



FINSTRÖMS KOMMUN

TJUDÖ BY PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLAN

Beskrivningen avser detaljplankarta som är daterad den 3 november 2023.

Detaljplanen omfattar ett 3,6 ha stort område inkluderande fastighet 6:10.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 6-8 samt strövområden.

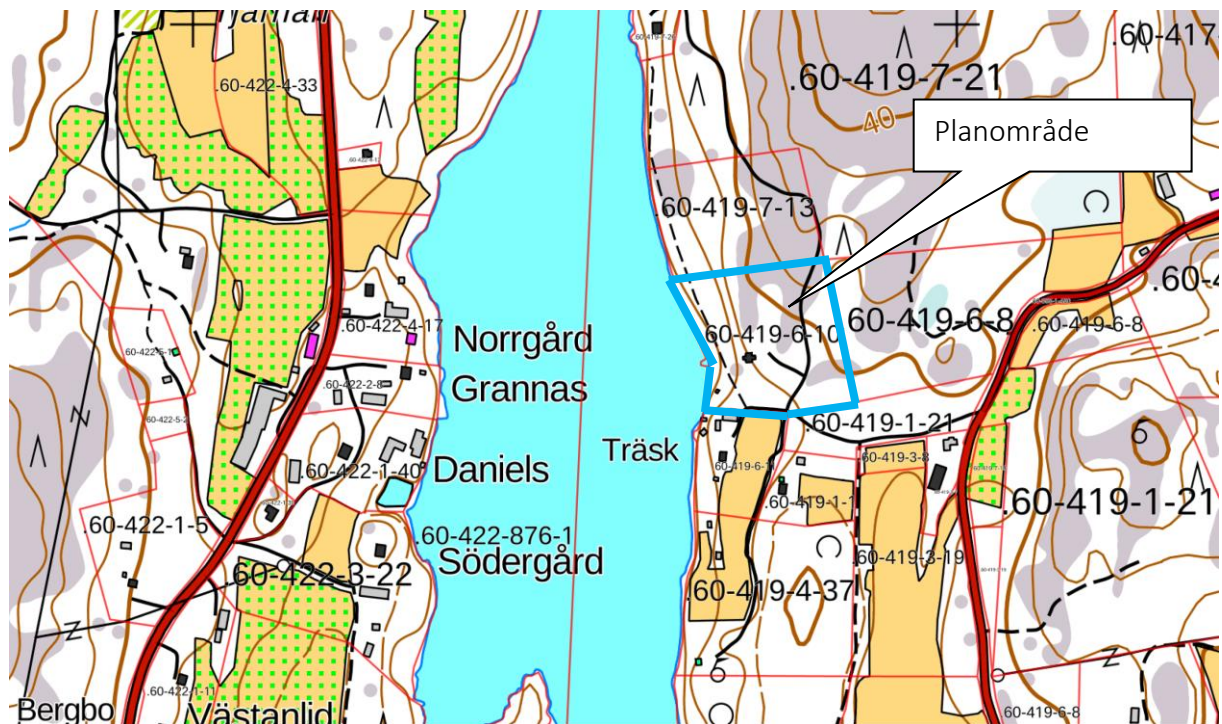


Bild 1. Utdrag ur baskartan med planområdet markerat.

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	4
4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN	
4.1 Kommunal planering	4
4.2 Byggnadsordning	4
4.3 Kommunala beslut	4
4.4 Fastighetsregister och tomtindelning	4
4.5 Byggnadsförbud	4
4.6 Baskarta	4
5. BASFAKTA	
5.1 Bebyggelse, befolkning och arbetsplatser	5
5.2 Bebyggt omgivning	5
5.3 Naturmiljö	6
5.4 Fornminnen och kulturmiljö	7
5.5 Störande faktorer	8
6. MÅLSÄTTNINGAR	9
7. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING	
7.1 Markanvändning	9
7.2 Planbestämmelserna och dess beskrivning	9
7.3 Teknisk försörjning	11
7.4 Tomtindelning och byggnadsrätt	11
7.5 Kontakter till markägare och grannar	11
8. GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER	
8.1 Genomförandet	13
8.2 Miljökonsekvenser	13
8.3 Fornlämningar och kulturlandskap	13
8.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen	13

1. HANDLINGAR

Utställningshandlingar till detaljplanen består av följande:

- Detaljplankarta 1:2000 med teckenförklaring
- Illustrationskarta 1:2000
- Denna planbeskrivning

Som bilaga till handlingarna finns:

1. Mätningsskarta från Alandia Map
2. Naturinventering
3. Utlåtande från LR

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

2.1 Planens syfte

Planens syfte är att planlägga området för småskalig boende och undervisning/turismändamål samt fastställa markanvändning, tomtindelning och körförbindelsen inom området.

