

DELGENERALPLAN FÖR FAGERSTA, VÅLAX, GRÄNNÄS OCH GÄDDRAG, DE PRELIMINÄRA DIMENSIONERINGSPRINCIPERNA 27.1.2019

Syftet med dimensioneringsprinciperna är att definiera den totala byggrätten som ska anvisas i delgeneralplanen, fördelningsgrunder för byggrätten samt andelen områden som ska lämnas obebyggda. Dimensioneringsprinciperna kan variera för olika zoner och områden beroende på naturförhållanden, landskapet och andra markanvändningsbehov i planområdet.

Dimensioneringen baserar sig på markarealsnormer. I strandområdena används dessutom strandlinjenormer. Den strandlinje- eller arealbaserade dimensioneringen som används i dimensioneringskalkylerna anvisar inte den kortaste strandlinjen eller den minsta arealen för en egentlig byggplats, utan det totala antalet byggplatser. Vid uppgörande av delgeneralplanen avgörs byggplatsernas slutliga placering eller fastställs var de inte placeras. Man bör kunna avvika från dimensionering i sådana fall där antalet byggplatser enligt dimensioneringskalkylerna leder till en klart orättvis lösning och till oskäligheter.

4.1 Moderfastighetsgranskning

För att säkerställa jämlik behandling av markägarna bör hänsyn tas till den s.k. utnyttjade byggrätten, dvs. antalet byggplatser som redan före planläggningen avstyckats från fastigheterna. Denna metod kallas moderfastighetsprincipen. Den totala dimensioneringen i delgeneralplanen räknas per moderfastighet. Dimensioneringsgrunderna anger hur många byggplatser som maximalt kan bildas per moderfastighet.

Utgångspunkten för moderfastighetsgranskningen är 1.7.1959, då byggnadslagen trädde i kraft. Den totala moderfastighetsvisa byggrätten delas mellan fastigheterna som styckats från moderfastigheten enligt fastighetsindelningen år 2019. Dessutom har man beaktat de fastigheter som styckats under planprocessen. Moderfastighetsgranskningen finns i bilaga 1.

4.2 Utnyttjad och outnyttjad byggrätt

Den utnyttjade byggrätten minskas från moderfastighetens byggrätt.

Som en utnyttjad byggrätt betraktas:

- byggd byggplats för en åretruntbostad,
- byggd byggplats för en fritidsbostad,
- byggd byggplats för ett gårdscentrum, där det ingår en byggplats för en åretruntbostad,
- byggd byggplats för övriga ändamål såsom till exempel service eller industri
- obebyggd byggplats med gällande avgörande om planeringsbehov eller undantagsbeslut
- obebyggd byggplats med gällande bygglov.
- För en byggplats med byggnader för flera olika användningsändamål fastställs dess kalkylerade byggrätt separat vid dimensioneringen.

I delgeneralplanen anvisas antalet utnyttjade och återstående byggrätter som antal byggplatser per lägenhet. Markägarens olika lägenheter granskas som en enhet, och återstående nya byggplatser kan överföras från en lägenhet till en annan för samma markägare.

Om en lägenhet har bildats genom klyvning eller om en lägenhet i praktiken har delats vid styckningsförrättning i lika många och lika stora delar, delas moderfastighetens byggrätt mellan de styckade lägenheterna.

4.3 Dimensioneringszoner

Planområdet indelas för dimensioneringen i skärgårdszoner enligt naturförhållanden och i förmånlighetszoner enligt samhällsstrukturen.

4.3.1 Skärgårdszoner

Skärgårdszonindelningen (havszonen, yttre skärgårdszonen, inre skärgårdszonen, fastlandszonen) används, eftersom naturförhållandena är olika i olika delar av skärgården och naturen tolererar byggande allt sämre ju längre ut från fastlandszonen mot havszonen man kommer. Detta delgeneralplaneområde ligger i fastlandszonen. Endast några holmar inom delgeneralplaneområdet finns i den inre skärgårdszonen.

