

## KYRKUBY, OMRÅDET KRÅKSKÄR PLANBESKRIVNING ÖVER DETALJPLANÄNDRING.

Beskrivningen avser detaljplanekartan som är daterad den 30 oktober 2023. Genom detaljplanändringen bildas nya tomter, friluftsområden och vägområde.

Områdesbestämning: Detaljplanen omfattar norra delen av byggnadsplanen daterat den 9 augusti 2005.

Lägesbestämning: Området ligger i norra Eckerö, öster om Kråkskärsfjärden i Skag. Områdets areal är 8,3 ha.

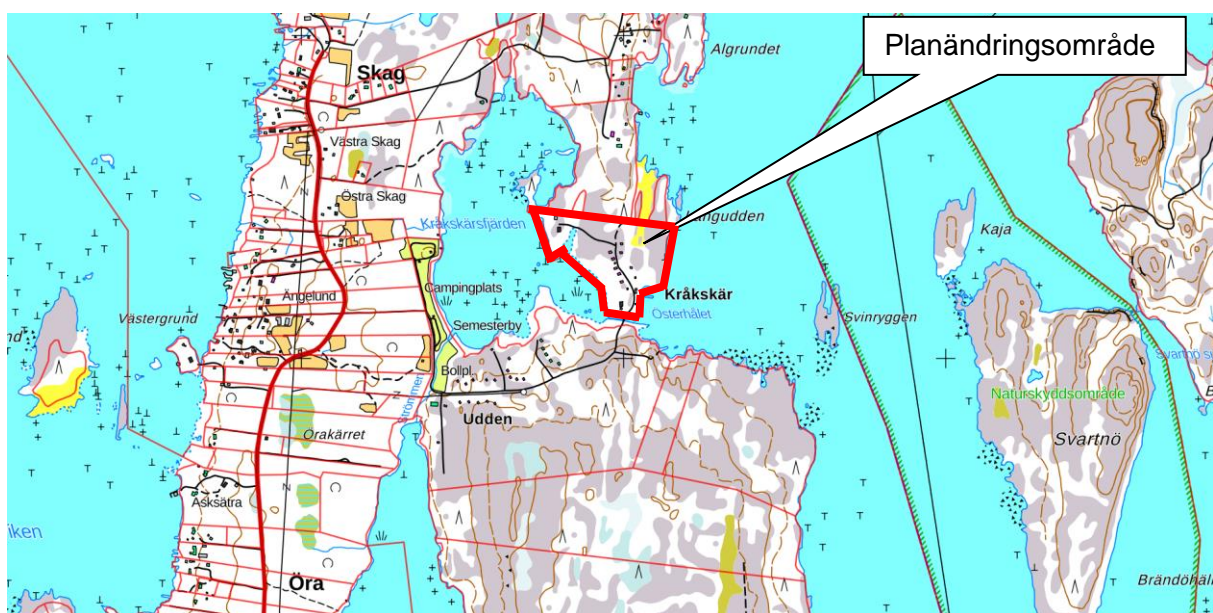


Bild 1: Planändringsområde markerat på en baskarta.

## BASFAKTA

### Generalplan

Planändringsområdet är inte generalplanlagt.

### Detaljplan

Planändringsområdet hör till den 09.08.2005 daterade byggnadsplanen, som innefattar två kvarter. Den norra kvarteren har planbeteckning *BE*, *kvartersområde för egnahem, kontor och personalbostad* med byggrätt på 160 kvm. Den södra kvarteret har planbeteckning *BFT*, *byggnadsområde för uthyrningsstugor* med byggrätt på 480 kvm. Mindre områden är markerade med *TM*, *småbåtshamn för anläggningens behov* och *IS*, *simstrand*. Resten av området har planbeteckning *LU*, *lantbruksområde utan byggnadsrätt för fritidshus*.

