

Mottagare
Pyttis kommun

Dokumenttyp
Bilaga 2, Dimensioneringsprinciper

Datum
25.5.2026

DELGENERALPLAN FÖR PYTTIS KUST- OCH SKÄRGÅRDSOMRÅDE

DIMENSIONERINGSPRINCIPER



Utarbetat av **Juha Rihiranta, Laura Jalonen**
Beskrivning **I dokumentet presenteras de dimensioneringsprinciper som ska tillämpas vid delgeneralplaneringen av Pyttis kust- och skärgårdsområde**

1. INLEDNING

Med dimensioneringsprinciper avses planerings- och beräkningsprinciper enligt vilka nya byggplatser som anvisas i en generalplan som direkt styr byggandet ska fastställas fastighetsvis. Syftet är en jämlik behandling av markägarna med beaktande av läget i samhällsstrukturen och områdets naturförhållanden. Dimensioneringsprinciperna i delgeneralplanen för Pyttis kust och skärgård och delgeneralplanen för Hästholmen, bägge godkända vid övergången till 2000-talet, har efter smärre justeringar utgjort underlag för dessa dimensioneringsprinciper.

2. STAMFASTIGHETSPRINCIPEN

För att säkerställa en jämlik behandling av markägarna beaktas vid fastställandet av byggrätten den s.k. utnyttjade byggrätten, dvs. det antal byggplatser som har styckats av fastigheterna redan före planläggningen. Beräkningsmetoden kallas **stamfastighetsprincipen**.

Den kalkylerade totala dimensioneringen i delgeneralplanen bestäms per stamfastighet. Dimensioneringsprinciperna uttrycker hur många byggplatser som *högst* får bildas per stamfastighet.

Liksom i gällande delgeneralplaner används 31.12.1959 som utgångspunkt för stamfastighetsgranskningen. Strandbyggrätten bildas utav längden på varje stamfastighets modifierade strandlinje.

Om en stamfastighet efter tvärsnittstidpunkten (1959) har styckats i mindre delar, fördelas den återstående byggrätten för stamfastigheten mellan de avstyckade lägenheterna i enlighet med omfattningen av deras återstående byggrätt. Vid granskningen används den fastighetsindelning som rådde 8.8.2024.

Utnyttjad byggrätt dras av från stamfastighetens byggrätt. Som utnyttjad byggrätt betraktas

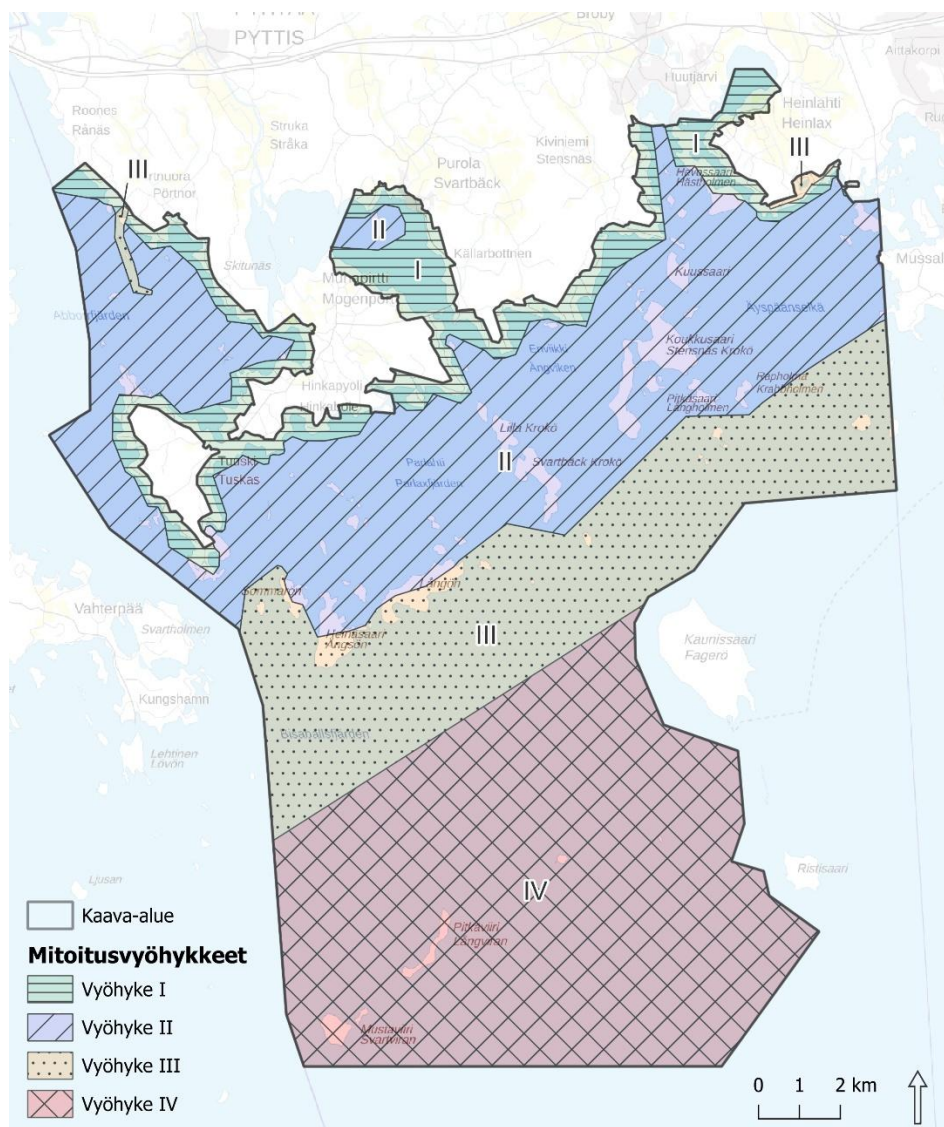
- en genomförd byggplats för ett bostadshus,
- en genomförd byggplats för ett fritidshus,
- en genomförd byggplats för driftcentrum inom jordbruket, om omfattar ett bostadshus avsett för fast boende,
- en genomförd byggplats för något annat ändamål, som serviceverksamhet, industri, undervisning osv.
- en icke genomförd byggplats för vilken det finns ett gällande tillstånd för undantag, och
- en icke genomförd byggplats för vilken det finns ett gällande bygglov.

