

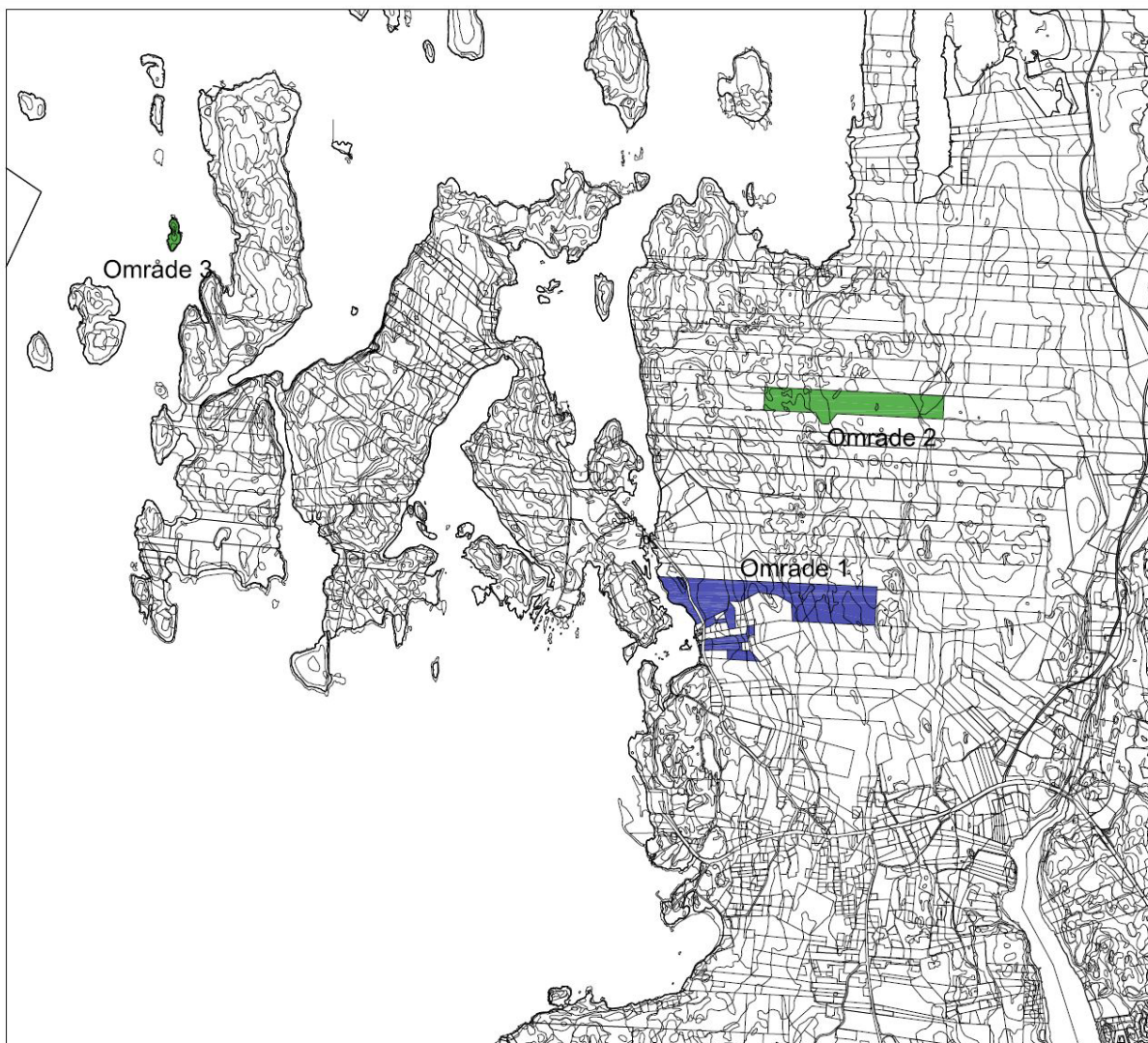
ECKERÖ KOMMUN, Käringsundsbyn

**PLANBESKRIVNING ÖVER UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN FÖR LANTBRUKSOMRÅDE SAMT ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV DETALJPLAN FÖR SEMESTEROMRÅDE I STORBY BY I ECKERÖ KOMMUN.**

Beskrivningen avser detaljplane-karta som är daterad 9 september 2022.

