

4.10.2021

Stranddetaljplan för Mössö

**SAMMANFATTNING AV INLÄMNAD E UTLÅTANDEN OCH ÅSIKTER
SAMT BEMÖTANDEN TILL DESSA**

Utlåtanden som avgetts om planutkastet:

1	NTM-centralen i Nyland	9.9.2015
2	Nylands förbund	29.5.2015
3	Västra Nylands landskapsmuseum	7.8.2015
4	Museiverket	6.5.2015
5	Försvarsmakten	17.6.2015
6	Samkommunen Helsingforsregionens miljötkänster	5.6.2015
7	Kyrksläotts Miljö och Natur	4.3.2015
8	Byggnadstillsynen, Kyrksläotts kommun	23.6.2015
9	Miljöskyddsensheten, Kyrksläotts kommun	26.6.2015
10	Namnkommittén, Kyrksläotts kommun	2.6.2015

Inget utlåtande i utkastskedet:

11	Suomen Turvallisuusverkko Oy	13.5.2015
12	Västra Nylands räddningsverk	9.6.2015

Åsikter som lämnats in om planutkastet:

13	Åsikt 1	19.5.2015
14	Åsikt 2	9.6.2015

1 NTM-centralen i Nyland 9.9.2015

Kyrksläotts kommun har begärt utlåtande av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) om de alternativa planutkastet till stranddetaljplanen M6556. Inledningsskedets myndighetssamråd hölls 12.2.2014. Vid myndighetssamrådet konstaterade NTM-centralen bland annat att den totala bygggrätten i området ska granskas genom stömlägenhetsgranskning och dimensioneringen för den modifierade strandlinjen.

Planens mål

Planens mål är att skapa en planmässig status för semesterstugorna på ön med tanke på den fortsatta utvecklingen av området samt att förbättra deras användbarhet genom att öka bygggrätten. Avsikten är inte att anvisa nya byggplatser till ön.

Styrande plan och nuläge

Stranddetaljplanen M6556 styrs av den gällande generalplanen för Kyrksläotts skärgård

4.10.2021

och kustområden som vann laga kraft 17.2.1998. Baserat på generalplanen är det möjligt att bevilja bygglov för en sedvanlig fritidsbyggnad med egen strand direkt i RA-områdena (1241b § ByggnL). I generalplanen har strandbyggrätten inte utretts för andra områden än för RA-områdena. Övrigt byggande (t.ex. fast bostad, annan fritidsbostad på samma byggnadsplats, övrig fritidsbostad med gemensam strand) förutsätter avvikande från planeringsbehovet vid stranden (72 § MBL).

Största delen av området för Mössö stranddetaljplan har anvisats som RM-område (område för turistservice). Enligt planbestämmelsen reserveras området för turism, semester- och kurscentra, turistbyar och annat semester- och fritidsbruk. Byggnad i området förutsätter utarbetande av en mer detaljerad markanvändningsplan. Den norra delen av området anvisas som MU-område (jord- och skogsbruksdominerat område med behov av styrning av rekreationsanvändningen och/eller miljövärden). Enligt planbestämmelsen tillåts utövande av jord- och skogsbruk och byggande som betjänar detta. Den västra delen av ön anvisas som SL-område (naturskyddsområde). Byggrätten i SL- och MU-områdena har flyttats och placerats i samma markägares A-, RA- och RM-områden eller ska användas i M-området.

Enligt planbeskrivningen har utgångspunkten för definieringen av byggrätten i generalplanen varit att behandla markägarna på ett jämlikt sätt inom ramarna för den grundläggande byggrätten. Med grundläggande byggrätt avses markägarnas rätt att använda sin mark på ett sedvanligt, skäligt och klokt sätt. Den grundläggande byggrätten innebär att markägaren har rätt att använda sin mark för glesbebyggelse men inte för tät bebyggelse. Som grund för byggrätsberäkningen användes den s.k. stomlägenhetsprincipen och som dimensioneringsgrund för byggrätten användes stomlägenhetens markareal. Enligt byggrätsberäkningen (15.2.1995) har lägenhet M6836 RN:r 1:120 två (2) kalkylerade byggrätter. I fråga om lägenheten anvisas inga tilläggsbyggsplatser i planen.

Bebyggandet av Mössö har skett efter första hälften av 1980-talet då den nuvarande ägaren skaffat ön i sin ägo. Största delen av byggandet har skett under 1980-talet innan delgeneralplanen trädde i kraft, med undantag av två semesterbyggnader som uppfördes 1999. Ingen noggrannare markanvändningsplan har utarbetats för området. Bebyggandet och användningen av området baserar sig på gemensamt bruk och gemensamma stränder. Genom detta har det redan uppstått byggande som är mer effektivt än sedvanligt byggande med egna stränder i området. Med RM-beteckning anvisas främst användningsändamålet baserat på det gällande användningsändamålet. I generalplanen anvisas ingen noggrannare byggrätt till RM-området i fråga. Planbestämmelsen omfattar även en notering om att en noggrannare markanvändningsplan ska utarbetas för området.

Rättspraxis

4.10.2021

Genom sitt beslut 11.10.2013 nr 13/073915 och 28.3.2014 nr 14/0205/5 har Helsingfors förvaltningsdomstol upphävt Kyrksläotts kommunfullmäktiges beslut som berör ändringarna av två stranddetaljplaner.

