

FJÄRDSKÄRIN RANTA-ASEMAKAAVA KAAVAEHDOTUKSEN (30.1.2019) LAUSUNNOT JA VASTINEET

L 1 ELY-keskus

ELY-keskus viittaa aikaisempaan lausuntoonsa ja esittää lausuntona Fjärdsjärin kaavaehdotuksesta seuraavan:

L 1.1

Ohjaava yleiskaava: Kaavan mitoituserusteiden mukaisesti rakennusoikeuksia on tarkasteltu sekä pinta-alan että mitoittavan rantaviivan mukaisesti, ja tarkastelussa on tulosten perusteella aina valittu pienempi arvo. Rantayleiskaavan aloittamisvaiheessa yleiskaava-alueella sijaitsevat myös ennestään rakennettuja kiinteistöjä, joille rakennusoikeus osoitettiin vallitsevan tilanteen mukaisesti. Kaava-selostuksen rakennusoikeuslaskelmasta on todettavissa, että esimerkiksi Fjärdsjärille kuuluu pinta-alanormin mukaan 0,98 rakennuspaikkaa ja rantaviivanormin mukaan 2,98 rakennuspaikkaa. Lopputuloksena Fjärdsjärin saarelle on 0,98 rakennuspaikkaa. Koska saarta ennestään rasitti kaksi rakennuspaikkaa, saarelle osoitettiin vallitsevan tilanteen mukaisesti kaksi rakennuspaikkaa.

Vahvistetussa osayleiskaavassa Fjärdsjärin saarella on kaksi rakennuspaikkaa. Tämä edustaa saarella vallitsevaa tilannetta ennen ranta-asemakaavoituksen tarkempaa suunnittelua ja tarkempaa vaikutusten arviointia. Lausunnossa on kuvattu rantayleiskaavoituksessa sovellettuja mitoituserusteita, jotka eivät ole suoraan sovellettavissa tarkemmassa ranta-asemakaavoituksessa.

L 1.2

Rantayleiskaava-alueella sijaitsee ainoastaan yksi RM-1-alue, jonka ohjeellinen rakennusoikeus on muodostunut saaren pinta-alanormin mukaan sekä saman maanomistajan toisesta saaresta siirretyn pinta-alanormiin perustuvaan rakennusoikeuteen. Yleiskaava-alueella olevat R-1-alueet sijoittuvat lähinnä mantereen ranta-alueelle, ja osa niistä olivat jo rakennettu täyteen yleiskaavan aloitusvaiheessa. Niille osoitettu rakennusoikeus on kuitenkin maltillinen verrattuna alueiden pinta-alan. Matkailua yms. palvelevia toimintoja on myös sisällytetty kaavamerkinnän AM-2-alueisiin.

Yleiskaavan R-1-, R-2-, RM-1- ja AM-2 -alueilla rakennusoikeus on määritetty yleiskaavatasoisen selvityksen perusteella. Ranta-asemakaava perustuu tarkempaan suunnitteluun, tarkempiin selvityksiin ja vaikutustenarviointiin.

Fjärdsjär sijaitsee kahden suuren ranta-asemakaavoitetun alueen välissä, Halstön ranta-asemakaava-alue lännessä ja Strömsön ranta-asemakaava-alue idässä, joissa on osoitettu maankäyttöä matkailu- ja turismitoiminnoille. Fjärdsjär kuuluu Halstön ja Strömsön saariryhmien muodostamaan maantieteelliseen ja logistiseen toiminnalliseen kokonaisuuteen.

L 1.3

Yleiskaavatasoinen tarkastelu: ELY-keskus toteaa, että tehty tarkastelu ja sen kriteerit on perusteellisesti tehty. Valitut kriteerit ovat kuitenkin valtaosaltaan sidottu sijaintiin, maasto- ja kasvillisuusolosuhteisiin ja pinta-alan. Valittujen kriteerien perusteella on saatu tulos, jonka mukaan kriteerit täyttävät vain muutaman maanomistajan kohdalla (kiinteistö tai saari), ja että ranta-asemakaavahanke sopii rantayleiskaavan kokonaisuuteen. Eli tarkastelussa on pelkästään tutkittu, mihin vastaavanlainen RM-hanke voitaisiin sijoittaa.

ELY-keskus toteaa, että tarkastelussa ei ole tutkittu, miten rakennusoikeuden korottaminen vaikuttaa ja sopeutuu rantayleiskaavan kokonaisuuteen. Tarkastelun tulos tarkoittaisi, että näiden muutaman maanomistajan kohdalla yhdenvertainen kohtelu voisi toteutua.

Fjärdskärin kaavahankkeesta saadun palautteen perusteella voi kuitenkin päätellä, että hankkeen seurauksena voi käynnistyä muitakin ranta-asemakaavahankkeita, joilla pyritään korottamaan nykyisiä rantayleiskaavan mukaisia rakennusoikeuksia. ELY-keskus katsoo, ettei nyt tehdyn yleiskaavatasoisen tarkastelun perusteella voida varmuudella varmistua maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteutumisesta. Tarkastelussa ei ELY-keskuksen käsityksen mukaan ole riittävästi huomioitu perustuslain 6 §:n ja kaavoitus- ja oikeuskäytännössä vakiintunutta käytäntöä maanomistajan yhdenvertaisen kohtelun periaatteen turvaamiseksi, ja katsoo, että hankkeen toteuttaminen nyt esitettyssä muodossa vaatisi rantayleiskaavojen päivittämistä.

ELY-keskus katsoo, että ranta-asemakaavaehdotuksessa yleiskaavaa ei ole otettu huomioon MRL 42 §:ssä tarkoitetulla tavalla, eikä yleiskaavasta poikkeamiselle ole esitetty riittäviä perusteita, vaikka otetaan huomioon yleiskaavatasoisessa tarkastelussa todetut seikat.

Laaditussa yleiskaavatasoisessa tarkastelussa on kartoitettu ne kiinteistöt, joilla olisi optimaaliset olosuhteet toteuttaa RM-tyyppistä maankäyttöä (majoitus- ja matkailupalvelujen rakennukset) saariston vz-2 vyöhykkeellä. Kaavoittaja katsoo, että näiden kiinteistöjen kohdalla tarkemman suunnittelun avulla olisi mahdollista tutkia tapauskohtaisesti RM-tyyppisen toiminnan edellytyksiä saaristoelinkeinojen kehittämisen kannalta maakuntakaavan vz-2-alueella asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Jos maanomistaja hakee rakennusoikeuden korottamista yleiskaavaan nähden, matemaattinen rakennusoikeus tulee tarkistaa suhteessa käyttötarkoitukseen ja kaavoitustilanteeseen. Lisäksi yleiskaavaan nähden korotettu rakennusoikeus tulee muodostaa yleiskaavaa tarkemmalla suunnittelulla – ensisijaisesti ranta-asemakaavoituksella. Maanomistajat, joille täten (ranta-asemakaava) myönnetään enemmän rakennusoikeutta kuin toiselle maanomistajalle (joka omistaa vastaavan pinta-alan/rantaviivan), eivät saa erikoiskohtelua perustuslain 6 §:n vastaisesti, koska he ovat erilaisessa kaavoitustilanteessa ottaen huomioon, että:

1) maantieteellinen sijainti on erilainen ja muiden majoitukseen ja matkailuun perustuvien saaristoelinkeinojen edellyttämien kriteereiden täyttämisen mahdollisuudet ovat erilaisia (maakuntakaavan tavoitteet, yleiskaavallinen tarkastelu),

2) rakennusoikeus on kytketty käyttötarkoitukseen (majoitus ja matkailu), mikä tarkoittaa, ettei tavanomainen loma-asuminen ole mahdollista,

3) suunnitteluprosessi on yksityiskohtaisempi (rakennusoikeus, rakennustapa ja alueidenkäyttö on kytketty kaavamääräyksiin paljon yksityiskohtaisemmalla tasolla). Ranta-asemakaava perustuu tarkempiin selvityksiin ja vaikutustenarviointiin kuin rantayleiskaava.

Kaavoittaja katsoo, että yleiskaavasta poikkeaminen rakennusoikeuden osalta on sidottu ensisijaisesti rakentamisen pääkäyttötarkoitukseen ja sen sopivuuteen yleiskaavatasoisessa tarkastelussa asetettuihin kriteereihin ja maakuntakaavassa asetettuihin tavoitteisiin nähden. Toisin sanoen, mikäli rakennusoikeuden korottaminen muissa hankkeissa ei täyttäisi näitä kriteerejä eikä tukisi tavoitetta kehittää maakuntakaavan vz-2-alueella saaristoelinkeinojen säilyttämistä ja kehittämistä (majoitus- ja matkailua palvelevien rakennusten rakentamista), nämä hankkeet eivät olisi mahdollisia.

Kaavoittaja katsoo, että poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua MRL 42 § mom. 4 nojalla koska:

1) Yleiskaavaa laadittaessa tavoiteasettelu ei ole ollut sellainen, että se olisi tukenut saaristoelinkeinojen kehittämistä voimassa olevan maakuntakaavan tarkoittamalla tavalla. Yleiskaavassa on osoitettu vain muutamia R- tai RM alueita. Yleiskaavassa ei siten ole voitu huomioida maakuntakaavassa asetettuja tavoitteita vz-2-vyöhykkeen osalta.

2) Fjärdsjär sijaitsee maantieteellisesti kahden ison ranta-asemakaavoitetun alueen välissä, Halstön ranta-asemakaava-alue lännessä ja Strömsön ranta-asemakaava-alue idässä. Sekä Halstön että Strömsön alueiden maankäyttö poikkeaa rantayleiskaavassa laajalti osoitetusta tavanomaisesta lomarakentamisesta. Halstön tai Strömsön alueille ei ole rantayleiskaavassa annettu rakentamista tai detaljikaavoitusta koskevia määräyksiä. Fjärdsjär muodostaa maantieteellisesti ja logistisesti toiminnallisen kokonaisuuden em. Halstön ja Strömsön saariryhmien kanssa.

L 1.4

ELY-keskus toteaa lisäksi, että lausunnolla olevassa kaavaehdotuksessa on edellä mainitun lisäksi useita täydentämistarpeita, jotta se täyttäisi MRL 73 §:ssä säädetyt sisältövaatimukset.

Kaupunki ja ELY-keskus ovat pitäneet työneuvottelun 17.5.2019. Siellä käsiteltiin seuraavat ranta-asemakaavan tulevat täydennykset:

Maisemavaikutukset:

Päärakennuksen sijaintia siirretään etelämmäksi paikkaan, jossa oleva vapaa-ajan asunto sijaitsee. Tavoitteena on sijoittaa rakennus kohtaan, jossa vallitsevat tasaisemmat maasto-olosuhteet ja jossa vaikutukset maisemaan ovat vähäisemmät suhteessa nähtävillä olleeseen kaavaratkaisuun. Kyseinen paikka on jo rakennettu ja uusien maatöiden tarve on siellä vähäisempää kuin muualla.

Päärakennuksen rakennusoikeutta ja kaavan kokonaisrakennusoikeutta pienennetään. Kokonaisrakennusoikeus laskee 690:stä 650:een. Päärakennuksen rakennusoikeus laskee 290:stä 250:een. Rakentaminen sijoitetaan pääosin 25 metrin etäisyydelle rannasta. Alle 15 m² kokoisten teknisten tilojen lukumäärä rajoitetaan neljään.

Vesihuoltovaikutukset:

Pidetyssä työneuvottelussa ELY-keskus totesi, että kaavan vesihuoltoselvitykseen ja suunnitelmaan voidaan olla tyytyväisiä. Esitettyä vesihuoltojärjestelmää voidaan puoltaa.

Vesihuoltoon liittyvät rakennelmat ja harmaavesien käsittelyn alue merkitään kaavakarttaan ja ko. alueen maaperätiedot pitää esittää kaavaselostuksessa.

Luontovaikutukset

ELY-keskus totesi, että mikäli arvioidaan, ettei haitallisia vaikutuksia aiheudu, tulee se selostuksessa perustella objektiivisesti. Vaikutustenarviointia Natura-alueiden osalta on täsmennetty Natura-arvioinnin tarveharkinnassa (Keiron) ja retkitoiminnan perusteluja on avattu selkeämmin kaavaselostuksessa. Fjärdsjärin tulevan majoitustoiminnan (RM) oheistoiminta on ammattimaisesti ohjattua, jolloin esim. veneily- ja melontaretket voidaan ohjata muualle kuin Natura-alueille. Tällöin ei synny vaikutuksia Naturaan.

Työkokouksessa ELY keskus toi esille, että haahka pesii myös rakennetuilla saarilla, edellyttäen että pesimäaikaan niitä ei häiritä. Haahkakannan huomioon ottaminen on paikallinen kysymys.

Lisäksi huomioidaan Maakuntamuseon esittämät lisäykset kaavamääräyksiin. Kaavaratkaisussa esitettyä LV-aluetta pienennetään ja olemassa oleva laituri merkitään kaavakarttaan.

27.5.2019 pidetyssä työneuvottelussa ELY-keskus totesi, että yllä mainituilla toimenpiteillä on mahdollista, että ELY:n lausunnossa tarkoitetut täydentämistarpeet 73 §:n sisältövaatimusten osalta täyttyvät.

Muutetussa kaavaehdotuksessa on lisäksi tarkennettu rakentamisen sijoittamista siten, että suurempi osa saaresta varataan pelkästään pienimuotoisille majoitusrakennuksille. Sekä päärakennus että saunarakennus sijoitetaan saaren osalle, jolla rakentamista esiintyy jo ennestään, mm. päärakennus nykyisen loma-asuinrakennuksen paikalle. Täten isompien rakennusmassojen vaikutukset maisemaan kohdistetaan kohtiin, jotka ovat jo olleet eniten rakennettuja. Myös linnustovaikutusten arviointi (Keiron) on tarkennettu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

L 2 Museovirasto

L 2.1

Museovirasto piti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa suositeltavana, että alueella tehdään arkeologinen inventointi, koska Fjärdskär sijaitsee vanhan vesiväylän varrella. Inventointi tehtiin elokuussa 2018 (Vesa Laulumaa, Museovirasto / Arkeologiset kenttäpalvelut). Inventoinnissa ei löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Näin ollen Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Merkitään tiedoksi.

L 3 Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

L 3.1

Maakuntamuseo on tutustunut kaavaehdotukseen ja katsoo, että suunnitelma on parantunut aiemmasta. Luonnosvaiheen jälkeen rakennusoikeuden määrää on vähennetty, rakentamisen vaikutuksia maisemaan tutkittu ja kaavaan on lisätty rakentamisen sijoittelua ja rakentamistapaa koskevia määräyksiä. Tehdyt muutokset ovat kannatettavia.

Merkitään tiedoksi.

L 3.2

Maakuntamuseo katsoo lisäksi, että rakennusoikeuden määrä on saaren kokoon ja sen maasto- ja luonnonolosuhteisiin verraten kuitenkin edelleen varsin suuri, mikä tuo huolta maisema-arvojen säilymisestä rakentamisen toteutuessa. Kaavaselostuksessa mainitaan rantaimaiseman osalta, että aluetta on tarkoitus hoitaa siten, että puuston ja rantakasvillisuuden olosuhteet eivät olennaisesti muutu. Asia tulee lisätä myös kaavamääräyksiin "Puustoisena säilytettävä alueen osa"-merkinnän yhteyteen.

Merkitään tiedoksi. Puustoisena säilytettävän alueen osamerkinnän määräystä muutetaan lausunnon mukaisesti. Katso vastine L 1.4.

L 3.3

Samoin kaavaselostuksessa mainitaan, että uudet majoitusrakennukset on tarkoitus toteuttaa pilari-perustuksin kevytrakenteisina niin, että ne voidaan tarvittaessa siirtää tai poistaa. Asia ei ole välittynyt kaavamääräyksiin ja tulee lisätä.

Lisätään kaavamääräyksiin. Katso vastine L 1.4.

L 3.4

Koska rakennusoikeuden määrä edelleen on verraten suuri, alueelle olisi hyvä laatia tarkemmat rakennustapaohjeet sen varmistamiseksi, että uudisrakentaminen sopeutuu riittäväällä tavalla luonnonimaiseen. Tärkeää on, että saaren rantamaisema ja saaren ilme eivät muutu olennaisesti. Aiempien päätösten mukaan ulkosaariston vyöhykkeellä uuden rakentamisen tulisi olla pääosin pienimuotoista ja maiseman ominaispiirteet huomioon ottavaa, ja maakuntamuseon näkemyksen mukaan kyseistä suositusta tulisi noudattaa myös Fjärdsjärin rakennettaessa.

