

## FJÄRDSKÄRS STRANDEDETALJPLAN PLANFÖRSLAGETS (30.1.2019) UTLÅTANDEN OCH GENMÄLEN

### L 1 NTM-centralen

NTM-centralen hänvisar till sitt tidigare utlåtande och framför följande utlåtande om planförslaget för Fjärdskår:

#### L 1.1

Styrande generalplan: Enligt planens dimensioneringsgrunder har byggrätterna undersökts både enligt areal och den dimensionerande strandlinjen. I granskningen har man alltid valt det mindre värdet i resultaten. Då arbetet med strandgeneralplanen inleddes, fanns det även sedan tidigare byggda fastigheter i området för generalplanen. För dessa anvisades byggrätt enligt den rådande situationen. Ur beräkningen av byggrätten i planbeskrivningen kan det konstateras att till exempel Fjärdskår enligt arealnormen borde få 0,98 byggplatser och 2,98 byggplatser enligt strandlinjenormen. Slutresultatet är att Fjärdskår skulle ha 0,98 byggplatser. Eftersom ön belastas av två tidigare byggplatser anvisades två byggplatser till ön enligt den rådande situationen.

*I den fastställda delgeneralplanen har Fjärdskår två byggplatser. Detta representerar den rådande situationen på ön innan den noggrannare planeringen av stranddetaljplanen och en noggrannare konsekvensbedömning. I utlåtandet beskrivs de dimensioneringsprinciper som tillämpats i strandgeneralplaneringen, vilka inte direkt kan tillämpas i den noggrannare stranddetaljplaneringen.*

#### L 1.2

I området för strandgeneralplanen finns endast ett RM-1-område vars riktgivande byggrätt har bildats enligt arealnormen för ön samt en byggrätt som baserar sig på en arealnorm som flyttats från en annan ö och som tillhör samma markägare. De R-1-områden som ligger i området för generalplanen ligger främst i strandområdet på fastlandet och en del av dem har redan bebyggt fullt ut i generalplanens inledningsskede. Den byggrätt som anvisats till dessa är emellertid måttlig jämfört med områdenas areal. Planens AM-2-områden innefattar även funktioner som betjänar bl.a. turismen.

*Generalplanens R-1, R-2, RM-1 och AM-2 områden har angivits byggrätt utgående från en utredning gjord på generalplanenivå. Stranddetaljplanen baserar sig på noggrannare planering, noggrannare utredningar och konsekvensbedömning.*

*Fjärdskår ligger mellan två stora områden som stranddetaljplanerats, Halstö stranddetaljplaneområde i väst och Strömsö stranddetaljplaneområde i öst. I dessa planer anvisas markanvändning för turistfunktioner. Fjärdskår hör till en geografisk och logistisk funktionell helhet som bildas av Halstö och Strömsö ögrupper.*

#### L 1.3

Granskning på generalplanenivå: NTM-centralen konstaterar att den utförda granskningen inklusive de kriterier som valts har utförts grundligt. De kriterier som valts är emellertid till största delen bundna till läge, terräng- och vegetationsförhållanden samt areal. Utifrån dessa kriterier har det uppnåtts ett sådant resultat där kriterierna uppfylls endast för några markägares del (fastighet eller holme), och att projektet med stranddetaljplanen passar ihop med strandgeneralplanen som helhet. I granskningen har man med andra ord endast undersökt var ett motsvarande RM-projekt kunde placeras.

NTM-centralen konstaterar att granskningen inte omfattar en undersökning om hur en ökad byggrätt påverkar och passar in i den helhet som strandgeneralplanen bildar. Granskningens resultat skulle betyda att en jämlik behandling skulle kunna uppnås när det gäller dessa få markägare.

Utgående från den respons som inlämnats om Fjärdskärs planprojekt kan det emellertid konstateras att andra projekt med stranddetaljplaner som har som avsikt att öka de nuvarande byggrätter som anvisas i strandgeneralplanen kan påbörjas till följd av detta projekt. NTM-centralen anser att det utgående från den gjorda granskningen på generalplanenivå inte med säkerhet kan fastställas att principen om en jämlik behandling av markägarna uppnås. Enligt NTM-centralen uppfattning beaktar granskningen inte principen om en jämlik behandling av markägarna tillräckligt i enlighet med 6 § i grundlagen och vedertagen praxis i planläggnings- och juridiskt förfarande. Därför anser NTM-centralen att genomförande av projektet i dess nuvarande form skulle kräva en uppdatering av strandgeneralplanerna.

NTM-centralen anser att generalplanen inte har beaktats i förslaget till stranddetaljplan på det sätt som avses i 42 § i MBL och att det inte har framförts tillräckliga motiveringar till avvikandet från generalplanen, fastän man beaktar vad som konstateras i den gjorda granskningen på generalplanenivå.

*I den utarbetade granskningen på generalplanenivå kartlades de fastigheter som har optimala förhållanden för att förverkliga markanvändning av RM-typ (byggnader för inkvarterings- och turisttjänster) i skärgårdszon vz-2. Planläggaren anser att det i fråga om dessa fastigheter skulle vara möjligt med hjälp av noggrannare planering undersöka förutsättningarna för verksamhet av RM-typ med tanke på utveckling av skärgårdsnäringsarna genom en noggrannare planering från fall till fall i enlighet med de mål som ställts upp för vz-2-området i landskapsplanen.*

*Ifall en markägare anhåller om utökad byggrätt gentemot generalplanen bör den matematiska byggrätten granskas i förhållande till användningsändamålet samt till planläggningssituationen. Dessutom ska en gentemot generalplanen utökad byggrätt framkallas genom en noggrannare planering än generalplan - i första hand genom stranddetaljplanering. Markägare som genom detta förfaringsätt (stranddetaljplan) får mera byggrätt än en annan markägare (med motsvarande markareal/strandlinjelängd) blir inte särbehandlade i strid med GL 6 §, eftersom de befinner sig i en annan planläggningssituation med beaktande av att,*

*1) geografiska läget är annorlunda och möjligheterna att uppfylla andra behövliga kriterier för att kunna idka skärgårdsnäringsarna som baserar sig på inkvartering och turism är olika (landskapsplanens mål, generalplanemässig granskning),*

*2) byggrätten är bunden till användningsändamålet (inkvartering och turism) vilket innebär att normalt fritidsboende inte är möjligt,*

*3) att planeringsprocessen är mera detaljerad (byggrätten, byggsättet och områdesanvändningen är bundet till planbestämmelser på en mycket noggrannare nivå). Stranddetaljplanen baserar sig på noggrannare utredningar och konsekvensbedömning än en strandgeneralplan.*

*Planläggaren anser att avvikande från generalplanen vad gäller byggrätt i första hand är bunden till det huvudsakliga ändamålet för byggandet och hur det passar ihop med de kriterier som ställts upp i granskningen på generalplanenivå samt i förhållande till de mål som ställts upp i landskapsplanen. Om ökningen av byggrätten i andra projekt inte skulle uppfylla dessa kriterier samt inte stöda målet att bevara och utveckla skärgårdsnäringsarna (uppförande av byggnader som betjänar inkvartering och turism) i landskapsplanens vz-2-område, skulle dessa projekt med andra ord inte vara möjliga.*

Planläggaren anser att avvikande från generalplanen är motiverat med stöd av 42 § 4 mom. MBL eftersom:

1) Vid utarbetandet av generalplanen har uppställningen av målen inte varit sådan att den skulle ha fungerat som stöd för att utveckla skärgårdsnäringsarna på det sätt som avses i den gällande landskapsplanen. I generalplanen anvisas endast några R- eller RM-områden. I generalplanen har det därför inte varit möjligt att beakta de mål som ställts upp för vz-2-zonen i landskapsplanen.

2) Geografiskt sett ligger Fjärdskår mellan två stora områden med stranddetaljplan: stranddetaljplaneområdet för Halstö i väst och stranddetaljplaneområdet för Strömsö i öst. Markanvändningen både för Halstö och Strömsö områden avviker från det omfattande sedvanliga fritidsbyggande som anvisas i strandgeneralplanen. I strandgeneralplanen har inga bestämmelser för byggande eller detaljplanering anvisats till Halstö och Strömsö områden. Fjärdskår bildar ett geografiskt och logistiskt sett funktionellt område tillsammans med de ovan nämnda ögrupperna för Halstö och Strömsö.

#### L 1.4

NTM-centralen konstaterar dessutom att det planförslag som skickats ut för utlåtanden utöver det som nämns ovan även har flera andra kompletteringsbehov för att uppfylla de innehållskrav som fastställs i 73 § i MBL.

Staden och NTM-centralen har hållit ett arbetsmöte 17.5.2019. Under mötet behandlades följande kompletteringar i stranddetaljplanen:

##### *Konsekvenser för landskapet:*

Huvudbyggnadens läge flyttas längre söderut till en plats där den befintliga fritidsbostaden ligger. Avsikten är att placera byggnaden på en plats med jämnare terrängförhållanden och där konsekvenserna för landskapet är lindrigare i förhållande till den planlösning som varit framlagd. Platsen i fråga är redan bebyggd och behovet av nya markarbeten är mindre än på andra platser.

Byggrätten för huvudbyggnaden och planens helhetsbyggrätt minskar. Den totala byggrätten minskar från 690 till 650. Byggrätten för huvudbyggnaden minskar från 290 till 250. Byggandet placeras huvudsakligen 25 meter från stranden. Antalet tekniska utrymmen på under 15 m<sup>2</sup> begränsas till fyra.

##### *Konsekvenser för vattenförsörjningen:*

Under arbetsmötet konstaterade NTM-centralen att man kan vara nöjd med utredningen av och planen för vattenförsörjningen för planen. Det föreslagna vattenförsörjningssystemet kan understödjas. Konstruktioner som ansluter till vattenförsörjningen och området för hantering av gråvatten anvisas på plankartan och jordmånsuppgifterna för området i fråga ska ingå i planbeskrivningen.

##### *Konsekvenser för naturen*

NTM-centralen konstaterade att om det bedöms att inga skadliga konsekvenser uppstår ska detta motiveras på ett objektivt sätt i beskrivningen. Konsekvensbedömningen har preciserats för Naturaområdenas del i Natura-bedömningens behovsprövning (Keiron) och grunderna för utflyktsverksamheten har beskrivits tydligare i planbeskrivningen. Den kommande verksamheten vid sidan av inkvarteringsverksamheten (RM) på Fjärdskår är styrd på ett professionellt sätt, vilket innebär att till exempel båt- och paddlingsutflykter kan styras till andra områden än Naturaområdena. På så sätt uppstår inga konsekvenser för Naturaområdet.

*Vid arbetsmötet framförde NTM-centralen att ejdern häckar på de bebyggda öarna och förutsätter att de inte störs under häckningen. Beaktandet av ejderbeståndet är en lokal fråga.*

*Dessutom beaktas de tillägg som Landskapsmuseet framfört i planbestämmelserna. Det LV-område som anvisats i planlösningen minskas och den befintliga bryggan anvisas på plankartan.*

*Vid det arbetsmöte som hölls 27.5.2019 konstaterade NTM-centralen att det med ovan nämnda åtgärder är möjligt att de kompletteringsbehov som gäller innehållskraven i 73 § och som avses i NTM-centralens utlåtande uppfylls.*

*I det ändrade planförslaget preciseras dessutom placeringen av byggandet så att en större del av ön reserveras endast för småskaliga inkvarteringsbyggnader. Både huvudbyggnaden och bastubyggnaden placeras i den del av ön där byggande förekommer sedan tidigare, bl.a. huvudbyggnaden anvisas till platsen för den nuvarande fritidsbyggnaden. På detta sätt riktas konsekvenserna av större byggnadsmassor till platser som varit mest bebyggda sedan tidigare. Även bedömningen av konsekvenserna för fågellivet (Keiron) har preciserats efter planförslagets framläggning.*

## **L 2 Museiverket**

### **L 2.1**

I sitt utlåtande om programmet för deltagande och bedömning rekommenderade Museiverket att det ska göras en arkeologisk inventering i området eftersom Fjärdskår ligger längs en gammal farled. Inventeringen gjordes i augusti 2018 (Vesa Laulumaa, Museiverket/Arkeologisk fältservice). I inventeringen hittades inga fasta fornlämningar eller annat arkeologiskt kulturarv. Således har Museiverket inget att anmärka mot planförslaget.

*Antecknas till kännedom.*

## **L 3 Västra Nylands landskapsmuseum**

### **L 3.1**

Landskapsmuseet har bekantat sig med planförslaget och anser att planen har förbättrats jämfört med den tidigare. Byggrätten har minskats efter utkastskedet, de landskapskonsekvenser som byggandet orsakar har undersökts och bestämmelser för placeringen av byggandet och byggnadssättet har lagts till i planen. De ändringar som gjorts kan understödjas.

*Antecknas till kännedom.*

### **L 3.2**

Landskapsmuseet anser dessutom att byggrätten fortfarande är ganska stor i förhållande till öns storlek och dess terräng- och naturförhållanden. Detta väcker en oro för hur landskapsvärdena ska bevaras då byggandet genomförs. I planbeskrivningen nämns vad gäller strandlandskapet att avsikten är att sköta området på ett sådant sätt att förhållandena beträffande träd och strandvegetation inte ändras i någon större grad. Ärendet ska även läggas till i planbestämmelserna i anslutning till beteckningen "Del av område där träd ska bevaras".

*Antecknas till kännedom. Bestämmelsen för delområdesbeteckningen för det område där träd ska bevaras ändras enligt utlåtandet. Se bemötande L 1.4.*

## L 3.3

I planbeskrivningen nämns dessutom att avsikten är att de nya inkvarteringsbyggnaderna ska genomföras med en pålningsgrund med lätt struktur så att de vid behov kan flyttas eller avlägsnas. Denna fråga har inte förmedlats vidare till planbestämmelserna och bör läggas till.

*Läggs till i planbestämmelserna. Se bemötande L 1.4.*

## L 3.4

Eftersom byggrätten fortfarande är förhållandevis stor skulle det vara bra att utarbeta noggrannare anvisningar för byggnadssättet för att säkerställa att nybyggnation anpassas tillräckligt till naturlandskapet. Det är viktigt att öns strandlandskap och dess karaktär inte ändras avsevärt. Enligt tidigare beslut borde nybyggnation i ytterskärgårdszonen främst vara småskalig och beakta landskapets särdrag. Enligt landskapsmuseets uppfattning borde rekommendationen i fråga även följas i samband med bebyggandet av Fjärdsjärskär.