Genom sina beslut 9.4.2015 arkiveringsnummer 914 och arkiveringsnummer 915 har högsta förvaltningsdomstolen låtit förvaltningsdomstolens beslut vara i kraft. Högsta förvaltningsdomstolen har tagit ställning till ändringen av områden med gemensam strand till kvartersområden med egen strand och att strandbyggrätten fördelas jämlikt mellan markägarna i området för generalplanen. Besluten i fråga gäller sam användningsområden i området för generalplanen för Kyrksläotts skärgårds- och kustområden.

Planlösningar

Planalternativen A och B som presenterats nu avviker i själva verket inte från varandra förutom när det gäller de befintliga byggnaderna i den norra delen av ön som inte anvisats i alternativ B. Båda alternativen möjliggör i själva verket att områdena används som självständiga byggplatser och inte som sam användningsområden.

I alternativ A har kvartersområdet RM som är avsett för byggande avgränsats i enlighet med generalplanen medan kvartersområde RA 5 i alternativ B har avgränsats till generalplanens MU-område där byggande inte är tillåtet.

Mängden av byggad i våningsyta har utökats märkbart från det befintliga 788 m²vy till 1 800 m²vy i alternativ A och 1 440 m²vy i alternativ B (de ovan nämnda våningsytorna omfattar en bastubyggnad på 30 m²vy som byggs i anslutning till semesterbyggnaden). Detta har presenterats på ett motstridigt sätt i beskrivningen. Under planens kapitel om dimensionering 6.1.1 konstateras att det i anslutning till varje byggplats dessutom är tillåtet att uppföra en separat bastubyggnad, men under punkterna 6.2.1 och 6.2.2 i planutkastet och i planbestämmelserna konstateras att det är tillåtet att uppföra en separat bastubyggnad i anslutning till semesterbyggnaden.

Planhandlingar

I planbeskrivningen ska det presenteras ett utdrag ur plankartan för den styrande generalplanen i stället för den karta från generalplanen 2020 som presenteras nu. I planbeskrivningen ska det fästas uppmärksamhet vid att rätt versioner av utredningarna nämns i beskrivningen och att de bestämmelser som presenteras i beskrivningen stämmer överens med de bestämmelser som anvisas på plankartan. I planbeskrivningen ska även dimensioneringen av byggrätten i planen behandlas i enlighet med principen om jämlig behandling.

Planbestämmelser ska utfärdas bl.a. om vattenförsörjning, byggnadssätt, våningstal för luo-områden, /s-områden och MY-områden och mängden av byggandet ska presenteras på ett entydigt sätt på plankartan eller i bestämmelserna. Dessutom ska allt byggande anvisas till en bindande byggnadsyta. Allmänna planbestämmelser kan även utfärdas för andra nödvändiga åtgärder, såsom muddringar, båtplatser, rivning av byggnader osv.

4.10.2021

Motiveringar

Generalplanen ska beaktas vid utarbetandet av en stranddetaljplan (39 § och 42 § MBL). Dessutom ställer 73 § i MBL särskilda innehållskrav på en stranddetaljplan. I dessa krav ingår även en jämlik behandling av markägarna. Den princip om jämlik behandling som stadgas i 6 § i Finlands grundlag ska även tillämpas vid planläggning i enlighet med MBL. NTM-centralen anser att stranddetaljplanen förutom med tanke på principen om jämlik behandling av markägare (jmf. pro memoria från myndighetssamråd) även ska bedömas i förhållande till andra RM- och andra områden för sammanvändning och med gemensam strand i området för generalplanen.

Enligt NTM-centralen har den styrande generalplanen inte beaktats i fråga om byggandet enligt planutkastalternativen A och B.

Planläggarens bemötande:

Planförslaget baserar sig på en kombination av planutkast A och B.

Den mängd byggande som anvisas i stranddetaljplanen är liten. I fråga om RM-kvarteren är kvarterseffektiviteten $e = 0,03$ och för RA-kvarteren är kvarterseffektiviteten $e = 0,03$. Den sammanlagda byggrätten i planeringsområdet är $1\,570\text{ m}^2\text{vy}$. Allmän praxis är att det i RM-områdena är möjligt att avvika från den byggrätt som baserar sig på stamfastighetsdimensioneringen i den mån som är lämplig med tanke på användningsändamålet.

Den anvisade mängden semesterbyggande som anvisats har ändrats efter utkastskedet. I RM-området anvisas 120 m^2 byggrätt till fem byggplatser och 150 m^2 till en byggplats. Till respektive RA-områden anvisas byggrätt på 150 m^2 . I RA- och RM-områdena är det tillåtet att uppföra en separat bastubyggnad i anslutning till byggplatsen. Den största tillåtna våningsytan för bastubyggnaden är $30\text{ m}^2\text{vy}$.

Den totala byggrätten för semesterbyggande är $1\,470\text{ m}^2\text{vy}$. I RM-områdena är det utöver den byggrätt som anvisats i planen tillåtet att placera $100\text{ m}^2\text{vy}$ förrådsbyggnader, byggnader som betjänar rekreation, konstruktioner och skydd, såsom grilltak och lusthus samt byggnader och konstruktioner som betjänar teknisk försörjning.