2.2 Planens huvuddrag

Detaljplanen fastslår placeringen av nya tomter för boendet, allmänna byggnader och båthus. Detaljplanen fastslår användningsändamålet för området: småhusbebyggelse, allmän byggnad, strövområden och körförbindelser. Området skall anpassas till landskapsbilden samt lämna fria ytor för rekreation.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbeskrivning

Planområdet finns i norra Finström, i Tjudö vid Tjudö träsk östra strand. Området ligger 14 km norr om Godby. Idag finns infarten från Tjudövägen via Kilträskvägen. Befintliga vägförbindelserna kommer att kunna användas i framtiden för infart och intern trafik.

Terrängen stiger från Tjudö träskets medelvattenstånd ca +3 m över medelvattenståndet mot nord-ost +26 m. Området har berg synligt på flera ställen och är täckt med hållmarksskog för det mesta.

3.2 Areal

Planområdet består av fastighet 6:10, som omfattar ett 3,6 ha stort markområde.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Jenny och Michael Björklund.

4. TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Kommunal planering

Finström har ingen fastställd kommunöversikt. Området är inte tidigare planlagt. Närmaste detaljplaner finns 3,5 km mot norr, Ökens detaljplaner.

4.2 Byggnadsordning

Enligt kommunens byggnadsordning (2020) har planområdet inga specialbestämmelser.

4.3 Kommunala beslut

Kommunala beslut gällande detaljplanering av fastighet 6:10 i Tjudö by:

- Den 1 mars 2022 (SamN§33/01.03.2022) godkänner samhällsnämnden anhållan för detaljplanering, godkänner målsättningarna samt godkänner Tiina Holmberg som planläggare. Nämnden påminner att ett hörande av Finströms kommunaltekniska Ab krävs för att säkerställa överföringskapacitet i allmänna avloppsnät samt under vilka villkor man kan ansluta ytterligare bostadsområden i området.

4.4 Fastighetsregister och tomtindelning

Inom planområdet finns en fastighet, 6:10.

Tomtindelningen regleras i detaljplanen. Kvartersnummer och tomtnummer beskrivs i detaljplanen.

4.5 Byggnadsförbud

Inga byggnads- eller åtgärdsförbud finns på planområdet.

4.6 Baskarta

Baskartan har uppgjorts av Alandia Map / Benny Blomster i 2021-2022.

5. BASFAKTA

5.1 Bebyggelse, miljö, befolkning och arbetsplatser

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett egnahemshus och en liten strandbastu.

Miljö

Åkrarna söder om planområdet har i stort funnits i samma utbredning åtminstone från 1960-talet. Enligt äldre kartor (tex 1968) har skogarna varit mestadels barrskogar.

Befolkning

En familj bor inom området i dagsläget.

Arbetsplatser

Planområdet har inga arbetsplatser.

5.2 Bebyggt omgivning

Grannområdet på södra sidan består av ett gammalt lantbrukshemman och åkrar. Planområdet gränsar sig mot öst och norr till bergsbundna tallskogar. Skogstyp är karg och berget synlig på många ställen. Mot väst finns Tjudö träsik, vars vattenyta ligger på ca +4 m från medelvattenståndet i sjön.

Närmaste butikerna och kommunal service finns i Godby på 13 km avstånd. 5 fastigheter och allmänt vattenområde gränsar sig mot planområdet, se bilaga 1.