*Antecknas till kännedom. Anpassandet av nybyggnation till landskapet fastställts redan rätt noggrant i planens olika bestämmelser och i planbeskrivningen. Även de tillägg som nämns i utlåtandet har beaktats i planbestämmelserna. Således anses det inte vara nödvändigt att utarbeta noggrannare anvisningar för byggnadssättet. Se även bemötande L 1.4.*

**L 4 Miljö- och byggnadsnämnden (i egenskap av miljöförmyndighet)**

## L 4.1

Nämnden konstaterar att naturinventeringen som gjorts är tillräcklig.

*Antecknas till kännedom.*

## L 4.2

Fjärdsjärskär är en känslig liten och karg ö i yttre skärgården som inte lämpar sig för turism och inkvartering i stor skala. Ur planbeskrivningen framgår att byggandet i enlighet med planen sannolikt har konsekvenser för fågellivet på ön. Konsekvenserna kan ha följder för den hotade Ejdern. Vid dimensioneringen av byggrätt och byggnadernas placering bör utgångspunkten vara Fjärdsjärskärs känsliga miljö och landskapsmässiga värden.

*Ur naturinventeringen (Keiron) framkommer att Fjärdsjärskärs fågelmässiga värden ringa. Sjöfågellivet på ön har utsatts för boplundring av rovdjur. Därtill har ön varit bebyggd sedan länge. I planen har minimiavståndet för byggandet till strand utökats till 25m, på norra sidan är avståndet större. Därtill reserveras nu en större del till enbart retreat och småskaliga inkvarteringskabiner medan huvudbyggnaden och bastubyggnaden koncentreras till den del av ön som redan nu är mest bebyggd. Detta inverkar positivt på fågellivet i förhållande till tidigare planförslag. Se även bemötande L 1.4.*

## L 4.3

Nya byggnader bör i huvudsak placeras 40 m från strandlinjen. Om vägande skäl finns och byggnaderna passar in i terrängen kan nya byggnader placeras minst 30 m från strandlinjen.

*I enlighet med byggnadsnämndens utlåtande utökas minimiavståndet för byggandet till strand i huvudsak till 25m. I minimiavståndet skall terrassen ingå. I det reviderade planförslaget koncentreras placandet av huvudbyggnad och bastubyggnad till den del av ön som redan nu är som mest bebyggd. Detta inverkar positivt på byggandets inverkan på landskapet i förhållande till tidigare planförslag. Se även bemötande L 1.4.*

## L 4.4

Nämnden konstaterar att det i de allmänna bestämmelserna har man skrivit in att byggnaderna inte får förses med vattenklosett, vilket är bra. Den stora mängden renat gråvatten som man planerar att avleda på ett ställe på ön är dock problematisk. Gråvattnet bör tas omhand på ett ändamålsenligt sätt.

*Omhändertagandet av gråvattnet är utrett och planerat av FCG. NTM-centralen har under arbetsmöte konstaterat att man kan vara nöjd med den föreslagna lösningen. I utredningen konstateras att helhetshalterna av fosfor och kväve i det utgående vattnet är på samma nivå som i vattnet i det omkringliggande havet så beträffande dessa förorsakas inte nämnbar miljöinverkan. I vattnet i naturen är halten av den biologiska syreomsättningen BHK7 i allmänhet under 2 mg/l, så det utgående vattnets halt är lite högre än havsvattnet. Skillnaden i halt är dock liten, strömningen av det utgående vattnet mycket liten och havsvattnet byts ut vid stranden väl, så det utgående vattnet späds snabbt ut och nämnbar inverkan uppstår inte heller i samband med detta. Se även bemötande L 1.4.*

#### L 4.5

I planen har man avgränsat ett område som bör hållas trädbevuxet och skrivit att man vid skötsel av strandlandskapet bör lämna tillräckligt med skyddande trädbestånd och undervegetation. På hela området gäller åtgärdsstillstånd enligt MBL 128 §. De södra kobbarna har betecknats som SL (naturskyddsområde). Dessa bestämmelser är bra.

*Antecknas till kännedom.*

### **L5 Miljö- och byggnadsnämnden (i egenskap av byggnadstillsynsmyndighet)**

#### L 5.1

Byggrättens omfattning. Med hänsyn till strandgeneralplanens dimensioneringsgrunder och objektets läge (friliggande holme i öppen fjärd och öppet hav) inom vz-2-zonen ska byggrätten på holmen vara mindre än byggrätten på sammanhängande holmar.

I strandgeneralplanen har man utgått från zonindelningen. Byggplatser (holmar) som befinner sig inom ett ömtåligt område kan inte bebyggas lika effektivt som en byggplats som är belägen närmare fastlandet och som inte är inom ett öppet och ömtåligt område. Även "Handledning för byggande i skärgårdsmiljö" skall beaktas i bedömningen.

*Stranddetaljplanens utredningar och konsekvensbedömning, dess dimensionering och placering av byggrätten samt byggsättet är gjorda på detaljplanenivå. Strandgeneralplanens dimensioneringsgrunder kan därför som sådan inte tillämpas i den aktuella planläggningen. Se även bemötande L 1.1, L 1.3 och L 1.4.*

#### L 5.2.

En jämlik behandling av markägarna skall alltid tillämpas. Utökande av byggrätten enligt förslaget innebär att förverkligande av den nu rättsverkande strandgeneralplanen skulle märkbart försvåras.

*Staden har uppgjort en helhetsanalys med vilken planläggningssituationen inom generalplaneområdet bedöms. Fjärdskår är fördelaktigt beläget i förhållande till stödpunkter på fastlandet och ansluter sig till den geografiska och logistiska helhet som stranddetaljplanerna för Halstö och Strömsö utgör. Markägare vars geografiska läge och situation sammanfaller med de i utredningen uppställda kriterierna kan med hjälp av stranddetaljplanering söka ändring av fritidsboende för*

*idkandet av skärgårdsnärningar som baserar sig på inkvartering och turism. I övriga fall är detta inte möjligt. Se även bemötande L 1.3.*

#### L 5.3

Byggandet på områden som betjänar fritid och turism styrs i generalplanen med bestämmelserna R-1, RM-1 också vissa AM-2 gällande gårdsturism. I stranddetaljplanförslaget har man inte gjort en jämförelse med dessa planebeteckningar.

*Generalplanens R-1, R-2, RM-1 och AM-2 områden har angivits byggrätt utgående från en utredning gjord på generalplanenivå. Stranddetaljplanen baserar sig på noggrannare planering, noggrannare utredningar och konsekvensbedömning.*

*Eftersom den tilltänkta verksamheten på Fjärdskår avviker från generalplanen bedöms dess lämplighet via noggrannare stranddetaljplanering inklusive noggrannare konsekvensbedömning. Den i planförslaget anvisade byggrätten är anpassad och placerad efter den tilltänkta verksamhetens behov i förhållande till öns storlek och strändernas växtlighet. Den tilltänkta byggrätten kan inte indelas i separata byggplatser. Se även bemötande L 1.2 och L 1.3.*

#### L 5.4

I stranddetaljplaneutredningen har man inte tagit ställning till varför man inte följt gällande strandgeneralplanens minimiavstånd för byggnader från strand.

*I stranddetaljplanen har byggnadernas placering utretts på noggrannare nivå än i generalplanen. Byggnaderna är till sin art annorlunda och skiljer sig från vanligt fritidsboende. Byggandet och byggnadernas placering är reglerat med noggrannare bestämmelser och noggrannare konsekvensbedömning.*

#### L 5.5

Byggrättens koncentrerande till kvartersområde

För RM-1 (område för turistanläggningar) bestäms i gällande strandgeneralplan att "vid upprättande av detaljplan bör områdets byggrätt koncentreras till kvartersområden, vilka utgör byggplatser som inte kan styckas från stomlägenhetens område". Detta har inte gjorts i förslaget till stranddetaljplanen, utan i den är nästan hela holmen märkt som byggplats.

*I generalplanen är hela ön angiven för byggande. I stranddetaljplanen är södra udden markerad som rekreativområde. Byggande bör placeras inom i planen angiven byggnadsyta. Huvudbyggnad och bastu bör placeras inom angivet delområde. I planbestämmelserna anges att området bildar en byggplats, vilket innebär att styckning inte är möjlig.*

*Stranddetaljplanens RM område utgör ett kvartersområde och byggplats, som är odelbar. I stranddetaljplanen bör samtliga nya byggnader uppföras inom i planen anvisad byggnadsyta.*

#### L 5.6

Den föreslagna byggrätten på denna enskilda friliggande kuperande holme är för stor.

*Den angivna byggrätten är anpassad och placerad efter den tilltänkta verksamhetens behov, enligt en viss kritisk massa i förhållande till öns storlek och strändernas växtlighet. Största delen av den angivna byggrätten består av småskaligt byggande vars inverkan på landskapet är liten. I det reviderade planförslaget minskas den totala byggrätten något, från 690 till 650. Huvudbyggnaden och*

*bastubyggnaden hänvisas till respektive delområden Antalet små service- och lagerbyggnaderna som får uppföras utöver den angivna byggrätten får vara högst fyra. Se även bemötande L 1.4.*

## L 5.7

Generalplanens RA-3 beteckning stöder inte stranddetaljplanens användningssyfte.

*Se bemötande L 1.3.*

## L 5.8

Av materialet som varit framlagt framkommer att byggnaderna är försedda med stora terrasser. I stranddetaljplanen skall även framkomma terrassernas storlek i proportion till inkvarteringsstugorna.

*I planbestämmelserna har införts att uteterrasser som uppförs i samband med de nya högst 20 m<sup>2</sup> stora inkvarteringsbyggnaderna får till sin yta vara högst hälften av byggandens våningsyta. Med terrass avses avsats som är högre än 50 cm från markytan. I övrigt är terrassers storlek inte definierat i planen. Terrasserna skall placeras inom den i planen angivna byggnadsytan. Nya terrassers slutgiltiga storlek definieras i samband med byggnadslovsförfarande på basen av byggnadsordningens bestämmelser.*

## L 5.9

Huvudbyggnaden på 290 m<sup>2</sup> bör placeras minst 40 m från stranden, närmare holmens mitt där det är betydligt jämnare mark och mindre synlighet mot havet. En byggplats högre upp på holmen möjliggör en mycket lägre byggnad än byggande i en bergsslutning. Alternativt kunde huvudbyggnaden placeras söderut där den befintliga fritidsbostaden är belägen. Genom att begränsa huvudbyggnadens våningsantal till en våning och terrassens storlek samt bevara omkringliggande trädbestånd, kan huvudbyggnaden anpassas i terrängen.

*I det reviderade planförslaget flyttas huvudbyggnaden längre söderut i enlighet utlåtandet samt dess byggrätt minskas från 290 till 250. Se även bemötande L 1.4.*

## L 5.10

På grund av byggnadens storlek och den gällande terrängförhållanden kan inkvarteringsbyggnaderna på 20 m<sup>2</sup> placeras närmare än 40 m från strandlinjen, dock minst 25 m från strandlinjen. I minimiavståndet skall terrassen ingå.

*I det reviderade planförslaget utökas minimiavståndet för byggandet till strand i huvudsak till minst 25m. I minimiavståndet skall terrassen ingå. Se även bemötande L 1.4 och L 4.3.*

## L 5.11

I stranddetaljplanen bör byggrätterna för samtliga byggnader anvisas till kvartersvisa områden.

*Stranddetaljplanens RM område utgör ett kvartersområde och byggplats, som är odelbar. I stranddetaljplanen bör samtliga nya byggnader uppföras inom i planen anvisad byggyta.*

## L 5.12

Bestämmelsen om att bygga ett behövligt antal service- och lagerbyggnader på högst 15m<sup>2</sup> våningsyta skall strykas eller ändras så att dessa byggnader belastar byggrätten.

*I det reviderade planförslaget begränsas service- och lagerbyggnaderna på högst 15m<sup>2</sup> till att vara högst fyra till antalet. Se även bemötande L 1.4.*



## L 5.13

Övriga byggnaders än huvudbyggnadens byggruta bör anvisas i planförslaget.

*Byggytan för samtliga byggnader är anvisad i planförslaget. I stranddetaljplanen finns ett kvarter som innehåller en byggplats. Byggnaden bör placeras inom i planen angiven byggnadsyta. Huvudbyggnad och bastu bör placeras inom angivet delområde. I planbestämmelserna anges att området bildar en byggplats, vilket innebär att styckning inte är möjlig.*

## L 5.14

Konstruktionernas storlek skall följa byggnadsordningen. Antalet konstruktioner samt storleken på konstruktionerna framgår inte i planförslaget. Detta har en stor inverkan på helheten och skall utredas.

*Antecknas för kännedom. Konstruktionernas antal och storlek bör följa byggnadsordningen.*

## L 5.15

Grävning och sprängningsarbeten är inte att föredra på känsliga holmar.

*Antecknas för kännedom. I det reviderade planförslaget flyttas platsen för huvudbyggnaden längre söderut i enlighet med utlåtandet. Den nya platsen är topografiskt lämpligare och föranleder inte sprängningsarbeten. Se även bemötande L 1.4.*

## L 5.16

Om byggnaderna inte används vintertid bör man föredra byggnadsvisa gråvattenrening.

*Omhändertagandet och renandet av gråvattnet är utrett och planerat av FCG, som utgår från en centrerad rening av gråvattnet. Områdena avsedda för anläggningar för reningen är i plankartan markerat med et-1 delområde i enlighet med FCG:s plan.*

## L 5.17

Av materialet till planförslaget kan konstateras att ingrepp redan utförts på holmen som inte stämmer överens med planförslaget (till exempel den ändrade strandlinjen där den befintliga bryggan är placerad). Dessa ingrepp borde inkluderas i planförslaget.

*Baskartan har uppdaterats till den del det gäller kvartersområde och brygganläggningar. I det reviderade planförslaget inritas den befintliga bryggan på södra sidan. Strandlinjen har inte ändrats av områdets nuvarande markägare.*

## L 5.18

Under allmänna bestämmelser skall följande tilläggas: Nybyggandet av leder för fordon bör anpassas till miljön. Man bör sträva efter att placera byggnaderna och lederna för fordon på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.

