

RELOT DELGENERALPLAN

DIMENSIONERINGSGRUNDER OCH ZONANALYS

DIMENSIONERINGENS MÅL

MÅLSÄTTNINGEN MED DIMENSIONERINGEN

- I den strategiska generalplanen för Korsholm har man för Replot område fastställt ett befolkningstillväxtmål på 1 000 nya invånare till och med 2040.
- I samband med arbetet med delgeneralplanen har befolkningsutvecklingen i området granskats under en period som motsvarar delgeneralplanens målar. Som befolkningsmål fram till 2040 fastställdes 500 nya invånare.
- Denna siffra fungerar som mål även i samband med dimensioneringen för delgeneralplanen.
- Delgeneralplanen för Replot utarbetas så att planen anger områden som ska detaljplaneras samt områden där byggnadstillstånd kan ansökas direkt baserat på delgeneralplanen i enlighet med 44 § MBL. I strandområdena kommer dimensioneringen att basera sig på dimensioneringen i den gällande stranddelgeneralplanen.
- Tillämpandet av 44 § i MBL förutsätter att delgeneralplanen styr byggandet tillräckligt och att styrningen av markanvändningen inte förutsätter att en detaljplan utarbetas.
- Ett viktigt mål för dimensioneringen och valet av dimensioneringsgrunder är att markägarna behandlas jämlikt i dimensioneringsområdet och att samhällsstrukturen utvecklas på ett hållbart sätt.

DIMENSIONERINGSSYSTEM FÖR REPLOT DELGENERALPLAN

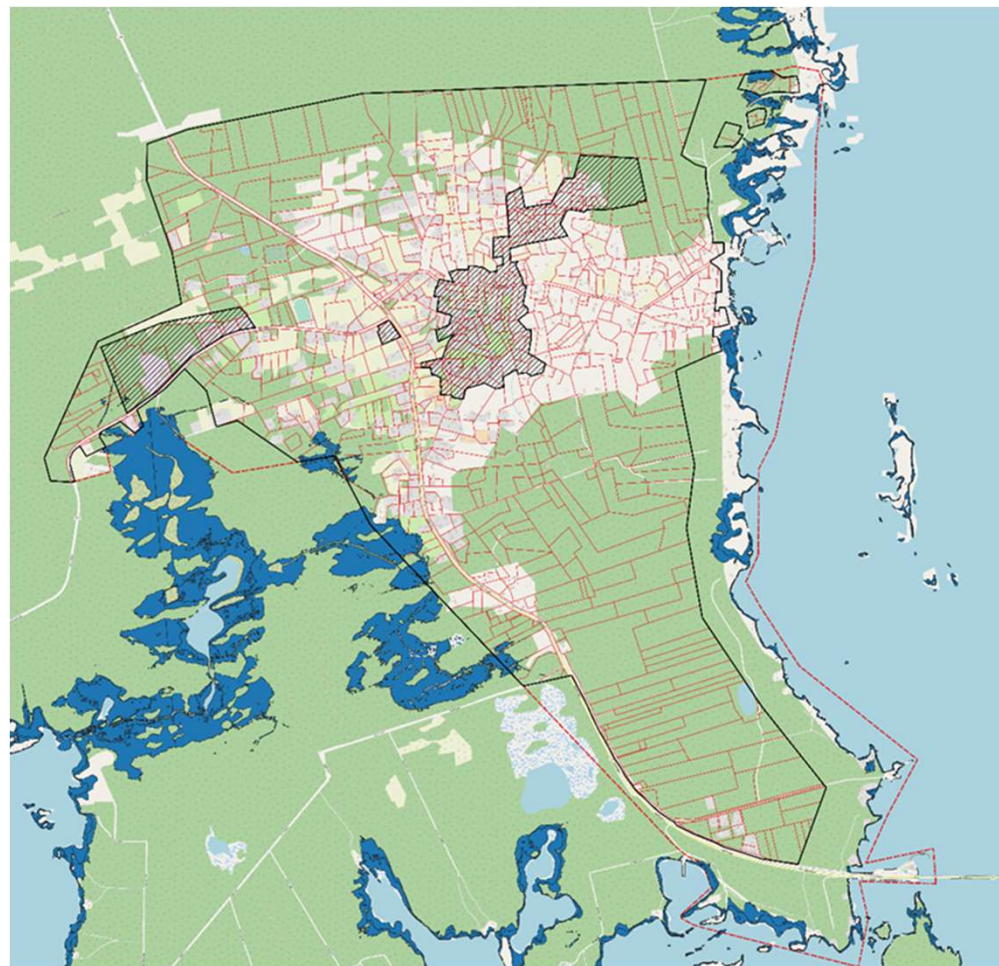
- Dimensioneringssystemet för Replot delgeneralplan är uppgjort som en zonbaserad dimensionering. En zonbaserad dimensionering består av tre delskeden;
 1. Stomlägenhetsgranskning
 - En granskning av fastighetsbildningen i planområdet med beaktan av tvärsnittsdatum 1.1.2000.
 2. Zonanalys
 - En GIS-baserad (Geografisk platsbestämd information om förhållanden i området) analys av planområdet
 - Analysen beaktar områdets egenskaper och karaktärsdrag vid definitionen av områden som rekommenderas för byggnation
 3. Dimensioneringsgrunder
 - Grunder på basen av vilka antalet nya byggrätter bestäms och fördelas

