

ECKERÖ KOMMUN

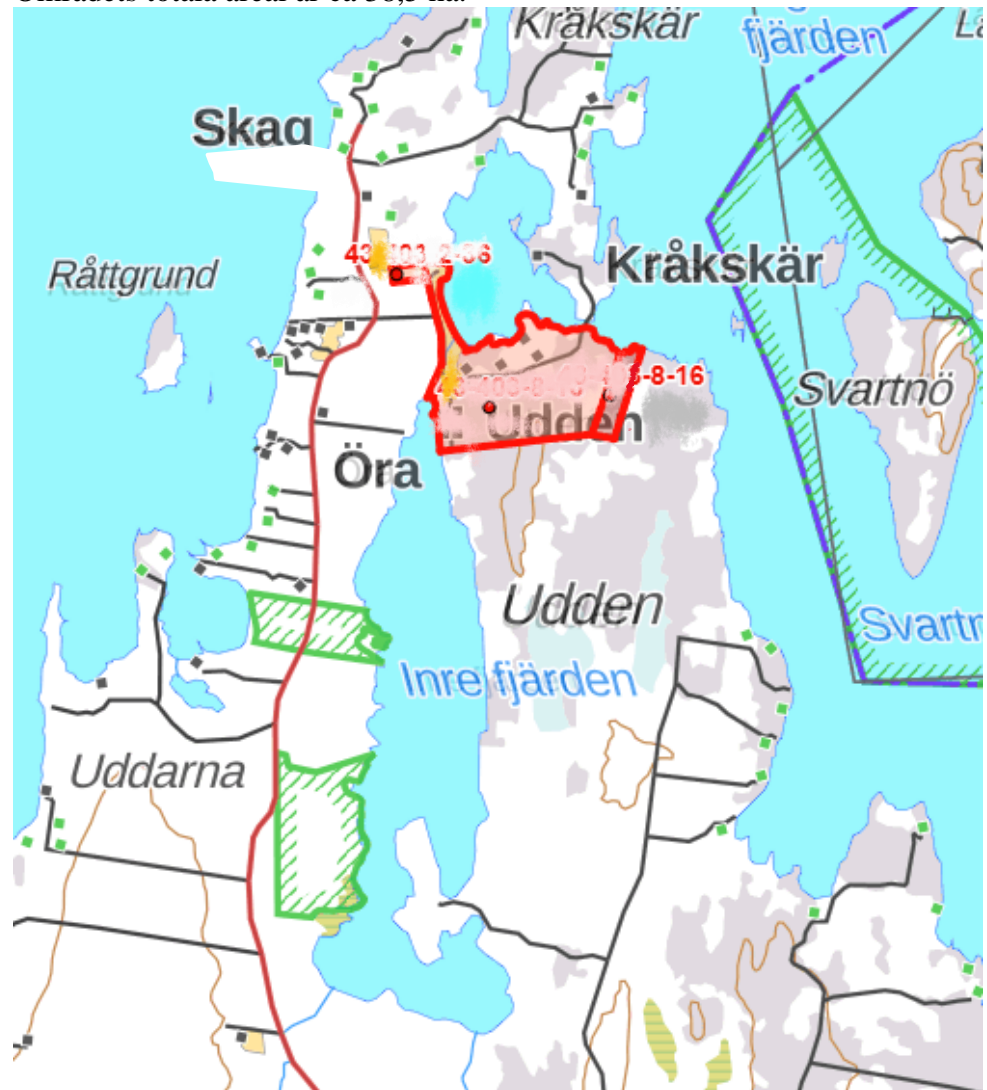
BESKRIVNING ÖVER ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR CAMPING-, FRILUFTS- OCH STRÖVOMRÅDE SAMT DEL AV OMRÅDE FÖR STUGBY OCH SEMESTERCENTRA I KYRKUBY BY (403) I ECKERÖ KOMMUN.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 17 november 2024.