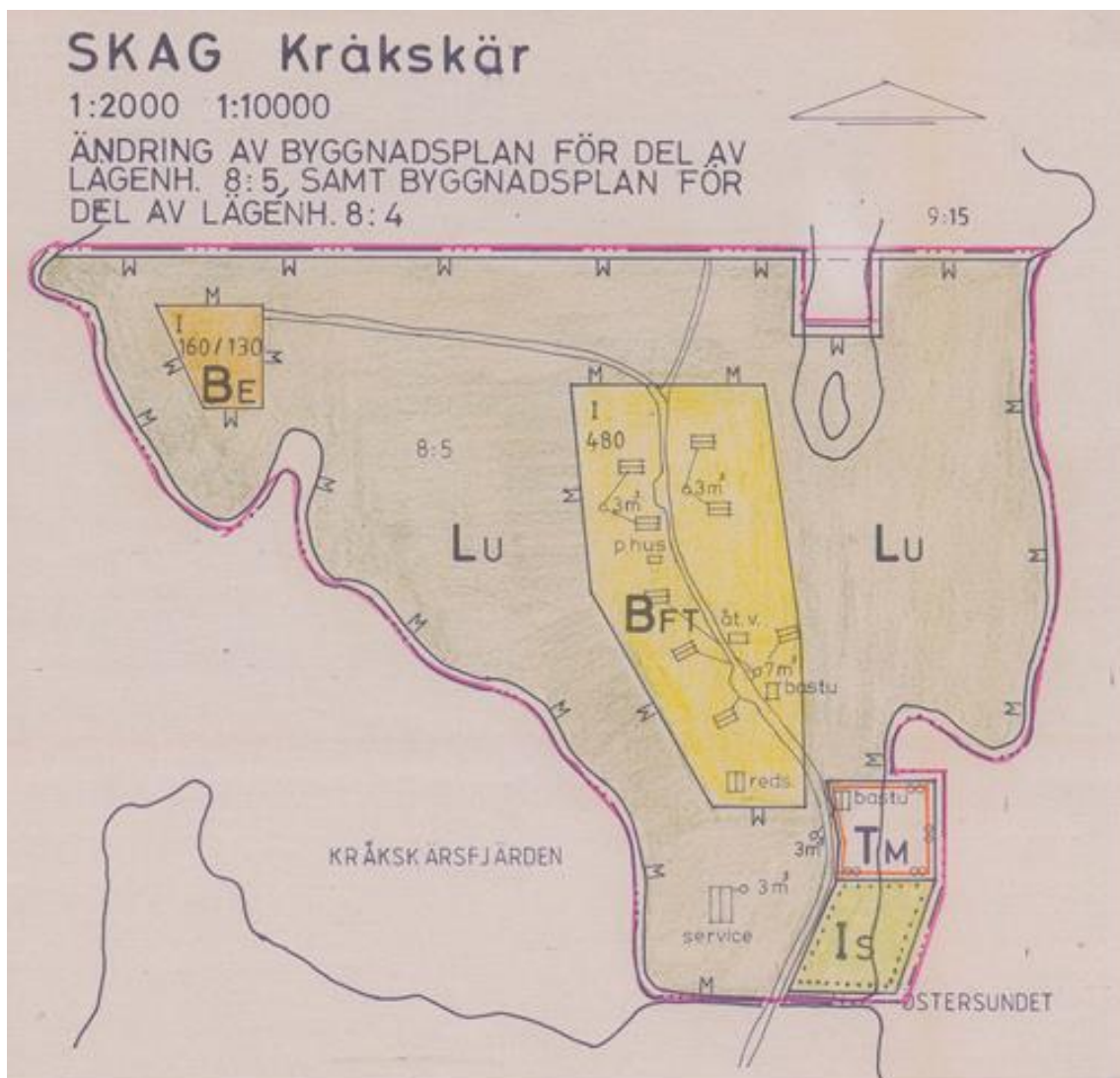
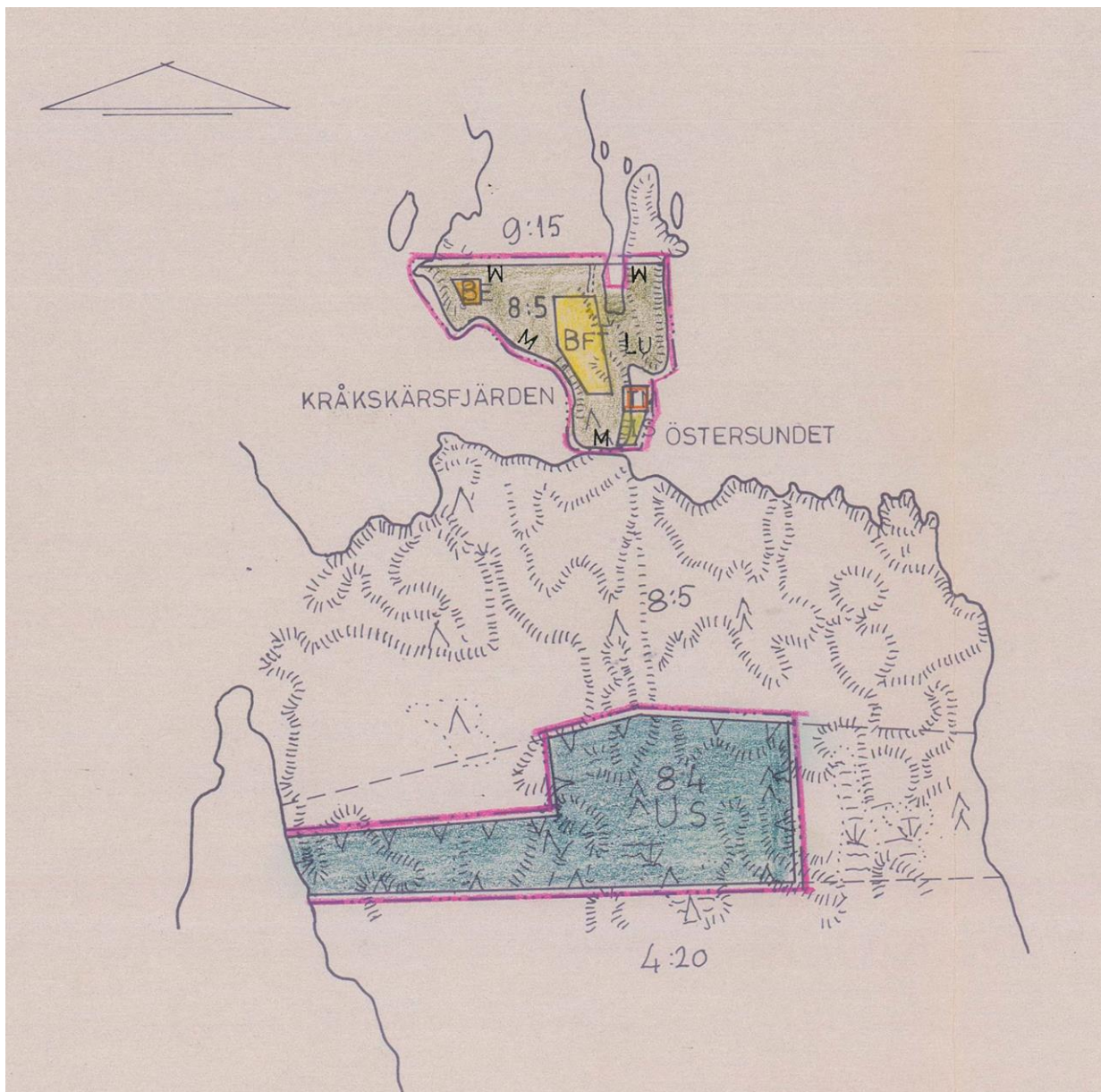