STOMLÄGENHETSGRANSKNING

- Som grund för dimensioneringen görs en stomlägenhetsgranskning för dimensioneringsområdet.
- En stomlägenhetsgranskning utgör en del av de olika faktorer via vilkas tillämpning man i samband med dimensioneringen kan garantera en jämlik behandling av markägare.
- I samband med dimensioneringen användes tvärsnittsdatumet 1.1.2000. Detta innebär att fastigheter som registrerats före detta datum har beaktats som stomlägenhet.
- Ifall en fastighet har styckats och bebyggts efter detta datum belastar den stomlägenhetens totala antal byggrätter som beräknas på basen av dimensioneringstalet och zonfördelningen.

OMRÅDE SOM BEAKTATS I DIMENSIONERINGEN

- Det område som beaktats i dimensioneringen utgör hela planområdet med undantag av följande:
 - Strandområdena i den gällande stranddelgeneralplanen
 - Gällande stranddetaljplaneområden (markerade med svart raster)
 - Områden med risk för översvämning (markerade med blått)



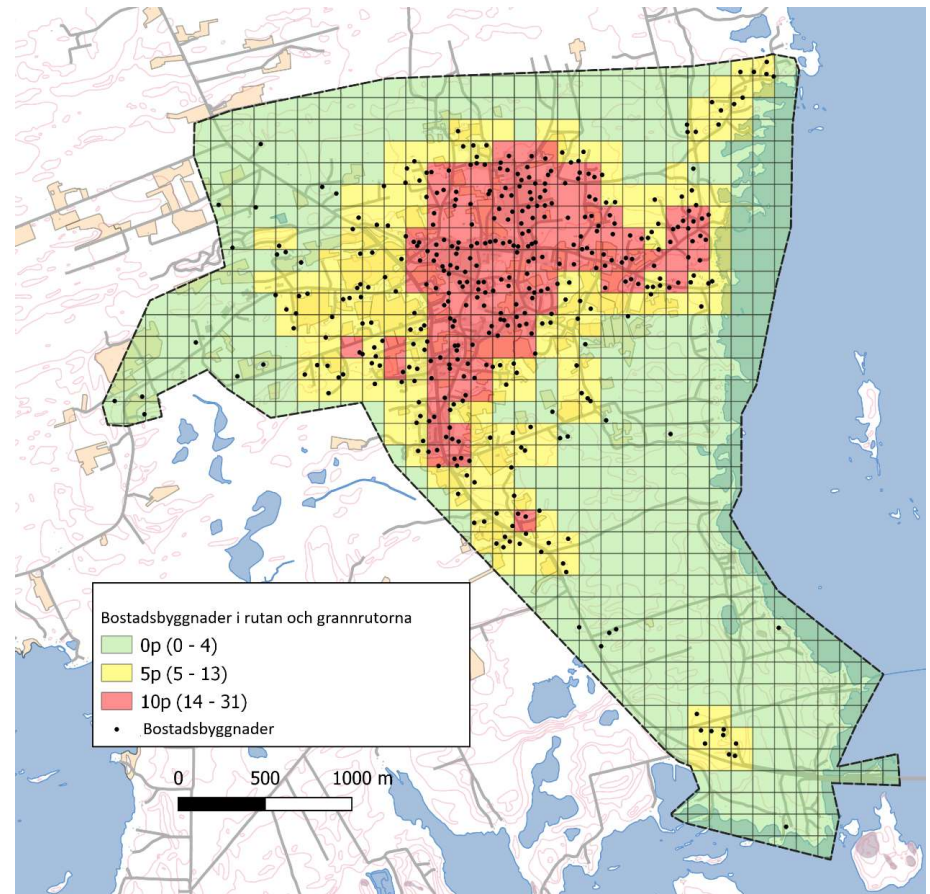
ZONANALYS

ANALYS AV FÖRMÅNLIGHETSZONER

- Planeringsområdet är indelat i rutor på 125 m x 125 m. Av dessa har varje ruta poängsatts baserat på följande faktorer
 - Samhällsstrukturens täthet (antal bostadsbyggnader i rutan och i dess omedelbara grannrutor)
 - Detaljplanering (rutans läge i förhållande till ett detaljplanerat område)
 - Tillgången till service (rutans läge i förhållande till service)
 - Rutans avstånd från viktiga vägar
 - Rutans avstånd från vatten- och avloppsnätet
 - Landskapsmässigt viktiga åkrar och ängar i rutans område

