

UTDRAG UR DIMENSIONERINGSGRUNDERNA FÖR STRANDGENERALPLANERNA I EKENÄS

4.4 BERÄKNING AV BYGGRÄTTER

4.4.1 Stomlägenhetsgranskning och fördelning av byggrätt

För att kunna bemöta markägarna likvärdigt tillämpas den s.k. stomlägenhetsprincipen vid beräkningen av byggrätt. Stomlägenhetsgranskningen sker enligt situationen den 1.7.1959, då den tidigare byggnadslagen trädde i kraft.

Den totala teoretiska byggrätten beräknas således stomlägenhetsvis.

Från den totala teoretiska byggrätten räknas sedan bort all utnyttjad byggrätt inom stomlägenhetens områden, vilken utnyttjats efter 1.7.1959.

Samma markägares områden utgör en s.k. markägoenhet, inom vilken det är möjligt att flytta byggrätter från en lägenhet eller ett skifte till en annan lägenhet eller skifte om man på detta sätt kan uppnå en mer ändamålsenlig planering.

För områden som ingår i olika riksomfattande skyddsprogram, Natura 2000-nätverket samt för områden som i olika naturinventeringar klassificeras värdefulla, beräknas byggrätten enligt vald dimensioneringsnorm. Inom privata fastställda naturskyddsområden sker dimensioneringen i enlighet med fredningsbestämmelserna.

4.6 GRUNDER FÖR BERÄKNING AV BYGGRÄTT

4.6.1 Total teoretisk byggrätt

Stomlägenhetens totala teoretiska byggrätt beräknas på basen av den dimensionerande markarealen. Stomlägenhetens tillämpade strandlinje avgör hur stor del av denna som kan utnyttjas.

4.6.2 Dimensionerande areal

En markareal som används som grund för beräkningen är det område som stäcker sig 200 m in på land från strandlinjen. Detta område kallas för strandområde.

4.6.3 Tillämpad strandlinje

Den tillämpade strandlinjen avgör hur många byggplatser som kan placeras vid strand. En stomlägenhets tillämpade strandlinje erhålls genom att avrunda smala uddar och vikar till att motsvara en realistisk användbar strandlinje.

4.6.4 Avrundningsregler

Den teoretiska byggrätt som erhålls på basen av den dimensionerande markarealen avrundas i allmänhet inte uppåt, utan det fordras alltid fulla hektar för envar byggrätt.

