
DIMENSIONERINGSNORMER FÖR STRANDOMRÅDEN

**KORSHOLMS KOMMUN
ISKMO-JUNGSUND DELGENERALPLAN**

ARBETSNUMMER: 25014162

DATUM: 6.5.2025

1. INLEDNING

De dimensioneringsnormer som anges i rapporten berör strandområdena i Iskmo-Jungsund delgeneralplan i Korsholms kommun. Strandområdena anvisas på plankartan.

Avsikten med delgeneralplanen är att styra markanvändningen och byggandet i strandområdena i enlighet med 72 § i OAL så att bygglov kan beviljas direkt baserat på delgeneralplanen.

2. PRELIMINÄRA MÅL

Planarbetets mål i strandområdet:

- Det centrala målet är att underlätta bygglovsbehandlingen och minska behovet av undantagslov.
- Utredda den största tillåtna bygggrätten för stomfastigheter baserat på den dimensionerande strandlinjen och stomlägenheternas nuvarande byggsituation.
- Definiera en fastighetsspecifik strandbyggrätt med stomlägenhetsprincipen.
- Anvisa nya strandbyggplatser (med egna och gemensamma stränder) baserat på utredningar
- Anvisa nya byggplatser på torra land baserat på strandbyggrätten (byggplatser med gemensam strand).
- Anvisa bebyggda byggplatser främst i enlighet med nuvarande användningsändamål eller beviljat lov. Ändringar av användningsändamål anvisas i planen baserat på utredningar och kommunens mål.
- Precisera landskapsplanens områdesreserveringar, beteckningar och bestämmelser så att de överensstämmer med generalplanenivån med beaktande av lokala särdrag.
- Beakta naturens och den byggda miljös skyddsbehov baserat på de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanens innehåll.
- Anvisa övriga områdesreserveringar och bestämmelser som styr markanvändningen baserat på utredningar och mål.
- Beakta särskilda bestämmelser för strandområden i lagen om områdesanvändning.
- För Grönvik och Iskmo strandområden undersöks möjligheten att tillämpa 73 § 2 mom. i OAL.

3. DIMENSIONERINGSZONER I LANDSKAPSPLANEN

I det undersökta området gäller Österbottens landskapsplan 2040.

Österbottens förbund har övergått till en rullande planläggning och i anslutning till detta inleddes utarbetandet av Österbottens landskapsplan 2050 28.9.2020. Landskapsplanen 2050 har varit framlagd som utkast 27.4–31.5.2023.

I ovan nämnda landskapsplan konstateras inga dimensioneringszoner för byggrätt i strandområden.

På den norra och södra sidan av granskningsområdet gäller en stranddelgeneralplan för fastlandsstränderna. Dimensioneringszonerna för den ovan nämnda stranddelgeneralplanen baserar sig på dimensioneringszoner enligt en regionplan som funnits före landskapsplaneringen enligt följande:

Ytterzon. Område för de yttersta ögrupperna mot havet.

Regionplanens rekommendation: Miljöskyddsaspekter bör beaktas särskilt i zonen. Tätbebyggelse är förbjuden. Glesbygdsliknande bebyggelse kan tillåtas med beaktande av miljöskyddsaspekter.

Mellanzon. Område mellan skärgårdens ytterzon och fastlandet.

Rekommendation: I området tillåts vanligtvis glesbygdsliknande byggande utan en strandplan. Tätbebyggelse är möjlig med beaktande av natur-, vattendrags- och avståndsfaktorer och tidigare byggande.

Fastlandszon. Stränder på kusten, vid insjöar och vid åar.

Rekommendation: Tät fritidsbebyggelse och semesterbyliknande områden bör i allmänhet koncentreras till detta område. I detta fall bör trafikmöjligheterna och närheten till service beaktas.

4. DIMENSIONERING AV STRANDBYGGRÄTT I STRANDOMRÅDET

I 72 § i lag om områdesanvändning konstateras följande: "I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov." Ovan nämnda berör även "ett strandområde där det på grund av det byggande som kan väntas på området är nödvändigt att planera byggande och annan användning för att reglera i huvudsak strandbaserad fritidsbebyggelse."

Enligt lag om områdesanvändning är det i regel möjligt att bygga i ett strandområde endast baserat på en plan med rättsverkningar, det vill säga en generalplan som innehåller dimensionering för strandområdet eller en stranddetaljplan. Genom en strandplan anvisas vanligtvis alltid den högsta tillåtna byggrätten för stomfastigheten och de nuvarande fastigheterna.

