



SUNDS KOMMUN SAMMANTRÄDESKALLELSE

Organ
BYGGNADSTEKNISKA NÄMNDEN

Kallelsennummer
5/2023

Sammanträdestid Torsdagen den 1 juni 2023 kl. 19.00

Sammanträdesplats: Kommungården i Björby

Protokollet publiceras på kommunens hemsida från tisdagen den 6 juni under 30 dagars tid.

Besvärсанvisning och anvisning om rättelseyrkande erhålls från
byggnadskontoret i Sund

Kallelsen utfärdad: Torsdagen den 25 maj 2023

Byggnadsinspektör/kommuntekniker Erik Nordback

| | | |
|----------|--|----|
| BTN § 39 | Sammanrådets laglighet och beslutfördhet | 3 |
| BTN § 40 | Protokolljustering | 3 |
| BTN § 41 | Godkännande och komplettering av föredragningslistan | 3 |
| BTN § 42 | Detaljplanändring för detaljplaneområdet Edens stugor i Högbolstad | 4 |
| BTN § 43 | Återinlösen av tomt 2 i kvarter 2 på detaljplaneområdet Prästösund. | 14 |
| BTN § 44 | Verkholmsvägen, åtgärder i anslutning till vägunderhåll. | 15 |
| BTN § 45 | Delgivningsärenden | 16 |

Denna möteskallelse har anslagits på anslagstavlan för offentliga kungörelser den .

Intygar



Sammanträdes plats och tid: Kommungården i Björby.
Torsdagen den 1 juni kl. 19.00 – 19.35

Närvarande: (N)

| | |
|------------------------------|--------------------------------|
| Tony Ek ordförande (N) | Christer Lindqvist ersättare |
| Jan Aalto viceordförande | Johan Lindholm ersättare |
| Dan Karlsson ledamot (N) | Benny Klingberg ersättare |
| Mia Schütten ledamot (N) | Annika Kortman ersättare |
| Susann Eklund ledamot (N) | Erik-Anders Karlsson ersättare |
| Heljä Westerlund ledamot (N) | Gunilla Karlsson ersättare |

Övriga närvarande

Erik Nordback byggnadsinspektör/kommuntekniker (N)
Mats Ekholm kommunstyrelsens ordförande
Lars-Johan Mattsson kommunstyrelsens representant
Andreas Johansson kommundirektör

Ärenden: §§ 39 - 45

Protokollet justerat: 1.6.2023

Tony Ek
ordförande

Erik Nordback
sekreterare

Dan Karlsson
protokolljusterare

Mia Schütten
protokolljusterare

Protokollet publicerat på kommunens hemsida: 5.6.2023



BTN § 39

Sammanträdets laglighet och beslutfördhet

Sammanträdet konstaterades lagenligt sammankallat och beslutfört.

BTN § 40

Protokolljustering

Protokollet justeras direkt efter sammanträdet och publiceras på kommunens hemsida 5 juni under 30 dagars tid.

Till att justera protokollet utsågs Dan Karlsson och Mia Schütten.

BTN § 41

Godkännande och komplettering av föredragningslistan

Godkändes i föreliggande form.

**BTN § 42 Detaljplanändring för detaljplaneområdet Edens stugor i Högbolstad**

BTN § 7
3.2.2022 Johnny Andersson har lämnat in en anhållan om godkännande av målsättningarna för ändring av detaljplaneområdet Edens stugor i Högbolstad samt godkännande av områdesplanerare Åsa Mattsson som planläggare för detaljplaneändringen.

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 15 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. Inom del av kvartersområdet för semestercentra (BC) i kvarter 5 reserveras ett till område för gemensam avfallshantering (EA).

Målsättningen för tomt 1 i kvarter 5, HF-område, är att markanvändningen tillåter fritidsbostäder eller egnahemshus i kombination med serviceutrymmen för stugbyn. Tomt 1 i kvarter 5 får delas till två tomter med riktgivande tomtindelning. Inom strandområdet tillåts en strandbastu per tomt om högst 15 m² och 15 m från strandlinjen.

Byggnadsinspektörens förslag:

Nämnden föreslår inför kommunstyrelsen att målsättningarna godkänns med följande anmärkningar:

- Bastubyggnader som uppförs i strandzon får vara max 12 m² enligt kommunens byggnadsordning.
- I och med att parkområde för gemensam användning nu införlivas med tomter behöver parkområdet utvidgas på annan lämplig och ändamålsenlig yta i motsvarande grad.
- HF-området delas inte i två tomter. Planbestämmelsen kompletteras med möjlighet att bygga ett hus för åretruntboende.
- Avloppsvatten bör ledas till gemensam anläggning enligt tidigare fastställt plan. Fram till att avloppet är utbyggt leds avlopp från vattenklosetter till slutna tankar och bad-, disk- och tvättvatten infiltreras.

