



ECKERÖ KOMMUN

STORBY BY

DETALJPLAN FÖR 19:2, 23:21 OCH 23:23 SAMT DEL AV 12:113, 15:63, 16:9 OCH 23:50 i STORBY BY (406).

DETALJPLANEÄNDRING FÖR KVARTER 3, 7 OCH 12.

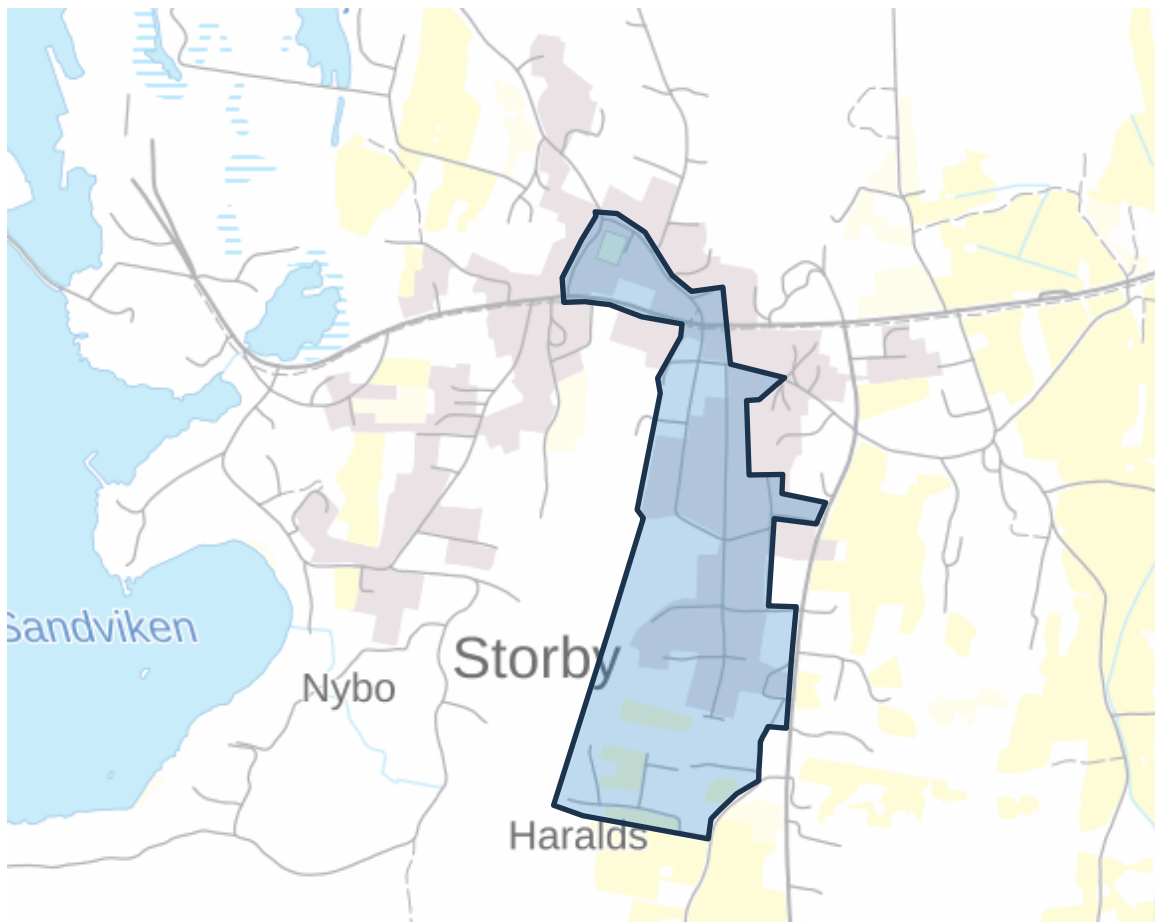
DETALJPLANEN FÖR DEL AV PARK- OCH GATUOMRÅDE UPPHÄVS.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 4 augusti 2024.

Områdesbestämning: Detaljplan för 19:2, 23:21 och 23:23 samt del av 12:113, 15:63, 16:9 och 23:50. Detaljplaneändring för kvarter 3, 7 och 12. Detaljplanen för del av park- och gatuområde upphävs i Storby by (406).