4.3.2. Förmånlighetszoner

I delgeneralplanerna i Borgå har använts en indelning av området i förmånlighetszoner – **strand-, by- och glesbygdszoner** – eftersom trycket på och behovet av byggandet är olika inom olika förmånlighetszoner.

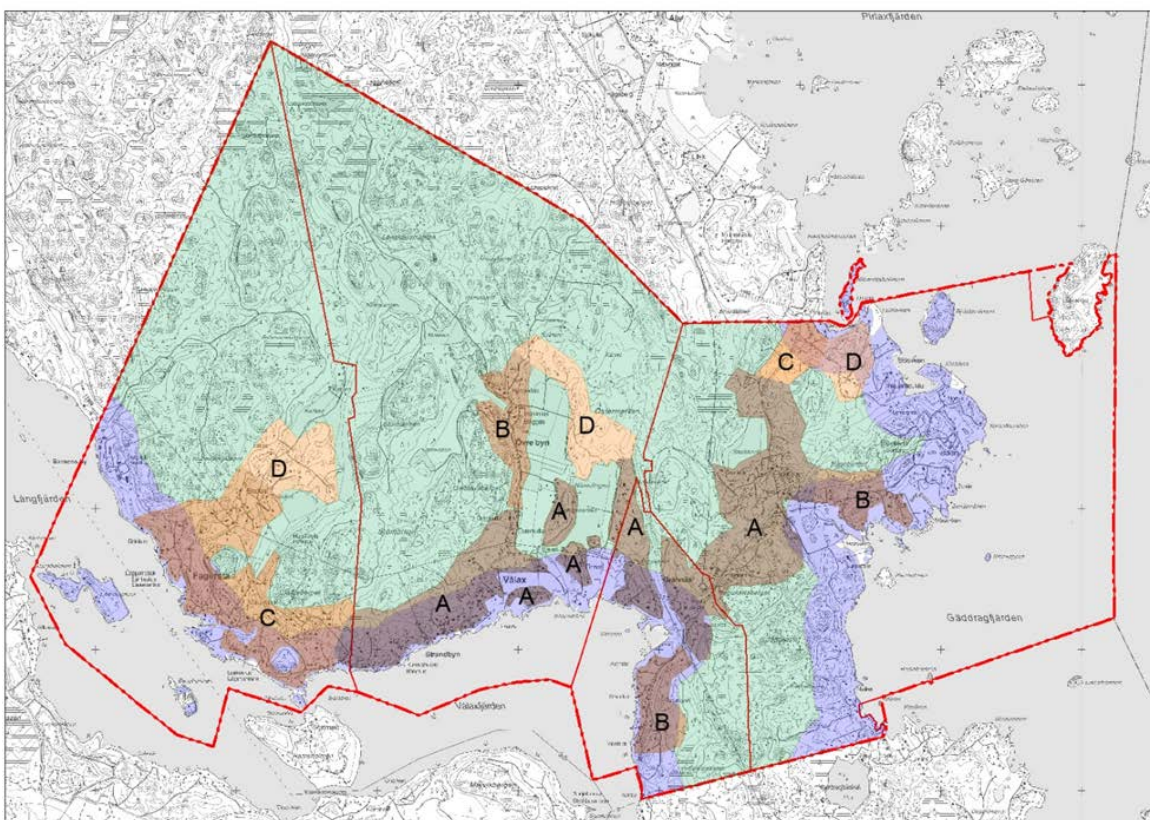


Bild 1. Delgeneralplanens fördelning i förmånlighetszoner: strandområde (blå), byzonerna (olika nyanser av brunt) och glesbygdszon (grön)

Strandområde: zonen bredd vid havsstränder är ca 300 m.