Områdesplanerare Åsa Mattsson godkänns som planerare för detaljplaneändringen. Genomförande av planen ankommer på markägaren.

BESLUT:

Förslaget godkändes.

Kst, § 23
07.03.2022

Kommundirektörens förslag:
Enligt byggnadstekniska nämndens förslag.

**Beslut:**

Enligt förslag.

Kst 07.03.2022, Bilaga 5
-----Kst, 119
31.10.2022

På bordet finns nu ett färdigt förslag till detaljplaneändring.

I PBL så finns inget specifikt skrivet om ändring av planer, utan lagen talar endast om att anta planer. Med det sagt så är den mest rimliga tolkningen att samma procedur gäller vid ändring såväl som vid antagande av planer.

Därmed så är nästa steg ett hörande i enlighet med 30 § i PBL.

Detaljplanen består av en karta, bilaga 11.1 och en detaljplanebeskrivning bilaga 11.2.

Kommundirektörens förslag:

Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Kommunstyrelsen beslutar att kalla till ett hörande enligt 30 § i PBL, med anledning till förslaget till ändring av detaljplan för området Edens stugor i Högbolstad.
2. När hörandet är genomfört behandlas förslaget på nytt i kommunstyrelsen.

Beslut:

Enligt förslag.

Kst bilaga nr 11.1 Karta, 11.2 Planbeskrivning med bilagor / 31.10.2022BTN § 42
1.6.2023

Samrådsmöte hölls 7.12.2022 och efter mötet har tre stycken av de berörda samt landskapsregeringen inlämnat synpunkter på detaljplaneändringen (bilaga BTN 1a, 1b, 1c, 1e-5-2023)

Som ett bemötande till de inlämnade synpunkterna har Jonny Andersson via områdesplanerare Åsa Mattsson inkommit med en samrådsredogörelse daterad 23.4.2023 enligt följande:

Samrådsredogörelse

avseende inkomna synpunkter angående förslag till detaljplan för del av fastigheterna 6:5 och 6:7 samt detaljplaneändring för kvarter 5 och kvarter 7, simstrand och småbåtsplatser samt parkområde i Högbolstad by av den 22 oktober 2022.

Rubricerad detaljplan har varit föremål för samråd enligt 30 § plan- och bygglagen (ÅFS 2008:102) (PBL). Underrättelse om mötet har skett med annons i de båda lokaltidningarna den 23 november 2022 och på kommunens digitala anslagstavla. Samtliga rågrannar har fått information om samrådsmötet hemskickat per post. Samrådsmöte hölls den 7 december 2022 och därefter fanns det tid att lämna synpunkter fram till den 7 januari 2022.



Vid samrådsmötet den 7 december 2022 framfördes åsikter enligt protokoll.
Följande skriftliga synpunkter har inlämnats till Sunds kommun inom samrådstiden. Synpunkterna citeras/sammanfattas och i slutsatsen visas om eller hur åsikterna föreslås tas i beaktande. Synpunkterna och samrådsprotokollet finns i sin helhet tillgängliga att ta del av på kommunkansliet.

1. Samrådsmöte den 7 december 2022, protokoll.

Följande synpunkter framfördes:

1. Finns det en minsta gräns för tomterna? Nej det finns ingen gräns just nu.
2. Angående området med beteckning HF angavs följande synpunkter:
 - Borde beteckningen HF ändras med tanke på att planens syfte är att upphöra med stugverksamheten?
 - Byggrätten på HF-området är väl stor, speciellt om man jämför med BFE-områdena.
 - Går det att ta bort/flytta/minska HF-området?
3. Angående kvarter 7, fördes åsikten fram att området ej bör ändras till att möjliggöra stadigvarande/permanent boende.
4. Angående vägen/gatan som löper genom planområdet och till planområdet angavs följande synpunkter:
 - Behöver vägen som breddas, det är svårt att mötas på vägen redan idag.
 - Verkställs planen enligt gällande förslag och varje bostadsbyggnad huserar 3 personer så ökar befolkningen i området med 90 personer.
 - Även utanför planområdet (norr) så skulle vägen sannolikt behöva breddas.
 - Behöver vägen bli en kommunalväg?
 - Vad blir kostnaderna för de boende.
 - Kommer skolskjutsar och annan service (som t.ex. sophämtning) att fungera?
 - Behöver ett markanvändningsavtal tecknas?

1.1 Bemötanden och slutsatser

- 1.1.1 Finns det en minsta gräns för tomterna? Nej det finns ingen gräns just nu.

Bemötande och slutsats:

I planförslaget finns inte angivet en minsta tomtstorlek. För att förtydliga detaljplanen föreslås att det i planbestämmelsen ska framgå att den minsta tomtstorleken är 1200 m² i kvarter 5, 1000 m² i kvarter 9 och 2000 m² i kvarter 7. Utöver detta föreslås att det högsta tillåtna antal tomter anges per kvarter 5, 7 och 9.

