

Stranddetaljplan för Mössö

Framlagd i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF 24.1.– 25.2.2022

## SAMMANFATTNING AV INLÄMNADE UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR SAMT BEMÖTANDEN

Följande instanser har inte lämnat in något utlåtande om Mössö:

- Nylands förbund
- Samkommunen Esboregionens miljöhälsa
- Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster HRM
- Polisinrättningen i Västra Nyland
- Kyrksläotts Natur ja Miljö
- Bergstad enskilda väglag
- Kyrksläotts Vatten
- Byggnadstillsynen, Kyrksläotts kommun
- Tomt- och geoinformationstjänsterna, Kyrksläotts kommun
- Kommunutvecklingschefen, Kyrksläotts kommun

|   |    |
|---|----|
| Utlåtanden.....   | 2  |
| 1. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 11.3.2022..... | 2  |
| 2. Kyrksläotts miljöförening 22.2.2022.....                     | 13 |
| 3. Västra Nylands museum 28.2.2022.....                         | 15 |
| 4. Miljöskyddsenheten 22.2.2022.....                            | 16 |
| 5. Västra Nylands räddningsverk 27.1.2022.....                  | 16 |
| Anmärkningar.....   | 17 |
| 1. Anmärkning 1 21.2.2022.....                                  | 17 |

---

## Utlåtanden

### 1. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 11.3.2022

#### Mål

Markägarens 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 byggrätten. Avsikten är inte att anvisa nya byggplatser till ön.

#### Följande har konstaterats i stranddetaljplanens utkastskede

Inledningsskedets myndighetssamråd hölls 12.2.2014. I pro memorian till myndighetssamrådet konstaterades bland annat att den totala byggrätten i området ska undersökas genom stomlägenhetsgranskning och dimensionering baserat på den modifierade strandlinjen.

NTM-centralen har gett sitt utlåtande om de alternativa planutkasterna 9.9.2015 UUELY/160/07.01/2014. I sitt utlåtande påminde NTM-centralen om Högsta förvaltningsdomstolens beslut 9.4.2015 som berörde planändringar i två stranddetaljplaner som utarbetats före delgeneralplanen för Kyrkslätts skärgårds- och kustområden (senare 'delgeneralplan'). Eftersom en byggrättsberäkning som baserade sig på strändernas byggbarhet och utredning av andra förhållanden inte hade gjorts i samband med utarbetandet av delgeneralplanen ansåg Högsta förvaltningsdomstolen i sina beslut att delgeneralplanen överhuvudtaget inte kunde anses innehålla en utredning av till exempel huruvida strandbyggrätten fördelats jämlikt mellan markägarna. I dokumenten till den styrande delgeneralplanen ingick inte heller någon sådan utredning baserat på vilken det vid sidan av det övriga skulle vara möjligt att bedöma om byggplatser med egen strand kunde anvisas till övriga markägare med motsvarande effektivitet i samband med att planer för deras områden utarbetades eller ändrades.

#### Bemötande:

*HFD:s beslut kan inte jämföras med stranddetaljplanen i fråga eftersom nytt byggande har anvisats till den omedelbara närheten av befintliga byggnader i förslaget till stranddetaljplan och strandlinje har "frigjorts" för rekreativ bruk jämfört med generalplanen. Generalplanen har fungerat som anvisning endast i fråga om användningsändamål. Effektiviteter som används allmänt i kommunen har tillämpats vid anvisandet av byggrätt för befintliga byggnadsområden.*

*För Mössö strandplansområde är det inte ändamålsenligt att börja reda ut dimensioneringen för ett väldigt stort område genom en stomlägenhetsgranskning. Detta arbete borde utföras i det skede om Kyrkslätts kommun beslutar att förnya generalplanen för skärgårdsområdet. En stomlägenhetsgranskning är inte ett förnuftigt verktyg när man undersöker kompletterande byggande på befintliga byggplatser.*

*Dimensionering baserad på den modifierade strandlinjen beskrivs däremot under punkten om principen om jämlik bedömning av markägare samt dimensionering. Efter förslagsskedet har den jämlika behandlingen av markägarna undersökts bland annat i fråga om antalet byggplatser per kilometer strandlinje i närliggande områden (öarna Hästö, Tallholmen och Tavast) och den dimensionerande strandlinjens förhållande till de föreslagna byggplatserna. Granskningarna visar att förslaget till ändring av Mössö strandplan stämmer överens med dimensioneringen för övriga strandområden i närheten.*

### Delgeneralplan, nuläge och planlösning

Mössö stranddetaljplan styrs av den gällande delgeneralplanen för skärgårds- och kustområdena i Kyrkslätt som fastställts av Nylands miljöcentral 3.10.1996. Delgeneralplanen vann laga kraft 17.2.1998.

Största delen av området för Mössö stranddetaljplan har anvisats som område för turistservice (RM) i delgeneralplanen. Enligt planbestämmelsen reserveras området för turism, semester- och kurscentra, turistbyar och annat semester- och fritidsbruk. Byggande i området förutsätter utarbetande av en mer detaljerad markanvändningsplan. Den norra delen av området har anvisats 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 i området. Den västra delen av ön anvisas som SL-område (naturskyddsområde). Byggrätten i SL- och MU-områdena har placerats i samma markägares A-, RA- och RM-områden eller ska användas i M-området.

Som grund för delgeneralplanens byggrättsberäkning användes den s.k. stomlägenhetsprincipen och som dimensioneringsgrund för byggrätten användes stomlägenhetens markareal. Vid beräkningen av ytan beaktades hela stomlägenhetens yta. Som grund för byggrättsberäkningarna användes en fastighetsfördelning som baserar sig på återgivningen av Porkala arrendeområde 30.6.1956. Enligt byggrättsberäkningen (15.2.1995) har lägenheten Mössö RN:r 1:120 två (2) kalkylerade byggrätter. I fråga om lägenheten Mössö anvisas ingen ytterligare byggrätt i delgeneralplanen.

Enligt planbeskrivningen har utgångspunkten för definieringen av byggrätten i delgeneralplanen varit att behandla markägarna på ett jämlikt sätt inom ramarna för den grundläggande byggrätten. Med grundläggande byggrätt avses markägarens rätt att använda sin mark på ett sedvanligt, skäligt och klokt sätt för glesbebyggelse, men inte tätbebyggelse. NTM-centralen konstaterar att den grundläggande byggrätt som baserat sig på 123 d § i bygglagen (370/1958) ströks när bestämmelsen i fråga ändrades från och med 1.1.1997 (1097/1996), vilket HFD konstaterat i sina ovan nämnda beslut.

