

DRAGSFJÄRDS KYRKOBY (KÄRRA), DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING

21.4.2026

Sammandrag av responsen från framläggningen av planförslaget 22.5–23.6.2025, daterat 15.4.2025. En uppdatering av planförslaget är daterat 21.04.2026.

Arkitektbyrå A-Konsult Ab, 6.10.2025, 10.12.2025, 10.4.2026

I. ANMÄRKNINGAR

ANMÄRKNINGAR GÄLLANDE OMRÅDET VID KÄRRABUKTEN

• *Gemensamt genmäle gällande fastigheterna kring Kärrabukten (anmärkning 2, 5, 6, 7, 8, 14)*

Målet är att utveckla en funktionellt och miljömässigt mångsidig helhet i Kärrabuktsområdet, inklusive detaljhandelstjänster, gästhamn och andra verksamheter, där gemensamma och privata mål och intressen kunde kombineras. Eftersom ett större regionalt utvecklingsprojekt inte verkar vara aktuellt, åtminstone inte inom en snar framtid, kan det i detta skede vara motiverat att fokusera på utvecklingen av Kärra butik och gästhamn som en viktig plats för både invånare och besökare, i stället för en multifunktionell helhetslösning för hela strandpartiet. Syftet med den föreslagna detaljplaneändringen har varit att säkerställa att de aktuella fastigheterna kan användas och utvecklas inom den nuvarande situationen, men samtidigt undvika onödiga hinder för en mer omfattande utveckling av området i framtiden.

Den i anmärkningarna framförda farhågan om att strandleden skulle utsättas för återkommande översvämningar är beaktansvärd. En ordentligt byggd väg skulle eventuellt byggas så högt att den bildar en vall som påverkar hanteringen av dagvatten och inverkar på de angränsande tomternas boendeförhållanden.

Den offentliga rutten genom området kunde väl anläggas som en friluftsstig som vid högvatten tillåts översvämmas. Kommunen föreslår dock att man i det uppdaterade planförslaget avstår från den offentliga rekreatiomsområdesreserveringen och att strandfastigheterna kan utnyttja strandområdet för privat båtverksamhet.

• *Gemensamt förslag gällande fastigheterna kring Kärrabukten (anmärkning 2, 5, 6, 7, 8, 14)*

Den med **VL** i planförslaget (15.4.2025) och med **MU** i gällande plan (1995) betecknade strandzonen ändras till **LV**-område, där de angränsande **AP**- och **AK**-tomterna kan anlägga bryggor och båtskjul. Promenadstråket från församlingsgården ned till butiken leds i stället för längs stranden längs gatuområden så som dessa utformas enligt planändringsförslaget.

I övrigt granskas vid behov kvartersområdesbeteckningarna och -bestämmelserna med beaktande av synpunkterna i resp. anmärkning.

Den föreslagna ändringen av strandzonens användningsändamål (21.4.2026) innebär att den av **BAb Vårkulla AsOy** (Kapellbacksvägen 4) 24.6.2024 framförda åsikten gällande planens beredningsmaterial beaktas.

1

Grönområdet 1:182 [av kommunen ägd fastighet i planområdets nordöstra kant] ska bevaras i sin helhet och betecknas **VP**, inte **MU**.

• *Genmäle*

Området som är i kommunens ägo är beläget inne i byns kvartersstruktur, varför området lämpar sig snarare för rekreation (**VL**) än jord- och skogsbruk (**M**) – i synnerhet som avverkning av skogspartier nyligen genomförts på området.

Till strandområdeshelheten hör även ett område i privat ägo (322-501-1-24), vilket i gällande detaljplan har **M**-beteckning. En samordning av beteckningarna är motiverad.

• **Förslag**

Beteckningen ändras till **VL**. I plankartan utmärks en stig till stranden (jfr. anm. 9).

2

KÄRRA BUTIK KB

- A. Den riktgivande reserveringen för gångtrafik längs stranden bör strykas.
- B. Kravet på bostäder för fastighetens underhåll bör slopas; bestämmelsen gällande detaljhandelsaffär bör ändras så att minst 400 v-m² får, inte bör, placeras på byggytan.
- C. Planbestämmelserna bör förtydligas eller kompletteras så att pj-beteckning (tillåtande bränsledistribution) tilläggs på vardera fastigheten (affären resp. gästhamnen), våningstalet är entydigt II, inte I-II, möjligheten till båthus reserveras även för fastigheten 332-502-2-22 samt **LV-2** -området uttryckligen kopplas till **K-1** -området.

• **Genmäle**

- A. Den riktgivande reserveringen för gångtrafik längs stranden kan strykas men i bestämmelserna tillfogas att sådant stråk får anläggas (t.ex. längs ledningsreservationen).
- B. I förslaget till bestämmelser finns rätt, inte krav att anlägga bostäder för fastighetens underhåll; bestämmelsen gällande anläggande av utrymmen lämpade för detaljhandel är vanlig på **K**-områden.
- C. Planbestämmelserna kan kompletteras så att beteckning eller bestämmelse tillåtande bränsledistribution anges på både land och brygga; våningstalet betecknas II; fastigheten 332-502-2-22 omfattar även byggområde i I våning intill stranden, men för **K-1**- och **LV-2**-områdena kan beteckningarna och bestämmelserna förtydligas och kompletteras så att boende inte tillåts inom strandzonen.