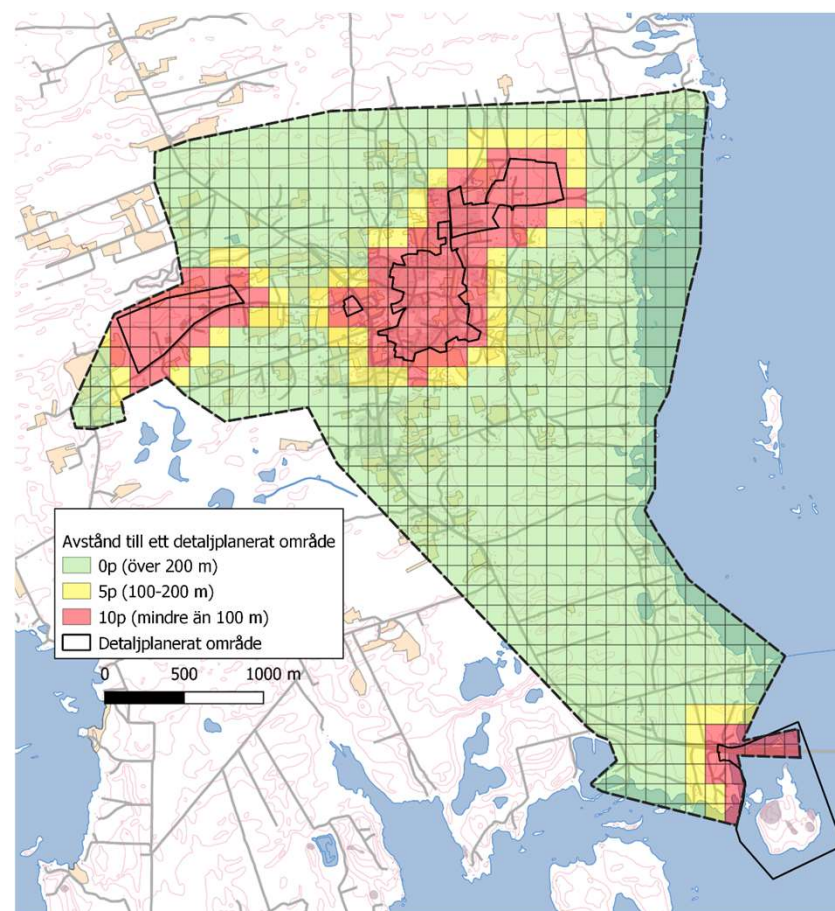
SAMHÄLLSSTRUKTURENS TÄTHET

- Vid poängsättningen beaktas antalet bostadsbyggnader i rutan och i dess omedelbara grannrutor (3 x 3)
- Rutorna har poängsatts enligt följande:
 - 0 poäng ifall det finns under 0–4 byggnader i rutan eller i dess grannrutor
 - 5 poäng om det finns 5–13 bostadsbyggnader i rutan eller i dess grannrutor
 - 10 poäng om det finns 14–31 bostadsbyggnader i rutan eller i dess grannrutor
- Som utgångsmaterial användes Lantmäteriverkets terrängdatabas



