

## ECKERÖ KOMMUN

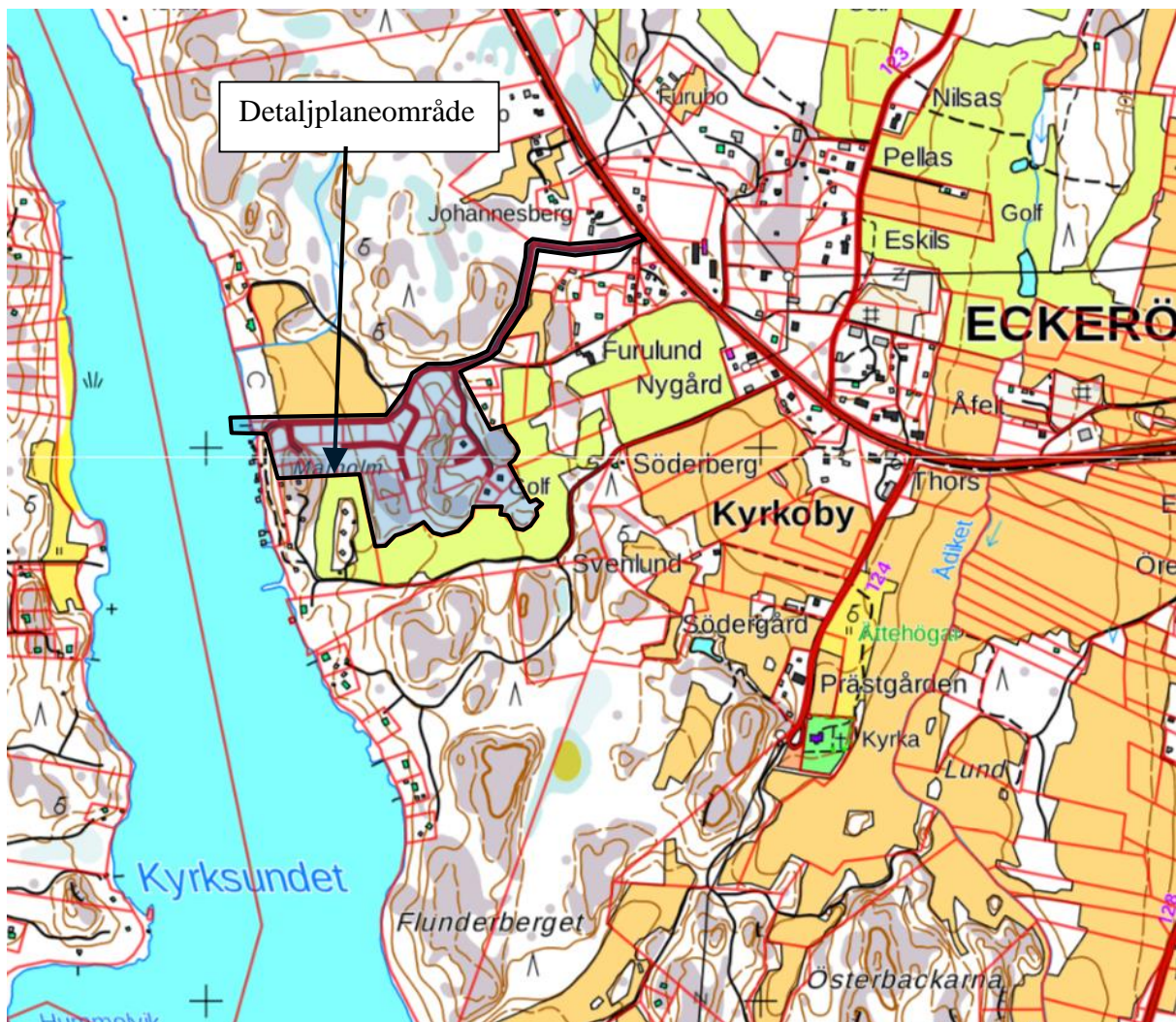
### KYRKVIKENS BOSTADSOMRÅDE

#### DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHET 5:36, 5:39, 7:34, 7:55 OCH 876:1. DETALJPLANEÄNDRING FÖR KVARTER 1-7 OCH PARKOMRÅDEN I KYRKUBY BY (403), ECKERÖ KOMMUN.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 4 februari 2021 reviderad enligt samrådsredogörelsen och reviderad enligt byggnadstekniska nämndens beslut 20.06.2022§ 56.