Merkitään tiedoksi. Kaavan eri määräyksissä määritellään ja kaavan selostuksessa ohjataan uudisrakentamisen sopeutumista maisemaan jo melko tarkasti. Myös lausunnossa mainitut lisäykset kaavamääräyksiin on huomioitu. Täten tarkempien rakennustapaohjeiden laatimista ei katsota tarpeelliseksi. Katso myös vastine L 1.4.

L 4 Ympäristö- ja rakennuslautakunta (ympäristönsuojeluviranomaisena)

L 4.1

Lautakunta toteaa, että tehty luontoselvitys on riittävä.

Merkitään tiedoksi.

L 4.2

Fjärdsjär on herkkä, pieni ja karu saari ulkosaaristossa, joka ei sovellu ison mittakaavan matkailu- ja majoitussaareksi. Kaavaselostuksesta ilmenee, että kaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset linnustoon ovat jokseenkin merkittävät. Vaikutukset voivat kohdistua uhanalaiseen haahkaan. Rakennusoikeuden mitoituksessa lähtökohtana on oltava Fjärdsjärin herkkä ympäristö ja maisemalliset arvot

Luontoselvityksestä (Keiron) ilmenee, että Fjärdsjärin linnustolliset arvot ovat pienet. Saaren vesilintujen pesät ovat joutuneet petoeläinten ryöstämiksi. Lisäksi saari on ollut rakennettu jo pitkään. Kaavassa rakentamisen minimietäisyyttä rannasta on lisätty 25 metriin. Pohjoispuolella etäisyys on suurempi. Lisäksi nyt varataan entistä suurempi osa pelkkää retriittiä ja pieniä majoitusmökkejä varten. Päärakennus ja saunarakennus sijoitetaan sen sijaan saaren ennestään rakennettuun osaan. Tämä vaikuttaa myönteisesti linnuston olosuhteisiin aiempaan kaavaehdotukseen verrattuna. Ks. myös vastine L 1.4.

L 4.3

Uudet rakennukset tulee pääasiallisesti sijoittaa 40 metriä rantaviivasta. Painavin syin ja jos rakennukset luontuvat maastoon, voidaan uudet rakennukset sijoittaa vähintään 30 m rantaviivasta.

Rakennuslautakunnan lausunnon mukaisesti rakentamisen minimietäisyyttä rannasta lisätään pääsääntöisesti 25 metriin. Minimietäisyys koskee myös terassia. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa pää- ja saunarakennuksen sijainti keskitetään saaren osaan, jossa sijaitsee ennestään jo entien rakennuksia. Tämä vaikuttaa myönteisesti maisemaan verrattuna aiempaan kaavaehdotukseen. Ks. myös vastine L 1.4.

L 4.4

Lautakunta toteaa, että yleisiin määräyksiin on kirjattu, että rakennuksia ei saa varustaa vesikäymälällä, mikä on hyvä. Ongelmallista on kuitenkin suuri määrä puhdistettu pesuvesi, joka suunnitellaan johdatettavan yhteen kohtaan saarta. Harmaat pesuvedet on käsiteltävä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Harmaavesien käsittely on selvitetty ja suunniteltu FCG:n toimesta. ELY-keskus on työkokouksessa todennut, että esitettyyn ratkaisuun voidaan olla tyytyväisiä. Selvityksessä todetaan, että lähtevälle vedelle arvioidut kokonaisfosforin ja kokonaistypen pitoisuudet ovat samaa tasoa kuin ympäröivän merialueen vedessä, joten niiden osalta ei aiheudu mainittavia ympäristövaikutuksia. Luonnonvesissä biologisen hapenkulutuksen BHK7-pitoisuus on yleensä alle 2 mg/l, joten lähtevän veden pitoisuus on hieman merivettä korkeampi. Pitoisuusero on kuitenkin vähäinen, lähtevän veden virtaus on erittäin pieni ja meriveden vaihtuvuus alueella hyvä, joten lähtevä vesi laimenee nopeasti, eikä mainittavia vaikutuksia aiheudu tältäkään osin. Katso myös vastine L 1.4.

L 4.5

Suunnitelmassa on rajattu alue, joka on pidettävä metsitettyinä ja suunnitelmaan on kirjattu, että rantamaiseman hoidossa on jätettävä riittävästi suojaavaa puustoa ja aluskasvillisuutta. Koko alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa. Eteläiset luodot on merkitty SL-merkinnällä (luonnonsuojelualue). Nämä määräykset ovat hyvät.

Merkitään tiedoksi.

L5 Ympäristö- ja rakennuslautakunta (rakennusvalvontaviranomaisena)

L 5.1

Rakennusoikeuden laajuus. Rantayleiskaavan mitoitusperusteet ja kohteen sijainti (erillinen saari avomeren ulapalla) vz-2-vyöhykkeellä huomioon ottaen tulee saaren rakennusoikeuden olla pienempi kuin yhtenäisten saarten rakennusoikeus.

Rantayleiskaavassa on lähdetty vyöhykejaosta. Rakennuspaikoille (pienet saaret), jotka ovat haavoittuvalla alueella, ei voida rakentaa yhtä tehokkaasti kuin rakennuspaikalle, joka on lähempänä manertta ja joka ei ole niin avoimella ja haavoittuvalla alueella. Myös "Saaristoympäristön rakentamisohje" tulee huomioida arvioissa.

Ranta-asetakaavan selvitykset ja vaikutustenarviointi, sen mitoitus ja rakennusoikeuden sijoittelu sekä rakennustapa on määritelty asetakaavatasolla. Rantayleiskaavan mitoitusperusteita ei siksi voida soveltaa sellaisenaan kyseessä olevassa kaavoituksessa. Ks. myös vastine L 1.1, L 1.3 ja L 1.4.

L 5.2.

Maanomistajien tasapuolista kohtelua on sovellettava aina. Tämä merkitsee, että nykyisen oikeusvaihutteen rantayleiskaavan toteuttaminen vaikeutuisi huomattavasti.

Kaupunki on laatinut kokonaisanalyysin yleiskaava-alueen kaavoitustilanteen arvioimiseksi. Fjärdskärin sijainti on suotuisa suhteessa mantereella sijaitseviin tukipisteisiin ja liittyy maantieteelliseen ja logistiseen kokonaisuuteen, joka muodostuu Halstön ja Strömsön ranta-asetakaavoista. Maanomistajat, joiden omistaman maan maantieteellinen sijainti ja tilanne täyttää selityksessä mainitut kriteerit, voivat ranta-asetakaavoituksella hakea loma-asutuksen muuttamista majoitukseen ja matkailuun perustuvien saaristoelinkeinojen harjoittamiseksi. Muutoin tämä ei ole mahdollista. Ks. myös vastine L 1.3.

L 5.3

Vapaa-aikaa ja matkailua palvelevalla alueella rakentamista ohjaa yleiskaava määräyksillä R-1, RM-1 ja joillakin AM-2 koskien tilamatkailua. Ranta-asetakaavaehdotuksessa ei ole verrattu näitä kaavamerkintöjä.

Yleiskaavan R-1-, R-2-, RM-1- ja AM-2 -alueilla rakennusoikeus on osoitettu yleiskaavatasoisen selvityksen perusteella. Ranta-asetmakaava perustuu tarkempaan suunnitteluun, tarkempiin selvityksiin ja vaikutustenarviointiin.

Koska Fjärdskärille suunniteltu toiminta poikkeaa yleiskaavasta, sen soveltuvuutta arvioidaan tarkemmalla ranta-asetmakaavoituksella, johon sisältyy myös tarkempi vaikutustenarviointi. Kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeus on mukautettu ja sijoitettu suunnitellun toiminnan tarpeiden mukaan ja suhteessa saaren kokoon ja rantojen kasvillisuuteen. Suunniteltua rakennusoikeutta ei voida jakaa erillisiin rakennuspaikkoihin. Ks. myös vastine L 1.2 ja L 1.3.

L 5.4

Ranta-asetmakaavaselvityksessä ei ole otettu kantaa siihen, miksi rantayleiskaavan rakennusten vähimmäisetäisyyttä rannasta ei ole seurattu.

Ranta-asetmakaavassa rakennusten sijoittelua on selvitetty yleiskaavaa tarkemmalla tasolla. Rakennukset ovat tyypiltään erilaisia ja poikkeavat tavanomaisesta loma-asumisesta. Rakentamista ja rakennusten sijoittelua on säädetty tarkemmilla määräyksillä ja tarkemmalla vaikutustenarvioinnilla.

L 5.5

Rakennusoikeuden keskittäminen korttelialueelle. Voimassa olevan rantayleiskaavan RM-1-merkinnässä (matkailumajoitusliikkeiden alue) määrätään, että "asetmakaavaa laadittaessa tulee alueen rakennusoikeus keskittää korttelialueille, jotka muodostavat rakennuspaikkoja, joita ei voida lohkoa kantatilan alueelta." Näin ei ole menetelty ranta-asetmakaavaehdotuksessa, vaan siinä lähes koko saari on merkitty rakennusalueeksi.

Yleiskaavassa koko saari osoitetaan rakentamiseen. Ranta-asetmakaavassa eteläinen kärki on osoitettu virkistysalueeksi. Rakentaminen tulee sijoittaa kaavassa osoitetun rakennusalan rajoihin. Päärakennus ja sauna tulee sijoittaa osoitetulle osa-alueelle. Kaavamääräyksissä määrätään, että alue muodostaa yhden rakennuspaikan, mikä tarkoittaa, ettei jakaminen ole mahdollista.

Ranta-asetmakaavan RM-alue muodostaa korttelialueen ja rakennuspaikan, jota ei voi jakaa. Ranta-asetmakaavassa kaikki uudet rakennukset tulee sijoittaa kaavassa esitetyn rakennusalan rajoihin.

L 5.6

Ehdotettu rakennusoikeus kyseisellä erillisellä kumpuilevalla saarella on liian suuri.

Osoitettu rakennusoikeus on mukautettu ja sijoitettu suunnitellun toiminnan tarpeisiin perustuen, tietyn kriittisen massan mukaan suhteessa saaren kokoon ja rantojen kasvillisuuteen. Suurin osa ilmoitetusta rakennusoikeudesta koostuu pienimuotoisesta rakentamisesta, jolla on vain lieviä vaikutuksia maisemaan. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa yhteenlaskettua rakennusoikeutta vähennetään jonkin verran 690:sta 650:een. Päärakennus ja saunarakennus osoitetaan omille osa-alueilleen. Ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittujen pienten huolto- ja varastorakennusten määrä saa olla korkeintaan 4. Ks. myös vastine L 1.4.

L 5.7

Yleiskaavan RA-3 merkintä ei tue ranta-asetmakaavan käyttötarkoitusta.

Ks. vastine L 1.3.

L 5.8

Esillä olleesta aineistosta ilmenee, että rakennuksiin kuuluu suuret terassit. Ranta-asetmakaavassa tulisi myös ilmetä terassien koko suhteessa majoitusmökkeihin.

Kaavamääräyksiin on lisätty, että uusien korkeintaan 20 k-m² kokoisten majoitusrakennusten yhteyteen rakennettavien ulkoterassien pinta-ala saa olla korkeintaan puolet rakennuksen kerrosalasta. Terassilla tarkoitetaan uloketta, joka sijaitsee vähintään 50 cm maanpinnasta. Muutoin terassin kokoa ei ole määritelty kaavassa. Terassit tulee sijoittaa kaavassa ilmoitetun rakennusalan rajoihin. Uusien terassien lopullinen koko määrätään rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusjärjestyksen määräysten mukaan.

L 5.9

290 m²:n päärakennus tulee sijoittaa vähintään 40 m rannasta, lähemmäs saaren keskiosaa, jossa maasto on huomattavasti tasaisempaa ja näkyvyys mereltä on pienempi. Rakennuspaikka korkeammalla saarella mahdollistaa paljon matalamman rakennuksen kuin kallionrinteeseen rakennettu. Vaihtoehtoisesti voisi päärakennus sijoittaa etelään päin, missä olemassa oleva vapaa-ajan asunto sijaitsee. Päärakennus voidaan sopeuttaa maastoon rajoittamalla päärakennuksen kerros määrä yhteen kerrokseen ja rajoittamalla terassin kokoa sekä säilyttämällä ympäröivä puusto.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa päärakennus siirretään etelämpään lausunnon mukaisesti, ja sen rakennusoikeutta vähennetään 290:sta 250:een. Ks. myös vastine L 1.4.

L 5.10

Rakennuksen koosta ja nykyisistä maasto-olosuhteista johtuen voidaan 20 m²:n majoitusrakennukset sijoittaa alle 40 metrin päähän rannasta, kuitenkin vähintään 25 metriä rantaviivasta. Vähimmäisetäisyyteen sisältyy myös terassi.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakentamisen minimietäisyyttä rannasta lisätään pääasiassa vähintään 25 metriin. Terassin tulee sisältyä minimietäisyyteen. Ks. myös vastine L 1.4 ja L 4.3.

L 5.11

Ranta-asetmakaavassa kaikkien rakennusten rakennusoikeudet tulee osoittaa korttelikohtaisille alueille.

Ranta-asetmakaavan RM-alue muodostaa korttelialueen ja rakennuspaikan, jota ei voida jakaa. Ranta-asetmakaavassa kaikki uudet rakennukset tulee sijoittaa kaavassa osoitetun rakennusalan rajoihin.

L 5.12

Määräys, joka koskee tarvittavan määrän enintään 15 k-m²:n huolto- ja varistorakennuksien rakentamista, tulee poistaa tai muuttaa siten, että nämä rakennukset rasittavat rakennusoikeutta.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa korkeintaan 15 m² suurten huolto- ja varistorakennusten määrä rajoitetaan korkeintaan neljään. Ks. myös vastine L 1.4.

L 5.13

Muiden rakennusten kuin päärakennuksen rakennusruudut tulee osoittaa kaavaehdotuksessa.

Kaikkien rakennusten rakennusala osoitetaan kaavaehdotuksessa. Ranta-asetmakaavaan sisältyy kortteli, jolle on osoitettu yksi rakennuspaikka. Rakentaminen tulee sijoittaa kaavassa osoitetun rakennusalan rajoihin. Päärakennus ja sauna tulee sijoittaa osoitetun osa-alueen rajoihin.

Kaavamääräyksissä määrätään, että alue muodostaa yhden rakennuspaikan, mikä tarkoittaa, ettei jakaminen ole mahdollista.

L 5.14

Rakennelmien koon tulee noudattaa rakennusjärjestystä. Rakennelmien määrä ja koko eivät ilmene kaavaehdotuksesta. Tällä on suuri merkitys kokonaisuudelle ja se tulee selvittää.

Merkitään tiedoksi. Rakennelmien määrän ja koon tulee noudattaa rakennusjärjestystä.

L 5.15

Kaivuu- ja räjäytystyöt eivät ole toivottavia haavoittuvilla saarilla.

Merkitään tiedoksi. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa päärakennuksen paikkaa siirretään etelämpään lausunnon mukaisesti. Uusi paikka on topografisesti parempi eikä vaadi räjäytystöitä. Ks. myös vastine L 1.4.

L 5.16

Jos rakennuksia ei käytetä talvisaikaan, tulee suosia rakennuskohtaista harmaan veden puhdistusta.

Harmaaveden hoitamista ja puhdistusta on tutkittu ja suunniteltu FCG:n toimesta. Lähtökohtana on harmaaveden keskitetty puhdistus. Puhdistamislaitoksille tarkoitetut alueet on merkitty kaavakarttaan et-1-osa-alueena FCG:n suunnitelman mukaisesti.

L 5.17

Kaavaehdotuksen aineistosta voidaan todeta, että saarella on jo tehty merkittäviä toimenpiteitä, jotka eivät ole kaavaehdotuksen mukaisia (esimerkkinä muutettu rantaviiva, jolle nykyinen laituri on sijoitettu). Nämä toimenpiteet pitäisi sisällyttää kaavaehdotukseen.

Pohjakarttaa on päivitetty siltä osin, kuin se koskee korttelialuetta ja laiturirakennelmia. Tarkistettuun kaavaehdotukseen merkitään eteläpuolella sijaitseva laituri. Alueen nykyinen maanomistaja ei ole muuttanut alueen rantaviivaa.

L 5.18

Yleisiin määräyksiin tulee lisätä: Ajoneuvoille tarkoitettujen väylien uudisrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön. Rakennukset ja ajoneuvoille tarkoitetut väylät tulee pyrkiä sijoittamaan rakennuspaikalle niin, että ne eivät olennaisesti muuta luontomaisemaa.