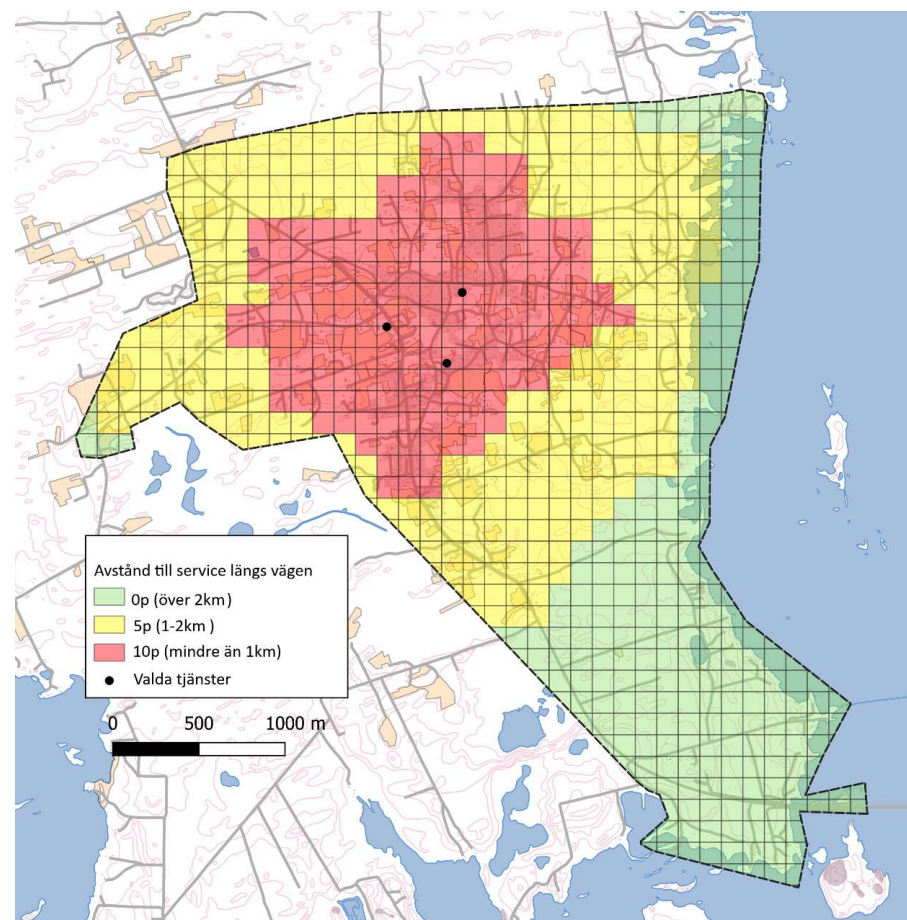
DETALJPLANERING

- Vid poängsättningen beaktas rutans avstånd till ett detaljplanerat område
- Rutan har poängsatts enligt följande:
 - 0 poäng om över hälften av rutan ligger på över 200 meters avstånd från ett detaljplanerat område.
 - 5 poäng om över hälften av rutan ligger på 100–200 meters avstånd
 - 10 poäng om över hälften av rutan ligger i ett detaljplanerat område eller på under 100 meters avstånd från ett sådant.