I delgeneralplanen har användningsändamålet för områden med RM-beteckning främst anvisats baserat på användningsändamålet vid tidpunkten för utarbetandet av planen, och i delgeneralplanen anvisas ingen noggrannare byggrätt till RM-områdena i fråga. I planbestämmelsen konstateras därför att det ska göras en noggrannare markanvändningsplan för området. Ingen stranddetaljplan har tidigare utarbetats för området för förslaget till stranddetaljplan för Mössö, utan det befintliga byggnadsbeståndet har byggts genom enskilda bygglov innan delgeneralplanen trädde i kraft. Användningen av området baserar sig på gemensamt bruk och gemensamma stränder. Genom detta har det redan uppstått byggande som är mer effektivt än sedvandligt byggande med egna stränder i området. Största delen av de små byggnaderna på cirka 35 m<sup>2</sup>vy på ön har byggts på 1980-talet, med undantag av två fritidsbyggnader som uppförts med undantagstillstånd 1999. Byggnadsbeståndet på ön består av 14 byggnader och den byggrätt som förbrukats motsvarar totalt cirka 788 m<sup>2</sup>vy. Området har bebyggt som en semesterbyliknande helhet som till sin karaktär inte kan anses vara ett typiskt område för separata byggplatser för fritidsbostäder med egen strand. Det MU-område som anvisats till ön i delgeneralplanen är i naturligt tillstånd.

I planeringsområdet ligger Mössö naturskyddsområde (YSA012721) som omfattar öppen lågväxt strandäng och mer skogbevuxna delar.

#### *Bemötande:*

*Vid utarbetandet av delgeneralplanen hade det också varit möjligt att anvisa de befintliga fritidsbyggnaderna som befintliga byggplatser med egen strand i enlighet med generalplanens mål. Genom den stranddetaljplan som*

*utarbetas preciseras den styrande generalplanen och den byggrätt som anvisats i stället överskrider inte de byggplatsspecifika byggrättseffektiviteter som används allmänt i kommunen och som anvisats i byggnadsordningen.*

*Genom stranddetaljplanen anvisas endast tilläggsbyggande i anslutning till det befintliga fritidsbyggandet. Genom det nya byggandet reserveras ingen ny strandlinje jämfört med den strandlinje som redan omfattas av byggande.*

*På ön bildas ingen tätbebyggelse och mängden av det befintliga byggandet äventyrar inte en jämlik behandling av markägarna.*

*På ön bildas inget mer effektivt byggande som avviker från det sedvanliga, jämfört med till exempel den intelligande ön Hästö. I utlåtandet motiveras inte på något sätt varför det byggande som bildats på ön skulle vara effektivare än sedvanligt byggande. Se bemötande under punkten "Principen om jämlik behandling av markägare samt dimensionering".*

*Utlåtandet innehåller en konflikt i samband med att det konstateras att byggplatserna har byggts genom enskilda tillstånd innan delgeneralplanen trätt i kraft. Senare konstateras emellertid att två fritidsbyggnader uppförts med undantagslov 1999. Detta innebär att de två senaste byggnaderna har uppförts snart efter att delgeneralplanen vunnit laga kraft, vilket skedde 17.2.1998.*

*Planlösningen har ändrats och en byggplats har strukits. Dessutom är det bra att beakta att en fritidsbyggnad brunnit på öns södra strand 2008, vilket för sin del redan minskat byggnadsbeståndet på ön och frigjort fri strand i den södra delen av området.*

NTM-centralen anser att planlösningen avviker från generalplanen till den del som RA-tomter anvisas i planen. De byggplatser som anvisats till RM-områdena för att ersätta befintliga byggnader är i praktiken fristående fritidsbyggnader med bastubyggnader, trots att det fastställs i planen att byggplatser i RM-kvarteren inte får delas till fristående byggplatser.

År 2017 har bestämmelser om när en generalplan är föråldrad lagts till i markanvändnings- och bygglagen. I 42 § i MBL konstateras att "om en generalplan är uppenbart föråldrad, får detaljplanen av grundad anledning utarbetas eller innehållet i den ändras med avvikelse från det som föreskrivs i 1 mom. I så fall ska det emellertid ses till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och det som föreskrivs i 39 § om kraven på generalplanens innehåll ska beaktas."

NTM-centralen anser att generalplanen är uppenbart föråldrad eftersom den har utarbetats och fastställts under bygglagens tid (370/1958) och innan strandbestämmelserna i MBL trädde i kraft, och att det därför inte varit möjligt att beakta strandbestämmelserna, och granskningen av byggrätterna i delgeneralplanen har grundat sig på stomlägenheternas yta. Avvikandet från generalplanen bör motiveras i planbeskrivningen och det ska visas att detaljplanen anpassas till generalplanens helhet. Motiveringarna till avvikande från generalplanen ska utredas baserat på 73 § MBL, bland annat i fråga om att en jämlik behandling av markägarna uppfylls (dimensionering 1), att vattentjänstlösningen är tillräcklig och att det kvarstår tillräckligt med fri användbar strandlinje. Vid bedömningen av tillräckligheten ska även strandnaturen och rekreationsanvändningen beaktas. Den ökade fria användbara och tillräckligt sammanhängande mängden av strandlinje i förhållande till generalplanen kan motivera avvikandet från generalplanen. Den ökade fria strandlinjen stöder även de mål som tecknats i beskrivningen av delgeneralplanen, enligt vilka det genom delgeneralplanen ska säkerställas att det finns tillräckligt med friluft- och båtlivsservice speciellt med beaktande av invånarna i Kyrklätt. Företagens och sammanslutningarnas omfattande markanskaffningar främst för personalens semestrar och representationsutrymmen håller på att bli ett problem. För att skapa balans borde en del av de omfattande områdesreserveringarna för företagsverksamhet på tillgängliga sätt fås till allmänt rekreationsbruk. NTM-centralen anser att placeringen av de föreslagna RA-byggplatserna (inklusive y-1-gästsemesterstuga) ska

kontrolleras så att en tillräcklig mängd fria användbara stränder som lämpar sig för allmänt (och öbornas) rekreativ bruk tryggas. Detta behövs framför allt för att rekreativ användning bland användarna av området inte ska riktas till naturskyddsområdet (SL) i öns västra del.

Den markanvändningslösning som nu presenteras i planförslaget innebär i praktiken att det utöver de tre byggplatser med egen strand i RA-kvarteren bildas sex separata strandbyggplatser med egen strand i RM-kvartersområdena. När ytterligare de byggnader som anvisats med tv- och y-1-beteckning beaktas kvarstår inga användbara fria strandområden för allmän rekreation (jämför även vad som konstateras om allmän rekreativ användning i delgeneralplanens mål).

NTM-centralen konstaterar att stranddetaljplanens totala byggrätt på 1 570 m<sup>2</sup>vy är dubbel jämfört med den nuvarande förbrukade byggrätten (788 m<sup>2</sup>vy). Största delen av den utökade byggrätten beror på möjligheten att ersätta åtta inkvarteringsbyggnader på några tiotals kvadratmeter med 120 eller 150 m<sup>2</sup>vy stora moderna byggnader samt genom att anvisa en ny byggplats för en 120 m<sup>2</sup>vy stor fritidsbyggnad i RM 4-kvartersområdet. Genom planlösningen är det möjligt att placera sammanlagt nio fritidsbyggnader med bastubyggnader i området, inklusive tv-byggnader och en gemensam gästsemesterbyggnad (y-1).