I delgeneralplanen anvisas både genomförda och icke genomförda byggrätter som byggplatser specifikt för varje fastighet. En markägares olika fastigheter granskas som separata enheter i beräkningen av byggrätten. Det är möjligt att flytta återstående nya byggplatser från samma markägares fastighet till en annan, om man därigenom kan trygga bevarandet av natur-, landskaps- och rekreationsvärden och skydda grundvattnet. Å andra sidan kan det vara nödvändigt att flytta byggplatser för att skydda dessa värden.

3. DIMENSIONERINGSZONER

För utarbetandet av delgeneralplanen för Pyttis kust- och skärgårdsområde och för anvisandet av nya byggplatser har dimensioneringszoner som beskriver tillbyggnadsmöjligheterna fastställts inom planeringsområdet. För fastställandet av zonerna har planeringsområdet värderats utifrån olika variabler och delats in i delområden som lämpar sig bättre eller sämre för byggande.

Zon I	Fastlandszon Zonen omfattar merparten av fastlandet samt merparten av Mogenpört och Hästholmen.
Zon II	Skyddade inre skärgården och mellanskärgården Zonen omfattar den skyddade inre skärgården och mellanskärgården samt karga delar med betydande naturförhållanden i områden som beträffande läget annars skulle höra till zon I.
Zon III	Yttre mellanskärgården och känsliga områden Zonen omfattar den yttre mellanskärgården och delar med betydande naturförhållanden i områden som beträffande läget annars skulle höra till zon I eller II.
Zon IV	Yttre havszonen Zonen omfattar den yttre havszonen som på grund av naturförhållandena inte är lämplig för boende utom i undantagsfall.



Figur 3.1. Dimensioneringszoner.

4. STRANDZON OCH STRANDOMRÅDE

Med **strandzon** avses en sådan del av stranden vars naturförhållanden påverkas av vattendraget, och som landskapsmässigt betraktas som en del av stranden eller som berörs av olika markanvändningsbehov. Områdets växtlighet, landskap, terrängformer och andra naturförhållanden samt avgränsande vägförbindelser påverkar strandzonens bredd. Strandzonens minimibredd är 50 meter i snitt. I allmänhet kan den anses sträcka sig till omkring 100 meter, men dock inte längre än 200 meter från medelvattenståndets strandlinje.

Strandområdet är en del av stranden som är bredare än strandzonen. Fritidsbosättning som förläggs till strandområdet eller som stöder sig på strandområdet kräver reglering Enligt förvaltningspraxis har strandområdet uppskattats vara ca 150–200 meter brett, men beroende på landskapet och andra omständigheter kan det vara bredare. I Pyttis kust- och skärgårdsområde är strandområdet ca 200–300 meter brett. Strandområdets bredd har bidragit till avgränsningen av planområdet.

5. BYGGRÄTT

5.1 Fastlandet och öar över 20 hektar

På fastlandet och på öar över 20 hektar bildas byggrätten inom strandzonen på basis av den omräknade längden på strandlinjen.