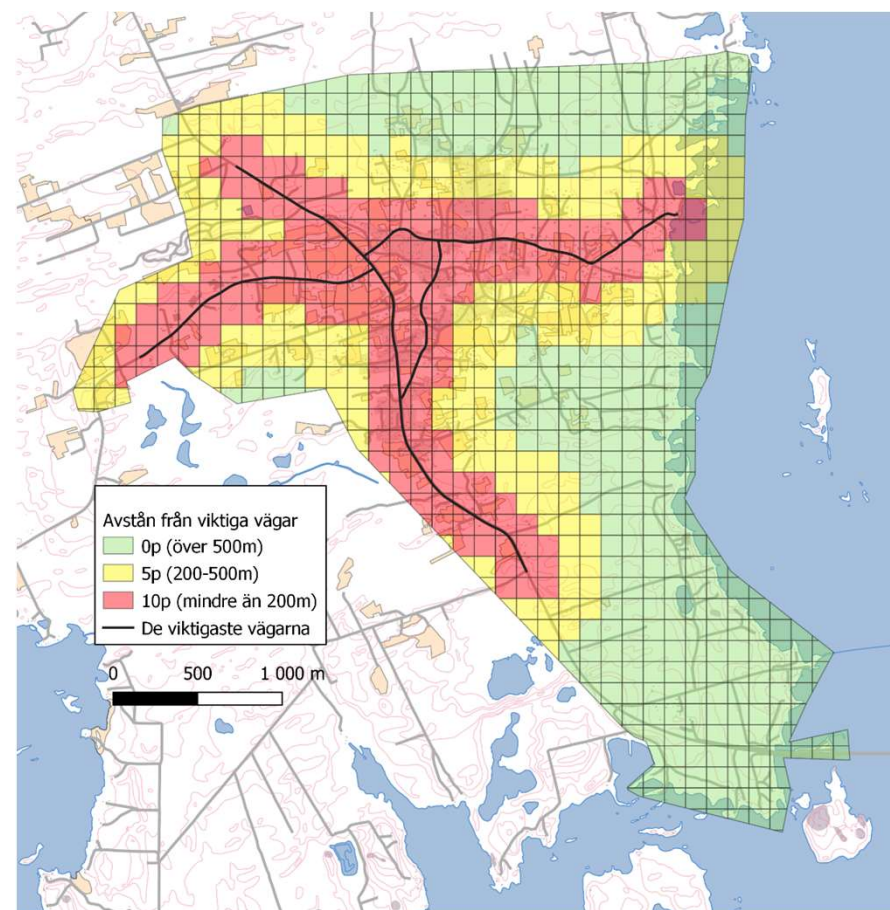
TILLGÅNG TILL SERVICE

- Vid poängsättningen beaktas rutans avstånd längs vägen till minst en av följande tjänster: matbutik, skola, hälsovårdscentral
- Rutorna har poängsatts enligt följande:
 - 0 poäng om över hälften av rutan ligger på över 2 kilometers avstånd från servicen
 - 5 poäng om över hälften av rutan ligger på 1–2 kilometers avstånd från servicen
 - 10 poäng om över hälften av rutan ligger på under en kilometers avstånd från servicen



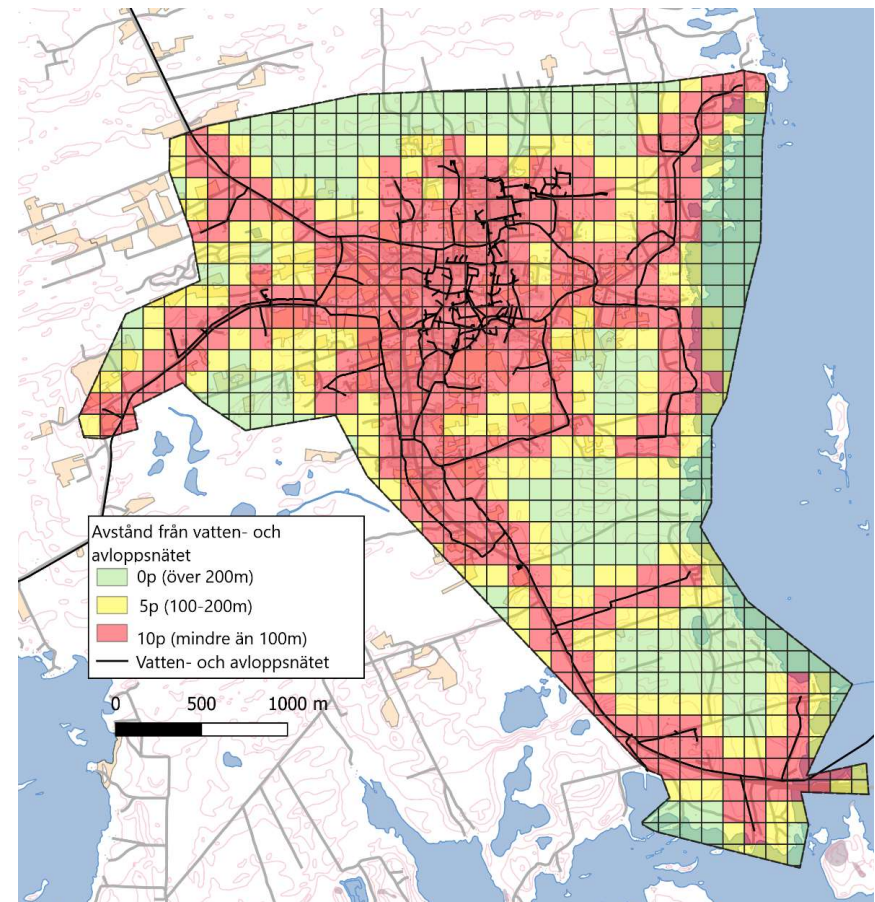
AVSTÅND FRÅN VIKTIGA VÄGAR

- Vid poängsättningen beaktas rutans avstånd från de viktigaste vägarna. Dessa är Replotvägen, Vallgrundsvägen, Byhamnsvägen och Kyrkvägen.
- Endast sådana vägavsnitt beaktas där hastighetsbegränsningen är under 80 km/h
- Rutorna har poängsatts enligt följande:
 - 0 poäng om över hälften av rutan ligger på över 500 meters avstånd från vägen
 - 5 poäng om över hälften av rutan ligger på 200–500 meters avstånd från vägen
 - 10 poäng om över hälften av rutan ligger på under 200 meters avstånd från vägen