*Antecknas för kännedom och beaktas i det reviderade planförslaget.*

## L 5.19

Glasfasader mot havet skall vara av icke reflekterande glas.

*Enligt planbestämmelserna bör fästas uppmärksamhet vid fåglars kollisionsrisk med glasytor.*

## L 5.20

Enligt stranddetaljplaneförslaget kan nuvarande fritidsbyggnader ersättas med byggnad som betjänar inkvartering på 60 m<sup>2</sup>, en byggnad som betjänar samhällsteknisk service på 80 m<sup>2</sup> eller en enskild strandbastu på 80 m<sup>2</sup>. I stranddetaljplaneförslaget bör tilläggas att dessa byggnader inte får placeras närmare stranden än de befintliga byggnaderna.

*Byggnaderna bör placeras inom den i planen angivna byggytan.*

L 5.21 I planförslaget har man inte beaktat de befintliga strandbasturnas antal eller deras byggrätt.

*De befintliga fritidsbyggnaderna på området är inte försedda med bastu. På området finns för tillfället en flyttbar bastubyggnad. Ny ersättande bastubyggnad bör uppföras i enlighet med stranddetaljplanen inom angivet delområde.*

## L 6 Sydspetsens Miljöhälsa

### L 6.1

Inkvarterings- och livsmedelsverksamhet är anmälningskyldiga och övervakas enligt hälsoskydds- och livsmedelslagstiftningen.

*Antecknas för kännedom.*

### L 6.2

Torrpassen ska placeras, byggas och hållas i skick så att de inte medför sanitär olägenhet för besökare eller för sådana som vistas i omgivningen. Avloppsvatten bör behandlas så, att det inte orsakar nedsmutsning av hushållsvatten eller eventuella simplatser eller lukt.

*Antecknas för kännedom.*

### L 6.3

Hushållsvatten kan tillverkas av havsvatten med omvänd osmos men man bör säkerställa att kapaciteten är tillräcklig och beakta att det kan förekomma blågröna alger, som kan vara giftiga, i havsvattnet. Det bör säkerställas att det finns tillgång till tillräckliga mängder hushållsvatten. Vattnets kvalitet bör undersökas och den bör fylla kvalitetskrav och -rekommendationer som har getts i hushållsvattenförordning 1352/2015 eller 401/2001, beroende på mängden vatten som används.

*Antecknas till kännedom. Vattenhushållningen och och renandet av gråvattnet är utrett och planerat av FCG. NTM-centralen har konstaterat att den planerande helhetslösningen är godtagbar. Se även bemötande L 1.4 och L 4.4.*

### L 6.4

Enligt planförslaget ska tillförseln av bruksvatten skötas genom att rengöra havsvatten med en osmosanläggning medan det i FCG:s rapport pratas om både brunn och havsvatten. Detta borde förtydligas i planen. Ur planen framkommer inte var brunnen eller platsen för tagande av havsvatten finns. Platserna kunde märkas ut på kartan.

*Brunnanläggningen och osmosrengöringen är placerade i en befintlig teknisk byggnad på öns sydöstra sida.*

**L7 Raseborgs Natur R.f**

## L 7.1

Enligt de uppgifter Raseborgs natur har erhållit skulle ön Fjärdskår enligt den tillämpade byggnormen i den aktuella generalplanen utgående från sin areal ha erhållit en byggrätt. Till följd av redan förverkligade byggnader erhöll skäret dock i planen två byggrätter, det vill säga en fördubbling av den byggrätt som i planen över lag använts som norm. I det föreliggande strandplaneförslaget har den på skäret redan förverkligade byggrätten ytterligare fördubblats till föreslagna 690 m<sup>2</sup>.

*Se bemötande L 1.1.*

## L 7.2

Raseborgs Natur har uppfattat att man i diskussionen kring byggrätten har nämnt en jämförelse med den i generalplanen inritade byggrätten på område med samma beteckning på holmarna Kuggnäs-holmen och Stornäsholmen. Dock bör påpekas att till dessa holmar har byggrätt flyttats från andra områden som lämnats obebyggda, varför en jämförelse bör beakta att det senare områdets byggrätt har uppstått på basen av en landareal på över 20 ha. Den för Fjärdskår föreslagna byggrätten har dessutom föreslagits fördelas på ett större antal byggnader vilket ytterligare ökar trycket på det 3,3 ha stora skäret.

*Se bemötande L 1.1, L 1.2 och L 1.3.*

## L 7.3

Raseborgs Natur anser att den föreslagna byggrätten är oacceptabelt stor. Den står i strid med markägarnas jämlika behandling och principerna i generalplanen. Byggrätten kommer om den beviljas sannolikt att leda till en prejudicerande effekt, som står i strid med den uppgjorda och fastställda generalplanen.

*Se bemötande L 1.1, L 1.2, L 1.3, L 1.4 och L 5.6.*

## L 7.4

Fjärdskår ingår i det kustvattenområde som klassats som rött (sämsta vattenkvalitet) av Finlands miljöcentral. Detta medför att på vattenrening måste ställas högsta tänkbara krav. Då ön är höglänt, bergig och liten är avloppshanteringen utmanande. Detta faktum förstärks av den stora mängden tänkta besökare och utrustningsnivån.

*Se bemötande L 1.3 och L 4.4.*

## L 7.5

Raseborgs Natur anser att godkännande av en stranddetaljplan med denna exploateringsnivå öppnar för en ny totalexploteringsnivå av skärgården, som står i strid med de målsättningar som förtroendevalda och tjänstemän i kommunen och staten har godkänt då generalplanen fastställts.

*Se bemötande L 1.2 eller 1.3.*

## L 7.6

Raseborgs Natur r.f. motsätter sig ett godkännande av den föreslagna stranddetaljplanen för Fjärdskår, som föreningen anser vara kraftigt överexploaterande. Föreningen anser att den drygt tre ha stora ön bör erhålla en byggrätt som enligt den nyttjade byggrättsnormen i skärgårdsgeneralplanen tillkommer en ö av denna storlek.

*Antecknas för kännedom.*

## FJÄRDSKÄRS STRANDETALJPLAN PLANFÖRSLAGETS (30.1.2019) ENSKILDA ANMÄRKNINGAR

### M 1,

#### M 1.1

Verksamheten ska anpassas till miljön och inte så att omgivningens natur och invånare hamnar att sträva efter att anpassa sig till företagsverksamheten och dess sidoeffekter.

*Stranddetaljplanen baserar sig på noggrannare utredningar och konsekvensbedömning än generalplanen och den tilltänkta verksamhetens omfattning med bl.a. byggrätt, byggsätt och områdesanvändning anpassas till miljön med planbestämmelser på en noggrannare nivå. I det bearbetade planförslaget har den totala byggrätten minskats. Huvudbyggnadens och bastubyggnadens läge har preciserats så att största delen av holmen reserveras endast för småskaliga inkvarteringsbyggnader. Både huvudbyggnaden och bastubyggnaden placeras på den del av ön där det finns byggnader sedan tidigare, bl.a. anvisas huvudbyggnaden till platsen för den nuvarande fritidsbyggnaden. Dessutom har byggandets avstånd från stranden justerats och utökats, bestämmelser som inverkar på bevarandet av strandlandskapet har preciserats osv. Se även bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 4.4, L 5.1, L 5.4, L 5.6 och L 6.3.*

#### M 1.2

I planen finns element som endera står i inbördes konflikt eller som inte motsvarar verkligheten eller som framförs på ett sätt som jag tycker är missvisande och som utgör en risk för att planen ska kunna samordnas med sin omgivning. Redan 2017 genomfördes omfattande ändringsarbeten som är synliga i omgivningen, bl.a. två stora sandfält, en i det nordvästra hörnet och det andra vid den södra stranden. Dessutom uppfördes terrass- och trappkonstruktioner i den branta västra bergsslutningen och senast 2018 uppfördes en stor bastubyggnad. Utövandet av affärsverksamheten har dessutom påbörjats redan sommaren 2018. I dokumenten framkommer inte om nödvändiga tillstånd eventuellt har skaffats för dessa arbeten och denna verksamhet.

*Planen styr kommande byggande. Tillståndsförfarandet för ändringsarbeten som ansluter till konstruktioner och ändringsarbeten sköts i en separat process som inte ansluter till planläggningen.*

#### M 1.3

Jag ser inte att tilläggsbyggande i den omfattning som planen möjliggör skulle kunna genomföras utan att värdena i den yttre skärgårdens kultur- och naturlandskap försvagas ännu mer. Det planerade byggandet med tillhörande stigar kräver omfattande avverkning av träd och leder således till att holmens utseende förändras märkbart.

*Den angivna byggrätten är anpassad och placerad efter den tilltänkta verksamhetens behov i förhållande till öns storlek och strändernas växtlighet. Största delen av den angivna byggrätten består av småskaligt byggande vars inverkan på naturen och landskapet är liten. I området har utfärdats åtgärdsbegränsning enligt 128 § MBL och bevarandet av strandlandskapet fastställs genom bestämmelser. I det bearbetade planförslaget har den totala byggrätten minskats, och byggandets avstånd från stranden har utökats. I planen har man även utfört andra åtgärder som förbättrar anpassningen av planens byggrätt till landskapet. Se även bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.1, L 5.4 och L 5.6.*

#### M 1.4

Konsekvenser för naturen, fågelbeståndet och naturskyddsområdet som hör till nätverket av Natura-områden. Till skillnad från vad som konstateras i förslaget till planändring finns det två betydande fågelskär i den omedelbara närheten av området, på den södra sidan av Skataholmen. Ett av dessa fågelskär ligger innanför gränserna för det närlinansområde som anges på bilden (s. 18/21) i planförslaget. I reklamen för möjligheterna för närrekreation på holmen berättas vid sidan av annat om paddlingsutflykter som ordnats regelbundet redan sommaren 2018. Det är ganska sannolikt att dessa även i fortsättningen kommer att riktas åt samma håll eftersom där är ganska skyddat för vind och sjögång. Utflykter söderut är delvis begränsade på grund av naturskyddslagstiftningen.

*Planens konsekvensbedömning har kompletterats efter att planen var framlagd första gången, bl.a. vad gäller följande: konsekvenser för fåglar och den utrotningshotade (VU) ejderns häckning på holmen, konsekvenser för Naturaområdet, konsekvenser för landskapet, konsekvenser av den nya vattentjänstlösningen. Dessutom har konsekvenserna av rekreationsanvändningen och beskrivningen av verksamheten preciserats. Efter att planförslaget varit framlagt har även bedömningen av konsekvenserna för fåglarna kompletterats. Även en behovsprövning av Naturabedömning har utförts. Skataholmsgrundet ligger ca 900 m västerut från Fjärdskär. Utgående från de slutsatser som framförts i behovsprövningen av Natura 2000 kan det konstateras att planen inte heller har några konsekvenser för förhållandena på Skataholmsgrundet. Sidoverksamhet som ansluter till inkvarteringsverksamheten (RM) är professionellt styrd och innebär att t.ex. båt- och paddlingsutflykter kan styras till andra områden än Naturaområdena. Av denna orsak leder verksamheten inte till några konsekvenser för Naturaområdena. Se bl.a. bemötanden L 1.4, L 4.1, L 4.2 och L 4.5.*

#### M 1.5

Hantering av avloppsvatten. Anmärkaren hänvisar till bolaget Wassis och nämner bl.a. problemet med vattentoaletter.

*Hantering av avloppsvatten har utretts och planerats av FCG. I utredningen föreslås markinfiltrering som lösning. Användning av vattentoaletter tillåts inte. I utredningen konstateras att halterna av totalfosfor och totalkväve för renat vatten som ska släppas ut är på samma nivå som i vattnet i det omgivande havet, och därför uppstår inga betydande miljökonsekvenser till följd av detta. I naturvatten är halten av BHK7 biologisk syreförbrukning vanligtvis under 2 mg/l och därför är halten i det vatten som släpps ut lite högre än i havsvattnet. Haltskillnaden är emellertid liten, strömningen av det vatten som släpps ut litet och vattenutbytet i havsområdet är bra. Detta gör att det vatten som släpps ut snabbt späds ut så att inga nämnvärda konsekvenser uppstår. Vid ett arbetsmöte har NTM-centralen konstaterat att man kan vara nöjd med planens vattentjänstplan. Se även bemötanden L 1.4, L 4.4, L 5.16 och L 6.3.*

#### M 1.6

Jämlig behandling av markägare. Även om det på grund av markanvändningsskäl kan vara motiverat att avvika från principen om en jämlig behandling av markägarna i vissa undantagssituationer, ska sådant avvikande hållas inom måttliga gränser. Principen uppfylls inte i detta planförslag. Den föreslagna byggnadsmängden på sammanlagt 26 byggnader placerat på en 3,36 ha stor holme avviker väldigt mycket från vad som är möjligt att bygga utifrån delgeneralplanen.

*I det bearbetade planförslaget är det maximala antalet byggnader 15 st. Antalet tekniska utrymmen på under 15 m<sup>2</sup> har begränsats till 4 st. Se även bemötanden L 1.3 och L 1.4.*

**M 2,****M 2.1**

Anmärkaren anser att planförslaget går emot generalplanens anda. Den gällande generalplanen för området utgår från småskaligt byggande på stora holmar med strikta regler gällande allt byggande nära havet och mot farlederna. Förbud att uppföra byggnader över 80m<sup>2</sup> och närmare än 40m från strand har varit en regel, utan undantag, endast en bastubyggnad har fått uppföras närmare strand (och då minst 20m från strandlinjen).

*Generalplanens standardavstånd gäller på generalplanenivå och för beviljande av bygglov direkt på basen av generalplan (MBL 72§). Tillvägagångssättet fungerar generellt sett bra på generalplanenivå. Genom noggrannare stranddetaljplan har konsekvenserna för landskapet bedömts mera noggrant än på generalplanenivå. I stranddetaljplanen har byggandets omfattning anpassats till landskap genom noggrannare planbestämmelser vad gäller tex avstånd, byggandets placering, storlek, färgsättning, materialval och bevarande av strandlandskap och strandvegetation. Se även bemötanden L 1.3, L 1.4, L 4.3, L 5.1, L 5.4, L 5.9 och L 5.10.*

**M 2.2**

Fjärdskår skulle enligt generalplanens anda och effekt-tal inte inneha mer än 1 byggrätt, men via undantag bibehålls de två påbörjade byggrätterna, så den redan nu gällande byggrätten är klart i överkant ur generalplanens synvinkel.

