosetter till slutna tankar och bad-, disk- och tvättvatten infiltreras.

Genomförande av planen ankommer på markägaren.

3 DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

3.1 Markanvändning

Planen baseras på befintlig bebyggelse, terräng och naturen i området. Genom detaljplanen minskar kvarter 5 och utvidgas kvarter 7. Markanvändningen för kvarter 5, 7-9 samt del av parkområde ändras.

Enligt detaljplanen blir den totala markanvändningen enligt följande:

Område för	Areal (ha)		% av planområdet	
	gällande	ny	gällande	ny
Område för handel, förvaltning och servicebyggnader (HF)	0,82	0,82	4,9	4,9
Område för fritidsbostäder (BF)	1,80	-	10,7	-
Område för egnahemsbebyggelse (BE)	0,29	0,29	1,7	1,7
Område för radhus (BR)	-	0,66	-	3,9
Område för fritidshus där också egnahemshus får byggas (BFE)	-	6,15	-	36,5
Område för stugby (BC)	4,61	0,32	27,3	1,9
Parkområde (PN, PS, P)	1,79	2,96	10,6	17,6
Jord- och skogsbruksområde (L)	3,82	4,44	22,7	26,3
Område för avfallshantering (EA)	0,06	0,06	0,3	0,3
Gatuområde	1,16	1,16	6,9	6,9
Oplanerat område	2,51	-	14,9	-
	16,86	16,86	100,0	100,0

3.2 Planbestämmelserna med beskrivning

I och med detaljplaneändringen ändras kvartersområdet för fritidsbostäder (BF), del av kvartersområde för stugby (BC) samt del av parkområde till kvartersområde för fritidsbostäder där också egnahemsbostäder får byggas (BFE). Planområdet utvidgas med tillandningsområde som inlösts.

Kvartersområde för handel, förvaltning och service tillhörande camping- och stugverksamhet (HF)

Kvarter 10 tillika tomt 1, är kvartersområdet för handel, förvaltning och service tillhörande camping- och stugverksamhet. På området får byggas ett hus med högst två lägenheter för åretruntboende. HF-området är 0,82 ha. Byggnadsrätten på tomten/kvarteret är 1 000 m². Det största tillåtna våningstalet i kvarteret är en våning.

Kvartersområde för egnahemsbebyggelse (BE)

Inom planområdet är, så som i gällande detaljplan, ett kvarter och en tomt, tomt 1 i kvarter 4, planerat för egnahemsbebyggelse. Kvarter 4 får bebyggas med hus i I½ våningar. Byggrätten för tomten är 400 m² våningsyta.

Kvartersområde för radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BR)

BR-området är del av tidigare kvarter 7 som var BC-område (kvartersområde för stugby och semestercentra). BR-området är 0,66 ha. På BR-området får byggas byggnader i högst en våning och byggnadsrätten är 800 m². Byggnader, fasad och takås, som är längre än 20 m ska brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning med minst 1 meter. Genom att göra förskjutningar eller indragningar kommer en byggnad att upplevas som olika byggnader samtidigt som den upplevs mindre.

Gavel som är bredare än 9 meter ska delas i minst två mindre delar genom förskjutning med minst 1 meter. Genom att dela och förskjuta en del av gaveln kommer gaveln att upplevas mindre än den är.

Kvartersområde för fritidsbostäder där också egnahemsbostäder får byggas (BFE)

Del av BC-område (kvartersområde för semestercentra) och BF-området (kvartersområde för fritidsboende) ändras till BFE- område. BFE-området är 6,15 ha. Kvartersområdet är indelat i riktgivande tomtindelning. Byggrätten i kvarter 5 och 9 är 220 m² våningsyta/tomt. I kvarter 7 är byggnadsrätten 200 m² våningsyta/tomt. Det högsta tillåtna våningstalet i kvarter 5 och 9 är I våning. I kvarter 7 tillåts byggnader byggas i I½ våning.

I kvarter 7 finns möjlighet att bygga en strandbastu om högst 12 m² våningsyta på tomtens strandzon utanför byggnadsytan.

Kvartersområde för stugby och semestercentra (BC)

Kvarter 6 är reserverat för stugby och semestercentra där byggnader i högst I våning får uppföras. Byggnadsrätten för kvarteret är 400 m² våningsyta. BC-området är 0,32 ha.

Grönområden (P, PN, L)

I gällande detaljplan är andelen grönområden dvs P-, PN- och L-områden 39 % av den detaljplanerade arealen. I detaljplaneförslaget är grönområdena 43,9 % av hela detaljplaneområdet andelen detaljplanerat grönområde är större än i gällande detaljplan.

