

Protokoll fört vid enskild föredragning

Infrastrukturavdelningen

Allmänna byrån

Beslutande

Minister

Alfons Röblom

Föredragande

PBL-ingenjör

Peter Mattsson

Justerat

Omedelbart

.....
Ärende/Dnr/Exp.

.....
Beslut

Nr 14

Ändring av delgeneralplan för centralområdet, Jomala

kommun

ÅLR 2020/579

Beslut

Landskapsregeringen beslutade med stöd av 30 § i plan och bygglagen (2008:102) för Åland att lämna utlåtande enligt följande:

Kulturbyråns utlåtande enligt bilaga 1, I120E12 jämte kartbilaga,
Miljöbyråns utlåtande enligt bilaga 2, I120E12

Vidare konstaterar landskapsregeringen att planen möjliggör bebyggelse inom redan tätbebyggt område, vilket är bra ur planeringssynvinkel.

Utanför det tätbebyggda området tillkommer nio byggrätter, varav sju byggrätter i ett tätt sammanhållet område i planområdets nordöstra hörn. Detta innebär en avvikelse från målsättningen i nu gällande delgeneralplan enligt vilken huvudregeln är att nya tomter på planområdet endast visas på områden som ska detaljplaneras. I det föreliggande förslaget till ändring av delgeneralplanen föreslås en tilldelning av en ny byggrätt per 25 hektar, vilket medför totalt 13 nya byggrätter på glesbygdsområdet. Någon konsekvensbedömning av den ökade exploateringen framkommer inte i planbeskrivningen, till exempel hur detta kommer att påverka övriga liknande generalplaner i Jomala.

Området i det nordöstra hörnet kommer tillsammans med existerande bebyggelse att bilda en helhet om nio olika tomter. Plan- och bygglagens 21 § möjliggör visserligen att det i generalplan kan anvisas att ett visst område får bebyggas utan föregående detaljplaneläggning. I lagens förarbeten har man med denna stipulation avsett att ”göra det möjligt att bygga ut mindre byaområden mera tätt utan behov av detaljplan”. Huvudsyftet har dock enligt förarbetet varit att medge ett enklare förfarande för att bygga ut stugbyar och liknande områden. Att utan fastställd detaljplan etablera ny tät bostadsbebyggelse utanför färdigt etablerade byakärnor har sannolikt inte varit lagstiftarens avsikt. Enligt landskapsregeringens åsikt torde rekvisiten för att uppgöra en detaljplan

för området i planens nordöstra hörn i enlighet med plan- och bygglagens 5 kapitel vara uppfyllda.

Någon konsekvensbedömning enligt 64 § plan- och bygglagen över de i planen föreslagna nya tomtreserveringarna framkommer inte heller i planbeskrivningen.

Landskapsregeringen konstaterar vidare att de orangefärgade tomtmarkeringarna saknar planbeteckningar jämte sammanhängande bottenfärg i plankartan. I planförklaringen för den orangefärgade ytan med fastighetsbeteckning som avslutas med ett *k* (ex 3:150/*k*) finns bestämmelser för en byggnads utformning. Motsvarande bestämmelser för de nytillkomna tomterna i planen saknas.

Landskapsregeringen konstaterar vidare att planen och samrådsförfarandet endast delgavs på kommunens offentliga anslagstavla. Landskapsregeringen förutsätter att kommunen i fortsättningen i god tid delger landskapsregeringen handlingarna i samtliga faser av planprocessen.

Motivering

Planförslaget berör landskapets förvaltning såsom övervakande myndighet över planläggningsväsendet. I beredningen av ärendet har kultur-, miljö- och vägnätbyrå hört, varav miljöbyrå och kulturbyrå inkommit med utlåtande

Bakgrund

Jomala kommun har den 20.1.2020, genom kommunens elektroniska anslagstavla kallat till samråd gällande en föreslagen ändring av delgeneralplanen för centralområdet i Jomala kommun. Skriftliga synpunkter ska vara kommunen tillhanda senast 21 februari 2020. Planändringen gäller i huvudsak tilldelning av nya s.k. glesbygdsbyggrätter. Totalt tilldelas 13 stycken nya byggrätter varav tio stycken är synliga i planen.