Områdesbestämning: Detaljplan för del av fastighet 5:36, 5:39, 7:34, 7:55 och 876:1.  
Detaljplaneändring för kvarter 1-7 och parkområden i Kyrkoby by (403).  
Genom detaljplanen ändras markanvändningen delvis och kvarter 2-3 utvidgas samt bildas ett nytt gatuområde och småbåtshamn.

Lägesbestämning: Området ligger i Kyrkoby, mellan Kyrksundets östra strand och Eckerövägen. Området ligger ca 2 km från kommunens administrativa centrum, ca 5 kilometer från Storby by och ca 28 km från Mariehamn.  
Områdets areal är ca 8,66 ha.



Karta 1: Karta över planområdet från lantmäteriets fastighetsdataregister mars 2019.

# **1 BASFAKTA**

## **11 Planeringssituation**

### 11.1 Generalplan eller motsvarande

På planområdet finns ingen antagen generalplan eller delgeneralplan.

### 11.2 Detaljplan

Området är till största delen detaljplanerat sedan tidigare, gatuanslutningen från kvarter 3 fram till fastighet 7:34 vid Eckerövägen samt båtbyggnaden är inte detaljplanerad tidigare. Området gränsar, i syd, till detaljplanerat område.

### 11.3 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. En ny byggnadsordning är under fastställelse vilket har beaktats och stämmer därmed överens med detaljplaneändringen.

### 11.4 Fastighetsregister

Inom område för detaljplan ligger fastigheterna 5:19, 5:40-5:57 samt del av fastigheterna 5:36, 5:39, 7:34, 7:55 och 876:1 samtliga i Kyrkoby by.

### 11.5 Byggnadsförbud

På området råder inte byggnads- och åtgärdsförbud.

### 11.6 Beslut, planer

- Byggnadstekniska nämnden beslöt 16.11.2020 § 106 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 24.11.2020 § 362 att fastställa målsättningarna för planen och godkände Åsa Mattsson som planerare, enligt PBL § 33. Kommunstyrelsen beslöt om följande tillägg till målsättningarna: införliva båtbyggnaden i övrigt enligt förslag.
- Byggnadstekniska nämnden beslöt 22.2.2021 § 26 att förtydliga att planförslaget inte påverkar ägarförhållandet gällande enskilda vägen inom området. Byggnadstekniska nämnden beslöt samtidigt att kalla till samråd samt ställa ut planen efter att samråd hållits i enlighet med plan- och bygglagen § 30 och 31.
- Samråd hölls den 29.9.2021.

### 11.7 Baskarta

Baskartan är uppgjord av Alandia Map i juni 2020.

## **12 Markägande**

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

## **13 Befolkning och arbetsplatser**

Planområdet är delvis bebyggt. På området finns flera färdigställda egnahemshus och ett hus som är under uppförande. Inom planområdet finns därför, fast bosättning och arbetsplatser som härrör till pågående byggnation.

**14 Bebyggd omgivning**

Planområdet gränsar i norr mot oplanerat lantbruks- och skogsområde, i öster mot bebyggelse, i söder mot ett detaljplanerat område med park i naturtillstånd och bostadstomter samt ett lantbruksområde. Mot väster gränsar området dels mot Kyrksundet och dels mot det samfälliga landområdet, Smf. nät- och nottorkningsplan 878:3.

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 i Storby by.

Kommunens administrativa centrum ligger i Överby by.

**15 Naturmiljö**

Planområdet är, till större delen, detaljplanerat sedan tidigare och den naturmiljö som återstår finns på parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN).

Terrängen i området är delvis kuperad och branta partier finns inom området. De flesta tomter är placerade i de lägre mera flacka partierna. Ett fåtal är placerade i de mera kuperade delarna av planområdet, del av kvarter 1. På parkområdena växer det skog, en blandning av barr- och lövträd i en varierande ålder.

Stranden är knappt 15 m lång. Inga byggnader ligger direkt vid stranden.