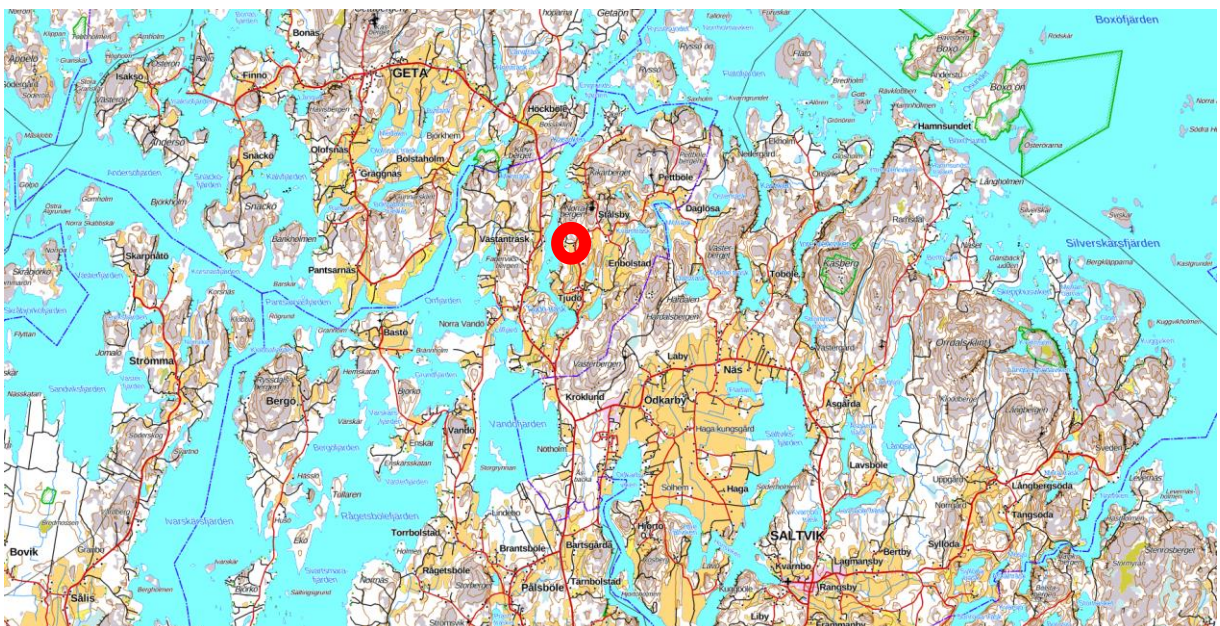


Bild 2. Lantmäteriets grundkarta med planområdet markerat.

5.3 Naturmiljö

Terrängen är varierande och till stora delar bergsbunden. Terrängen stiger 23 meter från Tjudö träsk mot högsta punkten i nord-ost. Fastighet är bebyggt med ett egnahemshus och strandbastu. På området närmast bostadshuset är grundberget framspolad, resten av området är skogbeklädd med synliga bergspartier.



Bild 3. Utdrag ur Lantmäteriets ortofoto med planområdet markerat.

Landskapsregeringens Miljöbyrå har informerats den 17 mars 2023 om kommande planläggning.

En naturinventering beställdes i februari 2022 från Faunatica Oy, se bilaga 2 Naturinventering. I naturinventeringens resultat kan läsas att stränderna representerar en skyddad biototyp (särskilt hänsynskrävande biotop enligt 11 § i landskapsförordningen om skogsvård (ÅFS 1998:86). Ett område markerades som anmärkningsvärd med naturtyp hållmarkskog.



Bild 4: Faunaticas inventeringskarta med hållmarksskog markerat.

Två arter fladdermöss observerades i samband av utredningen: nordfladdermus och mustasch- eller taigafladdermus. De observerade arterna är vanliga i hela Finland. Inom området häckade inga i hotklassificeringen omnämnda arter, EU-fågeldirektivsarter eller andra fåtaliga arter. I rekommendationerna skrivs att stränderna och hållmarskogen rekommenderas att bevaras från byggverksamhet om det i måttliga medel är möjligt.

5.4 Fornminnen och kulturmiljö

På andra sidan träsket finns byn Västanträsk, som syns tydligt i kartan från 1870-talet. Planområdet var obebyggt och täckt med hållskog.



Bild 5: Karta från 1870-talet, planområde markerat med blått.

Inom planområdet finns inga kända fornminnen eller kulturlämningar.