#### *Bemötande:*

*Generalplanen är också nu föråldrad för Mössö eftersom den verksamhet som utövats i området under utarbetandet av generalplanen inte längre fortsätter i tidigare utsträckning. Byggnadsområdena och de nya byggnaderna har placerats i grupper för att kunna lämna kvar obebyggd fri strandlinje. Byggandet har i regel anvisats bakom de befintliga byggnaderna och upptar inte mer strandområde. Byggrätten i planen överskrider inte de byggplats-specifika byggrättseffektiviteter som används allmänt i kommunen och som anvisats i byggnadsordningen. RM-beteckningarna stämmer överens med generalplanen.*

*Det är naturligt att anvisa byggplatser som ligger separat från det övriga RM-området med RA-beteckning. På så sätt säkerställs rekreativ användning av fria stränder mellan kvartersområdena. Även den fritidsbostad som brunnit på öns södra strand 2008 har frigjort fri strandlinje i omgivningen.*

*Planlösningen har ändrats så att totalt en RM-byggplats har strukits jämfört med planförslaget. Kvarteren har fått nya gränser och innehåll, bland annat har RM- och RA-kvarteren bytt plats. Utöver tre byggplatser med egen strand i RA-kvarteret tillåter planen fem byggplatser i RM-kvartersområdena. Ekonomibyggningen Viklo kvarstår på VL-området som en gemensam servicebyggnad och samlingslokal i hamnområdet. Riskilä, som anvisats med y-1-beteckning i förslagskedet, har anslutits till ett gemensamt RM-kvarter tillsammans med fritidsbostaden Alli på den norra sidan, vilket innebär att den tidigare RA-kvartersbeteckningen ändrats för Alli.*

I planen anvisas inga nuvarande eller kommande användningsändamål för byggnader som anvisats med tv-beteckning, men enligt byggnads- och bostadsregistret (RHR) består byggnaderna av bastubyggnader. NTM-centralen konstaterar att enligt utredningen Rakennuspaikkojen tarkastelu 25.5.2012, som gjorts i utkastskedet, har den förhållandevis stora byggnaden som anvisats med tv-beteckning i kvarter RM 4 konstaterats vara en fritidsbyggnad i gott skick. I planförslaget anvisas emellertid en ny ersättande byggplats för denna fritidsbyggnad längre bort från stranden. Enligt uppgifter i byggnads- och bostadsregistret (RHR) består byggnaden i fråga av en bastubyggnad. Baserat på kartstudier ligger byggnaden på cirka +1,5–2 meters nivå.



De markerade byggnaderna bildar en helhet som består av huvudbyggnad, utedass, brygga och grillplats. På kartan visas en plats för en eventuell ny bastubyggnad med blå färg. Byggnaderna är i bra skick.

De övriga två byggnaderna som anvisats med tv-beteckning och som ligger i ett område med risk för översvämning i kvarter RM 4 ansluter till utredningens objekt 10. Baserat på kartstudier ligger byggnaderna på cirka +2,5–3 meters nivå.

## 10. Koskelo



NTM-centralen konstaterar att oisolerade förråd, skjul och enkla bastur kan ligga lägre än den rekommenderade höjden +3,0 m N2000, om de inte utsätts för skador som måste repareras på grund av svämvatten. Elsystem ska

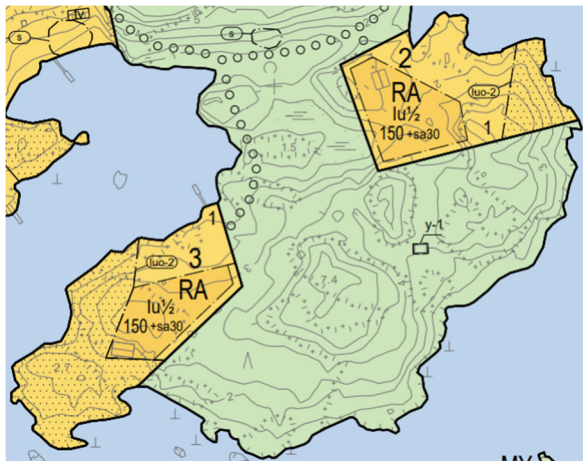
emellertid placeras ovanför den rekommenderade höjden. Den lägsta rekommenderade höjden berör främst värmeisolerade byggnader som används för boende.

*Bemötande:*

*Den förhållandevis stora byggnad som anvisats med tv-beteckning i RM-kvarteret har inte ens ursprungligen uppförts som fritidsbyggnad utan som representationsbastu- och mötesbyggnad. Representationsbastun innehåller ett litet kök, ett mat-/utbildningsutrymme, brasrum samt två bastur med omklädningsrum. Byggnaden har granskats vid markägarens, konsultens och Kyrksläotts kommuns gemensamma terrängbesök 26.9.2022. Till denna del är byggplatsgranskningens (25.5.2012) beskrivning av byggnaden felaktig, medan planbeskrivningens beskrivning av ett utbildningsutrymme är korrekt definierad. TV- eller bastubeteckningen är således en mer korrekt beteckning för byggnaden i fråga. Byggnaden i fråga kvarstår som bastuutrymme även i fortsättningen. Den nya byggplatsen för en fritidsbyggnad som anvisats i planutkastet har strukits.*

*Det är inte ändamålsenligt att ändra bestämmelsen för den lägsta byggnadsnivån. Vid olycksfall är det möjligt att kommunen blir skyldig att reparera byggnader som blir våta.*

NTM-centralen konstaterar att den byggnad som anvisats med y-1-beteckning ligger i planförslagets MY-område och i verkligheten reserverar fri strandlinje för byggnadsbruk. Byggnaden ska tydligt anvisas som fritidsbostad, och markanvändningsbeteckningen ska motsvara den verkliga markanvändningen i området, om planens dimensionering och det som 73 § i MBL tillåter.



## 8. Riskilä



NTM-centralen anser att byggnaderna i området och deras storlek och användningsändamål ska anges tydligt i planen för bedömningen av planens konsekvenser och huruvida kravet på jämlik behandling av markägarna uppfylls. De byggnader som ska rivras ska anvisas med lämplig beteckning på plankartan.