Byzoner A-D:

Delgeneralplaneområdet indelas i byzoner enligt områdenas olika egenskaper. Speciellt de egenskaper, med vilka kan bedömas om området är särskilt lämpligt för byggande, beaktas. Då byzoner fastställs, beaktas bland annat följande egenskaper:

- områdets egenskaper och byggbarhet
- läge i förhållande till befintliga bycentrum
- läge i förhållande till befintliga tjänster (skola, affärer, kollektivtrafik)
- läge i förhållande till det allmänna trafiknätet
- läge i förhållande till det befintliga vattenförsörjningsnätet

Delgeneralplanens byområde har preliminärt indelats i fyra byzoner (A-D).

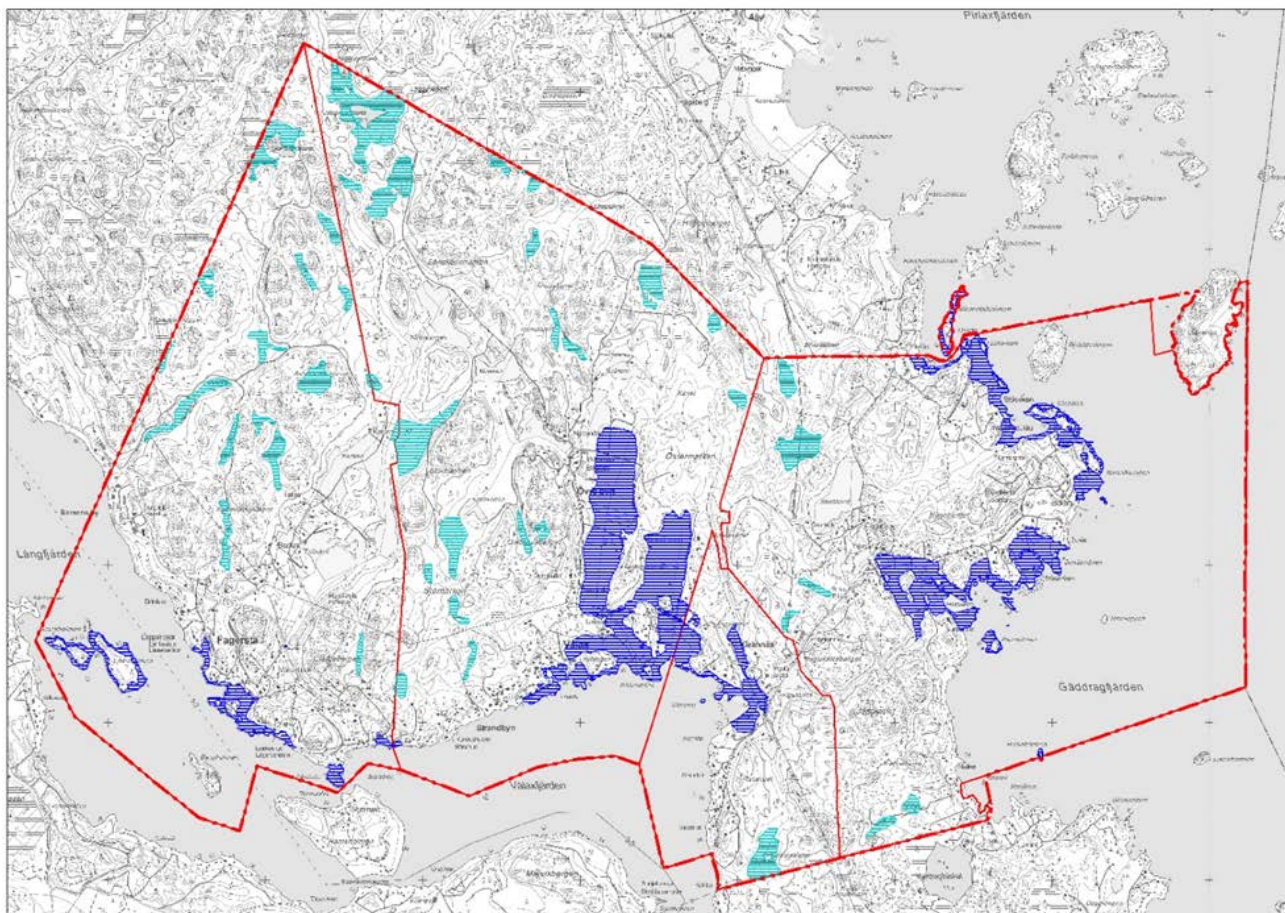
Glesbygdszon: övrigt område är glesbygdszon.

