

KYMIJOEN LÄNSIHAAROJEN OSAYLEISKAAVA

Ote kaavaselostuksesta

3 MITOITUSPERUSTEET

3.1 Mitoitusperusteiden tarkoitus

Mitoitusperusteilla tarkoitetaan niitä periaatteita, joiden mukaan tila- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus lasketaan. Perusteiden määrittäminen on tärkeää niillä alueilla, joihin kohdistuu rakentamispaineita. Perusteet on tarkoitettu ohjeiksi, joiden avulla pyritään edistämään johdonmukaista, luonnonolot huomioonottavaa suunnittelua sekä maanomistajien tasavertaista kohtelua. Ohjeista voidaan poiketa, jos

- ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen tai
- maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista.

Kymijoen yleiskaava-alueella rakentamispaineet kohdistuvat rantavyöhykkeeseen. Rantavyöhykkeen ulkopuolella ja myös kylissä rakentamistarve on sensijaan niin vähäistä, että yksityiskohtaisten mitoitusperusteiden määrittäminen ei ole tarpeen maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi. Näillä alueilla kohtuulliset rakentamismahdollisuudet voidaan turvata ilman yksityiskohtaisia mitoitusperusteita.

Mitoitusperusteita on jatkossa käsitelty seuraavasti

- Yleiset perusteet
- Rantavyöhykkeen mitoitusperusteet
- Rantavyöhykkeen ulkopuolisen alueen mitoitusperusteet

3.2 Yleiset perusteet

Samana maanomistajan eri tiloja käsitellään rakennusoikeuden määrittämisessä ja sijoittelussa yhtenä tilana.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään ns. kantatilaperiaatteella. Kantatila on vuoden 1959 mukainen tila. Kantatilan alueella vuoden 1959 jälkeen erotetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi, joka kohdistuu nykyisiin tiloihin sen mukaan mistä tilasta rakennuspaikat on erotettu. Jos joku kantatilasta muodostettu tila on käyttänyt rakennusoikeutta mitoitusperusteiden yli, ylitys ei pienennä muiden tilojen rakennusoikeutta. Periaatetta on havainnollistettu liitteessä 5. Vahvistettujen rantakaavojen rakennuspaikkoja käsitellään kuten erotettuja rakennuspaikkoja.

Jos rakennustoiminta synnyttää pysyviä työpaikkoja (esim. maatilamatkailu), rakennusoikeutta voidaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella korottaa. Rakennuspaikan muodostaa tällöin yleensä koko tila siten, että rakennuspaikkoja ei voi lohkomalla erottaa.

3.3 Rantavyöhykkeen mitoitusperusteet

3.31 Rantavyöhykkeen ulottuvuus

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan aluetta, joka ulottuu n. 200 m:n etäisyydelle rantaviivasta. Mikäli ranta-alue on avointa peltoa, rantavyöhyke voi ulottua peltoalueen reunaan usean sadan metrin etäisyydelle rannasta.

3.32 Mitoitusvyöhykkeet

Rantavyöhyke on jaettu kolmeen mitoitusvyöhykkeeseen (I, II ja III), joissa on toisistaan poikkeavat mitoitusperusteet (liite 6).

Mitoitusvyöhykkeet on rajattu seuraavien tekijöiden perusteella

- Maisemaekologiset kokonaisuudet. Perusteena on käytetty ympäristöselvitystä.
- Kulttuurihistorialliset arvot.
- Alueiden merkitys yleisen virkistyneen kannalta.
- Sijaintia suhteessa asutukseen ja tieverkkoon.

Arvokkaat luonnonolot, herkkä maisema, kulttuurihistorialliset arvot sekä merkittävyys yleisen virkistyneen kannalta ovat mitoitusluokkaa alentavia tekijöitä.

Edullinen sijainti asutukseen ja tieverkkoon nähden ovat mitoitusluokkaa korottavia tekijöitä.