- Konflikten i fråga om bastubyggnader korrigeras i planmaterialet med att det är tillåtet att bygga en separat bastubyggnad på $30\text{ m}^2\text{vy}$ på byggplatsen.
- I planbeskrivningen presenteras ett utdrag ur generalplanen.
- Utredningarnas riktiga versioner justeras i planbeskrivningen.
- Planbestämmelserna justeras så att de stämmer överens med plankartan och beskrivningen.
- Avsnittet om dimensioneringen justeras i planbeskrivningen.

4.10.2021

- Vid behov tilläggs och preciseras planbestämmelserna om vattenförsörjning, byggnadssätt, våningstal, mängd av byggande och läge samt andra nödvändiga teman.
- Avgränsningar, bestämmelser och byggande i värdefulla områden justeras.

2 Nylands förbund 29.5.2015

Nylands förbund konstaterar att utvecklandet av området stämmer överens med landskapsplanens mål, men byggande i det känsliga landskapet i området kräver en god planering och förutsätter på grund av planeringens omfattning att tillräckliga bestämmelser och anvisningar utfärdas för att området ska kunna förverkligas på ett hållbart sätt.

Nylands förbund vill betona att landskapet i strandzonen och den inre skärgården ska beaktas särskilt vid planeringen av området. En stor öppen terrass eller patio som byggs i anslutning till varje semesterbyggnad inverkar avsevärt på landskapet. Byggandet av området kan utöver planen styras genom anvisningar för byggnadssätt och godkänna dem som en del av detaljplanen, vilket innebär att anvisningarna är bindande. För att de ska vara bindande förutsätts att de ingår i bestämmelserna i planen. Anvisningarna för byggnadssätt kan samtidigt fungera som kvalitetsdokument som förutsätts av kommunen.

Den totala byggrätten för byggnadsytan ska anvisas i planen och dess bestämmelser så att den byggrätt som anvisats för området/kvartersområdet och dess fördelning framkommer i planen och bestämmelserna. Även våningstalet för byggande ska anvisas på plankartan. Särskild uppmärksamhet ska dessutom fästas vid den närbåtplats som anvisats till områdets norra strand och dess omfattning eftersom det finns ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald och ett naturskyddsområde intill närbåtplatsen.

Planläggarens bemötande:

- Byggnadssättet beaktas i planbestämmelserna.
- Närbåtplatsens läge och omfattning justeras.

3 Västra Nylands landskapsmuseum 7.8.2015

Landskapsmuseet har bekantat sig med frågan och tar ställning till den med tanke på den byggda kulturmiljön, landskapet och byggnadsskyddet.

I planbeskrivningen (3.14–15) listas bestämmelser som styr byggnadssättet för RM-

4.10.2021

områdena. Västra Nylands landskapsmuseum rekommenderar att bestämmelserna antecknas som en del av planbestämmelserna. Landskapsmuseet har bekantat sig med granskningen av byggnadsplatser daterad 25.5.2012 där byggnadsbeståndet i området beskrivs kort i ord och med bilder. Landskapsmuseet har inget att anmärka mot planen vad gäller byggnadsskydd. För planen presenteras två alternativa versioner. Eftersom alternativen inte avviker väsentligt från varandra i fråga om den byggda kulturmiljön och landskapet tar landskapsmuseet ingen ställning till alternativen.

Ur sitt eget perspektiv har landskapsplanen inget att anmärka mot planen. I fråga om fornlämningar avges utlåtande av Museiverket. I sitt utlåtande 17.6.2015 har Museiverket tagit ställning till /s-skyddsbestämmelsen för en torpplats från 1800-talet som är belägen i planområdet.

Planläggarens bemötande:

Byggnadssättet beaktas i planbestämmelserna.

4 Museiverket 6.5.2015

Museiverket har bekantat sig med frågan och avger följande utlåtande i fråga om det arkeologiska kulturarvet.

Museiverket har avgett ett utlåtande om programmet för deltagande och bedömning i anslutning till samma planprojekt 6.5.2014. I utlåtandet förutsattes att det ska göras en inventering av fornlämningar i enlighet med 13 § i lagen om fornminnen (295/1963) som grund för planeringen. Kyrksläotts kommun beställde en inventering av Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy som utförde terrängundersökningen 24.5.2014.

Vid inventeringen hittades inga sådana egentliga fasta fornlämningar som avses i lagen om fornminnen, men på gårdsplanen till en befintlig semesterbostad konstaterades en torpplats från 1800-talet. Det är önskvärt att ett sådant område ska skyddas i planen som ett historiskt sett betydande kulturarvsobjekt genom metoder som beskrivs i MBL (132/1999). Kyrksläotts kommun har agerat i enlighet med detta och torpplatsen med de tillhörande separata konstruktionerna anvisas i planen på ändamålsenligt sätt.

Eftersom båda planutkastalternativen beaktar kulturarvsobjektet som ett skyddat område tar Museiverket ingen ställning till de olika alternativen. Uppmaningen är trots detta att skyddsbestämmelsen i anslutning till kulturarvsobjektet ska ändras så att den lyder enligt följande:

”Annat kulturarvsobjekt. Att avlägsna historiska konstruktioner och skikt i området är

4.10.2021

tillåtet endast av särskilda skäl och efter tillräcklig arkeologisk dokumentering. Vid planer som berör området ska museimyndigheten höras".