Se även gemensamt genmäle ovan.

• **Förslag**

Den instruktiva reservationen för en gångförbindelse längs stranden lämnas bort.

Strandområdet fram till ledningsreservationen hänförs till **LV-2**-området. Kvartersområdesbeteckningarna och -bestämmelserna granskas med beaktande av synpunkterna i anmärkningen och genmålet.

Se även gemensamt förslag ovan.

3

DRAGSFJÄRDS UNGDOMSFÖRENING R.F.

En egnahemstomt föreslås inritas söder om huvudbyggnaden, intill rån mot väster eller öster.

• **Genmäle**

Furulundsområdet bildar en helhet som en del av det på riksnivå värdefulla RKY-området och udden i fråga bildar en fond för den flera kilometer långa landskapsvyen längs Dragsfjärden. En gatuförbindelse till tomten skulle vara svårlöst. Furulundsudden utgör ett enhetligt skogsområde med betydande natur- och landskapsvärden, varför en ny egnahemsbyggnad inte är tänkbar.

• **Förslag**

Inga ändringar.

4

Småhuskvarteret 325 är placerat tvärs över avlopps- och vattenledningarna invid spånbanan. Trafiken till slambrunnarna (ET) syns ledas via Norrstrandsvägen, vilket är mot gjorda avtal och är i konflikt med befintligt garage (bilagor).

• **Genmäle**

I förslaget till planändring har gällande **AO**-tomtreservation något omformats med beaktande av befintliga ledningar och friluftstråk samt föreslagits förverkligas som två tomter med oförändrad byggrätt **e=0,20**. Servicetrafiken till **ET**-området är ändamålsenligast att ordna längs Norrstrandsvägen, vilken byggts i enlighet med gällande detaljplan och betjänar även granntomten i norr (fastighet 332-503-4-4). Lösningen har sålunda slagits fast långt efter det avtalet gällande byggande av vatten- och avloppsledningar samt transporter till reningsverket ingicks 1971 gällande då icke-planlagt område. Användningen av garaget försvåras inte på något sätt.

• **Förslag**

Inga ändringar.

5

Den 5 m breda vägen som är planerad genom tomten Strandäng 332-502-5-19 bör tas bort, eftersom den översvämmas årligen (foton bifogade). Vägen i fråga föreslås flyttas att gå från Kapellstrandsvägen till Furustrandvägen norr om Granlid 332-502-5-2. Den 5 m breda servitutsvägen [längs fastighetens nordöstra gräns] är enligt tekniska nämndens beslut 3.3.2009 en 1 m bred vägrätt på Kärrastrands område, varför två rämärken bör avlägsnas.

• **Genmäle**

Strandstråket i planförslaget var tänkt att betjäna promenader från Kapellbacken till Kärra butik/gästhamn och vidare till Söglövägen, men alternativa lösningar har studerats i den fortsatta planberedningen. Vägrätten från Kapellstrand ner mot vattenlinjen (Kapellbrinken) är enligt gällande detaljplan 5 m bred (en del av gatuområdesfastigheten 322-312-9901-1) vilket gör det möjligt att anlägga och underhålla den som allmän förbindelse.

Se även gemensamt bemötande ovan.

• **Förslag**

Gångleden längs Kärrabuktens östra strand föreslås avlägsnas i det uppdaterade planförslaget (21.4.2026) och strandzonen ändras från **VL**-område (i gällande plan **MU**-område) till **LV**-område.

Se även gemensamt förslag ovan.

6

Utvecklandet av Kärra by enligt planändringen är positivt. På **LV-1** -området har inritats 200 v-m² byggrätt, varav t.ex. 35 m² kunde anvisas för ifrågakvarande fastighet, där det nu finns en uthyrningsbrygga. I planförslaget finns inritade en stig och ett grönområde (**VL**), vilka borde slopas.

• **Genmäle**

Anläggandet av båthus och motsvarande små byggnader eller konstruktioner i anslutning till småbåtshamnen är det skäl att precisera. I stället för ny byggrätt à 200 v-m² (utöver sr-betecknade byggnader) på hela området kunde man på varje fastighet möjliggöra minst en byggnad (båthus) av mindre storlek.

Grönområdet och dess stigen är i gällande detaljplan inritat med beteckningen **M-1**; dessa berör dock inte den nu aktuella fastigheten.

Se även gemensamt bemötande ovan.

• **Förslag**

Bestämmelserna gällande **LV**-områdena granskas så att till miljön och landskapet anpassade bryggor och båtskjul kan uppföras på lämpliga ställen.