Tillämpade lagrum

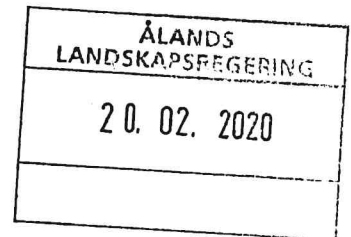
Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland



Dokumentnamn	Nr	Sidnr
UTLÅTANDE	56 U3	1 (4)
Datum	Dnr	
18.2.2020	--	

Infrastrukturavdelningen härst.
Peter Mattsson

Postat 18. 02. 2020



Hänvisning
ÅLR 2020/579

Kontaktperson
Antikvarie Daniel Anderberg/
Antikvarie Pia Sjöberg

Ärende
**UTLÅNDE RÖRANDE DELGENERALPLANÄNDRING
FÖR DALKARBY, HINDESRBÖLE ENSTAKA
HEMMAN, INGBY, JETTBÖLE, PRESTGÅRDEN SAMT
DEL AV MÖCKELÖ BY, JOMALA KOMMUN.**

Ärende

Ålands landskapsregerings infrastrukturavdelning, allmänna byrån, har den 24.1.2020 begärt utlåtande inför delgeneralplaneändring av Jomala centralområde. För kulturbyråns del berör anhållan uppgifter om i lag fredade fasta fornlämningar och byggnader samt skyddsvärda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer.

Kulturbyrån har granskat det framlagda planförslaget ur kulturmiljömässigt samt arkeologiskt hänseende och relaterat dem till den gällande delgeneralplanen.

Utlåtande

Nedan redogörs för det befintliga underlagsmaterialet för planområdet. Utlåtandet tar upp läget för det arkeologiska kulturarvet samt i punktform påpekar korrigeringar som bör göras i planbeteckningarna vad gäller den bebyggda kulturmiljön.

Fasta fornlämningar och fornlämningsmiljöer

Kulturbyrån konstaterar att utformningen av en delgeneralplan stipuleras i 2 kap i Plan- och byggförordning (2008:107) för landskapet Åland (PBF). I den framgår det av 6 § att en generalplan ska upprättas i skala 1:5 000 – 1:20 000.

Det framlagda planförslaget är upprättat i skala 1:10 000. Kulturbyrån konstaterar att underlagsmaterialet som planförslaget bygger på i stor utsträckning baseras på markeringar som är gjorda på grundkarta som haft skalan 1:20 000, vilket gör att de inte kan räknas som tillämbart vid

den framlagda delgeneralplaneändringen. Av de kända fornlämningarna i planområdet är endast fem inmätta med modern mätutrustning och upprätthåller en tillämpbar exakthet.

De föreslagna fastigheterna vid Nybovägen, som i planförslaget markeras med rödstreckad yta och beteckningen 2:17 samt 6:4, ligger i ett område som är täckt av så kallade kalkgropar. Kalkgropar är spår av kalkbrytning som skedde under 1700- och 1800-talet. Då området inte inventerats i samband med framarbetandet av tidigare generalplaner har inte heller dessa lämningar tagits hänsyn till i delgeneralplanen över centralområdet.

Med bakgrund i detta konstaterar kulturbyrån att en arkeologisk inventering behöver genomföras, framförallt i de områden som är markerade L, LJ och LÅ i planförslaget. Detta för att uppnå den exakthet som ställs i 19 § 2 momentet i Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland (PBL). Förslag på områden som behöver inventeras presenteras i kartbilaga 1.

Kulturmiljö

Det nu framlagda planförslaget innehåller inga ändringar för kulturmiljöns del jämfört med gällande plan. Däremot innehåller den gällande generalplanen en del felaktigheter som behöver korrigeras. Följande synpunkter gäller alltså såväl gällande plan som det nu utställda planförslaget (nedan gemensamt benämnda ”planen”):

1. Användningen av områdesbeteckningarna rött rutnät (”Gårdsmiljö eller bebyggelse som bildar värdefull miljöhelhet”) och svart rutnät (”Område som är värdefullt med tanke på bybilden och ska bevaras”) är inte konsekvent.

Områdesbeteckningen svart rutnät innehåller närmare bestämmelser om värdefulla byggnader/byggnadsgrupper märkta med k. I planen omfattar dock denna beteckning ett område med i huvudsak odlingsmark, vattenområden och naturreservat. På området finns knapp några byggnader överhuvudtaget och byggnader med liten k-beteckning saknas helt. Områdesbeteckningen används alltså helt felaktigt på det markerade området.

Områdesbeteckningen rött rutnät är problematisk, eftersom den i planbestämmelsen inte särskiljer de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från övriga byggnader på området. Bestämmelserna om värdefulla byggnader/byggnadsgrupper märkta med litet k hör samman med denna områdesbeteckning snarare än med områdesbeteckningen svart rutnät.

