



# KISELOFFSUDDEN

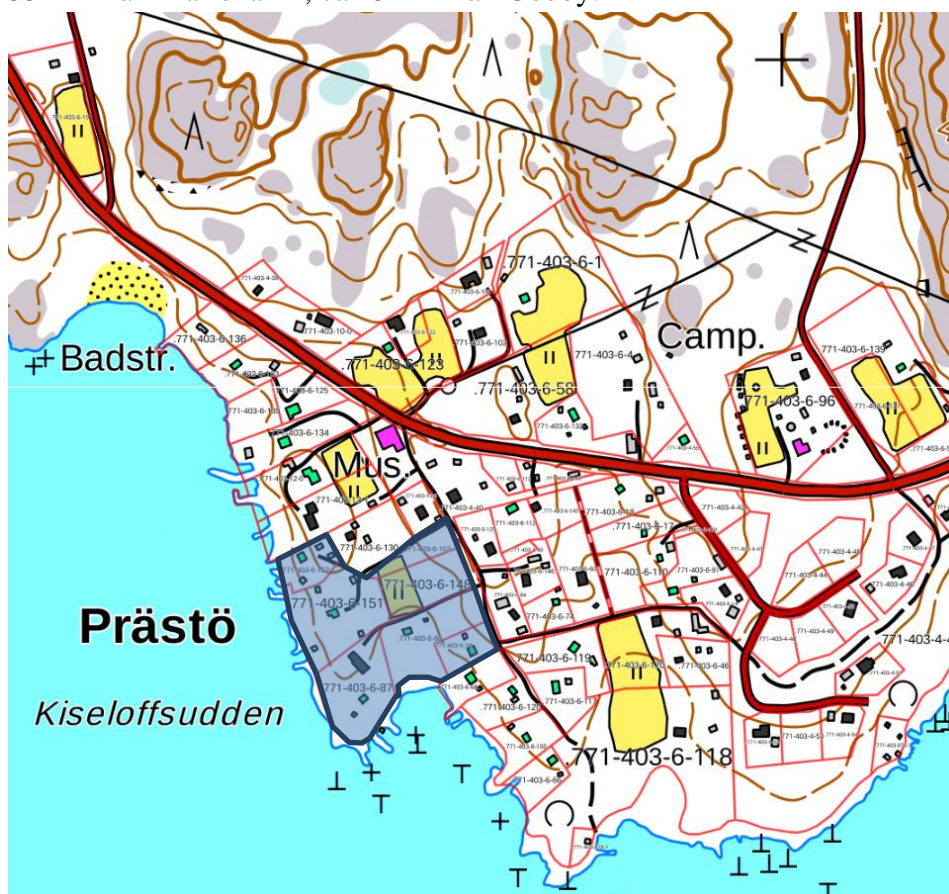
## BOMARSUND MED PRESTÖ BY, SUND

### BESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN FÖR KISELOFFSUDDEN I BOMARSUND MED PRESTÖ BY.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 5 september 2019, reviderad enligt kommunstyrelsen beslut § 194/7.10.2019, reviderad 9 januari 2020.

Områdesbeskrivning: Detaljplan för Alvik 6:34, Viken 6:86, Alvik I 6:87, Backen 6:148, Strandtorpet 6:151 och Västanpå 6:152 i Bomarsund med Prestö (403), Sunds kommun.  
Genom detaljplanen bildas kvarter 11 samt jord- och skogsbruksområde.  
Detaljplanens areal är ca 3,6 ha.

Lägesbestämning: Området ligger i Sund, på Prestö, söder om Sundsvägen. Området ligger ca 35 km från Mariehamn, ca 15 km från Godby.



# 1 BASFAKTA

## 1.1 Kommunöversikt

För området finns ingen kommunöversikt.

## 1.2 Planeringssituation

### 1.2.1 Generalplan eller motsvarande

Vid detaljplanering ska man enligt Plan- och bygglagen (PBL) följa fastställd delgeneralplan. För området finns en fastställd delgeneralplan. Delgeneralplanen är godkänd av kommunfullmäktige den 18 februari 2019 § 12, planen har vunnit laga kraft den 22 mars 2019.