Gångleden längs Kärrabuktens östra strand föreslås avlägsnas i det uppdaterade planförslaget (21.4.2026) och strandzonen ändras från **VL**-område (i gällande plan **MU**-område) till **LV**-område.

Se även gemensamt förslag ovan.

7

BOSTADS AB FURUSTRAND ASUNTO OY

Promenadstråket, park och lekplats mm. bör avlägsnas från planförslaget. Stråket föreslås flyttas till att gå från församlingshemmet mellan kyrkogården och radhusen och på övre sidan av nya **AP-1**-kvarter och BAb Furustrands tomt till butiken (se utförliga motiveringar och bakgrundsfakta).

För övrigt ställer sig bolaget positivt till planändringen och bidrar gärna med lokalkännedom mm.

• **Genmäle**

Alternativen för ett promenad-/friluftstråk från Kapellbacken till Kärra butik/gästhamn och vidare till Söglövägen har ytterligare studerats och kan ledas via gatuområden som delvis är reserverade för gång- och cykeltrafik.

Se även gemensamt bemötande ovan.

• **Förslag**

Kvarterets avgränsning motsvarar i huvudsak gällande detaljplan. Mot Kyrkobylvägen görs smärre justeringar som möjliggör en allmän gångförbindelse från Kapellstrand till Furustrandsvägen.

Se även gemensamt förslag ovan.

8

Gångförbindelsen och grönområdet längs Norrfjärden bör strykas.

Planbeteckningen för kvarteren 316 och 346 föreslås bibehållas som AR och inte ändras till AP.

RKY-gränslinjen föreslås ändras så, att den löper längs med Furulundsvägen och inte snett över tomten.

• **Genmäle**

Kvartersbeteckningen **AP** omfattar som huvudregel ”radhus, kopplade hus och fristående småhus för boendeändamål” och är alltså mera omfattande än **AR** – vilket kunde förtydligas i planbestämmelsen. Tillägget **-1** innebär att på området dessutom får placeras mindre affärs-, service och arbetsutrymmen samt utrymmen som betjänar fritidsboende och turism. Avsikten är att möjliggöra ett mångsidigt utvecklande av detta med tanke på hela kyrkbyn och dess dragningskraft viktiga område.

Gränslinjen för RKY-området kan enligt ansvarsmuseet inte ändras i detaljplanen utan detta bör göras vid en kommande uppdatering av RKY-områdena på riksnivå.

Se även gemensamt bemötande ovan.

• **Förslag**

AP-1 se genmälen, inga ändringar. Se även gemensamt förslag ovan.

9

Det 3,5 ha stora området norr om Spikbackavägen föreslås betecknas som **VL** med tillägget 'luo' i stället för **MU** såsom i planförslaget. Var är stig planerad ner till Norrfjärden?

• **Genmäle**

Särskilda grunder för luo-beteckning torde inte föreligga. En instruktiv stig till stranden kan anges i plankartan.

• **Förslag**

Beteckningen ändras till **VL**. Instruktiv stig inritas.

10

DAPHNIA DRAGSFJÄRD RY

Ändringen av användningsbeteckningen för området kring Kullaviken från **M** till **VL** är mycket bra.

När det gäller naturinventeringen saknas helt en bedömning av planens påverkan på vattendragen.

Detaljplanen bör omfatta anläggandet av ett våtmarksområde i Kullaviken och den bäck/rännil som rinner ut i den (preliminära planer finns).

Planen måste ange tillräckliga trädskydds-zoner för tomterna för att förhindra att näringsämnen och humus rinner ut i sjön.

I **VL**-områdena på Dragsfjärden-sidan bör trädfällning och markarbeten begränsas, och vägar bör anläggas på ett sådant sätt att avrinningsvattnen leds på ett kontrollerat sätt till våtmarksområdet eller infiltreras i marken.

Avrinning och dagvatten från de planerade vägarna i Dragsfjärdens avrinningsområde bör ledas till behandling via våtmarksbassänger eller infiltreras i marken för att avlägsna näringsämnen.

Alla tomter inom Dragsfjärdens avrinningsområde bör anslutas till avloppssystemet.

M-området i den sydöstra delen av planområdet föreslås ändras till **VL**-område.

• **Genmäle**

Planändringsförslaget innehåller inga sådana lösningar som ansetts kräva en separat konsekvensbedömning. Längs Kyrkobyvägen har Inom strandzonen eller dess närhet nybyggnation föreslagits endast på Kullavikens åkersluttning, och härvid kommer vattenförsörjningen och dagvattenhanteringen att ombesörjas på normalt sätt. Någon plan för våtmarksreglering finns inte i kommunens kännedom. De bebyggda fastigheterna på Labbnäs-sidan har inkluderats i detaljplanen, vilket innebär att de måste anslutas till avloppssystemet och att deras miljöpåverkan kan regleras bättre.