Med tanke på den byggda kulturmiljön och landskapet avges utlåtande av landskapsmuseet, i enlighet med samarbetsavtalet mellan Museiverket och Västra Finlands landskapsmuseum.

Planläggarens bemötande:

- Skyddsbestämmelsen i anslutning till kulturarvsobjektet ändras så att den stämmer överens med Museiverkets rekommendation.

5 Försvarsmakten 17.6.2015

Försvarsmakten är intressent i planlägningsprocessen i egenskap av myndighetspart.

Försvarsmakten har inget att anmärka mot de alternativa planutkast som lagts fram.

Följande anmärkningar lägger vi till alla våra utlåtanden om markanvändning:

I samband med byggnadsarbeten och övriga arbeten ska Försvarsmaktens eventuella kabellinjer beaktas i området och i dess närhet. De eventuella kabellinjernas läge ska utredas i god tid, minst tio (10) arbetsdagar innan byggnadsarbetena ska påbörjas. Alla kabelvisningar ska beställas från Suomen Turvallisuusverkko Oy (STUVE); asia-kaspalvelu.stuve@erillisverkot.fi.

Kostnader för flytt av eventuella befintliga kabelrutter som uppstår i samband med det fortsatta arbetet, skydd av kablar under byggnadsarbetena eller andra ändringar ska riktas till den som orsakar ändringen.

Eftersom enskilda vindkraftsobjekt kan lösas genom kommunala planer eller bygglov och åtgärdstillstånd ber vi om att följande meningar ska läggas till i denna stranddetaljplan, i de kommunala byggnadsordningar som utarbetas för området samt i andra planer i den mån det är nödvändigt:

Ett separat utlåtande från Huvudstaben ska alltid begäras i fråga om vindkraftverk som är över 50 meter höga (total höjd räknat från markytan) i hela kommunens område.

Enskilda under 50 meter höga (total höjd från markytan) små vindkraftverk får byggas om de inte gränsar till områden som används permanent av Försvarsmakten.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

4.10.2021

6 Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM 5.6.2015

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster framför följande som sitt utlåtande:

Meteorologiska institutets nya scenarier för höjningen av havsytan blev färdiga i fjol (referens: Kahma m.fl. 2014. Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla. Meteorologiska institutets rapporter 201416.). Förutom höjningen av havsytan på lång sikt ska även dess kortvariga växlingar beaktas. Under 1900-talet har de maximala värdena för vattenhöjden ökat betydligt vid Finska viken. HSY föreslår att de nya uppskattningarna av höjningen av havsytan ska beaktas vid den fortsatta planeringen av området.

Planläggarens bemötande:

Jämfört med de nuvarande byggnaderna har byggplatserna utvidgats till de högre inre delarna av ön på de platser där höjden från havsytan är låg. I planen tilläggs en bestämmelse om den lägsta tillåtna konstruktionshöjden för en byggnad.

7 Kyrksläotts Miljö och Natur 4.3.2015

Funktionella förbättringar:

Om semesterboarna skulle ha en gemensam brygga mot fastlandet varifrån färden till fastlandet skulle vara kort så kunde detta vara önskvärt för alla. Kusten mot havet är inte så säker för båtar och skulle se bättre ut utan många privata bryggor.

Det är kanske inte så fiffigt att var och en simmar vid sin strand. Två gemensamma simstränder kunde vara bra. De kunde vara i olika vädersträck så alltid någondera har lä. Med egen simstrand för alla stugorna måste flere nöja sig med en strand där det oftast blåser på.

Eftersom detta är en detaljplan borde där terrängen det tillåter markeras en helikopterlandningsplats för läkarhelikoptern. Inte så att man bygger ut något, utan så att man söker en lämplig plats där det är möjligt med minimala åtgärder. Och platsen markeras t.ex. med en vitmålad ring. Koordinaterna bör delges alla.

Kanske markägaren har tänkt att något av de föreslagna husen är gemensam samlingsplats. Men om så inte är fallet, borde man i planen markera en gemensam samlingsplats. T.ex. något av de existerande husen.

Trots att Kyrksläotts bestämmelser tillåter sommarstugor på 300 m², så är sådana väldigt stora. T.ex. Mårten Bondestams vinterbostad är 50 m² och helt tillräcklig. Vi önskar att planen begränsar byggnadernas storlek till förnuftiga dimensioner.

På ett par, tre ställen är skyddade vikar som fåglar kunde vara intresserade av. Där borde inte placeras bryggor och husens aktivitet intill stranden. De jättestora terrasserna bör placeras så dessa stränder inte störs. Verksamheten vid huset tar ej skada och ett intressant fågelliv höjer sommarens glädje.

4.10.2021

Dagens mönkijä-fordon regleras ej i planen. Tvärtom har det ritats ut "vägar" kors och tvärs. De går också över de centrala bergen där grusväg måste anläggas för att fordonen skall kunna köras. Öns mönkijävagnät måste absolut begränsas till det minimum där det ännu fungerar. Nu stör dessa vägar naturen. Eller så skulle de förbjudas i planen. Cyklar och handkärror kunde användas.

Planen tar ej ställning till den nya växtlighet som kommer söderifrån och ersätter Finlands växtlighet. Jakt föreslås förbjudas, men kan krävas om djurarter gör stor skada. Sunden mellan öarna är så små att olika djurarter normalt färdas genom skärgården. Ofta går älgstigar från ö till ö och består i hundratals år. De har inte beaktats i planen. Övriga djur går samma vägar.