**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 har inte konstaterats.

**2. MÅLSÄTTNINGAR**

Byggnadstekniska nämnden beslöt 16.11.2020 § 106 förorda att kommunstyrelsen fastställer målsättningarna för detaljplanen. Kommunstyrelsen fastställde 24.11.2020 § 362 följande målsättningar för detaljplanen:

- att fastställa tomtområden och vägområden
- att fastställa byggnadsytorna på tomtområden
- att fastställa bestämmelserna på området samt
- Införliva enskild väg till gatuområde.
- införliva båtbyggnaden i övrigt enligt förslag.

### 3. DETALJPLAN OCH DESS MOTIVERING

Den totala markanvändningen i planområdet är följande:

	Areal (ha)		% av planområdet	
	Gällande	Ny	Gällande	Ny
Egnahemsbebyggelse (BE)	3,99	-	46,1	-
Egnahems- /fritidsbebyggelse (BEF)	-	3,36	-	38,8
Radhusbebyggelse (BR)	-	0,65	-	7,5
Parkområde (P, PN)	3,19	2,97	36,8	34,3
Gator	0,88	1,60	10,2	18,5
Småbåtshamn (TB)	-	0,08	-	0,9
Oplanerat område	0,60	-	6,9	-
Hela planområdet	8,66	8,66	100	100

Enligt planförslaget ändras markanvändningen för kvarter 3-7 och för del av kvarter 1 och 2 så att det är möjligt att bygga både egnahemsbebyggelse och fritidsbostäder (BEF).

I kvarter 2 tomt 7 ändras markanvändningen till kvartersområde för radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BR). Kvarter 2 ändras så att det är möjligt att bilda ett gatuområde för Dahlsbacken, väster om kvarter 1. Tomtindelningen ändras i kvarter 2 så att tomt 6 upphävs och delas mellan tomt 4, 5 och 7.

Kvarter 3 utvidgas vilket leder till att tomt 6 förstoras.

Marholmsvägens gatuområde förlängs så att den sträcker sig fram till Eckerövägen. Parkområdet vid stranden ändras till Småbåtshamn (TB). Bryggan och vattenområdet kring bryggan planeras som vattenområde som hör till småbåtshamn.

#### Kvartersområde för egnahemsbebyggelse där också fritidsbostäder är tillåtet (BEF)

Kvartersområde för egnahemsbebyggelse där också fritidsbostäder är tillåtet gäller på alla tomter inom planområdet förutom tomt 7 i kvarter 2. På varje tomt får uppföras ett fritidshus eller ett egnahemshus med högst två lägenheter samt en fristående ekonomibygnad. Om tomten är större än 1800 m<sup>2</sup> får två ekonomibygnader uppföras.

Byggnaderna ska förses med sadeltak, brutet sadeltak eller pulpettak. Taklutningen för sadeltak får variera mellan 15°-30°. För brutet sadeltak och pulpettak får taklutningen variera mellan 7°-15°. Fasadmaterialet ska bestå av trä, puts eller en kombination av dem.

Byggnadernas avstånd från gränsen mot granne ska vara minst 4 m. Med grannes samtycke får en ekonomibygnad placeras närmare gränsen. Det vinkelräta avståndet från garageport till gatuområdets gräns ska vara minst 6 m. För samtliga kvarter gäller att byggrätten styrs av exploateringstalet vilken är 0,25. Exploateringstalet är förhållandet mellan byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta och tomtens yta.

I kvarter 2, 3 och tomt 1-3 i kvarter 1 tillåts byggnader med högst II våningar. Den romerska siffran anger största tillåtna antal våningar i byggnad ovan mark. I kvarter 4-7 tillåts byggnader med högst II½ våningar, lika som i gällande detaljplan. Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor våningsyta i förhållande till underliggande våning som får användas för utrymmen som inräknas i våningsytan.

På tomt 5 i kvarter 2 och på tomt 4 i kvarter 3 visas en byggnadsyta som är avsedd för ekonomibygnad.

På tomt 2 och 3 i kvarter 1 visas en körförbindelse som är gemensam för tomterna. Den gemensamma infarten gör det möjligt att ordna infart utan att behöva spränga.

På varje tomt ska minst två bilplatser/bostad reserveras.