Åsikten bör beaktas enligt ovanstående förslag.

- 1.1.2 För HF-området (kvartersområde för handel, förvaltning och service tillhörande camping och stugverksamhet) angavs följande synpunkter:
- Borde beteckningen HF ändras med tanke på att planens syfte är att upphöra med stugverksamheten?
 - Byggrätten på HF-området är väl stor, speciellt om man jämför med BFE-områdena.
 - Går det att ta bort/flytta/minska HF-området?

Bemötande och slutsats:

En av de godkända målsättningarna för detaljplanen är att markanvändningen för HF-området tillåter egnahemshus i kombination med serviceutrymmen för stugbyn. Avsikten med detaljplanändringen har inte varit att justera HF-området storlek, våningstal eller byggrätt dock att göra det möjligt att på HF-området bygga ett egnahemshus med högst två lägenheter.



Gällande byggrätten kan en fördelning göras så att planbestämmelsen kompletteras med följande skrivning: Högst en tredjedel av kvarterets våningsyta får används för bostadsändamål.

Åsikten bör delvis beaktas så att planbestämmelsen för HF-området kompletteras med följande: Högst en tredjedel av kvarterets våningsyta får används för bostadsändamål.

- 1.1.3 Angående kvarter 7, fördes åsikten fram att området ej bör ändras till att möjliggöra stadigvarande/permanent boende.

Bemötande och slutsats:

Målsättningarna för detaljplanen godkändes av kommunstyrelsen 7.3.2022. Enligt beslutet är en av målsättningarna att det i kvarter 7 ges möjlighet att bygga fritidsbostäder och egnahemshus. I planförslaget ges det möjlighet att bygga åretruntboende enligt de godkända målsättningarna därför **bör åsikten inte beaktas**.

- 1.1.4 Angående vägen/gatan som löper genom planområdet och till planområdet angavs följande synpunkter:

- Behöver vägen breddas, det är svårt att mötas på vägen redan idag.
- Verkställs planen enligt gällande förslag och varje bostadsbyggnad huserar 3 personer så ökar befolkningen i området med 90 personer.
- Även utanför planområdet (norr) så skulle vägen sannolikt behöva breddas.
- Behöver vägen bli en kommunalväg?
- Vad blir kostnaderna för de boende.
- Kommer skolskjutsar och annan service (som t.ex. sophämtning) att fungera?
- Behöver ett markanvändningsavtal tecknas?

Bemötande och slutsats:

I den gällande detaljplanen och i detaljplaneförslaget är gatornas bredd 10 m med undantag av gatan på den östra sidan av kvarter 9. Bredden på gatuområdet är dimensionerad så att körbanans bredd kan byggas 5-5,5 m bred. Den del av Vånäsvägen som ingår i detaljplanändringen har en inmätt körbanebredd på 5 m, vilket räcker för att fordon ska kunna mötas.

Gatuområdet i detaljplanen är även dimensionerat för fordon som används vid skolskjut och annan service. När det gäller hämtning av avfall finns område för gemensam avfallshantering (EA) på planområdet där det är möjligt att samordna avfallshanteringen.

Huruvida vägen status ska ändras till kommunalväg så är det en fråga som behöver diskuteras mellan delägarna i vägen och kommunen.

I detaljplanen regleras inte och fördelas inte kostnaderna för vägunderhåll mm.

Kostnadernas fördelas vanligtvis enligt hur mycket varje delägare nyttjar vägen.

Om ett markanvändningsavtal för detaljplaneområdet ska skrivas beslutar kommunen om det, innan detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

Åsikten om markägaravtal bör beaktas så att planbeskrivningen kompletteras med en text om att markägaravtal ev. ska tecknas. **Övriga åsikter bör inte beaktas** eftersom det är frågor som inte avgörs i en detaljplan och åsikterna är frågor som berör området utanför detaljplaneområdet.

2. **Synpunkt inlämnad den 3 januari 2023 av Greger Eker ägare till fastighet 6:0 i Högbolstad by.**

Markägaren framför följande åsikter:

1. HF-området i detaljplanens sydvästra del, är till storlek, byggrätt och placering så att den inte avspeglar den förändrade verksamhetsinriktningen eftersom kvartersområde för stugby (BC) i detaljplaneförslaget minskat. Därför är det inte skäligt att bibehålla storleken på området.