4.7 DIMENSIONERINGSNORM

4.7.1 Dimensioneringsnormer inom strandområdet

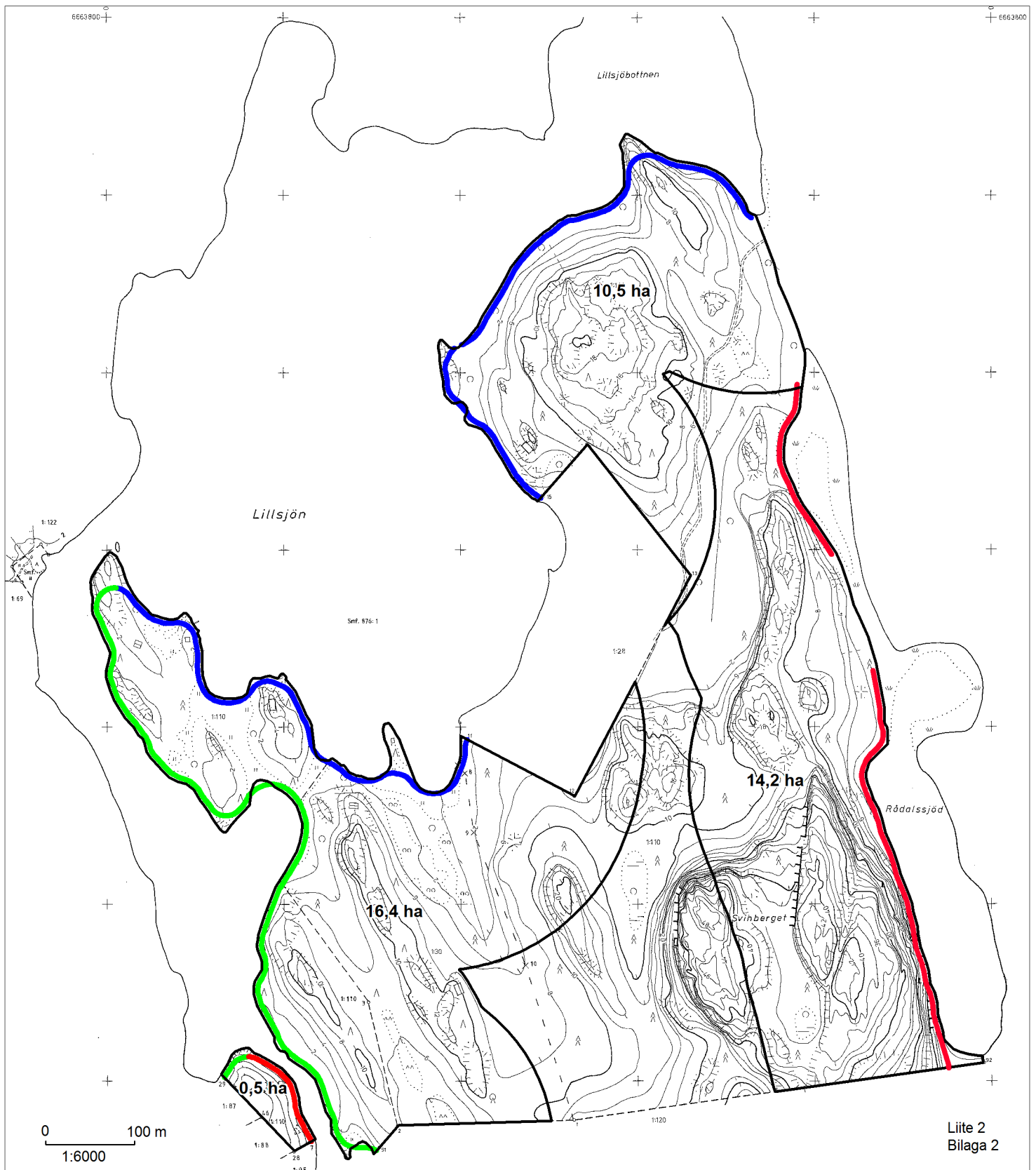
Följande dimensioneringsnormer tillämpas inom strandområdet för de olika skärgårdszonerna:

- I Fastlandszonen: Högst 1 byggrätt/ 3 ha markareal (dimensionerande)
Högst 5 byggrätter/ km strand (tillämpad)
- II Inre skärgårdszonen: Högst 1 byggrätt/ 3,5 ha markareal (dimensionerande)
Högst 5 byggrätter/ km strand (tillämpad)
- III Yttre skärgårdszonen: Högst 1 byggrätt/ 3,5 ha markareal (dimensionerande)
Högst 4 byggrätter/km strand (tillämpad)
- IV Havszonen: Ingen ny byggrätt.

Specialfall (såsom t.ex. insjöar och flador/grunda vattenområden):

Områdets dimensioneringsgrunder hänför sig till områdets speciella karaktär och bestäms närmare tillsammans med markägaren.

Högst 2-3 byggrätter/ km strand (tillämpad)



Liite 2
Bilaga 2

MITOITUSPERUSTEET

Tammisaaren rantayleiskaavojen mitoituserusteilla muunnettu rantaviiva on 2205 m

Mitoitus 3,5 rakennuspaikkaa/km, 1270 m, 4,4 rp.

Mitoitus 2,5 rakennuspaikkaa/km, 935 m, 2,3 rp.

Mitoitus 0 rakennuspaikkaa/km, 810 m, 0 rp.

Rakennusoikeus 6,7 rakennuspaikkaa

Yleiskaavojen mitoitettava rantavyöhyke (200 m rannasta) ei vaikuta mitoitukseen

DIMENSIONERINGSGRUNDER



Strandlinje ändrad enligt Ekenäs strandgeneralplanens dimensioneringsbestämmelser är 2205 m.



Dimensionering 3,5 byggplatser/km, 1270 m, 4,4 bp.



Dimensionering 2,5 byggplatser/km, 935 m, 2,3 bp.