Dimensioneringen räknas per förmånlighetszon. Det strävas efter att placera byggrätten i bycentrumen så förmånligt som möjligt i enlighet med målen i delgeneralplanen. Byggrätt från glesbygdszonen får inte flyttas till strandzonen.

Förmånlighetszonerna kan också överlappa varandra. Fagersta, Vålx och Grännäs byzoner finns i strandzonen. Största delen av byggbeståndet på strandzonen i dessa byar är åretruntbebyggelse och strandzonen är redan nu så tätt bebyggd att det inte längre finns ledigt strandområde. Strandområdena i Fagersta, Vålx och Grännäs anses höra i första hand till olika byzoner och stranddimensioneringen räknas inte. Gäddrags byzon ligger längre ifrån stranden men också delvis i strandzonen. Avvikande från de övriga byarna finns det i huvudsak fritidshus i Gäddrags strandzon. För Gäddrags strandzon räknas också stranddimensionering. Dessutom räknas också strandbyggrätten, som är utanför byzonen, till fastigheten Utterbäck 638-415-1-170 och holmarna som hör till Fagersta.

4.4 Modifierad areal och strandlinje

Det totala antalet byggplatser på alla moderlägenheter räknas på grund av den modifierade arealen på fastigheterna på stomlägenheten. Moderlägenhetens modifierade areal räknas genom att slopa områden där det inte kan byggas från moderlägenheternas arealer. Översvämningsområden och sumpmarker är sådana områden där det inte går att bygga. Markarealerna fastställs med programmet MapInfo och de kan variera en aning från de arealer som finns i fastighetsregistret.



Kuva 2. Modifierad areal får man då man från fastigheternas areal tar bort byggodugliga översvämningsområden (blå) och kärrområden (turkos)

För Gäddrag byns område, fastighet Utterbäck 638-415-1-170 och holmarna som hör till Fagersta definieras också eventuell kvarstående strandbyggrätt. Det totala antalet byggplatser på stranden på varje moderfastighet räknas utgående från den modifierade strandlinjen på fastigheterna som ingår i moderfastigheten. Den modifierade strandlinjen beräknas enligt kartstrandlinjens längd samt strandlinjens form (flikighet) och andra egenskaper. Metoden syftar till att trygga en rättvis fördelning av byggrätten för olika markägare.

En moderfastighets modifierade strandlinje fås genom att avrunda smala uddar och vikar till att motsvara den verkliga strandlinjen som finns till förfogande. Modellen för beräkningen av den modifierade strandlinjen framgår av bilaga 2. Principen är att man på stranden av en smal udde eller vik kan placera mindre byggande än på stranden till bredare vikar och uddar, eftersom närliggande fritidsbostäder stör varandra. Förutom de störningar som förorsakas grannarna, påverkas den modifierade strandlinjens längd också av kraven på byggnadens avstånd från strandlinjen.