Karta 1 Utdrag ur gällande delgeneralplan.

Området är i delgeneralplanen planerat för B-område dvs område med befintlig fritids- och helårsbebyggelse där bebyggelsen kan förtätas och detaljplan ska uppgöras samt för parkområde (P), inom området får utbyggas GC-vägar, lekplatser och mindre uppläggnings- och hamnplatser för småbåtar.

## 1.3 Byggnadsordning

I byggnadsordningen finns inga specialbestämmelser som gäller inom planområdet.

## 1.4 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom detaljplaneområdet ligger fastigheten Alvik 6:34, Viken 6:86, Alvik I 6:87, Backen 6:148, Strandtorpet 6:151 och Västånå 6:152 i Bomarsund med Prästö (403) by. Tomtindelningen regleras i detaljplanen.

## 1.5 Byggnadsförbud

Inget beslut om byggnads- och åtgärdsförbud har fattats.

## 1.6 Baskarta

Baskartan har gjorts av AlandiaMap i januari 2019.

## 1.7 Markägoförhållanden

Planområdet ägs i sin helhet av privatpersoner.

## 1.8 Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser

Inom planområdet finns fritids- och helårsbebyggelse. Därmed finns befolkning bosättning på området. Inga arbetsplatser finns inom planområdet.

## 1.9 Bebyggd omgivning

Området gränsar i norr, öster och söder till bebyggelse för både fritids- och åretruntboende. Mot väster gränsar området till vattenområde.

Inom detaljplaneområdet finns el-, telefon- och vattenledningar. Avlopp och avfallshantering ska skötas tomtvis enligt kommunens direktiv.

Närmaste service som daghem finns ca 10 km från området. Skola, äldreomsorg och minilivs ligger ca 5 km från planområdet. Post, bank, apotek och matvarubutiker finns i Godby ca 15 km från området.

## 1.10 Särdrag och skyddsobjekt

### 1.10.1 Naturvård

På området har inte konstaterats att det finns några fridlysta växter eller djur. Det har heller inte visats i delgeneralplanen.

### 1.10.2 Fornminnen och kulturlämningar

Inom detaljplaneområdet finns tre fornlämningar. Fornlämningarna är tre stagfästen daterade 1906–1918, objektnummer 261–263, se karta 2. Runt stagen är det en två meter stor skyddsradie. Inom skyddsradien får inte markingrepp ske utan att tillstånd inhämtas från kulturbyrån. Fornlämningarna inventerades under 2002 och resulterade i Museibyråns Arkeologiska Rapport 2003:2.

Noterat i Museibyråns Arkeologiska Rapport 2003:2 finns flera objekt klassade som kulturlämningar. Inom planområdet finns tre kulturlämningar, samtliga är stengärdesgårdar (objekt 180 och 259–260). Stengärdesgården, objekt 180, är mycket välbevarad med högt kulturhistoriskt värde. Stengärdesgården vittnar om områdets tidigare markanvändning som naturbete därför föreslås att den markeras som ”Stengärdesgård” i detaljplanen.

Öster om planområdet finns ett i delgeneralplanen markerat fornlämningsområde. Fornlämningarna är skyddade enligt landskapslagen (1965:9) om fornminnen.



Karta 2

Karta från Museibyråns Arkeologiska Rapport 2003:2. Planområdet är markerat med gråton.

### 1.10.3 Kulturmiljö

Av delgeneralplanen framgår det inte att det finns särskilda kulturmiljöer inom detaljplaneområdet. Planområdet ligger så att det gränsar till område där den så kallade Telegrafan ligger. Markarbeten som hotar kulturlämningar bör föregås av samråd med kulturbyrån.

### 1.11 Störande faktorer

Inom området finns inga störande faktorer som skulle påverka dess användning för fritids- eller åretruntboende.