Med hänvisning till det som konstateras ovan utarbetas stomlägenhetsgranskningen för strandområden som hör till Iskmo-Jungsund planområde med hjälp av fastighetsindelningen från tvärsnittstidpunkten 1969 (15.10.1969), då bestämmelserna för en strandplan enligt byggnadslagen trädde i kraft. Beräkningen av den stomlägenhets- och fastighetsspecifika byggrätten görs baserat på beräkningen av den dimensionerande strandlinjen och byggnadssituationen på stomlägenheternas nuvarande fastigheter. I beräkningen beaktas landskapsplanens styrningseffekt, allmänna minskningskoefficienter för strandlinjen och kommunens gällande planläggningsprinciper.

Beräkningen av strandbyggrätten påbörjas genom att skaffa grundkartor och uppgifter om fastighetsgränser. Materialet kan beställas när den eftersträvade avgränsningen av planområdet är klar. Efter detta kan en mätning av strandlinjen göras fastighets-/skiftesvis. Baserat på dessa uppgifter görs en beräkning av strandbyggrätten fastighets-/stomlägenhetsvis med beaktande av de fastställda faktorerna.

5. DIMENSIONERINGSGRUNDER FÖR STRANDOMRÅDEN

Dimensioneringsgrunderna för strandområdet har utarbetats enligt kommunens gällande generalplaner för strandområden, kommunens mål och allmänna planeringsanvisningar för markanvändningen på stränder, med beaktande av krav som ställs på planläggningen i lagen.

Korsholms kommunstyrelse godkände dimensioneringsgrunderna för delgeneralplanens strandområden enligt detta stycke __. __.2024.

5.1 Byggnad av fritidsbostäder

5.1.1 Allmänna dimensioneringsprinciper

För att säkerställa en likvärdig behandling av markägare dimensioneras fritidsbebyggelsen på strandområdena. En maximal täthet eftersträvas, det vill säga hur många fritidsbostadsenheter/byggplatser som anvisas per strandkilometer.

All byggrätt beräknas baserat på längden av fastighetens strandlinje. Om fastigheten inte har någon strandlinje anvisas ingen byggrätt till det så kallade randområdet.

Med **fritidsbostadsenhet (fbe)/byggplats** avses den helhet som kan byggas på en enskild fritidsbyggnadsplats, som består av fritidsbostaden och en bastubyggnad på samma gårdsplan, gäststugor och motsvarande samt kalla förrådsbyggnader med enkel konstruktion.

Med **markägoenhet** avses den helhet som bildas av alla fastigheter och deras skiften som ägs av samma markägare eller markägargrupp (makar, dödsbon mm.).

Områden för stranddetaljplaner hör inte till området för stranddelgeneralplanen. I områdena för stranddetaljplanen bevaras byggrätten enligt stranddetaljplanerna.

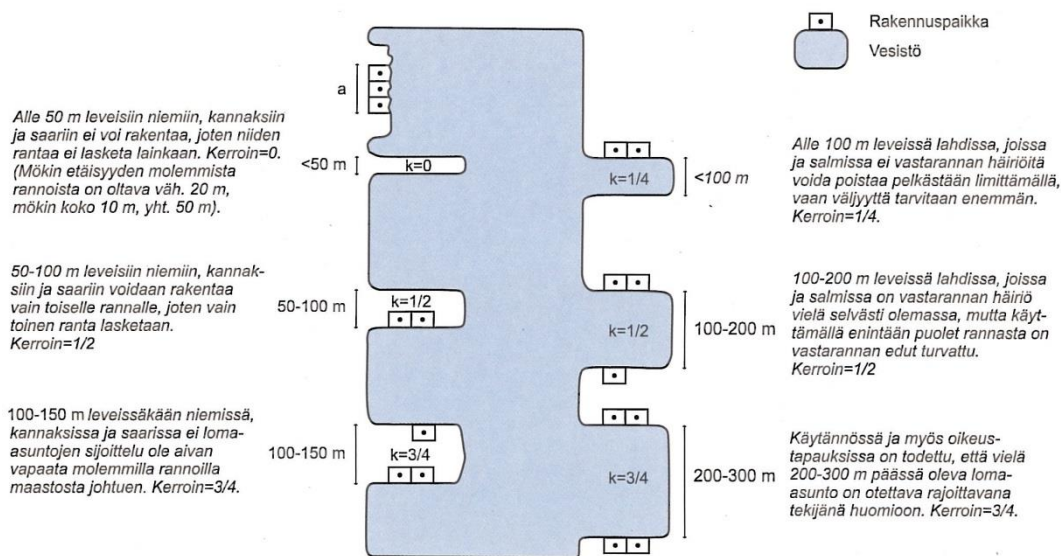
5.1.2 Dimensionerande strandlinje

Den dimensionerande strandlinjen, som utgör grunden för dimensioneringen, mäts från en terrängkarta i skalan 1:10 000 genom en 50 meters bruten linje. På detta sätt faller de små detaljerna av strandens form och en del av väldigt smala uddar och vikar bort. Dessa bildar på så sätt ingen dimensionerande strandlinje på samma sätt som en rak strandlinje.