Merkitään tiedoksi ja huomioidaan tarkistetussa kaavaehdotuksessa.

L 5.18

Merelle päin olevien lasijulkisivujen tulee olla heijastamatonta lasia.

Kaavamääräysten mukaan lintujen törmäysriski lasipintoihin tulee ottaa huomioon.

L 5.20

Ranta-asetmakaavaehdotuksen mukaan nykyiset vapaa-ajanrakennukset voidaan korvata 60 m²:n rakennuksella, joka palvelee majoitusta, 80 m²:n yhdyskuntateknisellä rakennuksella tai 80 m²:n yksittäisellä rantasaunalla. Ranta-asetmakaavaehdotukseen tulee lisätä, että näitä rakennuksia ei saa sijoittaa lähemmäs rantaviivaa kuin nykyiset rakennukset ovat.

Rakennukset tulee sijoittaa kaavassa osoitetun rakennusalan alueelle.

L 5.21

Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu olemassa olevien rantasaunojen määrää tai niiden rakennusoikeutta.

Alueen olemassa olevat vapaa-ajan rakennukset ei ole varustettu saunoilla. Alueella on tällä hetkellä yksi siirrettävä saunarakennus. Uusi korvaava saunarakennus tulee rakentaa ranta-asemakaavassa osoitetulle osa-alueelle.

L 6 Eteläkärjen Ympäristöterveys**L 6.1**

Majoitus- ja elintarviketoiminta on luvanvaraista, ja sitä valvotaan terveys- ja elintarvikelainsäädännön kautta.

Merkitään tiedoksi.

L 6.2

Kuivakäymälät tulee sijoittaa, rakentaa ja pitää kunnossa siten, että ne eivät aiheuta terveydellistä haittaa vierailille tai muille ympäristössä oleskeleville henkilöille. Viemäriverdet tulee käsitellä siten, että ne eivät aiheuta talousveden tai mahdollisten uimarantojen likaantumista tai hajuhaittoja.

Merkitään tiedoksi.

L 6.3

Talousvettä voidaan saada merivedestä käänteisen osmoosin avulla, mutta on varmistettava, että kapasiteetti on tarpeeksi suuri ja huomioitava että merivedessä saattaa esiintyä myrkyllistä sinilevää. On varmistettava, että talousvettä on saatavilla tarpeeksi. Veden laatua tulee tutkia ja sen tulee täyttää talousvesiasetuksessa 1352/2015 tai 401/2001 määritetyt laatuvaatimukset ja -suositukset, riippuen käytettävän veden määrästä.

Merkitään tiedoksi. Vesitaloutta ja harmaaveden puhdistusta on selvitetty ja suunniteltu FCG:n toimesta. ELY-keskus on todennut, että suunniteltu kokonaisratkaisu on hyväksyttävä. Ks. myös vastineet L 1.4 ja L 4.4.

L 6.4

Kaavaehdotuksen mukaan talousveden saatavuutta hoidetaan puhdistamalla merivettä osmoosilaitoksen avulla, kun taas FCG:n raportissa puhutaan sekä kaivosta että merivedestä. Tämä tulisi selventää kaavassa. Kaavasta ei ilmene, missä kaivo ja meriveden ottopaikka sijaitsevat. Paikat voitaisiin merkitä karttaan.

Kaivorakennelma ja osmoosipuhdistamo on sijoitettu olemassa olevaan tekniseen rakennukseen saaren kaakkoispuolella.

L7 Raaseporin Luonto ry**L 7.1**

Raaseporin Luonnon saamien tietojen mukaan Fjärdskärille olisi yleiskaavassa sovellettujen rakennussääntöjen mukaan myönnetty koon perusteella yksi rakennusoikeus. Olemassa olevien rakennusten vuoksi saarelle myönnettiin kuitenkin kaavassa kaksi rakennusoikeutta, eli kaavassa yleisesti sovellettu rakennusoikeusnormi on kaksinkertaistettu. Kyseessä olevassa rantakaavaehdotuksessa saarella jo toteutettua rakennusoikeutta on edelleen kaksinkertaistettu ehdotettuun 690 m²:iin.

Ks. vastine L 1.1

L 7.2

Raaseporin Luonnon käsityksen mukaan rakennusoikeutta koskevissa keskusteluissa yleiskaavassa osoitettua rakennusoikeutta on verrattu Kuggnäsholmenin ja Stornäsholmenin saariin yleiskaavassa osoitettuihin samoihin merkintöihin. On kuitenkin huomautettava, että rakennusoikeutta on siirretty näihin saariin muilta rakentamatta jääneiltä alueilta, ja siksi vertauksessa on otettava huomioon, että myöhemmin mainitun alueen rakennusoikeus on muodostettu yli 20 hehtaarin maapinta-alaan perustuen. Fjärdskärille ehdotettu rakennusoikeus on myös ehdotettu jaettavaksi suuremmalle määrälle rakennuksia, mikä lisää ennestään 3,3 hehtaarin saareen kohdistuvaa painetta.

Ks. vastine L 1.1, L 1.2 ja L 1.3.

L 7.3

Raaseporin Luonnon mukaan ehdotettu rakennusoikeus on kohtuuttoman suuri. Se on ristiriidassa maanomistajien yhdenmukaisen kohtelun sekä yleiskaavan periaatteiden kanssa. Jos rakennusoikeus myönnetään, se tulee todennäköisesti johtamaan ennakkotapaukseen, joka on ristiriidassa laaditun ja vahvistetun yleiskaavan kanssa.

Ks. vastine L 1.1, L 1.2, L 1.3, L 1.4 ja L 5.6.

L 7.4

Fjärdskär sisältyy Suomen ympäristökeskuksen punaiseksi luokittelemaan (huonoin vedenlaatu) rannikkovesialueeseen. Tämä tarkoittaa, että vedenpuhdistus tulisi suorittaa tiukimpien vaatimusten mukaisesti. Viemärinhoito on vaativaa, koska saari on korkea, kalliainen ja pieni. Tämä tosiasia vahvistuu suunnitellun suuren kävijämäärän ja varustustason vuoksi.

Ks. vastine L 1.3 ja L 4.4.

L 7.5

Raaseporin Luonnon mukaan ranta-asetmakaavan hyväksyminen tällä tehokkuustasolla mahdollistaa uuden kokonaistehokkuustason saaristossa, mikä on ristiriidassa kunnan ja valtion valtuutettujen ja virkamiesten hyväksymien tavoitteiden kanssa yleiskaavan vahvistamisen yhteydessä.

Ks. vastine L 1.2 ja L 1.3.

L 7.6

Raaseporin Luonto ry vastustaa ehdotetun Fjärdskärin ranta-asetmakaavan hyväksymistä, koska yhdistys pitää sen tehokkuustasoa liian suurena. Yhdistyksen mukaan reilun 3 hehtaarin saarelle tulisi myöntää rakennusoikeutta sovelletun saaristoyleiskaavan tämän kokoisia saaria koskevien rakennusoikeusmääräysten mukaisesti.

Merkitään tiedoksi.

FJÄRDSKÄRIN RANTA-ASEMAKAAVA KAAVAEHDOTUKSEN (30.1.2019) YKSITTÄISET MUISTUTUKSET

M 1,

M 1.1

Toiminnan tulee sopeutua ympäristöön, eikä niin, että ympäristön luonto ja asukkaat joutuvat pyrkimään sopeutumaan yritystoimintaan mahdollisine lieveilmiöineen.

Ranta-asemakaava perustuu yleiskaavaa tarkempiin selvityksiin ja tarkempaan vaikutusten arviointiin, ja suunnitellun toiminnan laajuus mm. rakennusoikeuksineen, rakennustapoineen ja alueidenkäyttöinen sopeutetaan ympäristöön tarkemmilla kaavamääräyksillä. Muokatussa kaavaehdotuksessa on kokonaisrakennusoikeutta laskettu. Päärakennuksen ja saunarakennuksen sijaintia on tarkennettu siten, että suurempi osa saaresta varataan pelkästään pienimuotoisille majoitusrakennuksille. Sekä päärakennus että saunarakennus sijoitetaan saaren osalle, jolla rakentamista esiintyy jo ennestään, mm. päärakennus sijoitetaan nykyisen loma-asuinrakennuksen paikalle. Lisäksi rakentamisen etäisyyttä rannasta on tarkistettu ja lisätty, rantamaiseman säilymiseen vaikuttavia määräyksiä tarkennettu ym. Katso myös vastineet 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 ja L 6.3.

M 1.2

Kaavasunnitelmassa on elementtejä, jotka ovat joko sisäisesti ristiriitaisia, eivät vastaa todellisuutta tai jotka esitetään mielestäni harhaanjohtavasti, sekä vaarantavat suunnitelman yhtensovittamisen ympäristöönsä. Jo vuonna 2017 toteutettiin laajamittaisia ympäristöön näkyviä muutostöitä, esim. kaksi isoa hiekkakenttää, toinen lounaiskulmaan, toinen etelärantaan, terassi- ja porrasrakennelmia jyrkälle länteen viettävälle kalliorinteelle, sekä viimeistään keväällä 2018 on rakennettu iso saunarakennus. Liiketoiminnan harjoittaminen on myös aloitettu jo kesän 2018 aikana. Dokumenteista ei selviä, oliko näihin töihin ja toimintaan hankittu niihin mahdollisesti vaadittavat luvat.

Kaava ohjaa tulevaa rakentamista. Rakennelmien ja rakennusten muutostöiden lupamenettely hoidetaan erillisen prosessin yhteydessä, joka ei liity kaavoitukseen.

M 1.3

En näe, että suunnitelman laajuinen lisärakentaminen olisi toteutettavissa ilman vielä suurempaa ulkosaariston kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen heikentämistä. Suunniteltu rakentaminen polkuihin vaatii puuston laajamittaista poistoa ja aiheuttaa siten saaren olemukseen merkittävän muutoksen.

Ilmoitettu rakennusoikeus on sopeutettu ja sijoitettu suunnitellun toiminnan tarpeiden mukaan sekä suhteessa saaren kokoon ja rantojen kasvillisuuteen. Suurin osa ilmoitetusta rakennusoikeudesta koostuu pienimuotoisesta rakentamisesta, jolla on vain pieniä vaikutuksia luontoon ja maisemaan. Alueella on asetettu MRL 128§ mukainen toimenpiderajoitus ja rantamaiseman säilyttämisestä on määräyksiin määritelty. Muokatussa kaavaehdotuksessa on kokonaisrakennusoikeus vähennetty ja rakentamisen etäisyys rannasta on kasvatettu. Kaavassa on tehty myös muita toimenpiteitä, jotka parantavat suunnitelmassa annetun rakennusoikeuden sopeuttamista maisemaan. Katso mm. myös vastineet L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.1, L 5.4 ja L 5.6.

M 1.4

Vaikutukset luontoon, linnustoon ja Natura-alueverkostoon kuuluvaan luonnonsuojelualueeseen. Toisin kuin kaava-alueen muutosehdotuksessa todetaan, alueen välittömässä läheisyydessä Skataholmien eteläpuolella on kaksi merkittävää lintujen pesimäluotoa, toinen niistä kaavaehdotuksen kuvan

(sivu 18/21) mukaisen lähivaikutusalueen sisäpuolella. Saaren virkistysmahdollisuusmainoksissa kerrotaan muun ohella melontaretkistä, joita on säännöllisesti toteutettu jo kesän 2018 aikana. On varsin todennäköistä, että ne tulevat jatkossakin usein suuntautumaan juuri siihen suuntaan, koska se on usein melko suojainen tuulelta ja aallokolta. Etelään suuntautuva retkeily on osittain rajoitettua luonnonsuojelusäädösten takia.

Kaavan vaikutusarviointiosaa on ensimmäisen nähtävillä olon jälkeen täydennetty mm. seuraavasti: vaikutukset linnustoon ja uhanalaisen (VU) haahkan pesintään saarella, vaikutukset Natura-alueeseen, vaikutukset maisemaan, uuden vesihuoltoratkaisun vaikutukset. Lisäksi on virkistyskäytön vaikutusta ja toiminnan kuvausta tarkennettu. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on vielä täydennetty arviointia vaikutuksista linnustoon ja Natura-arvioinnin tarveharkinta. Skataholmsgrundet sijaitsee Fjärdskäristä n. 900 m länteen. Perustuen Natura 2000-tarveharkinnassa esitettyihin johtopäätöksiin voidaan todeta, että kaavalla ei myöskään ole vaikutuksia Skataholmsgrundetin olosuhteisiin. Majoitustoiminnan (RM) oheistoiminta on ammattimaisesti ohjattua, jolloin esim. veneily- ja melontaretket voidaan ohjata muualle kuin Natura-alueille, minkä johdosta toiminta ei aiheuta vaikutuksia Natura-alueille. Katso mm. vastineet L 1.4, L 4.1, L 4.2 ja L 4.5.

M 1.5

Jätevesien käsittely. Muistutuksen antaja viittaa Wassis-nimiseen yhtiöön ja tuo esille mm. vesikäymälöiden käytön ongelmallisuuden.

Jätevesien käsittely on selvittänyt ja suunnitellut FCG. FCG:n selvityksessä esitetään ratkaisuksi maasuodattoma. Vesikäymälöiden käyttöä ei sallita. Selvityksessä todetaan, että lähtevälle puhdistetulle vedelle arvioidut kokonaisfosforin ja kokonaistypen pitoisuudet ovat samaa tasoa kuin ympäröivän merialueen vedessä, joten niiden osalta ei aiheudu mainittavia ympäristövaikutuksia. Luonnonvesissä biologisen hapenkulutuksen BHK7 pitoisuus on yleensä alle 2 mg/l, joten lähtevän veden pitoisuus on vähän merivettä korkeampi. Pitoisuusero on kuitenkin vähäinen, lähtevän veden virtaus on erittäin pieni, ja merivesi vaihtuu alueella hyvin, joten lähtevä vesi laimenee nopeasti, eikä mainittavia vaikutuksia aiheudu tältäkkään osin. ELY-keskus on työkokouksessa todennut, että kaavan vesihuoltosuunnitelmaan voidaan olla tyytyväisiä. Katso myös vastineet L 1.4, L 4.4, L 5.16 ja L 6.3.

M 1.6

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Vaikka maankäytöllisistä syistä voi poikkeustilanteissa olla perusteltua, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteesta poiketaan, tulee tällaisen poikkeamisen pysyä kohtuullisena. Tämä periaate ei tässä kaavaehdotuksessa toteudu. Ehdotettu rakennusmäärä, yhteensä 26 rakennusta sijoitettuna 3,36 ha suuruiselle saarelle poikkeaa erittäin merkittävästi siitä, mitä osayleiskaavan mukaan voi rakentaa.

Työstetyssä kaavaehdotuksessa rakennusten mahdollinen maksimimäärä on 15. Alle 15 m² kokoisten teknisten tilojen lukumäärä on rajoitettu 4:ään. Katso vastineet L 1.3 ja L 1.4.

M 2,

M 2.1

Muistuttaja katsoo, että kaavaehdotus on yleiskaavan hengen vastainen. Alueen voimassa oleva yleiskaava perustuu pienimuotoiseen rakentamiseen suurilla saarilla, joita koskevat tarkat rakentamissäännöt meren ja veneväylien lähellä. Yli 80 m²:n rakennusten rakentaminen sekä niiden sijoittaminen 40 metriä lähemmäksi rantaa on ollut poikkeuksetta kiellettyä. Vain saunarakennus on voitu rakentaa lähemmäksi rantaa (ja tällöin vähintään 20 m rantaviivasta).

Yleiskaavassa ilmoitettu yleinen etäisyys koskee yleiskaavatasoa sekä rakennusluvan myöntämistä suoraan yleiskaavaan perustuen (MRL 72 §). Tämä toimintatapa toimii yleiskaavatasolla yleisesti ottaen hyvin. Tarkemmassa ranta-asemakaavassa maisemavaikutuksia on arvioitu yleiskaavaa tarkemmalla tasolla. Ranta-asemakaavassa rakentamisen laajuutta on sopeutettu maisemaan esimerkiksi etäisyyttä, rakentamisen sijoittelua, kokoa, värytystä, materiaalivalintoja ja rantamaiseman ja -kasvillisuuden säilyttämistä koskevilla kaavamääräyksillä. Ks. myös vastineet L 1.3, L 1.4, L 4.3, L 5.1, L 5.4, L 5.9 ja L 5.10.