Med undantag för ett litet **MU**-område är strandzonen antingen **VL**-område eller en del av bostadskvarter som försetts med planterings- och skyddsbestämmelser. Avsikten är att den ekologiska korridoren längs stranden skulle bevaras. Det planerade eller trädbevuxna området fungerar samtidigt som en skyddszon mot Dragsfjärden. Skogskanten mot norrstranden bevaras huvudsakligen i nuvarande tillstånd. En ändring av planområdets sydöstra hörn till **M**-område är inte motiverat.

• **Förslag**

Vid uppdateringen av naturutredningarna har inte framkommit behov för mera detaljerade bestämmelser. Planbestämmelser för **luo**- och **VL**-områden preciseras.

11

Föreslås att gränsen mellan kvarteret och parkområdet ses över med tanke på eventuell markaffär.

• **Genmäle**

Det finns inte orsak till eller behov av att ändra de gränser som bestämts i fastighetsbildningen.

• **Förslag**

Inga ändringar.

12

Föreslås att byggnadsytan och byggrätten på 200 v-m² på västra sidan av Ytterkulla behålls för förvaring av bilar, båtar och arbetsmaskiner – 100 m² är inte tillräckligt. Takåsens riktning bör inte specificeras för byggnadsytan vid tomtens östra gräns, och antalet våningar bör vara I-II. Den nuvarande restaurangen kräver 25–30 parkeringsplatser; om verksamheten upphör bör det vara möjligt att återföra tomten till bostadsändamål.

• **Genmäle**

Det regionala ansvarsmuseet förhåller sig kritiskt till nybyggnation på RKY-området och en 200 m² stor förrådsbyggnad skulle oskäligt dominera den centrala vyn över RKY-området. Detsamma gäller byggnadshöjden. Lösningen för byggnadsytan nära tomtens östra gräns och den möjliga användningen av parkeringsområdet för byggnation kan studeras ytterligare utgående från av den respons som erhållits under den allmänna framläggningen. Ansvarsmuseet ställer sig kritisk till nybyggande inom RKY-området. Byggrätten för alla tomterna i det tidigare området för offentliga byggnader inom RKY-området är omkring $e=0,05$.

Det är önskvärt för hela byns vitalitet att affärsverksamheten längs byastråket fortsätter och planen syftar till att säkerställa förutsättningarna för detta, men planen lägger inga hinder för enbart bostadsanvändning.

Enligt den nuvarande fastighetsindelningen kan infart till den angränsande tomten ordnas från Ytterkullavägen. Eftersom det finns ett giltigt servitut gällande den gemensamma infarten bör en ajo-beteckning för den befintliga infarten till granntomten läggas till i tomtens nordöstra hörn.

• **Förslag**

Beteckningarna och bestämmelserna för byggnadsytan nära tomtens östra gräns samt parkeringsområdets storlek och körförbindelsen granskas. Beteckningen 'ajo' tilläggs.

13

Planförslaget innehåller felaktiga gränser. Det nya grönområdet som anges i planen är större än vad den nuvarande situationen eller naturförhållandena motiverar och begränsar oskäligt den nuvarande och planerade användningen av tomten. Byggplatsen på grannfastigheten kan inte godkännas. I anmärkningen åskas följande ändringar:

- Den felaktiga gränsen för grönområdet ska korrigeras så att den överensstämmer med den ursprungliga planen, och beteckning gällande infart till fastigheten (**ajo**) ska läggas till i planförslaget,
- byggnadsytan på grannfastigheten ska flyttas till dess västra del eller högre upp i slutningen framför parkeringsområdet,
- de föreslagna platserna för nybyggnader (ateljé och uthus) ska godkännas,
- planbeteckningen ska ändras till **AL**, vilket möjliggör bostadsanvändning och småskalig affärsverksamhet;
- förhoppningen är att anmärkningen beaktas och att ytterligare diskussion/platsbesiktning äger rum.

• **Genmäle**

- Den primära jämförelsepunkten i planändringen är den nu gällande detaljplanen – inte den nuvarande fastighetsindelningen. Jämfört med gällande plan kommer tomtarealen att öka med mer än 80 % och

sträcka sig över parkområdesreservationen längs stranden. Avvikelserna från planen avseende tomten och dess användning har dock gjorts i samråd med dåvarande kommunen, varför de bör beaktas, inklusive utvidgningen över strandområdet i öster.

Enligt den nuvarande fastighetsindelningen är infarten till tomten tänkt ordnas från Ytterkullavägen.

Eftersom det finns ett giltigt servitut gällande den gemensamma infarten, kan en **ajo**-beteckning läggas till i den nordöstra hörnet av granntomten för infarten som leder till ifrågavarande tomt.