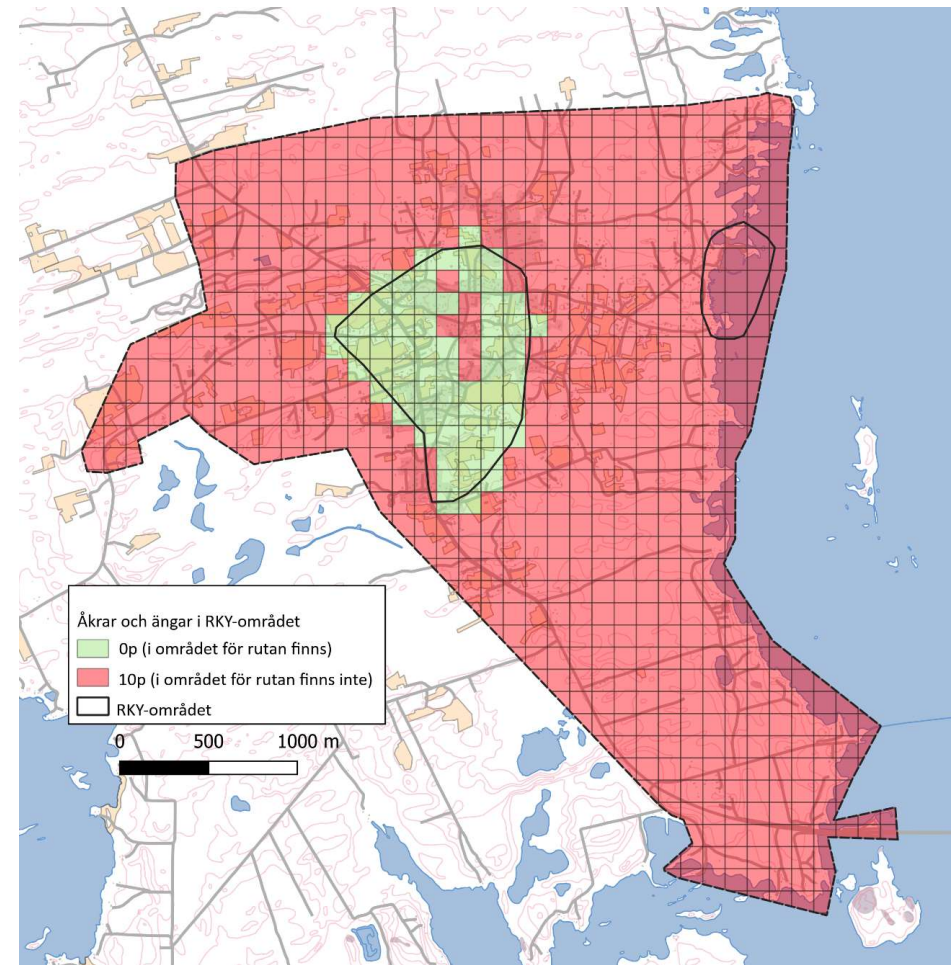
AVSTÅND FRÅN VATTEN- OCH AVLOPPSNÄTET

- Vid poängsättningen beaktas rutans avstånd från vatten- och avloppsnätet
- Rutan har poängsatts enligt följande:
 - 0 poäng om över hälften av rutan ligger på över 200 meters avstånd från vatten- och avloppsnätet
 - 5 poäng om över hälften av rutan ligger på 100–200 meters avstånd från vatten- och avloppsnätet
 - 10 poäng om över hälften av rutan ligger på under 100 meters avstånd från vatten- och avloppsnätet
- Mindre tomtledningar har inte räknats med i materialet för vatten- och avloppsnätet