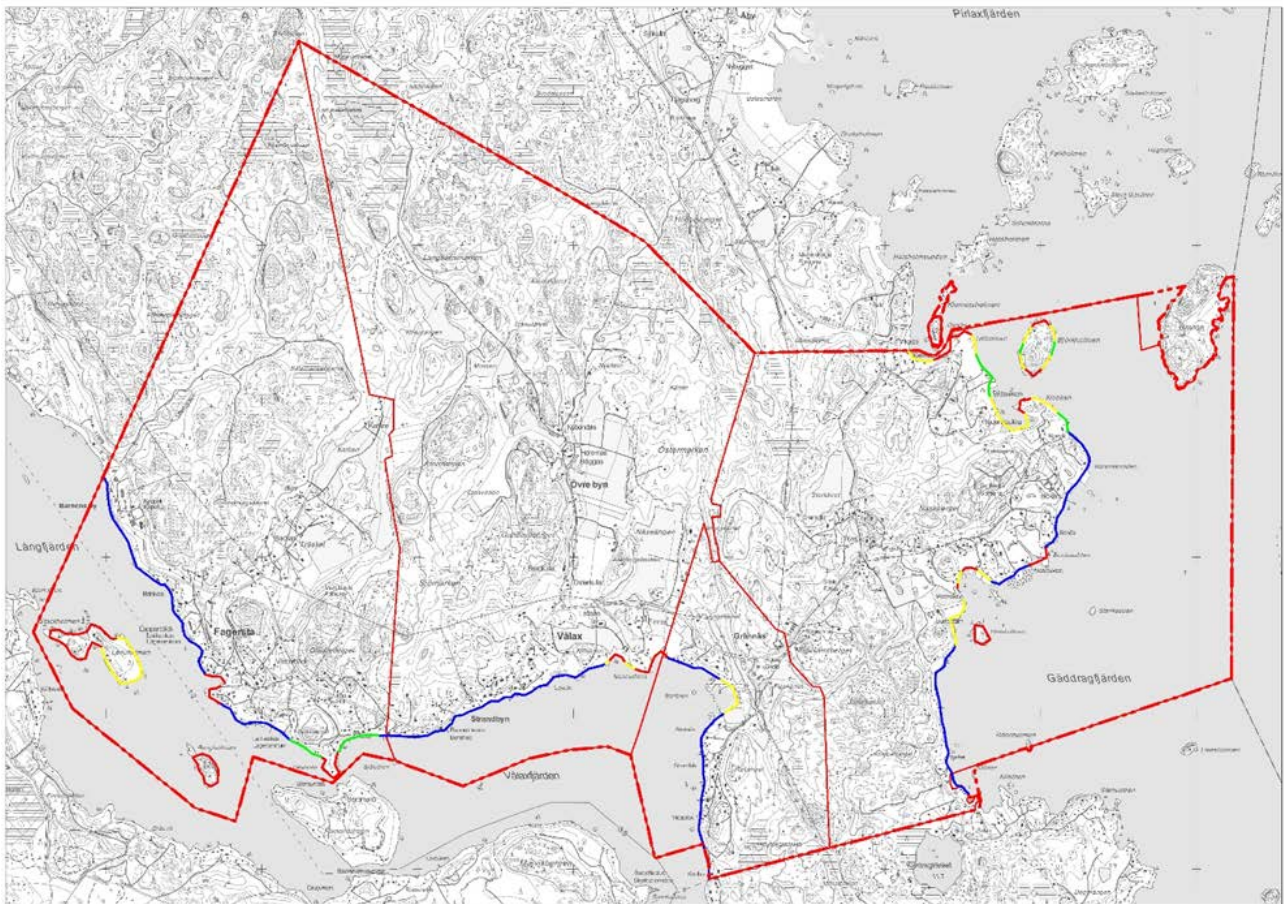


Bild 3. Moderfastighetens modifierade strandlinje har tolkats som en bruten linje.

Holmar mindre än 2 ha eller stränder vid träsk som är mindre än 2 ha har ingen byggrätt. Varken deras areal eller strandlinje räknas till areal eller strandlinje som berättigar till byggrätt.

4.5 Dimensioneringsnormer

Byggrätten för moderfastigheter beräknas enligt följande tabeller.