2. Att förverkliga detaljplanen när det gäller HF-tomten innebär störningar och värde-minskning av fastighet 6:0.
3. Det framgår inte av detaljplanen att det finns någon fördelning av byggytan mellan de tillåtna byggnadstyperna. Markägaren föreslår att en fördelning av byggytorna görs i detaljplanen.
4. Det kan uppfattas att syftet med HF-tomten är att bygga lägenhetshus på tomten.
5. Med tänkt placeringen av HF-området så nära fastighet 6:0 är det risk att stugbyns gäster kommer att vara ett störningsmoment för fastighet 6:0.
6. Konsekvenserna av planändringen för den befintliga vägen bör bedömas närmare då en ökning av antalet fordon kommer att påverka flertalet fastigheter och fastighetsägare.
7. Markägaren motsätter sig detaljplaneförslaget då den inte tar skälig hänsyn till påverkan på fastighet 6:0 enligt 26 § 7 punkten i plan- och bygglagen (PBL) för Åland.

2.1 **Bemötande och slutsats:**

2.1.1 Se bemötande 1.1.2

2.1.2 Att förverkliga detaljplanen när det gäller HF-tomten innebär störningar och värde-minskning av fastighet 6:0.

Bemötande och slutsats:

HF-tomtens byggrätt, våningstal och avgränsning är lika som i gällande detaljplan. Att förverkliga gällande detaljplan eller förslaget till detaljplaneändring kan innebära tillfälliga störningar i förverkligandeskedet och **åsikten bör därför inte beaktas.**

Att förslaget till detaljplaneändring jämfört med gällande detaljplan skulle påverka värdet på fastighet 6:0 är svårt att sja om. Min bestämda åsikt är att ändringen inte kommer att påverka värdet på fastighet 6:0 jämfört med gällande detaljplan, därför **bör åsikten inte beaktas.**

2.1.3 se bemötande 1.1.2

2.1.4 Syftet med HF-tomten är att bygga lägenhetshus på tomten.

Bemötande och slutsats:

Enligt föreslagen detaljplanebestämmelse är det inte möjligt att bygga våningshus på tomten. Ett bostadshus, förutom servicebyggnad, med högst 2 bostadslägenheter får uppföras på tomten dvs ett parhus därför **bör åsikten inte beaktas.**

2.1.5 Stugbyns gäster kommer att vara störningsmoment för grannfastigheten 6:0.

Bemötande och slutsats:

Hur stugbyns gäster och de boende på planområdet kommer att röra sig kan inte regleras i detaljplanen. I detaljplaneändringen ingår områden för rekreation tex park och park i naturtillstånd, som är områden för allmän rekreation. **Åsikten bör inte beaktas** då det inte går att reglera människors rörelsemönster i detaljplaner.

2.1.6 Konsekvenser av planändringens påverkan på den befintliga vägen.

Bemötande och slutsats:

Vid ett förverkligande av detaljplanen kommer sannolikt antalet fordon på befintliga vägar till och från planområdet att öka. De boende i området ska bistå med sin andel av vägunderhåll och därför inte påverka de övriga andelsägares andel av vägunderhållet. **Åsikten bör inte beaktas** då frågor gällande vägunderhåll inte ingår i detaljplanen utan är en fråga för väglaget eller kommunen (kommunalväg eller gata) att avgöra.

2.1.7 Detaljplaneförslaget tar inte skälig hänsyn till påverkan på fastighet 6:0 enligt 26 § 7 punkten i PBL

Bemötande och slutsats:



26 § i PBL gäller detaljplanens innehåll. Punkt 7 i PBL lyder enligt följande: skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, bestående äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut, hävd och andra omständigheter som kan inverka på genomförandet av planen.

Fastighet 6:0 är en grannfastighet till detaljplaneområdet. § 26 i PBL berör detaljplanens innehåll, i detaljplaneförslaget tas hänsyn till fastighets 6:0 fastighetsgränser. I gällande detaljplan har punkt 7 i § 26 PBL beaktats. Fastigheterna i och runt detaljplaneområdet har i och med gällande detaljplan gata eller körförbindelser till sina fastigheter.

Åsikten bör inte beaktas då den gäller detaljplanens innehåll och detaljplaneförslaget beaktar punkt 7 i § 26 i PBL.

3. Synpunkt inlämnad den 4 januari 2023 av Bror-Åke Lindholm ägare till fastighet 4:18 i Högbolstad by (410).

Fastighetsägaren framför att jakt med skjutvapen inte får bedrivas närmare än 150 m från bebodda hus och därför motsätter sig att boningshus får byggas närmare kringliggande fastigheters rågräns än nämnt avstånd, annars beskärts rättigheterna på dyrbar jaktmark.

3.1 Bemötande och slutsats:

Enligt jaktlag (1985:31) för landskapet Åland får jakt med skjutvapen inte äga rum närmare än 150 meter från en byggnad i vilken någon stadigvarande bor, eller i vilken det finns anledning att förmoda att någon tillfälligt vistas, utan muntligt eller skriftligt tillstånd av den som äger eller innehar byggnaden. I detaljplaneändringen ändras inte avståndet kvartersmark för bebyggelse till fastighetsgräns därför föreslås att **åsikten inte bör beaktas**.