Genom detaljplanen bildas kvarter 29–31, förstoras kvarter 21 och park- och gatuområden. Genom detaljplaneändringen utvidgas tomt 4 och 5 i kvarter 7 uppdateras planbestämmelserna.

Lägesbestämning: Området är del av Storby by i Eckerö kommun, på norra och södra sidan om Eckerövägen. Området ligger ca 5 km från kommunens administrativa centrum och ca 33 km från Mariehamn. Områdets areal är ca 34,9 ha.



Karta 1: Översiktlig karta över planområdet, lantmäteriets fastighetsdataregister augusti 2024.

1 BASFAKTA

11 Planeringsituation

11.1 Generalplan eller motsvarande

På planområdet finns ingen antagen generalplan eller delgeneralplan.

11.2 Detaljplan

Området är delvis detaljplanerat sedan tidigare med följande detaljplaner:

A. Detaljplan fastställd 28.9.2000. Detaljplanen omfattar

- a. sammanställning av fastställda detaljplaner i Storby bykärna innefattande kvarteren 2–8 och 10–12 med förenhetligande av detaljplanebestämmelserna för dessa kvarter,
- b. ändring av status på vägområdena väster och norr om 11 kvarteret,
- c. justering av rågränserna för tomterna 2 och 5 i kvarter 11 med härav föranledd justering av byggnadsrätten för tomt 5 i kvarter 11,
- d. förstoring av tomt 10 i kvarter 4 samt,
- e. ny detaljplan i söder omfattande tillkommande kvarter 20 och 21.

B. Ändring av detaljplan, ändring av tomtgräns för tomt 5 i kvarter 9, fastställd 31.5.2001

C. Haralds Latåkrarna. Ändring av detaljplan för fastigheterna 14:28, 14:29, 14:30, 14:31 och 18:1 i Eckerö Storby. Detaljplanen är fastställd 25.1.2018

11.3 Byggnadsordning

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

11.4 Fastighetsregister

Inom område för detaljplan ligger fastigheterna 6:27-6:28, 6:31, 6:50, 9:7, 9:18, 9:23, 9:27-9:34, 9:36, 9:43-9:44, 9:50, 14:28-14:29, 14:33-14:38, 15:3, 15:7, 15:9, 15:11, 15:13-15:14, 15:18-15:21, 15:23-15:29, 15:31, 15:33-15:34, 15:40-15:42, 15:45-15:47, 15:49-15:50, 15:52-15:53, 15:57, 15:62, 15:64, 18:1, 19:2, 23:3, 23:21, 23:23, 23:37-23:38, 31:0, 32:1, 33:0 samt del av fastigheterna 6:49, 9:39, 9:42, 12:113, 15:63, 16:19, 21:9, 23:50, 878:3 samtliga i Storby by (406). Inom detaljplaneområdet ligger del av vägområde 43-895-1-106 och 43-895-0-1.

11.5 Byggnadsförbud

På området råder inte byggnads- och åtgärdsförbud.

11.6 Beslut, planer

- Byggnadstekniska nämnden beslöt 7.4.2021 § 36 att godkänna vik. byggnadsinspektörens förslag att byggnadstekniska nämnden förordar inför kommunstyrelsen att kommunstyrelsen fastställer målsättningarna för planen och godkänner Åsa Mattsson som planerare, enligt PBL § 33.
- Kommunstyrelsen beslöt 13.4.2021 § 87 att fastställa målsättningarna för planen. Kommunstyrelsen beslöt enligt förslag med tillägget att kommunstyrelsen beslutar att tillsätta en referensgrupp med följande sammansättning: Sven-Eric Carlsson, ordförande och sammankallare Anders Svebilius Ann-Sofi Stjärnfelt Jan-Anders Öström, ersättare. Referensgruppen ska bistå planläggaren med revideringen av detaljplan.

11.7 Baskarta

Baskartan är uppgjord av Björilin GITech i oktober 2019 uppdaterad april 2024.

12 Markägande

Planområdet är i privat, bolags, kommunalt och samfällt ägo.

13 Befolkning och arbetsplatser

Planområdet är bebyggt till största delen dvs på de delar som har en fastställd detaljplan. Inom området finns daghem, äldreomsorg, skola, gästhem, bensinmack, matservering/restauranger. Inom planområdet finns därför, fast bosättning och arbetsplatser.