- b. I den nuvarande detaljplanen ligger byggnadsområdet för den angränsande fastigheten cirka 10 m från det tidigare skolhuset och i den föreslagna planen har det flyttats till ett avstånd på mer än 20 m och riktats så att en rymlig utsikt öppnar sig mot sjön. Planändringen kan därför betraktas som en betydande förbättring i detta hänseende.
- c. Byggrätten enligt den nu gällande planen är 600 v-m² för huvudbyggnaden samt en mindre del av en nybyggnadsyta (600 v-m²) huvudsakligen på granntomten. I förslaget har utöver den bevarade huvudbyggnaden samt en bastu och ekonomibygnad på tidigare parkområde utmärkts nybyggnadsytor för ateljé (150 v-m²) och förrådsbyggnad/garage (60 v-m²). Ansvarsmuseet ställer sig kritisk till nybyggande inom RKY-området. Byggrätten för alla tomterna i det tidigare området för offentliga byggnader inom RKY-området är omkring $e=0,05$.
- d. Användningsbeteckningen **AL/s**, som tillåter bostäder och småskalig affärsverksamhet, har använts också för andra tomter som bildats på tidigare kvartersområdena för offentliga byggnader, varför denna beteckning är motiverad och bidrar till att stärka förutsättningarna för ett levande byastråk.

• **Förslag**

VL-områdets gräns ändras så att det följer fastighetsgränsen.

Tilläggs till planen en **ajo**-beteckning.

Tilläggs i plankartan byggnadsytor för ateljébyggnaden och ekonomibygnaden.

14

Reservationen för allmän gångtrafik genom fastigheten 322-502-2-23 bör tas bort från tomten. Ingen ny infrastruktur bör placeras på fastigheterna.

• **Genmäle**

I planändringsförslaget har på **LV**-området utmärkts en gång- och cykelförbindelse och i illustrationen parkering för båthamnsområdet. På bostadsfastigheten har i illustrationen visats den kompletterande bebyggelse som planen tillåter och planbeteckningen föreslås ändras från **AO** till **AP-1**. Ingen ny infrastruktur föreslås för fastigheterna.

Se även gemensamt bemötande ovan.

• **Förslag**

Den riktgivande beteckningen för gång- och cykeltrafik genom **LV**-området kan tas bort.

Se även gemensamt förslag ovan.

15

För att utnyttja de återstående 150 m² av byggrätten på tomten bör byggnadsytan utvidgas västerut – den föreslagna placeringen är olämplig och inte lämplig för exempelvis ett biltak. Stigarna i omgivningen bör modifieras.

• **Genmäle**

Byggnadsområdet har i planförslaget anvisats i enlighet med den gamla planen, men en avvikande placering av den outnyttjade byggrätten såsom föreslås är motiverad. De i planen visade friluftsstigarnas lägen är instruktiva och deras sträckning kan ses över i närheten av det aktuella kvarteret.

• **Förslag**

Byggnadsytan revideras så att en byggnadsyta på 50 v-m² för ekonomibyggnad / garage anges i kvarterets nordvästra hörn och en byggnadsyta på 100 v-m² för ett bostadshus anges i det nordöstra hörnet. Den indikativa sträckningen av närliggande friluftsled revideras.

16

Byggrätten för kvarter 324 bör ändras från **e=0,20** till **e=0,40**. Grönyta anges på tilläggsmarken endast längs Spikbackavägen. Joggingbanan lämnas oförändrad, men mopedvägen tas bort. Vid behov kan en bro eller anslutning byggas från Spikbackavägen till grönområdet.

• **Genmäle**

I detaljplaneförslaget har tomtens användningsändamål ändrats från **TY** till **K-3**, och mot åsen, som hör till kyrkbyns viktigaste rekreationsområden, i har norr om vattenledningen anvisats en skyddszon som ska planteras. Planteringsremsan är också motiverad på av sannolika schaktningsbehov, men dess utsträckning kan fortfarande övervägas. Anmärkningen innehåller inga konkreta projektbeskrivningar eller referensplaner som skulle motivera eller konkretisera ändringsförslagen.

• **Förslag**

Byggrätten för kvarter **K-3** ökas från **e=0,20** till **e=0,30** i enlighet med gällande detaljplan. Planteringsremorna mot park- och gatuområden minskas.

17

BOSTADS AB KOMMUNALHUSET

Planförslaget understöds med några kommentarer:

- Bolagets rätt att använda kommunägd mark för sex parkeringsplatser (på Kapellplatsen) måste säkerställas.
- Kapellplatsen och dess återvinningsstation bör iordningställas miljömässigt.
- Körförbindelserna till och på Kapellplatsen måste organiseras på ett lämpligt och säkert sätt.

• **Genmäle**

Det i planen föreslagna torgområdet Kapellplatsen är en kombination av en grön skvär och funktionella områden såsom en återvinningsstation och en busshållplats. Detaljutformningen styrs inte genom detaljplanen. Den gröna miljön och en säker och smidig trafikreglering är viktiga synpunkter som beaktas i separata planerings-, byggnads- och planeringsförfaranden; torgbeteckningen inom RKY-området understryker vikten av dessa åtgärder. De sex överenskomna parkeringsplatserna bör läggas till i planen.

• **Förslag**

På torgområdet utmärks ett indikativt **p-1**-område, där parkeringsplatser för kvarter 343 får placeras.