## 2 MÅLSÄTTNINGAR

Kommunstyrelsen fastställde följande målsättningar för fastigheterna 6:34, 6:86–6:87, 6:148 och 6:151–6:152 i Bomarsund med Prestö by den 6 maj 2019 § 84, enligt följande:

- Ny bebyggelse ska anpassas till omkringliggande befintlig bebyggelse och den lokala byggnadstraditionen.
- Området planläggs på landskapsbildens villkor, detaljplanen ska anpassas till terräng och naturförhållanden,
- Området ska bli en fungerande helhet vad det gäller utnyttjande av markområdet,
- Området planläggs så att det finns möjligt till egnahemsbebyggelse och/eller fritidsbebyggelse.
- Hårdgjorda ytor minimeras.

## 3 DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

### 3.1 Markanvändning

Planen baseras på landskapsbilden, naturen, omkringliggande områdets karaktär och inventeringarna för området. Genom detaljplanen bildas en ny obebyggd tomt.

Enligt detaljplanen blir den totala markanvändningen enligt följande:

Område för	Areal (ha)	% av hela planområdet
Fritidsbostäder där också egnahems byggnader tillåts (BFE)	2,97	83
Jord- och skogsbruksområde (L)	0,59	17
	3,56	100

### 3.2 Planbestämmelserna med beskrivning

Kvartersområde för fritidsbostäder där också egnahemsbebyggelse är tillåtet (BFE)

Kvartersområdet inom planområdet är till största delen kvartersområde för fritidsbebyggelse där det även tillåts egnahemsbebyggelse. Av de sex tomterna inom kvarter 11 är fem bebyggda med dels fritidshus och dels egnahemshus.

På varje tomt får uppföras ett fritidshus eller egnahemshus samt en fristående ekonomibyggnad. Om tomten är större än 1800 m<sup>2</sup> får två ekonomibyggnader uppföras. En ekonomibyggnad får var högst 60 m<sup>2</sup>. Byggnaderna ska förses med sadeltak där taklutningen ska ligga mellan 15°-30°. Fasadmaterialet på byggnaderna ska vara trä, puts eller en kombination av dem. Högsta tillåtna våningstal är för tomterna 1–5 är I våning. På tomt 6 får uppföras byggnader som är högst I½ våningar. Detta eftersom tomt 6 ligger längre upp från stranden sett. Takmaterial som är synligt från havet ska vara icke reflekterande.

Ekonomibyggnadernas gavelbredd får vara högst 6,5 m. Om garageport vänds så att den är mot körförbindelse ska avståndet från garageport till tomtgräns vara minst sex meter. På tomt 2 och 3 får en ekonomibyggnad om högst 60 m<sup>2</sup> uppföras inom byggnadsytan markerad med e. Byggnadsrätterna för tomterna bestäms av e-talet, exploateringsstalet,  $e=0,15$  vilket betyder att byggnadsrätten är högst 15 % av tomtens areal.

Inom kvartersområdet finns en fornlämning, stagfäste, som är skyddat enligt LL om fornminnen. Inom skyddsradien får inte markgrepp ske utan att tillstånd inhämtas från kulturbyrån.

Väster om gränsen mellan tomt 2 och 6 finns en välbevarad stengårdsgård med högt kulturhistoriskt värde. Stengårdsgården vittnar om områdets tidigare markanvändning som naturbete. Dess kulturhistoriska värde ökar av att motsvarande murar på övriga sidor av åkern antingen försvunnit eller kommer att försvinna. Stengårdsgården har markerats i detaljplanen som "Stengårdsgård".

#### Jord- och skogsbruksområde (L)

Jord- och skogsbruksområdet (L) ligger mot Lasarettsvägen i den nordöstra delen av planområdet. Jord och skogsbruksområdet har en areal på ca 5900 m<sup>2</sup> vilket motsvarar ca 17 % av planområdet. På L-området får placeras ledningar och en miljöstation.

Skogsvårdsåtgärder som inte försämrar områdets rekreativvärde är tillåtna.

På jord- och skogsområdet finns två fornlämningar, stagfästen, som är skyddade enligt LL om fornminnen.