Områdesbestämning: Upphävande av detaljplan för lantbruksområden. Ändring av detaljplan för semesterområde. Genom detaljplaneändringen ändras lantbruksområde till strövområde samt områden för T, HF, HF-1, BT, BT-1, BF, BC, US, P, PS, SF och FL justeras. Den oplanerade fastigheten 13:26 planeras som en del av semesterområdet.

Lägesbestämning: Området, uppdelat på tre delområden, ligger i Storby by (406). Detaljplaner för område 2–3 upphävs i sin helhet.



Översiktskarta över planområdet.

- 1. BASFAKTA**
- 1.1. Planeringssituation**
- 1.1.1. Generalplan eller delgeneralplan saknas för planområdet.
- 1.1.2. Detaljplan  
Området är delvis detaljplanerat:  
Byggnadsplan enligt BL §103 mom. 2 för 13:22 Storby by 6.4.1987 (område 2–3)  
Markplan A10:01 8.5.2007 (område 1)  
Markplan A10:01A 8.6.2016 fastställd 15.12.2016 (område 1)  
Oplanerat område: Fastighet 13:26 Blomsterbo i Storby by
- 1.1.3. Byggnadsordning  
I kommunens byggnadsordning, som godkändes av kommunfullmäktige 18.02.2021, §6 finns specialbestämmelse som gäller för planområdet; 3.1.3 höjd över medelvattenstånd.
- 1.1.4. Fastighetsregister  
Inom område för detaljplan ligger fastighet Gästas 26:3, Aktivitetsskogen 26:5, Bölestegen 10:40, Eckerbo 10:34, Rönbacka 10:31, Backsveden 14:9, Östra Alesund 13:50, Sjösala 13:22, Blomsterbo 13:26, Alebo 13:28, Granbergs 26:0, Giltrongrev 26:4 i Storby by.
- 1.1.5. Byggnadsförbud  
På området råder inte byggnads- och åtgärdsförbud.
- 1.1.6. Baskarta  
Baskarta för område är upprättad av Benny Blomster, Alandia Map februari 2021.
- 1.2. Markägande**  
Planområdet är dels i privat ägo, dels i aktiebolags ägo.
- 1.3. Befolkning och arbetsplatser**  
Planområde 1 är bebyggt med undantag av den tidigare oplanerade fastigheten 13:26 och den tidigare lantbruksfastigheten 26:5. Planområde 2–3 är obebyggda. På det bebyggda området finns turistanläggningen Käringsund Resort & Conference. Området är bebyggt med uthyrningsstugor, semesterboenden och servicebyggnader. Inom området finns ingen fast bosättning. Inom området finns arbetsplatser.
- 1.4. Bebyggd omgivning**  
Planområdets område 1 gränsar till områden med fritids- och fastbosättning samt mot hav i väster och skogsområden i norr och öster.  
El- och vattenledningar finns inom planområdet.  
Närmaste affär ligger i Frebbenby by (Hammarlands kommun). Lokalt postombud finns på turistanläggningen. Annan service som bibliotek och grundskola ligger i Storby by. Kommunens administrativa centrum ligger i Överby by.
- 1.5. Naturmiljö**  
Planområde 1 har använts för uthyrning av stugor, camping, turism och rekreativ område i form av skogbevuxet lantbruksområde. Lantbruksområdet utgörs mot väster av blandskog, det finns ett fuktigare område av sankmark i anslutning till

ett dike som går i nord-sydlig riktning. Mot öster finns mestadels tall och berghällar. Övriga delar av planområde 1 utgörs mest av plan terräng med klippta gräsytor och bebyggelse, det finns på området många uppväxta träd, både i klungor och som solitärer, området har en parkartad karaktär. Planområde 2–3 är obebyggd naturmark.

#### **1.6. Särdrag och skyddsobjekt**

Inom planområdet finns idag inga kända skyddade arter. Inom planområde 1 finns kända forn lämningar, dessa är skyddade enligt LL om fornminnen och har markerats ut som SF (fornminnesområde) på plankartan. Inom område där detaljplanen upphävs finns naturskyddsområden i form av Natura 2000 och Träsket naturreservat vilket är skyddat genom LL om naturvård.