### *Bemötande:*

*Planbeskrivningen har kompletterats i fråga om byggnadsuppgifterna. I det här skedet har markägaren ingen information om vilka av byggnaderna som kommer att rivras i framtiden. När planen vinner laga kraft för varje byggplats beslutar de kommande markägarna vilka av byggnaderna som ska bevaras och vilka som ska rivras och ersättas med nya byggnader.*

*Riskilä, som anvisats med y-1-beteckning i förslagsskedet, har anslutits till ett gemensamt RM-kvarter tillsammans med fritidsbostaden Alli på den norra sidan, vilket innebär att den tidigare RA-kvartersbeteckningen ändrats för Alli.*

### **Principen om jämlik behandling av markägare samt dimensionering**

Tryggande av en jämlik behandling av markägare och skäligen byggnadsmöjligheter vid planläggning baserar sig på Finlands grundlag (731/1999). Människorna är likvärdiga inför lagen (6 § grundlagen) och vars och ens egendom är tryggad (15 § grundlagen). En jämlik behandling förutsätter att alla markägare (stomlägenheter) ges lika möjligheter till byggande, med beaktande av naturförhållanden och miljö. I samband med detta görs en granskning mellan de markägare i området med likadana förhållanden till exempel i fråga om strandlinje, byggbarhet, naturvärden, samhällsstruktur eller omgivande bebyggelse. Samtidigt ska det beaktas i vilken grad de olika stomlägenheterna har utnyttjat sin byggrätt tidigare.

Vid planläggning uppfylls principen vanligtvis genom att undersöka olika markägares byggrätt (stomlägenheter) genom att tillämpa principen för s.k. stomlägenhetsgranskning och en modifierad strandlinje. Enligt principen fastställs byggrätten för lägenheter vid en viss tvärsnittstidpunkt, för stomlägenheter. Vid juridisk praxis har tidpunkten oftast fastställts till 1.7.1959 när bygglagen (370/1958) trädde i kraft. I Kyrkslätt tillämpas ofta en fastighetsfördelning från återlämningen av Porkala arrendeområde 30.6.1956. Enligt principen räknas byggplatser som bildats i strandområdet till stomlägenheten efter tvärsnittstidpunkten som förbrukad byggrätt.

Mängden av strandbyggande beräknas baserat på strandlinjens längd. Den modifierade strandlinjen beräknas baserat på strandlinjens längd på kartan och strandlinjens form (flikighet) och andra egenskaper. Avsikten med metoden är att trygga en jämlik fördelning av byggrätten mellan olika markägare. Vid beräkning av den modifierade



strandlinjen används olika metoder. En av de mest använda modifieringsmetoderna är den s.k. Södra Savolax-modellen. Dess huvudprincip är att det kan placeras mindre byggande vid stranden av ett smalt vattendrag än vid stranden av ett brett vattendrag, eftersom fritidsbostäder som ligger nära varandra stör varandra. Annat som kan beaktas utöver flikigheten är till exempel strandens byggbarhet. En strand som är helt olämplig för byggande, såsom ett översvämningsområde eller större våtmarker, räknas vanligtvis inte med alls. Områden som omfattar naturskyddsområden och andra naturvärden räknas inte heller med.

Baserat på detta beräknas ett s.k. dimensioneringstal för stomlägenheten enligt överenskomna dimensioneringsgrunder. Dimensioneringstalet meddelas vanligtvis som mängd byggrätt per kilometer modifierad strandlinje.

NTM-centralen konstaterar att den metod som vanligtvis tillämpas som dimensioneringsprincip för stranddelgeneralplaner och stranddetaljplaner som utarbetats i enlighet med markanvändnings- och bygglagen i kust- och skärgårdsområdena i Nyland är stomlägenhetsgranskning och modifierad strandlinje. Som dimensioneringsgrund har tillämpats cirka 5 fritidsbostäder/kilometer modifierad strandlinje. I de yttre skärgårdszonerna har dimensioneringsprincipen varit cirka 3–4 fritidsbostäder/kilometer modifierad strandlinje. NTM-centralen konstaterar att principen om jämlik behandling av markägare eller konsekvenserna för den inte har behandlats i planbeskrivningen. I planbeskrivningen framkommer inte heller dimensioneringen för strandbyggandet (antalet strandbyggplatser/kilometer modifierad strandlinje). I planbeskrivningens dimensioneringsavsnitt 6.1.1 konstateras endast att det är möjligt att placera nio (9) fritidsbostäder i planområdet och att längden av den gemensamma strandlinjen för byggplatserna är cirka 1,20 km och längden av den modifierade strandlinjen är 1,04 km. Dessutom konstateras att längden av strandlinjen för Mössö är 3,39 km, av vilket andelen fri strandlinje är cirka 2,03 km (63 %).

I planläggarens bemötanden "Sammanfattning av utlåtanden och åsikter 4.10.2021" konstateras bl.a. "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."

NTM-centralen konstaterar att det som konstateras i det ovan nämnda bemötandet inte motsvarar vad som tillämpats allmänt vid planläggningsförfarande enligt MBL eller juridisk praxis.

NTM-centralen anser att kalkyleringsprinciperna för den modifierade strandlinjen ska presenteras tydligt i planhandlingarna med tanke på bedömningen av huruvida principen om jämlik behandling av markägarna har uppfyllts. Den modifierade strandlinjen ska anges för hela planområdet och åskådliggöras t.ex. med en kartbild. Längden av den modifierade strandlinjen har nu definierats endast som längden av den gemensamma strandlinjen för byggplatserna. NTM-centralen påminner om att den modifierade strandlinjen vanligtvis inte omfattar områden som är olämpliga för byggande eller skyddsområden.

NTM-centralen anser att planmaterialet och konsekvensbedömningar som baserar sig på det ska kompletteras med tanke på avvikandet från generalplanen och för att säkerställa att en jämlik behandling av markägarna förverkligas. Konsekvensbedömningen ska basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar (9 § MBL). Utredningarna ska göras för hela det område där planen kan bedömas orsaka väsentliga konsekvenser. NTM-centralen informerar att Miljöministeriets miljöhandbok "Planering av strändernas markanvändning", <https://helda.helsinki.fi/handle/10138/41771>, innehåller mer detaljerade anvisningar.

#### *Bemötande:*

*Till området anvisas inte särskilt mycket byggande. Den strandlinje som reserveras för byggande minskar jämfört med generalplanen. I området kvarstår cirka 70 procent av strandlinjen. Stranddetaljplanen förbättrar möjligheten*

till allmän rekreation jämfört med generalplanen. Om byggande i stranddetaljplanen skulle anvisas med samma tomteffektivitet som tillåts för fritidsbyggnadsplatserna i generalplanen baserat på byggnadsordningen, kunde mängden av byggande vara över 2 500 m<sup>2</sup>vy. Det ska ytterligare observeras att ny strandlinje inte har reserverats för byggande genom stranddetaljplanen och att allt byggande sker i en redan bebyggd miljö. Dessutom är RM-områdena i regel avsedda som mer effektivt bebyggda områden.