#### Allmänna bestämmelser som gäller hela planområdet

Följande bestämmelser gäller för hela planområdet:

- På takytor som är synliga från havet/sjön ska användas ett icke reflekterande material
- Tomtinfarternas bredd får vara högst 6 meter breda.
- Obebyggda delar av tomtområde, som inte används som gångbanor eller för bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick.
- På sluttningstomter ska byggnaderna anpassas till terrängen. Utfyllning ska undvikas. Källarvåning är tillåten. Sockel och källarvåning får överstiga den högsta markhöjden med högst 50 centimeter. De källarutrymmen, av vilkas ytterfasadens höjd minst hälften ligger ovanpå marken, räknas med i tomtens byggnadsrätt och får användas som bostadsrum.
- Markarbeten som hotar en kulturlämning bör föregås av samråd med kulturbyrån.

#### Bilplatsbestämmelser

På varje BFE-tomt ska minst två bilplatser reserveras.

### **3.3 Kommunalteknik**

Området ansluts till privat/kommunalt vatten- och avloppsnät där praktiska möjligheter föreligger alternativt ska fastighetsägarna hänvisas till lokala lösningar enligt överenskommelse med kommunen.

En huvudvattenledning kommer in i planområdet från Lasarettsvägen och går sedan ner längs med Kiseloffsgränd västerut och vidare längs med rålinjen, mellan fastighet 6:87 och 6:151, ner till havet. El- och telefonnät finns i nära anslutning till området.

## **4 GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER**

### **4.1 Genomförande**

Initiativtagare till detaljplaneringen har varit privat markägare. Förverkligande av detaljplanen utförs enligt markägarens behov.

### **4.2 Miljökonsekvenser**

Antalet nya invånare är begränsat, eftersom det bildas endast en ny tomt inom planområdet vilket medför att belastningen på närområdena ökar marginellt. Inom detaljplanens jord- och skogsbruksområde finns två fornlämningar, stagfästen, som är skyddade enligt LL om fornminnen. Inga nya gångstigar eller gång- och cykelvägar visas på planområdet. Ev. nya gångstigar får skapas naturligt inom området i lämpliga stråk när behov finns så att de kan hållas i "liten skala".

Antalet nya invånare är oansenlig vilket gör att förverkligande av detaljplanen inte innebär ökad efterfrågan på daghemsplatser och inte heller på platser i skolan.

Den nya bebyggelsen kommer knappast att öka trafiken inom planområdet och då inte heller på Lasarettsvägen och Sundsvägen.

### **4.3 Fornlämningar och kulturlandskap**

#### Fornlämningar och kulturlämningar

Inom planområdet finns tre fornlämningar och tre kulturlämningar. Fornlämningarna är markerade på plankartan och är skyddade enligt LL om fornminnen. Markingrepp, inom skyddsradien för fornlämningen, får inte ske utan att tillstånd inhämtats från kulturbyrån. Kulturlämningarna inom planområdet ligger på kvarteretsområdet tomt 6, den obebyggda tomten, och på tomt 2. Kulturlämningarna är Stengärdesgårdar. Den ena stengärdesgården ligger öster om tomt 6 byggnadsyta. Den andra ligger olyckligt nog i byggnadsytan på tomt 6 och påverkas sannolikt av byggnation på tomten. Den tredje ligger väster om gränsen mellan tomt 2 och 6 och är i detaljplanen visad som Stengärdsgård eftersom den är välbevarad och påverkas inte av byggnation på tomten. Markarbeten som hotar en kulturlämning bör föregås av samråd med kulturbyrån. I delgeneralplanen visas ett område som gränsar till planområdet som

#### Kulturlandskap

Strax norr om planområdet ligger den så kallade Telegrafan och ny bebyggelsen inom planområdet planeras en bit söder om Telegrafan och påverkar inte Telegrafens direkta omgivning. Ett jord- och skogsbruksområde (L) planeras längs med stor del av Lasarettsvägen vilket gör att bebyggelsen inte placeras i skydd av vegetation.

Reviderad 9 januari 2020.

~~Reviderad enligt kommunstyrelsens beslut § 194/7.10.2019.~~

~~Mariehamn den 5 september 2019.~~

Åsa Mattsson  
områdesplanerare