M 2.2

Yleiskaavan hengen ja tehokkuusluvun mukaan Fjärdsjärillä tulisi olla vain 1 rakennuslupa, mutta kaksi aloitettua rakennuslupaa säilytettiin poikkeusmenettelyllä. Tästä syystä jo voimassa oleva rakennuslupa on selvästi ylimitoitettu yleiskaavan näkökulmasta.

Yleiskaava on saanut lainvoiman, ja yleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu kaksi rakennusoikeutta. Ks. myös vastineet L 1.1, L 1.2, L 5.1 ja L 5.2.

M 2.3

Nyt näyttäisi siltä, kuin sama taho puoltaisi ja johtaisi hanketta, joka on suurilta ja periaatteellisilta osin yleiskaavan ja voimassa olevien käytännön vastainen. Kaavaehdotus on niin laaja ja suurimittainen, ettei sitä ole mahdollista toteuttaa ilman erittäin suuria ja pysyviä vaikutuksia.

Ranta-asemakaavan yhteydessä vaikutuksia on arvioitu MRA 1 §:n mukaisesti. Ks. myös vastineet L 1.3, L 1.4, L 3.3, L 3.3, L 4.2, L 4.3 ja L 5.6.

M 2.4

Kunnan kustantaman ”yleiskaavatasollisen tarkastelun” varsin epäselvän loppupäätöksen mukaan Fjärdsjär on lähes ainoa paikka alueella, joka voitaisiin kaavoittaa RM-alueeksi. Tämä on erittäin epäloogista ja loukkaa alueen muiden maanomistajien oikeuksia.

Analyysi on tehty yleiskaavatasolla ja MRL 39 §:n sisältövaatimusten mukaan. Analyysin tavoitteena on tunnistaa majoitus- ja matkailutoiminnan harjoittamisen kannalta keskeiset kriteerit maakuntakaavan vz-2-vyöhykkeellä. Fjärdsjärin sijainti on suotuisa suhteessa mantereella sijaitseviin tukipisteisiin, ja saari liittyy Halstön ja Strömsön ranta-asemakaavojen muodostamaan maantieteelliseen ja logistiseen kokonaisuuteen. Ks. myös vastineet L 1.3, L 1,4 ja 5.2.

M 2.5

Toiminnan kuvaus on erittäin suuressa roolissa tämän kaavoitusehdotuksen argumentoinnissa. Itse asiassa sen merkitys tulisi olla pienempi. Toiminnot tulevat ja menevät, ja ne saattavat muuttaa muotoaan, kanootit saattavat vaihtua vesiskoottareihin ja myös omistajanvaihdokset ovat mahdollisia ja todennäköisiä. Mitä tapahtuu 10 tai 15 vuoden kuluttua, ja miten aluetta käytetään silloin? Tarvitaan paljon enemmän pitkäjänteistä ajattelua, koska kaavoitus on sekä pysyvää että ehdotonta.

Ranta-asemakaavoitusta on haettu alueen maanomistajien toimesta. Suunniteltu toiminta on sidottu merkintään RM – matkailua palveleva alue, mikä tarkoittaa, että tavanomainen loma-asuminen ei ole mahdollista. Ks. myös vastineet L 1.3, L 1.4, L 5.2 ja L 5.3.

M 2.6

Byrokration johtamassa maassamme majoitustoimintaa koskevat monet lain ja määräykset. Näitä kunnan edellytetään valvovan. On majoitusta, turvallisuutta, paloturvaa, ruuanlaittoa, ruoan käsitteilyyn ja säilytykseen tarkoitettuja tiloja, alkoholin tarjoilua, maksavien asiakkaiden kuljettamista

veneellä, ulkomaisten yöpyjien rekisteröintiä ja raportointia poliisille ja jopa saavutettavuutta ja liikuntarajoitteisille soveltuvia tiloja koskevia lakeja.

Majoitus- ja matkailupalveluiden ohjausta koskevia lakeja tulee noudattaa (turvallisuus, paloturvallisuus jne.), samoin kuin rakentamista ohjaavaa lainsäädäntöä, eivätkä ne ole kaavoittajan määriteltävissä. Asianosaisten tulee noudattaa yleistä lainsäädäntöä kaikilla toiminnan osa-alueilla.

M 2.7

Saarella ennestään suoritettavat toimenpiteet. Kiinteistöä kaavoitetaan ja sitä tulisi siksi oikeuskäytännön mukaan koskea toimenpidekielto. Tässä tapauksessa kiinteistölle on tehty merkittäviä ja laajoja muutoksia ja valmistelutöitä, myös alueille, joille kaavassa on määrätty toimenpide- ja rakentamiskiello. Nykyinen maisemallisesti hallitseva hiekkaranta, joka on muotoiltu ja ruopattu kaivinkoneella, on rakennettu suureksi. Ranta on todellisuudessa kaksinkertainen verrattuna kaavaselostuksessa esitettyyn karttaan. Etelärannan suojakasvillisuutta on poistettu, teitä on rakennettu ja saarelle on jopa perustettu helikopterin laskupaikka! Tämä sijaitsee suunnitellun SL-alueen välittömässä läheisyydessä ja vain 500 metrin etäisyydellä Natura-alueesta. Alueelle on perustettu iso ja näkyvä osmoosilaitos ja vähintään kaksi rakennelmaa, joissa on tulipesä.

Kaava ohjaa tulevaa rakentamista. Rakennelmien ja rakennusten muutostöiden lupamenettely hoidetaan erillisen prosessin yhteydessä, joka ei liity kaavoitukseen. Pohjakarttaa on päivitetty RM-korttelialueen ja laiturirakennelmien osalta. Tarkistettuun kaavaehdotukseen merkitään olemassa oleva laiturisaaren eteläpuolelle. Kaava-alueella ei ole helikopterin laskupaikkaa. Alueen nykyinen maanomistaja ei ole tehnyt ruoppauksia. Osmoosilaitoksen koko on 7,5 m², ja se sijaitsee asemakaavassa osoitetun rakennusalan rajoissa. Ks. myös vastineet L 5.17, L 5.21.

M 2.8

Muistutuksissaan sekä Raaseporin ympäristötarkastus, ELY-keskus, kaavoituslautakunta ja useat muut osalliset ovat ottaneet selvästi kantaa siihen, että kaava on ylimitoitettu ja ettei se täytä yleiskaavan vaatimuksia, ettei se kohtele maanomistajia tasavertaisesti ja että se on ristiriidassa sekä luontoarvojen, ympäristön ja maiseman vaalimisen kanssa.

Tarkemman ranta-asetmakaavan kautta maisemavaikutuksia on arvioitu yleiskaavaa tarkemmalla tasolla. Ranta-asetmakaavassa rakentamisen laajuutta on sopeutettu maisemaan tarkempien esimerkiksi etäisyyttä, rakentamisen sijoittelua, kokoa, väritystä, materiaalivalintoja ja rantamaiseman ja -kasvillisuuden säilyttämistä koskevilla kaavamääräyksillä. Ks. myös vastineet L 1.3, L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.2, L 5.4 ja L 5.6.

M 2.9

Kunnan useissa kuulluilta viranomaisilta saaduissa asiakirjoissa paikkaa luonnehditaan pieneksi ja korkeaksi kalliosaareksi, jossa on hyvin ohut maakerros. Nämä tekijät tarkoittavat, että rakentamista vaikeuttavia olosuhteita on paljon. Viemärivereden kuvailtu käsittelymenetelmä tuskin toimii, kun kallioperä on niin lähellä maanpintaa. Käytännössä tämä tarkoittaa, että viemäriverettä valuu mereen. Mainittuja viemärikaivoja ei todennäköisesti voida kaivaa maahan, kun maata tuskin edes on olemassa.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden sijoittelua (päärakennus, saunarakennus, majoitusrakennukset) on tarkistettu suhteessa topografiaan ja vallitseviin maaolosuhteisiin siten, että maisemaan kohdistuvia vaikutuksia voidaan vähentää. Jatkosuunnittelun aikana on tehty vesitaloutta koskeva selvitys (FCG 2018). ELY-keskus on työneuvottelussa todennut, että suunnitelman vesitalousratkaisuun voidaan olla tyytyväisiä. Kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä on päivitetty selvityksen suositusten mukaan. Ks. myös vastineet L 1.4, L 4.4, L 5.16 ja L 6.3.

M 2.10

Muistuttaja katsoo, että rakennusten ja rakennelmien pystyttäminen alueen olemassa olevien rakennusten lisäksi olisi hyvin vaikeaa. Saarta kutsutaan myös nimeltä Fjällskär, ja se on yksi alueen korkeimmista pienistä saarista. Saaren topografia muodostaa suurimman esteen sille, että rakentaminen voitaisiin sopeuttaa ympäristöön kaavan osoittamalla tavalla. Rakentaminen rinteisiin tulisi johtamaan korkeisiin terasseihin ja pitkiin portaisiin.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden sijoittelua (päärakennus, saunarakennus, majoitusrakennukset) on tarkistettu suhteessa topografiaan ja vallitseviin maaolosuhteisiin siten, että maisemaan kohdistuvia vaikutuksia voidaan vähentää. Kaavamääräyksiä on päivitetty mm. ELY-keskuksen ja maakuntamuseon lausuntojen mukaan. Majoitusrakennusten etäisyyttä rantaan on kaavassa lisätty 25 metriin rakennuslautakunnan lausunnon mukaisesti. Tämän tarkoituksena on ollut siirtää rakentaminen kauemmaksi rinteiden jyrkimmiltä osilta. Ks. myös vastineet L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.3, L 4.4, L 5.8, L 5.9 ja L 5.10 sekä kaavaselostuksen periaateleikkaukset.

M 2.11

Rakentamisen vaikutus kasvillisuuteen. Muistuttajan mukaan kaavan toteuttaminen edes rajoitetussa laajuudessa aiheuttaisi selvän riskin lähes koko suojaavan metsän katoamiselle. Metsää täytyy raivata rakennusten, terassien ja portaiden ympäristöstä, ja tämän lisäksi metsän raivaus on tarpeen myös alueen infran, ”viemärivereden imeytysalueita” ja teiden mahdollistamiseksi. Muistuttajan mukaan rakentaminen tulee edellyttämään laajoja räjäytystöitä. Saarelle rakennettaisiin suuri määrä taloja, joista yksi on suurin koko alueella. Talo tulisi seisomaan korkeilla pilareilla, ja sen ympärille tulisi portaita, teitä ja terasseja.

Kaavamääräysten mukaan rantojen kasvillisuus ja saaren metsä eivät tule muuttumaan olennaisesti. Ranta-asemakaavassa kaava-alueelle on määrätty toimenpiderajoitus MRL 128 §:n mukaan. Rannat on pääasiassa merkitty osa-alueiksi, joilla alueen puustoa ja rantakasvillisuutta ei saa olennaisesti muuttaa. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on vähennetty ja majoitusmökkien etäisyyttä rannasta on lisätty. Tämä sijoittaa rakentamisen kauemmaksi rinteiden jyrkimmiltä osilta. Päärakennus ja saunarakennus osoitetaan omille osa-alueilleen ja keskitetään saaren eniten rakennettuun osaan. Päärakennuksen uuden sijoituksen kautta vältetään myös jyrkkiä ja korkeita terasseja sekä räjäytystöitä. Ks. myös vastineet L 1.4, L 3.2, L 3.3, 4.3, L 5.6, L 5.8, L 5.9 ja L 5.10. Ks. myös kaavaselostuksen periaateleikkaukset.

M 2.12

Muistuttaja kyseenalaistaa toiminnan taloudellisia vaikutuksia alueella ja kunnassa ja vaatii selventäviä perusteluja ja analyysjä. On laadittava varteenotettava analyysi kunnan saamista tuloista, ja sitä on verrattava luontoa koskeviin uhrauksiin sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun loukkaamiseen, joihin kaava johtaisi. Kunnan suuresti arvostaman PR-arvon analyysiä tulee tarkentaa.

Merkitään tiedoksi. Taloudellisten vaikutusten tarkempi arviointi ei ole kaavoituskysymys. Vaikutusten arvioinnissa otetaan kantaa Fjärdsjärin majoitus- ja matkailuelinkeinotoiminnan (RM) soveltavuuteen, kaavan määräysten mukaan toteutettuna. Taloudellisen hyödyn kuvaus perustuu sekä kyseisenlaiseen toimintaan yleensä sekä juuri tähän suunniteltuun toimintaan.

M 2.13

Tarvittaisiin paljon selvempi kuvaus rakennusten määrästä, koosta, ulkonäöstä ja sijainnista. Kuvauksessa ei tulisi sallia epämääräisiä lupia palveluiden ja varistorakennusten ”tarvittaville määrille”.

Kaavaselostuksessa kaavassa sallittujen rakennusten toteuttamisen eri vaihtoehdot esitetään erillaisissa taulukoissa. Rakennusten määrä voi olla korkeintaan 15, joista korkeintaan 12 on majoitusmökkejä. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa 15 m²:n palvelu- ja varistorakennukset rajoitetaan korkeintaan neljään. Ks. myös vastine L 1.4 ja 5.12.

M 2.14

Paikka ei sovellu rakentamiselle ja siksi vaaditaan konkreettisempia suunnitelmia ja havainnekuvia rakentamisesta, mieluiten yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa, jotta kaupunginhallitus saa selvän kuvan mahdollisen päätöksen vaikutuksista.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on vähennetty, majoitusmökkien etäisyyttä rannasta on lisätty ja päärakennuksen ja saunarakennuksen sijainti osoitetaan omille osa-alueilleen jne. Rakennusten sijoittelua maastoon ja topografiaan esitetään kaavaselostuksessa mm. periaateleikkausten avulla. Kaavoittaja ja rakennusvalvonnan edustaja ovat yhdessä käyneet Fjärdskärillä 29.3.2019 keskustelemassa sekä kaavan kehittämistä että nykyisistä tehdyistä toimenpiteistä. Ks. myös vastineet L 1.4, L 5.6, L 5.9, L 5.10 ja 5.12.

M 2.15

Katot, portaat ja terassit tulee kuvata yksityiskohtaisesti.

Kattojen, portaiden ja terassien toteutuksesta määrätään rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Kaava ja sen määräykset ohjaavat rakentamista, ja sen lisäksi noudatetaan kunnan rakennussääntöä. Ks. myös vastineet L 5.8 ja L 5.10.

M 2.16

Jos tarkoituksena on räjäyttää rakennuksia ja rakennelmia kallioon, tämä tulisi kuvata jo suunnittelu- vaiheessa.

Kaavaehdotus ei edellytä rakennusten ja rakennelmien vaatimia räjäytystöitä.

M 2.17

Erittäin suuri ja näkyvä alue on varattu satamaa varten. Myös tämä vaatisi tarkempaa kuvausta sekä havainnekuvia. Onko maanomistajan tarkoituksena rakentaa ponttoonilaituri vai onko kyseessä suurempi satamalaitos? Tarkoituksenmukainen satama, joka kestää myrskyt ja aallokot kaakosta suojaamattomalta lahdelta, vaatii merkittäviä rakennelmia sekä merenpohjaan, luontoon ja maisemaan kohdistuvia toimenpiteitä.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa laiturin aluetta (LV) on pienennetty. Lisäksi nykyinen ponttoonilaituri saaren lounaispuolella on osoitettu LV-osa-aluemerkinnällä. Nykyinen laituri voidaan tarvittaessa käyttää riippuen pohjoispuolella vallitsevista sääolosuhteista.

M 2.18

Suunniteltu kuorma-autolle tarkoitettu tieyhteys rannasta viemärikaivoille tulee kuvata ja näkyä kaavaehdotuksessa.

Harmaaveden käsittelyä on selvitetty ja suunniteltu FCG:n toimesta (2018). Kaavassa ehdotetun maasuodattamon liete-kaivo tyhjennetään proomulta rannassa. Ks. myös vastineet L 1.4, L 4.4 ja L 6.3.

M 2.19

Kaikkien laadittujen piirrosten tulee olla täysin uskottavia, ja ne tulee olla myös mahdollisia toteuttaa käytännössä eikä perustua best case -skenaarioon.

Kaavaselostuksessa esitetään eri vaihtoehtoja kaavan toteuttamiselle kaavan määräysten mukaisesti. Piirrosmateriaali ei ole oikeusvaikutteinen.