Bild 2: Norra del av gällande byggnadsplan, dvs planändringsområde.



*Bild 3: Gällande byggnadsplan med båda delområden.*

Den södra, skilda delen av detaljplanen upphävs. Området har ingen byggrätt enligt gällande plan och planbeteckningen är US, strövområde.

## Byggnadsordning

I Eckerö kommuns byggnadsordning som är fastställt 18 februari 2021 finns inga speciella bestämmelser som skulle gälla i Skag.

## Fastighetsregister och tomtindelning

Detaljplanändringen omfattar hela norra byggnadsplanområdet och dess två kvarter. Nya tomter och kvarter bildas enligt den principen som anvisas i gällande plan. Planändringen innefattar fyra kvarter med 13 tomter. Kvarteren och tomtindelningen anvisas i plankartan.

## Beslut

Byggnadstekniska nämnden har förordat inför kommunstyrelsen den 31 januari 2022 (BTN§7/31.01.2022) att godkänna inledandet av detaljplanändringen, att Tiina Holmberg godkänns som planläggare och att planområdet utgör en tillräcklig stor och enhetlig helhet enligt PBL§33. Vidare beslöt nämnden att markägarna till strövområdet ska kontaktas av sökanden hur de ställer sig till denna fråga om strövområdets existens i planen vars svar ska delges kommunen innan ärendet går vidare.

Kommunstyrelsen har den 22 februari 2022 (KS§27/22.02.2022) godkänt inledandet av detaljplanändringen, Tiina Holmberg som planläggare, att planområdet utgör en tillräcklig stor och enhetlig helhet samt målsättningarna enligt anhållan.

Landskapsregeringens registrator har fått den 18 februari anhållan om uppgifter i samband av detaljplanändringen. Infrastrukturavdelning har gett sitt utlåtande den 22.04.2022. I utlåtandet påpekar Fiskeriavdelning till diket på södra sidan och hänvisar till vattenlagen (1996/61) samt landskapslagen om fiske i landskapet Åland (1956:39). I utlåtandet påminns att fördämning eller dylikt får ej uppföras, vattenståndet får ej ändras och att fiskbeståndet får ej åsamkas bestående skada. Diket i fråga med sin närmaste omgivning hör ej till planområdet och därför påverkas inte av planändringen.