Vi föreslår att växtbeståndet aktivt ändras efter hand som klimatet blir varmare eller kallare.

Troligen blir det mycket varmare. Och stora växlingar i väder dödar både granar och björkar. Det föreslås att ekar borde planteras ut. På fastlandet börjar det vara 10 meter mellan ekplantorna i skogarna och eken hörde förut till denna natur.

Vi föreslår att alla områden sköts sålunda att växt- och trädarter som tar över och utrotar annan växtlighet aktivt decimeras eller förintas. Det gäller: Vresros, vass, älggräs, liljekonvaljer, lönn, hägg mm. De lönnar som förekommer i skärgården planterade ut på 1950-talet av en ivrig kvinna.

Nyaste rön om hur världshaven stiger tyder starkt på att de stiger upp till 5 meter på en ganska kort tid. Det kunde vara nyttigt att göra en karta som visar hur ön blir med 3 meter högre vattenstånd. Det kan vara frågan om detaljer. Husens fastställda läge borde inte vara under 3 meter från nuvarande havsyta.

Målsättningen bör vara en stor naturlig artrikedom. Om man låter "utvecklingen" ha sin gång, blir det bara några få arter som helt tar över. Enligt en del är just detta naturligt, men det innebär att naturens mångfald förstörs. En kompromiss är att vissa ställen får ha "utveckling" och andra skyddas aktivt.

Aktivt skydd kan man kalla det när man håller öppna stränder öppna. Eutrofieringen skapar mull ute på de kala klipporna som därmed försvinner. Knotiga martallar ute på klipporna är konstnärligt sköna. Men intill dem växer det hela tiden upp mängder med raka tallskott som dödar den ursprungliga knotiga tallen. De raka tallskotten bör avlägsnas.

Man borde reglera hur stor terrass som får ha tak. Ett hus med terrass enligt planen kan ha ett tak på 450 m². Det blir en visuell byggnadstäthet som på Bredberget i Kyrkslätt. De överstora byggnaderna har helt annat utseende än en stockstuga som föreslås som förebild. Dessutom tillkommer möjlighet att bygga källaren ovan jord och vi får visuellt ett tvåvåningshus med rappad nedre del.

Vi vet inte om ön skall sommarbosättas av korttidsturister eller av konstanta sommarboare. Om det blir konstanta sommarboare vill de ha en egen trädgård. En sådan är beroende av skuggan från träd söder om trädgården. Och de vill fälla dem. Man kan reglera trädgårdsverksamheten till en låda på 4 x 4 m med sorkhinder. Somliga ivrare gör trädgården annars 50 x 50 meter. Vad som är önskvärt borde diskuteras och

4.10.2021

beslutas, då man så noga stipulerar att markytan inte får ändras på något sätt. Trädfällning söder om byggnaderna kommer också att önskas där husen har större solpaneler i framtiden. Egen solenergi blir mycket billigare än andra elpriser.

Förr i tiden då det fanns kustbyar skulle det också finnas båthus ute i vattnet. På Åland och i Österbotten har man nu upptäckts att dessa båthus hör till skärgårdsnaturen. Trenden kommer också till Kyrkslätt. Därför är det tänkbart att den gemensamma bryggan har båthus. Där uppkommer också på naturlig väg en samlingspunkt. Dagens ungdom vill inte sitta och stirra i en sommarstuga utan vill träffas.

Som nämndes: Kompetenta fackmän har studerat planen och planen är ganska bra. Alternativet B har Iägre byggnadsrätt vilket är i rätt riktning. Vi uppfattar att markägaren i grund och botten ändå eftersträvar en mycket höjcl byggnadsrätt i förhållande till existerande byggnader. Planens fina kvalitet är kanske gjord för att vilseleda beslutsfattarna från det verkliga syftet med planen, dvs. att höja byggnadsrätten väldigt mycket. Beslutsfattarna åter ser en möjlighet att beskatta byggnadsrätten oberoende om den tillämpas.

Eftersom det är en detaljplan kunde byggnadsytorna studeras mycket noga och byggnadsrätten bestämmas enligt byggnadsytan i planen. Och naturligtvis i samråd med ägaren. Ofta finns det i detta skede redan utkast till byggnaderna och tomtritningar. Man kanske aldrig får råd att bygga större byggnader då världens ekonomi är oviss.

Planläggarens bemötande:

Planen möjliggör användning av byggnadsplatserna eller de befintliga byggnaderna som gemensamma samlingsplatser. En gemensam närbåtplats anvisas till sin nuvarande plats på öns norra strand. Hamnen kan vid behov utvidgas inom ramarna för det anvisade delområdet. Den högsta tillåtna storleken för en byggnad är 150 m². Klippområden i de mellersta delarna av ön har lämnats som grönförbindelse där inget byggande anvisas. I denna stranddetaljplan tas ingen ställning till öns vegetation och vården av den förutom när det gäller värden som ska skyddas. Jämfört med de nuvarande byggnaderna har byggplatserna utvidgats till de högre inre delarna av ön på platser där höjden från havsytan är låg.