*Generalplanen har vunnit laga kraft och fastigheten har i generalplanen två byggrätter. Se även bemötanden L 1.1, L 1.2, L 5.1 och L 5.2.*

**M 2.3**

Nu förefaller det som om samma instans med iver understöder och driver ett projekt som till stora och principiella delar är emot generalplanen och rådande praxis. Planförslaget förefaller i sin storskalighet och volym inte ens rimligtvis genomförbar utan oerhört stora och eviga konsekvenser.

*I samband med stranddetaljplanen har konsekvenserna bedömts i led med MBF §1. Se även bemötanden L 1.3, L 1.4, L 3.3, L 3.3, L 4.2, L 4.3 och L 5.6.*

**M 2.4**

Den "Granskning på generalplanenivå" som kommunen bekostat vars tämligen oklara slutledning är att Fjärdskår är den så gott som enda möjliga platsen inom området som skulle kunna planläggas till RM område är ytterst ologisk och kränker områdets övriga markägares rättigheter.

*Analysen är gjord på generalplanenivå och med tanke på innehållskraven i MBL 39§. Analysens målsättning är att identifiera de kriterier som kan anses vara centrala för utövandet av inkvarterings- och turismverksamheter inom landskapplanens vz-2 zon. Fjärdskår är fördelaktigt beläget i förhållande till stödpunkter på fastlandet och ansluter sig till den geografiska och logistiska helhet som stranddetaljplanerna för Halstö och Strömsö utgör. Se även bemötanden L 1.3, L 1.4 och 5.2.*

**M 2.5**

Verksamhetsbeskrivningen får en mycket stor roll i argumenteringen för detta planläggningsförslag. När den i sig borde den ha en mindre betydelse. Verksamheter kommer och går och kan ändra form, kanoter kan bli jet-skin och även ägarbyten är både möjliga och sannolika. Vad händer om 10 eller 15 år, vem och hur används stället då? Mycket mera långsiktigt tänkande behövs, emedan en planläggning är både bestående och definitiv.

*Stranddetaljplanläggning har ansökts av området markägare. Den tilltänkta verksamheten är bundet till beteckningen RM – område för byggnader som betjänar turism, vilket innebär att normalt fritidsboende inte är möjligt. Se även bemötanden L 1.3, L 1.4, L 5.2 och L 5.3.*

#### M 2.6

Inkvarteringsverksamhet är i vårt byråkratiskt styrda land underställt många lagar och bestämmelser. Dessa förutsätts kommunen övervaka. Lagar gällande inkvartering, säkerhet, brandskydd, matlagning, utrymmen för mathantering och förvaring, alkoholservering, behörighet att transportera betalande kunder med båt, registrering och rapportering av utländska övernattare till polis och till och med krav på tillgänglighet och utrymmen anpassade för rörelsehindrade.

*Lagstiftning som styr hur inkvarterings- och turismverksamhet bör drivas (säkerhet, brandskydd m.fl.), likväl som lagstiftning som styr byggande, är inte en fråga planläggningen definierar. Vederbörande bör följa allmän lagstiftning inom verksamhetens alla delområden.*

#### M 2.7

Redan utförda ingrepp på holmen. Fastigheten är under planläggning och borde då enligt rättspraxis vara under åtgärdsförbud. I detta fall har betydande och storskaliga förändringar och förberedande arbeten gjorts på fastigheten, även på områden som i planen märkts med åtgärds- och byggförbud. Den redan nu landskapsmässigt dominerande sandstranden, som med grävmaskiner omformats och muddrats, har byggts i storskalig stil, och är i verkligheten dubbelt större än vad som visas på kartorna i planbeskrivningen. Södra stranden har rensats från den skyddande vegetationen, vägar har byggts och t.om en helikopterlandningsplats har etablerats! Denna i omedelbar anslutning till det planerade SL området och endast 500m, från Naturaområdet. En stor och synlig osmosanläggning har upprättats och åtminstone två byggda konstruktioner utrustade med eldstad har upprättats.

*Planen styr det kommande byggandet. Tillståndsförfarandet för ändringsarbeten som berör konstruktioner och byggnader sköts i samband med en separat process som inte anknyter till planläggningen. Baskartan har uppdaterats till vad gäller RM kvartersområde och brygganläggningar. I det reviderade planförslaget inritas den befintliga bryggan på södra sidan. Planområdet innehar inte en landningsplats för helikoptrar. Muddringsarbeten har inte genomförts av områdets nuvarande markägare. Osmosanläggningen storlek är 7,5m<sup>2</sup> och ligger i detaljplanen inom den angivna byggytan. Se även bemötanden L 5.17, L 5.21.*

#### M 2.8

I sina anmärkningar har både Raseborgs miljöinspektion, ELY centralen, planläggningsnämnden och flera andra intressenter, klart tagit ställning till att planen är totalt överdimensionerad, att den inte uppfyller kraven i generalplanen, att den inte utgör jämlik behandling av markägare och att den är i konflikt med både naturvärden, miljön och bevarandet av landskapet.

*Genom noggrannare stranddetaljplan har konsekvenserna för landskapet bedömts mera noggrant än på generalplanenivå. I stranddetaljplanen har byggandes omfattning och placering anpassats till landskap genom noggrannare planbestämmelser vad gäller tex avstånd, byggnaders storlek, färgsättning, materialval och bevarande av strandvegetation och landskap mm. Se bl.a. även bemötanden L 1.3, L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.2, L 5.4 och L 5.6.*

#### M 2.9

I flera av handlingarna som kommunen fått från hörda myndigheter, beskrivs platsen som en liten och hög bergsholme med mycket tunn jordmån. Dessa fakta innebär många försvarande omständigheter för byggandet. Den beskrivna metoden för avfallsvattenhantering kan knappast fungera då berggrunden är så nära, konsekvensen är i praktiken betydande utsläpp i havet.

De avfallsbrunnar som beskrivs kan sannolikt inte grävas ner i marken då knappt ingen mark existerar.

*I det reviderade planförslaget har byggrättens placering (huvudbyggnad, bastubyggnad, inkvarteringsbyggnaderna) setts över med tanke på topografin och rådande markförhållanden så, att inverkan på landskapet minskas. Under fortsatta planeringen har en utredning gjorts beträffande vattenhushållningen (FCG 2018). NTM-centralen har under arbetsmöte konstaterat att man kan vara nöjd med planens lösning av vattenhushållningen. Plankartan och planbestämmelserna har uppdaterats utgående från rekommendationerna i utredningen. Se även bemötanden L 1.4, L 4.4, L 5.16 och L 6.3.*

#### M 2.10

Anmärkaren anser att uppförandet av byggnader och konstruktioner, utöver det som redan finns på området skulle vara mycket svårt; Fjällskär som skäret också kallas, är en av de högsta små holmarna i trakten. Holmens topografi är det största hindret, till att som planen beskriver, kunna anpassa byggandet att smälta in i miljön. Byggandet på sluttningarna skulle leda till höga terrasser och långa trappor.

*I det reviderade planförslaget har byggrättens placering (huvudbyggnad, bastubyggnad, inkvarteringsbyggnaderna) setts över med tanke på topografin och rådande markförhållanden så, att inverkan på landskapet minskas. Planbestämmelserna är bl.a. uppdaterade enligt NTM-centralens och landskapsmuseets utlåtanden. Avståndet från inkvarteringsbyggnaderna till stranden är i planen utökat till 25m i enlighet med byggnadsnämndens utlåtande. Detta för byggandet längre bort från sluttningarnas brantare partier. Se även bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.3, L 4.4, L 5.8, L 5.9 och L 5.10. Se även principskärningarna i beskrivningen.*

#### M 2.11

Byggandets inverkan på växtligheten. Anmärkaren anser att om planen verkställs ens i begränsad form är risken uppenbar att den skyddande skogen kommer att till största delen försvinna. Förutom att ytterligare skog behöver röjas kring byggnaderna, terrasserna och trapporna tillkommer behov, att avverka skog för att möjliggöra områdets infrastruktur, "avfallsinfiltrerings" områden och ytterligare vägar. Byggandet skulle enligt anmärkaren innebära enorma sprängningsarbeten. Ön skulle vara bebyggd med ett stort antal hus, varav ett är det största i hela området, som skulle stå på höga pelare omringade av trappor, vägar och terrasserar.

*I enlighet med planbestämmelserna kan strändernas växtlighet och öns skogsbestånd väsentligen inte ändras. I stranddetaljplanen är på planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §. Stränderna är i huvudsak betecknade som delområde var förhållanden för områdets trädbestånd och strandvegetation får inte ändras väsentligt. I det reviderade planförslaget har byggrätten minskats samt avstånden från inkvarteringsstugorna till stranden ökats. Vilket för byggandet längre bort från sluttningarnas brantare partier. Huvudbyggnaden och bastubyggnaden hänvisas till respektive delområden och koncentreras till den del av ön som redan nu är mest bebyggd. Med huvudbyggnadens nya placering undviks även brantare och högre terrasser samt sprängningsarbeten. Se även bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, 4.3, L 5.6, L 5.8, L 5.9 och L 5.10. Se även principskärningarna i beskrivningen.*

#### M 2.12

Anmärkaren ifrågasätter verksamhetens ekonomiska inverkan för trakten och kommunen och kräver mera utförliga argument och analyser. En trovärdig analys av inkomsterna till kommunen bör finnas och jämföras med de uppoffringar på naturen och kränkningen av markägares lika behandling som



genomförandet av planen skulle innebära. En analys av det PR värde som kommunen värderar mycket högt bör preciseras.

*Antecknas för kännedom. En noggrannare bedömning av den ekonomiska inverkan är inte en planlägningsfråga. I konsekvensbedömningen tas ställning till lämpligheten av inkvarterings- och turistnäringsverksamhet (RM) på Fjärdskär, förverkligad enligt planens bestämmelser. Beskrivningen av den ekonomiska inverkan grundar sig både på dylik verksamhet i allmänhet och den specifika tilltänkta verksamheten.*

#### M 2.13

En mycket klarare beskrivning av byggnadernas mängd, storlek, utformning och placering behövs. Diffusa lov som "behövlig mängd" av service och förrådsbyggnader kan inte få förekomma.

*I planbeskrivningen är olika alternativ av förverkligandet av planens tillåtna byggande presenterat med olika tabeller. Byggnadernas antal kan högst vara 15 av vilket inkvarteringsstugornas antal är högst 12. I det reviderade planförslaget begränsas service- och lagerbyggnaderna på högst 15m<sup>2</sup> till att vara högst fyra till antalet. Se även bemötande L 1.4 och 5.12.*

#### M 2.14

Eftersom platsen är så oändamålsenlig för byggande bör konkretare planer och illustreringar göras, helst i samråd med byggnadstillsynen, detta så att stadsstyrelsen får en klar bild av konsekvenserna för ett eventuellt beslut.

*I det reviderade planförslaget har byggrätten minskats, avstånden från inkvarteringsstugorna till stranden utökats och huvudbyggnadens samt bastubyggnadens placering hänvisas till egna delområden mm. Placeringen av byggnaderna i terrängen och topografin illustreras i planbeskrivningen bl.a. med hjälp av principskärningar. Planläggaren och representanter från byggnadsinspektionen har gemensamt besökt Fjärdskär 29.3.2019 för att diskutera både utvecklandet av planen och nuvarande genomförda ändringsarbeten. Se bl.a. även bemötande L 1.4, L 5.6, L 5.9, L 5.10 och 5.12.*

#### M 2.15

Tak, trappor och terrasser bör beskrivas i detalj.

*Utförandet av tak, trappor och terrasser bestäms i och med bygglovsförfarande. Planen och dess bestämmelser styr byggandet och utöver detta följs kommunens byggnadsordning. Se även bemötande L 5.8 och L 5.10.*

#### M 2.16

Om tanken är att spränga in byggnader och konstruktioner i berget borde detta redan vara beskrivet i planeringsskedet.

*Planförslaget förutsätter inte sprängning av byggnader och konstruktioner i berget.*

#### M 2.17

Ett mycket stort och synligt område har reserverats för hamnanläggning även här behövs mera detaljerade beskrivning och illustrationer. Ämnar markägaren anlägga en pontonbrygga eller är det frågan om en större hamnanläggning? En ändamålsenlig hamn som kan stå emot stormar och sjögången från sydost från en oskyddad fjärd, kräver betydande konstruktioner och ingrepp på sjöbotten, naturen och landskapet.

*Området för tillandningsbryggan (LV) har i det reviderade planförslaget minskats i storlek. Därtill har den nuvarande pontonbryggan på sydvästra sidan markerats med lv delområdesmarkering. Den nuvarande bryggan kan användas vid behov beroende på väderleksförhållanden på norra sidan.*

#### M 2.18

Den planerade vägförbindelsen för lastbil från stranden upp till avloppsbrunnarna bör beskrivas och synas i planförslaget.

*Omhändertagandet av gråvattnet är utrett och planerat av FCG (2018). Den i planen föreslagna markbäddens slambrunnar töms från pråm vid stranden. Se även bemötande L 1.4, L 4.4 och L 6.3.*

#### M 2.19

Alla skisser som görs bör vara fullständigt trovärdiga och genomförbara även i praktiken, och inte utgå från ett best case scenario.

*I planbeskrivningen finns presenterat olika alternativ av planens förverkligande i enlighet med planens forskrifter. Illustrationsmaterialet innehar inte rättsverkan.*

#### M 2.20

Planläggarens affärsidé förefaller initialt intressant, men är den till alla delar och på längre sikt realistisk? Markägaren har varit medveten om begränsningarna gällande byggandet på Fjärdskår. Är det trovärdigt att betalande lyxturister vill spendera en vecka i den extremt tätbebyggda omgivning som uppstår, med ringa skydd för vind och väder, direkt insyn från faret och mycket begränsat personligt utrymme?