Vid beräkningen av den dimensionerande strandlinjen används följande allmänna minskningskoefficienter:

- bredden av en udd, ett näs eller en ö är under 50 meter, ingen dimensionerande strandlinje (koefficient 0)

- bredden av en udd, ett näs eller en ö är 50–100 meter, minskningskoefficient 0.5
- bredden av en udd, ett näs eller en ö är 100–150 meter, minskningskoefficient 0.75
- bredden av en vik eller ett sund är under 100 meter, minskningskoefficient 0.25
- bredden av en vik eller ett sund är 100–200 meter, minskningskoefficient 0.5
- bredden av en vik eller ett sund är 200–300 meter, minskningskoefficient 0.75



Satakunnan seutukaava 5
(Lähde: Etelä-Savon seutukaavaliitto 1981)

Bild 1: Minskningskoefficienter som används vid beräkning av den dimensionerande strandlinjen.

Om en ö i ett vattendrag inte är byggbar och förblir obebyggd, beräknas byggrätten för en fastlandsstrand vid vattendraget enligt vattendragets bredd som att ön inte skulle finnas. Detta innebär att närheten till strandlinjen för en ö som inte är byggbar inte påverkar byggrätten för fastlandsstranden vid vattendraget.

Om fastlandsstranden inte är byggbar bildar strandlinjen ingen dimensionerande strandlinje. I detta fall är koefficienten 0 för strandlinjen.

Dessutom används zoner som fastställts enligt planläggningsprinciperna.

5.1.3 Krav på fri strand

Andelen obebyggd strandlinje (s.k. fri strand) av den totala strandlinjen definieras enligt kommunens planläggningsprinciper och principen är att en tillräcklig del av strandlinjen för varje stomfastighet eller markägoenhet anvisas som fri strand. Andelen obebyggd strandlinje anvisas

fastighetsvis och/eller markägoenhetsvis som längre enhetliga avsnitt genom att samla byggandet så nära varandra som möjligt.

För Grönvik och Iskmo strandområden beaktas möjligheten att tillämpa 73 § 2 mom. i OAL. I 2 mom. till paragrafen i fråga konstateras att *"När en plan utarbetas för ett område som inbegriper ett befintligt byområde, tillämpas inte det som föreskrivs i 1 mom. 3 punkten inom byområdet, under förutsättning att det beaktas att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation"*.

5.1.4 Stomfastighetsgranskning

Som så kallat **stomfastighetsår** i denna plan används år 1969, som i allmänhet används vid planläggning av strandområden i Finland. Detta år är tidpunkten för när strandplansbestämmelserna infördes i bygglagen. Enligt kommunens planläggningsprinciper är den exakta tidpunkten 15.10.1969. Undantag för stomfastighetsåret används för fastigheter som ingått i nyskiftet eller motsvarande förrättningar efter 15.10.1969. För dessa granskas stomlägenheten enligt datumet för förslaget för nyskiftet. Dessa används som stomfastighetstidpunkt när en plan utarbetas.

Vid utarbetandet av planen utreds den fastighetsindelning som gällt vid tidpunkten i fråga. De fastigheter som gällt vid tidpunkten är stomfastigheter. För varje stomfastighet beräknas en maximal strandbyggrätt och från den minskas de byggplatser som bildats från stomfastigheten. Registreringsdatumet för den fastighet som avskiljts från stomfastigheten är den främsta grunden att undersöka den byggrätt som används för stomfastigheten. Den resterande byggrätten anvisas till stomfastighetens nuvarande skiften.

Som den byggrätt som förbrukats för stomfastigheten beaktas utbrutna byggplatser, bebyggda byggplatser, beviljade bygglov och undantagslov på själva fastigheten eller på outbrutna byggplatser samt juridiskt bindande överlåtelsedokument för sådana outbrutna områden som uppfyller kraven för byggplatsen och som kommunen får kännedom om innan planförslaget blir färdigt (dvs. affärer som gjorts i området beaktas ända fram till förslagsskedet). Varje obebyggd stomlägenhet som uppfyller de krav för en byggplats som ställs i byggnadsordningen (ovan nämnda yta, strandlinjens längd och minimidjup) har byggrätt för minst en byggplats.