4. Utlåtande inlämnat den 12 januari av Ålands landskapsregering.

Från Ålands landskapsregering hänvisas till miljöbyråns utlåtande. Miljöbyrån framför följande:

1. Planen kommer sannolikt att leda till negativa konsekvenser för miljön i området och därför måste konsekvenserna noggrant utredas av Sunds kommun innan detaljplanen kan ställas ut för att säkerställa att bestämmelserna i 3 § plan och bygglag för landskapet Åland efterlevs.
2. Miljöbyrån konstaterar att naturvärdesinventering inte har utförts i området. Enligt andrahandsuppgifter förekommer fladdermöss, mindre vattensalamander och i ett dike som går igenom området är sannolikt en fiskvandringssled, detta bör undersökas i samband med att en naturvärdesinventering utförs.
3. Planområdet ligger ca 400 m från naturreservatet och Natura 2000-området Tingön. Det måste redovisas om och i så fall hur detaljplaneändringen kommer att påverka Tingön. Konsekvenserna ska bedömas enligt 24a § landskapslag om naturvård.
4. Eftersom flera strandtomter ska säljas och att strandbastu tillåts i strandzonen ska botten utanför planområdet undersökas då det sannolikt kommer att muddras så att den sammanlagda bottenytan på 50 m² överstigs och därmed är miljögranskningspliktiga enligt 52 § landskapslag om miljöskydd. Bebyggelse i strandzonen kommer sannolikt att öka och kommer att påverka sjöfågellivet i området, regleras i 14 § landskapslagen om naturvård, då samtliga arter av fågel samt deras boplatser är fridlysta på Åland.
5. För detaljplanen har inte gjorts någon behovsbedömning av MKB enligt 16 § landskapslag om miljökonsekvensbedömning och miljöbedömning. Om detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan ska man framställa en beskrivning över planens påverkan på miljö och landskapsbild enligt 5 § PBL.



- 4.1 **Bemötande och slutsats:**
- 4.1.1 *I grunden finns en gällande detaljplan, antagen av kommunfullmäktige 14.11.2014, som tillåter exploatering av stora delar av de kvartersområden som föreslås i detaljplaneändringen. Kommunen har alltid som policyn att säkerställa att bestämmelserna i 3 § plan- och bygglagen efterlevs.*
- 4.1.2 *I grunden finns en gällande detaljplaneändring, antagen av kommunfullmäktige 14.11.2014, som tillåter exploatering av stora delar av de kvartersområden som föreslås i detaljplaneändringen. Inför den här detaljplaneändringen har ingen naturvärdesinventering gjorts. **Åsikten bör därför beaktas** så att en naturvärdesinventering för planområdet görs.*
- 4.1.3 *Gränsen till Tingön naturreservat ligger ca 400 m från det detaljplanerade området. Eftersom det saknas en redovisning om och i så fall hur detaljplaneändringen kommer att påverka Tingön naturreservat **bör åsikten beaktas** så att beskrivningen kompletteras med om eller hur detaljplaneändringen påverkar Tingön naturreservat tillika Natura 2000-område.*
- 4.1.4 *Huruvida muddringar kommer att ske och i vilken omfattning kan inte regleras och inte heller styras i detaljplanering av ett område. Eventuella behov av inventeringar av vattenområdet utanför detaljplaneområdet samt miljötillståndspliktiga muddringar ska ansökas om enligt gällande regler av de som planerar att muddra, därför **bör åsikten inte beaktas** i detaljplaneringen.
Gällande detaljplaneändringens påverkan på sjöfågellivet och ökad bebyggelse i strandzonen bör en jämförelse göras med gällande detaljplan. I gällande detaljplan är strandområdet planerat för simstrand och småbåtspalter, reserverat för tomterna i kvarter 7. Området ska ha en parkliknande karaktär och får underhållas av tomtägarna i kvarter 7. Detta ger tomtägarna i kvarter 7 möjlighet att redan idag, utan en detaljplaneändring, att på området iordningställa båtplats och ha det i parkliknande karaktär därför **bör åsikten inte beaktas**.*
- 4.1.5 *Detaljplaneförslaget saknar en behovsbedömning MKB/miljöbedömning, för att komplettera detaljplaneändringen kommer en behovsbedömning MKB/miljöbedömning att tas fram för detaljplaneändringen. **Åsikten bör beaktas**.*
5. **Utlåtande inlämnat den 3 januari av Annica och Andreas Brink ägare till fastighet 6:8 bi Högbolstad by (410).**
Markägarna har lämnat följande synpunkter på förslaget till detaljplan:
1. *Fastighet har felaktigt fått fastighetsnummer 6:5 istället för det riktiga 6:8.*
 2. *Markägaren framför att fastigheten av flera skäl inte lämpar sig för byggande av bostadsområde med åretruntbosättning och det inte heller kan vara motiverat att exploatera ett strandområde för bostadshus då det redan finns tomter till försäljning inom kommunen.*
 3. *Relationen HF-BC är inte proportionell. Storleken på tomten är motiverat i den gällande detaljplanen då en stor del av fastigheten är planerat för område för stugby och semestercentra (BC). I detaljplaneändringen är BC-området en liten del av hela området varpå det inte kan anses motiverat att bibehålla så stor HF-tomt.*
 4. *Placeringen av den gemensamma avloppsanläggningen (avl-1) föreslås flyttas. Detta då utloppets avrinning kan komma att inverka negativt på fastighetsägarens tomt. En bättre placering vore i den norra delen av det nya L-området.*
 5. *Markägaren saknar en miljökonsekvensbeskrivning i vilken de direkta och indirekta miljöeffekterna på ett planerat projekt kan medföra.*
 6. *En fullständig miljörapport saknas. Markägaren framför att detaljplaneändringen antas medföra en betydande miljöpåverkan och således ska en miljöbedömning göras och en uppföljning av miljöpåverkan bör göras om planen antas.*