Strandbyggrätten bildas utav längden på varje fastighets omräknade strandlinje. För att fastställa den modifierade strandlinjen har strandlinjen först avrundats vid krökar så att strandlinjen motsvarar den faktiska tillgängliga strandlinjen (den korrigerade strandlinjen). Den slutliga omräknade strandlinjen har beräknats på basis av den korrigerade strandlinjens längd samt strandlinjens form och avstånden. Eftersom närliggande fritidsbostäder stör varandra kan mindre byggande anvisas vid stranden av en smal udde, vik, fjärd eller älv jämfört med byggande vid en bred vik, udde, fjärd eller älv.

Den omräknade strandlinjen har fastställts enligt den beräkningsmetod som tagits fram av Södra Savolax landskapsförbund. Omräkningsprincipen används rätt så allmänt i hela Finland. Efter korrigeringen av strandlinjen har man fått fram den egentliga, omräknade strandlinjen som ligger till grund för dimensioneringen.

Längden på stamfastighetens strandlinje multipliceras med koefficienter som är specifika för varje dimensioneringszon (byggplats/kilometer omräknad strandlinje).

5.2 Öar under 20 hektar

På öar som är mindre än 20 hektar stora bildas byggrätten av stamfastighetens sammanlagda omräknade areal av alla öar i samma storleksklass. Områden som inte kan bebyggas (vatten- och myrområden) räknas inte in i den dimensionerande arealen. 0,5 hektar är minimiarealen på en dimensionerande ö.

Stamfastighetens areal multipliceras med koefficienter som är specifika för varje dimensioneringszon (byggplats/omräknad hektar).

5.3 Öar under 0,5 hektar

På öar som är mindre än 0,5 hektar bildas ingen byggrätt. Befintliga byggplatser anvisas i planen.

5.4 Bakgrundsterräng

På basis av den areal som ingår i det område som ska dimensioneras bildas byggrätt i bakgrundsterrängen i sådana fall där den arealbaserade byggrätten är större än strandbyggrätten. Differensen är den byggrätt som anvisas terrängen i bakgrunden. Områden som inte kan bebyggas (vatten- och myrområden) räknas inte in i den dimensionerande arealen.

Byggrätt för bakgrundsterräng kan bildas t.ex. i följande fall:

- Fastigheten har ingen strand
- Fastigheten har bara en smal förbindelse till stranden, men den blir bredare i närheten av strandlinjen.
- Fastighetens strand är obebyggbar men bakgrundsterrängen är byggbar.
- Fastighetens strandbyggrätt har minskat på grund av stranden är svår att bygga, vattendraget är smalt eller andra försämrade faktorer.

Byggrätt som uppkommer i bakgrundsterräng placeras inte i strandzonen, förutom om en ändamålsenlig markanvändning förordar en annan lösning.

5.5 Zonbestämda dimensioneringskriterier

Byggrätt bildas i de olika zonerna enligt följande:

	Strandlinjebaserat dimensioneringstal för strandzonen	realbaserat dimensioneringstal för bakgrundsterrängen
Zon I	8 bp/osl-km	1 bp/påbörjade 2,0 o-ha
Zon II	5 bp/osl-km	1 bp/påbörjade 4,0 o-ha
Zon III	4 bp/osl-km	1 bp/påbörjade 4,0 o-ha
Zon IV	Ingen byggrätt bildas för området.	

bp = byggplats, osl-km = kilometer omräknad strandlinje, o-ha = omräknad hektar

5.6 Preciserande principer

5.6.1 Separata bastur

Vilka effekter reservationen för strand hos längre bort belägna byggplatser har ska avgöras från fall till fall. Separata strandbastur anvisas i planen i princip med en egen beteckning som gör det möjligt att bygga en bastubyggnad av begränsad storlek. En byggnadsyta för en bastu utanför den egentliga byggplatsen räknas vid dimensioneringen som en halv (0,5) strandbyggplats.

5.6.2 Strandedetaljplaneområden

Delgeneralplanen följer dimensioneringen i gällande strandedetaljplaner (kallades tidigare strandplaner). Byggrätten i ett strandplaneområde påverkar inte byggrätten i ett område utanför strandedetaljplaneområdet. Markanvändningen i strandedetaljplanerna tas dock i beaktande när man säkerställer att tillräckligt med sammanhängande obebyggda områden bevaras i strandområdena.

5.6.3 Detaljplaneområden

För områden med gällande detaljplaner anvisar delgeneralplanen ingen dimensionering. I detaljplanerna har dimensioneringen inte baserat sig på en dimensionering enligt strandlinjens längd eller stamfastighetsprincipen, utan på ett byggande som lämpar sig för området. Byggandet av detaljplaneområden sker på olika grunder och effektivare jämfört med områden för fritidsbostäder med egen strand, vilkas byggande styrs med delgeneralplanen. Byggrätten i detaljplanerna påverkar således inte byggrätten i områden utanför detaljplaneområdet. Markanvändningen i detaljplanerna tas dock i beaktande när man säkerställer att tillräckligt med sammanhängande obebyggda områden bevaras i strandområdena.