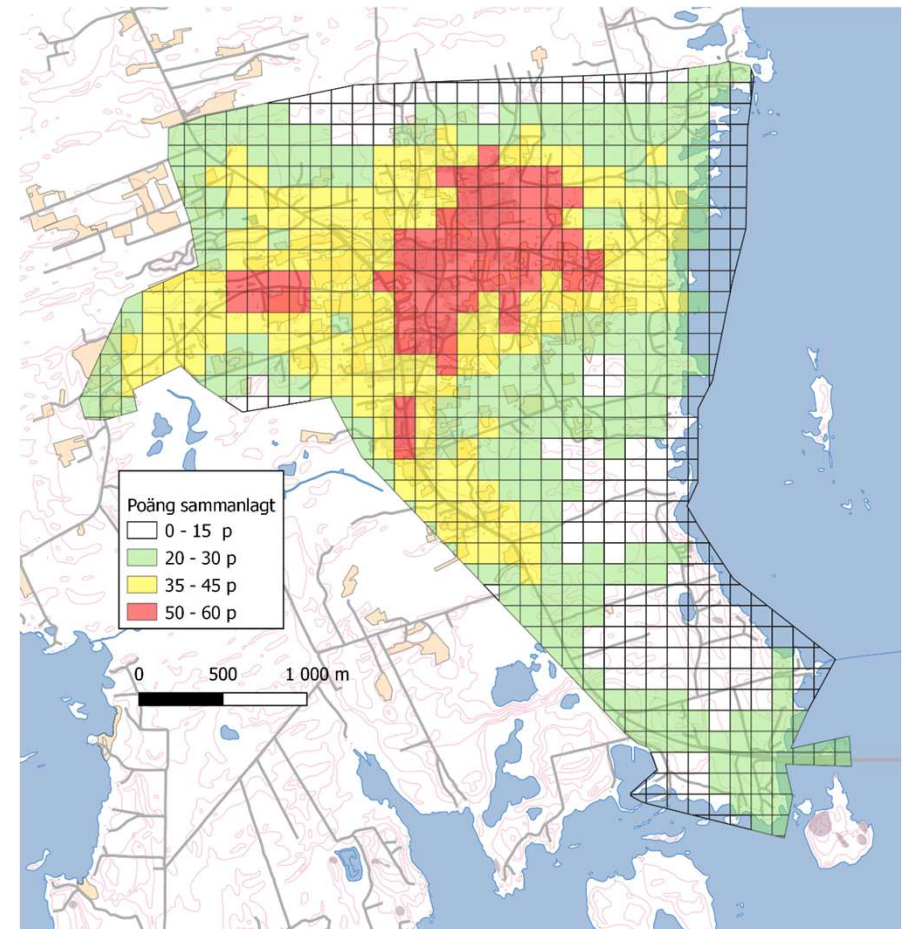
LÄGE VID EN LANDSKAPSMÄSSIGT VIKTIG ÅKER ELLER ÄNG

- Vid poängsättningen beaktas om det finns landskapsmässigt viktiga åker- eller ängsområden som ingår i avgränsningen av ett RKY-område i området för rutan.
- Rutorna har poängsatts enligt följande:
 - 0p om det finns åker- eller ängsområden som ingår i avgränsningen av ett RKY-område i området för rutan.
 - 10p om det inte finns åker- eller ängsområden som ingår i avgränsningen av ett RKY-område i området för rutan
- Med RKY-område avses Museiverkets avgränsning av byggda kulturmiljöer av riksintresse från 2009.
- Åker- och ängsområdena har undersökts i Lantmäteriverkets terrängdatabas.



SAMMANLAGDA POÄNG (dimensioneringszoner 1-4)

- De poäng som rutorna getts utifrån alla de olika faktorerna har räknats ihop och klassats i enlighet med den intilliggande bilden:
 - Zon 4: 0-15 poäng (lämpar sig sämst för byggande)
 - Zon 3: 20-30 poäng
 - Zon 2: 35-45 poäng
 - Zon 1: 50-60 poäng (lämpar sig bäst för byggande)



DIMENSIONERINGSGRUNDER

DIMENSIONERINGSGRUNDER

- Dimensioneringszonerna 1-4 motsvarar zonanalysens resultat.
- Lägenheternas ytor har delats in i dimensioneringszoner och utgående från ytan beräknas kalkylerade byggrätter på samma sätt som i dimensioneringsgrunderna.
- Lägenheter som bildats efter 1.1.2020 räknas som en del av deras stomlägenheter (stomlägenhetsdimensionering).
- Lägenheter som bildats av flera stomlägenheter räknas som en del av den stomlägenhet som mest gynnar markägaren.
- Av de kalkylerade byggrätterna dras förbrukade byggrätter av, vilket ger den byggrätt som ska delas ut till markägarna.
- Från de dimensionerande ytorna har ytor som ligger i detaljplaneområden och områden med risk för översvämning dragits av.