Mitoitusvyöhykkeet ovat vyöhykemäisiä kokonaisuuksia. Luonnonoloihin liittyvät rakentamista rajoittavat suppeammat erityispiirteet (esim. alavat ja avoimet rannat) otetaan huomioon mitoitusluokkaa alentavan muunnetun rantaviivan ja muunnetun pinta-alan avulla (kohta 3.34).

Vyöhyke I

Luonnonoloiltaan arvokkaat alueet, jotka saattavat olla myös yleisen virkistyneen kannalta erityisen vetovoimaisia alueita.

- Loosarin ja Hellinkosken välinen saaristovyöhyke. Alue on merkittävä luonnonolojen ja yleisen virkistyneen kannalta.
- Hellinkosken ja voimalaitoksen väliset saaret ja Kuninkaantien ympäristö. Alue on kulttuurihistoriallisesti ja maiseman kannalta merkittävä.
- Teutjärven, Ahvenkoskenlahden ja Santaniemenselän lintuvedet ja viljelysaukeilla sijaitsevat pienet joet. Alueet ovat merkittäviä luonnonolojen ja maiseman kannalta ja rakennettavuudeltaan epäedullisia.
- Pienet erämaajärvet.

Vyöhyke II

Alueet, jotka luonnonolojen, kulttuurihistoriallisten arvojen, saavutettavuuden (saaristo), rakennettavuuden tai yleisen virkistyneen näkökulmasta soveltuvat loma-asutukseen tavanomaisia alueita huonommin.

Vyöhyke III

Tavanomaiset meri-, järvi- ja jokialueet, joihin sisältyy vain paikallisia loma-asutusta rajoittavia tekijöitä.

3.33 Mitoitusvyöhykkeiden mitoitusnormit

3.331 Yleiset mitoitusperusteet

Rantavyöhykkeeseen sisältyvien tilojen rakennusoikeus johdetaan pääsääntöisesti rantaviivan muunnetusta pituudesta ja toissijaisesti rantavyöhykkeeseen sisältyvästä tilan muunnetusta pinta-alasta. Muunnetun rantaviivan ja muunnetun pinta-alan laskeminen on esitetty kohdassa 3.34.

Tilan rakennusoikeus lasketaan mitoitusvyöhykkeittäin:

1. Rantaan ulottuvat tilat (ei koske alle 20 ha saaria)
 - tilan rantaviivan muunnetusta pituudesta

2. Tilat, jotka eivät ulotu rantaan, tilalla vain kapea yhteys rantaan, ranta rakennuskelvoton mutta tausta rakennuskelpoinen tai rantaviivan perusteella määräytyvä rakennusoikeus muutoin johtaa epäoikeudenmukaiseen lopputulokseen.
 - rantavyöhykkeeseen kuuluvasta tilan muunnetusta pinta-alasta (pinta-alanormi)
3. Saaret, joiden pinta-ala on alle 20 ha
 - tilan muunnetusta pinta-alasta (pinta-alanormi)
 - alle 0.5 ha:n saarista ei lasketa rakennusoikeutta

Kohdan 2 mukaisissa tapauksissa pinta-alasta johdettua rakennusoikeutta ei saa käyttää omarantaisina rakennuspaikkoina.

Rantaviivan perusteella laskettu rakennusoikeus tarkoittaa omarantaisia rakennuspaikkoja. Jos rakennuspaikat siirretään pois rannasta siten, että rakennuspaikan etäisyys rannasta on maastosta riippuen yleensä vähintään 100 m, rakennusoikeus kerrotaan 2 - 3:lla, riippuen rakennusten etäisyydestä rannasta.

Mitoitusperusteista poiketen jokaiselle tilalle (saman omistajan useita tiloja käsitellään yhtenä tilana) voidaan kohtuusyistä osoittaa yksi rakennuspaikka edellyttäen, että

- tila täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset
- rakennuspaikka sopeutuu maisemaan
- kyseinen tila ei ole käyttänyt mitoitusperusteiden mukaista rakennusoikeutta tai
- se tila, josta kyseinen tila on erotettu, ei ole jo selvästi ylittänyt mitoitusperusteiden mukaista rakennusoikeutta.