14 Bebyggd omgivning

Planområdet gränsar i norr mot oplanerat område med bebyggelse, i öster mot oplanerad bebyggelse och Torpvägen, i söder mot oplanerade åker och skogsområden. Mot väster gränsar planområdet mot oplanerat område som är dels skogsområden och dels bostadsfastigheter

El-, fiber-, vatten- och avloppsledningar finns inom planområdet.

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

Annan service som bibliotek, grundskola (Eckerö skola) finns inom planområdet.

Kommunens administrativa centrum ligger i Överby by.

15 Naturmiljö

Planområdet är, till stor delen, detaljplanerat sedan tidigare. Den naturmiljö som återstår finns i huvudsak mellan de redan detaljplanerade områdena och även det oplanerade området öster om kvarter 21. I övrigt finns naturmiljö på de detaljplanerade parkområdena som är i naturtillstånd (PN).

Terrängen i området är rätt flack utan branta partier inom planområdet. Höjdskillnaden i området är som störst 5–6 m. Lägsta punkten ligger 15 m ö.h. vid Bagargatan. De högsta punkterna med 21 m ö.h. ligger mot nordost, söderut och som en ås i nord-sydlig riktning mitt i planområdet. De flesta tomter är placerade i de högre områdena. På parkområdena växer det skog, en blandning av barr- och lövträd i en varierande ålder.

16 Särdrag och skyddsobjekt

Inom planområdet finns idag inga kända skyddade arter, fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla objekt.

17 Störande faktorer

Störande faktorer inom eller i planområdets närhet är periodvis trafiken dvs främst trafik till och från färjor och pendlingstrafik. I övrigt har inga störande faktorer konstaterats.

2. MÅLSÄTTNINGAR

Byggnadstekniska nämnden beslöt 7.4.2021 § 36 förorda att kommunstyrelsen fastställer målsättningarna för detaljplanen. Kommunstyrelsen fastställde 13.4.2021 § 87 följande målsättningar för detaljplanen:

- Att uppdatera och revidera detaljplanen till nuvarande markanvändning och reglera fastighetsgränserna samt uppdatera planbestämmelser och beteckningar enligt planbeteckningar för Åland.
- Se över utvecklingsbehovet i området och i anslutning till denna såsom gång- och cykelled till Haralds detaljplaneområde och gångstig till Sandmo.

3. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

Förutom uppdateringar av planbestämmelserna och justering av tomtgränser så att det följer fastighetsregistret ändras eller upphävs detaljplanen enligt följande:

Kvarter 7:

- tomt 12–13 ändras dels till parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN) och dels upphävs detaljplanen.
- Del av tomt 7 ändras till parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN).

Kvarter 11:

- Del av kvartersområde för handel, förvaltning och service (HF) ändras och reserveras för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ES).
- Skoltomten, tomt 2, förstoras så att uppsamlingsplatsen för skolskjutsar ingår i kvartersområdet för undervisningsverksamhet (AU).

Kvarter 12 samt gatuområde:

- Kvartersområdet för service-station för motorfordon (TST) och gatuområdet norr om kvarteret delas i två tomter så att markanvändningen för den norra tomten blir kvartersområde för handel, förvaltning och service (HBF) och den södra delen kvarstår som kvartersområde för servicestation för motorfordon (TS).

Kvarter 20:

- Del av parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN) och gata vid kvarter 20 upphävs.
- Parkområdet som ska iordningställas och underhållas (P) öster om kvarter 20 ändras till PN-område.

Kvarter 21:

- Kvartersområdet för allmän byggnad (A) förstoras västerut.
- Kvartersområde för allmän byggnad (A) ändras i sydöstradeln till två tomter för egnahemsbebyggelse (BE).
- Området inom vilken får iordningställas kvarters- och områdeslekplats ändras så att det placeras längs Nyckelpigsgatan.

Vägområden:

- Bestämmelserna och klassningarna av väg- och gatuområden uppdateras.

Området reserverat för gångtrafik och ledningar:

- till parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN) i kvarter 4 och 10.
- i kvarter 5 ändras området till parkområde inom vilket får iordningställas kvarters- och områdeslekplats (PL).
- i kvarter 7 ändras området till tomtmark för tomt 4 och tomt 5.