## Baskarta

Baskartan har inmätts av Alandia Map / Benny Blomster i juni 2019.

## Markägande och grannar

Planområdet utgörs av en fastighet 8:6 Kråkskärs Fritidsområde, som ägs av John Andreas Mattson och Mathias Mikael Mattsson.

Alla rågrannar har blivit hörda av planläggaren. Första markägarbrevet skickades i maj 2022 till alla fyra rågrannar. En av grannarna har tagit kontakt och ställt allmänna frågor om innehållet. Ingen av rågrannarna har motsatt sig planändringen.

## Bebyggelse

Området är bebyggt med 8 fritidshus samt tillhörande strandbastu, förråd och andra ekonomibygnader samt ett egnahemshus med gäststuga på norra bostadstomten. Området har el och kommunalt vatten, avlopp är ordnat via infiltrering och septiktank.

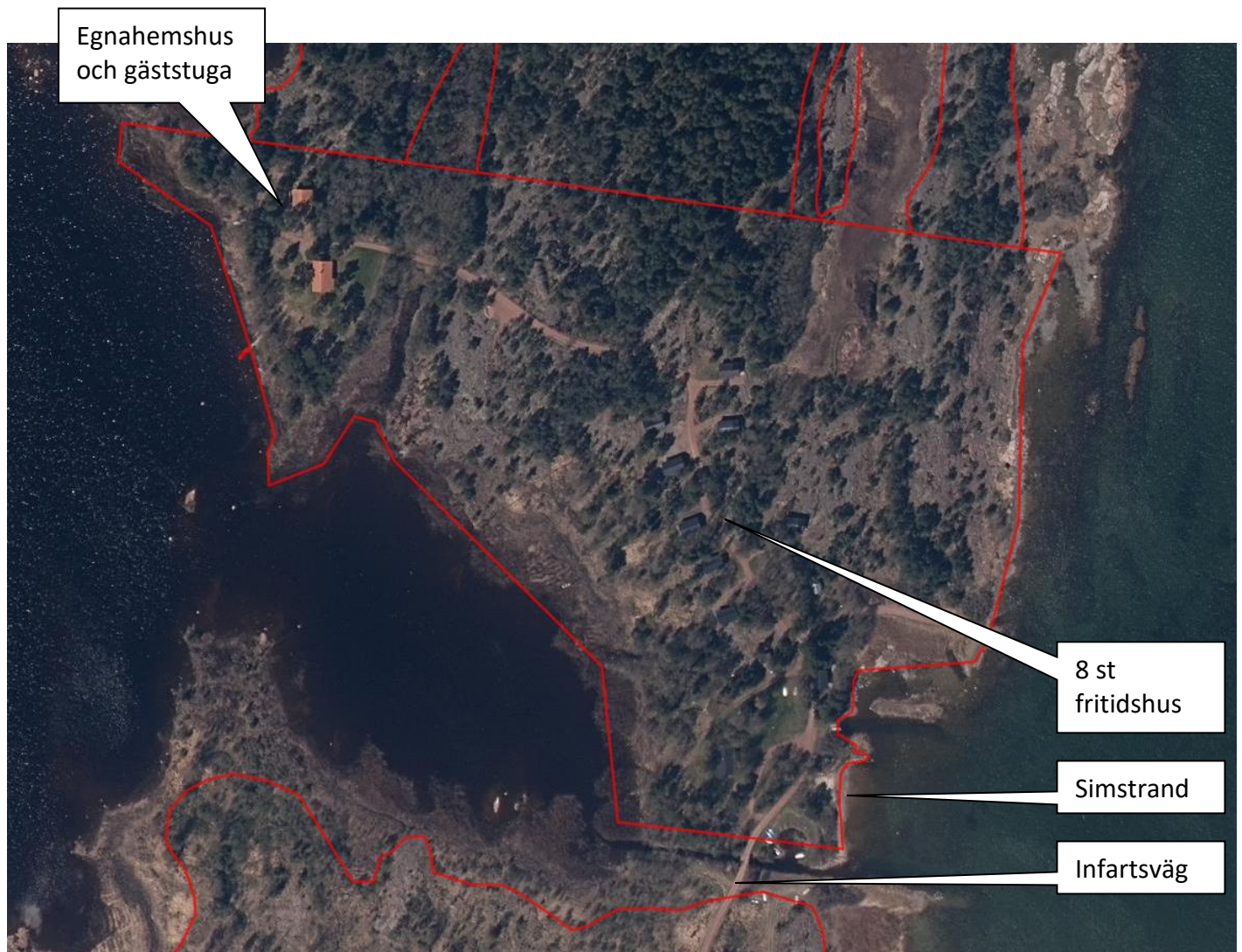


Bild 4: Flygfoto om planområdet.