AO-tomten bör anges som K-tomt.

- **Genmäle**

Den del av ifrågavarande fastighet, som införlivats i detaljplanen, är delvis belägen i ett tidigare grustag. Den är i princip lämplig för både bostäder och småskalig affärsverksamhet – särskilt i anslutning till småbåtshamnen, eftersom detta skulle stödja tanken på till båtliv relaterade tjänster längs Söglövägen. En lämplig användningsbeteckning kunde därför vara **AL** (kvarter för bostads-, affärs- och arbetsplatsbyggnader) eller **AP-1** (kvarter för småhus, som även kan omfatta mindre affärs, service- och arbetsutrymmen samt utrymmen som betjänar fritidsboende och turism och inte medför miljöolägenheter).

- **Förslag**

Planbeteckningen för kvartersområdet ändras från **AO** till **AL**.

II. UTLÅTANDEN

1

CARUNA AB

Befintliga parktransformatorer (6 enheter) bör anges med mu-beteckning, likaså planerade (3 enheter) enligt bifogad karta.

Eventuellt nödvändiga kabelflytt utförs av Caruna på kundens bekostnad.

- **Genmäle**

Förslaget är motiverat. Vid den instruktiva placeringen av nya parkstransformatorer tas hänsyn till naturvärden, särskilt på Kullavikens sluttning.

- **Förslag**

I plankartan läggs till byggnadsytor med beteckningen 'mu' för de befintliga transformatorstationerna samt ytterligare tre parktransformatorer i enlighet med bifogad karta.

2

EGENTLIGA FINLANDS RÄDDNINGSVÄRK

Det är inte möjligt att i tvåvåningssmåhus i klass P3 på vinden bygga utrymmen för byggnadens huvudsakliga ändamål eller andra utrymmen reserverade för bostadsändamål.

Platser för vattentag måste säkras.

- **Genmäle**

Beteckningarna för våningstal i detaljplanen reglerar byggnadernas fysiska dimensioner, medan brandsäkerheten i bostäderna kontrolleras i bygglovsstadiet. Planförslaget använder beteckningarna **I**, **½ I**, **1 ½** eller **II** i småhusområden, så det torde inte finnas problem i det avseendet. Beteckningarna överensstämmer dock inte helt med de i handledningen angivna.

Det finns flera vattentagsplatser i planområdet, till exempel vid båthamnarna, men det är knappast skäl att ange sådana i detaljplanen.

- **Förslag**

Beteckningarna **½ I** och **1 ½** ändras till **½ k I** och **I u ½**.

3

REGIONALT ANSVARSMUSEUM

En arkeologisk undersökning har genomförts, landskapsundersökningen är välgjord, byggnadsinventeringarna är delvis uppdaterade men fortfarande ofullständiga. RKY-området har beaktats, men vissa ändringar i planlösningen borde göras:

- skyddsbezeichnungar och -bestämmelser;
- byggnadsytans gränser borde följa fasadlinjen,
- nybyggnation i omedelbar närhet till kyrkan oklar;
- tilläggsbyggrätten vid prästgården bör anges som fristående separat byggnadsyta;
- tilläggsbyggande i omedelbar närhet till skyddade byggnader (t.ex. Högåsa, Smultronstället) bör styras noggrannare;
- tilläggsbyggande i Skolvikens RKY-område bör övervägas eller styras noggrannare;
- det nya **AP**-området i Kullaviken förändrar landskapet – bättre vore att lämna bort det,
- det vore skäl att styra nybyggandet noggrannare visavi t.ex. taklutning och fasad- och takmaterial,
- byggnation i strandlandskapet i Kärrabukten (och t.ex. kvarter 310, 356 och 365) kräver en mer detaljerad konsekvensbedömning.

• **Genmäle**

Skyddsbezeichnungarna och -bestämmelserna förtydligas och harmoniseras.

Inom RKY-området har i planändringsförslaget tilläggsbyggandet reglerats ganska noggrant i enlighet med byggrätterna i gällande detaljplan eller måttligt reducerande dem. Beträffande den tidigare prästgården är avsikten att noggrannare specificera tillbyggandet. Ett undantag är **AP/s**-kvarteret längs Furulundsvägen, där byggnadsytorna är rymliga på samma sätt som i de omgivande småhuskvarteren. Detta område är beläget i en skogsmiljö och utgör inte någon betydande del av den kulturhistoriska bybilden.

Mer detaljerade riktlinjer för tilläggsbyggande på tomter med skyddade byggnader (såsom Högåsa och Smultronstället) kan vara motiverade.

Att utarbeta byggdirektiv för hela planeringsområdet eller dess miljömässigt mest betydelsefulla del vore en utmanande uppgift, bl.a. på grund det oenhetliga byggnadsbeståndet och den förväntade långa tidsperioden för och den begränsade omfattningen av tilläggsbyggande, varför byggnationen styrs genom allmänna bestämmelser.