Mitoitusperusteista poiketen kalastuksen tarpeisiin voidaan meren rannalla osoittaa perinteisen käytön nojalla vaatimattomia kalamajoja, jolloin rakennuspaikkana on yleensä koko tila.

3.332 Mitoitusluvut

Mitoitusluvut, joiden perusteella rantavyöhykkeen rakennusoikeudet lasketaan, ovat seuraavat.

Vyöhyke I

rantaviivanormi: 4 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km

pinta-alanormi: 1 rakennuspaikkaa/4,5 muunnettua ha

Vyöhyke II

rantaviivanormi: 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km

pinta-alanormi: 1 rakennuspaikkaa/4,0 muunnettua ha

Vyöhyke III

rantaviivanormi: 6 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km

pinta-alanormi: 1 rakennuspaikkaa/3,5 muunnettua ha

3.333 Pyörityssääntö

Rakennusoikeuden murto-osia käsitellään seuraavasti:

- Jos rantarakennusoikeus ylittää kokonaisluvun 0,5:llä, rakennusoikeus pyöristetään ylöspäin kokonaisluvuksi.
- Jos rantarakennusoikeus ylittää kokonaisluvun 0,25-0,5:llä, rakennusoikeus voidaan osoittaa yhdeksi rakennuspaikaksi taustamaastoon.

3.34 Rantaviivan ja pinta-alan mittaus

Rakennusoikeudet lasketaan ns. muunnetun rantaviivan tai muunnetun pinta-alan perusteella. Rantaviivan ja pinta-alan muuntamisen tarkoituksena on saattaa maanomistajat keskenään tasavertaiseen asemaan ja edistää luonnonolojen huomioonottoa.

3.341 Muunnettu rantaviiva

Rakennusoikeutta laskettaessa rantaviivalla tarkoitetaan ns. muunnettua rantaviivaa, jolloin rantaviiva lyhenee seuraavassa esitetyllä tavalla. Ilman muuntamista rakennettevuudeltaan huonojen alueiden sekä sokkeloisten vesistöjen rannanomistajat saisivat muihin rannanomistajiin nähden liikaa rakennusoikeutta.

Santaniemenselän ja Tyyslahden alueella mitoittavaan rantaviivaan ei lueta vahvistetun rantakaavan alueita, koska näiden alueiden rakennusoikeus on rantakaavassa osoitettu yleiskaava-alueen ulkopuolelle.

Rannan mutkat

- Rantaviiva mitataan suoraviivaisesti siten, että rannan mutkat oikaistaan.

Niemet, kannakset

- 60 m kapeammissa rantaviivaa ei lueta mukaan ollenkaan, koska niissä rakennuksia ei voitaisi sijoittaa riittävän etäälle rannasta
- 60-100 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 50 %
- 100-150 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 75 %.

Kapeat järvet, salmet ja joet

- 80 m kapeammissa rantaviivaan luetaan 50 %
- 80-150 m leveissä rantaviivaan luetaan 75 %.
- peltoaukeiden keskellä kulkevia kapeita jokia ei lueta rantaviivaan.

Kiinteistön muoto

- Nauhamaiset rannan suuntaiset kiinteistöt
 - takarajan etäisyys rannasta on alle 40 m, rantaviivaa ei lueta mukaan
 - takarajan etäisyys rantaviivasta alle 80 m, rantaviivaan luetaan 50 %.
- Rakennusoikeutta ei osoiteta rantaan, mikäli rakennuspaikan rantaviivan pituus ei täytä rakennusjärjestyksen vaatimusta.