7. *Markägarna framför att detaljplaneändringen omfattas av EU-direktivet om bedömning av inverkan på miljön av vissa offentliga och privata projekt (2011/92/EU). Understrukta hänvisar till direktivets bilaga två; punkt 12c och 13a. Markägaren framför att detaljplaneändringen behöver kompletteras med en miljörapport och miljöbedömning för att inte bryta mot gällande EU-lagstiftning.*
8. *Markägaren framför att det finns skyddsvärda arter av däggdjur och fåglar som regelbundet vistas i området. Övriga fridlysta djur som påträffats i området är skogsödlor och snok. En naturinventering bör göras för att undersöka förekomsten av skyddade arter och biotoper i området.*
9. *Markägaren framför att det är tveksamt om parkområdet (PN) norr om vägen kan utgöra en fullständig ekologisk kompensation för strandområdet (PS).*
10. *Exploatering av strandområde - havspåverkan*
- a. *Avrinning*
Markägaren antar att de hårdgjorda ytorna kommer att öka i och med exploateringen, Då minskar markens uppsugningsförmåga och avrinningen av fosfor, kväve och mikroplaster ökar till havet. Enligt EU:s vattendirektiv får inte uppnåendet av god ekologisk status äventyras.
Det bör utredas om ålgräs och kransalger finns i vattenområdet utanför kvarter 7.
- b. *Marint skyddsområde*
Tingö naturreservat och tillika Natura 2000 område ligger ca 400 m väster om stugbyn. Det har inte klargjorts huruvida en ökad exploatering kan inverka negativt på skyddsområdet.
Bestämmelserna i naturvårdslagens 24a § och 24b § gäller för planområdet där framgår det att en bedömning av konsekvenserna ska göras. Om bedömningen visar att projektet kan påverka naturreservatets naturvärden negativt får myndigheter inte bevilja tillstånd för verksamheten.
- c. *Störning av fågellivet och på fladdermuspopulationer*
Markägarna framför att ett förverkligande av detaljplaneändringen kommer att påverka fågellivet och fladdermuspopulationen negativt.
11. *Fiskevandringsled och fridlyst vattenödlor i området*
Markägarna framför att det finns både en fiskvandringsled och vattenödlor inom planområdet. Detta behöver beaktas i detaljplaneringen.
12. *Överbelastning av vägen.*
Markägarna framför att befintlig väg till och från planområdet är en enkel grusväg som bör breddas om trafikmängden förväntas öka. Markägarna framför att den möjligheten inte finns eftersom det är hus och träd i vägen, sannolikt skyddat träd. Det finns en oro för barnens säkerhet och räddningstjänsten har nog också synpunkter på nuvarande väg.
Om vägen byggs om blir kostnaden dyr, nuvarande väg ska på inga omständigheter drabbas av dessa extra kostnader. Om detaljplanen går igenom bör vägen förbättras på ett tillförlitligt o tillfredställande sätt och på bekostnad av Edens stugby innan avstyckade fastigheter säljs.
13. *Markägarna motsätter sig att egnahemshus för åretruntboende får byggas i kvarter 7.*
Förslag på lösningar:
Alternativ 1:
Kvarter 7 bibehåller beteckningen BF och strandbastu får inte byggas närmare än 30 m från strandlinjen för de två östligaste tomterna tillhörande fastighet 6:7 och fastighet 6:8.
Alternativ 2:
Fastighet 6:8 och tomten väster om fastighet 6:8 bibehåller beteckningen BF och strandbastu får inte byggas närmare än 30 m från strandlinjen.



För att skydda vandringsleden för fisk och den mindre vattenödlans livsmiljö ändras en tillräckligt stor del av BFE-område i kvarter 7 till PN-område. Det samma gäller den östra delen av kvarter 8. Den norra delen av PN-området kan i stället planeras som BF/BFE-område.