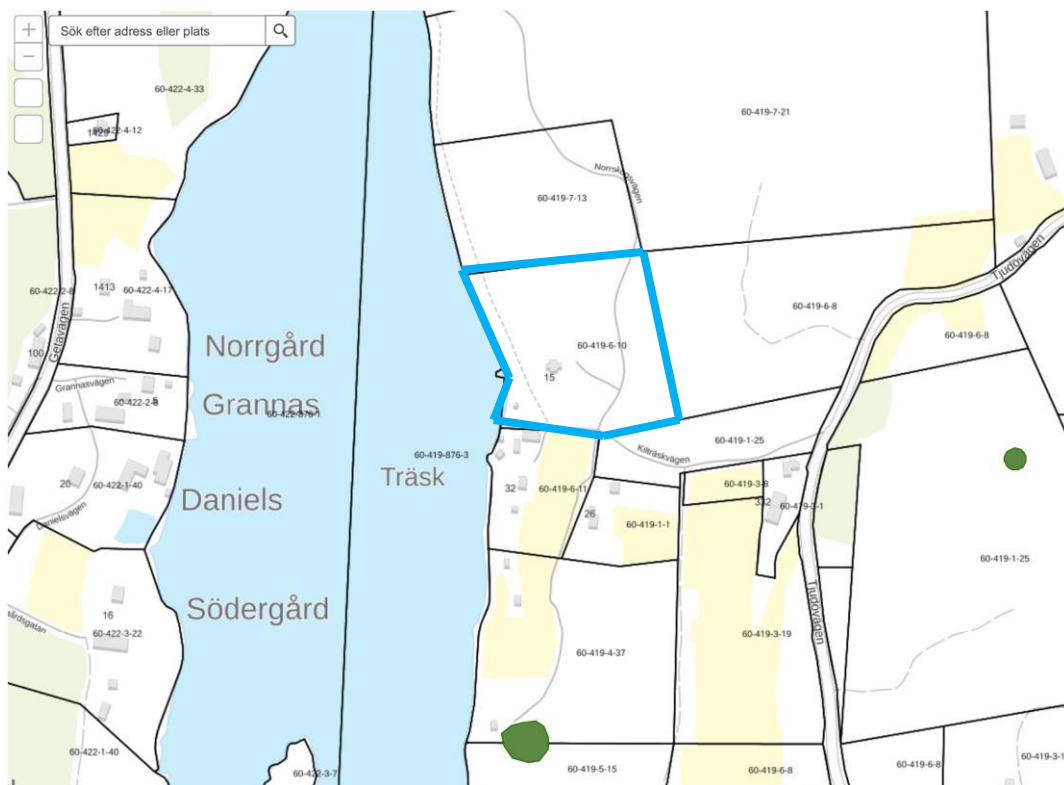


Bild 6. Utdrag ur LR fornlämningsregister. De registrerade fornminnesområden markerade med grönt och planområdet med blått.

Landskapsregeringens Kulturbyrå informerades av kommande planläggning den 17 mars 2023.

5.5 Störande faktorer

Området lämpar sig bra för småskalig boende. Området har inga störande faktorer. Området har en fungerande infartsväg via servitut.

6. MÅLSÄTTNINGAR

Den 15 mars 2022 godkände Kommunstyrelsen i Finström (KS§42/15.03.2022) anhållan om planläggning inkluderande målsättningarna för planläggningen. De fastställda målsättningarna är:

- Att området planläggs för boendeändamål på landskapsbildens villkor,
- Att ny bebyggelse anpassas till omgivningen med högst två våningar så att områdets karaktär bibehålls,
- Att stora ingrepp till terrängen som schakt eller massiva påfyllningar undviks,
- Att tillräckligt stora fri/parkområden reserveras för rekreation och lek,
- Att vägar och hårdgjorda ytor minimeras,
- Att inlämnade utlåtanden och inventeringarna tas i beaktande,
- Att befintlig infrastruktur och service utnyttjas och
- Att personer med funktionshinder beaktas i planering av nya bostadstomter.

Kommunstyrelsen konstaterade också, att fastighetsägaren för 60-419-1-21 har ställt önskemål gällande infartsväg och att dessa önskemål ska tas hänsyn till i planeringen och att möjligheter för angränsande områdenas planläggning får inte försvåras.

7. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

7.1 Markanvändning

Planlösningen baserar sig på terrängförhållanden, miljöns karaktär, naturinventeringens rekommendationer och minimering av miljöpåverkan, kommunalteknik och vägområden.

