

ECKERÖ

Haralds Latåkrarna

Ändring av detaljplan för fastigheterna 14:28, 14:29, 14:30, 14:31 och 18:1 i Eckerö Storby.

Detaljplaneändringen omfattar kvarters- och tomtindelning samt planbestämmelser.

Förkortningar:

- Plan- och Bygglag för Landskapet Åland förkortas PBL
- Plan- och Byggförordning för Landskapet Åland förkortas PBF
- Landskapslag om fornminnen förkortas LLFM
- Landskapslag om hälsovården förkortas LLHV
- Landskapslag om naturvård förkortas LLNV
- Landskapsregeringen förkortas LR
- Kommunfullmäktige i Eckerö förkortas Kfg
- Kommunstyrelsen i Eckerö förkortas Kst
- Byggnadstekniska nämnden i Eckerö förkortas Btn

1. Beskrivning av planområdet och dess omgivningar

Detaljplaneområdet ligger i Eckerö kommun och är beläget längs vägen mot Torp, söder om det tidigare utbyggda Storby byggnadsplaneområdet. Områdets totala areal är ca 5,7 ha.

För området upprättades en detaljplan (byggnadsplan) under år 2005 varefter gator och kommunal teknik har anlagts och tomterna bjudits ut till försäljning. Området har totalt 24 st tomter och av dessa är i dagsläget endast 4 st är bebyggda.



Översiktskarta med markering av planområdet.

2. Kända begränsningar för områdets markanvändning

Markanvändningen regleras i den gällande detaljplanen och utöver detta finns inga kända begränsningar.

3. Detaljplaneringens utgångspunkter och målsättningar

3.1 Utgångspunkter

- Detaljplaneförslaget utarbetas i enlighet med vad som stadgas i PBL 13§ *Kommunens uppgifter.*

3.2 Målsättningar

Målsättningen med planändringen är att anpassa området till marknadsläget och potentiella köparens behov. I huvudsak betyder detta att tomterna görs större och att reglerna för utformning av bebyggelsen förenklas.

4. Detaljplaneförslaget och dess motiveringar

Områdets arealer fördelar sig i ändringsförslaget enligt följande:

BE, kvartersområde för egnahemsbebyggelse	ca. 2,7 ha (4,1)
BER, kvartersområde för egnahems- eller radhusbebyggelse	ca. 1,4 ha (0,2)
PL och PN, parkområden	ca. 0,8 ha (0,3)
Gatuområde	ca. 0,8 ha (1,1)

Tal inom parentes anger situationen före planändring.

Planförslagets ungefärliga tomstorlekar är enligt följande:

Kv. 22 tomt 1- 2566 m²
Kv. 22 tomt 2- 2725 m²
Kv. 22 tomt 3- 2776 m²
Kv. 22 tomt 4- 1368 m²
Kv. 23 tomt 1- 2534 m²
Kv. 23 tomt 2- 2656 m²
Kv. 24 tomt 1- 2731 m²
Kv. 24 tomt 2- 2144 m²
Kv. 24 tomt 3- 2343 m²
Kv. 24 tomt 4- 2372 m²
Kv. 25 tomt 1- 2495 m²
Kv. 26 tomt 1- 5833 m²
Kv. 26 tomt 2- 4634 m²
Kv. 27 tomt 1- 2212 m²
Kv. 28 tomt 1- 1998 m²

4.1 Uppfyllande av detaljplaneringens målsättningar

- antalet tomter har minskats från totalt 24 till 15 st vilket även innebär att den genomsnittliga tomtstorleken har ökats.
- bestämmelsen om byggrätt har ändrats så att den numera anges med exploaterings-talet $e=0,3$, dvs största tillåtna våningsyta utgör 30% av tomtarealen.
- bestämmelsen om att byggnad skall uppföras i angivet våningstal har utgått, och de ändrade bestämmelserna medger alltså byggande av envåningshus även på tomter där våningstalet är angivet till två.
- kravet om att byggnaden ska uppföras i byggnadsytans gräns har utgått
- kravet om att taklutningen får vara högst 30 grader har utgått
- bestämmelserna gällande ekonomibyggnader har justerats så att ekonomibyggnader i en våning får uppföras utöver angiven byggrätt, dock så att huvud- och ekonomi-byggnadens sammanlagda våningsyta får överskrida tomtens byggrätt med högst 20%. För att uppföra ekonomibyggnad närmare tomtgräns än fyra meter krävs grannes samtycke.
- kravet om att anlägga häck i tomtgräns mot gata har utgått och istället anges att det är tillåtet att i tomtgräns anlägga häck, staket eller inhägnad. I tomtgräns mot granne förutsätts dock dennes samtycke.
- begränsningen om att högst en fjärdedel av våningsytan får användas för turistverksamhet har utgått.
- kravet om att bevara befintligt trädbestånd i kv. 22 har utgått.

4.2 Samrådsmöte den 11.10.2017

Protokoll från samrådsmöte bifogas. Vid samrådsmötet framfördes inga synpunkter på det presenterade förslaget.

5. Planeringsskede

- 12.09.2017 Arkitekt Michael Donalds godkännes som områdets planläggare.
- 12.09.2017 Kommunen fastställer planeringens målsättningar.
- 11.10.2017 Samrådsmöte (PBL 30§).
- 06.11.2017 Förslag till ändring av detaljplan.
- ___.__.2017 Btn behandlar förslaget vilket därefter ställs ut under minst 30 dagar (PBL 31§).
- ___.__.2017 Kst behandlar eventuella under utställningstiden inkomna anmärkningar och för därefter ärendet vidare till Kfg.
- ___.__.2017 Kfg behandlar och godkänner planförslaget .
- ___.__.2017 Kommunen sänder detaljplanen LR till kännedom (PBF 9§).
- ___.__.2017 Detaljplanen vinner laga kraft 30 dagar efter Kfg:s beslut om godkännande.
- ___.__.2017 Kommunen sänder ett exemplar av detaljplanen till LR/Lantmäteribrån samt meddelar LR att detaljplanen vunnit laga kraft (PBF 9§).

6. Detaljplanens genomförande

Detaljplanen genomförs av kommunen.

Sund den 6 oktober 2017

Enligt uppdrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michael Donalds". The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

Michael Donalds, arkitekt SAFA