- Möjligheten att anlägga en landningsplats för helikopter på ön undersöks. Landningsplatsen anvisas separat med ett riktgivande läge eller anvisas till närbåtplatsen om det är möjligt.
- Den högsta tillåtna storleken för en patio och dess läge i förhållande till delar av ön med värdefullt fågelliv och värdefull natur undersöks.
- I planen tilläggs en bestämmelse om leder som ska anläggas på ön och som ansluter byggplatserna till närbåtplatsen och förbjuder byggande av andra leder.
- Avgränsningar, bestämmelser och byggande i värdefulla områden justeras.
- Bestämmelserna justeras så att stora skydd eller källare inte tillåts.
- Bestämmelserna justeras i fråga om byggnadssättet för byggplatsernas gårdsområden.

4.10.2021

- Möjligheten eller förbudet mot att fälla träd undersöks på byggnadsplatserna och i övriga områden.

8 Byggnadstillsynen, Kyrksläotts kommun 23.6.2015

Byggnadstillsynens observationer:

- I beskrivningen av detaljplanen konstateras att markägarens mål är att uppnå planmässig status för den fortsatta utvecklingen av området och förbättra dess användbarhet genom att utöka byggrätten. Avsikten är inte att öka byggnadsplatserna i området. Denna fortsatta utveckling förblir oklar. Objektet har redan en planmässig status i generalplanen.

- Enligt generalplanen har området anvisats med beteckningen RM: område för turist-service.

- Planbeteckningen för våningstalet saknas och byggnadstillsynen anser att ett landskapsmässigt lämpligt våningstal är I. För styrning av byggnadernas form, färgsättning och utseende presenteras inga utgångspunkter.

I utkast A anvisas en tredubbling av byggnadsmängden för RM-området. 1 650 m² för 11 byggnadsplatser med 150 m² byggrätt vardera och dessutom en bastu på 30 m². I utkast B anvisas en fördubbling av byggrätten för det huvudsakliga användningsändamålet i RA-områdena. 1 200 m² för sex byggplatser med 150–300 m² vardera samt en bastu på 30 m².

- Enligt beräkningen av byggrätt (15.2.1995) i generalplanen för skärgårds- och kustområdet med rättsverkan finns det två (2) byggplatsenheter på lägenhet 1:120. Byggrätten för en sådan byggplatsenhet fastställs enligt följande, i enlighet med 24 § i den gällande byggnadsordningen: semesterbyggnad 150 m², sidosemesterbostad 50 m², bastu 30 m² och ekonoibyggnadsyta 70 m², dvs. sammanlagt högst 600 m². I nuläget anser NTM-centralen i Nyland att en sidosemesterbostad också är en byggplatsenhet som ska beaktas vid dimensioneringen av strandlinje.

- Den nuvarande mängden av byggandet är enligt byggnadsregistret sammanlagt 613 m² redan nu, vilket innebär att den kalkylerade byggrätten därmed har förbrukats. I beskrivningen hittades inga omnämningar om den förbrukade byggrätten

- I utkast till stranddetaljplanen är den totala dimensioneringen för strandbyggande emellertid ganska stor beträffande den modifierade strandlinjen.

- Byggnadstillsynen anser att utkast B till stranddetaljplanen inte stämmer överens med dimensioneringen i generalplanen och byggnadsordningen, till skillnad från vad som anges i beskrivningen, trots att byggnadsbeståndets storlek och karaktär beaktas. Alternativet stämmer därför inte överens med generalplanen

- I beskrivningen av RA-alternativet B utreds inte noggrannare vad placeringen av de föreslagna MY-områdena baserar sig på. I bestämmelserna finns inte heller någon de-

4.10.2021

taljerad beteckning om hur bevarandet av miljövärdena i områdena i fråga kan övervakas, styras eller hurdana råd man kan ge för dem. Strandlandskapet i skärgården i det södra kustlandet är känsligt för skador och slitage. En /s-beteckning som bevarar miljön ska läggas till för byggnadsytorna utanför RA-kvarteren och till MY-områdena. De ska också förses med en bestämmelse som tryggar bevarandet av den befintliga vegetationen samt hur den eventuellt bör förnyas. I beskrivningen nämns emellertid att MY-området skulle ha anvisats med en beteckning som värnar om vegetationen.

- För byggnadsplatserna på öarna ska en båtplats med parkeringsområden reserveras på fastlandet. Placeringen av bilplatser i anslutning till båtresan till ön har inte anvisats detaljerat. Behovet av mängden och den mer detaljerade placeringen förblir en gissning. Byggnadstillsynen föreslår att grundande av servitut för en båtplats och tillräckligt med bilplatser för byggnadsplatserna förutsätts i bestämmelserna i planförslaget och att dessa anvisas noggrannare.

- Den terrass eller patio i trä på 150 m² som dessutom tillåts för en semesterbyggnad är massiv och onödigt stor och ska inte anses vara en lämplig maximal storlek för ön.

- Byggnadstillsynen föreslår att en bestämmelse om att områdena inte får omgärdas ska tilläggas.

Planläggarens bemötande:

Planförslaget baserar sig på en kombination av planutkast A och B. Den lösning som presenteras i planförslaget har behandlats tillsammans med Kyrksläpps kommun 2021 och i den beaktas de kommentarer som framförts av kommunen.