Den totala markanvändningen i detaljplanförslaget är följande:

	Areal ha	% av pl.omr
Bebyggelse (BEF, AUT)	1,48	41 %
Strövområden (US)	2,09	59 %
	3,57	100,0

7.2 Planbestämmelserna och dess beskrivning

Kvartersområde för egnahemshus och fritidsbyggnader (BEF)

Egnahemskvarteren är placerade i mitten av området och mot norra gränsen i kvarter 6 och 7. Arealen för tomter varierar mellan 1765 och 4072 m². Tomtantalet är totalt 5. På varje tomt får en bostadsbyggnad inrymmande högst två lägenheter uppföras. Tomter under 3000 kvm få ha två ekonomibygnader, tomter över 3000 kvm tre ekonomibygnader. Byggrätt är 15 % av tomtens areal och framgår i tabell i kapitel 7.4 "Tomtindelning och byggnadsrätt". Till byggrätten räknas bostadsbyggnad och alla ekonomibygnader.

Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns ska vara minst 5 meter om detaljplanen inget annat anvisar. Med grannens samtycke får en ekonomibyggnad placeras närmare gränsen. Båthus får sammanlösas med grannen. Det vinkelräta avståndet från garageport till gatuområdets gräns ska vara minst 6 meter.

På varje tomt ska minst 2 bilplatser reserveras per bostad. Vid tomtgränserna får inte finnas höjdskillnader mellan tomterna. Om grannen ger sitt skriftliga tillstånd kan dock stödmurar, slänter osv. byggas. De oobebyggda delarna av tomtområde som inte används som gångbanor eller bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick. Hårdgjorda ytor ska undvikas.

Byggnaderna ska förses med sadeltak, brutet sadeltak eller pulpettak. Takytan får användas för solceller. Fasaderna ska bestå av trä, puts eller en kombination av dessa. Byggnaderna ska utformas och färgsättas så att de smälter in i omgivningen. Det högsta tillåtna våningstalet är två.

Kvartersområde för undervisnings- och turismbyggnader (AUT-1)

Kvarteret 8 är reserverad för byggnader för utbildning, konferenser, undervisning och turism och har en areal på 1810 m². På tomten får separat strandbastu uppföras. Byggrätten för huvudbyggnaden är 270 kvm och för strandbastun 20 kvm våningsyta.

Speciell hänsyn ska tas i anpassning av byggnadskroppen till sluttning så att sprängning och påfyllning minimeras. Våningstalet II tillåter högst två våningar. Våningarna får delas till flera golvhöjder så att byggnadskroppen kan trappas enligt terrängens form och sprängning kan undvikas. Färgsättningen ska vara sådan att synligheten minskas, tex mörkgrå eller gråbrun. Takmaterialet ska vara icke-reflekterande mot sjön. Hårdgjorda ytor ska undvikas.

Byggnaderna ska förses med sadeltak, brutet sadeltak eller pulpettak. Taklutningen ska variera mellan 8 och 32 grader. Takytan får användas för solceller. Fasaderna ska bestå av trä, puts eller en kombination av dessa. Byggnaderna ska utformas och färgsättas så att de smälter in i omgivningen.

Strövområde (US)

Strövområdet täcker 59% av områdets totalareal. Arealen för strövområdet är 20.966 m². Området får underhållas och huggas så att rekreationsvärden inte försämras, tex kalhuggning är inte tillåten. På området får anläggas vägar, gångstigar, sittplatser och mindre konstruktioner som betjänar friluftsliv. Området kan också innehålla mindre konstruktioner för samhällsteknisk försörjning.

Småbåtshamn

Området har en areal på 260 kvm och får användas för områdets eget behov. Inom området får båthus, strandbod, redskapsförråd och liknande uppföras om högst 70 kvm våningsyta. Båthus får byggas mot fastighetsgränsen med grannens skriftliga samtycke och sammanlösas med likadan för södra grannen.

7.3 Teknisk försörjning

Vattenledning finns vid befintligt bostadshus och kopplingspunkten finns söder om planområdet.

Avloppslösningar ska utformas så att de inte medför näringsbelastning för träsket. Avloppslösningar byggs via enskilda reningsverk, med infiltrering enligt godkända lösningar av kommunen eller med koppling till kommunens avloppsnät på andra sidan träsket. Det utvalda alternativet redogörs vid bygglovsanhållan.

7.4 Tomtindelning och byggrätt

Inom planeringsområde finns 3 kvarter där tomterna är ordnade. Tomtindelningen och placering är visade på plankartan.