M 2. 20

Kaavoittajan liikeidea kuulostaa ensin mielenkiintoiselta, mutta onko se realistinen kaikilta osiltaan sekä pitkällä tähtäimellä? Maanomistaja on ollut tietoinen rakentamiseen liittyvistä rajoituksista Fjärdsjärillä. Onko uskottavaa, että maksavat luksusturistit haluavat viettää viikon äärimmilleen täyteen rakennetussa ympäristössä, jossa ei ole tuulen- tai sääsuojaa, johon on suora näköyhteys väylältä ja jossa henkilökohtainen tila on erittäin rajallinen?

Merkitään tiedoksi. Asia ei kuulu kaavoitukseen.

M 2. 21

Jos tämä kaava hyväksytään, se tulee johtamaan pysyvään ennakkotapaukseen, joka todennäköisesti johtaa samantapaisiin yrityksiin laajempien rakennuslupien myöntämiseksi. Monet alueen maanomistajat haluavat rakentaa suurempia ja enemmän rakennuksia. Uudet tulkinnot, joissa todetaan, että varasto- ja palvelurakennuksia saa rakentaa "tarvittava määrä", leviävät nopeasti ja voivat helposti karata käsistä.

Ks. vastineet L 1.2, L 1.3, L 1.4 ja L 5.2.

M 3,

M 3.1

Katsoo, että kaavaehdotuksen mukaisella mökki- ja venesatamarakentamisella olisi toteutuessaan laajamittaisia ja pitkäaikaisia vaikutuksia. Vaikutuksia ei ole arvioitu riittävästi. Myöskään esitettyjä taloudellisia hyötyjä kunnan elinkeinoelämälle ei ole selvitetty yksityiskohtaisesti.

Kaavan vaikutusarviointiosaa on ensimmäisen nähtävillä olon jälkeen täydennetty mm. seuraavasti: vaikutukset linnustoon ja uhanalaisen (VU) haahkan pesintään saarella, vaikutukset Natura-alueeseen, vaikutukset maisemaan, uuden vesihuoltoratkaisun vaikutukset. Lisäksi on virkistyskäytön vaikutusta ja toiminnan kuvausta tarkennettu. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on vielä täydennetty arviointi vaikutuksista linnustoon ja Natura-arvioinnin tarveharkinta. Muokatussa kaavaehdotuksessa on tehty tarkennuksia, jotka koskevat mm. rakennusten etäisyyttä rantaan, venesataman kokoa, rakennusten sijainteja ja kaavassa annettua kokonaisrakennusoi-keutta. Taloudelliset hyödyt on arvioitu yleisellä tasolla kaavassa annetun käyttötarkoituksen (RM) mukaan. Katso mm. vastineet 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 ja L 5.10.

M 3.2

Ympäristölliset arvot. Ehdotettu rakentaminen olisi saaren kokoon ja luonnonominaisuuksiin (kallioinen, rinteinen maasto) nähden laajamittaista ja merkittävää. Rakentaminen, terassit ja portaat mukaan lukien, edellyttäisi puiden kaatamista yhteensä satojen neliömetrien alueelta. Tämä kuormittaisi saaren luontoa ja maaperää.

Alueella on mm. asetettu MRL 128§ mukainen toimenpiderajoitus ja rantamaiseman säilyttämisestä on määräyksiin määritely. Kaavamääräysten mukaan rantojen kasvillisuutta ja saaren puus- toa ei saa muuttaa merkittävästi. Muokatussa kaavaehdotuksessa on tehty tarkennuksia, jotka

parantavat rakentamisen vaikutukset maisemaan suhteessa nähtävillä olleen kaavaratkaisuun. Katso vastineet L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.1, L 4.2, L 4.3 ja L 4.5.

M 3.3

Luonnonsuojelulliset tavoitteet. Saarella toteutettavan matkailu- ja venesatamatoiminnan (10-40 henkilöä) vaikutukset muun muassa maaperään, veteen, kasvillisuuteen, eliöihin ja luonnon monimuotoisuuteen on jätetty arvioimatta tai on arvioitu turhan yleisluontoisesti. Muun muassa ehdotettu jätevesien käsittelyratkaisu ei vakuuta minua.

Laadittu luontoselvitys vaikutusarvioineen on lausunnoissa katsottu riittäväksi. Vaikutusarviointia on täydennetty sekä luonnos- että ensimmäisen ehdotusvaiheen jälkeen. ELY-keskus on työkoouksessa todennut, että kaavan vesihuoltoselvitykseen ja suunnitelmaan voidaan olla tyytyväisiä. Katso edellä olevat vastineet sekä vastineet L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.1, L 4.2, L 4.3, L 4.4, L 4.5 ja L 6.3.

M 3.4

Natura. Saari sijaitsee Natura-alueen välittömässä läheisyydessä. Etäisyys suojeltuun vesialueeseen on runsaat 500 metriä. Alueen luonto on erityisen herkkää erityisesti lintujen pesimäaikaan. Tämä on todettu myös kansainvälisesti (Helcom ja Birdlife International). Ehdotuksen vaikutuksista Natura-alueeseen tulisi tehdä arvio. Arvioissa tulisi ottaa huomioon, että toiminta keskittyisi lintujen pesimäaikaan. Myös lähialueille suuntautuva retkeilytoiminta tulisi huomioida. On todennäköistä, että vierailijat mielellään pistäytyvät lähisaarissa, joista kuitenkin huomattava osa on lain nojalla rauhoitettuja luonnonsuojelualueita.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on vaikutusarviointia ja Natura-arvioinnin tarveharkinta täydennetty. Majoitustoiminnan (RM) oheistoiminta on ammattimaisesti ohjattua, jolloin esim. veneily- ja melontaretket voidaan ohjata muualle kuin Natura-alueille, minkä johdosta toiminta ei aiheuta vaikutuksia Natura-alueille. Katso vastineet L 1.4 ja L 4.2.

M 3.5

Rantayleiskaavan mukaan rakennukset pitää muotonsa ja sijoituksensa puolesta sovittaa olemassa oleviin rakennuksiin, maastoon ja kasvillisuuteen. Rakennukset pitää sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne olennaisesti muuta luonnonmaisemaa. Ehdotetun rakennusoikeuden mukaisia rakennuksia olisi saaren koon ja luonnominaisuuksien vuoksi lähes mahdotonta sijoittaa näiden periaatteiden mukaisesti. Erityisen vaikeaa ne olisi niiden suuren määrän vuoksi sijoittaa rakennusjärjestyksen mukaisiksi "kortteleiksi". Muiden lähisaarten rakennukset on totuttu kaavoitusten sanelemana nimenomaan maisemoimaan tarkoituksenmukaisella tavalla luontoon ja rakentamaan riittävän kauas rannasta

Ranta-asetuskaavalla ohjataan toiminnalle myönnetty rakennusoikeus sopimaan ympäristöön erikaltaisin määräyksin. Muokatussa kaavaehdotuksessa on kokonaisrakennusoikeus laskettu. Päärakennuksen ja saunarakennuksen sijaintia on tarkennettu siten, että niiden vaikutukset maisemaan kohdistetaan kohtiin, jotka ovat jo olleet saarella eniten rakennettuja. Lisäksi on rakentamisen etäisyydet rannasta tarkistettu ja kasvatettu, rantamaiseman säilyttämisen vaikuttavia määräyksiä on tarkennettu ym. Katso myös vastineet L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.5, L 5.6, L 5.9 ja L 5.10.

M 3.6

Rantayleiskaavan mukaan rakennuspaikan rantavyöhyke on säilytettävä mahdollisimman luonnonomukaisena. Saarella jo tehtyjen maastonmuutostöiden seurauksena erityisesti rantavyöhyke on muuttunut merkittävästi. Ehdotus vahvistaisi toteutuessaan kehitystä. Saari näkyy väylän merkivalosaarena pitkälle useaan eri suuntaan. Sen ulkoasu muuttuisi ratkaisevalla tavalla epäedukseen ja

heikentäisi lähialueen kauneusarvoja. Olisi tärkeää säilyttää Raaseporin itäisen saariston sekä Inkoo-Abborgrundet -väylän maisemalliset arvot.

Alueella on mm. asetettu MRL 128§ mukainen toimenpiderajoitus ja rantamaiseman säilyttämisestä on määräyksiin määritelty. Kaavamääräysten mukaan rantojen kasvillisuutta ja saaren puustoa ei saa muuttaa merkittävästi. Katso edellä olevat vastineet sekä vastineet L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.6, L 5.9 ja L 5.10.

M 3.7

Väyläturvallisuus. Veneily Fjärdsjärin ympäristössä vaatii ammattitaitoa erityisesti vesiliikenteen määrän sekä alusten koon ja nopeuden kasvaessa jatkuvasti. Vilkas veneliikenne väylien risteyskohdassa saattaa aiheuttaa vakavia vaaratilanteita esim. kanooteille niiden näkymättömyyden ja suhteellisen hitauden vuoksi. Kuvitellaanpa vain yli 40 solmua kulkevan huvialuksen kohtaamista oletettavasti kokemattoman kanoottiretkelijän kanssa tämän ylittäessä väylää.

Veneväylän läheisyys ja hyvä saavutettavuus mannermaalla olevista tukipisteistä antavat hyvät edellytykset toiminnan harjoittamiselle. Veneväylän läheisyys ei tuo turvallisuusriskejä, jos käytetään normaalia veneilytapaa, kuten saaristossa kuuluu. Toimintaan liittyvä mahdollinen veneily tai retkeily järjestetään ammattimaisesti, kyseiseen tarkoitukseen soveltuvia veneenkuljettajia ja oppaita käyttäen. Toiminta saarella ei saa vaikeuttaa siellä olevan apuloiston toimintaa.

M 3.8

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Ehdotettu rakennusneliömäärä poikkeaa merkittävästi siitä, mitä saarella oli, kun kaavaehdotuksen laatija osti sen ja mitä paikalliset maanomistajat ovat saaneet rakentaa (rantayleiskaavan mukaan rakennuspaikkaa kohden enintään 80 m²:n loma-asunto, enintään 30 m²:n saunarakennus, enintään 30 m² talusrakennus ja enintään 30 m² vierasmaja). Fjärdsjärin saarella on kaksi rakennuspaikkaa. Näin suurelle poikkeamiselle kaavamääräyksistä ei voi olla maankäytöllisiä syitä. Lisäksi näin suuri määrä rakennuksia on vaikeaa maisemoida luontoon ja sijoittaa riittävälle etäisyydelle rannasta vastaavalla tavalla kuin mitä paikallisilta maanomistajilta on edellytetty yleiskaavan nojalla.

Kaavassa esitetty rakennusoikeuden mitoitus on esitetty tarkemmalla tasolla kuin rantayleiskaavassa. Katso vastineet L 1.1, L 1.2, L 1.3, L 5.1, L 5.2, L 5.4, L 5.6, L 5.9 ja L 5.10.

M 3.9

Jokamiehenoikeus. Jos Fjärdsjärin saari rakennetaan niin täyteen kuin mitä suunnitelmassa esitetään, poistetaan käytännössä muilta kuin saaren omistajilta ja vierailta jokamiehenoikeudet. Koska saari ei ole suunniteltuun vierailijamäärään nähden kovin suuri, luksuslomailulle vastinetta hakevat vierailijat todennäköisesti levittäytyvät saaren lähiympäristöön. Vierailijoiden perusteellinen informointi jokamiehenoikeuksien rajoituksista, mukaan lukien piha-alueiden kunnioittaminen, sekä luonnonsuojelualueiden erityisasemasta on ensiarvoisen tärkeää.

Voimassa olevassa yleiskaavassa Fjärdsjär on kokonaan merkitty RA-3 merkinnällä kahdella rakennuspaikalla. Tästä syystä oleskelu saarella jokamiehenoikeuden turvin on rajallista. Kaavan jatkotyöstöstä on saaren eteläisin kärki jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja merkitty lähivirkistysalueeksi VL. Tämä parantaa virkistykseen mahdollisuuksia saarella suhteessa nykytilanteeseen.

M 4,

M 4.1

Jätevesien käsittely ja saaren maasto. Muistutuksen antaja epäilee, että saari ja sen ympäristö pysyisi kärsimättä kestävästi toiminnasta aiheutuva vuorokautinen rasite. Niin saaren maaston kuin harmaiden vesienkin osalta. FCG:n tutkimuksessa todetaan kohdassa '6. Vaikutustensarvio', että maasuodattamon rakenteesta johtuen käsiteltyjen jätevesien purku maastoon aiheuttaa lievän pistekuorman vesistöön. Muistutuksen antajan mielestä on todennäköistä, että harmaat jätevedet valuisivat osin riittämättömästi käsiteltyinä suoraan mereen sitä rehevöittämään.

Jätevesien käsittely on selvittänyt ja suunnitellut FCG. FCG:n selvityksessä esitetään ratkaisuksi rakennettua maasuodattamaa, vesikäymälöiden käyttöä ei sallita. Maasuodattamon paikalla on maaperän syvyyttä kairattu syksyllä 2018. Suunnittelun aikana on toiminnan kuvaus täydennetty ja käyttäjämäärän suuruusluokka (20-30) tarkennettu. ELY-keskus on työkokouksissa todennut, että esitettyyn ratkaisuun voidaan olla tyytyväisiä. FCG:n selvityksessä todetaan, että lähtevälle puhdistetulle vedelle arvioidut kokonaisfosforin ja kokonaistypen pitoisuudet ovat samaa tasoa kuin ympäröivän merialueen vedessä, joten niiden osalta ei aiheudu mainittavia ympäristövaikutuksia. Luonnonvesissä biologisen hapenkulutuksen BHK7 pitoisuus on yleensä alle 2 mg/l, joten lähtevän veden pitoisuus on vähän merivettä korkeampi. Pitoisuusero on kuitenkin vähäinen, lähtevän veden virtaus on erittäin pieni, ja merivesi vaihtuu alueella hyvin, joten lähtevä vesi laimeenee nopeasti, eikä mainittavia vaikutuksia aiheudu tähtäkään osin. Katso myös vastineet L 1.4, L 4.4, L 5.16, ja L 6.3.

M 4.2

Rakennusoikeuden ylityttaminen. Huomioitaessa voimassa olevan kaavan mahdollistama rakennusoikeus ko saarelle, yhteensä jopa 340 m², on nyt haettu 690 m² edelleen huikean ylityttetty. Varsinkin kun rakennuskanta muodostuisi lukuisista n. 20 m² 'parakeista'.

Ilmoitettu rakennusoikeus on sopeutettu ja sijoitettu suunnitellun toiminnan tarpeiden mukaan sekä suhteessa saaren kokoon ja rantojen kasvillisuuteen. Työstetyssä kaavaehdotuksessa on toiminnalle annettu rakennusoikeus pienenetty ja rakentamista koskevia määräyksiä on tarkennettu. Katso vastineet L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.3, L 5.1, L 5.3, L 5.4 ja L 5.6.

M 4.3

Uudelleen muotoillussa ranta-asetemakaavaluonnoksessa nuo majoituskuutiot on sijoitettu hieman kauemmaksi rannasta, kuin edellisessä luonnoksessa, mutta edelleenkin niiden silhuetit tulevat selvästi loistamaan merelle joka suunnasta.

Alueella on mm. asetettu MRL 128§ mukainen toimenpiderajoitus ja rantamaiseman säilyttämisestä on määräyksiä määrätty. Kaavamääräysten mukaan rantojen kasvillisuutta ja saaren puustoa ei saa muuttaa merkittävästi. Katso edellä olevat vastineet sekä vastineet L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.6, L 5.9 ja L 5.10.

M 4.4

Yleiskaavatasoinen tarkastelu. Hakija on liittännyt luonnokseen mukaan 'Yleiskaavatasoisen tarkastelun', jolla pyrkii osoittamaan vastaavia muita kohteita lähisaaristosta. Ja tällä tavoin ikään kuin hyväksyttämään, että muutkin voisivat rakennuttaa oman saarensa tällä tavoin ylitäyteen. Kyseisen tarkastelun tekijä ei jostain syystä ilmene aineistosta. Kansalaisten yhdenvertaisuus rakennusoikeuksissa ei kuitenkaan edellytä, että jokaisella pitäisi olla käytössään kaksi RA-3 aluetta, vaan yhdenvertaisuuden perusteella jo yhdelläkin RA-3 alueen omistavalla pitäisi näin ollen olla oikeus yli kaksinkertaistaa nykyisen kaavan mahdollistama rakennusoikeus.

