

Mössö, uppgörande av stranddetaljplan (projekt 24400), godkännande av stranddetaljplanen enligt MBL 52 § (fge)

Kommunstyrelsen 06.02.2023 § 39

1109/10.02.04/2020

Beredare	planlägningsarkitekt Seppo Mäkinen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	tf. kommundirektör Anna-Kaisa Kauppinen Kommunstyrelsen beslutar att kommunstyrelsen 1 godkänner de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på förslaget till Mössö stranddetaljplan i enlighet med bilagan till det här ärendet 2 godkänner i enlighet med MBL 52 § stranddetaljplan för Mössö enligt ritning nr. 3474 med tillhörande handlingar och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige.
Behandling	Arkitekt Arja Sippola från FCG Finnish Consulting Group Oy presenterade ärendet vid sammanträdet. Planlägningsarkitekt Seppo Mäkinen närvarade vid sammanträdet under denna paragraf. De lämnade sammanträdet efter denna paragraf kl. 17.45.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.
För kännedom	till kommunfullmäktige för behandling

Beslutshistoria

Samhällstekniska nämnden 26.01.2023 § 15

Beredare	planlägningsarkitekt Seppo Mäkinen seppo.makinen@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Direktör för samhällstekniska väsendet Kauppinen Anna-Kaisa Samhällstekniska nämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen 1 godkänner de motiverade ställningstagandena (s.k. planläggarens bemötanden) till responsen på förslaget till Mössö stranddetaljplan i enlighet med bilagan till det här ärendet 2 godkänner i enlighet med MBL 52 § stranddetaljplan för Mössö enligt

ritning nr. 3474 med tillhörande handlingar och föreslår dem vidare för godkännande i kommunfullmäktige.

Behandling

Beslut

Samhällstekniska nämnden beslutade enligt beslutsförslaget.

Arkitekt Arja Sippola, FCG Finnish Consulting Group Oy anslöt sig till sammanträdet i början av föredragningen av § 15 kl. 17.50 och lämnade sammanträdet efter föredragningen av § 15 kl. 18.12. Kommunstyrelsens ordförande Timo Haapaniemi lämnade sammanträdet under behandlingen av § 15 kl. 18.12–18.17.

För kännedom

Fortsatt behandling i kommunstyrelsen

Redogörelse

Igångsättande av projektet och projektets bakgrund

Markägarens ansökan om utarbetande av en stranddetaljplan för Mössö inkom till kommunen 28.2.2012. Stranddetaljplanen anvisades i det av kommunfullmäktige 17.6.2013 godkända planlägningsprogrammet att inledas år 2014. Programmet för deltagande och bedömning behandlades i samhällstekniska nämnden 27.2.2014. Utkastet till stranddetaljplan och de två alternativen som ingick i utkastet behandlades i samhällstekniska nämnden 23.4.2015 (§ 30). Enligt den ursprungliga tidtabellen skulle planen godkännas 2015, men efter behandlingen av planutkastet har utarbetandet av planen inte förts vidare på länge. Kommunstyrelsen behandlade förslaget till stranddetaljplan 29.11.2021 och beslutade lägga fram det till påseende. Planförslaget var framlagt under tiden 24.1-25.2.2022. Man fick in fem utlåtanden av vilka två inte hade något att anmärka om planens innehåll. Därtill lämnades en anmärkning.

Bakom uppgörandet av stranddetaljplanen finns markägarens vilja att utveckla området genom att förbättra användbarheten av byggnadsbeståndet som finns där genom att bland annat modernisera det. I anslutning till detta har man granskat möjligheterna att förenhetliga och utöka byggrätten på området. Syftet är dock inte att anvisa nya byggplatser på området. Åretruntboende skulle heller inte vara möjligt på ön som saknar fast gångförbindelse. Dessutom skulle det inte vara förenligt med delgeneralplanen för skärgårds- och kustområden där området anvisats som område för turistanläggningar (RM).