Om mängden av byggande på Mössö jämförs med byggrätten på andra motsvarande öar i generalplaneområdet kan det konstateras att antalet byggplatser inte är särskilt stort jämfört med längden av strandlinjen. På den intilliggande ön Hästö är den dimensionerande strandlinjen 1,34 km lång och enligt tillståndsuppgifterna har 11 byggplatser bebyggts. Dimensioneringen blir 8,2 byggplatser/kilometer dimensionerande strandlinje. Efter ändringarna är det motsvarande talet på Mössö 5,7 (=8 bp/1,41 Dkm). Om det antal byggplatser som anvisats på ön jämförs med antalet byggplatser per kilometer strandlinje på Tallholmen och Tavast kan det konstateras att antalet byggplatser/kilometer strandlinje är 2,86 på Mössö, 3,33 på Tavast och 3,21 på Tallholmen. Det må konstateras att öarna Hästö och Tallholmen hör till samma stomlägenhet. Baserat på ovanstående kan det konstateras att en jämlik behandling av markägarna inte äventyras eftersom antalet byggplatser inte avviker från motsvarande områden i samma generalplaneområde och eftersom den anvisade byggrätten/byggplats är mindre än vad byggnadsordningen skulle tillåta baserat på generalplanen. Det reserveras inte heller ny strandlinje för byggandet.

Publiceringen av strandskyddsprogrammet utlöste utarbetande av stranddelgeneralplaner, och en central orsak var att försöka flytta byggrätt från skyddsområdena till områden utanför dem. Om flytten inte lyckades anvisades ersättande byggplatser för lägenheterna i planen. Detta innebär att skyddsområdenas strandlinjer har beaktats i byggrättsberäkningarna om deras byggrätt inte har ersatts.

Planbeskrivningen har kompletterats med dimensioneringsuppgifter för planområdet. Det ska emellertid beaktas att planen inte innebär att mer strandlinje skulle reserveras för byggande. Allt nytt byggande har styrts till den omedelbara närheten av befintligt byggande, och den byggplatsspecifika byggrätten för befintliga fritidsbostadsplatser har utökats bara för att motsvara moderna krav på fritidsboende.

### **Innehållskrav enligt 73 § i MBL och jämlik behandling av markägare**

NTM-centralen anser att planmaterialet ska innehålla en beskrivning av planens förhållande till de särskilda krav på innehållet i en general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden och att förverkligandet av dessa ska säkerställas.

I planmaterialet framkommer inte om andra markägare (även utanför planområdet) kan beviljas motsvarande byggande på ett sätt som bland annat tryggar tillgången till ett tillräckligt stort, fritt och användbart strandområde. Enligt NTM-centralens uppfattning tryggar placeringen av byggnadsytorna på det sätt som presenteras i planförslaget inte tillräckligt med fri strand som kan användas för intern rekreation på ön.

#### *Bemötande:*

*Se föregående bemötande. Av lägenhetens strandlinje kvarstår cirka 70 %, det vill säga över hälften, utanför byggandet. I siffran beaktas inte små holmar/skär som ingår i lägenheten och som anvisats som MY-områden i planen. Planbeskrivningen har kompletterats i fråga om detta.*

## Naturskydd

NTM-centralen konstaterar att naturutredningens objekt 3 (klibbalsmadkärr) inte har beaktats i planen. NTM-centralen anser att objektet enligt naturutredningens beskrivning och bild uppfyller kriterierna för en skyddad naturtyp enligt 29 § i naturvårdslagen (klibbalskärr) och ska således anvisas till exempel med beteckningen S-1. Klibbalskäret ska beaktas även i den riktgivande sträckningen för den planerade friluftsleden i området, och sträckningen ska ändras så att skyddsvärdena för den skyddade naturtypen inte försvagas.

Dessutom anser NTM-centralen att det också ska utredas hur de strandängar som anvisats med luo-1-beteckning uppfyller kriterierna för skyddade naturtyper i 29 § i naturvårdslagen (figurerna 5a och 5b).

Det finns skäl att komplettera bestämmelsen för luo-1-beteckningen separat med en åtgärdsbegränsning, eftersom ett omnämnande om ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald inte räcker till för att trygga objektens naturvärden.

### *Bemötande:*

*Objekt 3 (klibbalsmadkärr) anvisas som S-1-område även på plankartan, där det felaktigt saknats. Dessutom har läget för den friluftsled där underhållstrafik är tillåten justerats.*

*De strandängar som anvisats med luo-1-beteckning uppfyller inte kriterierna för de naturtyper som skyddats genom 29 § i naturvårdslagen eftersom de har en så liten yta.*

*Luo-1-bestämmelsen har kompletterats enligt följande: "Åtgärder som kan försvaga naturens mångfald är förbjudna."*

NTM-centralen konstaterar att det inte finns behov av att begränsa användningen av området på samma sätt i födosökningsområdet för fladdermöss och därför är det möjligt att använda till exempel en luo-beteckning där det endast konstateras att området är ett viktigt födosökningsområde för fladdermöss. I bestämmelsen kan dessutom följande konstaterande från naturutredningens rekommendation tilläggas: "Träden i det viktiga födosökningsområdet för fladdermöss kan försiktigt gallras, men områdets särdrag ska bevaras och området ska inte kalhuggas." (naturutredningens figur 2)

I fråga om fladdermöss anser NTM-centralen att naturutredningens rekommendation om att byggnader i ett viktigt fladdermössområde och i den omedelbara närheten av ett sådant kan vara föröknings- och rastplatser för mustaschfladdermöss och nordiska fladdermöss ska beaktas genom att teckna följande i de allmänna planbestämmelserna: "Om byggnader måste rivras ska det kontrolleras att det inte finns några fladdermöss. Alternativt kan rivningsarbetena förläggas till vintern."

### *Bemötande: Planbestämmelserna har kompletterats på föreslaget sätt.*

I luo-2-planbestämmelsen konstateras att det är fråga om en strand som ska skötas i naturligt tillstånd, men det konstateras även att betydande strandträd inte får fällas. NTM-centralen anser att det ska framkomma tydligt i planbestämmelsen vad som avses med "betydande strandträd". NTM-centralen anser dessutom att det huvudsakliga användningsändamålet för luo-2-området i RA- och RM-områdena ska vara något annat som tryggar det naturliga tillståndet i området.

*Bemötande:*

*Till området riktas inga betydande naturvärden som skulle innebära att områdena måste skiljas åt från RA- eller RM-områdena. Områdena står utanför byggnadsverksamheten och till dem riktas inget tryck på byggande. Bestämmelsen för lu-2-området har ändrats till att "Området ska bevaras i ett tillstånd som påminner om naturligt tillstånd och träd får fällas endast om tvingande skäl föreligger." Större och ståtliga träd med en stamdiameter på över 20 cm har redan skyddats på andra håll i kvartersområdet än i de anvisade byggnadsområdena genom en separat bestämmelse.*

En tillräckligt stor skyddszon (t.ex. MY) ska anvisas mellan SL-området och RM-kvarteren 4 och 5 så att rekreativ användningen inte riktas till SL-området.