Kaupunki on laatinut kokonaisanalyysin, jonka avulla arvioidaan yleiskaava-alueen kaavoitustilannetta. Analyysi on kaavoittajan laatima. Fjärdsjärin sijainti on suotuisa suhteessa mantereella sijaitseviin tukipisteisiin ja liittyy Halstön ja Strömsön ranta-asemakaavojen muodostamaan maantieteelliseen ja logistiseen kokonaisuuteen. Laaditussa tarkastelussa on kartoitettu ne kiinteistöt, joilla olisi optimaaliset olosuhteet toteuttaa RM-tyyppistä maankäyttöä (majoitus- ja matkailupalvelujen rakennukset) saariston vz-2 vyöhykkeellä. Kaavoittaja katsoo, että näiden kiinteistöjen kohdalla olisi mahdollista tutkia tarkemmalla suunnittelulla tapauskohtaisesti RM-tyyppisen toiminnan edellytyksiä saaristoelinkeinojen kehittämisen kannalta maakuntakaavan vz-2-alueella asettamien tavoitteiden mukaisesti. Muilla alueilla tämä ei olisi mahdollista. Katso vastineet L 1.3, L 1.4, L 5.1 ja L 5.2.

M 4.5

Hakija perustelee hakemustaan 'SuperShe' saaren retriittipaikkana. Muistutuksen antaja kysyy mitä tapahtuu, kun nyt puhutun kaltainen toiminta saarella päättyy. Kuvatun kaltainen mediaseksikäs, tämän hetken muoti-ilmiö, tuskin kantaa liiketoimena vuosikausia. Muistutuksen antaja ei usko, että nykyinen yrittäjä hoitaa tätä paikkaa ajasta ikuisuuteen. Muuttuuko saari nyt haetun kaltaisilla rakennuksilla jatkossa esimerkiksi leirintäalueeksi?

Laadittava ranta-asemakaava ei ole henkilö- tai yrityssidonnainen. Kaavapäätös koskee kiinteistöä ja sen käyttöä. Käyttötarkoitukselle (RM) sallittu rakentaminen ja rakennusten sallittu käyttö ohjataan kaavan määräyksillä. Mahdolliset rakennelman ohjataan rakennusjärjestyksellä. Terrassit sijoitettava rakennusalan sisälle. Katso mm. vastine L 1.3.

M 5,

M 5.1

Ehdotus ei ole yleiskaavan mukainen. Yleiskaavan tulee ohjata ranta-asemakaavan laatimista. Ranta-asemakaavaehdotus on ylimitoitettu. Suunnitelman mukaisen rakennusoikeuden myöntäminen merkitsi merkittävää poikkeamista Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta. Kaavan hyväksyminen synnyttäisi myös ulkosaariston kannalta haitallisen ennakkotapauksen. Hankkeen toteuttaminen edellyttäisi, että yleiskaavaa tarkasteltaisiin uudelleen.

Kaupunki on laatinut kokonaisanalyysin, jonka avulla arvioidaan yleiskaava-alueen kaavoitustilannetta. Analyysi on kaavoittajan laatima. Fjärdsjärin sijainti on suotuisa suhteessa mantereella sijaitseviin tukipisteisiin ja liittyy Halstön ja Strömsön ranta-asemakaavojen muodostamaan maantieteelliseen ja logistiseen kokonaisuuteen. Laaditussa tarkastelussa on kartoitettu ne kiinteistöt, joilla olisi optimaaliset olosuhteet toteuttaa RM-tyyppistä maankäyttöä (majoitus- ja matkailupalvelujen rakennukset) saariston vz-2 vyöhykkeellä. Kaavoittaja katsoo, että näiden kiinteistöjen kohdalla olisi mahdollista tutkia tarkemmalla suunnittelulla tapauskohtaisesti RM-tyyppisen toiminnan edellytyksiä saaristoelinkeinojen kehittämisen kannalta maakuntakaavan vz-2-alueella asettamien tavoitteiden mukaisesti. Muilla alulla tämä ei olisi mahdollista. Katso vastineet L 1.3, L 1.4, L 5.1 ja L 5.2.

M 5.2

Ehdotus ei kohtele maanomistajia yhdenvertaisesti. Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaa laadittaessa on otettu huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate. Ranta-asemakaavaehdotus on ristiriidassa kyseisen periaatteen kanssa. Yksittäisen maanomistajan rakennusoikeutta nostettaisiin hyvin merkittävästi yleiskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen nähden ilman hyväksyttävää perustetta. Ulkosaariston alueella on noudatettu perinteisesti hyvin

tiukkaa politiikkaa. Yleiskaavan uudelleentarkistelu varmistaisi sen, että maanomistajia kohdellaan tasa-arvoisesti.

Katso vastine L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 5.1 ja L 5.2.

M 5.3

Kaavan vaikutukset maisemaan ja luontoon on määritelty liian väljästi. Kaavan vaikutukset maisemaan ja luontoon ovat suurempia kuin mitä annetaan ymmärtää. Rakentaminen ei olisi pienimuotoista. Esitetyn suuruisella rakennuskannalla, erityisesti suurella päärakennuksella, sekä laajalla satama-alueella olisi merkittäviä maisemallisia vaikutuksia. Kaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset luontoon ja etenkin linnustoon olisivat huomattavia.

Laadittu luontoselvitys vaikutusarvioineen on lausunnoissa katsottu riittäväksi. Vaikutusarviointia on täydennetty sekä luonnos- että ensimmäisen ehdotusvaiheen jälkeen. ELY-keskus on työkokouksessa todennut, että kaavan vesihuoltoselvitykseen ja suunnitelmaan voidaan olla tyytyväisiä. Muokatussa kaavaehdotuksessa on kokonaisrakennusoikeus laskettu. Päärakennuksen ja saunarakennuksen sijaintia on tarkennettu siten, että niiden vaikutukset maisemaan kohdistetaan kohtiin, jotka ovat jo olleet saareissa eniten rakennettuja. Lisäksi on rakentamisen etäisyydet rannasta tarkistettu ja kasvatettu, rantamaiseman säilymisen vaikuttavia määräyksiä on tarkennettu ym. Katso myös vastineet 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 ja L 5.10.

M 6,

M 6.1

Ilmoitettu rakennusoikeus. Monet saaristopaikan omistajat ovat olleet pettyneitä rantayleiskaavan tiukkoihin määräyksiin ja ovat joutuneet luopumaan toiveistaan rakentaa saarille. On vielä vaikeampi ymmärtää, miten Fjärdsjärin ranta-asetmakaavan ehdotusta voitaisiin koskaan hyväksyä. Fjärdsjärin 3,4 hehtaarin kokoinen saari, jolle on voimassa olevan yleiskaavan mukaan myönnetty kaksi rakennuspaikkaa.

Ranta-asetmakaavassa rakennuslupa on sidottu käyttötarkoitukseen (majoitus ja matkailu), mikä tarkoittaa, ettei tavanomainen loma-asuminen ole mahdollista. Kaava-alue muodostuu jatkossa yhden rakennuspaikan (ei kahta), jota ei voida jakaa eri kiinteistöiksi. Ranta-asetmakaava perustuu myös rantayleiskaavaa tarkempaan suunnitteluun ja perustuu tarkempiin selvityksiin ja tarkempaan vaikutusten arviointiin. Ks. vastineet L 1.3, L 1.4, L 5.1, L 5.3 ja L 5.6.

M 6.2

Onko hakija hakenut lupaa luontoon jo tehdyille perusmuutoksille? Onko lupa myönnetty? Kuka uskoo, etteivät luonto ja maisema kärsisi siitä, että suuri osa saaren puista kaadetaan, että suuri määrä taloja ja mökkejä rakennetaan ja että saareen tulee ja menee kymmeniä vieraita joka viikko, jotka aiheuttavat vilkasta liikennettä sekä lehtiartikkelin mukaan jopa helikopteriliikennettä? Entä mahdolliset retket rauhoitetuille luonnonsuojelualueille? Eivätkö nämä vaikuta ympäristöön, luontoon, sen eläimiin ja kasveihin sekä vesilintuihin ja niiden pesintään?

Kaavan vahvistettua jo suoritettua mahdolliset luvanvaraiset mutta kaavan vastaiset toimenpiteet pitää muuttaa kaavan mukaisiksi. Alueella on mm. asetettu MRL 128§ mukainen toimenpiderajoitus. Rannat on suurimmaksi osaksi osoitettu osa-alueiksi, joilla alueen puustoa ja rantakasvillisuutta ei saa olennaisesti muuttaa. Majoitustoiminnan (RM) oheistoiminta on ammattimaisesti

ohjattua, jolloin esim. veneily- ja melontaretket voidaan ohjata muualle kuin luonnonsuojelualueille. 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 ja L 5.10.

M 6.3

Millä perusteilla voidaan väittää, että hanke olisi tärkeä Raaseporin matkailulle, kun retriittin osallistajat koostuvat vain naisista? Tarjotaanko heille ostosmatkoja paikallisille käsityöläisille?

Raaseporin matkailuun vaikuttavia taloudellisia vaikutuksia on arvioitu kaavan käyttötarkoitukseen RM (majoitus ja matkailu) perustuen. Fjärdsjärin sijainti on suotuisa suhteessa mantereella sijaitseviin tukipisteisiin, ja saari liittyy Halstön ja Strömsön ranta-asemakaavojen muodostamaan maantieteelliseen ja logistiseen kokonaisuuteen.

M 6.4

Fjärdsjärillä sijaitsee apuloisto, joka turvaa merenkulun väylällä. Tulevatko saaren muut suunnitellut valonlähteet vaikuttamaan kielteisesti sen toimintaan?

Ranta-asemakaava ei vaikuta saaren eteläpuolella sijaitsevaan apuloistoon.

M 6.5

Harvinaisen runsaassa mediailmoituksessa, joka julkaistiin mm. lehdissä ja verkossa, korostetaan sitä, että hankkeen infran rakentaminen johtaisi paikallisiin työmahdollisuuksiin. On mahdollista, että muutama Raaseporin veronmaksaja hyötyisi työmahdollisuudesta, mutta suurin osa hankkeen taloudellisista hyödyistä kohdistuisivat ulkomaille.

Merkitään tiedoksi. Vaikutusten arvioinnissa taloudellista hyötyä arvioidaan suunnitellun toiminnan (RM) mukaan. Fjärdsjärin sijainti on suotuisa suhteessa mantereella sijaitseviin tukipisteisiin, ja saari liittyy Halstön ja Strömsön ranta-asemakaavojen muodostamaan maantieteelliseen ja logistiseen kokonaisuuteen. Taloudellisen hyödyn kuvaus perustuu sekä kyseisenlaiseen toimintaan yleensä sekä juuri tähän suunniteltuun toimintaan. Katso vastineet L 1.2, L 5.3 ja M 6.3.

M 6.6

Jos katsotaan hieman pidemmäksi tulevaisuuteen, miten voidaan olla varmoja siitä, että naisten saari saa omistajanvaihdoksen jälkeen aivan muunlaista matkailutoimintaa?

Laadittava ranta-asemakaava ei ole henkilö- tai yritysseudonnainen. Kaavapäätös koskee kiinteistöä ja sen käyttöä. Käyttötarkoitukselle sallittu rakentaminen ja rakennusten sallittu käyttö ohjataan kaavan määräyksillä.

M 7,

M 7.1

Suunniteltu rakennuspinta-ala on vahvasti ylimitoitettu saaren kokoon nähden. Saarella on jo nyt enemmän rakennuksia kuin mitä yleiskaavan mukaan sille kuuluisi.

Tarkemmassa ranta-asemakaavassa maisemavaikutuksia on arvioitu yleiskaavaa tarkemmalla tasolla. Ranta-asemakaavassa rakentamisen laajuutta on sopeutettu maisemaan esimerkiksi etäisyyttä, rakentamisen sijoittelua, kokoa, väritystä, materiaalivalintoja ja rantamaiseman ja -kasvilisyyden säilyttämistä koskevilla kaavamääräyksillä. Ks, myös vastineet L 1.3, L 1.4, L 3.2, L 3.3, L 4.2, L 4.3, L 5.2, L 5.4 ja L 5.6.

M 7.2

Yhdenvertaisen kohtelun ja yleiskaavatasoinen tarkastelu. Kaavaehdotuksessa on esitetty mielivaltaiset kriteerit Fjärdsjärin ominaisuuksista, jotka oleellisesti erottaisivat sen alueen muista saarista. Fjärdsjärin ominaisuuksia on tuotu esiin ikään kuin juuri ne olisivat esitetyn kaltaisen kaupallisen liiketoiminnan edellytys.

Kaupunki on laatinut kokonaisanalyysin, jonka avulla arvioidaan yleiskaava-alueen kaavoitustilannetta. Fjärdsjärin sijainti on suotuisa suhteessa mantereella sijaitseviin tukipisteisiin, ja saari liittyy Halstön ja Strömsön ranta-asemakaavojen muodostamaan maantieteelliseen ja logistiseen kokonaisuuteen. Maanomistajat, joiden omistaman maan maantieteellinen sijainti ja tilanne täyttävät selvityksen kriteerit, voivat ranta-asemakaavoituksella hakea muutosta loma-asumisen muuttamiseksi majoitukseen ja matkailuun perustuvien saaristoelinkeinojen harjoittamiseen. Muutoin tämä ei olisi mahdollista. Katso myös vastineet L 1.3, L 1.4, L 5.1 ja L 5.2.

M 7.3

Rakentamisen sulautumisen ympäristöön, vaikutukset maisemaan. Saaren jo olemassa olevat mökit on tuotu vahvasti esiin poistamalla puustoa mökkien ympäristöstä ja rakentamalla laajoja terassitasoja. Saari on harventunut niin paljon, että siitä näkyy jo paikoin läpi. Laajat ikkunapinnat ovat omiaan aiheuttamaan huomattavia heijastuksia väylälle. Tähän asti suurten heijastavien ikkunapintojen näkyminen väylälle on ollut ei-suotavaa. Myös mökkien iltavalaistus häiritsee väylän käyttäjiä erityisesti, koska väylän apuloisto sijaitsee Fjärdsjärillä.

Kaavamääräysten mukaan rantojen kasvillisuus ja saaren metsä eivät tule muuttumaan olennaisesti. Ranta-asemakaavassa kaava-alueelle on määrätty toimenpiderajoitus MRL 128 §:n mukaan. Rannat on pääasiassa merkitty osa-alueiksi, joilla alueen puustoa ja rantakasvillisuutta ei saa olennaisesti muuttaa. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on vähennetty ja majoitusmökkien etäisyyttä rannasta on lisätty. Tämä sijoittaa rakentamisen kauemmaksi rinteiden jyrkimmiltä osilta. Päärakennus ja saunarakennus osoitetaan omille osa-alueilleen ja keskitetään saaren eniten rakennettuun osaan. Päärakennuksen uuden sijoituksen kautta vältetään myös jyrkkiä ja korkeita terasseja sekä räjäytystöitä. Ranta-asemakaava ei vaikuta saaren eteläpuolella sijaitsevan apuloiston toimintaan. Katso vastineet L 1.4, L 3.2, L 3.3, 4.3, L 5.6, L 5.8, L 5.9 ja L 5.10.

M 7.4

Nykyiset rakennukset ja saaren nykytila. Kaavaehdotuksessa esitetty nykytila ei täysin vastaa saaren rakennuskantaa ja maastoa. Kaakkoisrannassa on tehty massiivisia peruuttamattomia maastomuokkauksia keinotekoisien suurhiekkarannan rakentamisen yhteydessä.

Rakennusvalvonta valvoo, että rakentaminen toteutetaan kaavan määräysten mukaan. Kaavan vahvistettua jo suoritettua mahdolliset luvanvaraiset mutta kaavan vastaiset toimenpiteet pitää muuttaa kaavan mukaisiksi. Olemassa olevien rakennelmien ja rakennusten muutostöiden lupamenettely hoidetaan erillisen prosessin yhteydessä. Pohjakarttaa on päivitetty korttelialueen RM ja laitureiden osalta. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa olemassa oleva laituri merkitään saaren eteläpuolelle. Ks. myös vastineet L 5.17, L 5.21.

M 7.5

Saaren kantokyvyn ja viheralueet. Saaren harmaat veden on toistaiseksi johdettu saunakaivojen kautta maastoon. Toiminnan laajennuksella tavoitellaan 20-30 hengen viikoittaista kävijämäärää, jolloin harmaavesien määrä tulee lisääntymään merkittävästi. Yhden hengen päivittäiseksi kuormaksi on arvioitu 140 litraa, jolloin 30 henkeä aiheuttaisi päivässä 4200 litran kuorman. Saari on kallioinen ja maaperä on ohut. Rannat ovat paikoin jyrkkiä. Onko realistista imeyttää näin suuria määriä harmaavesiä maastoon? Millainen on valumariski mereen? Kaavaehdotuksen mukaan jatkossa pidetään

vaihtoehtona toimivan vesi- ja viemärihuoltojärjestelmän rakentamista. Miten tämä saadaan toteutettua ilman huomattavia maastomuokkauksia kallioräjäytyksineen? Myöskään ajatus maasuodattamosta ei vaikuta realistiselta.