2. *Planbeteckningen litet k* är nu framställd på ett sätt som ger sken av att endast bostadshusen har kulturhistoriskt värde, trots att planbeskrivningen som koden hänvisar till upptar flera gårdsbyggnader. Den svarta fyrkanten som koden länkar till bör flyttas till en obebyggd punkt på fastigheten, för att tydliggöra detta.

3. *Mangårdsbyggnaden på Backas 6:13* har markerats med beteckningen k5, trots att den inte har pekats ut i kulturmiljöinventeringen. Troligen har den felmarkerats i stället för båtsmanstorpet på Fridhem 3:44. Den felaktiga beteckningen k5 för Backas 6:13 bör lyftas av och i stället knytas till Fridhem 3:44. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om objektet ur museibyråns inventeringsrapport 2011.
4. *Bostadshuset på Prästgården 1:9 (Jomala prästgård)* har markerats med stor K-beteckning ("Byggnad som är skyddad med stöd av 14 kap 5 § 1. mom kyrkolagen samt 20 § 4. mom i PBL för landskapet Åland. Koden hänvisar till planbeskrivningen."). Planbestämmelsen är dock felaktig eftersom byggnaden inte är skyddad enligt kyrkolagen. Planbeteckningen stort K bör utgå och ersättas med litet k för gårdsmiljön som helhet.
5. *Kyrkstallet och förrådet norr om kyrkan på fastigheten Prästgården 1:9* har inte k-märkts i enlighet med museibyråns rekommendationer 2011. Dessa har stora kulturhistoriska värden och bör betecknas med litet k i plan.
6. *Objekten k8 (Klockartorpet 2:6) och k13 (Berghyddan 3:27)* har minskat i autenticitet på ett sätt som inte motiverar beteckning med lilla k. Planbeteckningen bör lyftas bort för dessa objekt.

I övrigt har kulturbyrån inga synpunkter på gällande eller utställd delgeneralplan för den bebyggda kulturmiljöns del.

Motivering

Arkeologiskt kulturarv

Kulturbyrån konstaterar att den arkeologiska undersökningsverksamheten regleras i Landskapslag (1965:65) om fornminnen (nedan fornminneslagen). Ändring av delgeneralplan över byarna Dalkarby, Hindersböle enstaka hemman, Ingby, Jettböle, Prestgården samt del av Möckelö by, Jomala kommun föranleds av offentligt rättsligt samfunds initiativ och gäller ändring av markanvändning.

Kulturbyrån påminner att planläggaren enligt 13 § i fornminneslagen i god tid ska utreda om fast fornlämning kommer att beröras.

Fasta fornlämningar är enligt 1 § i fornminneslagen skyddade från alla ingrepp, och det är utan tillstånd förbjudet att gräva ut, ändra, skada, ta bort eller på annat sätt rubba en fast fornlämning eller täcka över den.

Kulturbyrån förutsätter med stöd av 30 § i PBL och 8 § i PBF att byrån ges tillfälle att yttra sig skriftligen om ett utkast till den beredda delgeneralplanen innan planen ställs ut. Syftet med detta hörande är att förbättra beslutsunderlaget och ge kulturbyrån en möjlighet till att bidra till hållbar utveckling av markanvändning i

området. Då denna delgeneralplansändring är av mindre omfattning, har kommunen valt att ställa ut planförslaget utan att först ha inhämtat sakkunnigutlåtande och uppdaterat bakgrundsmaterial av landskapsregeringen.

Kulturbyrån konstaterar att det arkeologiska underlaget inom planområdet dels utgörs av den av information som tagits fram vid fornminnesinventeringen på 1970-talet, dels av kompletterande uppgifter vid revidering av planer samt framtagande av detaljplaneområden. En inventering av planområdet skulle ge en täckande bild över området, samt tillgodose den lägesbeskrivning över fornlämningarnas läge på ett sådant sätt att de uppfyller de lagstadgade kraven på exakthet.

Kulturbyrån konstaterar att framtagande av delgeneralplan ska följa de för planläggningen enligt 1 § i PBL stadgade kraven på reglerande av markanvändning där en hållbar utveckling där de estetiska och kulturhistoriska värdena inte påverkas mer än vad som är nödvändigt.