*Bemötande:*

*RM-kvartersområdets gräns har flyttats och MY-område har anvisats mellan SL- och RM-kvarteret.*

**Översvämningsrisken**

NTM-centralen konstaterar att det sannolikt inte förekommer några kraftiga vågor från det öppna havet vid byggplatserna och att den rekommenderade höjden på N2000 +3,0 meter därför är tillräcklig. NTM-centralen anser att den rekommenderade höjden ska fastställas så att den också berör anordningar för behandling av grått avloppsvatten.

*Bemötande:*

*Planbestämmelsen har kompletterats i fråga om anordningar för behandling av avloppsvatten.*

**Vattenhushållning och vattenskydd**

NTM-centralen anser att ett förbud mot vattentoaletter är befogat.

NTM-centralen anser att det finns behov av att utfärda mer detaljerade bestämmelser även för hanteringen av grått avloppsvatten. Vid placeringen av behandlingsanordningarna ska den översvämningsriskhöjd som nämns i planen beaktas (lägsta rekommenderade byggnadshöjd) för att kunna säkerställa att avloppsvatten inte kan blandas med havsvattnet som följd av eventuella variationer i vattennivån. I praktiken innebär detta att platser för hantering av grått avloppsvatten ska placeras så långt från strandlinjen att avloppsvattnet kan behandlas tryggt ovanför översvämningsriskhöjd. NTM-centralen anser att det ska tecknas tydligt i planbestämmelsen att den även berör hanteringen av grått avloppsvatten.

NTM-centralen anser att planbestämmelserna ska kompletteras enligt följande i fråga om hantering av grått avloppsvatten: "Grått avloppsvatten ska behandlas tillräckligt långt från strandlinjen med tanke på översvämningsriskhöjden så att avloppsvatten inte kan blandas med havsvattnet som följd av att havsytan stiger".

*Bemötande:*

*Planbestämmelsen har kompletterats på föreslaget sätt.*

### Planbestämmelser

I MY-bestämmelsen ska det tilläggas att ”byggrätten i området har anvisats till området för RA- och RM-kvarteren i planområdet”.

I planbestämmelsen för RM-kvartersområdet har det tecknats att kvartersområdet bildar en byggplats som inte får delas. NTM-centralen anser att planbestämmelsen ska preciseras med att ”de olika byggplatserna i kvartersområdet får inte styckas till enskilda byggplatser” för att förtydliga tolkningen.

Planbestämmelsen för närbåtplatsen (lvi) ska ändras till en form som förpliktar mer för gemensamt bruk.

Den riktgivande delområdesbeteckning som anvisats för en landningsplats för en räddningshelikopter (heli) och dess konsekvenser har inte behandlats alls i planbeskrivningen.

#### *Bemötande:*

*Planbestämmelserna för MY- och RM-områdena har kompletterats i enlighet med utlåtandet.*

*Lvl-området har till skillnad från planförslaget anvisats som en del av ett VL-område, vilket innebär att RM-området försvunnit från platsen i fråga. Planbestämmelsen för LVL-området har justerats i en form som förpliktar mer till gemensamt bruk.*

*Landningsplatsen för räddningshelikopter (heli) har flyttats till ett öppet klippområde, vilket innebär att det inte uppstår några konsekvenser för miljön och trivseln. Verksamheten är dessutom väldigt sporadisk. Det är möjligt att landa i området i fråga även i övrigt.*

### Avslutningsvis

NTM-centralen anser att planlösningen inte baserar sig på tillräckliga utredningar på det sätt som avses i 9 § i MBL i fråga om principen om jämlik behandling av markägare, dimensionering och avvikande från delgeneralplanen. Baserat på planlösningen förblir det oklart om planlösningen uppfyller de krav på innehåll som fastställs i 73 § i MBL. NTM-centralen anser att planmaterialet ska kompletteras på det sätt som framförs i detta utlåtande.

NTM-centralen konstaterar att det är möjligt att ordna ett arbetsmöte om planen vid behov.

#### *Bemötande:*

*Motiveringar till planlösningen och en beskrivning av dimensioneringslösningens likvärdighet har lagts till i planbeskrivningen på det sätt som framförs tidigare i utlåtandet.*

## 2. Kyrkslätts miljöförening 22.2.2022

### 2.1 Utlåtande om förslaget till stranddetaljplan för Mössö

Kyrkslätts miljöförening tackar för begäran om utlåtande och framför följande: Vi anser att utgångspunkterna för planen är goda: byggandet utvidgas inte runt befintliga byggplatser och ”meningen är att bevara det övriga skogsområdet i så naturligt tillstånd som möjligt”. Vi anser att det är bra att vattentoaletter förbjuds entydigt. Även koncentreringsen av båtplatser till en plats är en fördel för naturen, bland annat på grund av minskade störningar och muddringsbehov.

I sina utlåtanden i utkastskedet konstaterar kommunens byggnadstillsyn att "... I bestämmelserna finns inte heller någon detaljerad 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 byggnadstillsynerna 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." Detta förverkligas fortfarande inte i planförslaget.

Bestämmelsen MY är inte tillräcklig för att trygga bevarandet av naturen i ett så naturligt tillstånd som möjligt. De luoområden som ligger i MY-området är endast rekommendationer. Det är dessutom oklart om planbestämmelsen om att det är förbjudet att fälla träd med en diameter på över 20 cm är bindande i M-området. Även om bestämmelsen skulle följas tryggar den bäst landskapsvärdena, men räcker inte till för att trygga naturvärdena. Baserat på MY-beteckningen är det inte möjligt att kräva tillstånd för miljöåtgärder för avverkning. Vi föreslår att MY-beteckningen ändras till SL-beteckning åtminstone i luoområdena, endera på den norra udden eller på skären. Det skulle vara ändamålsenligt att anvisa hela Mössö, med undantag av kvartersområdena, med SL-beteckning. I bestämmelserna för skyddsområdena kan det göras nödvändiga reserveringar för stigar och övriga konstruktioner samt annan användning av området. Den förhållandevis höga graden av naturligt tillstånd på Mössö och de omgivande skären, närheten till ett Naturaområde och områden som genom undersökningar konstaterats vara viktiga för fåglar gör området till en del av en viktig helhet. Markägaren erbjuder ersättningar för skyddet genom statens METSO- och/eller HELMI-program. Skyddet av ön skulle även öka byggplatsernas värde, eftersom det skulle garantera bevarandet av naturen.

Bestämmelserna kan göras bindande även genom att ändra MY-beteckningen till VY-beteckning, vilket innebär att det är möjligt att kräva tillstånd för miljöåtgärder i enlighet med 128 § MBL och på så sätt kunna övervaka trädfällning. I fråga om luoområdena kräver VY-beteckningen även tillägget "åtgärder som kan försvaga naturens mångfald i området är förbjudna" i bestämmelsen för "Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald".

Naturutredningens objekt 3 "klibbalsmadkärr" ska anvisas som luoområde med tillräckliga skyddszoner. Detta är särskilt viktigt om MY-området inte ändras till SL-område.