*Antecknas för kännedom. Frågan är inte underkastad planläggningen.*

#### M 2.21

Om denna plan skulle godkännas kommer den att innebära ett bestående prejudikat, som sannolikt leder till allehanda försök till liknande knep att få lov att bygga större. Många av områdets markägare upplever behov att bygga större och mera. Nya tolkningar som, att tillåta ett "behövligt antal" förråds och servicebyggnader, sprider sig hastigt och kan lätt urarta i olika former.

*Se bemötande L 1.2, L 1.3, L 1.4 och L 5.2.*

### **M 3,**

#### M 3.1

Anser att stug- och båthamnsbyggandet enligt planförslaget skulle ha omfattande och långvariga konsekvenser. Konsekvenserna har inte bedömts tillräckligt. De nämnda ekonomiska fördelarna för kommunens näringsliv har inte heller utretts i detalj.

*Planens konsekvensbedömning har kompletterats efter att planen var framlagt första gången, bl.a. vad gäller följande: konsekvenser för fåglar och den utrotningshotade (VU) ejderns häckning på holmen, konsekvenser för Naturaområdet, konsekvenser för landskapet, konsekvenser av den nya vattenhushållningslösningen. Dessutom har konsekvenserna av rekreativ användning och beskrivningen av verksamheten preciserats. Efter att planförslaget varit framlagt har även bedömningen av konsekvenserna för fåglarna kompletterats. Även en behovsprövning av Naturbedömning har gjorts. I det bearbetade planförslaget har man gjort preciseringar som gäller bl.a.*

*byggnadernas avstånd till stranden, båthamnens storlek, byggnadernas placeringar samt den totala byggrätt som anges i planen. De ekonomiska fördelarna har bedömts på allmän nivå enligt det användningsändamål (RM) som anvisas i planen. Se bl.a. bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.1, L 4.2, L 4.3, L 5.1, L 5.6, L 5.9 och L 5.10.*

### M 3.2

Miljömässiga värden. Det föreslagna byggandet skulle vara omfattande och betydande med tanke på holmens storlek och naturförhållanden (bergig terräng med sluttningar). Byggnade, terrasser och trappor medräknade, skulle förutsätta att träd fälls på ett område som omfattar sammanlagt hundratal kvadratmeter. Detta skulle belasta holmens natur och jordmån.

*Åtgärdsbegränsning har utfärdats i området enligt 128 § MBL och bevarandet av strandlandskapet fastställs genom planbestämmelser. I enlighet med planbestämmelserna kan strändernas växtlighet och öns skogsbestånd väsentligen inte ändras. I det bearbetade planförslaget har man gjort preciseringar som minskar konsekvenserna för landskapet jämfört med den planlösning som varit framlagd. Se bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.1, L 4.2, L 4.3 och L 4.5.*

### M 3.3

Naturskyddsmål. De konsekvenser som den turist- och båthamnsverksamhet (10–40 personer) som ska förverkligas på holmen orsakar för bland annat jordmånen, vattnet, vegetationen, organismerna och naturens mångfald har lämnats utanför bedömningen eller har bedömts alltför allmänt. Bland annat den föreslagna lösningen för hanteringen av avloppsvatten övertygar mig inte.

*Den utarbetade naturutredningen och dess konsekvensbedömning anses vara tillräckligt enligt utlåtandena. Konsekvensbedömningen har kompletterats både efter utkast- och det första förslagsskedet. Vid ett arbetsmöte har NTM-centralen konstaterat att man kan vara nöjd med vattentjänstutredningen och -planen. Se bemötanden ovan samt bemötandena L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.1, L 4.2, L 4.3, L 4.4, L 4.5 och L 6.3.*

### M 3.4

Natura. Holmen ligger i den omedelbara närheten av ett Naturaområde. Avståndet till det skyddade vattenområdet är dryga 500 meter. Naturen i området är särskilt känslig speciellt under fåglarnas häckning. Detta har konstaterats även på internationell nivå (Helcom och Birdlife International). Förslagets konsekvenser för Natura-området borde undersökas genom en bedömning. I bedömningen borde det beaktas att verksamheten skulle koncentreras till fåglarnas häckningstid. Även utflyktsverksamhet som riktar sig till närområdena borde beaktas. Det är sannolikt att besökarna gärna skulle besöka de närliggande holmarna, men av dessa är en betydande del enligt lagen skyddade naturskyddsområden.

*Efter att planförslaget varit framlagt har konsekvensbedömningen och behovsprövningen av Naturbedömning kompletterats. Sidoverksamheten i anslutning till inkvarteringsverksamheten (RM) är professionellt styrd, vilket innebär att bl.a. båt- och paddlingsutflykter kan styras till andra områden än Naturaområdena. Av denna orsak orsakar verksamheten inga konsekvenser för Naturaområdena. Se bemötanden L 1.4 och L 4.2.*

### M 3.5

Enligt strandgeneralplanen ska byggnaderna vad gäller form och placering anpassas till de befintliga byggnaderna, terrängen och vegetationen. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen så att de inte förändrar naturlandskapet märkbart. På grund av holmens storlek och naturförhållanden skulle det vara så gott som omöjligt att placera byggnader enligt den föreslagna byggrätten. Det skulle vara speciellt svårt att placera byggnaderna i "kvarter" enligt byggnadsordningen eftersom antalet byggnader

är stort. På andra närliggande holmar har man varit van vid att anpassa byggnaderna på ett ändamålsenligt sätt till naturen och uppföra dem tillräckligt långt från stranden i enlighet med planläggningen.

*Genom stranddetaljplanen styrs den byggrätt som beviljats för verksamheten så att den anpassas till miljön genom olika bestämmelser. I det bearbetade planförslaget har den totala byggrätten minskats. Huvudbyggnadens och bastubyggnadens läge har preciserats så att deras konsekvenser för landskapet riktas till ställen som redan varit mest bebyggda på holmen. Dessutom har byggnadernas avstånd från stranden justerats och utökats. Även bestämmelser som inverkar på bevarandet av strandlandskapet har preciserats osv. Se även bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.5, L 5.6, L 5.9 och L 5.10.*

### M 3.6

Enligt strandgeneralplanen ska byggplatsens strandzon bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt. Till följd av terrängbearbetningsarbeten som redan utförts på holmen har i synnerhet strandzonen förändrats märkbart. Då förslaget genomförs, skulle utvecklingen förstärkas. Holmen syns långt som en signalljusholme för farleden i flera olika riktningar. Dess utseende skulle förändras till sin nackdel på ett avgörande sätt och försämra närområdets skönhetsvärden. Det skulle vara viktigt att bevara landskapsvärdena i Raseborgs östra skärgård och Ingå–Abborrgrundet-farleden.

*I området har det även utfärdats en åtgärdsbegränsning enligt 128 § MBL och bevarandet av strandlandskapet har fastställts genom bestämmelser. I enlighet med planbestämmelserna kan strändernas växtlighet och öns skogsbestånd väsentligen inte ändras. Se bemötanden ovan samt bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.6, L 5.9 och L 5.10.*

### M 3.7

Farledens säkerhet. Båttrafiken i närheten av Fjärdskår kräver expertis, i synnerhet eftersom båttrafiken och farkosternas storlek och hastighet hela tiden ökar. En livlig båttrafik vid farledens korsningspunkter kan orsaka allvarliga farosituationer t.ex. för kanoter som är svåra att se och som rör sig långsamt. Låt oss föreställa oss en fritidsbåt som kör i endast 40 knop som möter en paddlare som troligen är oerfaren då denna paddlar över farleden.

*Närheten till farleden och den goda tillgängligheten från stödpunkterna på fastlandet ger goda förutsättningar för att utöva verksamheten. Närheten till farleden leder inte till några säkerhetsrisker om man kör på normalt sätt så som man bör i skärgården. Eventuellt båtliv eller utflykter som utövas i anslutning till verksamheten ordnas på ett professionellt sätt med hjälp av båtförare och guider som lämpar sig för ändamålet i fråga. Verksamheten på holmen får inte försvåra hjälpfyrens funktion.*

### M 3.8

Jämlik behandling av markägare. Det föreslagna antalet byggnadskvadratmeter avviker avsevärt från vad som fanns på holmen då utarbetaren av planförslaget köpte den och vad lokala markägare har fått bygga (enligt strandgeneralplanen tillåts en fritidsbostad på högst 80 m<sup>2</sup>, en bastubyggnad på högst 30 m<sup>2</sup>, en ekonomibyggnad på högst 30 m<sup>2</sup> och en gäststuga på högst 30 m<sup>2</sup> per byggplats). På Fjärdskår finns två byggplatser. Det kan inte finnas markanvändningsskäl som motiverar ett så här stort avvikande. Dessutom är det svårt att anpassa ett så här stort antal byggnader till naturen och placera dem tillräckligt långt från stranden på ett sådant sätt som förutsätts av lokala markägare i generalplanen.

*Den dimensionering av byggrätten som anges i planen har presenterats på en noggrannare nivå än i strandgeneralplanen. Se bemötanden L 1.1, L 1.2, L 1.3, L 5.1, L 5.2, L 5.4, L 5.6, L 5.9 och L 5.10.*

### M 3.9

Allemansrätten. Om Fjärdskär byggs så fullt som det föreslås i planen innebär det att allemansrätten i praktiken fråntas alla andra förutom holmens ägare och gäster. Eftersom holmen inte är särskilt stor med tanke på det planerade antalet besökare, kommer gäster som vill ha valuta för sina pengar sannolikt att sprida ut sig i holmens näromgivning. Det är av största vikt att gästerna informeras grundligt om begränsningarna i allemansrätten, inklusive respekterande av gårdsplaner samt den särställning som ett naturskyddsområde innebär.

*I den gällande generalplanen har hela Fjärdskär anvisats med RA-3-beteckning med två byggplatser. Av denna orsak är vistelse på ön begränsat genom allemansrätten. I den fortsatta bearbetningen av planen har holmens sydligaste spets lämnats utanför byggandet och anvisats som område för närrekreation VL. Detta förbättrar möjligheterna till rekreation på holmen i förhållande till nuläget.*

## M 4,

### M 4.1

Hanteringen av avloppsvatten och holmens terräng. Anmärkaren misstänker att holmen och dess omgivning inte skulle klara av den belastning som verksamheten orsakar dygnet runt, både vad gäller holmens terräng och gråvattnet. I FCG:s undersökning under punkt 6, Vaikutustentarvio (sv. konsekvensbedömning) konstateras att utsläppet av behandlat avloppsvatten i terrängen orsakar en lindrig punktbelastning i vattendraget på grund av markbäddens struktur. Enligt anmärkaren är det sannolikt att grått avloppsvatten som inte är tillräckligt renat delvis rinner ut i havet och orsakar eutrofiering.

*Hanteringen av avloppsvatten har utretts och planerats av FCG. I utredningen föreslås markbädd som lösning. Användning av vattentoaletter tillåts inte. På platsen för markbädden har jordmånen borrats 2018 för att undersöka djupet. Under planeringen har beskrivningen av verksamheten kompletterats och besökarantalet preciserats (20–30). Vid ett arbetsmöte har NTM-centralen konstaterat att man kan vara nöjd med den föreslagna lösningen. I utredningen konstateras att halterna av totalfosfor och totalkväve för renat vatten som ska släppas ut är på samma nivå som i vattnet i det omgivande havet, och därför uppstår inga betydande miljökonsekvenser till följd av detta. I naturvatten är halten av BHK7 biologisk syreförbrukning vanligtvis under 2 mg/l och därför är halten i det vatten som släpps ut lite högre än i havsvattnet. Haltskillnaden är emellertid liten, strömningen av det vatten som släpps ut är litet och vattenutbytet i området är bra. Detta gör att det vatten som släpps ut snabbt späds ut så att inga nämnvärda konsekvenser uppstår. Se även bemötanden L 1.4, L 4.4, L 5.16 och L 6.3.*

### M 4.2

Överdimensionering av byggrätten. Med beaktande av den byggrätt som den gällande planen möjliggör för holmen i fråga, sammanlagt t.o.m. 340 m<sup>2</sup>, är den nu ansökta 690 m<sup>2</sup> fortfarande extremt överdimensioneran. I synnerhet då byggnadbeståndet skulle bestå av åtskilliga "baracker" på 20 m<sup>2</sup>.

*Den i planförslaget anvisade byggrätten är anpassad och placerad efter den tilltänka verksamhetens behov i förhållande till öns storlek och strändernas växtlighet. I det bearbetade planförslaget har den byggrätt som beviljats för verksamheten minskats och de bestämmelser som berör byggandet har preciserats. Se bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.3, L 5.1, L 5.3, L 5.4 och L 5.6.*

**M 4.3**

I det utkast till stranddetaljplan som omformats på nytt har övernattningskuberna placerats något längre bort från stranden än i det föregående utkastet men deras siluetter kommer fortfarande att lysa ut över havet i alla riktningar.

*I stranddetaljplanen utfärdas åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 § till området och bevarandet av strandlandskapet har fastställts genom bestämmelser. I enlighet med planbestämmelserna kan strändernas växtlighet och öns skogsbestånd väsentligen inte ändras. Se bemötanden ovan och bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.6, L 5.9 och L 5.10.*

**M 4.4**

Granskning på generalplanenivå. Ansökande har bifogat en "granskning på generalplanenivå" till utkastet. Avsikten är att försöka påvisa andra motsvarande objekt i den närliggande skärgården. Och på detta sätt så att säga godkänna att även andra kunde bebygga sina egna holmar överfulla på motsvarande sätt. Den som utarbetat granskningen i fråga framkommer av någon orsak inte i materialet. En jämlik behandling av medborgarna förutsätter emellertid inte att alla borde ha två RA-3-områden till sitt förfogande utan enligt principen om en jämlik behandling borde således en person som redan äger ett RA-3-område ha rätt att fördubbla den byggrätt som den nuvarande planen möjliggör.