Kulturmiljö

Planområdet kulturmiljöinventerades av museibyrån 2011 i samband med det då pågående generalplanarbetet. Vid inventeringen listades 22 objekt och fem områden med stort kulturhistoriskt värde, varav sammanlagt 40 byggnader pekades ut som särskilt värdefulla, motsvarande K/k-märkning. Dessa har i huvudsak beaktats i gällande planförslag.

Eftersom snart tio år har passerat sedan inventeringen 2011 har inventeringen uppdaterats och rekommendationerna reviderats. Felaktiga planbeteckningar och -bestämmelser bör korrigeras i enlighet med bestämmelserna för generalplan i PBL.

Tillämpade lagrum

1 och 13 § Landskapslag (1965:9) om fornminnen

1, 11, 12, 17–20 och 30 § Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland

6 och 8 § Plan- och byggförordning (2008:107) för landskapet Åland
14 kap 2 och 5 § Kyrkolag (FFS 1993/1054)

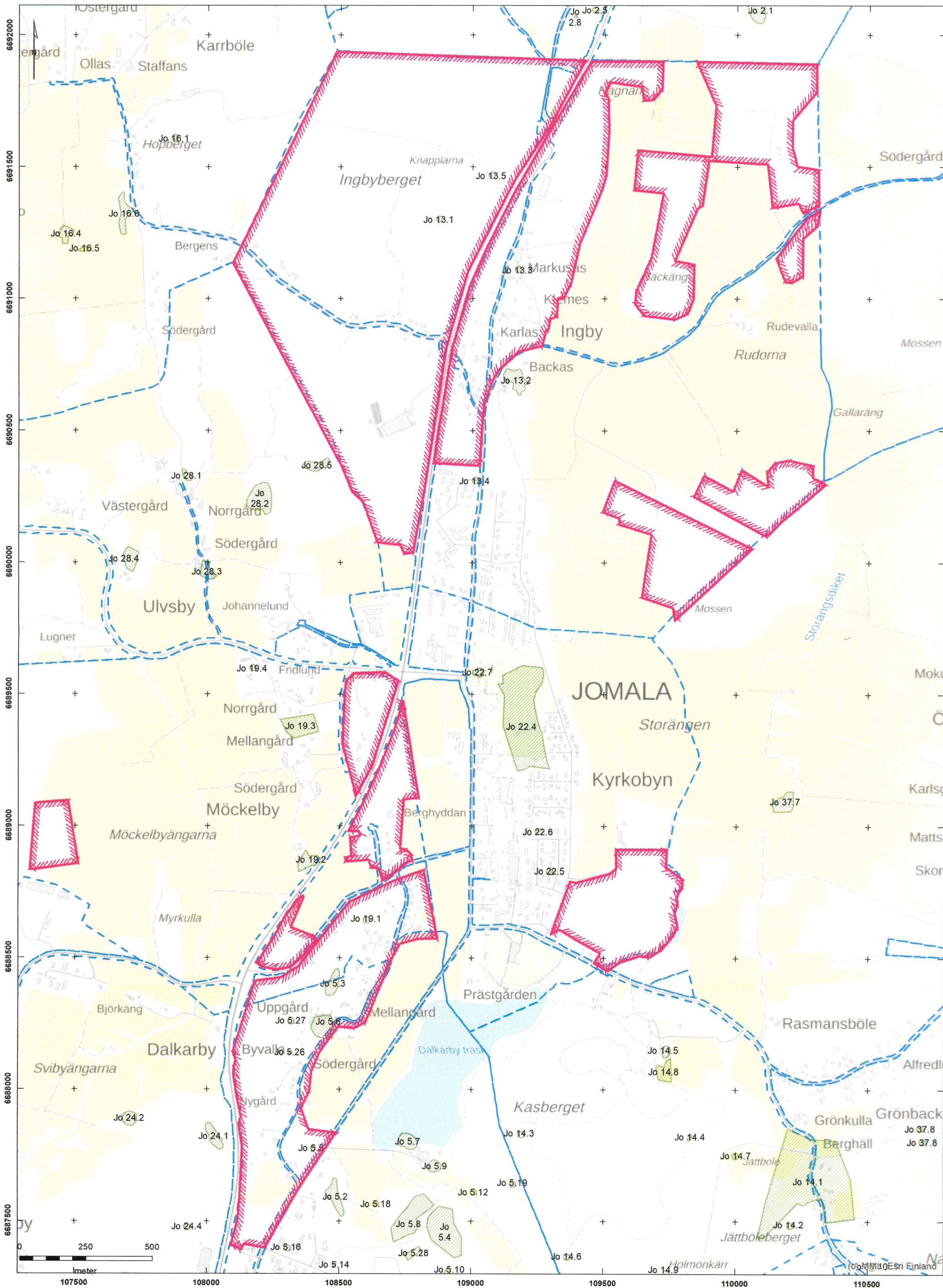
Enhetschef


Mikko Helminen

Antikvarie


Daniel Anderberg

Kartbilaga 1. Utlåtande 56 U3
Röd linje markerar områden i behov av arkeologisk inventering.
Grönskräfferade områden markerar sedan tidigare kända fasta fornlämningar.