Yhtä aikaa useita muuntokertoimia

Jos alueeseen kohdistuu yhtä aikaa useita edellä mainittuja muuntokertoimia (niemi, kapea vesistö, kiinteistön muoto), käytetään pienintä kerrointa.

Maisemakvaltaan ja rakennettavuudeltaan epäedulliset rannat

Mitoittavaa rantaviivaa lyhennetään edellisten lisäksi 25 %-yksikköä seuraavilla alueilla

- veden vaivaamat alavat rannat
- rannan edustalla on laaja, matala ja vaikeakulkuinen ruovikkoalue, jonka kautta vesille pääsy edellyttää ruoppausta
- rantaan saakka ulottuvat laajat peltoaukeat
- erityisiä luonnonarvoja omaavat alueet

Mikäli useita edellä mainittuja tekijöitä on yhtä aikaa voimassa, mitoittavaa rantaviivaa voidaan lyhentää 50 %-yksiköllä. Mitoittava rantaviiva on kuitenkin aina vähintään 25 %.

Rakennuskelvottomat rannat

- Rakennuskelvottomia alueita (yli 100 - 200 m rantaviivaa) ei lueta mukaan mitoittavaan rantaviivaan.

3.342 Muunnettu pinta-ala

Rantavyöhykkeen pinta-alaa laskettaessa todellista pinta-alaa muunnetaan seuraavasti

- rakennuskelvottomia alueita ei lueta mukaan
- peltoaukeilla ja muilla rakennettavuudeltaan epäedullisilla alueilla pinta-alaan luetaan enintään 50 %.

3.4 Rantavyöhykkeen ulkopuolisen alueen mitoitusperusteet

Rantavyöhykkeen ulkopuolella rakentamistarve on yleisesti ottaen niin vähäistä, että yksityiskohtaisten mitoitusperusteiden määrittäminen ei ole tarpeen maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi. Näillä alueilla rakennuspaikkoja ei pääsääntöisesti osoiteta muualla kuin kylämaisilla alueilla ja rakentamistihentymissä. Muualla haja-asutustyyppinen rakentaminen on mahdollista niillä rakennuspaikkojen sijoitukseen ja rakentamistapaan liittyvillä periaatteilla, jotka esitetään yleiskaavamääräyksissä.

Rantavyöhykkeen tausta-alueella käytetään tarvittaessa seuraavaa rakennusoikeuden laskentaperustetta.

- Pinta-ala alle 10 ha: 1 loma-asunto/3,5 muunnettua ha
- Siltäosin kun pinta-ala ylittää 10 ha: 1 loma-asunto/ 5 muunnettua ha.

DELGENERALPLAN FÖR KYMMENE ÄLVS VÄSTRA FÖRGRENINGAR

Ett utdrag ur planbeskrivningen

3 DIMENSIONERINGSGRUNDER

3.1 Ändamålet med dimensioneringsgrunderna

Med dimensioneringsgrunder avses de principer enligt vilka byggnadsrätten räknas per lägenhet och markägare. Fastställande av grunderna är viktigt inom de områden där det råder byggnadsstryck. Grunderna är riktgivande, med vars hjälp man försöker främja en konsekvent planering som beaktar naturförhållanden och bemöter markägarna jämlikt. Från grunderna kan avvika, om

- de leder till en klar oskälighet
- markanvändningens ändamålsenlighet stöder ett avvikande.

Inom generalplaneområdet för Kymmene älv riktas byggnadsstrycket mot strandzonen. Utanför strandzonen och också inom byarna är byggnadsbehovet så ringa att det inte finns behov att fastställa detaljerade dimensioneringsgrunder för att trygga markägarnas jämlika bemötande. Inom dessa områden kan de skäliga byggnadsmöjligheterna tryggas utan detaljerade dimensioneringsgrunder.