*Staden har uppgjort en helhetsanalys med vilken planläggningssituationen inom generalplaneområdet bedöms. Analysen är uppgjord av planläggaren. Fjärdskär är fördelaktigt beläget i förhållande till stödpunkter på fastlandet och ansluter sig till den geografiska och logistiska helhet som stranddetaljplanerna för Halstö och Strömsö utgör. I den granskning som utarbetats har man kartlagt de fastigheter som har de optimala förhållandena att förverkliga markanvändning av RM-typ (byggnader för inkvarterings- och turistservice) i skärgårdens vz-2-zon. Planläggaren anser att det i fråga om dessa fastigheter skulle vara möjligt att undersöka förutsättningarna för verksamhet av RM-typ med tanke på utveckling av skärgårdsnärings i enlighet med de mål som ställs upp för vz-2-området i landskapsplanen från fall till fall genom noggrannare planering. I övriga områden skulle detta inte vara möjligt. Se bemötanden L 1.3, L 1.4, L 5.1 och L 5.2.*

**M 4.5**

Ansökaren motiverar sin ansökan med en "SuperShe-holme" som fungerar som retreatplats. Den som inlämnat anmärkningen undrar vad som händer då den nu aktuella verksamheten upphör på holmen. Ett mediesexigt modedefenomen kan knappast bära som affärsverksamhet i flera år. Anmärkaren tror inte att den nuvarande företagaren tar hand om platsen för evigt. Kommer de byggnader som nu eftersträvas att leda till att holmen blir till exempel ett campingområde i framtiden?

*Den stranddetaljplan som nu utarbetas är inte bunden till en person eller ett företag. Planbeslutet berör fastigheten och dess användning. Det byggande som användningsändamålet (RM) tillåter och den tillåtna användningen av byggnaderna styrs genom planens bestämmelser. Eventuella konstruktioner styrs genom byggnadsordningen. Terrasserna ska placeras inom byggnadsytans gränser. Se bl.a. bemötande L 1.3.*

**M 5,****M 5.1**

Förslaget stämmer inte överens med generalplanen. Generalplanen ska styra utarbetandet av stranddetaljplanen. Förslaget till stranddetaljplanen är överdimensionerat. Beviljande av byggrätt enligt planen skulle innebära att man avviker avsevärt från strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård. Godkännandet av planen skulle även leda till ett prejudikat som är skadligt för

den yttre skärgården. Genomförandet av projektet skulle förutsätta att generalplanen revideras på nytt.

*Staden har uppgjort en helhetsanalys med vilken planläggningssituationen inom generalplaneområdet bedöms. Fjärdskår är fördelaktigt beläget i förhållande till stödpunkter på fastlandet och ansluter sig till den geografiska och logistiska helhet som stranddetaljplanerna för Halstö och Strömsö utgör. I den granskning som utarbetats har man kartlagt de fastigheter som har de optimala förhållandena att förverkliga markanvändning av RM-typ (byggnader för inkvarterings- och turistervice) i skärgårdens vz-2-zon. Planläggaren anser att det i fråga om dessa fastigheter skulle vara möjligt att undersöka förutsättningarna för verksamhet av RM-typ med tanke på utveckling av skärgårdsnäringsar i enlighet med de mål som ställs upp för vz-2-området i landskapsplanen från fall till fall genom noggrannare planering. I övriga områden skulle detta inte vara möjligt. Se bemötanden L 1.3, L 1.4, L 5.1 och L 5.2.*

#### M 5.2

Förslaget behandlar inte markägarna på ett jämlikt sätt. I samband med utarbetandet av strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård beaktades principen om en jämlik behandling av markägarna. Förslaget till stranddetaljplan strider mot denna princip. Byggrätten för en enskild markägare skulle utökas väldigt avsevärt i förhållande till generalplanens byggrätt utan några godtagbara motiveringar. I området för den yttre skärgården har man traditionellt sett utövat en väldigt strikt politik. En ny granskning av generalplanen skulle säkerställa att markägarna behandlas jämlikt.

*Se bemötande L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 5.1 och L 5.2.*

#### M 5.3

Planens konsekvenser för landskapet och naturen har definierats för vagt. Planens konsekvenser för landskapet och naturen är större än vad man låter förstå. Byggandet skulle inte vara småskaligt. Med ett så stort byggnadsbestånd som föreslagits, och i synnerhet en stor huvudbyggnad och ett omfattande hamnområde, skulle ha betydande landskapskonsekvenser. Konsekvenserna för naturen och i synnerhet fåglarna skulle genom det byggande som anvisas i planen vara avsevärda.

*Den naturutredning med konsekvensbedömning som utarbetats har ansetts vara tillräcklig i utlåtandena. Konsekvensbedömningen har kompletterats både efter utkast- och det första förslagsskedet. Vid ett arbetsmöte har NTM-centralen konstaterat att man kan vara nöjd med vattentjänstutredningen och -planen. I det bearbetade planförslaget har den sammanlagda byggrätten minskats. Huvudbyggnadens och bastubyggnadens läge har preciserats så att deras konsekvenser för landskapet riktas till platser som varit mest bebyggda sedan tidigare. Dessutom har byggnadernas avstånd från stranden justerats och utökats, och bestämmelser som berör bevarandet av strandlandskapet har preciserats osv. Se även bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.1, L 5.3, L 5.5, L 5.6, L 5.9 och L 5.10.*

### **M 6,**

#### M 6.1

Den angivna byggrätten. Många är de skärgårdställets ägare som har varit besvikna över strandgeneralplanens stränga bestämmelser och som har varit tvungna att avstå från sin önskan om att få bygga i skären. Desto svårare är det att förstå hur förslaget till stranddetaljplanen för Fjärdskår någonsin skulle kunna godkännas. Fjärdskår, som är en holme på 3,4 ha har nu, enligt den gällande generalplanen, två bygglämpligheter.

*I stranddetaljplanen är byggrätten bundet till användningsändamålet (inkvartering och turism) vilket innebär att normalt fritidsboende inte är möjligt. Planområdet bildar i fortsättningen en byggplats i stället för två och kan inte spjälkas upp i skilda fastigheter. Stranddetaljplanen grundar sig även på mera detaljerad planering än i en stranddetaljplan och baserar sig på noggrannare utredningar och konsekvensbedömning. Se bemötanden L 1.3, L 1.4, L 5.1, L 5.3 och L 5.6.*

#### M 6.2

Har ansökaren anhållit om tillstånd för att göra de grundläggande ändringar i naturen som redan gjorts? Har tillstånd beviljats? Vem kan tro att naturen och landskapet inte skulle lida av att en stor del av holmens träd fälls, att ett stort antal hus och stugor byggs och att tiotals gäster kommer och går varje vecka, medförande livlig trafik, enligt tidningspuffen även helikoptertrafik? Hur är det med eventuella utflykter till fridlysta naturskyddsområden? Inverkar inte detta på miljön, naturen, dess växter och djur, inklusive havsfåglar och deras häckning?

*Efter att planen fastställs måste åtgärder som redan gjorts och som eventuellt förutsätter tillstånd men som strider mot planen ändras så att de stämmer överens med planen. I stranddetaljplanen är på planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §. Stränderna är i huvudsak be-tecknade som delområde vars förhållanden för områdets trädbestånd och strandvegetation får inte ändras väsentligt. Sidoverksamhet som ansluter till inkvarteringsverksamheten (RM) är professionellt styrd och innebär att t.ex. båt- och paddlingsutflykter kan styras till andra områden än naturskyddsområdena. Se även bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.1, L 5.6, L 5.8, L 5.9 och L 5.10.*

#### M 6.3

På vilka grunder kan man påstå att projektet skulle vara viktigt för turism i Raseborg, när retreat-deltagarna väljs inom en begränsad kvinnokrets? Skall man bjuda dem uppköpsresor till lokala hantverkare?

*Bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna för turismen i Raseborg utgår ifrån planens användningsändamål RM (inkvartering och turism). Fjärdskär är fördelaktigt beläget i förhållande till stödpunkter på fastlandet och ansluter sig till den geografiska och logistiska helhet som stranddetaljplanerna för Halstö och Strömsö utgör.*

#### M 6.4

Fjärdskär har en blinkpåk som tryggar sjöfarten längs sjöleden. Kommer dess verkan att minska på grund av de övriga planerade ljuskällorna på holmen?

*Stranddetaljplanen inverkar inte på blinkfyren som finns på södra sidan av ön.*

#### M 6.5

I de sällsynta rikliga mediapuffen bland annat i tidningar och i nätet framhävs att projektets infrastruktur skulle medföra arbetsmöjligheter för lokalbefolkningen. Kanske några enstaka skattebetalare i Raseborg skulle gynnas av arbetsmöjligheten. Den största ekonomiska nyttan av projektet lär gå utomlands.

*Antecknas för kännedom. I konsekvensbedömningen bedöms den ekonomiska nyttan enligt den tilltänkta verksamheten RM. Fjärdskär är fördelaktigt beläget i förhållande till stödpunkter på fastlandet och ansluter sig till den geografiska och logistiska helhet som stranddetaljplanerna för Halstö och Strömsö utgör. Beskrivningen av den ekonomiska inverkan grundar sig både på dylik verksamhet i allmänhet och den specifika tilltänkta verksamheten. Se bemötanden L 1.2, L 5.3 och M 6.3.*



**M 6.6**

Om man siktar tankarna lite längre framåt, hur kan man försäkra sig om att ifall kvinnornas holme får en annan ägare, denne inte skulle idka någon helt annan typ av turismverksamhet?

*Den stranddetaljplan som håller på att utarbetas är inte bunden till en person eller ett företag. Planlösningen berör fastigheten och dess användning. Det byggande som användningsändamålet tillåter och den tillåtna användningen av byggnaderna styrs genom planens bestämmelser.*

**M 7,****M 7.1**

Den planerade byggnadsytan är kraftigt överdimensionerad med tanke på holmens storlek. På holmen finns redan nu fler byggnader än vad den borde ha enligt generalplanen.

*Genom noggrannare stranddetaljplan har konsekvenserna för landskapet bedömts mera noggrant än på generalplanenivå. I stranddetaljplanen har byggandes omfattning och placering anpassats till landskap genom noggrannare planbestämmelser vad gäller t.ex. avstånd, byggnaders storlek, färgsättning, materialval och bevarande av strandvegetation och landskap mm. Se bl.a. även bemötanden L 1.3, L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.2, L 5.4 och L 5.6.*

**M 7.2**

Jämlik behandling och granskning på generalplanenivå. I planen framförs godtyckliga kriterier för egenskaperna på Fjärdskår som i väsentlig grad skulle skilja holmen från andra holmar i området. Egenskaperna för Fjärdskår har framförts som att de skulle vara en förutsättning för en just sådan kommersiell verksamhet som nu föreslås.

*Staden har uppgjort en helhetsanalys med vilken planläggningssituationen inom generalplaneområdet bedöms. Fjärdskår är fördelaktigt beläget i förhållande till stödpunkter på fastlandet och ansluter sig till den geografiska och logistiska helhet som stranddetaljplanerna för Halstö och Strömsö utgör. Markägare vars geografiska läge och situation sammanfaller med de i utredningen uppställda kriterierna kan med hjälp av stranddetaljplanering söka ändring av fritidsboende för idkandet av skärgårdsnäringsar som baserar sig på inkvartering och turism. I övriga fall skulle detta inte vara möjligt. Se även bemötande L 1.3, L 1.4, L 5.1 och L 5.2.*

**M 7.3**

Anpassandet av byggandet till omgivningen, konsekvenser för landskapet. De befintliga stugorna på holmen har framhävts kraftigt genom att avlägsna träd i stugornas omgivning och genom att bygga omfattande terrassytor. Trädbeståndet på holmen har gallrats så mycket att det redan är möjligt att se igenom den på vissa ställen. Stora fönsterytor orsakar betydande reflektioner till farleden. Hittills har man rekommenderat att stora fönsterytor inte placeras så att de orsakar reflektioner till farleden. Även stugornas kvällsbelysning stör dem som använder farleden, i synnerhet eftersom det finns en hjälpfyr på Fjärdskår.

*I enlighet med planbestämmelserna kan strändernas växtlighet och öns skogsbestånd väsentligen inte ändras. I stranddetaljplanen är på planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §. Stränderna är i huvudsak betecknade som delområde var förhållanden för området trädbestånd och strandvegetation får inte ändras väsentligt. I det reviderade planförslaget har byggrätten minskats samt avstånden från inkvarteringsstugorna till stranden ökats. Vilket för byggandet längre bort från sluttningarnas brantare partier. Huvudbyggnaden och bastubyggnaden hänvisas till respektive delområden och koncentreras till den del av ön som redan nu är mest bebyggd. Med huvudbyggnadens nya placering undviks även brantare och högre terrasser samt sprängningsarbeten.*

*Stranddetaljplanen inverkar inte på blinkfyren som finns på södra sidan av ön. Se bemötanden L 1.4, L 3.2, L 3.3, 4.3, L 5.6, L 5.8, L 5.9 och L 5.10.*

#### M 7.4

De nuvarande byggnaderna och holmens nuvarande tillstånd. Det nuvarande tillstånd som presenteras i planförslaget motsvarar inte helt holmens byggnadsbestånd och terräng. Vid den sydöstra stranden har man utfört massiva bestående terrängbearbetningsarbeten i samband med att man byggt en konstgjord stor sandstrand.

*Byggnadstillsynen övervakar att byggandet förverkligas i enlighet med planens bestämmelser. Efter att planen fastställs måste åtgärder som redan utförts men som strider mot planen ändras så att de stämmer överens med planen. Tillståndsförfarandet för ändring av befintliga konstruktioner och byggnader sköts i samband med en separat process. Baskartan har uppdaterats till den del det gäller kvartersområdet RM och brygganläggningar. I det reviderade planförslaget inritas den befintliga bryggan på södra sidan. Se även bemötanden L 5.17, L 5.21.*

#### M 7.5

Holmens bärförmåga och grönområden. Gråvattnet från holmen har hittills avletts till terrängen via bastubrunnar. Genom omfattningen av verksamheten eftersträvas ett besökarantal på 20–30 personer per vecka, vilket innebär att gråvattenmängden kommer att öka avsevärt. Den dagliga belastningen från en person uppskattas till 140 liter, vilket innebär att 30 personer orsakar en belastning på 4 200 liter per dag. Holmen är bergig och jordmånen är tunn. Stränderna är ställvis branta. Är det realistiskt att infiltrera så här stora mängder gråvatten i terrängen? Hurdan är risken för att vattnet rinner ut i havet? Enligt planförslaget är det framtida alternativet att bygga ett fungerande vatten- och avloppssystem. Hur kan detta förverkligas utan betydande terrängbearbetningsarbeten och sprängningar i berget? Inte heller tanken om ett markbäddssystem verkar realistiskt.