Övriga ändringar:

- Planbestämmelsen kvartersområde för radhus och egnahemsbyggnader (BRE) upphävs och ändras till kvartersområde för egnahem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BER).
- Den del av parkområde som ska iordningställas och underhållas (P) och som hör till fastighet 6:65, norr om kvarter 3, upphävs.
- Parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN) öster om kvarter 6 förstoras och en ny gata planeras öster om det nya PN-området.
- Den del av parkområde i naturtillstånd som hör till fastighet 9:25, öster om kvarter 7, upphävs.
- Gångväg på tomt 1 i kvarter 3 upphävs.
- Parkområde som får användas som kvarterslekplats (PL) mellan kvarter 25–27 ändras till parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN).

Den totala markanvändningen för planområdet är följande:

	Areal (ha)		% av planområdet	
	Gällande	Ny	Gällande	Ny
Allmänna byggnader (A, A-1, AU)	4,26	4,81	12,2	13,9
Handel (BA, BEA, HF, HBF)	1,01	1,36	2,9	3,9
Egnahemsbebyggelse (BE, BRE, BER)	13,13	15,68	37,6	44,9
Parkområde (PN, P, PL, PT)	3,51	6,79	10,1	19,4
Gator	0,72	4,28	2,1	12,3
Samhällsteknik (ES)	-	0,01	-	0,0
Trafikområde (T, TL, TST, TG, TP, TS, gångtrafik)	5,33	1,55	15,2	4,4
Oplanerat område	6,94	0,42	19,9	1,2
Hela planområdet	34,9	34,9	100	100

Allmänna bestämmelser som gäller hela planområdet:

1. Byggnaders avstånd från gränsen mot granntomten ska vara minst 5 meter om detaljplanekartan inte visar längre avstånd. Med grannens skriftliga samtycke får ekonomibyggnad och bilskyddstak placeras närmare gränsen, dock inte närmare än 2 meter.
2. Högst 1/4 av angiven våningsyta får utnyttjas för turiständamål.
3. Byggnaderna ska förses med sadeltak. Taklutningen får variera mellan 15°-30°.
4. Fasadmaterial ska bestå av trä, puts eller en kombination av dem.
5. Ekonomibyggnaders gavelbredd får vara högst 6,5 meter.
6. Det vinkelräta avståndet från garageport till tomtgräns ska vara minst 6 meter.
7. Tomt får inhägnas med staket eller häck. Staket eller häck i tomtgräns förutsätter grannes samtycke.

Kvartersområde för allmänna byggnader (A, A-1, AU)

Kvartersområde för allmänna byggnader är indelat i tre olika planbestämmelser, kvartersområde för allmän byggnad (A, A-1) och kvartersområde för undervisningsverksamhet (AU).

A-områdena är placerade norr om Eckerövägen, AU-området där skolan finns. På Au-området finns det möjlighet att bygga byggnader med ett våningstal om högst II våningar. Byggrätten är begränsad till 200 m² våningsyta.

Två av de fyra allmänna områdena, A-tomter, är placerade söder om Eckerövägen och öster om Fjärilsgatan. På dessa A-tomter finns det en byggrätt på 1000 m² våningsyta/tomt. Det största tillåtna våningstalet på tomterna är II.

Det fjärde området med allmänna tomter (A-1) ligger söder om Nyckelpigsgränd, del av kvarter 21, detta område går att dela i tre tomter. Byggrätten på tomt 1 i kvarter 21 är 1500 m² våningsyta och byggnaden får byggas i högst I våning. På tomt 2 i kvarter 21 är byggrätten 1800 m² våningsyta och det högsta antalet våningar för en byggnad på tomten är II. Byggnadsrätten på tomt 3 i kvarter 21 anges till 1500 m² våningsyta och byggnaden får byggas i högst II våningar.

Gällande bilplatsbestämmelser ska på varje tomt reserveras minst 1 bilplats/2 anställda. Gällande cykelparkering ska på varje tomt reserveras tillräckligt med utrymme för parkering och förvaring av cyklar. Parkering för besökare bör placeras i närheten av entréer. Arbetsplatsparkering bör placeras i väderskyddade cykelställ.