*Bild 5: Det befintliga egnahemshuset med utsikt mot Kråkskärsfjärden.*

### **Naturförhållanden**

En naturinventering genomfördes under sommaren 2022 av Faunatica. Rapporten med sin metodbeskrivning bifogas till denna planbeskrivning.

I rapporten har 6 anmärkningsvärda naturtyper identifierats enligt följande karta (bild 6). Dessa naturtyper hör till värdeklass III. Biotopobjekten i värdeklass III rekommenderas att bevaras från byggverksamhet då det med måttliga medel är möjligt.

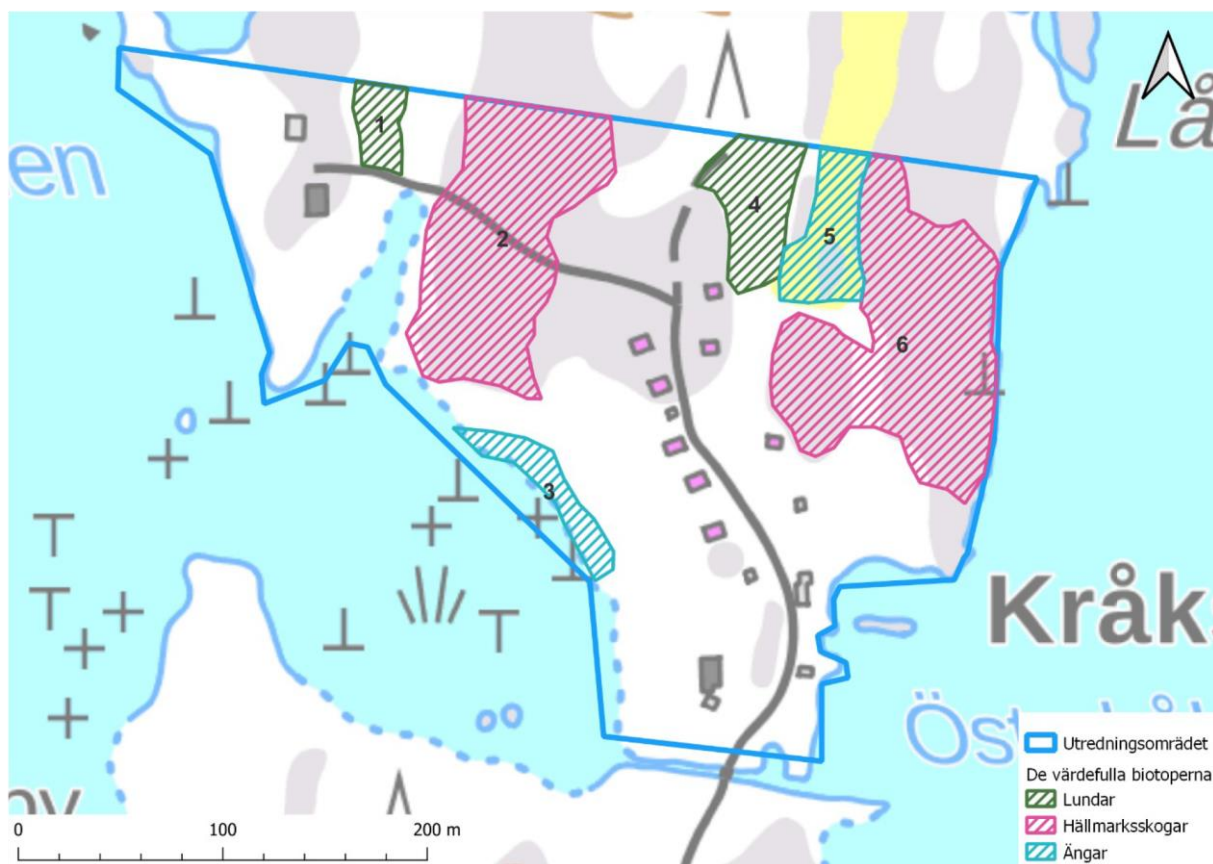


Bild 6: Anmärkningsvärda naturtyper.

Fyra anmärkningsvärda arter: tre nära hotade kärleväxter och en starkt hotad mossart upptäcktes. Den starkt hotade mossarten grön sköldmossa finns i norra delen av området, som ska bevaras i naturtillstånd och har planbeteckning US, strövområde. Platsen är markerat med en röd fyrkant i följande karta (bild 8).