5.1.5 Grunder för placering av fritidsbebyggelse

Lagens krav

I 73 § 1 mom. i lag om områdesanvändning konstateras att när en generalplan (eller detaljplan eller stranddetaljplan) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, ska det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt,
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

I 2 mom. till paragrafen i fråga konstateras att "När en plan utarbetas för ett område som inbegriper ett befintligt byområde, tillämpas inte det som föreskrivs i 1 mom. 3 punkten inom byområdet, under förutsättning att det beaktas att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation".

Byggplatser på torra land

När fritidsbyggnadsplatser på en fastighet grupperas på ett avstånd från stranden som är längre än den fastställda strandzonen så att de har en gemensam strand, kan det antal fritidsbostadsenheter som beräknats för fastigheten multipliceras med talet 1.5 (dvs. t.ex. två byggplatser med egen strand motsvarar tre byggplatser på torra land).

På motsvarande sätt beräknas en bebyggd fritidsbyggnadsplats på ett sådant avstånd från stranden som överskrider den fastställda strandzonen minska dimensioneringen för stomfastigheten med 0,66 fbe.

Granskning enligt markägoenhet.

Byggrätterna beräknas fastighetsvis och markägarvis, räknas ihop och avrundas i enlighet med normala avrundningsregler uppåt från 0,5 och nedåt från 0,4. Byggrätterna för skiftena räknas ihop och summan avrundas enligt exemplen nedan.

0.4 = 0
 0.5 = 1
 0.4 + 0.4 = 1
 0.2 + 0.4 = 1
 1.4 = 1

Flyttning av byggrätter kan göras mellan olika fastigheter och skiften med samma markägare.

Till exempel kan sådant fritidsbostadsbyggande, som enligt dimensioneringen skulle ligga i ett område som är särskilt värdefullt med tanke på naturvärden eller landskap så långt det är möjligt flyttas till mindre känsliga områden inom samma markägoenhet med beaktande av dimensioneringszonerna enligt kommunens planläggningsprinciper.

Försäljning av byggrätt

Det är möjligt att sälja byggrätt. Hela fritidsbyggnadsenheter kan överföras från en markägare till en annan genom försäljning. Dessa flyttningar noteras i planhandlingarna. Under utarbetandet av planen ska försäljaren och köparen tillsammans uppvisa ett föravtal så att flytten kan anvisas i planen.

Den plats dit byggrätten flyttas ska lämpa sig för byggande bland annat med tanke på landskapet och jordmånen.

Icke anvisad byggrätt

All byggrätt enligt dimensioneringsnormerna behöver inte anvisas i planen om markägaren föreslår detta under utarbetandet av planen. Den byggrätt som inte anvisas i planen listas i en tabell som bilaga till planbeskrivningen.

5.1.6 Dimensioneringsnormer

Dimensioneringsnormerna baserar sig på de dimensioneringsnormer som använts i stranddelgeneralplanen för fastlandsstränder som gäller i granskningsområdets omgivning.

Tillämpade målinriktade dimensionsnormer

Byområden 12 fbe/km

I området finns fast tät bebyggelse. En vägförbindelse har ordnats eller kan ordnas till varje fastighet och i området finns kommunalteknik eller möjlighet att ansluta till den. I området finns nödvändig service, såsom skolskjutsar, avfallshantering osv.

För Grönvik och Iskmo strandområden beaktas möjligheten att tillämpa 73 § 2 mom. i OAL. I 2 mom. till paragrafen i fråga konstateras att *"När en plan utarbetas för ett område som inbegriper ett befintligt byområde, tillämpas inte det som föreskrivs i 1 mom. 3 punkten inom byområdet, under förutsättning att det beaktas att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation"*.

Innerzon 7 fbe/km

Fastlandsstränder och öar som vuxit ihop med fastlandet.

Insjöar/tjärnar 4 fbe/km

Vattendragens ytor är förhållandevis små. En del är grunda och det finns en risk för att de växer igen. Det finns ofta en befintlig vägförbindelse eller en sådan kan ordnas. Så långt det är möjligt flyttas bygggrätten till havsstranden i första hand till byområdet, varefter den flyttas till innerzonen.