Kvartersområde för handel (HF, HBF)

I planområdets norra del, norr om Eckerövägen, planeras för fem tomter med handel dvs en tomt reserverad för kvartersområde för handel, förvaltning och service (HF) och fyra tomter reserverade för kvartersområde för handel förvaltning, service och bostäder (HBF).

På HF-tomten är byggrätten 1000 m² våningsyta. Det största tillåtna antal våningarna för byggnad är II.

För HBF-tomterna, nr 3–5 i kvarter 11 och tomt 2 i kvarter 12, regleras byggrätten i kvadratmeter våningsyta och det högsta antal våningar är för samtliga HBF-tomter II. På varje tomt ska reserveras minst 1 bilplats/50 m² byggd våningsyta.

Kvartersområde för egnahemsbebyggelse (BE, BER)

Kvartersområden för egnahemsbebyggelse är uppdelat i två olika planbestämmelser kvartersområde för egnahemsbebyggelse (BE) och kvartersområde för egnahem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BER).

Kvartersområde för egnahemsbebyggelse (BE)

Inom kvartersområde för egnahemsbebyggelse (BE) får på varje tomt uppföras en bostadsbyggnad inrymmande högst två lägenheter.

Byggnadsrätten inom kvartersområden för egnahemsbebyggelse anges dels av exploateringstalet, i kvarter 3–8, 10, 20–23 och 26, och dels av byggrätt i kvadratmeter våningsyta, i kvarter 31. Exploateringstalet varierar och anges som $e=0.15$, $e=0.20$ eller $e=0.25$. Exploateringstal dvs förhållandet mellan byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta och tomtens yta.

Det högsta tillåtna våningsantalet anges till I våning i kvarter 3–8, 10, 20–21, 29 och 31. I kvarter 22, 23, 26 och 28 är det högsta tillåtna antalet våningar II.

På varje tomt ska reserveras minst 2 bilplatser/bostad

Kvartersområde för egnahem, radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BER)

Byggnadsrätten inom kvartersområden för BER-områden anges av exploateringstalet. Exploateringstalet varierar och anges som $e=0.20$, $e=0.25$ eller 0.3. Exploateringstalet är förhållandet mellan byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta och tomtens yta.

Det högsta tillåtna våningsantalet anges till I våning i kvarter 5 och 7–8. I kvarter 10, 20, 29 och 30 är det högsta antalet våningar som tillåts II.

På varje tomt ska reserveras minst 2 bilplatser/bostad. På radhustomter ska dessutom reserveras minst 2 gästbilplatser/4 lägenheter.

Kvartersområde för samhällstekniska byggnader (ES)

Inom planområdet finns ett nytt område som reserverats för samhällstekniska byggnader. Kvartersområdet är i korsningen Eckerövägen-Käringsundsvägen. Kvartersområdet är knappt 60 m².

Kvartersområde för servicestation för motorfordon (TS)

I detaljplanen finns en tomt, tomt 1 i kvarter 12, som klassas som kvartersområde för servicestation för motorfordon (TS). Tomten är ca 2950 m². På tomten får byggnad i högst I våning uppföras. Byggnadsrätten är 620 m² våningsyta.

Tomtens markyta bör förses med lutningar så att dagvattnet från serviceanläggningen inte rinner ut över tomtgräns utan liksom servicestationens avlopp genomgår vederbörlig oljeavskiljning.

På varje tomt ska reserveras minst 1 bilplats/2 anställda.

Parkområden (PN, P, PL, PT)

I detaljplanen finns fyra olika planbeteckningar av parkområden som beskriver markanvändningen, dessa är parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN), parkområde som ska iordningställas och underhållas (P), parkområde inom vilken får iordningställas kvarters- och områdeslekplats (PL) samt parkområde inom vilket får anläggas allmänna parkeringsplatser (PT).

Inom planområdet finns totalt 6,79 ha parkområden fördelat på 19 områden. Detta motsvarar ca 19,4 % av hela planområdet. I gällande detaljplanen var andelen parkområden ca 10,1 %.

Parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN)

Av parkområdets totala areal är PN-områdena, 14 områden, ca 5,77 ha.