#### **1.7. Störande faktorer**

Störande faktorer inom eller i planområdets närhet har inte konstaterats.

### **2. MÅLSÄTTNINGAR**

Målsättningarna för detaljplaneändringen är följande:

- Ny bebyggelse skall anpassas till befintlig bebyggelse och terrängförhållanden,
- Att kunna erbjuda olika typer av boende för turister för att utöka turistsäsongen.
- Att skapa förutsättningar för att kunna erbjuda aktiviteter anknutna till friluftsliv för såväl turister som lokalbefolkning.
- Grönnytor/strand längs vattenlinjen tillgängliggör kontakten med vatten för såväl turister som lokalbor.
- Att sankmark behålls som grönområde liksom större delen av övriga tidigare lantbruksområde.
- Att bebyggelsen hålls samlad.
- Delar av detaljplaner som inte har förverkligats, eller har en från detaljplanen avvikande markanvändning upphävs.

### **3. UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN**

Syftet med upphävandet av detaljplanerna är att detaljplanerna inte har förverkligats, dessutom är planbestämmelserna föråldrade. Eftersom markanvändningen inte överensstämmer med gällande detaljplan bör detaljplanerna för område 2–3 upphävas.

### **4. DETALJPLANEÄNDRINGEN OCH DESS MOTIVERING**

#### Kvartersområde för handel, förvaltning och service (HF, HF-1)

Det norra kvartersområdet för HF delas upp i två delar för att öppna upp och skapa en sammanhängande grönyta mellan P och PS område. Våningstalet har ändrats från I½ våning till II respektive II½ våning, där den högre bebyggelsen placeras mot gata och den lägre bebyggelsen är mot strand. Det södra kvartersområdet har givits beteckningen HF-1 för att möjliggöra byggande av härbärgering som är knuten till verksamheten i kvarteret. Våningsantalet är II våningar.

#### Kvartersområde för härbärgerings- och hotellrörelse (BT, BT-1)

Kvarteren för BT delas upp i två kvarter med olika våningsantal, högre (V½) mot gata och lägre (II½) mot strand. Bebyggelsen koncentreras till en mindre yta och grönytan för strand PS utökas. Kvartersområde BT-1 får bebyggas med härbärgeringsbyggnader, byggrätten ändras från 5st enheter till 900m<sup>2</sup> våningsyta för att möjliggöra byggande av en byggnad i stället för flera små. Konsekvensen blir att bebyggelsen kan hållas mer sammanhållen och mer grönyta kan bevaras. BT-1 område skall inhägnas med för omgivningen lämpligt staket.

#### Kvartersområde för fritidsbostäder (BF)

I kvarteren placeras byggnadsytor ut för tänkta byggnader, byggrätten är oförändrad (9+11 enheter) och likaså våningsantalet (I½) och kvartersbestämmelser. Kvartersytan justeras för att möjliggöra parkering inom kvarteren i enlighet med kvartersbestämmelser.

#### Kvartersområde för stugby och semestercentra (BC)

Kvartersområde BC på fastighet 14:9 utökas då FL flyttas till fastighet 26:5, detta ger två enheter till på fastigheten. Den tidigare oplanerade fastigheten 13:26 planeras för 12 enheter då fastigheten ligger i direkt anslutning till övrigt BC-område. Kvarteret närmast stranden utökas med en enhet till. I övrigt görs inga förändringar från tidigare detaljplan.

#### Kvartersområde för friluftsliv- och strövområde (US)

Den tidigare lantbruksfastigheten 26:5 planeras för friluftsliv och äventyrsaktiviteter. För att möjliggöra dessa aktiviteter får även mindre konstruktioner och byggnader uppföras som kan betjäna friluftslivet.

#### Parkområde som skall iordningställas och underhållas (P)

Mindre utökning av området från tidigare detaljplan.

#### Simstrand (PS)

Mindre utökning av området från tidigare detaljplan.

#### Kvartersområde för avfallshantering (EA-1)

Placeringar och ytor lika som tidigare detaljplan.

#### Fornminnesområde (SF)

På fastighet 26:5 som tidigare varit lantbruksområde finns enligt landskapsregeringens underlag fem olika fornminneslämningar, dessa skyddas i enlighet med LL om fornminnen.