Tabell 1. Byggrätt för moderfastigheter

Strandområde Havsstrand	Antalet byggplatser per moderfastighet
Havszon	-
Yttre skärgårdszon	-
Inre skärgårdszon, små holmar	4 byggplatser / modifierad strand-km
Fastlandszon	6 byggplatser / modifierad strand-km

Byzoner	Antalet byggplatser per moderfastighet
Byzon A	1 byggplats / 1,5 ha modifierat markområde
Byzon B	1 byggplats / 2 ha modifierat markområde
Byzon C	1 byggplats / 3 ha modifierat markområde
Byzon D	1 byggplats / 4 ha modifierat markområde

Glesbygdszon	Antalet byggplatser per moderfastighet
	Andel av en moderfastighet på under 30 ha i glesbygdszonen: 1 byggplats / 10 ha modifierat markområde Andel av en moderfastighet på över 30 ha: därutöver 1 byggplats / 20 ha modifierat markområde

Då moderfastigheten ligger inom flera zoner, är moderfastighetens totala byggrätt summan av de olika delområdenas byggrätter.

Varje moderfastighet, som avsetts som byggplats och som uppfyller byggnadsordningens minimikrav på areal för byggrätt (5 000 m²) samt i strandområden kravet på strandlinjens längd (50 m), har byggrätt för minst en byggplats.

Oberoende av dimensioneringen utgör varje byggplats med gällande undantagslov eller bygglov fortfarande en byggplats. Dimensionering används dock inte och ny byggrätt beviljas inte, om lägenheten har skaffats och används som tilläggsmark för en annan lägenhet, vilka tillsammans utgör en byggplats.

Obebyggda lägenheter, som inte alls har beviljats bygg- eller undantagslov och som inte skulle ha byggrätt kvar enligt allmänna dimensioneringsnormer, kan beviljas byggrätt, om lägenheten har skaffats som byggplats och om staden inte har motsatt sig styckning av byggplatsen och om det inte oskäligt försvårar planläggningen eller jämlikt bemötande av markägare.

Byggrätten för moderfastigheterna delas jämlikt i förhållande till de kalkylerade byggrätterna för fastigheterna inom moderfastigheten. I fall det i moderfastighetens område finns ostyckade obyggda

fastigheter som är avsedda som byggplatser, får de byggrätten av moderfastighetens kalkylerade byggrätt även om deras egen dimensionering inte skulle räcka till för byggrätt.

Beräkningen av byggrätt per fastighet framgår från en separat bilaga.

I vikar och smala passage som är under 50 m kan man vanligen inte placera byggnadsplatser, och därför beräknas inte strandlinjen över huvudtaget (den modifierade strandlinjen = vikens bredd).



Under 50

$k = 0$

I vikar och sund som är under 100 m breda kan störningar på den motsatta stranden inte undanröjas enbart genom överlappning, utan det behövs mera rymlighet. Koefficienten är 1/4.



under 100 m

$k = 1/4$

I 100-200m breda vikar och sund förekommer det fortfarande tydligt störningar på motsatta stranden, men det kan anses att den motsatta stranden har tryggats om högst hälften av stranden används. Koefficienten är 1/2.