Postat 20. 02. 2020

Dokumentnamn
BREVNr
30 S4Sidnr
1 (2)Datum
19.2.2020

Dnr

ÅLAND
LANDSKAPSRE

20. 02. 2020

Infrastrukturavdelningen
Härst

Hänvisning

Förslag till ändring av delgeneralplan, ÅLR 2020/579

Kontaktperson

Naturvårdsintendent Maija Häggblom

Ärende

**UTLÅTANDE OM FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV
GENERALPLANEN FÖR CENTRALOMRÅDET I
JOMALA KOMMUN**

Miljöbyrån bedömer förslaget på ny delgeneralplan som till vissa delar olämpligt ur naturvårdssynpunkt. Följande orsaker ligger till grund för denna bedömning:

- De huvudsakliga problemen med delgeneralplanen ur naturvårdssynpunkt gäller tomterna och byggrätterna i den nordöstra delen av området, 2:15, 2:17, 6:4 och 4:50. Området besitter höga naturvärden på grund av hög kalkhalt i jordmånen och kan därför inte anses lämpligt för exploatering för bostadstomter. Det finns bland annat dokumenterade förekomster av direktivarten guckusko (*Cypripedium calceolus*) (dokumenterade 2019) i området men det är troligt att även andra skyddsvärda arter förekommer här. Området bör inte bebyggas ytterligare utan bör snarare skyddas. Guckusko är en särskilt skyddad art i enlighet med LF (1998: 113) om naturvård.
- De ovan nämnda tomterna bryts ut ur skogsskiftet i stället för att planeras i redan exploaterade områden. Bebyggelse leder till habitatfragmentering och att områdets naturvärden minskar, detta leder till mindre hinder för framtida exploatering och att områdets särart på sikt helt kan gå förlorad. Skogen har inte inventerats och utgör troligtvis en grön korridor för flera djurarter.
- Den planerade tomten 4:50 är ytterst olämplig; den befinner sig på en känd fyndplats för den sällsynta hotade och särskilt skyddsvärda arten flugblomster (*Ophrys insectifera*). Flugblomster är en art som inte bara är sällsynt utan som också är globalt minskande och på sikt riskerar att helt dö ut. Området

som tomten ligger i och gränsar till har flera gamla kalkbrunnar som gynnar orkidéarter som denna. Bebyggelse kommer inte kunna uppföras här utan att flugblomstret försvinner och hela ängsområdet bör omfattas av restriktioner i enlighet med LL (1998:82) 15 §.

- Områden i kartan med särskilt skyddsvärda arter (t.ex. spåstistel, guckusko m.m.) bör märkas ut och få sin skyddsstatus utmärkta i planerna för att minska risken för att dessa arter försvinner i framtiden.
- Generellt riskerar Jomala slättens landskapsbild påverkas negativt om ökad bebyggelse medges.
- Samtliga områden som planeras bör också inventeras för att inte riskera skada på särskilt skyddsvärda arter eller biotoper. Detta nämns i beskrivningarna och det är viktigt att inventeringarna är tillräckligt omfattande och att de görs innan exploatering av någon form sker.
- Gällande de nya byggrätterna i Möckelby går det inte att ge ett utlåtande eftersom de inte är utsatta på kartan.
- Någon bedömning av byggrätterna i västra Ingby (2:17) låter sig inte göras på grund av brist på inventering, men området förefaller inte vara lika känsligt som östra Ingby gällande sin flora. Direktivarten hasselsnok (*Coronella austriaca*) förekommer dock i området och denna art bör ges särskild hänsyn, då den är särskild skyddsvärd enligt LL (1998:82) och en endemisk art för Åland i Finland.
- Positivt är att utökning av tomter på flera ställen har placerats i anslutning till redan befintlig bebyggelse och infrastruktur.

Naturvårdsintendent


Maija Häggblom