Alternativ 3:

Enligt alternativ 1 eller 2 men det södra området får behålla PS-beteckningen.

5.1 Bemötande och slutsats:

5.1.1 Fastighetens nummer korrigeras så att den stämmer överens med fastighetsregistret.

5.1.2 Markägaren framför att fastigheten inte lämpar sig för byggande av bostadsområde med åretruntbosättning och det inte heller kan vara motiverat att exploatera ett strandområde för bostadshus då det redan finns tomter till försäljning inom kommunen.

Bemötande och slutsats:

Kommunen beslutat godkänna att på området görs en detaljplaneändring och även beslutat godkänna målsättningarna för detaljplaneändringen därför **bör åsikten inte beaktas.**

5.1.3 Se bemötande 1.1.2

5.1.4 Inom detaljplanområdet finns två byggnadsytor reserverade för gemensam avloppsanläggning. Den ena i östra delen av planområdet och den andra i den västra delen. De reserverade ytorna är placerade så att de inte är i direkt anslutning till kvartersområde. **Åsikten bör inte beaktas** då en flytt av byggnadsytan, mot nordväst på planområdet skulle placera byggnadsytorna närmare kvartersområde och på ett parkområde som är smalare och mera svårtillgänglig för servicefordon.

5.1.5 Se bemötande 4.1.5

5.1.6 Se bemötande 4.1.5

5.1.7 Se bemötande 4.1.5

5.1.8 Se bemötande 4.1.2

5.1.9 Se bemötande 4.1.4

5.1.10 Exploatering av strandområde – havspåverkan

a. Avrinning

Andelen hårdgjorda ytor kan i o m förverkligandet av detaljplanen öka, för att minska de hårdgjorda ytorna på tomterna föreslås att **åsikten bör beaktas** så att detaljplanen kompletteras med följande allmänna bestämmelse: Hårdgjorda ytor inom planområdet skall undvikas. Av ytan på kvartersområde får högst 25 % av tomtens yta hårdgöras. Procentandelen beräknas inklusive byggnader.

I detaljplaneändringen ingår inget vattenområde därför **bör åsikten gällande inventering av vattenväxter inte beaktas.**

b. Marint skyddsområde

Se bemötande 4.1.3

c. Störning av fågellivet och på fladdermuspopulationer

Se bemötande 4.1.2

5.1.11 Om det av inventeringar framkommit eller framkommer att det inom detaljplanområdet finns vattensalamander och fiskvandringsled ska det framgå av detaljplanen. **Åsikten beaktas** så att det framkommer i detaljplanen om det finns vattensalamander och fiskvandringsled i området.

5.1.12 Se bemötande 2.1.6

5.1.13 Kommunstyrelsen beslöt 07.03.2022 § 23 att godkända målsättningarna för detaljplanen. Detaljplaneändringen ska följa målsättningarna därför föreslås att **åsikten inte bör beaktas.**



Som framgår av samrådsredogörelsen kommer detaljplanen att justeras till vissa delar med anledning av de framförda synpunkterna.

Den första detaljplanen för området fastställdes av Landskapsstyrelsen den 31 juli 1970. I samband med detta gjordes ett exploateringsavtal upp mellan dåvarande markägare och kommunen. Detaljplanen har sedan ändrats 1981, 1990, 2007 och 2014.

Byggnadsinspektörens förslag:

Nämnden föreslår inför kommunstyrelsen att de i samrådsredogörelsen föreslagna justeringarna av detaljplanen omfattas. När det gäller punkt 4.1.5 i samrådsredogörelsen kan konstateras att området varit exploaterat under en rätt lång tid och att någon MKB eller miljöbedömning inte behövs för de ändringar som nu görs i detaljplanen. Ett nytt avtal om markanvändningen behöver göras upp mellan Jonny Andersson/Edens stugor och Sunds kommun.

BESLUT

Nämnden beslöt enligt förslag.

**BTN § 43 Återinlösen av tomt 2 i kvarter 2 på detaljplaneområdet Prästösund.**

Nämnden besökte bostadsområdet vid föregående möte och kunde konstatera att en del slyröjning behöver göras samt att en såld tomt inte var bebyggd (BTN § 36-2023).

Tomt nummer två i kvarter 2 på bostadsområdet Prästösund på Prästö har inte bebyggts inom i köpebrevet utsatt tid. Punkt 5 i köpebrevet lyder: *Tomten ska vara bebyggd med bostadshus inom fem år från dagen då köpeavtal undertecknas. Bostadshuset ska även vara ibruktage under denna tid. Ifall tomten inte bebyggs inom fem år har kommunen återköpsrätt på tomten. Priset vid återköp är 80% av fastställt tomtpris.* Tomtpriset är 13.896,00 € vilket ger en återköpskostnad på 11.116,80 €.