I den allmänna bedömningen av planen konstateras att solpaneler och små vindkraftverk är möjliga. I planen vore det bra att utfärda sådana bestämmelser inom ramarna för vilka de tillåts utan separata tillstånd. Användning av sådana på ön är speciellt motiverat för att behovet av att bränna ved ska vara så litet som möjligt.

## 2.2. Allmänt om planmaterialet

Vi önskar att planbeskrivningens kartor ska kunna läsas separat i fortsättningen eller att det ska finnas material varifrån kartorna tagits med i planmaterialet. Denna brist är förargligt vanlig i planmaterial som i övrigt är bra. Nu fanns naturutredningens karta med utan uppgifter om de särskilt värdefulla objekten i de markerade områdena. Till exempel för objekt 3 ingick endast siffran, men beskrivningen "klibbalsmadkärr" hittades först i naturutredningen, som vi var tvungna att be om separat.

### *Bemötande:*

*En /s-beteckning och bestämmelse har lagts till för MY-områdena. Detta tryggar bevarandet av den befintliga vegetationen och eventuell nybildning av denna.*

*I planområdet gäller en åtgärdsbegränsning enligt 128 § i MBL som förhindrar jordbyggnadsarbete som förändrar landskapet, trädfällning eller annan motsvarande åtgärd som förändrar landskapet. Bestämmelsen i fråga kan enligt markanvändnings- och bygglagen fastställas för ett stranddetaljplaneområde.*

*Klibbalsmadkärret har lagts till som S-1-område på plankartan och i planbeskrivningen har även beskrivningar av luobjekten lagts till.*

*Möjligheten att bygga solpaneleser och andra system som utnyttjar förnybara energiformer har lagts till i de allmänna bestämmelserna.*

### 3. Västra Nylands museum 28.2.2022

#### 3.1 Förslag till stranddetaljplan för Mössö

Ett utlåtande om ärendet i rubriken har begärts av Västra Nylands museum. Museet har bekantat sig med frågan och tar ställning till den med tanke på den byggda kulturmiljön, landskapet och byggnadsskyddet samt det arkeologiska kulturarvet.

Planeringsområdet ligger öster om Porkala udd på ön Mössö. I området finns fritidsstugor byggda på 1980–1990-talet samt en strandbastu som betjänar dessa. Byggnaderna har använts för rekreation av personalen vid Ömsesidiga arbetspensionsbolaget Varma. Försäkringsbolaget skaffade ön 1980. Tidigare på 1800–1900-talet har det funnits ett fiskartorp på ön. Ön är klippig med glest trädbestånd och landskapet är detaljerat och varierande. Avsikten är att skaffa en planmässig status för de befintliga fritidsstugorna och att utöka deras byggrätt. Inga nya byggplatser anvisas.

Museet har tidigare 7.8.2015 gett ett utlåtande om de alternativa utkastet till stranddetaljplanen för Mössö med tanke på den byggda kulturmiljön, landskapet och byggnadsskyddet. Museet rekommenderade att teckna bestämmelser om byggnadssättet direkt i planbestämmelserna och inte endast i planbeskrivningen. Med tanke på byggnadsskydd och utkastalternativ hade museet inget att anmärka.

Museets tidigare utlåtande har beaktats och de bestämmelser som berör byggnadssättet har lagts till i planbestämmelserna. Enligt museets uppfattning har värden i den byggda kulturmiljön och landskapet beaktats i planförslaget på ändamålsenligt sätt och anvisningarna för byggnadssättet i fråga om nya byggnader verkar även ändamålsenliga med tanke på landskapet och miljön. Museet har inget annat att kommentera i fråga om den byggda kulturmiljön, landskapet och byggnadsskyddet.

I fråga om det arkeologiska kulturarvet har utlåtande getts av Museiverket i planens utkastskede. I sitt utlåtande daterat 17.6.2015 har Museiverket tagit ställning till skyddsbestämmelsen för ett övrigt kulturmiljöobjekt i planområdet, en torpplatz från 1800-talet. I planförslaget har planbestämmelsen och -beteckningen för objektet Mössö (nummer i fornlämningsregistret 1000025916) ändrats till en form som framförs i Museiverkets utlåtande. Västra Nylands museum konstaterar att de utredningar som berör det arkeologiska kulturarvet i planområdet är uppdaterade och tillräckliga och att kulturarvsobjektet i planområdet har markerats på plankartan och i planbestämmelserna på ändamålsenligt sätt. I fråga om det arkeologiska kulturarvet har museet inget övrigt att kommentera.

*Bemötande:*

*Antecknas för kännedom.*

---

## 4. Miljöskyddsenheten 22.2.2022

### 4.1 Utlåtande om förslaget till stranddetaljplan för Mössö

- MY-beteckningen bör ändras till en beteckning som börjar med S eller V.

En MY-beteckning garanterar inte att natur- och landskapsvärden bevaras och att planens mål uppnås. Planbestämmelsen om åtgärdsbegränsning som berör tillstånd för miljöåtgärder gäller inte åtgärder som berör trädfällning i MY-området. MY-områdena berörs av bestämmelser om förbud mot avverkning och luo-1-beteckningarna är därför rekommendationer.

- naturutredningens objekt nr 3 (klibbalsmadkärr) anvisas med luo-1-beteckning på plankartan.

Klibbalsmadkärr är en hotad naturtyp. Objektet har en representativ vegetation och fungerar som födosökningsområde för landfåglar och fladdermöss. I naturutredningen rekommenderas luo-beteckning för objektet.

- beskrivningar av luo-objekten läggs till i planbeskrivningen.
- vid anvisandet av byggplatser följs kommunens principer som definierats för antalet byggplatser i delgeneralplaneområdet för skärgårds- och kustområdena i Kyrkslätt.

#### *Bemötande:*

*Åtgärdsbegränsning enligt 128 § ingår i planens allmänna bestämmelser. Bestämmelsen i fråga kan enligt markanvändnings- och bygglagen fastställas för ett stranddetaljplaneområde. Klibbalsmadkärret har lagts till som S-1-område på plankartan och i planbeskrivningen har även beskrivningar av luo-objekten lagts till. Se bemötande 2.2. och 1.1. under punkten "Principen om jämlik behandling av markägare samt dimensionering".*

## 5. Västra Nylands räddningsverk 27.1.2022

Västra Nylands räddningsverk har bekantat sig med materialet till stranddetaljplanen för Mössö.

Västra Nylands räddningsverk har inget att anmärka i frågan.



---

## Anmärkningar

### 1. Anmärkning 1 21.2.2022

I slutet på sida 20 i beskrivningen av stranddetaljplanen för Mössö under punkt Trafik och möjligheter att röra sig konstateras att planen inte medför några betydande konsekvenser för trafiken längs vägarna. Vår fritidsbostad ligger på adressen Säluddsvägen 31C och enligt vår tidigare erfarenhet och den föreslagna planen kan de negativa konsekvenser som riktas till området till och med vara betydande för vägtrafiken och båtplatserna i hamnområdet. Våra iakttagelser baserar sig på att det var väldigt svårt att använda vägen i samband med Varmas stugtrafik och att parkeringen i området tidvis varit väldigt okontrollerad. Mer information till anmärkningen nedan.