Parkområden (P, PN)

Parkområdet består av parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN) och parkområde som ska iordningställas och underhållas (P). Parkområdets är totalt 2,96 ha vilket motsvarar 17,6 % av hela planområdet.

PN-områdena är placerat mellan kvarter 7 och 9 och söder om kvarter 5 samt norr om kvarter 6 och 8 i planområdets nordvästra del. PN-området är totalt ca 2,67 ha. På PN-området södra del finns en byggnadsyta reserverad för gemensam bastu och en byggnadsyta reserverad för förvaringsutrymme/lager.

P-området består av två mindre områden, ca 0,29 ha, som är direkt söder om kvarter 9 samt i planområdets östra del.

Jord- och skogsbruksdominerat område (L)

4,44 ha dvs 26,3 % av planområdets totala areal är planerat som jord- och skogsbruksdominerat område (L). L-områdena är placerade i planområdets östra del så att de omsluter kvartersområdena. Inom L-området finns två byggnadsytor för gemensam avloppsanläggning. På L-områdena får uppföras byggnader och lättare konstruktioner för omkringliggande anläggningars behov dvs bastu, bryggor, uppläggningsramper och skyddstak för båtar. Byggnaderna ska placeras i grupper. Inom området får dessutom iordningställas badplats.

Område för gemensam avfallshantering (EA)

I planområdets norra del finns ett område reserverat för gemensam avfallshantering. Områdets placering och storlek är lika som i gällande detaljplan dvs ca 0,06 ha vilket motsvarar ca 0,3 % av hela planområdets areal.

Allmänna bestämmelser som gäller hela planområdet

Följande bestämmelser gäller för hela planområdet:

1. På takytor som är synliga från havet ska användas ett icke reflekterande material.
2. Tomtinfarternas bredd får vara högst 6 m.
3. Byggnadernas avstånd från gränsen till granntomten ska vara minst 4 m. Med grannes samtycke får en ekonomibyggnad/garage placeras närmare gränsen dock inte närmare än 1 meter. Det vinkelräta avståndet från garageport till gatugräns ska vara minst 6 m.
4. Fasadmaterial ska bestå av trä eller stock.
5. Obebyggda delar av tomtområde, som inte används som gångbanor eller för bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick.
6. Avlopp ska skötas på egen tomt enligt kommunens direktiv.

Bilplatsbestämmelser

På varje BFE-tomt ska minst 2 bilplats/bostad reserveras. På varje BR-tomt ska minst 1,5 bilplatser/bostad reserveras.

3.3 Kommunalteknik

Avloppsvatten leds till gemensam anläggning enligt gällande detaljplan. Fram till att avloppet är utbyggt leds avlopp från vattenklosetter till slutna tankar och bad och disk- och tvättvatten infiltreras.

El-, telefontät och fiber finns inom området.

4 GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

4.1 Genomförande

Initiativtagare till detaljplaneringen har varit JA Turistervice. Detaljplanen förverkligas av markägaren.

4.2 Miljökonsekvenser

Antalet nya invånare är beroende av hur stor andel av tomterna som bebyggs med fritidshus alternativt bostadshus. Om hälften av de visade tomterna på BFE-områden bebyggs med åretruntbostäder samt BR- och BE-området byggs kan befolkningen i området uppskattas bli ca 80 personer.

En ökad mängd boende i området kan innebära ökad efterfrågan på daghemsplatser och på platser i skolan.

Antalet arbetsplatser ökar under förverkligandetiden men minskar sannolikt när området är färdigt bebyggt detta kan därför tillfälligt öka belastningen på närområdena.

En ny körväg visas mellan kvarter 5 och 10 så att L-området ska kunna gå att nå med fordon. Inga nya gångstigar eller gång- och cykelvägar visas på planområdet. Ev. nya gångstigar får skapas naturligt inom området när behov finns så att de kan hållas i ”liten skala”.

Den nya bebyggelsen kommer sannolikt att öka trafiken inom planområdet och då också på vägen som leder till planområdet.

4.3 Fornlämningar och kulturlandskap

Fornlämningar, kulturlämningar och kulturlandskap

Eftersom området är detaljplanerat och delvis bebyggt sedan tidigare och i gällande detaljplan har inte visats några fornlämningar, kulturlämningar eller kulturlandskap.

Därför bör det inte finnas fasta fornlämningar, kulturlämningar eller kulturlandskap som påverkas av förverkligandet av detaljplanen.

Mariehamn den 22 oktober 2022.

Åsa Mattsson
områdesplanerare