Planeringsområde

Planeringsområdet ligger på ön Mössö vid Porkala udds östra strand på fastigheten 257-402-1-120 (Mössö). Avståndet från området till Kyrkslättis kommuncentrum är ca 16 km. Planeringsområdet är ca 35,5 ha, av vilket ca 17 ha är markområde. Det finns ingen fast förbindelse till ön Mössö.

Den största delen av markarealen som hör till planeringsområdet är skogsmark. På området finns olika stora fritidsstugor och en strandbastu som tjänar dessa. De har använts för rekreation av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Det befintliga byggnadsbeståndet består av fjorton separata byggnader som enligt byggnads- och fastighetsregistret har en total våningsyta på 788 v-m². Området har bebyggts med enskilda lov sedan 1980-talet som även det äldsta byggnadsbeståndet härstammar från. Det finns ett elnät på området, men inget vatten- eller avloppsnät.

På planeringsområdet ligger Mössö naturskyddsområde (YSA012721) som omfattar öppen strandäng med låg växtlighet samt mer skogbeklädda områden. Väster om Mössö ligger Tallholmens naturskyddsområde (YSA013149).

På området gäller Kyrksläotts delgeneralplan för skärgårds- och kustområden, men det har ingen gällande stranddetaljplan sedan tidigare.

Målet med stranddetaljplanen och Kyrksläotts delgeneralplan för skärgårds- och kustområden

Mössö har i Kyrksläotts delgeneralplan för skärgårds- och kustområden anvisats som område för turistanläggningar (RM), jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet och miljövärden (MU) samt naturskyddsområde (SL). Enligt planbestämmelserna reserveras RM-området för turist-, fritids- och kurscentra, semesterbyar samt för annan verksamhet som betjänar semester och fritid. Byggandet förutsätter uppgörande av en noggrannare markanvändningsplan.

Markägarens mål är att utveckla området och de fritidsbyggnader som finns där, av vilka en del i nuläget är rätt anspråkslösa kojor samt förbättra deras användbarhet genom att utöka byggrätten. Syftet är inte att anvisa nya byggplatser eller åretruntboende på området.

Den kalkylerade byggrätten som anvisas fastigheten 1:120 i byggrättskalkylen för delgeneralplanen för skärgårds- och kustområden är två (2) byggplatser. Området har i praktiken ändå till stor del byggts som en semesterbyliknande helhet som enligt sin nuvarande natur inte är typiskt område för separata strandbyggplatser.

Stranddetaljplanens centrala innehåll och de ändringar som gjorts efter detaljplaneförslaget

I planutkastet som var framlagt 2015 ingick två markanvändningsalternativ av vilka det ena var ett så kallat samhälleligt alternativ (förenligt med RM-beteckningen i delgeneralplanen) och det andra en planeringslösning som tydligt anvisar separata självständiga byggplatser med egen strand. I utlåtandena som inkom om utkastet betonades särskilt den styrande inverkan som delgeneralplanen för skärgårds- och kustområden har och enligt vilken området anvisats som område för turistanläggningar (RM). Avskiljande av de på området byggda fritidsbyggnaderna och deras gårdsområden till självständiga byggplatser skulle då inte stämma överens med markanvändningsbeteckningen i delgeneralplanen.

Stranddetaljplaneförslaget grundar sig på en sammanställd version som utarbetats utgående från alternativen i utkastskedet. I det förenades både en samhällelig planlösning och en planlösning för byggplatser med egna stränder. I mitten av ön, på öns norra och södra stränder anvisades två kvartersområden för byggnader som tjänar turism (RM). Byggplatserna för fritidsbyggnader med egna stränder (RA), som det finns tre av, anvisades i den östra och sydöstra delen av ön. Alla kvartersområden förenas av en riktgivande friluftsled. På den norra stranden i den mellersta delen av ön anvisades också en gemensam närbåtplats (skyddshamn) och en

riktgivande landningsplats för räddningshelikopter. Det är möjligt att på planområdet placera totalt åtta fritidsbyggnader.