Jätevesien käsittely on selvittänyt ja suunnitellut FCG (2018). ELY-keskus on todennut, että suunniteltu kokonaisratkaisu on riittävä. Katso myös vastineet L 1.4, L 4.4, L 5.16, L 6.3 ja M 1.5.

M 7.6

Vaikutukset lähellä sijaitsevan Natura-alueeseen. Virkistyspaine tulee kohdistumaan lähiympäristöön. Kaavaehdotuksessa vedotaan useamman kerran jokamiehen oikeuksiin. Saaren toimintaa markkinoidaan muun muassa kajakkiretkillä, joita kaavaehdotuksen mukaan järjestetään lähialueille 'tarvittaessa'. Tarvetta ei ole tarkemmin määritelty. Kasvavaa tarvetta läheiselle Natura-alueelle yritetään lieventää sillä, että myös nykyisellään voi Fjärdsjäristä aiheutua Natura-alueelle suuntautuvaa virkistystoimintaa. Se, ettei suojelualuetta nyt kunnioiteta ei lievennä sitä, että sinne kohdistuisi vielä suurempi kuormitus.

Kaavaehdotuksen vaikutusarviointia ja Natura-arvioinnin tarveharkinta (Keiron) on tarkennettu kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Arvioinnissa todetaan, että Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutuksia Natura-alueelle. Majoitustoiminnan (RM) oheistoiminta on ammattimaisesti ohjattua, jolloin esim. veneily- ja melontaretket voidaan ohjata muualle kuin Natura-alueille, minkä johdosta toiminta ei aiheuta vaikutuksia Natura-alueille. Katso vastineet L 1.4.

M 7.7

Jokamiehen oikeus. Täyteen rakennettu Fjärdsjär ei tarjoa vastavuoroista jokamiehen oikeutta. Kaavaehdotuksessa jätetty etelän vapaa rantaviiva VL- ja SL-alueella rajoittuu satamaan ja helikopterikenttään.

Voimassa olevassa yleiskaavassa Fjärdsjär on kokonaan merkitty RA-3 merkinnällä kahdella rakennuspaikalla. Tästä syystä oleskelu saarella jokamiehen oikeuden turvin on jo ollut rajallista. Kaavan jatkotyöstöstä on saaren eteläisin kärki jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja merkitty lähi-virkistysalueeksi VL. Tämä parantaa virkistysten mahdollisuuksia saarella suhteessa nykytilanteeseen. Kaava ei sisällä helikopterikenttää.

M 7.8

Polusto, liikkuminen saarella. Vapaa kulkeminen kuormittaa merkittävästi kasvillisuus pohjaa. Lintujen huomioiminen.

Vaikutusten arviointi perustuu laadittuun luontoselvitykseen ja siihen liittyvään vaikutusarviointiin. Lausunnoissa luontoselvitykset on todettu riittäviksi. Linnuston vaikutusarvioinnissa todetaan, että Fjärdsjärin linnustolliset arvot ovat vähäiset. Työstetyssä kaavaehdotuksessa on vaikutukset linnuston täydennetty (Keiron). Vaikutusten arvioinnissa ei ole noussut esiin uusia linnustoon kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. ELY-keskus on työkokouksessa todennut, että haahka pesii myös rakennetuilla saarilla, edellyttäen että pesimäaikaan niitä ei häiritä. Haahkakannan huomioon ottaminen on paikallinen kysymys. Katso myös vastineet L 1.4 ja L 4.2.

M 7.9

Herkkä saaristoluonto ei ole sopiva kohde kuluttavalle luksusturismille.

Katso vastineet L 1.4, L 5.1, L 5.4 ja L 5.6.

M 7.10

Saaren tulevaisuus. Voidaanko millään tavalla varmistaa, että luvan saamisen jälkeen kaavaehdotuksessa esitetyt asiat toteutuvat, kuten on esitetty? Entä jos saari myydään heti kaavamuutoksen jälkeen taholle, jolla on aivan nyt esitettyjen tavoitteiden vastaisia tavoitteita? Mahdollinen kaavamuutos on verrattavissa avoimeen valtakirjaan harjoittaa mitä tahansa toimintaa. Luvan saamisen jälkeen ei voida valvoa, mitä lopulta tapahtuu.

Laadittava ranta-asemakaava ei ole henkilö- tai yrityssidonnainen. Kaavapäätös koskee kiinteistöä ja sen käyttöä. Fjärdsjärin sijainti on suotuisa suhteessa mantereella sijaitseviin tukipisteisiin, ja Fjärdsjär kuuluu Halstön ja Strömsön saariryhmien muodostamaan maantieteelliseen ja logistiseen toiminnalliseen kokonaisuuteen. Käyttötarkoitukselle sallittu rakentaminen ja rakennusten sallittu käyttö ohjataan kaavan määräyksillä. Suunniteltu toiminta on sidottu merkintään RM – matkailua palveleva alue, mikä tarkoittaa, että tavanomainen loma-asuminen ei ole mahdollista. Katso myös vastine L 1.3.

M 8,

M 8.1

Ulkosaaristovyöhyke. Tammisaaren itäisen saariston vuonna 2008 lainvoiman saaneen rantayleiskaavan mukaan rakentamisen ulkosaariston vyöhykkeellä (vz 2) tulee olla pääosin pienimuotoista sekä maiseman ominaispiirteet huomioon ottavaa. Fjärdsjärin ranta-asemakaavaehdotuksessa kumpikaan näistä keskeisistä periaatteista ei toteudu.

Yleiskaavaa laadittaessa tavoiteasettelu ei ole ollut sellainen, että se olisi tukenut saaristoelinkeinojen kehittämistä voimassa olevan maakuntakaavan tarkoittamalla tavalla. Yleiskaavassa on osoitettu vain muutamia R- tai RM alueita. Yleiskaavassa ei siten ole voitu huomioida maakuntakaavassa asetettuja tavoitteita vz-2-vyöhykkeen osalta. Ranta-asemakaavalla ohjataan toiminnalle myönnetty rakennusoikeus sopimaan ympäristöön erikaltaisin määräyksin. Muokatussa kaavaehdotuksessa on kokonaisrakennusoikeus laskettu. Päärakennuksen ja saunarakennuksen sijaintia on tarkennettu siten, että niiden vaikutukset maisemaan kohdistetaan kohtiin, jotka ovat jo olleet saarella eniten rakennettuja. Lisäksi on rakentamisen etäisyydet rannasta tarkistettu ja kasvatettu, rantamaiseman säilymistä vaikuttavia määräyksiä on tarkennettu ym. Katso myös vastineet 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 ja L 5.10.

M 8.2

Poikkeaminen yleiskaavasta ei ole mahdollista ilman yleiskaavan muuttamista. Yleiskaava on vuodelta 2008. Sen hyväksymistä edelsi hyvin pitkä ja perusteellinen valmistelutyö. Ei ole mitään syytä olettaa, ettei kaava ohjaisi edelleen tarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. Mikäli kuitenkin katsottaisiin, että yleiskaava on vanhentunut, tulisi käynnistää kaavamuutos. Tällöin arvioitaviksi tulisivat muun muassa ulkosaariston mahdolliset kehittämistarpeet ja niille asetettavat reunaehdot sekä se, miten maanomistajien tasapuolinen kohtelu varmistetaan.

Kaavoittaja katsoo, että yleiskaavasta poikkeaminen rakennusoikeuden osalta on sidottu ensisijaisesti rakentamisen pääkäyttötarkoitukseen ja sen sopivuuteen yleiskaavatasoisessa tarkastelussa asetettuihin kriteereihin ja maakuntakaavassa asetettuihin tavoitteisiin nähden. Toisin sanoen, mikäli rakennusoikeuden korottaminen muissa hankkeissa ei täyttäisi näitä kriteerejä ja tukisi tavoitetta kehittää maakuntakaavan vz-2-alueella saaristoelinkeinojen säilyttämistä ja kehittämistä (majoitus- ja matkailua palvelevien rakennusten rakentamista), nämä hankkeet eivät olisi mahdollisia. Katso vastineet L 1.3, L 1.4, L 5.1 ja L 5.2.

M 8.3

Yleiskaavan vanhentuneisuus. Vaikka yleiskaava kyettäisiin osoittamaan eräiltä osin vanhentuneeksi, selvää on, ettei se ole sillä lailla ilmeisen vanhentunut, että sen ohjaava vaikutus olisi heikentynyt. Yleiskaavan ilmeinen vanhentuneisuus tulisi ensinnä kyetä osoittamaan. Kaavaselostuksessa näin ei tehdä. Toiseksi tällaisessakin tapauksessa tulee varmistaa, että asemakaavoitus soveltuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja että yleiskaavaa koskevat sisältövaatimukset otetaan huomioon.

Kaavaselostuksessa on kappale, joka koskee yleiskaavan poikkeamisesta ja yleiskaavan vanhentuneisuutta täydennetty. Katso edellinen vastine ja vastine L 1.3.

M 8.4

Vaikutusten arviointi. Kaavaratkaisu ei kaavaselostuksen mukaan aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Selostuksen mukaan vaikutusten arvioinnissa ei ole myöskään noussut esiin sellaisia vaikutuksia, jotka vaikeuttaisivat yleiskaavan toteutumiseen tai estäisivät sen. Tämä johtopäätös ei ole uskottava. Vaikuttaisi myös siltä, että selostus on kirjoitettu tavalla, jossa tunnistettuja vaikutuksia liuennetaan.

Ranta-asetusaavan selvitykset on laadittu ja sen vaikutukset arvioitu tarkemmalla tasolla kuin rantayleiskaava. Selvitykset ja niiden johtopäätökset on lausunnoissa ja ELY-keskuksen työneuvotteluissa todettu riittäviksi. Katso mm. vastine L 1.4, L 2.1 ja L 4.1.

M 8.5

Vaikutukset linnustoon. Selostuksessa tunnustetaan, että kaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset linnustoon ovat jokseenkin merkittävät. Katsomme, että vaikutuksia tulisi pitää hyvin merkittävänä. Linnuston mahdollisuudet käyttää saarta pesimiseen, levähtämiseen ja ruokailuun heikkenisivät olennaisesti.

Vaikutusten arviointi perustuu laadittuun luontoselvitykseen ja siihen liittyvään vaikutusarviointiin. Lausunnoissa luontoselvitykset on todettu riittäviksi. Linnuston vaikutusarvioinnissa todetaan, että Fjärdskärin linnustolliset arvot ovat vähäiset. Työstetyssä kaavaehdotuksessa on vaikutukset linnuston täydennetty (Keiron). Vaikutusten arvioinnissa ei ole noussut esiin uusia linnustoon kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. ELY-keskus on työkokouksessa todennut, että haahka pesii myös rakennetuilla saarilla, edellyttäen että pesimäaikaan niitä ei häiritä. Haahkakannan huomioon ottaminen on paikallinen kysymys. Katso myös vastineet L 1.4 ja L 4.2.

M 8.6

Vesihuollon vaikutukset. On myös kyseenalaista, voidaanko pistekuormitusta, joka aiheutuu käsiteltyjen harmaiden jätevesien purkamisesta maastoon, pitää "lievänä" (lähes 700 000 litraa vuodessa). Alueen pintavesi on SYKEN mukaan ekologisesti huonolaatuista. Suomi on pyrkinyt ennaltaehkäisemään Itämeren rehevöitymistä vähentämällä nimenomaan vesistön pistekuormitusta, mikä on yleensä helpommin toteutettavissa ja halvempaa kuin hajakuormituksen vähentäminen.

Jätevesien käsittely on selvittänyt ja suunnitellut FCG. FCG:n selvityksessä esitetään ratkaisuksi maasuodattoma. Vesikäymälöiden käyttöä ei sallita. ELY-keskus on työkokouksissa todennut, että esitettyyn ratkaisuun voidaan olla tyytyväisiä. Selvityksessä todetaan, että lähtevälle puhdistetulle vedelle arvioidut kokonaisfosforin ja kokonaistypen pitoisuudet ovat samaa tasoa kuin ympäröivän merialueen vedessä, joten niiden osalta ei aiheudu mainittavia ympäristövaikutuksia. Luonnonvesissä biologisen hapenkulutuksen BHK7 pitoisuus on yleensä alle 2 mg/l, joten lähtevän veden pitoisuus on vähän merivettä korkeampi. Pitoisuusero on kuitenkin vähäinen, lähtevän veden virtaus on erittäin pieni, ja merivesi vaihtuu alueella hyvin, joten lähtevä vesi laimenee nopeasti,

eikä mainittavia vaikutuksia aiheudu tältäkään osin. Katso myös vastineet L 1.4, L 4.4., L 5.16 ja L 6.3.

M 8.7

Lisäksi vaikuttaa selvältä, että ehdotuksen mukaisen uudisrakentamisen, vesihuollon ja viemäroinnin järjestämisen sekä yhdysalussataman rakentamisen ja siihen liittyvien ruoppausten kokonaisvaikutuksesta saaren eläimistö ja kasvisto sekä sen kulttuuri- ja luonnonmaisema muuttuisivat hyvin merkittävästi. Itse matkailutoimintakin vaikuttaisi ympäristöön.

Kaavan vaikutusarviointiosaa on ensimmäisen nähtävillä olon jälkeen täydennetty mm. seuraavasti: vaikutukset linnustoon ja uhanalaisen (VU) haahkan pesintään saarella, vaikutukset Natura-alueeseen, vaikutukset maisemaan, vesihuoltoratkaisun vaikutukset. Lisäksi on virkistyskäytön vaikutusta ja toiminnan kuvausta tarkennettu. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on vielä täydennetty arviointi vaikutuksista linnustoon ja Natura-arvioinnin tarveharkinta. Muokatussa kaavaehdotuksessa on tehty tarkennuksia, jotka koskevat mm. rakennusten etäisyyttä rantaan, venesataman kokoa, rakennusten sijainteja ja kaavassa annettua kokonaisrakennusoikeutta. Ruoppauksia ei ole alueella suoritettu nykyisen omistaja toimesta. Majoitustoiminnan (RM) oheistoiminta on ammattimaisesti ohjattua, jolloin esim. veneily- ja melontaretket voidaan ohjata muualle kuin Natura-alueille, minkä johdosta toiminta ei aiheuta vaikutuksia Natura-alueille. Katso vastineet L 1.4 ja L 4.2.

M 8.8

Yleiskaavan toteuttaminen. On myös hyvin todennäköistä, että asemakaavan toteuttamisella vaikeutettaisiin yleiskaavan toteutumista. Rakentaminen ei olisi pienimuotoista eikä maiseman ominaispiirteiden huomioon ottavaa.

Kaavoitus lähtee siitä, että ranta-asetakaava ei vaikeuta yleiskaavan toteuttamista. Fjärdsjärin sijaitsee maantieteellisesti kahden ison ranta-asetakaavoitetun alueen välissä, Halstön ranta-asetakaava-alue lännessä ja Strömsön ranta-asetakaava-alue idässä. Sekä Halstön että Strömsön alueiden maankäyttö poikkeaa rantayleiskaavassa laajalti osoitetusta tavanomaisesta lomarakentamisesta. Halstön tai Strömsön alueille ei ole rantayleiskaavassa annettu rakentamista tai detaljikaavoitusta koskevia määräyksiä. Katso myös vastine L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 5.1, L 5.2, L 5.3, L 5.4 ja L 5.6.

M 8.9

Taloudelliset vaikutukset. Se, että ranta-asetakaavalla uskotaan olevan kunnalle myönteisiä taloudellisia vaikutuksia, ei oikeuta poikkeamaan lainsäädännöstä eikä kaavoituksen peruseriaatteista. Lisäksi väitettyjä myönteisiä taloudellisia vaikutuksia ei ole selostettu eikä osoitettu riittävästi.

Vaikutusten arvioinnissa otetaan kantaa majoitus- ja matkailutoiminnan (RM) soveltuvuuteen Fjärdsjärissä, toteutettuna kaavan määräysten mukaan. Taloudellisten vaikutusten kuvaus perustuu sekä tällaiseen toimintaan yleensä että juuri tähän suunniteltuun toimintaan.