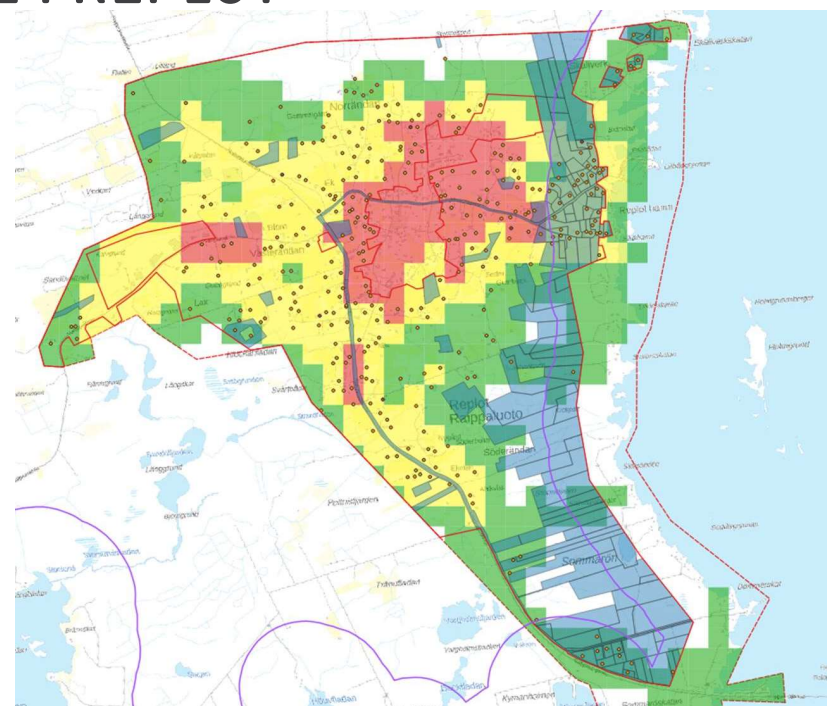
KALKYLERADE BYGGRÄTTER

- De kalkylerade byggrätterna enligt ytorna i de olika zonerna bildas enligt tabellen.
- De zoner som ligger i ett mer fördelaktigt område med tanke på samhällsstrukturen och värdeområdena förutsätter en mindre yta för att beviljas byggrätter.

Kalkylerade byggrätter	Fastighetens yta i zon 1 (minst)	Fastighetens yta i zon 2 (minst)	Fastighetens yta i zon 3 (minst)	Fastighetens yta i zon 4 (minst)
1	2000	2000	10 000	50 000
2	5000	20 000	50 000	X
3	5000	x	X	x
resten	10 000/ byggplats	20 000/ byggplats	100 000/ byggplats	200 000/ byggplats

UTVECKLING AV HAVSNÄRA BOENDE I REPLOT

- På styrgruppens möte den 6.10.2020 framfördes ett önskemål om att zonanalysen ändras så att ett havsnära läge skulle ge tilläggspoäng vid dimensioneringen av byggplatserna.
- På styrgruppens möte den 25.1.2021 gjordes följande överenskommelse gällande utveckling av havsnära boende:
 - Utvecklingen av havsnära boende genom generalplanen kunde även avgöras genom att anvisa områden som ska lösas genom en detaljplan och där det nya byggandet skulle placeras nära havet så att en större områdeshelhet på något sätt även kunde ha tillgång till stranden (gemensam strand med t.ex. gemensam badstrand och bastu för bostadskvarteren).
 - En extra kalkylerad byggrätt beviljas enligt områdesgränsen på 1,0 hektar till områden som ligger inom en 400 m radie från strandlinjen.



Den lilafärgade linjen på bilden visar en buffertzona på 400 meter från stranden. Punkterna utgör förbrukade byggrätter. De ljusblå fastigheter är sådana fastigheter som har en yta på över 0,2 hektar i denna zon (113 st.). Antalet fastigheter i denna zon som nu har en yta på över 1 ha är 36 st.

STOMLÄGENHETSDIMENSIONERING

- Enligt stomlägenhetsdimensioneringen anvisas 261 nya byggplatser till planeringsområdet.
- Dimensioneringens resultat presenteras specifikt för varje fastighet i en tabell som bifogats planmaterialet. I tabellen redogörs för följande punkter:
 - Uppgifter för den nuvarande lägenheten och stomlägenheten (nummer, namn och bildningsdatum)
 - På de orangefärgade raderna anges lägenheter som har en gemensam stomlägenhet
 - Ytan för den nuvarande lägenheten i dimensioneringsområdet (minus detaljplanerade områden)
 - Lägenhetens och stomlägenhetens ytor indelat i dimensioneringszoner
 - Ytorna för detaljplaneområden och områden med en risk för översvämning har dragits av
 - Summorna av ytorna för de nuvarande lägenheterna bildar ytorna för deras stomlägenheter
 - De kalkylerade byggrätterna för lägenheten och stomlägenheten enligt ytorna i de olika zonerna.
 - Byggrätter som förbrukats på lägenheten och stomlägenheten
 - Summorna av de förbrukade byggrätterna på de nuvarande lägenheterna bildar förbrukade byggrätter på deras stomlägenheter
 - Byggrätter som ska delas ut
 - Förbrukade byggrätter har dragits av från de kalkylerade byggrätterna
 - De byggrätter för stomlägenheterna som ska delas ut fördelas mellan lägenheterna

