

## ECKERÖ KOMMUN

### BESKRIVNING ÖVER UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN FÖR LANTBRUKS- OCH FORNMINNDESOMRÅDE SAMT DEL AV OMRÅDE FÖR TURISTANLÄGGNING OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR CAMPINGOMRÅDE SAMT DEL AV OMRÅDE FÖR TURISTANLÄGGNING I KYRKOPY BY OCH ÖVERBY BY I ECKERÖ KOMMUN.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 22 juni 2020.

**Områdesbestämning:** Upphävande av detaljplan för lantbruks- och fornminnesområde samt del av område för turistanläggning. Ändring av detaljplan för campingområde samt del av område för turistanläggning. Genom detaljplaneändringen ändras lantbruksområde till strövområde samt gränsen för kvartersområde för stugby och semestercentra.

**Lägesbestämning:** Området, uppdelat på fem delområden, ligger i Kyrkoby by (403) och i Överby by (408). Detaljplanen för område 2-5 upphävs i sin helhet. Områdets totala areal är ca 119,2 ha.



Översiktsskarta över planområdet.

## **1. BASFAKTA**

### **1.1. Planeringsituation**

#### 1.1.1. Generalplan eller motsvarande

På planområdet finns ingen antagen generalplan eller delgeneralplan.

#### 1.1.2. Detaljplan

Området är detaljplanerat. Detaljplan enligt BL § 103 mom. 2 för RN:o 2:24, del av RN:o 8:7 omfattande område 1,2,3 i Kyrkoby samt för RN:o 5:38 och 8:20 i Överby i Eckerö. Betecknat område 4 och 5. Detaljplanen är fastställd av landskapsstyrelsen den 3.8.1992.

Område 1 gränsar delvis till detaljplanerat område i norr, del av Kråkskär, och i söder.

#### 1.1.3. Byggnadsordning

I kommunens byggnadsordning, som godkändes av kommunfullmäktige den 7 mars 1985 och fastställdes av landskapsstyrelsen den 22 juni 1989, finns inte några specialbestämmelser som gäller för planområdet.

#### 1.1.4. Fastighetsregister

Inom område för detaljplan ligger fastighet Dammen 8:9, Campen 8:13, del av Augustborg 4:7, Pellas 8:8, Fasanrike 8:15 i Kyrkoby by samt Erkes-Skogsskiftet 5:38, Svedlandsskogen 8:20 och del av Sveden 1:38 i Överby by.

#### 1.1.5. Byggnadsförbud

På området råder inte byggnads- och åtgärdsförbud.

#### 1.1.6. Baskarta (bilaga 1)

Baskartan för område 1 är uppgjord av Alandia Map i juni 2019. Baskartan för område 2-5 är lantmäteriverkets registerkarta från mars 2020.

### **1.2. Markägande**

Planområdet är dels i privat ägo och dels i aktiebolags ägo.

### **1.3. Befolkning och arbetsplatser**

Planområdet är bebyggt på det planlagda området längst i nordväst, den västra delen av område 1, där bebyggelsen detaljplanerats. Till övriga delar är området planlagt så att det inte är möjligt att bygga på område 2-5.

På det bebyggda området finns idag turistanläggningen Eckerö Camping & Stugor. Området är bebyggt med totalt drygt 20 uthyrningsstugor och servicebyggnader. Inom planområdet finns ingen fast bosättning. Inom området finns arbetsplatser.

### **1.4. Bebyggd omgivning**

Planområdets område 1 gränsar i norr till detaljplanerat område för turismnäring och söder om område 1 är området planerat som strövområde.

El- och vattenledningar finns inom planområdet.

Närmaste affär ligger i Frebbenby by, affären fungerar även som ombud till posten.

Annan service som bibliotek, grundskola (Eckerö skola) finns i Storby by.

Kommunens administrativa centrum ligger i Överby by.

### 1.5. **Naturmiljö**

Planområdet har använts för uthyrning av stugor, camping och rekreationsområde i form av lantbruksområde och golfbana.

Terrängen på område 1 är relativt plant, inga branta partier och inga särskilt kuperade delar finns på område för detaljplanerändringen.

Merparten av stugorna är placerade på norra sidan om Skaguddsvägen dvs på de lägre partierna av området. Några stugor är placerade på den södra sidan om Skaguddsvägen och är därmed placerade på den del av området som hör till de högre partierna. Kring de befintliga stugorna växer det några lövträd.

### 1.6. **Särdrag och skyddsobjekt**

Inom planområdet finns idag inga kända skyddade arter eller kulturhistoriskt värdefulla objekt. Inom område där detaljplanen upphävs finns kända fornlämningar. Fornlämningarna är skyddade enligt LL om fornminnen.

### 1.7. **Störande faktorer**

Störande faktorer inom eller i planområdets närhet har inte konstaterats.