Den mängd byggande som anvisas i stranddetaljplanen är liten. I fråga om RM-kvarteren är kvarterseffektiviteten $e = 0,03$ och för RA-kvarteren är kvarterseffektiviteten $e = 0,03$. Den sammanlagda byggrätten i planeringsområdet är 1 570 m²vy. Allmän praxis är att det i RM-områdena är möjligt att avvika från den byggrätt som baserar sig på stamfastighetsdimensioneringen i den mån som är lämplig med tanke på användningsändamålet.

Den anvisade mängden semesterbyggande som anvisats har ändrats efter utkastskedet. I RM-området anvisas 120 m² byggrätt till fem byggplatser och 150 m² till en byggplats. Till respektive RA-områden anvisas byggrätt på 150 m². I RA- och RM-områdena är det tillåtet att uppföra en separat bastubyggnad i anslutning till byggplatsen. Den största tillåtna våningsytan för bastubyggnaden är 30 m²vy.

Den totala byggrätten för semesterbyggande är 1 470 m²vy. I RM-områdena är det utöver den byggrätt som anvisats i planen tillåtet att placera 100 m²vy förrådsbyggnader, byggnader som betjänar rekreation, konstruktioner och skydd, såsom grilltak och lusthus samt byggnader och konstruktioner som betjänar teknisk försörjning.

Bil- och båtplatser har arrenderats av markägaren för öbornas bruk. Från området reserveras sammanlagt 10 bilplatser och 9 båtplatser. Planbeskrivningen kompletteras i fråga om detta.

Byggandets kvalitet och lämplighet med tanke på skärgårdsnaturen och -landskapet beaktas noggrannare i planförslaget.

4.10.2021

- Byggnadssättet beaktas i planbestämmelserna. Den tillåtna maximala storleken för pation justeras. En bestämmelse som förbjuder omgärdande läggs till.
- I beskrivningen tilläggs ett omnämmande om den förbrukade byggrätten.
- Planbeskrivningen kompletteras i fråga om bil- och båtplatser.

9 Miljöskyddsenheten, Kyrksläotts kommun 26.6.2015

Miljöskyddsenheten framför följande synpunkter som sitt utlåtande:

Bland de riksomfattande mål för områdesanvändningen som presenteras i planbeskrivningen saknas det centrala målet för planering av semesterbebyggelse:

Vid planeringen av områdesanvändningen ska fritidsbebyggelse vid stranden planeras så att den tryggar bevarandet av strandområden som är värdefulla med tanke på naturvärden samt fritidsbebyggelsens trivsel.

Delgeneralplanen för skärgårds- och kustområdena har inte fungerat som tillräcklig anvisning vid utarbetandet av alternativen. I delgeneralplanen anvisas byggrätten på ön med RM-reservering.

- Alternativ 1 har en betydande mängd byggrätt med tanke på delgeneralplanen för skärgårds- och kustområdena och natur- och byggnadsförhållandena på Mössö och i Kyrksläotts skärgård. Det finns skäl att minska antalet semesterbyggnader och planförslaget ska förses med en planbestämmelse som förbjuder styckning av gårdsplaner till separata byggnadsplatser. Utan en sådan bestämmelse kan byggnadsplatserna styckas och då är det i praktiken frågan om ett RA-område.

- I alternativ 2 har byggrätten anvisats till RA-reserveringar. Dessutom är antalet semesterbostadskvarter och semesterbostäder stort (5 byggnadskvartersområden och 8 semesterbyggnadsytor). Enligt den byggrättsberäkning som utgör grunden för delgeneralplanen finns det två byggnadsplatser på lägenheten i fråga. I planbeskrivningens bilaga 5 saknas en beteckning för mängden byggrätt för den andra byggnadsytan i RA-kvartersområdet, vilket ger en bild av att det endast finns en byggnadsyta i kvartersområdet i fråga. Byggrätten (150 m²) har emellertid anvisats på den plankarta som varit framlagd.

I båda alternativen har den befintliga närbåtplatsen (lvi) avgränsats som ett väldigt stort område med tanke på byggnadsmöjligheterna på ön. Det finns skäl att förminska närbåtplatsen så att den motsvarar behoven för semesterbebyggelsen på ön. I planbeskrivningen saknas lvi-beteckning och en beskrivning av den bland planbestämmelserna.

I planutkastet förblir det otydligt var den separata bastubyggnaden får placeras. Det finns skäl att tydliggöra att en separat bastu endast får byggas på en byggnadsyta som anvisats på plankartan.

Planläggarens bemötande:

4.10.2021

I den generalplan som styr stranddetaljplanen grundar sig dimensioneringen på ytan och inte på den modifierade strandlinjen. En modifierad strandlinje har ingen betydelse i stranddetaljplanen vid bedömningen av planen. Mängden av strandlinje i planområdet och mängden av den modifierade strandlinjen antecknas i planbeskrivningen som informativa uppgifter.