På flera av parkområdena har instruktiva gångvägar visats. Inom parkområden finns även körförbindelser för att säkerställa framkomlighet till alla tomter inom planområdet.

På området får placeras mindre byggnader och gångstigar som betjänar områdets användning för rekreation. På området får placeras en miljöstation, ledningar och andra kommunaltekniska anordningar.

Skogsvårdsåtgärder som inte försämrar områdets rekreativvärde är tillåtna.

Parkområde som ska iordningställas och underhållas (P)

Inom planområdet finns två områden som är parkområde som ska iordningställas och underhållas (P). Arealen för dessa områden är ca 0,14 ha. På parkområdena får placeras ledningar.

Parkområde inom vilken får iordningställas kvarters- och områdeslekplats (PL)

I planförslaget finns planerat för två parkområden inom vilken får iordningställas kvarters- och områdeslekplats (PL). Arealen på dessa parkområden är ca 0,82 ha.

På området får byggas servicebyggnader inrymmande förråd och regnsskyddsutrymmen. Fasadmaterialet på byggnaderna ska vara trä.

På området får placeras ledningar och andra kommunaltekniska anordningar.

Parkområde inom vilket får anläggas allmänna parkeringsplatser (PT)

Ett mindre område i detaljplanens norra del, norr om skoltomten, har reserverats som ett parkområde inom vilket får anläggas allmänna parkeringsplatser. Arealen på området är ca 0,06 ha.

Trafikområden (TG, TP)

Inom planområdet finns två bestämmelser gällande trafik, trafikområde för genomfarts- eller infartsväg med tillhörande skydds- och frisksiktsytor (TG) och trafikområde för allmän parkering (TP).

TG-området är Eckerövägen och Bagargatan. Områdets areal är ca 1,18 ha.

TP-området, parkeringsområde är två mindre områden på norra delen av detaljplanen, norr om Käringsundsvägen. TP-områdets totala areal är ca 0,08 ha.

Kommunalteknik

På området finns kommunalt vatten- och avloppsnät. El-, telefonnät och fiber finns inom området.

Ledningar på kvartersmark visas som ledningsgator.

Dagvatten från egna byggnader bör tas om hand på egen tomt om inte gemensamt dagvattennät finns. Hårdgjorda ytor bör så långt som möjligt undvikas.

4. GENOMFÖRANDE

Förverkligande av detaljplanen sker i kommunal regi.

5. KONSEKVENSER

Naturmiljö

Till de delar av detaljplanen som tidigare har varit detaljplanerat och har exploaterats så påverkas inte naturmiljön nämnvärt endast då obebyggda tomter byggs kan naturmiljön påverkas.

När det gäller den del av planområdet som tidigare inte varit detaljplanerat påverkas naturmiljön på så sätt att den vid förverkligande av detaljplanen trängs undan för ny bebyggelse av byggnader och infrastruktur.

Detaljplanen gör det möjligt att bygga flera egnahemshus/radhus eller kopplade byggnader i angränsning till de redan detaljplanerade områdena. Förverkligas planen så att alla tomter bebyggs och alla olika verksamheter ”kommer igång” ökar antalet boende, trafiken och ”trycket” på kommunaltekniken. Detaljplanen kan i viss mån påverka befintligt växt- och djurliv inom eller i närheten av området då stigar naturligt hittar nya vägar/sträckningar även utanför detaljplaneområdet. Detaljplanen påverkar dock inte utanförliggande eventuellt hotade och skyddsvärda arter. Detaljplanen förväntas inte påverka miljön nämnvärt.

Landskapsbild, kultur- och boendemiljö

Detaljplanen innebär inte någon större ändring i naturmiljön eftersom stora delar av området är detaljplanerat och exploaterat, utbyggt och styckat i huvudsak enligt gällande detaljplan.

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 eftersom området utvidgas.

Samhällsekonomiska och sociala konsekvenser

När det gäller samhällsekonomiska konsekvenser kan det konstateras att det vid förverkligande av planen skapas nya arbetsplatser i kommunen. Tillika ger det möjlighet för flera att få sitt boende i Storby by. Detta kan ha en positiv inverkan på de samhällsekonomiska och sociala konsekvenserna.

Mariehamn den 4 augusti 2024.

Åsa Mattsson
Områdesplanerare