Dimensioneringsgrunderna har framöver behandlats enligt följande:

- Allmänna motiveringar
- Dimensionering inom strandzonen
- Dimensionering inom områden utanför strandzonen

3.2 Allmänna motiveringar

Samma markägares olika lägenheter behandlas vid fastställandet och placering av byggnadsrätter som en lägenhet.

För att trygga markägarnas jämlika bemötande fastställs lägenhetens återstående byggnadsrätt enligt den s.k. stomlägenhetsprincipen. Som stomlägenhet räknas de lägenheter som fanns år 1959. Byggnadsplatser, som utbrutits från stomlägenhetens område efter 1959, anses som utnyttjad byggnadsrätt och berör nuvarande lägenheter enligt vilken stomlägenhet byggnadsplatsen bildats från.

Om någon lägenhet som bildats från stomlägenheten har överskridit sin byggnadsrätt enligt dimensioneringsgrunderna, minskar denna överskridning inte de andra lägenheternas byggnadsrätt. Principen har åskådliggjorts i bilaga 5. Byggnadsplatser i fastställda strandplaner räknas som utbrutna byggnadsplatser.

Om byggnadsverksamheten ger upphov till bestående arbetsplatser (t.ex. gårdsbruksturism), kan byggnadsrätten höjas från fall till fall. Byggnadsplatsen består härvid i allmänhet av hela lägenheten så att byggnadsplatser inte kan utbrytas genom styckning.

3.3 Dimensionering inom strandzonen

3.31 Strandzonens sträckning

Med strandzonen avses det område, som sträcker sig ca 200 meter från strandlinjen.

Ifall strandområdet är öppen åkermark kan strandzonen sträcka sig ända till åkerområdets kant flera hundra meter från stranden.

3.32 Dimensioneringszoner

Strandzonen är indelad i tre dimensioneringszoner (I, II och III), vars dimensioneringsgrunder skiljer sig från varandra (bilaga 6).

Dimensioneringszonerna är avgränsade enligt följande faktorer:

- Landskapsekologiska helheter. Som grund har använts miljöutredningen.
- Kulturhistoriska värden.
- Områdets betydelse för allmän rekreation.
- Läge i förhållande till bosättning och vägnät.

Värdefulla naturförhållanden, känsliga landskap, kulturhistoriska värden och betydelsen för allmän rekreation är faktorer som sänker dimensioneringsklass.

Ett fördelaktigt läge i förhållande till bosättning och vägnät är faktorer som höjer dimensioneringsklass.

Dimensioneringszonerna är zonvisa helheter. Mindre särdrag inom naturförhållanden som begränsar byggande (t.ex. låglänta och öppna stränder) beaktas genom den förvandlade strandlinjens längd och den förvandlade arealen (kapitel 3.34).

Zon I

Med hänsyn till naturförhållanden värdefulla områden, som också kan vara speciellt attraktiva ur den allmänna rekreationens synvinkel.

- Skärgårdszonen mellan Klåsarö och Hellinkoski. Området är betydande med avseende på naturförhållanden och allmän rekreation.
- Holmarna mellan Hellinkoski och kraftverket och omgivningen kring den gamla vägen. Området är betydande ur kulturhistorisk och landskapsmässig synvinkel.
- Fågelvattnen vid Teutjärvi, Abborforsviken och Sandnäs fjärden och de små åarna i de öppna odlingsmarkerna. Områdena är betydande med hänsyn till naturförhållanden och landskapet och olämpliga för byggande.
- Små ödesmarkssjöar.

Zon II

Områden, som med avseende på naturförhållanden, kulturhistoriska värden, närhet (skärgård), byggbarhet eller allmän rekreation lämpar sig sämre för fritidsbosättning än normala områden.

Zon III

Normala havs-, sjö- och älvmråden, inom vilka fritidsbosättningen berörs enbart av lokala begränsande faktorer.