Bild 7: Hällmarksskog på Kråkskärs Öst

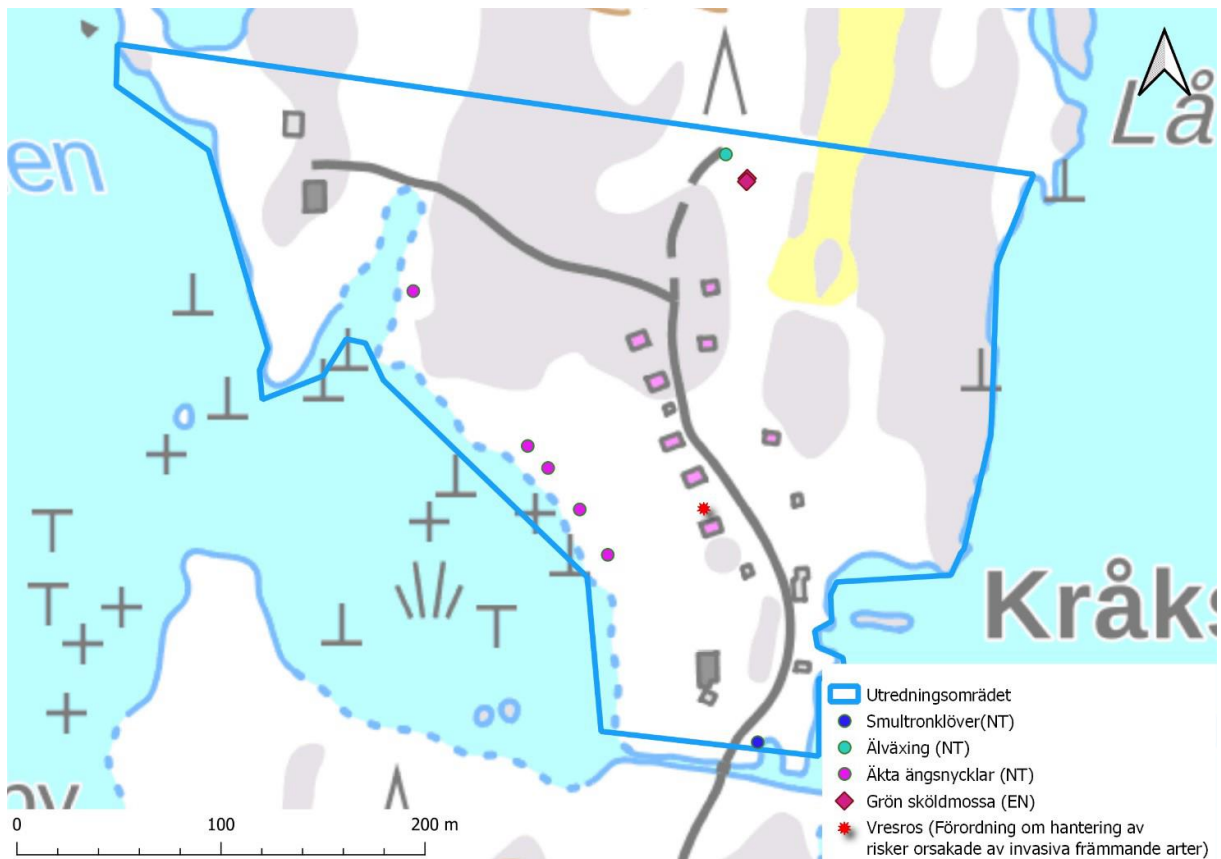


Bild 8: De anmärkningsvärda artobservationerna.

Endast en fladdermusart, nordfladdermus observerades under inventeringen. Den är Finlands vanligaste fladdermusart och påträffas i många halvöppna miljöer. Inventeringen gjordes på plats visuellt och med passivdetektorer.

Inga skyddade arter men några hotklassificerade fågelarter häckar inom området. Speciellt den västra stranden mot Kråkskärsfjärden har rikt fågelliv.

En ängsnätfjärilhabitat har tidigare upptäckts inom området. Arten är inte lagskyddat men klassas som starkt hotad. Fynden är markerat på plankartan och är inom US-område.

Detaljplanändringen följer naturinventeringens rekommendationer.



## DETALJPLANÄNDRING

### Målsättningar

Detaljplanändringen har anhållits av markägarna, som vill ha möjlighet att avsluta uthyrningsverksamheten och stycka området till tomter.

De av kommunstyrelsen fastslagna målsättningarna för detaljplanändringen är

- att fastställa tomtområden, bygggrätt och vägområden
- att grönområden reserveras för de boendes eget bruk
- att norra fladan behålls som naturområde
- att vattenskyddslagen och gällande miljöparagrafer respekteras.