M 8.10

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Perustuslaista ilmenevää yhdenvertaisuuseriaatetta on sovellettava kaavoituksessa. Periaatteen noudattaminen edellyttää, ettei maanomistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen maankäytöllisiä perusteita. Kaavaehdotus on ristiriidassa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen kanssa.

Katso vastine L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 5.1 ja L 5.2.

M 8.11

Rakennusoikeuden kasvattaminen. Fjärdskärin saarella on jo nyt sen kokoon nähden merkittävä rakennusoikeus, koska sinne on merkitty yleiskaavassa kaksi loma-asetuksen rakennuspaikkaa. Rakennusoikeuden kasvattaminen entisestään synnyttäisi epätasa-arvoisen tilanteen muihin maanomistajiin nähden. Raaseporin kunta on soveltanut ja tulkinnut heidän osaltaan hyvin tiukasti periaatetta, jonka mukaan rakentamisen tulee olla pienimuotoista ja maiseman ominaispiirteet huomioon ottaa. On myös syytä muistaa, että useilta maanomistajilta poistettiin yleiskaavan laatimisen yhteydessä rakennuspaikkoja.

Katso vastine L 1.1, L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 5.1 ja L 5.2.

M 8.12

Yleiskaavallinen yleistarkastelu. Raaseporin kunnan toteuttamassa Tammisaaren saariston yleiskaavatasoisessa tarkastelussa otetaan lähtökohdaksi "Fjärdskäriin verrattavissa oleva saari tai kiinteistö". Se, että ranta-asetmankaavan hakija on sattunut ostamaan kyseisen saaren, ei tarkoita, etteivätkö muunlaiset saaret tai kiinteistöt voisi soveltua matkailutoimintaan. Yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamiselle ei ole maankäytöllisiä perusteita. Jos näitä olisi, tulisi ne perustella.

Laaditussa tarkastelussa on kartoitettu ne kiinteistöt, joilla olisi optimaaliset olosuhteet toteuttaa RM-tyyppistä maankäyttöä (majoitus- ja matkailupalvelujen rakennukset) saariston vz-2 vyöhykkeellä. Kaavoittaja katsoo, että näiden kiinteistöjen kohdalla olisi mahdollista tutkia tarkemmalla suunnittelulla tapauskohtaisesti RM-tyyppisen toiminnan edellytyksiä saaristoelinkeinojen kehittämisen kannalta maakuntakaavan vz-2-alueella asettamien tavoitteiden mukaisesti. Muilla alueilla tämä ei olisi mahdollista. Katso vastineet L 1.3, L 1.4, L 5.1 ja L 5.2.

M 8.13

Ennakkotapausarvo. Kaava-asialla on suuri ennakkotapausarvo. Toisin kuin yleiskaavatasoisessa tarkastelussa annetaan ymmärtää, on odotettavissa, että ranta-asetmakaavan hyväksyminen johtaisi Raaseporin kunnan kannalta hallitsemattomaan tilanteeseen.

Katso vastineet L 1.3, L 1.4, L 5.1 ja L 5.2.

M 9,

M 9.1

Yleiskaavaa ei ole otettu riittävästi huomioon ja esitetty uudisrakentaminen ei olisi pienimuotoista; Ehdotettu kokonaisrakennusoikeus on ylimitoitettu, minkä lisäksi maanomistaja voisi rakentaa "tarvittavan määrän" huolto- ja varistorakennuksia. Rakennusten kokonaismäärä sekä päärakennuksen koko ovat ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Rakennusten sijoittelua ei ole kuvattu riittäväällä tarkkuudella eikä niitä ole sijoitettu yleiskaavan edellyttämällä tavalla. Saaren tiestöä, viemäri- ja vesiputkia sekä muuta tekniikkaa koskeva selostus on puutteellinen. Yhdysalussatama-alue on ylimitoitettu eikä se sopeudu ympäröivään luontoon.

Ranta-asetmakaavan selvitykset ja vaikutusten arviointi, mitoitus, rakennusluvan sijainti sekä rakennustapa on määrätty asemakaavatasolla. Rantayleiskaavan mitoitusperusteita ei siksi voida soveltaa sellaisenaan tässä kaavoituksessa. Rakennukset ovat tyypiltään erilaisia ja eroavat tavanomaisesta loma-asumisesta. Rakentamista ja rakennusten sijoittelua on säädetty tarkemmilla määräyksillä ja tarkemmalla vaikutusten arvioinnilla. Ilmoitettu rakennusoikeus on sopeutettu ja

sijoitettu suunniteltuun toimintaan perustuen, tietyn kriittisen massan mukaan suhteessa saaren kokoon ja rantojen kasvillisuuteen. Suurin osa ilmoitetusta rakennusoikeudesta koostuu pienimuotoisesta rakentamisesta, jolla on vain lieviä maisemavaikutuksia. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa yhteenlaskettua rakennusoikeutta pienennetään hieman 690:stä 650:een. Päärakennus ja rakennus osoitetaan omille osa-alueilleen. Pienten ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittujen palvelu- ja varistorakennusten määrää on rajoitettu 4 kpl:seen. Kuvaus saaren nykytilanteesta on työstetyssä kaavaehdotuksessa täydennetty ja yhdysaluksen laiturialuetta on pienennetty. Katso myös vastineet L 1.2, L 1.3, L 1.4, L 5.1, L 5.4, L 5.6.

M 9.2

Suunniteltua rakentamista ei ole sopeutettu ympäröivään maisemaan eikä luonnonmaisemaa suojata; Ehdotettua uudisrakentamista olisi käytännössä mahdotonta sopeuttaa saaren herkkään Luontoon. Saaren ulkonäkö poikkeaisi merkittävästi ympäröivästä saaristomaisemasta. Kasvillisuutta ja puustoa ei olisi mahdollista säilyttää eikä suojata riittävästi. Ranta tulisi käytännössä suuressa määrin varatuksi rakentamiseen. Maisemanmuutos vaikuttaisi haitallisesti saariston arvokkaan kulttuurimaiseman säilyttämiseen. Ympäröivästä maisemasta poikkeava rakentaminen muodostaisi ennakkotapauksen.

Alueella on mm. asetettu MRL 128§ mukainen toimenpiderajoitus ja rantamaiseman säilyttämisestä on määräyksiin määritelty. Muokatussa kaavaehdotuksessa on tehty tarkennuksia, jotka parantavat rakentamisen vaikutukset maisemaan suhteessa nähtävillä olleen kaavaratkaisuun. Katso vastineet 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 ja L 5.4.

M 9.3

Luonnonsuojelullisia tavoitteita ja ympäristön tilan parantamista ei ole otettu riittävästi huomioon; Luonnonympäristöä ja siihen liittyviä erityisiä arvoja ei vaalita. Rakennushankkeen ja suunnitellun matkailutoiminnan toteutuminen lisäisivät eroosiota. Luonnonsuojelulain mukaisia uhanalaisia lajeja ei ole huomioitu rakennettaessa eikä kaavaehdotuksessa; vaikutukset linnustoon olisivat merkittävät. Vaikutuksia Natura-alueeseen ei ole otettu huomioon. Lintujen suojelun kannalta tärkeän IBA-alueen läheisyyttä ei ole otettu huomioon.

Laadittu luontoselvitys vaikutusarvioineen on lausunnoissa katsottu riittäväksi. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on täydennetty arviointi vaikutuksista linnustoon ja Natura-arvioinnin tarveharkinta (Keiron). Vaikutusten arvioinnissa ei ole noussut esiin uusia linnustoon kohdistuvia merkittäviä vaikutuksia. Linnuston vaikutusarvioinnissa todetaan, että Fjärdskärin linnustolliset arvot ovat vähäiset. Vaikutusarviointia on päivitetty FINIBA-alueen osalta ja siinä todetaan, että Fjärdskärin ranta-asetmakaavaehdotuksella ei ole vaikutusta FINIBA-alueeseen. ELY-keskus on työkokouksessa todennut, että haahka pesii myös rakennetuilla saarilla, edellyttäen että pesimäaikaan niitä ei häiritä. Haahkakannan huomioon ottaminen on paikallinen kysymys. Majoitustoiminnan (RM) oheistoiminta on ammattimaisesti ohjattua, jolloin esim. veneily- ja melontaretket voidaan ohjata muualle kuin Natura-alueille, minkä johdosta toiminta ei aiheuta vaikutuksia Natura-alueille. Katso vastineet L 1.4 ja L 4.2.

M 9.4

Terveellisen elinympäristön ja vesien suojelun vaatimuksia ei ole otettu riittävästi huomioon; Vesihuoltoon liittyvät ratkaisut eivät vaikuta realistisilta; ne eivät myöskään ole sopusoinnussa saaren koon ja luonnonominaisuuksien kanssa. Jätevesien käsittely aiheuttaisi vaaraa vesistölle ja pohjavedelle. Fjärdskäriä ympäröivän vesialueen tila on jo entuudestaan huono. Valumavedet edistäisivät vesistön rehevöitymistä myös Natura-alueella. Meriympäristöön liittyvät kansainväliset ja kansalliset velvoitteet eivät toteutuisi.

Jätevesien käsittely on selvittänyt ja suunnitellut FCG (2018). FCG:n selvityksessä esitetään ratkaisuksi maasuodattoma. Vesikäymälöiden käyttöä ei sallita. Selvityksessä todetaan mm., että lähtevälle puhdistetulle vedelle arvioidut kokonaisfosforin ja kokonaistypen pitoisuudet ovat samaa tasoa kuin ympäröivän merialueen vedessä, joten niiden osalta ei aiheudu mainittavia ympäristövaiikutuksia. ELY-keskus on työkokouksessa todennut, että kaavan vesihuoltosuunnitelmaan voidaan olla tyytyväisiä. Katso myös vastineet L 1.4, L4.4, L 5,16 ja L 6.3.

M 9.5

Saaren toiminnan vaikutukset, ml. virkistystoiminta; Saari palvelisi vain hyvin pienen ja valikoidun joukon virkistystarpeita. Suunnitellun virkistysalueen pienen koon vuoksi virkistyspaine kohdistuisi lähisaariin. Saaren toiminnasta on jo aiheutunut häiriötä naapurustolle. Saaren toiminnasta voi aiheutua häiriötä väyläliikenteelle. Saarta ympäröivä pintavesi on ekologiselta laadultaan huonoa.

Majoitustoiminnan oheistoiminta kuten virkistystoiminta on ammattimaisesti ohjattua. Katso vastine L 1.4.

M 9.6

Väitettyjä myönteisiä vaikutuksia kunnan elinkeinotoiminnalle ei ole selvitetty riittävästi; Ranta-asetemakaavan käyttäminen elinkeinopolitiikan välineenä ei ole yksiselitteistä. Väitettyjä myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämälle ei ole selvitetty riittävästi. Toiminnasta ei ole riittävästi kokemusta. Toiminnasta saattaisi aiheutua kunnalle tulevaisuudessa kuluja.

Vaikutustenarvioinnissa otetaan kantaa Fjärdskärin majoitus- ja matkailuelinkeinotoiminnan (RM) soveltuvuuteen, kaavan määräysten mukaan toteutettuna. Taloudellisen hyödyn kuvaus perustuu sekä kyseisenlaiseen toimintaan yleensä sekä juuri tähän suunniteltuun toimintaan.

M 9.7

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta ei kunnioiteta; Maanomistajat asetetaan eriarvoiseen asemaa. Maanomistajien eriarvoista kohtelua ei voida perustella. Rakennusoikeuden korottaminen muodostaisi ulkosaariston kannalta haitallisen ennakkotapauksen.

Katso vastineet L 1.3, L 1.4, L 5.1 ja L 5.2.

Muistutus 10

M 10.1

Esimerkkejä tämän laajuudesta näin pienellä saarella harjoitettavasta toiminnasta, joka olisi onnistunut pitkällä tähtäimellä, on tuskin olemassa edes maailmanlaajuisesti. Suomen saaristossa ei myöskään ole kulttuuriperintöä, jossa asukasmäärä olisi näin suuri pienellä saarella, eikä myöskään esimerkkiä siitä, etteivät asukkaat olisi vaikuttaneet ympäröivään ympäristöön tai käyttäneet sitä erilaisiin tarkoituksiin. Tiheään rakennetuista pienistä saarista on olemassa esimerkkejä. Lähin sijaitsee Strömsön saarella Ramvikenin ja Ryssvikenin puolella. Miten Strömsön saaren kaltaisten häiriöiden muodostumista voidaan välttää, kun Strömsön saarella on yli kymmenkertainen pinta-ala suhteessa rakennusalaan?

Ranta-asetmakaavan yhteydessä vaikutuksia on arvioitu MRA 1 §:n mukaisesti. Kaavaehdotusta on työstetty aikaisemmin saadun palautteen mukaan. Ks. myös vastineet 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 ja L 5.6.

M 10.2

Saarella oleskelevat vieraat eivät todennäköisesti ole tottuneita saariston haasteisiin – veteen, liukkauteen, eristäytyneisyyteen, tuuleen, kuljetuksiin, paahtavaan aurinkoon jne. Miten toiminnassa varaudutaan sairaustapauksiin ja mahdolliseen evakuointiin? Onko tätä ajatellen olemassa infrastruktuuria ensinnäkin saaren ja mantereen välillä ja toiseksi mantereelta eteenpäin? Googlen mukaan matka Sandnäsuddilta Tammissaareen kestää 30 minuuttia, pois lukien siirtymiset veneelle, veneellä, veneestä ja autolle. Lähin helikopterievakuointi tehtäisiin Turusta. Saarella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkitty paikkaa nopeaa evakuointia varten. Vaikutukset/vaatimukset koskien infraa (tiet, satamat) sekä niiden rahoittaminen tulisi selvittää.

Suunnittelun toiminnan kaikilla osa-alueilla tulee noudattaa yleistä lainsäädäntöä. Kaavan tulee perustua suunnitteluun, joka sisältää kaavan huomattavien vaikutusten arvioinnin sekä kaavan vaatimia tutkimuksia ja selvityksiä. Ranta-asetmakaavan vaikutukset yleisiin tieyhteyksiin tai satamiin eivät ole merkittäviä.

M 10.3

Toiminta on kaupallista, joten jokamiehenoikeus ei koske vieraita. Miten tämä huomioidaan, kun vieraat kuitenkin väistämättä liikkuvat lähialueilla? Onko toiminnasta sovittu ympäröivien vesien-/maanomistajien kanssa?

Jokamiehenoikeus koskee myös toiminnan käyttäjiä. Majoitustoiminnan (RM) oheistoiminta on ammattimaisesti ohjattua joka tarkoittaa, että esim. veneily- ja melontaretket voidaan ohjata sopiville alueille ja että jokamiehenoikeuden periaatteita noudatetaan. Katso mm. vastineet L 1.4, L 4.1, L 4.2 ja L 4.5.

M 10.4

Yleisesti ottaen epäilen viihtyvyyttä, kun näin pienellä ja eristetyllä luodolla vierailee näin suuri määrä ihmisiä. Lisäksi suojelun ulkopuolella sijaitseville alueille rakennetaan mökkejä, mikä estää mairinnousun esimerkiksi virkistystarkoitukseen. Laajasta ja tarkasta suunnittelusta huolimatta saareen ja saaresta kulkevaa huoltoliikennettä muodostuu useita kertoja päivässä. Halu lähteä saaristoon uhkaa loppua, mikä puolestaan vaikuttaa muuhun olemassa olevaan virkistykseen ja luonnonläheiseen matkailuun. Tiedämme jo nyt, että kiinnostus mökkielämään on vähentynyt ja että oleskeluajat mökillä ovat lyhentyneet ja muuttuneet tehokkaammiksi.

Tarvittavan huoltoliikenteen suunnittelee ja suorittaa toiminnan järjestäjä. Voimassa olevassa yleiskaavassa Fjärdsjärin on merkitty kokonaan RA-3 -merkinnällä kahdella rakennuspaikalla. Tästä syystä oleskelu saarella jokamiehenoikeuden turvin on jo ollut rajallista. Kaavan jatkoystöstä on saaren eteläisin kärki jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja merkitty lähivirkistysalueeksi VL.

M 10.5

Voiko tässä olla kyse siitä, että muutoin houkuttelematon ja edullinen saari halutaan rakennuttaa, jolloin siitä voidaan myydä osuuksia jonkinlaisena osakeyhtiönä? Minkälaiseen ennakkotapaukseen tämä voi johtaa? Voiko se johtaa siihen, että muille saarille rakennetaan ”mökkigettoja” ja että laituri- ja moottoripaikkojen määrä lisääntyy?

Katso vastineet L 1.3, L 1.4, L 5.1 ja L 5.2.