Kvarter	TomtNr	PlanBet	Areal	e-tal	B-rätt
6	1	BEF	1765	0,15	264,75
	2	BEF	2903	0,15	435,45
	3	BEF	2377	0,15	356,55
7	1	BEF	1827	0,15	274,05
	2	BEF	4072	0,15	610,8
8	1	AUT-1	1810		270
			14754		

Bild 7. Tabell om tomtstorlek, exploateringsstal och byggrätt.

7.5 Kontakter till markägare och grannar

Detaljplanen är initierat av markägarna. Planläggaren har haft aktiv kontakt med markägarna och kommunen under planeringsprocessen.

Grannar till planområdet har informerats och hörts direkt vid två tillfällen:

- Första infobrevet till grannarna skickades den 24 mars 2023 för att informera om planläggningen som ska påbörjas och för att uppmuntra grannar att ta kontakt med planläggaren med sina frågor och önskemål.
- Den 16 maj 2023 skickades ett brev med en planskiss och samma uppmuntran.

Av 6 kontaktade grannar har två kontaktat planeraren. Frågorna har handlat allmänt om planens innehåll och målsättning. Ingen av grannarna har motsatt sig detaljplanen.

8. GENOMFÖRANDET OCH KONSEKVENSER

8.1 Genomförandet

Området har planlagts på markägarnas initiativ. Eftersom marken är i privat ägo, sker exploateringen i den takten markägaren vill. Vägförbindelserna och kommunaltekniken skall vara ordnade till tomten före byggandet kan påbörjas. Området får förverkligas i flera etapper.

8.2 Miljökonsekvenser

Detaljplanens förverkligande kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan (LL om miljökonsekvensbedömning och miljöbedömning 2018:31). Detaljplanen möjliggör styckning av 5 tomter i framtiden varav en är redan bebyggt. Endast småhus tillåts, tomterna är stora, grönområden tillräckliga och ökningen av de boende handlar endast 4 familjer.

Områdets mellersta och sydvästra del är idag byggt och i bruk. Ny exploatering kommer att placeras till norra delen av området samt vid stranden. Slitaget av kvarvarande grönområden kommer att öka. På basis av boendetyper (småhus) och tomternas storlek kommer slitaget att hållas lågt.

59% av planeringsområdet består av grönområden (US). Byggnation med småhus och en allmän byggnad är anpassat till den varierande terrängen och den befintliga bebyggelsen inom och söder om planområdet.

Detaljplanen uppfyller de framlagda kraven i Jomala kommuns Strategi för dagvattenhantering. Mängden hårdlagda ytor förblir liten även med tillåten maximal exploatering. Miljöbyrå betonar i sitt utlåtande (bilaga 3) försiktighet med avloppslösningar och Tjudö träskets goda vattenkvalitet samt uppmanar kommunen att ordna kommunalt avloppsnät till området.

Naturinventeringens rekommendationer följs genom att de värdefulla biotoperna är inom US-området och hotas inte av byggnation.

8.3 Fornlämningar och kulturlandskap

Inom planeringsområdet finns inga kända fasta fornminnen.

8.4 Konsekvenser till grannar och den bebyggda omgivningen

Trafiken till området leds via Kilträsvägen enligt befintligt servitut för fastighet 6:10. Trafikmängden kommer att hållas på en rimlig nivå. Befintlig vägservitut och tillfällig parkering i mindre parkeringsfickor inom US-område kommer att räcka för den planerade verksamheten inom AUT-tomten.

Trafikökningen vid Tjudövägen kommer att vara så liten jämfört med dagens trafikmängd att den inte kan anses medföra betydande ändringar till dagsläget.

Antalet invånare kan stiga statistisk med 14 räknat med den genomsnittliga 3,5 personer per hushåll på fullbyggt område. Även om den procentuella ökningen är stor handlar det ändå om eventuella 4 nya invånare per hektar.

Belastningen av grönområden inom planeringsområdet kan förväntas öka vid byggnation av de norra tomterna. Därför rekommenderas att friluftstigar markeras och arrangeras i de centrala strövområdena för invånarnas eget bruk.

En reservering för en gemensam lekplats är markerat i den mellersta delen, inom US-område. Området kan utrustas för lek vid behov. Tomtmängd och -storlek kräver ingen gemensam lekplats i dagsläget.

I Mariehamn den 3 november 2023,

Tiina Holmberg