## 2. **MÅLSÄTTNINGAR**

Målsättningarna för detaljplaneändringen är följande:

- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse och terrängförhållanden,
- Att kvartersområdet kompletteras med ett kvarter där det finns möjlighet att, förutom fritidsbebyggelse, bygga året runt boende.
- Att komprimera och flytta kvartersområde, så att bebyggelsen blir mera samlad.
- Att området ska bli en fungerande helhet vad det gäller utnyttjande av markområdet,
- Tomterna ansluts till kommunalt vatten.
- Tomternas byggnadsyta ska vara minst 30 m från strandlinjen.
- Fasadmaterialet ska bestå av trä. Bastubyggnad får uppföras i stock.
- Högst 50 % av området planeras som kvartersområde.
- Byggnadernas höjd regleras så att bebyggelsen på ett naturligt sätt smälter in i omgivningen.
- Delar av detaljplanen som inte har förverkligats, eller har en från detaljplanen avvikande markanvändning, bör upphävas.

## 3. **UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN**

Syftet med upphävandet av detaljplanen är, att detaljplanen inte har förverkligats. Dessutom är planbestämmelserna föråldrade. Eftersom markanvändningen inte överensstämmer med gällande plan, bör detaljplanen för område 2-5 samt del av område 1 upphävas.

#### 4. DETALJPLANEÄNDRINGEN OCH DESS MOTIVERING

Genom detaljplaneändringen och upphävandet av del av detaljplanen är den totala markanvändningen, areal i hektar, på planområdet följande:

	Gällande detaljplan	% av planomr.	Ny detaljplan	% av planomr.
Kvartersområde för camping (BC)	2,48	2,1	-	-
Kvartersområde för turistanläggning (BFU)	22,43	18,8	-	-
Kvartersområde för stugby och semestercentra (BC, BC-1)	-	-	13,78	11,6
Kvartersområde för stugby och semestercentra där åretruntboende är tillåtet (BCE)	-	-	0,98	0,8
Fornminnesområde (SF)	1,40	1,2	-	-
Campingområde (UC)	-	-	2,74	2,3
Lantbruksområde (LU, LUS)	92,93	77,9	-	-
Frilufts- och strövområde (US, US-1)	-	-	20,97	17,6
Område utan detaljplan	-	-	80,77	67,7
	119,24	100	119,24	100

Enligt planförslaget finns två kvarter för stugby och semestercentra (BC och BC-1) och ett nytt kvarter för stugby och semestercentra där åretruntboende också är tillåtet (BCE). Två kvarter är placerade så att Skaguddsvägen tangerar kvarteret eller så att vägen går igenom kvarteret. Det tredje kvarteret är placerat längre österut och nås via en körförbindelse som inte är byggd ännu.

##### Kvartersområde för stugby och semestercentra (BC, BC-1)

Kvartersområdet är indelat i två kvarter 10 och 11. Inom kvarteren finns ingen tomtindelning.

Inom kvarter 10 finns drygt 20 stugor och servicebyggnader. Kvartersområdet har justerats så att de befintliga stugorna ligger innanför kvartersområdets byggnadsyta. Byggnadsytan är placerad minst 30 meter från strandlinjen.

Justeringen av kvarterets gräns har gjorts så att det finns en möjlighet att bevara och renovera de befintliga stugorna. Inom kvarter 10 får uppföras högst 40 stugor som får vara högst 70 m<sup>2</sup> våningsyta. Byggnads höjd från medelmarknivå till taknock får ej överstiga 6,0 m. Utöver detta får servicebyggnader uppföras.

Inom kvarter 11 är en byggnad under uppförande. I övrigt finns ingen bebyggelse. Kvartersområdets gräns har justerats och flyttats mera mot både norr och väster mot Skaguddsvägen, dock så att byggnadsytans gräns är minst 30 meter från strandlinjen. Inom kvarter 11 får uppföras högst 10 stugor á 150 m<sup>2</sup> våningsyta, och mindre konstruktioner som betjänar områdets användning. Byggnadernas höjd från medelmarknivå till taknock får ej överstiga 8,0 m. Byggnaderna inom kvarteret får vara i högst 1½ våning.

##### Kvartersområde för stugby och semestercentra där året boende också är tillåtet (BCE)

Kvarter 12 kan delas i högst fyra tomter. Indelningen på kartan är en riktgivande tomtindelning. Inom kvartersområdet får uppföras högst fyra fritidshus/egnahemshus samt en ekonomibyggnad/garage per fritidshus/egnahemshus. Byggnadsrätten per tomt är 150 m<sup>2</sup> våningsyta. Byggnadernas höjd från medelmarknivå till taknock får inte överstiga 8,0 meter. Byggnaderna inom kvarteret får vara i högst 1½ våning.