1. Ökad vägtrafik. Vägen har ursprungligen planerats för mindre trafik. I planen ska det beaktas att vägens kapacitet är tillräcklig.

#### Motivering

Säluddsvägen har ursprungligen byggts endast för stugorna 66–69. Parkeringsplatserna för Mössö och Hästö flyttades från Hästövägen till krönet av en backe i närheten av Bergstad Marina i samband med planläggningen av tomterna på Säluddsvägen 31A–E i området. Samtidigt byggdes en egen förgrening av Säluddsvägen till fastigheterna 31B–E samt för den nya parkeringsplatsen vid Marina.

Säluddsvägen är i sin helhet smal och krokig. När hyresgästerna vid Varmas 10 stugor använde vägen var trafiken livlig sett till kapaciteten, och framför allt i början av vägen var det svårt att trafikera eftersom det knappt finns några mötesplatser. Den första ligger cirka 250 meter från början av vägen vid tomtväg 26. Efter att Varmas stuggäster försvunnit har trafiken varit rimlig och det har skett färre möten längs den smala vägen. På grund av de 9 nya fritidsbostäderna skulle trafiken nu återgå åtminstone till tidigare nivå. Vid planläggningen borde även vägens mötesplatser och vägens allmänna kapacitet beaktas.

#### *Bemötande:*

*Användarna av Mössö har utöver Säluddsvägen en gällande servitutsrätt att använda Hästövägen, om det skulle uppstå problem med trafiken längs Säluddsvägen. I princip kan det emellertid förutses att trafiken kommer att vara lugnare än tidigare när Mössö användes av Varmas personal. Varmas personal använde stugorna på ön aktivt under andra perioder än vintertid och antalet användare var därför betydligt större än vad det är vid det planerade privata bruket. RM-områdesreserveringen blir mindre i det reviderade planförslaget och antalet fritidsbostäder minskar med en bostad, eftersom en av stugtomterna anvisas för öbornas förråd och ett gemensamt utrymme.*

2. Parkeringsutrymmen. Finns det servituträtter för bilplatser på Mössö för 5 fastigheter och 9 fritidsbostäder? I praktiken borde det finnas 2 platser per fastighet/fritidsbostad och servicetrafik. Parkeringsområdena bör beaktas i planen.

#### Motivering

Om det planläggs 9 fritidsbostäder på Mössö kommer de 10 parkeringsplatserna som nämns i planbeskrivningen inte att räcka. Detta märktes även tidigare när det kom många gäster även till de små stugorna som ägdes av Varma, för att inte tala om 150 m<sup>2</sup> stora byggnader med plats för betydligt fler människor och gäster. Efter att Varmas personal försvunnit har situationen varit lugn i området. Om det inte reserveras tillräckligt med platser för parkering kommer den tidigare röriga parkeringsmodellen att återkomma och bilar parkeras i skogen och på andra inofficiella platser, vilket inte kan vara meningen.

Ägaren till fastigheten Säluddsvägen 31E har gjort en anmärkning i frågan 2015. I den konstateras att ”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.” Detta kommer att börja om igen om alla 9 fritidsbostäder byggs och det inte reserveras tillräckligt med bilplatser för dem. 10 parkeringsplatser räcker inte om gäster beaktas.

#### *Bemötande:*

*På Mössö finns numera en servitutsrätt för fler än 10 bilplatser. Avsikten är att anvisa minst 11 bilplatser för Mössös bruk. Största delen av bilplatserna ligger i ett inhägnat område som markerats med en Mössö-skylt i anslutning till Säluddsvägen.*

3. Har fastigheten på Mössö ett tillräckligt antal båtplatsservitutsrätter för 5 fastigheter och 9 fritidsbostäder? Trafiken och hamnen ska beaktas i planen.

#### Motivering

Båtplatsernas tillräcklighet med tanke på bredden är en utmaning. Varmas båtar bestod i tiderna av modellen och storleken Buster XS, vilket innebar att de 10 reserverade platserna just och just räckte till. Sett från stranden har de fyra första platserna främst genom avtal hyrts av fastigheterna 31B–31E. När Varmas båtar stod i hamnen fick dessa fastigheters båtar knappt plats. Hur säkerställer man att de nya stugägarnas båtar är små eller att bredare båtplatser finns någonstans i Marina-området?

#### *Bemötande:*

*Öns avstånd från fastlandet förutsätter ingen stor båt för transport, och det är inte heller möjligt att förankra en stor båt på ön. Praxisen har visat att det är lättast att ta sig till ön med en liten båt och detta inte kommer att ändras genom planläggningen. I planförslaget kommer det att finnas en gemensam förvaringsplats för båtar på ön, i enlighet med den förverkligade användningen.*

4. Hur sköter man avfallshanteringen för de planlagda fastigheterna?

#### Motivering

I planförslaget nämns inte alls hur avfallshanteringen för de 5 fastigheterna och 9 fritidsbostäderna ska ordnas t.ex. som servitut till Bergstad Marinas fastighet. Även avfallshanteringen och den eventuella tilläggstrafiken som den orsakar ska beaktas i planen. Det sista avsnittet av Säluddsvägen ner till hamnområdet är ofta i väldigt dåligt skick till exempel på grund av regnvattenflöden. Skicket försämras ytterligare av den ökade

---

tunga trafiken till strandområdet.

*Bemötande:*

*Vid planläggningen tas vanligtvis inte ställning till hur avfallshanteringen ska skötas. Hanteringen sker i enlighet med allmänna bestämmelser som styr avfallshanteringen. Mössö berörs av förbud mot vattentoaletter.*

5. Sammanfattningsvis kan det konstateras att den smala och krokiga Säluddsvägens kapacitet nödvändigtvis inte räcker till för det ökade trafikbehovet till följd av de nya stora fritidsbostäderna. Ett villkor i planläggningen borde vara att endera bygga mötesplatser längs vägen eller till och med bredda den i sin helhet, med markägarens tillstånd. Tillsammans med Bergstad Marina ska det säkerställas att det finns tillräckligt med parkeringsplatser. 10 parkeringsplatser för 9 fritidsbostäder leder oundvikligen till en rörig situation som stör andra fritidsinvånare. Även båthamnens kapacitet och öbornas avfallshantering ska säkerställas.

*Bemötande:*

*Som följd av planläggningen bedöms allmänt taget att trafiken till båtplatsen kommer att minska jämfört med det tidigare aktiva bruket. Ytan för RM-området, det vill säga strandboende med gemensam strand, minskar. Mössö har tidigare använts för rekreation av hela personalen vid Varma, från vår till höst, och då har stugorna använts av flera hundra personer och deras familjemedlemmar. Om stugorna på ön kommer att användas av färre personer i fortsättningen kan det antas att trafiken till området minskar.*