Kommunteknikerns förslag:

Föreslår att nämnden inför kommunstyrelsen föreslår att tomten återköps och att ett tilläggsanslag tas upp för det.

BESLUT

Enligt förslag.

**BTN § 44 Verkholmsvägen, åtgärder i anslutning till vägunderhåll.**

Verkholmsvägen i Högbolstad är den väg i kommunen som senast blev kommunalväg. Vägplanen godkändes av kommunfullmäktige §46 år 2006. Vägen byggdes sen om till kommunalväg år 2007.

De senaste årens vinterunderhåll har slitit hårt på vägens ytskikt som delvis hamnat i diket. Detta beror i huvudsak på att det inte funnits tjäle kvar i vägen när en del av säsongens snöplogningar gjorts. Under våren 2023 blev det nödvändigt att åtgärda skadorna och utföra en del dikningsarbeten utmed vägen. Problemet finns givetvis även på andra grusvägar men skadorna har inte varit lika omfattande där. Vägens geometri är förmodligen en orsak till att plogen skär ner i vägbanans ytskikt.

Verkholmsvägen har ett fördelnings- och bärlager som efter en komplettering med 50 mm 0-32 grus är klar för ytbeläggning.

Innan vägen kan ytbeläggas behöver något avsnitt längsmed vägen kompletteras med dränering eftersom vägdike saknas där.

Om det går att ytbelägga till samma pris som för Höcklevägen i maj detta år skulle kostnaden för en ytbeläggning av Verkholmsvägen uppgå till 27.000,00 € exkl moms.

Kommunteknikerns förslag:

Nämnden diskuterar huruvida det vore ändamålsenligt att anhålla om tilläggsmedel och belägga vägen redan detta år.

BESLUT

Nämnden beslöt efter diskussion att anhålla om tilläggsmedel för ytbeläggning av Verkholmsvägen så den kan beläggas under detta års beläggningssäsong.

BTN § 45 **Delgivningsärenden**

1. Protokoll från andelsstämma Sundets vatten 9.5.2023

Ordförande Tony Ek tog upp till diskussion underhållsarbeten vid daghemmets gård.

- Lektugans dåliga skick och att någon kan skada sig på den.
- Torr kvist hänger högt upp i en tall.
- Torr gran som behöver tas bort. Går ej att fälla på vanligt vis utan det måste ske med lyftkorg/skylift så den kan kapas uppifrån i bitar.

BESLUT

Punkt 1 antecknas för kännedom.

Lektugan stängs av tills den är åtgärdad, så ingen skadar sig på den.

Granen tas bort och kvisten plockas ner när lyftkorg är på plats.



BESVÄRSUNDERVISNING

Ändring i beslut vilka hänvisar till byggnadslagstiftningen kan sökas genom skriftliga besvär hos Ålands förvaltningsdomstol (Torggatan 16) PB 31,22101 Mariehamn. Besvär skall anföras inom trettio (30) dagar från dagen då beslutet givits efter anslag.

Besvärsanvisning

Besvär skall anföras inom besvärstiden. En part anses ha fått del av beslutet sju (7) dagar efter dagen då brevet avsändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

Besvär skall anföras skriftligen. I besvärsskriften, som skall riktas till besvärsmyndigheten, skall anges

- 1) det beslut i vilket ändring söks,
- 2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas, samt
- 3) de grunder på vilka ändring yrkas
(jfr 111 §, 2 mom. i kommunallagen).

Ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller det befullmäktigade ombudet skall underteckna besvärsskriften samt uppges namn, hemkommun och postadress.

Enligt 25 § i Förvaltningsprocesslagen (FFS 586/96) skall till besvärsskriften fogas:

det beslut i original eller kopia i vilket ändring söks genom besvär,

intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller annan utredning över när besvärstiden har börjat, samt

de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Besvärsskriften skall inom besvärstiden tillställas besvärsmyndigheten.

Anvisningar om rättelseyrkande

Den som är missnöjd med ett beslut av kommunstyrelsen eller en nämnd eller en myndighet som lyder under den kan framställa ett skriftligt rättelseyrkande. Ändring i beslut

ett får inte sökas genom besvär. Ett rättelseyrkande skall framställas till det organ som fattat beslutet. Ett rättelseyrkande skall framställas inom besvärstiden. En part anses ha fått del av beslutet sju (7) dagar efter dagen då brevet avsändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

Rättelseyrkandet skall undertecknas och hemkommun och postadress uppges.

Det skall tillställas den berörda myndigheten under adress: Sunds kommun, kommunkansliet i

Björby, Norrasundsvägen 361 22520 Kastelholm eller inlämnas för diarieföring på kommunkansliet.

Rättelse får inte yrkas i beslut som endast gäller beredning eller verkställighet av beslut (KomL 112§).