Stranddetaljplanens slutliga totala dimensionering är 1 450 v-m², och det nästan dubbelt jämfört med den i nuläget utnyttjade byggrätten (788 v-m²). Den största delen av ökningen av byggrätten beror på möjligheten att ersätta fem endast några tiotals våningskvadratmeter stora stugliknande gamla inkvarteringsbyggnader med 120 eller 150 våningskvadratmeter stora moderna fritidsbyggnader. Dessutom kan också tre större och nyare fritidsbyggnader antingen ersättas helt med större eller utvidgas inom ramarna för tilläggsbyggrätten.

Den föreslagna byggrätten ligger i två RM-kvarter med totalt fem byggplatser, i tre RA-kvarter med egen strand med en byggplats var samt på närrekreationsområde (VL). I RM-kvarteren har för tre byggplatser anvisats byggrätt om 120 v-m² och för två 150 v-m². I RA-kvarteren har man anvisat var och en byggplats en byggrätt om 150 v-m². Utöver dessa får man i samband med fritidsbyggnadsplatserna bygga en separat bastubyggnad med en maximivåningsyta på 30 v-m². Byggrätten för ekonomibyggnaden på rekreationsområdet är 100 v-m².

I den slutliga planen gjordes mindre ändringar i förhållande till planförslaget. Dessa var följande:

- Man avstod från en byggplats som ligger i ett av RM-kvarteren på södra sidan av ön.
- Området som anknyter till närbåtplatsen på norra stranden av ön anvisades som närrekreationsområde och den befintliga ekonomibyggnaden på området reserverades som gemensam ekonomibyggnad som tjänar området istället för den tidigare föreslagna RM-kvartersdelen och fritidsbyggnadsanvändningen.
- Den gamla fritidsbyggnaden som anvisats med beteckningen y-1 och dess byggplats i sydöstra delen av ön anvisas som den sydligaste tomten i RM-kvarteret som bildas. Det utvidgade kvarterets användningsändamålet ändras samtidigt.
- Ovan nämnda ändringar gjordes i användningsändamålen och avgränsningarna för RM- och RA-kvarteren på öns norra strand och öns sydöstra del.
- Det med områdesbeteckningen luo-1 markerade Klubbalkärrret på mellersta delen av ön anvisas med beteckningen för naturskyddsområde (SL) eftersom det handlar om en skyddad naturtyp som avses i 29 § i naturvårdslagen.
- Linjeringen för den riktgivande friluftsleden som går genom öns mellersta del har ändrats för att skydda den ovan nämnda naturtypen.
- Den riktgivande landningsplatsen för räddningshelikopter har flyttats bort från den norra stranden till bergsområdet.
- Man har gjort smärre justeringar och preciseringar i planbestämmelserna.

Utöver den i planen märkta byggrätten får man på RM-området utanför byggnadsarealen placera lagerbyggnader som fordras av verksamheten, byggnader, konstruktioner och tak som betjänar rekreationen, såsom grilltak och lusthus samt byggnader och konstruktioner för teknisk försörjning totalt högst 100 v-m².

Frågor som lyfts fram vid myndighetssamråden har behandlats i plankartan och i planbestämmelserna (s.k. styckningsförbud, ordnande av vattenförsörjning och båtplatser). Principerna för strandlinjedimensioneringen har förts in i planbeskrivningen och den har

också kompletterats med omfattningen av strandbyggandet på några närbelägna öar för att man ska kunna bedöma förverkligandet av jämlikt bemötande av markägarna.

Övrigt

Planprojektet hör till avgiftsklass III i avgiften för styrning av planläggningen. Utöver avgiften för styrning av planläggningen svarar markägaren också för de övriga kostnaderna för uppgörande av planen.

Handlingar:

- Planläggarens bemötanden till de inkomna utlåtandena och anmärkningarna på detaljplaneförslaget
- Mössö stranddetaljplan, planbeskrivning med bilagor inklusive stranddetaljplanekarta, ritning nr. 3474