- Bland de riksomfattande målen för områdesanvändningen nämns inte längre något om planeringsmål i anslutning till fritidsbebyggelse vid stranden.
- I planen tilläggs en bestämmelse som förbjuder styckning av gårdsplanen till en självständig byggplats.
- Bestämmelsen för närbåtplatsen justeras så att den endast tillåter bryggkonstruktioner för gemensamt bruk. I närheten av stranden finns redan nu konstruktioner för bryggor och förtöjning av båtar och det nuvarande området är ganska trångt. Av denna orsak justeras även avgränsningen. Strävan är att minska trycket på båtförvaring på andra ställen.
- Konflikten i fråga om bastubyggnader korrigeras i planmaterialet med att det är tillåtet att bygga en separat bastubyggnad på 30 m²vy på byggplatsen.
- Avgränsningar, bestämmelser och byggande i värdefulla områden justeras. Planbestämmelser som tryggar öns natur- och rekreationsvärden på ett allmänt plan tilläggs i planen.
- En bestämmelse som förbjuder vattentoaletter tilläggs.
- Mängden av strandlinje i planområdet och mängden av den modifierade strandlinjen antecknas i planbeskrivningen som informativa uppgifter.

10 Namnkommittén, Kyrksläotts kommun 2.6.2015

Namnet på planområdet i fråga baserar sig på namnet på den ö som ska planläggas. Namnet stämmer överens med grunderna för namngivning. I planen finns inga vägar eller andra objekt som ska namnges.

Beroende på det alternativ som ska väljas innehåller planen 9–10 byggnadsobjekt som behöver adresser på olika håll längs stränderna.

Tidigare har namnkommittén föreslagit att adressen på öar som inte innehåller vägar ska bildas på ett enhetligt sätt med tanke på räddningssystemets funktion så att

- adressnamnet huvudsakligen består av öns namn i den form som det anges på grundkartan

- om det finns oklarheter i öns namn eller dess stavning eller om det finns flera öar med samma namn som behöver adresser ska frågan lösas av namnkommittén.

- adressnamn i glesbygdsområden på öar utan namn godkänns genom kommunarkitektens beslut

4.10.2021

- numreringen sker i enlighet med Kommunförbundets adressanvisning med början från öns norra strand och med en avståndsbaserad numrering som går medsols.

Det finns skäl att anteckna denna princip i beskrivningen av stranddetaljplanen.

Namnkommittén föreslår att planbeskrivningen förses med ett tillägg om hur adressen ska bildas enligt följande:

I området för Mössö stranddetaljplan används öns namn Mössö som adressnamn. Adressnumreringen sker i enlighet med Kommunförbundets adressanvisning med början från öns norra strand och med en avståndsbaserad numrering som går medsols. När byggandet genomförs godkänns dessa adressnamn på den väglösa ön genom kommunarkitektens beslut.

Planläggarens bemötande:

Adressbildningssättet tilläggs i planbeskrivningen.

11 Suomen Turvallisuusverkko Oy 13.5.2015

Suomen Turvallisuusverkko Oy har inget att anmärka.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

12 Västra Nylands räddningsverk 9.6.2015

Västra Nylands räddningsverk har inget att anmärka.

Planläggarens bemötande:

Antecknas för kännedom.

13 Åsikt 1 19.5.2015

Jag äger lägenhet 257-402-1-228 som omfattas av servituträtter för lägenhet Mössö 257-402-1-120 i enlighet med följande: vägrätt, rätt att ha bilar (4 st.), båtplats, brygga och telefon- och ellinje.

Innan förslaget till stranddetaljplan utarbetas ska det exakta läget och antalet för bilplatser, båtplatser och andra rättigheter utredas för lägenhet Mössö 257-402-1-120

4.10.2021

som ligger i området för lägenhet 257-402-1-228 som är i min ägo.

Samtidigt ska det särskilt utredas vilka de verkliga bilplats- och båtplatsbehoven kommer att vara för användarna av området för Mössö stranddetaljplan (+ gäster). Ägaren av lägenhet 257-402-1-228 motsätter sig inte uthyrning av bil- och båtplatser på lägenhet 257-402-1-228. I planen ska emellertid det verkliga behovet av bil- och båtplatser utredas och med beaktande av eventuella tilläggsplatser ska det finnas skriftliga avtal för användningen av bil- och båtplatserna. Samtidigt ska det presenteras på ett detaljerat sätt hur förbindelser, bilplatser och båtplatser och andra rättigheter placeras på lägenhet 257-402-1-228.

Planläggarens bemötande:

Det närmaste parkeringsområdet och den närmaste båthamnen ligger på fastlandet i ändan av Hästövägen. Bil- och båtplatser har arrenderats av markägaren för öbornas bruk. Från området reserveras sammanlagt 10 bilplatser och 9 båtplatser. Planbeskrivningen kompletteras i fråga om detta.

14 Åsikt 29.6.2015

Vår stuga är Hästövägen 31 a, det vill säga en lägenhet som angränsar till vägen mellan parkeringsplatsen och bryggan för invånarna både på Mössö och Hästö, strax före Bergstad Marinas båtplatser. Planändringen inverkar inte på något sätt på oss förutom att bättre och större stugor sannolikt ökar trafiken.

De nuvarande parkeringsplatserna räcker förhållandevis väl för den nuvarande trafiken, men parkeringsplatsernas låga nivå, de dåliga markeringarna och den tillfälliga rusningen under helgerna gör att öborna lämnar sina bilar hur som helst.

Bifogat några bilder av parkeringsarrangemangen under livliga helger. Jag önskar att förbindelserna till det område som ska utvecklas planeras så att de motsvarar den ökande trafiken.

Planläggarens bemötande:

Bil- och båtplatser har arrenderats av markägaren för öbornas bruk. Från området reserveras sammanlagt 10 bilplatser och 9 båtplatser. Planbeskrivningen kompletteras i fråga om detta.