I värdefulla landskapsområden, i områden som är värdefulla med tanke på sina naturvärden och i kulturhistoriskt värdefulla områden är strävan att flytta bygggrätten till övriga delar av stranden på samma markägoenhet bort från de ovan nämnda värdefulla områdena.

Byggplatsspecifik bygggrätt

I den byggplatsspecifika bygggrätten beaktas till vissa delar den byggnadsordning som gäller i kommunen vid tidpunkten för utarbetandet av planen (bilaga x). Korsholms kommuns byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 10.6.2013 (91 §) och den trädde i kraft 1.8.2013. Under utarbetandet av planen har Korsholms kommun inlett en revidering av byggnadsordningen, och dess PDB har varit framlagd 18.3 –17.4.2024. I byggnadsordningens program för deltagande och bedömning listas inga ändringar i våningsytorna för byggande i strandområden.

I byggnadsordningen konstateras följande om mängden byggande i strandområdet på en byggplats för en fritidsbostad: Inom ett strandområde får fritidshusbyggnadernas sammanlagda våningsyta på en byggplats vara högst 150 m² och antalet våningar högst 1¼. Bygggrätten kan fördelas på högst 5 byggnader, den kan fördelas mellan fritidshus, bastu, gäststuga och ekonomibyggnader. Ett fritidshus största tillåtna våningsyta får vara högst 100 m². En gäststuga får ha en största tillåtna våningsyta om 30 m² och inte vara inredd med köksutrymmen. Byggnader

som hör till samma byggplats kan befinna sig högst 40 meter från huvudbyggnaden och uppta högst 40 meter strand.”

5.2 Fast boende

I planen är det möjligt att anvisa byggrätt för en fast bostadsbyggnad enligt följande principer:

- bebyggda byggplatser anvisas främst enligt nuvarande praxis eller gällande bygglov eller undantagslov
- baserat på tidigare användning (tidigare driftscentrum för lantbrukslägenhet eller egnahem, nuvarande fritidsbostad) kan byggplatsen anvisas för fast boende
- om markägaren presenterar särskilda grunder (så som att det redan finns en byggnad som uppfyller kraven på byggplatsen) under utarbetandet av planen kan det övervägas att anvisa en byggplats för en nuvarande fritidsbostad för fast boende
- ändringar av användningsändamål och nya byggplatser anvisas i planen baserat på utredningar och kommunens mål.

I byggnadsordningen anges följande anvisningar för fast bebyggelse i strandområden: ”Inom ett strandområde får den sammanlagda våningsytan på en byggplats för fast boende uppgå till högst 250 m² och antalet våningar till högst 1³/₄. Av byggplatsens totala våningsyta får användas högst 30 m² för en bastu och högst 30 m² för en gäststuga. Om bostadsbyggnadens våningsyta är högst 140 m² ska byggnaden placeras minst 30 meter från stranden. Om bostadsbyggnadens våningsyta är större än 140 m², dock högst 200 m² ska byggnaden placeras minst 40 meter från stranden”.

5.3 Specialbehov för landsbygdsturism, semesterbyar och allmänna lägercentrum

Genom planen är det möjligt att anvisa områden för landsbygdsturism och semesterbyar samt lägercentrum i strandområdena. För ett område för landsbygdsturism bör det vara möjligt att anvisa strandlinje från stranden som med tanke på verksamheten ligger tillräckligt nära inkvarteringsutrymmena. En semesterby eller liknande kan inte orsaka tryck på användningen av stranden på en strand som ägs av en annan markägoenhet.

Om byggrätten för fastigheten anvisas som RM-område kvarstår betydligt mer fri strand än när byggrätten anvisas som RA- eller AO-byggplatser. Dessutom bevaras landskapet, det behövs färre vägar och det är lättare att ordna vatten- och avfallshantering.

Med dessa grunder är det möjligt att anvisa koefficient med beaktande av miljöfaktorer till RM-området genom att använda mer byggrätt än om samma område skulle anvisas som byggplatser med egen strand.

Beräkning av RM-områdets byggrätt:

- baserat på den dimensionerande strandlinjen och stomfastighetsgranskningen beräknas fastighetens byggrätt som RA-byggplatser
- antalet byggplatser multipliceras med byggrätten för en enskild RA-byggplats och multipliceras med 1,5
- detta tal bildar byggrätten för RM-området i fråga

Områden för lägercentrum anvisas som RL-område.

I planen anvisas det högsta tillåtna antalet inkvarteringsbyggnader för varje RM-område samt den största tillåtna storleken för en enskild inkvarteringsbyggnad. Dessa övervägs från fall till fall och områdesvis.