Åkerslutningen mot Kullaviken är ett viktigt inslag i byns landskap och erbjuder – eller kunde erbjuda – utsikt över sjön när man närmar sig kyrkbyn. Området håller på att växa igen längs både vägen och strandlinjen. Genom att använda slutningen för bostadsbebyggelse med låg densitet förblir området mer öppet, då byggnaderna ligger lägre än vägen. Samtidigt kommer kyrkbyns huvudstråk att förstärkas. I detta skede är det vanskligt att i detaljplanen noggrant styra typen av bebyggelse, men riktlinjer för hänsynstagandet av sjölandskapet kan intas i planbestämmelserna.

Strandområdena i Kärrabukten har behandlats i samband med anmärkningarna. De övriga strandkvarteren som nämns är redan utbyggda kvarter, varav kvarteren 356 och 365 i Labbnäs är nya detaljplaneområden. En bedömning av tilläggsbyggandets inverkan på den byggda miljön och kulturlandskapet i strandområdena kan läggas till i planbeskrivningen.

• **Förslag**

Följande korrigeringar eller förtydliganden görs:

- posthuset och det tidigare rådgivningen ges beteckningen **sr-2**, eftersom de är endast lokalt värdefulla,
- bårhuset intill kyrkan ges beteckningen **sr-1**,
- ordet ”nationellt” (värdefulla objekt) tas bort från beteckningen **sr-1**,
- byggnadsytorna för skyddade byggnader ritas enligt nuvarande fasadlinjer + antal våningar,
- RKY- och andra **/s**- områdesbeteckningar förtydligas,
- information om de skyddade byggnaderna tilläggs i planbeskrivningen,

- mindre, fristående byggnadsytor anges för prästgården, jfr anmärkning 15,
- omfattningen av outnyttjad bygggrätt för tomterna Högåsa och Smultronstället bedöms och anges och planlösningen granskas på basis därav,

4

NTM-CENTRALEN I EGENTLIGA FINLAND

Landskap och kulturmiljö

- byggnadsytorna borde planeras mer noggrant, särskilt i obebyggda områden (t.ex. Kullaviken).
- byggnationen i **LV**-områden borde styras noggrannare och vid behov minskas.
- **sr**-beteckningen för kyrkobyggnader borde förtydligas.
- skydds-beteckningar och -bestämmelserna borde ses över även i andra avseenden.
- gränserna för RKY-området borde vid behov förtydligas efter samråd med myndigheterna.

Naturvård

- Ingen naturinventering har genomförts i skogsområdet i Kulla (**K-2**) (möjligen en lund med luo-värde);
- naturutredningen är delvis ofullständig, t.ex. vad gäller hotade arter och fladdermöss;
- resultaten av inventeringen har tolkats ofullständigt, t.ex. vad gäller naturtyper;
- områden lämpade för flygekorre borde utmärkas som **luo**-områden (Skolviken/Furulund);
- det rekommenderas att **MU**-området i inventeringsområdet 2 ändras till **VL**-område;
- friluftsleder borde flyttas bort från **luo**-områden;
- en planbestämmelse om avlägsnande av invasiva främmande arter bör läggas till.

Byggnadshöjd

Bestämmelsen kunde specificeras utifrån byggplatsernas egenskaper.

Dagvatten

En dimensioneringsbestämmelse gällande dagvattenmagasinerings kunde utfärdas och lägen för dagvattenhantering längs längre flödesvägar (område 306) kunde anges i planen.

Förorenade markområden

Det skulle vara skäl att i planen utmärka riskområden (kv. 313 och 324) med en '**pima**'-beteckning och -bestämmelse.

Klimattålighet

Planbeskrivningen identifierar viktiga klimatpåverkningar, men planen skulle kunna föreskriva användning av trä som byggmaterial, direkt och passiv användning av solenergi samt hållbarhet hos byggnader i **LV**-områdena.

Transport och infrastruktur

Frågarvarande ansvarsområdes synpunkter ingår i utlåtandet och NTM-centralen har inga ytterligare kommentarer att framföra inom sitt verksamhetsområde.

• **Genmäle**

Landskap och kulturmiljö

Tilläggsbyggandet har reglerats i detalj inom RKY-området och andra områden av kulturhistoriskt värde. I övrigt har den gällande detaljplanen utformats med rymliga byggnadsytor, och samma princip har följts vid ändringen och utvidgningen av planen för att skapa en naturlig planteknisk enhetlighet. Ett motiv bland andra till den flexibla planen är att kompletterande bebyggelse är en långsam och osäker process: målet är att undvika detaljerade lösningar som lätt blir föråldrade inom något decennium. I Kullaviken-kvarteret kan till exempel radhus, små grupphus eller serviceboenden övervägas beroende på behov och efterfrågan.