Områdesbestämning: Ändring av detaljplan för camping-, friluft- och strövområde samt del av område för stugby och semestercentra i Kyrkoby by (403) i Eckerö kommun.

Genom detaljplaneändringen förstoras kvarter 10, ändras del av campingområde till campingområde där stugby och semestercentra får byggas och kvarter 11 ändras till kvartersområde för stugby och semestercentra där åretruntboende tillåts.

Lägesbestämning: Området ligger i Kyrkoby by (403) i Eckerö kommun. Områdets totala areal är ca 38,5 ha.



Översiktskarta 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. Upphävande av detaljplan för lantbruks- och fornminnesområde samt del av område för turistanläggning. Ändring av detaljplan för campingområde samt del av område för turistanläggning. Detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige 17 december 2020 § 100 och beslutet har vunnit laga kraft den 28 januari 2021.

1.1.3. Byggnadsordning

I kommunens byggnadsordning, som antogs av kommunfullmäktige den 18 februari 2021, § 6, finns inte några specialbestämmelser som gäller för planområdet.

1.1.4. Fastighetsregister

Inom område för detaljplanen ligger fastighet Björkhagen 2:36, Campen 8:13 och Havscampen 8:16 i Kyrkoby by.

1.1.5. Byggnadsförbud

På området råder inte byggnads- och åtgärdsförbud.

1.1.6. Beslut, planer

- Byggnadstekniska nämnden förordade, 16.09.2024 § 75, inför kommunstyrelsen att kommunstyrelsen fastställer målsättningarna för planen och godkänner Åsa Mattsson som planerare.
- Kommunstyrelsen fastställer 29.09.2024 § 221 målsättningarna för planen enligt byggnadstekniska nämndens beredning och godkänner Åsa Mattsson som planerare, enligt PBL § 33.

1.1.7. Baskarta

Baskartan för området är uppgjord av Alandia Map i juni 2019, registerkartan är uppdaterad enligt lantmäteriverkets uppgifter oktober 2024.

1.2. Markägande

Planområdet ägs av aktiebolag.

1.3. Befolkning och arbetsplatser

Planområdet är bebyggt enligt gällande detaljplan.

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 gränisar i nordost till detaljplanerat område för turistnäring och i söder mot detaljplanerat 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. Terrängen på området är relativt plant, inga branta partier och inga särskilt kuperade delar finns på detaljplanområdet.

Merparten av stugorna är placerade på norra sidan om Skaguddsvägen dvs på de lägre partierna av området. Det finns även några stugor som är placerade på den södra sidan om Skaguddsvägen. Kring de befintliga stugorna växer det lövträd mestadels björk.

1.6. Särdrag och skyddsobjekt

Inom planområdet finns vandringsleder för fisk som är skyddade enligt LL om fiske. Vandringsleden går från Österhålet till Kråkskärsfjärden via Strömmen till Inre fjärden. Längs med Strömmen, norr om Skaguddsvägen, och i nordvästra delen av kvarter 11 finns lämpliga habitat för hökblomsternätfjärilen (ängsnätfjäril) som är starkt hotad. Dessa område är klass 1-områden med lagskyddade arter och biotoper. I övrigt ligger den västra delen av planområdet i den nordöstra delen av kulturmiljöområdet för Kyrkoby/Skag med lövängar, och lundar. I övrigt finns det inga kända skyddade arter eller kulturhistoriskt värdefulla objekt inom planområdet.

1.7. Störande faktorer

Störande faktorer inom eller i planområdets närhet har inte konstaterats.