#### Kvartersområde för lagerbyggnad (FL)

Kvartersområde för lagerbyggnader FL flyttas från fastighet 14:9 till fastighet 26:5. Kvartersområdet förstoras lite och ges en byggrätt om 870m<sup>2</sup> våningsyta för att möjliggöra byggande av lager- och servicebyggnad på plats som blir mindre visuellt framträdande än tidigare placering. Området är lokaliserat till en befintlig grusplan. Utlåtande från Kulturbyrån skall inhämtas vid byggande på FL-område då det gränsar till kända SF-områden.

#### Hamnområde för persontrafik (THT)

Området skall nyttjas för brygga och servicebyggnader och är oförändrat från tidigare detaljplan.

#### Trafikområde (T)

Trafikområde rymmer befintlig väg (Käringsundsvägen) genom området samt cykelbana. Ett nytt trafikområde över fastigheterna 14:9 och 13:50 möjliggör eventuell framtida breddning av Alebovägen.

#### Kommunalteknik

På området finns kommunalt vatten och avloppsledningsnät. El finns inom området. Fiber samt antenn är draget till samtliga stugor. Dagvatten från egna byggnader bör tas om hand på egen tomt om inte gemensamt dagvattennät finns. Hårdgjorda ytor bör så långt som möjligt undvikas.

## 5.

### **KONSEKVENSER**

#### Konsekvenser av upphävande av detaljplanen

Efter upphävande av detaljplan för område 2–3 är markområdena oplanerade och plan- och bygglagen samt kommunens byggnadsordning gäller för områdena.

#### Naturmiljö

Den nya detaljplanen innebär väldigt liten förändring från befintlig redan utbyggd plan. Den främsta förändringen är att FL-område placeras på tidigare lantbruksfastighet med beteckning L (Jord- och skogsbruksdominerat område) där en befintlig grusad yta finns som kommer nyttjas för placering av byggnad. Övriga delar av tidigare lantbruksfastighet får planbeteckningen US för att nyttjas som strövområde och bevaras i naturligt tillstånd. Sankmarksområde hör till detta US område och lämnas orört.

Fler stugor ges möjlighet att byggas på tidigare oplanerad fastighet 13:26. Denna fastighet ligger i direkt anslutning till befintligt stug- och campingområde och fastigheten är idag på alla sidor omgiven av bebyggda fastigheter och lämpar sig därför för bebyggelse då bebyggelsen då hålls samlad.

P och PS områden utökas från tidigare plan.

Förverkligas planen till alla delar ökar bebyggelsen i området. Förverkligandet kan också öka trafiken. Detaljplanen förväntas inte påverka miljön nämnvärt då den nya detaljplanen står för väldigt liten förändring mot redan befintlig bebyggelse.

#### Landskapsbild och kulturmiljö

Detaljplanen innebär inte någon större förändring i landskapsbilden eller kulturmiljön eftersom området redan idag används som stugbyområde och semestercentra. Fastigheten 13:26 har tidigare inte varit bebyggd och där kan ny byggnation ske på tidigare oexploaterad mark men skalan på denna kommer vara lika som omkringliggande byggnader och fastigheten gränsar redan till liknande bebyggelse. Några av de äldsta semesterstugorna som finns på området och som noterats av kulturbyrån kan bevaras samtidigt som nya byggs då planen ger utrymme för att rymma både gammal och ny bebyggelse. Landskapsbilden kring strandområdet med sina stora träd är karaktäristisk och skall bevaras. I grannskapet finns byggnader och kulturmiljö som bör tas i beaktande vad gäller den framtida bebyggelsen intill strand. Denna bör anpassas vad gäller fasadutformning och höjdläge intill strand.

### Samhällsekonomiska och sociala konsekvenser

Vid förverkligandet av detaljplanen och utbyggandet av området kan nya arbetsplatser skapas i kommunen. Positiva sociala konsekvenser kan komma i form av mötespunkt för så väl turister som ortsbefolkning och naturupplevelser i frilufts- och strövområde samt strandmiljö.

**6.**

### **GENOMFÖRANDE**

Förverkligande av detaljplaneändringen sker i privat regi.

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

Mariehamn, 6 september 2022

Mira Arkitektstudio