### Kvartersområde för radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål (BR)

Tomt 7 i kvarter 2 är kvartersområde för radhus och kopplade byggnader för bostadsändamål. På tomten får uppföras radhus, parhus eller småhus som är ihopkopplade med biltak, förråd eller dylikt. Förutom bostadshus får uppföras separata ekonomibygnader och biltak. Ekonomibygnaders gavelbredd får vara högst 6,5 m. Byggnaderna ska förses med sadeltak, brutet sadeltak eller pulpettak. Taklutningen på sadeltak får variera mellan 15°-30°. Taklutningen för brutet sadeltak och pulpettak får variera mellan 7°-15°.

Fasadmaterialet ska bestå av trä, puts eller en kombination av dem.

Fasad och takås som är längre än 25 m ska brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning med minst 1 m alternativt i höjdriktning med minst 0,5 m. Gavel som är bredare än 9 m ska delas i minst två mindre delar genom förskjutning med minst 1 m.

Byggnadernas avstånd från gränsen mot granne ska vara minst 4 m. Med grannes samtycke får en ekonomibygnad placeras närmare gränsen, men inte närmare än 2 m. Det vinkelräta avståndet från garageport till gatuområdets gräns ska vara minst 6 m. På varje tomt ska minst 1,5 bilplatser/bostad reserveras.

För hela planområdet gäller även följande bestämmelser:

1. På takytor som är synliga från Kyrksundet ska användas ett icke reflekterande material.
2. Tomtinfartens bredd får vara högst 6 meter.
3. Obebyggda delar av tomtområde, som inte används som gångbanor eller för bilparkering ska planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick.
4. På sluttningstomter ska byggnaderna anpassas till terrängen. Utfyllning ska undvikas. Källarvåning är tillåten. Sockel och källarvåning får överstiga den högsta markhöjden med högst 50 cm. De källarutrymmen, av vilka ytterfasadens höjd till minst hälften ligger ovanpå marken, kan räknas med i tomtens byggnadsrätt och får användas som bostadsrum.
5. Tomterna ska anslutas till kommunalteknik.

### Parkområde (PN)

I detaljplanen finns parkområde som ska bevaras i naturligt tillstånd (PN). PN-området består av de mera kuperade delarna i planen. På parkområdet får placeras lekplats, mindre byggnader och gångstigar som betjänar områdets användning för rekreation. På området får placeras små pumphus, ledningar och en miljöstation. Skogsvårdsåtgärder som inte försämrar områdets rekreativvärde är tillåtna.

### Småbåtshamn (TB)

TB-området ligger längst västerut i planen och är del av det samfälliga vattenområdet och del av det gemensamma väg- och parkområdet. På TB-området får anläggas bryggor, grill- och lekplatser samt därmed jämförbara anläggningar avsedda för områdets gemensamma rekreativändamål. Inom området får också, för detaljplaneområdets gemensamma bruk, uppföras sjöbodar med en total våningsyta om högst 40 kvadratmeter våningsyta.

### Kommunalteknik

På området finns kommunalt vatten- och avloppsnät. El- och telefonnätet 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

Detaljplanen gör det möjligt att bygga egnahemshus alternativt fritidshus samt radhus och kopplade byggnader på området jämfört med områdets tidigare användning som i huvudsak var egnahemsbebyggelse där även rad- och parhus fick uppföras.

Förverkligas planen så att alla tomter bebyggs ökar antalet boende, trafiken och ”trycket” på kommunaltekniken. Detaljplanen kan i viss mån påverka befintligt växt- och djurliv inom eller i närheten av området. Planeringen påverkar dock inte utanförliggande hotade och skyddsvärda arter eftersom planområdet inte förstoras med oexploaterad mark. Detaljplanen förväntas inte påverka miljön nämnvärt.

##### Landskapsbild, kultur- och boendemiljö

Detaljplanen innebär inte någon större ändring i naturmiljön eftersom området är använt som utbyggt och styckat 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 innebär ändringar i boendemiljön eftersom området ger möjlighet att uppföra fritidsbostäder.

##### 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 närheten av vattenområde. Planområdet gränsar till ett annat planerat bostadsområde vilket kan ha en positiv inverkan på de sociala konsekvenserna.

Rev. enligt byggnadstekniska nämndens beslut 20.06.2022 § 56.

Rev enligt samrådsredogörelsen.

Mariehamn den 4 februari 2021.

Åsa Mattsson  
Områdesplanerare