3.33 Dimensioneringsnormer för dimensioneringszonerna

3.331 Allmänna dimensioneringsgrunder

Byggnadsrätten för lägenheter inom strandzonen härleds huvudsakligen från strandlinjens förvandlade längd och i andra hand från lägenhetens förvandlade areal. Beräkningen av den förvandlade strandlinjen och förvandlade arealen presenteras i kapitel 3.34.

Lägenhetens byggnadsrätt dimensioneras zonvis enligt följande:

1. Lägenheter som sträcker sig till stranden (gäller inte holmar under 20 ha)
 - byggnadsrätten räknas enligt den förvandlade längden av lägenhetens strandlinje.
2. Lägenheter, som inte sträcker sig ända till stranden eller med enbart en smal förbindelse till stranden samt lägenheter vars strand inte duger som byggnadsmark men den övriga delen av byggnadsplatsen är byggnadsduglig eller då fastställande av byggnadsrätten på basen av strandlinjen annars leder till orättvist slutresultat
 - byggnadsrätten räknas på basen av den förvandlade arealen (arealnormen) för den del av lägenheten som ligger inom strandzonen.
3. Holmar, vars areal är under 20 ha
 - byggnadsrätten räknas på basen av lägenhetens förvandlade areal (arealnormen)
 - för holmar under 0,5 ha räknas ingen byggnadsrätt.

Den byggnadsrätt som erhålls enligt arealberäkningen i enlighet med punkt 2 får inte användas för byggnadsplatser med egen strand.

Den byggnadsrätt som uträknats på basen av strandlinjen innebär byggnadsplatser med egen strand. Om byggnadsplatserna flyttas bort från stranden så att byggnadsplatsernas avstånd till stranden beroende på terrängen normalt är minst 100 m, multipliceras byggnadsrätten 2-3 gånger, beroende på byggnadernas avstånd till stranden.

Oberoende av dimensioneringsgrunderna kan det då det är skäligt anvisas en byggnadsplats för varje lägenhet (lägenheter som ägs av samma ägare behandlas som en lägenhet) förutsatt att:

- lägenheten uppfyller byggnadsordningens krav gällande byggnadsplats
- byggnadsplatsen passar in i terrängen
- ifrågavarande lägenhet inte har använt sin dimensionerade byggnadsrätt
- den lägenhet, från vilken ifrågavarande lägenhet utbrutits, inte redan har märkbart överskridit den byggnadsrätt som erhålls enligt dimensioneringsgrunderna.

Oberoende av dimensioneringsgrunderna kan det för fiskebehov anvisas plats för traditionella anspråkslösa fiskestugor, varvid byggnadsplatsen i allmänhet omfattar hela lägenheten.

3.332 Dimensioneringstal

Byggnadsrätten inom strandzonen räknas på basen av följande dimensioneringstal:

Zon I

Standlinjenormen: 4 fritidsbostäder/ förvandlad strand-km
 Arealnormen: 1 fritidsbostad/ 4,5 förvandlad ha

Zon II

Standlinjenormen: 5 fritidsbostäder/ förvandlad strand-km
 Arealnormen: 1 fritidsbostad/ 4,0 förvandlad ha

Zon III

Standlinjenormen: 6 fritidsbostäder/ förvandlad strand-km
 Arealnormen: 1 fritidsbostad/ 3,5 förvandlad ha

3.333 Avrundningsregler

Byggnadsrättens bråkdelar behandlas enligt följande:

- Om byggnadsrätten överstiger heltal med 0,5 avrundas byggnadsrätten uppåt till följande heltal.
- Om byggnadsrätten överstiger heltal med 0,25-0,5 kan byggnadsrätten anvisas som en byggnadsplats i bakmarkerna.

3.34 Mätning av strandlinje och areal

Byggnadsrätten räknas på basen av den s.k. förvandlade strandlinjen eller förvandlade arealen. Målet med förvandlingen av strandlinjen och arealen är att bringa markägarna i likställt förhållande sinsemellan och främja iakttagande av naturvärden.