### Innehåll

Detaljplanändringen följer kommunstyrelsens beslut: de fastslagna målsättningarna har följts. Detaljplanändringen fastställer tomtområden, bygggrätt och vägområdet. Grönområden har reserverats för de boendes eget bruk. Norra fladan har behållits som naturområde. Vattenskyddslagen och gällande miljöparagrafer har respekterats genom att följa naturinventeringens rekommendationer.

Detaljplanändringen följer Plan- och Bygglagens krav på detaljplanens innehåll:

1. Marken utnyttjas på ett ekonomisk och ekologiskt hållbart sätt: kvarteren följer för det mesta gällande byggnadsplan och dess områden för exploatering.
2. Trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshantering samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt sätt: Byggnaderna kopplas till kommunalt elnät och vattenledning. Avloppsnät är lokal och följer ÅMHM:s krav och rekommendationer, Vägnätet är färdigbyggd och räddningsvägsbredden är granskad.
3. Det skapas en trivsam, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder: terrängen är plan och tomtstorleken möjliggör byggnation av ramper och dylika konstruktioner för tillgänglighet.
4. Särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt: området fortsätter det småhusdominerade byggnationen som redan finns inom området. Byggnadernas höjd hålls låg och avståndet från stränderna fyller kommunens krav.
5. Estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än nödvändigt: Området har inga kända kultur- eller fornminnen. Kulturbyrån är informerad redan i tidigt planeringsläge.
6. Det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation: 41% av Kråkskärs detaljplanområde består av grönområden.

7. Skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse: tomtstyckningen tar hänsyn till befintliga väg och byggnader samt krav på parkering och fria utrymmen.

Detaljplanändringen inkluderar

41.066 m<sup>2</sup> tomtareal (BEF)  
 8339 m<sup>2</sup> trafikområde (gatuområde, TH)  
 33.324 m<sup>2</sup> grönområden (PN, PS, US)  
 Totalt 82.506 m<sup>2</sup>

Exploateringstal och byggrätt:

Kvarter	Tomt	Planbeteckn.	Tot.areal	B-rättsareal	e-tal	Byggrätt
1	1	BEF	2388	1674	0,15	251,1
	2	BEF	2260	1697	0,15	254,55
2	1	BEF	2111	1392	0,15	208,8
	2	BEF	3066	2100	0,15	315
	3	BEF	3812	2203	0,15	330,45
3	1	BEF	1555		0,15	233,25
	2	BEF	1933		0,15	289,95
	3	BEF	3182	1350	0,15	202,5
	4	BEF	4412	2087	0,15	313,05
	5	BEF	4507	2096	0,15	314,4
	6	BEF	4092	1556	0,15	233,4
4	1	BEF	3542		0,1	354,2
	2	BEF	4206		0,1	420,6
			<b>41066</b>			<b>3721,25</b>

## Planbestämmelserna och dess beskrivning

### Kvartersområde för egna hem och fritidsbostäder ( BEF )

Alla fyra kvartersområden har planbeteckning BEF. Nya tomter får styckas 13 styck och tomtarealen varierar mellan 1555 och 4507 m<sup>2</sup>. Byggrätten på de nya tomterna har givits genom ett e-tal: e=0,15 betyder att byggnadsrätten är högst 15 % av tomtens areal. Till tomtarealen med byggrätt räknas inte det prickade området vid stränderna, se tabell ovanför.

På varje tomt får ett egna hemshus eller fritidsbyggnad, en separat biltak/garage och en ekonomibygnad uppföras. Ekonomibygnad och garage får ha högst 50 kvm våningsyta. Det vinkelräta avståndet från garageporten till vägområdets gräns skall vara minst 5 meter. Byggnadernas avstånd från granntomtens gräns skall vara minst 5 meter. Befintliga byggnader som är närmare tomtgränsen får bevaras, byggas till och renoveras. Med grannens samtycke får ekonomibygnad och biltak byggas närmare gränsen, dock inte mindre än 2 meter från gränsen.

Våningsantalet är I, vilket betyder att man får bygga hus som har en våning. Källarvåning är inte tillåten. Byggnaderna skall vara minst 2 meter räknat från medelvattennivån med undantag för strandbastu, båthus och strandbod. Dessa får byggas med syllhöjd på 1,5 meter från medelvattennivån med fastighetsägarens risk. Sockelhöjd för byggnaderna får ej överstiga 70 cm räknat från medelmarknivån.

En traditionell byggnadstyp med träfasad och sadeltak samt till miljön anpassade fasadfärger rekommenderas. På varje tomt ska minst 2 bilplatser reserveras.