100-200 m

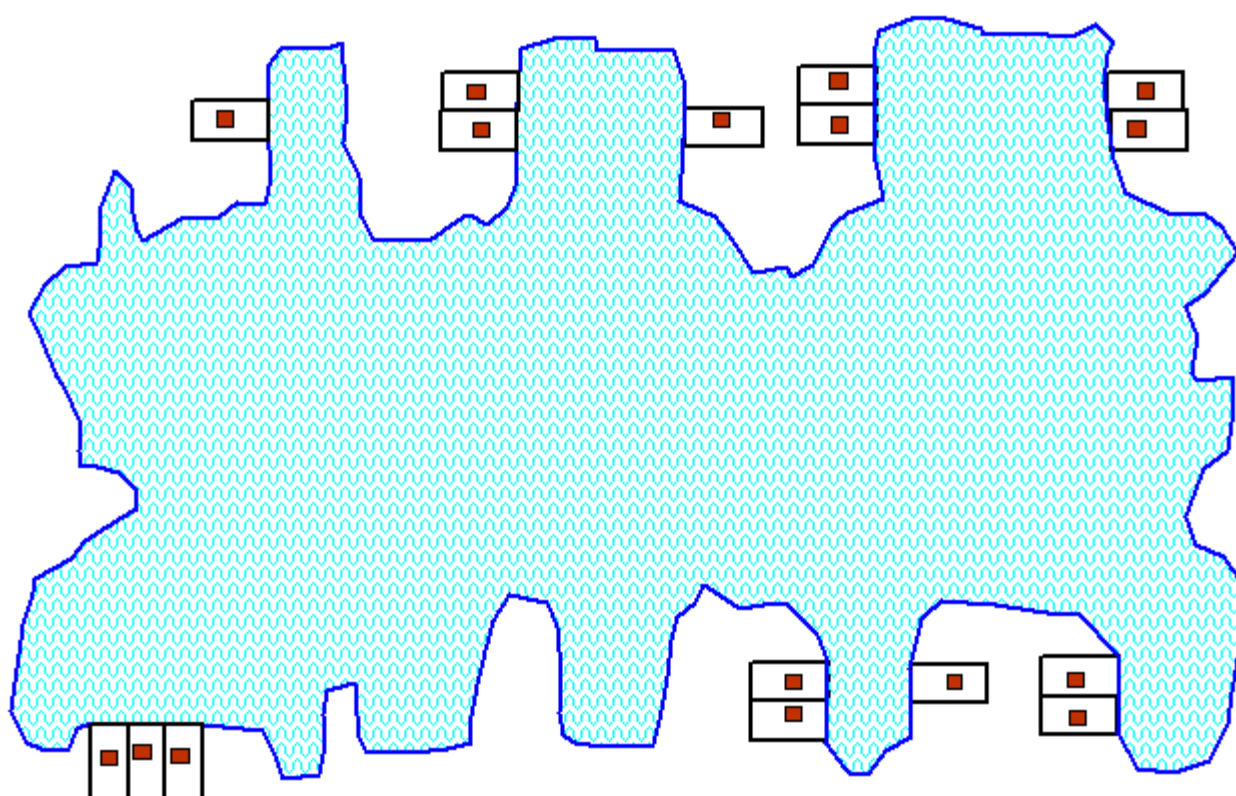
$K = 1/2$

Det har i praktiken, även i rättsfall kunnat konstateras ett en fritidsbostad på upp till 200-300 m avstånd måste beaktas som en begränsande faktor. Koefficienten 3/4 används.

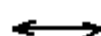


200-300 m

$k = 3/4$



a



$k = 0$

under 50 m



$k = 1/4$

50-110 m



$k = 1/2$

110-200 m



$k = 3/4$

200-300 m

Stranden uppmäts över siktligt på en karta i skala 1:20 000.

Det går inte att bygga på uddar, näs eller öar som är smalare än 50 m, och därför beräknas inte stranden för dem över huvud taget. Koefficienten är 0. (Stugan skall vanligen vara belägen 50 m från båda stranderna) ~~stugans storlek 10 m,~~

På 50-110 m breda uddar, näs och öar går det vanligen inte att bygga alls. (Stugan skall vanligen vara belägen 50 m från båda stränderna, stugans storlek 10, sammanlagt 110 m).

På 110-200 m breda uddar, näs och öar får man bygga bara på den ena stranden. Därför medräknas bara den ena stranden. Koefficienten är 1/2.

Inte ens på 200-300 m breda uddar, näs och öar får fritidsbostäderna placeras helt fritt på båda stränderna, vilket beror på terrängen. I beräkningen bör därför koefficienten 3/4 användas.