*Hanteringen av dagvatten har utretts och planerats av FCG (2018). NTM-centralen har konstaterat att den planerande helhetslösningen är godtagbar. Se även bemötanden L 1.4, L 4.4, L 5.16, L 6.3 och M 1.5.*

#### M 7.6

Konsekvenser för det närliggande Naturaområdet. Rekreationstrycket kommer att riktas till näromgivningen. I planförslaget väddas till allemansrätten åtskilliga gånger. Verksamheten på holmen marknadsförs bland annat med kajakutflykter som enligt planförslaget kommer att ordnas till närområdet "vid behov". Behovet har inte definierats noggrannare. Det ökande behovet av att röra sig till det närliggande Naturaområdet försöker man lindra genom att konstatera att rekreationsverksamhet från Fjärdskår kan riktas till Naturaområdet även i nuläget. Att man inte respekterar skyddsområdet nu minskar inte den kommande ännu större belastningen.

*Planförslagets konsekvensbedömning och behovsprövning av Naturabedömning (Keiron) har preciserats efter att planförslaget varit framlagt. I bedömningen konstateras att stranddetaljplanen inte orsakar några konsekvenser för Naturaområdet. Sidoverksamhet i anslutning till inkvartersverksamheten (RM) styrs professionellt, vilket innebär att t.ex. båt- och paddlingsutflykter kan riktas till andra områden än Naturaområdena. Av denna orsak medför verksamheten inga konsekvenser för Naturaområdena. Se bemötande L 1.4.*

#### M 7.7

Allemansrätten. Ett fullt bebyggt Fjärdskår erbjuder ingen ömsesidig allemansrätt. Den fria strandlinje i VL- och SL-området som lämnats kvar i planförslaget gränsar till hamnen och helikopterfältet.

*I den gällande generalplanen har hela Fjärdskär anvisats med RA-3-beteckning med två byggplatser. Av denna orsak är vistelse på ön begränsat genom allemansrätten. I den fortsatta bearbetningen av planen har holmens sydligaste spets lämnats utanför byggandet och anvisats som område för närrekreation VL. Detta förbättrar möjligheterna till rekreation på holmen i förhållande till nuläget. I planen ingår inget helikopterfält.*

#### M 7.8

Stignät, möjligheter att röra sig på holmen. Fria möjligheter att röra sig på holmen belastar vegetationen avsevärt. Fåglarna bör beaktas.

*Konsekvensbedömningen grundar sig på en utarbetad naturutredning med tillhörande konsekvensbedömning. I utlåtandena har naturutredningarna konstaterats vara tillräckliga. I konsekvensbedömningen för fåglar konstateras att fågelvärdena på Fjärdskär är små. I det bearbetade planförslaget har konsekvenserna för fåglar kompletterats (Keiron). I konsekvensbedömningen har det inte framkommit några nya betydande konsekvenser för fåglar. Vid ett arbetsmöte har NTM-centralen konstaterat att ejdern även häckar på bebyggda holmar förutsatt att de inte störs. Beaktandet av ejderbeståndet är en lokal fråga. Se även bemötandena L 1.4 och L 4.2.*

#### M 7.9

Den känsliga skärgårdsnaturen är inget lämpligt objekt för slitande lyxturism.

*Se bemötanden L 1.4, L 5.1, L 5.4 och L 5.6.*

#### M 7.10

Holmens framtid. Kan man på något sätt vara säkra på att de frågor som framförts i planförslaget förverkligas på det sätt som beskrivs efter att tillståndet beviljats? Vad händer om holmen genast efter planändringen säljs till en part som har mål som avviker helt från de mål som framförs nu? En eventuell planändring kan liknas vid en öppen fullmakt som ger rätt att utöva vilken verksamhet som helst. Efter att tillståndet beviljats är det inte möjligt att övervaka vad som slutligen kommer att hända.

*Den stranddetaljplan som utarbetas är inte bunden till någon person eller ett företag. Planförslaget gäller fastigheten och dess användning. Fjärdskär är fördelaktigt beläget i förhållande till stöd-punkter på fastlandet och ansluter sig till den geografiska och logistiska helhet som stranddetaljplanerna för Halstö och Strömsö utgör. Det byggande som användningsändamålet tillåter och den tillåtna användningen av byggnaderna styr genom planens bestämmelser. Den tilltänkta verksamheten är bundet till beteckningen RM – område för byggnader som betjänar turism, vilket innebär att normalt fritidsboende inte är möjligt. Se även bemötande L 1.3.*

### **M 8,**

#### M 8.1

Den yttre skärgårdszonen. Enligt strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård som vann laga kraft 2008 ska byggandet i den yttre skärgårdszonen (vz 2) huvudsakligen vara småskalig och sådan att det beaktar landskapets särdrag. I förslaget till stranddetaljplan för Fjärdskär uppfylls inte någondera av dessa centrala principer.

*I samband med utarbetandet av generalplanen har måluppställningen inte varit sådan att den skulle ha understött utvecklingen av skärgårdsnäringsar på det sätt som avses i den gällande*

landskapsplanen. I generalplanen anvisas endast några R- eller RM-områden. I generalplanen har det således inte varit möjligt att beakta de mål som ställts upp för vz-2-zonen i landskapsplanen. Stranddetaljplanen styr den byggrätt som beviljats för verksamheten genom olika bestämmelser så att den passar ihop med miljön. I det bearbetade planförslaget har den totala byggrätten minskats. Läget för huvudbyggnaden och bastubyggnaden har preciserats så att deras konsekvenser för landskapet riktas till sådana platser som varit mest bebyggda sedan tidigare. Dessutom har bl.a. byggandets avstånd från stranden justerats och utökats och bestämmelser som påverkar bevarandet av strandlandskapet preciserats. Se även bemötanden L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.1, L 5.2, L 5.6, L 5.9 och L 5.10.

#### M 8.2

Det är inte möjligt att avvika från generalplanen utan att den ändras. Generalplanen är från 2008. Innan den godkändes utfördes ett väldigt långt och grundligt beredningsarbete. Det finns inga skäl att anta att planen fortfarande inte skulle styra utvecklingen av samhällen och markanvändning och detaljplanering på ett ändamålsenligt sätt. Om det trots detta skulle anses att generalplanen är föråldrad borde en planändring påbörjas. På så sätt skulle bl.a. eventuella utvecklingsbehov i skärgården och deras randvillkor samt säkerställande av markägarnas jämlika behandling bedömas.

*Planläggaren anser att när det gäller byggrätt är avvikande från generalplanen bunden i första hand till det huvudsakliga användningsändamålet och på vilket sätt det är lämpligt för de kriterier som ställts upp i granskningen på generalplanenivå och i förhållande till de mål som ställts upp i landskapsplanen. Med andra ord, om en höjning av byggrätten inte uppfyller dessa kriterier i andra projekt och stöder målet att utveckla bevarandet och utvecklandet av skärgårdsnärings (uppförande av byggnader som betjänar inkvarterings- och turistservice) i landskapsplanens vz-2-område, skulle dessa projekt inte vara möjliga. Se bemötandena L 1.3, L 1.4, L 5.1 och L 5.2.*

#### M 8.3

Föråldrad generalplan. Även om det kunde konstateras att generalplanen till vissa delar är föråldrad är det tydligt att den inte är klart föråldrad på så sätt att dess styrande inverkan skulle ha försvagats. För det första borde man kunna påvisa att generalplanen är föråldrad. Detta görs inte i planbeskrivningen. För det andra borde man även i ett sådant här fall säkerställa att detaljplaneringen lämpar sig för generalplanens helhet och att de innehållskrav som ställs på en generalplan beaktas.

*I planbeskrivningen finns ett kapitel som berör avvikande från generalplanen och frågan om huruvida generalplanen är föråldrad har kompletterats. Se föregående bemötande och bemötande L 1.3.*

#### M 8.4

Konsekvensbedömning. Enligt planbeskrivningen orsakar planlösningen inga betydande skadliga konsekvenser. Enligt beskrivningen har inte heller konsekvensbedömningen påvisat några sådana konsekvenser som skulle försvåra eller förhindra genomförandet av generalplanen. Denna slutsats är inte trovärdig. Det verkar emellertid som att beskrivningen är skriven på ett sätt där identifierade konsekvenser har förmildrats.

*Utredningarna för stranddetaljplanen har utarbetats och planens konsekvenser bedömts på en noggrannare nivå än för strandgeneralplanen. Utredningarna och deras slutsatser har konstaterats vara tillräckliga i utlåtandena och vid arbetsmöten med NTM-centralen. Se bl.a. bemötanden L 1.4, L 2.1 och L 4.1.*

#### M 8.5

Konsekvenser för fåglar. I beskrivningen erkänner man att de konsekvenser som byggande enligt planen orsakar för fåglarna är rätt så betydande. Vi anser att konsekvenserna borde anses vara mycket betydande. Fåglarnas möjligheter att använda holmen för häckning, som vilo- och födoplats skulle försämrans märkbart.

*Konsekvensbedömningen grundar sig på den utarbetade naturutredningen och den konsekvensbedömning som gjorts som en del av den. I utlåtandena har naturutredningarna konstaterats vara tillräckliga. I konsekvensbedömningen för fåglar konstateras att Fjärdskår har lindriga värden med tanke på fåglar. I det bearbetade planförslaget har konsekvenserna för fåglarna kompletterats (Keiron). I konsekvensbedömningen har det inte framkommit några nya betydande konsekvenser för fåglarna. Vid ett arbetsmöte har NTM-centralen konstaterat att ejdern även häckar på bebyggda holmar, förutsatt att de inte störs under häckningen. Beaktandet av ejderbeståndet är en lokal fråga. Se även bemötanden L 1.4 och L 4.2.*

#### M 8.6

Konsekvenser av vattenhushållningen. Det är även tvivelaktigt om den punktbelastning som uppstår då behandlat grått avloppsvatten avleds i terrängen kan anses vara "lindrig" (nästan 700 000 liter per år). Enligt SYKE är ytvattnet i området av dålig ekologisk kvalitet. Finland har strävat efter att förebygga eutrofieringen av Östersjön genom att minska uttryckligen punktbelastningen, vilket i allmänhet är lättare och billigare att genomföra än att minska den diffusa belastningen.

*Hantering av avloppsvatten har utretts och planerats av FCG. I utredningen föreslås markbädd som lösning. Användning av vattentoaletter tillåts inte. Vid arbetsmöte har NTM-centralen konstaterat att man kan vara nöjd med den föreslagna lösningen. I utredningen konstateras att halterna av totalfosfor och totalkväve för renat vatten som ska släppas ut är på samma nivå som i vattnet i det omgivande havet, och därför uppstår inga betydande miljökonsekvenser till följd av detta. I naturvatten är halten av BHK7 biologisk syreförbrukning vanligtvis under 2 mg/l och därför är halten av det vatten som släpps ut lite högre än i havsvattnet. Haltskillnaden är emellertid liten, strömningen av det vatten som släpps ut litet och vattenutbytet i havet är bra. Detta gör att det vatten som släpps ut snabbt späds ut så att inga nämnvärda konsekvenser uppstår. Se även bemötanden L 1.4, L 4.4., L 5.16 och L 6.3.*

#### M 8.7

Dessutom verkar det tydligt som att de sammantagna konsekvenser som nybyggnation och ordnande av vattenförsörjning och avloppssystem samt byggande av en förbindelsebåthamn med anslutande muddringsarbeten skulle innebära att holmens fauna och flora samt dess kultur- och naturlandskap skulle förändras märkbart. Även turistverksamheten skulle påverka miljön.

*Planens konsekvensbedömning har kompletterats efter det första framläggandet, bl.a. gällande följande: konsekvenser för fåglar och den utrotningshotade (VU) ejderns häckning i området, konsekvenser för Naturaområdet, konsekvenser för landskapet, vattenhushållningslösningens konsekvenser. Dessutom har konsekvenserna av rekreationsanvändningen och beskrivningen av verksamheten preciserats. Efter att planförslaget varit framlagt har även bedömningen av konsekvenserna för fåglarna kompletterats och en behovsprövning av Naturabedömning gjorts. I det bearbetade planförslaget har man gjort preciseringar som gäller bl.a. byggnadernas avstånd till stranden, båthamnens storlek, byggnadernas placeringar samt den totala bygggrätt som anges i planen. Muddringar har inte utförts av den nuvarande ägaren. Sidoverksamhet som ansluter till inkvarteringsverksamheten (RM) är professionellt styrd och innebär att t.ex. båt- och paddlingsutflykter kan styras till andra områden än Naturaområdena. Av denna orsak leder verksamheten inte till några konsekvenser för Naturaområdena. Se bemötanden L 1.4 och L 4.2.*

## M 8.8

Genomförande av generalplanen. Det är även väldigt sannolikt att genomförandet av detaljplanen skulle försvåra genomförandet av generalplanen. Byggandet skulle inte vara småskaligt och skulle inte beakta särdragen i landskapet.

*Planläggningen utgår från att stranddetaljplanen inte försvårar genomförandet av generalplanen. Fjärdskärs ligger geografiskt sett mellan två stora stranddetaljplanerade områden, området för Halstö stranddetaljplan i väst och området för Strömsö stranddetaljplan i öst. Markanvändningen på både Halstö och Strömsö avviker från det sedvanliga fritidsbyggande som anvisas i strandgeneralplanen. I strandgeneralplanen utfärdas inga bestämmelser som berör byggande eller detaljplanering i Halstö och Strömsö områden. Se även bemötanden L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 5.1, L 5.2, L 5.3, L 5.4 och L 5.6.*

## M 8.9

Ekonomiska konsekvenser. Trots att stranddetaljplanen tros medföra positiva ekonomiska konsekvenser för kommunen berättigar det inte till att avvika från lagstiftningen eller grundläggande principer för planläggning. Dessutom har de påstådda positiva ekonomiska konsekvenserna inte beskrivits eller påvisats tillräckligt.

*I konsekvensbedömningen tas ställning till lämpligheten av inkvarterings- och turistnärsverksamhet (RM) på Fjärdskärs, förverkligad enligt planens bestämmelser. Beskrivningen av den ekonomiska inverkan grundar sig både på dylik verksamhet i allmänhet och den specifika tilltänkta verksamheten.*

## M 8.10

Jämlik behandling av markägare. Den princip om likvärdighet som framkommer i grundlagen skall tillämpas i planläggningen. Följande av principen förutsätter att markägarna inte hamnar i en ställning som avviker från varandra om inte markanvändningen ger skäl till detta med beaktande av bestämmelser som berör planens innehåll. Planförslaget strider mot kravet på jämlik behandling av markägarna.