2. MÅLSÄTTNINGAR

Målsättningarna för detaljplaneändringen är följande:

- Kvarter 10 förstoras västerut med ca 3 m, från befintlig servicebyggnad och söderut, samt i kvarterets nordvästra del med ca 15 m.
- Planbestämmelsen för kvarter 11, kvartersområde för stugby och semestercentra (BC) ändras till kvartersområde för stugby och semestercentra där åretruntboende också är tillåtet, så att det finns möjlighet att bygga åretruntboende i kvarteret och möjlighet att stycka tomter.
- Våningstalet i kvarter 11 ändras så att det får byggas byggnader i högst II våningar.
- Planbestämmelsen för byggrätten i kvarter 10 ändras så att byggrätten anges i m² våningsyta istället för i högsta antal tillåtna stugor inom kvarteret. Våningsytan föreslås bli 2800 m².
- Planbestämmelsen för byggrätten i kvarter 12 ändras så att byggrätten anges i m² våningsyta istället för i högsta antal tillåtna stugor inom kvarteret. Våningsytan föreslås bli 800 m².
- Planbestämmelsen för campingområdet UC uppdateras så att det ges möjlighet att bygga bastu inom kvartersområdet. Våningsytan utökas samtidigt så att det finns möjlighet att bygga en större servicebyggnad och mindre campingstugor inom området.
- Byggnads höjd från medelmarknivå till taknock föreslås ändras från 6,0 m i kvarter 10 och från 8,0 m i kvarter 11 och 12 till 9,0 m. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse och terrängförhållanden,

3. DETALJPLANEÄNDRINGEN OCH DESS MOTIVERING

Genom detaljplaneändringen är den totala markanvändningen, areal i hektar, på planområdet följande:

	Gällande detaljplan	% av planomr.	Ny detaljplan	% av nya planomr.
Kvartersområde för stugby och semestercentra (BC, BC-1)	13,79	35,8	11,14	29,0
Kvartersområde för stugby och semestercentra där åretruntboende är tillåtet (BCE)	0,98	2,6	3,91	10,1
Campingområde (UC, UBC)	2,74	7,1	2,74	7,1
Friluftsoch strövområde (US, US-1)	20,97	54,5	20,69	53,8
	38,48	100	38,48	100

Enligt planförslaget finns ett kvarter för stugby och semestercentra (BC) och två kvarter för stugby och semestercentra där åretruntboende också är tillåtet (BCE). Kvarteren är så placerade att Skaguddsvägen går längs med ett mitt igenom kvarteret. Det tredje kvarteret är placerat längst österut och nås via en körförbindelse.

Kvartersområde för stugby och semestercentra (BC)

Kvarter 10 är planerat som kvartersområdet för stugby och semestercentra. Området är ca 11 ha stort. Inom kvarteren finns ingen tomtindelning.

Inom kvarteret finns drygt 20 stugor och servicebyggnader. Kvartersområdet har förstorats mot nordväst och västerut så att de befintliga stugorna ligger innanför kvartersområdets byggnadsyta och så att det ges möjlighet att planera nybyggnation på bra byggplatser.

Inom kvarter 10 får uppföras stugor, vandringshem och servicebyggnader. En byggnad får inte vara högre än 9,0 meter från medelmarknivå till taknock. Byggnaderna inom kvarteret får vara i högst 1½ våning.

Kvartersområde för stugby och semestercentra där året boende tillåts (BCE)

Kvarter 11 och 12 är markanvändningen stugby och semestercentra där åretruntboende tillåts.

I kvarter 11 är det sedan tidigare möjligt att stycka området, 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 ändras i kvarter 11, från att byggnadsrätt anges i kvadratmeter våningsyta till att regleras med exploateringstal dvs förhållandet mellan byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta och tomtens yta, $e=0.10$. Byggnadernas höjd från medelmarknivå till taknock får inte överstiga 9,0 meter. Byggnaderna inom kvarter 11 får byggas i högst I½ våning.