3.341 Förvandlad strandlinje

Vid beräkningen av byggnadsrätten avses med strandlinje den s.k. förvandlade strandlinjen, varvid strandlinjen förkortas på följande sätt. Utan förvandling skulle strandägare till områden som är olämpliga för bebyggelse och labyrintartade vattendrag erhålla för mycket byggnadsrätt i förhållande till andra strandägare.

Till strandlinjen för områden vid Sandnäsjärden och Tysfjärden räknas inte de områden som har fastställd strandplan, eftersom dessa områdens byggnadsrätt anvisats i strandplanen, utanför generalplaneområdet.

Strandbukter

- Strandlinjen mäts rätlinjigt så att strandbukterna rätas ut.

Uddar, näs

- för smalare än 60 m räknas strandlinjen inte alls med, eftersom byggnader inte kan placeras tillräckligt långt från stranden
- mellan 60-100 m breda räknas 50 % av strandlinjen
- mellan 100-150 m breda räknas 75 % av strandlinjen.

Smala sjöar, sund och åar

- smalare än 80 m räknas enbart 50 % av strandlinjen
- mellan 80-150 m räknas 75 % av strandlinjen
- för smala åar som flyter genom öppna åkermarker räknas strandlinjen inte alls.

Fastighetens form

- För bandformade fastigheter i riktning med stranden
 - räknas strandlinjen inte alls då avståndet från strandlinjen till fastighetens bakre gräns är under 40 m från stranden
 - beaktas 50 % av strandlinjen då avståndet från strandlinjen till fastighetens bakre gräns är under 80 m.
- Byggnadsrätten anvisas inte till stranden, ifall längden på byggnadsplatsens strandlinje inte uppfyller kraven i byggnadsordningen.

Samtidigt flere förvandlingskoefficienter

Då ett område berörs av flere av ovannämnda förvandlingskoefficienter samtidigt (udde, smalt vattendrag, fastighetens form), används den minsta koefficienten.

Stränder ogynnsamma med hänsyn till landskapsbild och byggbarhet

Den strandlinje som skall dimensioneras reduceras från det föregående med ytterligare 25 procentenheter inom följande områden:

- vattensjuka låglänta stränder
- då det framför stranden finns vidsträckt, lågt och svårgenomträngligt vassområde som förutsätter muddring för att man skall kunna nå vattnet
- stora öppna åkermarker som sträcker sig ända till stranden
- områden med särskilda naturvärden

Ifall ett område berörs av flere ovannämnda faktorer samtidigt, kan den strandlinje som skall dimensioneras minskas med 50 procentenheter. Den strandlinje som skall dimensioneras är trots allt alltid åtminstone 25 %.

Stränder som inte duger som byggnadsmark

- Områden som inte duger som byggnadsmark (mer än 100-200 m strandlinje) räknas inte med i strandlinjen som skall dimensioneras.

3.342 Förvandlad areal

Vid beräkningen av arealen inom strandzonen förvandlas den egentliga arealen enligt följande:

- områden som inte duger som byggnadsmark räknas inte med
- öppna åkermarker och andra områden som är ogynnsamma ur byggnadssynvinkel beaktas till högst 50 %.

3.4 Dimensioneringsgrunder för områden utanför strandzonen

Utanför strandzonen är byggnadsbehovet allmänt sett så litet, att det inte behövs några detaljerade dimensioneringsgrunder för att trygga markägarnas jämlika bemötande. Inom dessa områden anvisas byggnadsplatser huvudsakligen inom byartade områden och byggnadsförtätningar. Annanstans är byggande i form av glesbebyggelse möjligt i enlighet med de principer för placering och byggnadsätt som anges i generalplansbestämmelserna.

I strandzonens bakre områden används vid behov följande normer för beräkningen av byggnadsrätten:

- Areal under 10 ha: 1 fritidsbostad/ 3,5 förvandlade ha
- För den del som överstiger 10 ha: 1 fritidsbostad/ 5 förvandlade ha.