*Se bemötande L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 5.1 och L 5.2.*

## M 8.11

Utökande av byggrätten. Fjärdskärs har redan nu beviljats en betydande byggrätt med tanke på holmens storlek eftersom det anvisas två byggplatser för fritidsbebyggelse till holmen i generalplanen. Att utöka byggrätten ytterligare skulle skapa en ojämlig situation med tanke på andra markägare. För deras del har Raseborgs kommun tillämpat och tolkat principen om att byggandet ska vara småskaligt och beakta landskapets särdrag väldigt strikt. Det finns även skäl att komma ihåg att flera markägare blev av med byggplatser i samband med utarbetandet av generalplanen.

*Se bemötande L 1.1, L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 5.1 och L 5.2.*

## M 8.12

Allmän granskning på generalplanenivå. Utgångspunkten i granskningen på generalplanenivå för Ekenäs skärgård som utarbetats av Raseborgs stad är "en holme eller fastighet av Fjärdskärs storlek". Att den person som ansökt om stranddetaljplanen har råkat köpa holmen i fråga innebär inte att andra slags holmar och fastigheter inte skulle kunna lämpa sig för turistverksamhet. Med tanke på markanvändningen finns det inga grunder till att avvika från jämlikhetsprincipen. Om det skulle finnas sådana grunder borde de motiveras.

*I den utarbetade granskningen har man kartlagt de fastigheter som har optimala förhållanden att genomföra markanvändning av RM-typ (byggnader för inkvartering och turistservice) i skärgårdens vz-2-zon. Planläggaren anser att det i fråga om dessa fastigheter skulle vara möjligt att undersöka förutsättningarna för verksamhet av RM-typ med tanke på utveckling av skärgårdsnärningar i enlighet med de mål som ställs upp för vz-2-området i landskapsplanen från fall till fall genom noggrannare planering. I övriga områden skulle detta inte vara möjligt. Se bemötanden L 1.3, L 1.4, L 5.1 och L 5.2.*

#### M 8.13

Prejudikatvärde. Planfrågan har ett stor prejudikatvärde. Till skillnad från vad man låter förstå i granskningen på generalplanenivå kan man förvänta sig att godkännandet av stranddetaljplanen skulle leda till en okontrollerbar situation för Raseborgs kommun.

*Se bemötanden L 1.3, L 1.4, L 5.1 och L 5.2.*

#### M 9,

##### M 9.1

Generalplanen har inte beaktats tillräckligt och den föreslagna nybyggnationen skulle inte vara småskalig: Den föreslagna totala byggrätten är överdimensionerad och dessutom kunde markägaren bygga ett "nödvändigt antal" service- och förrådsbyggnader. Byggnadernas sammanlagda antal och huvudbyggnadens storlek strider mot generalplanen. Byggnadernas placering har inte beskrivits med tillräcklig noggrannhet och de har inte placerats på det sätt som generalplanen förutsätter. Beskrivningen av holmens vägar, avlopps- och vattenrör samt övrig teknik är bristfällig. Området för förbindelsebåtshamnen är överdimensionerat och passar inte in i den omgivande naturen.

*Stranddetaljplanens utredningar och konsekvensbedömning, dess dimensionering och placering av byggrätten samt byggsättet är gjorda på detaljplanenivå. Strandgeneralplanens dimensioneringsgrunder kan därför som sådan inte tillämpas i den aktuella planläggningen. Byggnaderna är till sin art annorlunda och skiljer sig från vanligt fritidsboende. Bygandet och byggnadernas placering är reglerat med noggrannare bestämmelser och noggrannare konsekvensbedömning. Den angivna byggrätten är anpassad och placerad efter den tilltänka verksamhetens behov, enligt en viss kritisk massa i förhållande till öns storlek och strändernas växtlighet. Största delen av den angivna byggrätten består av småskaligt byggande vars inverkan på landskapet är liten. I det reviderade planförslaget minskas den totala byggrätten något, från 690 till 650. Huvudbyggnaden och bastubyggnaden hänvisas till respektive delområden. Antalet små service- och lagerbyggnaderna som får uppföras utöver den angivna byggrätten får vara högst fyra. Beskrivningen av holmens nuläge har kompletterats i det bearbetade planförslaget och bryggområdet för förbindelsebåten har förminskats. Se även bemötanden L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 5.1, L 5.4, L 5.6.*

##### M 9.2

Det planerade byggandet har inte anpassats till det omgivande landskapet och naturlandskapet skyddas inte: Den föreslagna nybyggnationen skulle i praktiken vara omöjlig att anpassa till holmens känsliga natur. Holmens utseende skulle avvika avsevärt från det omgivande skärgårdslandskapet. Vegetationen och trädbeståndet skulle inte kunna bevaras eller skyddas tillräckligt. En stor del av stranden skulle i praktiken reserveras för byggande. Landskapsförändringen skulle inverka negativt på bevarandet av det värdefulla kulturlandskapet. Byggande som avviker från det omgivande landskapet skulle bilda ett prejudikat.

*I området har utfärdats åtgärdsbegränsning enligt 128 § MBL och bevarandet av strandlandskapet fastställs genom bestämmelser. I planen har man gjort preciseringar som lindrar*

*byggandets konsekvenser för landskapet i förhållande till den planlösning som varit framlagd. Se även bemötanden L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 3.1, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.1, L 5.2 och L 5.4.*

#### M 9.3

Naturskyddsmål och förbättrandet av miljöns tillstånd har inte beaktats tillräckligt: Naturmiljön och dess särskilda värden värnas inte. Genomförandet av byggprojektet och den planerade turistverksamheten skulle öka erosionen. Arter som är utrotningshotade enligt naturskyddslagen har inte beaktats vid byggandet eller planförslaget; konsekvenserna för fågelbeståndet skulle vara betydande. Konsekvenserna för Naturaområdet har inte beaktats. Närheten till IBA-området, som är viktigt med tanke på fågelskyddet, har inte beaktats.

*Den utarbetade naturutredningen med dess konsekvensbedömning har konstaterats vara tillräcklig i utlåtandena. Efter att planförslaget varit framlagt har bedömningen av konsekvenserna för fåglarna och behovsprövningen av Naturabedömning (Keiron) kompletterats. I konsekvensbedömningen för fåglar konstateras att Fjärdskår har ett litet värde för fåglar. Konsekvensbedömningen har uppdaterats för FINIBA-områdets del och i den konstateras att förslaget till stranddetaljplan för Fjärdskår inte har några konsekvenser för FINIBA-området. Vid ett arbetsmöte har NTM-centralen konstaterat att ejdern häckar på bebyggda holmar, förutsatt att de inte störs. Beaktandet av ejderbeståndet är en lokal fråga. Sidoverksamheten som anknyter till inkvarteringsverksamheten (RM) är professionellt styrd, vilket innebär att t.ex. båt- och paddlingsutflykter kan styras till andra områden än Naturaområdena. Av denna orsak leder verksamheten inte till några konsekvenser för Naturaområdena. Se bemötanden L 1.4 och L 4.2.*

#### M 9.4

Kraven på en sund levnadsmiljö och vattenskyddet har inte beaktats tillräckligt: Lösningarna för vattentjänsterna verkar inte realistiska; de är inte heller samstämda med holmens storlek och naturgenskaper. Hanteringen av avloppsvatten skulle orsaka fara för vattendraget och grundvattnet. Tillståndet i vattenområdet runt Fjärdskår är dåligt redan sedan tidigare. Avrinningsvattnet skulle främja eutrofieringen av vattendraget även i Naturaområdet. Internationella och nationella förpliktelser som ansluter till havsmiljön skulle inte förverkligas.

*Hanteringen av avloppsvatten har utretts och planerats av FCG (2018). I FCG:s utredning föreslås markbädd som lösning. Vattentoaletter tillåts inte. I utredningen konstateras bl.a. att halterna av totalfosfor och totalkväve i renat vatten som släpps ut är på samma nivå som i vattnet i det omgivande havsområdet och med tanke på dem uppstår inga nämnvärda miljökonsekvenser. Vid ett arbetsmöte har NTM-centralen konstaterat att man kan vara nöjd med planens vattenhushållningsplan. Se även bemötanden L 1.4, L 4.4, L 5,16 och L 6.3.*

#### M 9.5

Konsekvenserna av verksamheten på holmen, inklusive rekreationsverksamhet. Holmen skulle betjäna rekreationsbehoven endast för en väldigt liten och utvald grupp. Eftersom det planerade rekreationsområdet är så litet skulle det riktas ett rekreationstryck till de närliggande holmarna. Verksamheten på holmen har redan orsakat olägenheter för grannskapet. Verksamheten på holmen kan orsaka störningar för farledstrafiken. Ytvattnet runt holmen har en dålig ekologisk kvalitet.

*Sidoverksamhet som ansluter till inkvarteringsverksamheten, såsom rekreationsverksamheten, är professionellt styrd. Se bemötande L 1.4.*

#### M 9.6

De påstådda positiva konsekvenserna för kommunens näringsverksamhet har inte utretts tillräckligt; Det är inte entydigt att en detaljplan kan användas som redskap för näringspolitik. De påstådda



positiva konsekvenserna för näringslivet har inte utretts tillräckligt. Det finns inte tillräckligt med erfarenhet av verksamheten. I framtiden kunde verksamheten orsaka kostnader för kommunen.

*I konsekvensbedömningen tas ställning till lämpligheten av inkvarterings- och turistnäringssamhet (RM) på Fjärdskår, förverkligad enligt planens bestämmelser. Beskrivningen av den ekonomiska inverkan grundar sig både på dylik verksamhet i allmänhet samt den specifika tilltänkta verksamheten.*

#### M 9.7

Principen om en jämlik behandling av markägarna respekteras inte; Markägarna hamnar i en ojämlig ställning. Det går inte att motivera varför markägarna behandlas på ett ojämligt sätt. En utökad byggrätt skulle skapa ett skadligt prejudikat för den yttre skärgården.

*Se bemötanden L 1.3, L 1.4, L 5.1 och L 5.2.*

**Anmärkning 10****M 10.1**

Det knappast ens globalt några exempel på att en verksamhet i den skalan på ett så litet skär tidigare skulle ha lyckats på lång sikt. Det finns inte heller ett kulturarv i den finska skärgården med ett så stort antal boende på ett så litet skär, än mindre finns det exempel på att innevånarna inte skulle ha påverkat eller brukat den omgivande miljön. Exempel på tätt bebyggda områden på holmar/skär finns. Närmast på Strömsö mot Ramviken och Ryssviken. Hur kan man undvika att motsvarande olägenheter uppkommer som på Strömsö som har över 10-faldigt mera areal i förhållande till byggnadsareal?

*I samband med stranddetaljplanen har konsekvenserna bedömts i led med MBF §1. Planförslaget har bearbetats utgående från den tidigare givna responsen. Se bl.a. bemötanden L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 2.1, L 3.1, L 3.2, L 3.3, L 3.3, L 4.1, L 4.2, L 4.3, L 4.4 och L 5.6.*

**M 10.2**

Gästerna på skäret är sannolikt inte bekanta med skärgårdens utmaningar - vatten, halka, isolering, vind, transport, gassande sol etc. Hur kommer verksamheten att gardera sig för sjukdomsfall, och möjlig evakuering? Finns den infrastrukturen att tillgå dels mellan holmen och fastlandet, och från fastlandet vidare? Google uppskattar färdtiden från Sandnäsudd till Ekenäs till 30 minuter, uteslutet förflyttningar till båt, med båt, ur båt, till parkerad bil. Närmaste helikopterevakuering skulle ske från Åbo. Varken på skäret eller i dess omedelbara närhet finns utstakat en plats för snabb evakuering. En jämförelse av påverkan/krav på infrastrukturen (vägar, hamnar) borde göras, och finansiering av dessa.

*I den tilltänkta verksamheten bör allmän lagstiftning inom verksamhetens alla delområden följas. En plan skall grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. Stranddetaljplanen påverkar inte allmänna vägförbindelser och hamnar på ett betydande sätt.*

**M 10.3**

Då verksamheten är kommersiell så gäller inte allemansrätten för gästerna. Hur beaktas detta då besökarna oundvikligen rör sig i närområdena. Har verksamheten överenskommelser med omgivande vatten/markägare?

*Allemansrätten gäller även för verksamhetens användare. Sidoverksamhet som ansluter till inkvarteringsverksamheten (RM) är professionellt styrd och innebär att t.ex. båt- och paddlingsutflykter kan styras till lämpliga områden och att allemansrättens principer följs. Se bl.a. bemötanden L 1.4, L 4.1, L 4.2 och L 4.5.*

**M 10.4**

Generellt är jag tveksam till trivseln för såpass många besökare på ett så litet och isolerat skär, samt till att de icke fridlysta områdena exploateras av stugbebyggelse och därmed också blockeras från landstigning exempelvis i rekreationssyfte. Bara underhållstrafiken måste vara mer än daglig till/från skäret, också trots omfattande och minutiös planering. Skälet till att man vill "dra ut till skären" riskerar att gå om intet, vilket i sin tur har påverkan på övrig existerande, rekreation och naturnära turismnäring. Redan nu vet vi att intresset för "stugliv" svalnat och vistelserna på "stugan" blivit kortare och intensivare.

*Den behövliga underhållstrafiken planeras och utförs av verksamhetens anordnare. I den gällande generalplanen har hela Fjärdskår anvisats med RA-3-beteckning med två byggplatser. Av denna orsak är vistelse på ön begränsat genom allemansrätten. I den fortsatta bearbetningen av planen har holmens sydligaste spets lämnats utanför byggandet och anvisats som område för närrecreation VL.*

#### M 10.5

Kan här vara fråga om att man vill egentligen vill bebygga ett annars oattraktivt, och förmånligt skär, förädla det och sälja ut andelar av ett slags aktiebolag? Vilket prejudikat kan det uppkomma, som i sin tur leder till stugghetton på andra holmar, och behov av mera bryggplatser?

*Se bemötanden L 1.3, L 1.4, L 5.1 och L 5.2.*