#### Simstrand för områdets eget behov (PS)

Simstranden finns vid infartsvägen, i planområdets syd-östra del. Den ska bevaras för området eget behov och får utrustas med mindre byggnader och konstruktioner som betjänar områdets användning. Simstranden har en areal på 718 kvm.



*Bild 9: Simstrand.*

#### Park i naturtillstånd (PN)

Parkområdet finns mellan kvarter 2 och 3 och den sträcker sig från Skaguddsvägen till östra stranden. På området får mindre byggnader och konstruktioner som betjänar friluftsliv uppföras, såsom omklädnings-skydd, lekplats, bänkar, lusthus och liknande. Parkområdet har en areal på 2169 m<sup>2</sup>.

### Strövområde med särskilda miljövärden (US)

Strövområdet finns i tre delar: Två mindre områden mot södra gränsen vid diket samt ett stort, enhetligt område mot norra gränsen. Det norra området täcker majoriteten av områden, som enligt naturinventeringen innehåller värdefulla biotoper. Dessa områden är markerade med en diagonalraster och beskrivning kan läsas från naturinventeringsrapporten. US-områden har en totalareal på 30.437 m<sup>2</sup>.

### Småbåtshamn för områdets eget behov (TH)

Området för småbåtshamn ligger vid Skaguddsvägen mellan simstranden och kvarter 3. Området kan innehålla konstruktioner som hör till verksamheten. Området har en areal på 392 m<sup>2</sup>.



*Bild 10: Småbåtshamn.*

### Vägområden

Infartsväg till området finns idag och kommer att bevaras på sin plats. Infartsväg Skaguddsvägen kommer söderifrån längs Kråkskärsfjärden södra strandområde och via en liten bro över diket från Österhålet. Dikområdet har tidigare överlåtits till allmänning och skötsel hör till det samfälliga idag.

Fastighet Kråkskärs Fritidsområde 8:6 har vägrätt till Skaguddsvägen. Vägområdets bredd i planändringen är 8 m. Vägområdets bredd kommer att räcka till för vägen är byggt på högsta stället, den behöver inga diken och det finns ingen genomfart. Befintliga byggnader är placerade nära vägen, vilket också omöjliggör ett bredare vägområde.



*Bild 11: Skaguddsvägen vid befintliga hirstugor.*

## **Genomförande**

Området har planlagts på markägarens initiativ. Exploateringen sker i den takt markägaren vill.

## **Konsekvenser**

Detaljplanändringen ger möjlighet att stycka 13 tomter för egna hemshus- eller fritidshus. I dagsläget har området 13 uthyrningsstugor. Trafik och slitage för naturområden kan öka om området byggs för året runt-boende. Tomtstorleken är dock så stor att behovet av närpark och strövområden minskar. Med genomsnittlig familjestorlek på 3,5 personer kan planändringen innebära 45 nya invånare till området. Simstranden är idag utrustad med lekredskap och därför är ingen skilt lekplats föreslagen i plankartan.

Trafiken kommer att öka från dagsläget. Ändringen under sommarhalvåret är inte så stor jämfört med dagsläget, där 8 uthyrningsstugor skapar trafik speciellt under semesterperioden. Skillnaden blir störst under vinterhalvåret,

då trafiken i dagsläget är minimal. Största olägenheter av trafiken upplevs under byggtiden. Infartsvägen, Skaguddsvägen har dock inget fast boende i närheten, så eventuella olägenheter upplevs endast av uthyrningsstugorna längs infartsvägen.

Planens påverkan på miljön och landskapsbilden kommer att ändras i den takten området styckas till tomter och dessa bebyggs. Typen av bebyggelse är planerat så att den ger största möjlighet att bevara områdets karaktär som naturområde: hustypen är liten, endast en våning är tillåtet och tomtstorleken är betydligt större än vanligt. Landskapsbilden kommer att ändras i den takten som nya hus bebyggs. Ändringen hålls minimal genom att avståndet till stranden blir mellan 50-90 meter i de flesta fall. Området har el och kommunalt vatten, avloppet är ordnat genom skilda lösningar med infiltrering och slutna tankar. Om byggnadsbeståndet ska förnyas eller förstöras, ska avloppet lösas enligt de av kommunen och ÅMHH godkända reglerna.

Planens samhällsekonomiska konsekvenser kan räknas vara positiva: planen ger möjlighet till flera sommar- eller året runt- invånare till kommunen och grannfastigheterna kan lättare detaljplaneras i framtiden. De sociala och kulturella konsekvenserna är små jämfört med gällande detaljplan.

Mariehamn den 30 oktober 2023

Tiina Holmberg  
Arkitekt SAFA landskapsarkitekt MARK