##### Campingområde (UC)

Campingområdet är ca 2,74 ha och ligger i planområdets nordvästra del. Inom området får placeras servicebyggnader med en sammanlagd våningsyta om högst 150 m<sup>2</sup>.

### Friluft- och strövområde (US, US-1)

Friluft- och strövområdet är uppdelat så att det på friluftsområdet söder om Skaguddsvägen får anläggas friluftsstigar och motionsbanor samt mindre konstruktioner som betjänar friluftslivet. Detta gäller US-området.

På US-1-området norr om Skaguddsvägen, visas en byggnadsyta där en bastubyggnad om högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta får uppföras. Bastubyggnadens höjd från medelmarknivå till taknock får ej överstiga 4,5 m. På US-1-området får förutom friluftsstigar och motionsbanor uppföras mindre konstruktioner som betjänar friluftsliv såsom klädhytter, redskapsbodar, båttramp och bryggor.

För hela planområdet gäller även följande bestämmelser:

1. Obebyggda delar av tomtområde som inte används som gångbanor eller för bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick.
2. Hårdgjorda ytor inom planområdet ska undvikas.
3. Byggnadernas utvändiga färgsättning ska vara enhetlig och harmoniera med landskapet. Förslag till färgsättning inlämnas till byggnadsnämnden som fastställer färgsättningen.
4. Inom samma BC-område bör grupper av byggnader ha enhetlig taklutning. Fasadmaterial ska bestå av trä. Stock är endast tillåtet vid byggande av bastu.
5. På takytor som är synliga från havet ska användas ett icke reflekterande material.
6. Grundläggning, VA-dragningar etc. ska göras med minsta möjliga miljöpåverkan på naturen samt i samråd med kommunen. Avfallshantering ska skötas enligt kommunens direktiv för glesbebyggelse.

### Kommunalteknik

På området finns kommunalt vatten. El finns inom området. Telefonledningar finns inom området, klara att koppla in. Fiber är under planering.

Befintliga avloppslösningar har varit av olika slag. Från vissa stugor leds svartvattnet till slutna tankar och gråvattnet infiltreras. Till de nyaste stugorna används minireningsverk. I kvarter 12 ska minireningsverk användas. På sikt ska hela området ändras så att minireningsverk används.

Dagvatten från egna byggnader bör tas om hand på egen tomt och hårdgjorda ytor bör så långt som möjligt undvikas.

## **5. KONSEKVENSER**

### Konsekvenser av upphävande av detaljplanen

Efter upphävande av detaljplanen är markområdet oplanerat och Plan- och bygglagen samt kommunens byggnadsordning gäller för området.

### Naturmiljö

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga stugor, egnahemshus alternativt fritidshus på kvartersområdet. Jämfört med områdets tidigare användning har användningsalternativen blivit flera. Kvartersområdet har minskat i jämförelse med gällande detaljplan. Förverkligas planen till alla delar ökar bebyggelsen inom området. Ett förverkligande ökar troligtvis antalet boende, trafiken och ”trycket” på kommunaltekniken. Detaljplanen kan i viss mån påverka befintligt växt- och djurliv inom eller i närheten av området. Detaljplanen förväntas däremot inte påverka miljön nämnvärt.

### Landskapsbild, kultur- och boendemiljö

Detaljplanen innebär inte någon större ändring i naturmiljön eftersom området är använt som stugbyområde och de befintliga byggnaderna är byggda på det område som bildar kvartersområde. Kvarter 11 och 12 har tidigare inte varit bebyggda områden och därför gör nya byggnader i kvarteren intrång på oexploaterade områden.

På området finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, kulturmiljö eller landskapsbild. I det direkta grannskapet finns inte heller sådana byggnader så att den framtida bebyggelsen måste anpassas till kulturmiljön.

Detaljplanen kan innebära ändringar i boendemiljön. Detta eftersom området tidigare endast tillåtit bebyggelse för uthyrning och nu finns det möjlighet att även bygga bostäder för åretruntboende.

### Samhällsekonomiska och sociala konsekvenser

Vad det gäller samhällsekonomiska konsekvenser kan konstateras att det vid förverkligande skedet kan skapas nya arbetsplatser i kommunen, detta gäller även senare eftersom området används för stugby och semestercentra. Samtidigt ges möjlighet för flera att få sitt boende, åretrunt, i närheten av vattenområde. Socialt kan ändringen av detaljplanen ha en positiv inverkan på de sociala konsekvenserna.

## **6. GENOMFÖRANDE**

Förverkligande av detaljplaneändringen sker i privat regi.

Upphävande av detaljplanen föranleder inga nya investeringar för kommunen. Inget behov av nya planläggningsavtal finns.

Mariehamn den 22 juni 2020.

Åsa Mattsson  
Planläggare