I det 12 kvarteret är det nu möjligt att stycka området i flera tomter indelningen på kartan är en riktgivande tomtindelning. Inom kvartersområdet får uppföras fritidshus/egnahemshus samt en ekonomibyggnad/garage per tomt. Byggnadsrätten ändras också i kvarter 12, från att byggnadsrätten anges i kvadratmeter våningsyta till att regleras med exploateringstal dvs förhållandet mellan byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta och tomtens yta, $e=0.10$. Byggnadernas höjd från medelmarknivå till taknock får inte överstiga 9,0 meter. Byggnaderna inom kvarter 12 får byggas i högst II våning.

Campingområde (UC, UBC)

Campingområdet är ca 2,74 ha och ligger i planområdets nordvästra del. I detaljplanen delas kvarteret upp i två olika markanvändningar Campingområde (UC) samt campingområde samt kvartersområde för stugby och semestercentra (UBC), UBC-området ligger längst mot nordväst.

På campingområdet (UC) får placeras servicebyggnader med en sammanlagd våningsyta om högst 150 m².

Inom UBC-området får uppföras stugor, servicebyggnader samt en bastu. Bastun får vara högst 30 m² våningsyta. Den sammanlagda våningsytan för UBC-området är totalt högst 300 m².

Frilufts- och strövområde (US, US-1)

Frilufts- 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 för bastubyggnad om högst 30 m² våningsyta. 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, redskapsbodas, båtramp 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 kvartersområde 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.
7. Vandringsleder för fisk, Österhålet, Kråkskärsfjärden via Strömmen till Inre fjärden, som är skyddade enligt LL om fiske. Fiskeribyran ska kontaktas i samband med att ändringar av området i Österhålets närhet planeras.

Kommunalteknik

På området finns kommunalt vatten. El finns inom området. Telefonledningar finns också inom området, klara att kopplas in. Fiber finns till restaurangen och utbyggnad ut på planområdet kan ske vidare därifrån.

Befintliga avloppslösningar har varit av olika slag. Från vissa stugor leds svartvattnet till slutna tankar och gråvattnet infiltreras. I 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 ska tas om hand på egen tomt och hårdgjorda ytor bör så långt som möjligt undvikas.

4. **KONSEKVENSER**

Naturmiljö

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga stugor, egnahemshus alternativt fritidshus på kvartersområdet. Jämfört med områdets tidigare användning har användningsalternativen blivit flera. Kvarter 10, kvartersområde för stugby och semestercentra (BC) förstoras med ca 0,3 ha så att frilufts- och strövområdet (US-1) minskas med motsvarande areal. Förverkligas planen till alla delar ökar antalet byggnader inom området och storleken på byggnaderna kan i och med detaljplaneändringen bli större då byggrätten i nya detaljplanen regleras med exploateringsstal. 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 kulturmiljön eller landskapsbilden eftersom området är använt som stugbyområde sedan tidigare 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. Detta gäller även området i nordväst som ändras till campingområde samt kvartersområde för stugby och semestercentra (UBC). På området finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, kulturmiljö eller landskapsbild. I det direkta grannskapet finns inte heller sådana byggnader så att den framtida bebyggelsen inom planområdet måste anpassas till kulturmiljön. Detaljplanen kan innebära ändringar i boendemiljön. Detta eftersom det område som tidigare kunnat bebyggas med bostäder för åretruntboende nu även utvidgas att gälla i kvarter 11.

Samhällsekonomiska och sociala konsekvenser

Vad det gäller samhällsekonomiska konsekvenser kan konstateras att det i förverkligande skedet kan skapas nya arbetsplatser i kommunen. Detta gäller även efter att området är färdigt utbyggt då verksamheten för camping, stugby och semestercentra fortsätter. Samtidigt ges möjlighet för flera att få sitt boende, permanentboende, i närheten av vattenområde. Socialt kan ändringen av detaljplanen ha en positiv inverkan på de sociala konsekvenserna då flera kan bosätta sig eller hyra stugor inom området.

5. **GENOMFÖRANDE**

Förverkligande av detaljplaneändringen sker i privat regi.

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

Mariehamn den 17 november 2024.

Åsa Mattsson
Områdesplanerare