Byggandet i **LV**-områden påverkas delvis av det ovan beskrivna långsamma genomförandet, men det kunde styras noggrannare, främst genom skriftliga bestämmelser. Byggandet av småskaliga hamnkonstruktioner, såsom båthus, har ansetts motiverat för att stärka funktionaliteten och attraktionskraften i Kärra och hela kyrkbyn. Beteckningarna och -bestämmelserna kunde preciseras samt det till Kärra butiks **K-2** -område hörande strand- och bryggområdet anslutas till en del av **LV-2** -området.

Skyddsbezeichnungarna och -bestämmelserna för kyrkobyggnader och andra sr-betecknade byggnader kan korrigeras eller förtydligas vid behov.

Naturvård

Skogsområdet i **K-2**-området har nyligen gallrats på ett sådant sätt att det för närvarande inte finns särskilda naturvärden.

Naturinventeringen har kompletterats och över området har gjorts en fladdermustredning gällande potentiella livsmiljöer för fladdermöss och planens konsekvenser för fladdermössens levnadsförhållanden.

Områden som är lämpade för flygekorre och där flygekorrar tidigare har observerats kan betecknas som **luo**-områden (Skolviken/Furulund).

Ändringen av **MU**-området i inventeringsområdet 2 till **VL**-område är inte motiverat; den eventuellt skyddade torrängen ligger utanför planområdet.

Beteckningarna för friluftsvägar och gränserna för **luo**-områden kan ses över för att minska överlappningar; av motiverade skäl kan dock befintliga eller planerade stigar anges genom värdefulla områden, såvitt i anläggandet och underhållet av dessa säkerställs att områdets naturvärden inte äventyras.

Planbestämmelsen om avlägsnande av invasiva arter kan läggas till enligt förslaget.

Byggnadshöjd

Byggnadshöjden har i planen definierats med våningstal för varje byggnadsyta med beaktande av landskapet och terrängformationerna.

Dagvatten

De allmänna planbestämmelserna kan kompletteras enligt dagvattenutredningen, om kommunen anser det vara behövligt.

Förorenade markområden

Planbestämmelserna kan kompletteras och **pima**-beteckning läggas till.

Klimattålighet

Planbestämmelserna och konsekvensbedömningen i planbeskrivningen kan kompletteras, om kommunen anser det vara behövligt.

Transport och infrastruktur

I utlåtandet har inga ändringar eller revideringar har föreslagits.

• **Förslag**

Planbeteckningarna och -bestämmelserna samt planbeskrivningen förtydligas enligt följande:

- eventuellt ofullständiga rapporter, tolkningar och konsekvensbedömningar korrigeras och kompletteras i planeringsdokumenten,
- planbestämmelser för **luo**- och **VL**-områden preciseras,
- områdesbeteckningen **luo-2** vid Kullaviken tas bort; beteckningarna för nya friluftsleder och **luo**-områden överses för att i möjligaste mån undvika överlappningar,
- **pima**-beteckning läggas till
- till de allmänna bestämmelserna bifogas omnämnande av främmande arters avlägsnande,
- gällande kompletterande utbyggande av strandområden görs en bedömning av eventuella konsekvenser för kulturlandskapet; planbeskrivningen kompletteras,
- i de allmänna bestämmelserna tilläggs de myndigheter som informationen skickas till (NTM-centralen i Egentliga Finland samt Sydvästra Finlands regionmuseum; från 1.1.2026 Livskraftscentralen i Sydvästra Finland, Sydvästra Finlands regionmuseum samt Tillstånds- och tillsynsverket),
- i planbeskrivningen tilläggs information om skyddade byggnader,
- i planbeskrivningen tilläggs numrering och beskrivning av **luo**-områdena.

5

MYNDIGHETSÄMNDEN

De allmänna bestämmelserna i detaljplanen specificeras så att placering av bilskydd eller skyddstak, avvikande från byggnadsytorna, är möjlig på byggplatser med bestämmelsen /s. Rekommenderas att tomtindelningen i kvarter 310 och de nuvarande fastighetsgränserna i kvarter 322 beaktas.

Beteckningen 'lv/rm' bör förtydligas.

Bestämmelserna gällande byggnadernas placering i områdena **K-1**, **LV-2** och **LV-3** bör preciseras.

Flygekorrarna måste kunna röra sig fritt och naturvärdesobjekten (5, 7, 9 och 10 i naturundersökningen) bör respekteras vid genomförandet av planen.

I planförslagets allmänna bestämmelser bör framgå att fastigheterna på området måste anslutas till vattentjänstverkets vattenledning.

• **Genmäle**

De framlagda synpunkterna beaktas.

• **Förslag**

Planens allmänna bestämmelser preciseras såsom föreslagits. Följande läggs till bestämmelserna för /s-områden: "Förvaringsplats för bil kan placeras avvikande från de angivna byggnadsytorna.

Tomtindelningen preciseras i kvarteren 310 och 322.

Områdena **LV-2** och **LV-3** slås samman, och bestämmelserna och byggnadsytorna som rör dem preciseras, liksom de som berör området **K-1**.

Flygekorreförbindelsen beaktas med 'luo-' och/eller andra beteckningar och bestämmelser.