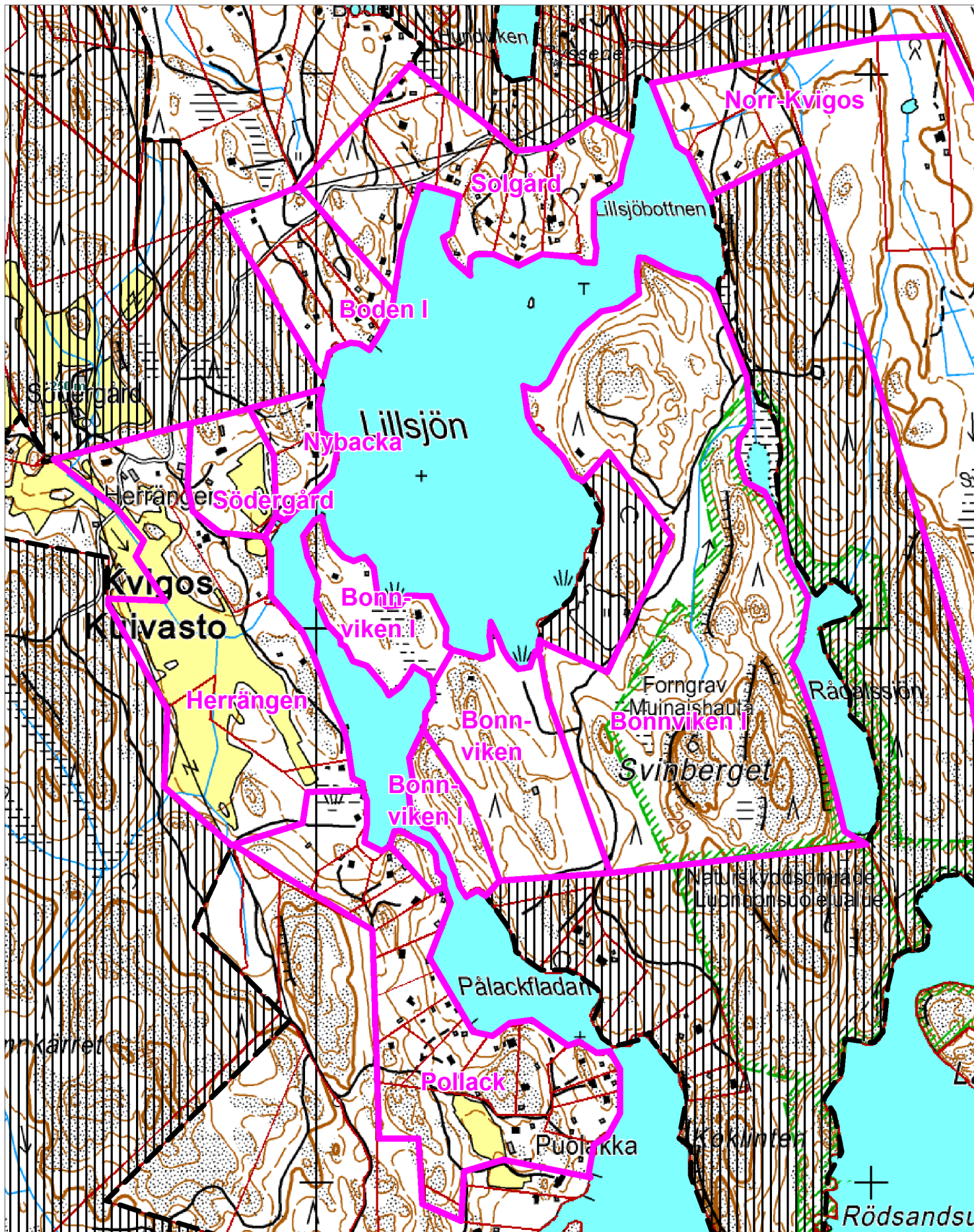


Dimensionering 0 byggplatser/km, 810 m, 0 bp.



Byggrätten 6,7 byggplatser

Generalplanernas dimensionerande strandområde (200 m från stranden) påverkar inte dimensioneringen.



**EMÄTILAT JA RANTA-ASEMAKAAVAT
MODERFASTIGHETER OCH STRADDETALJPLANER**

Liite 3
Bilaga 3

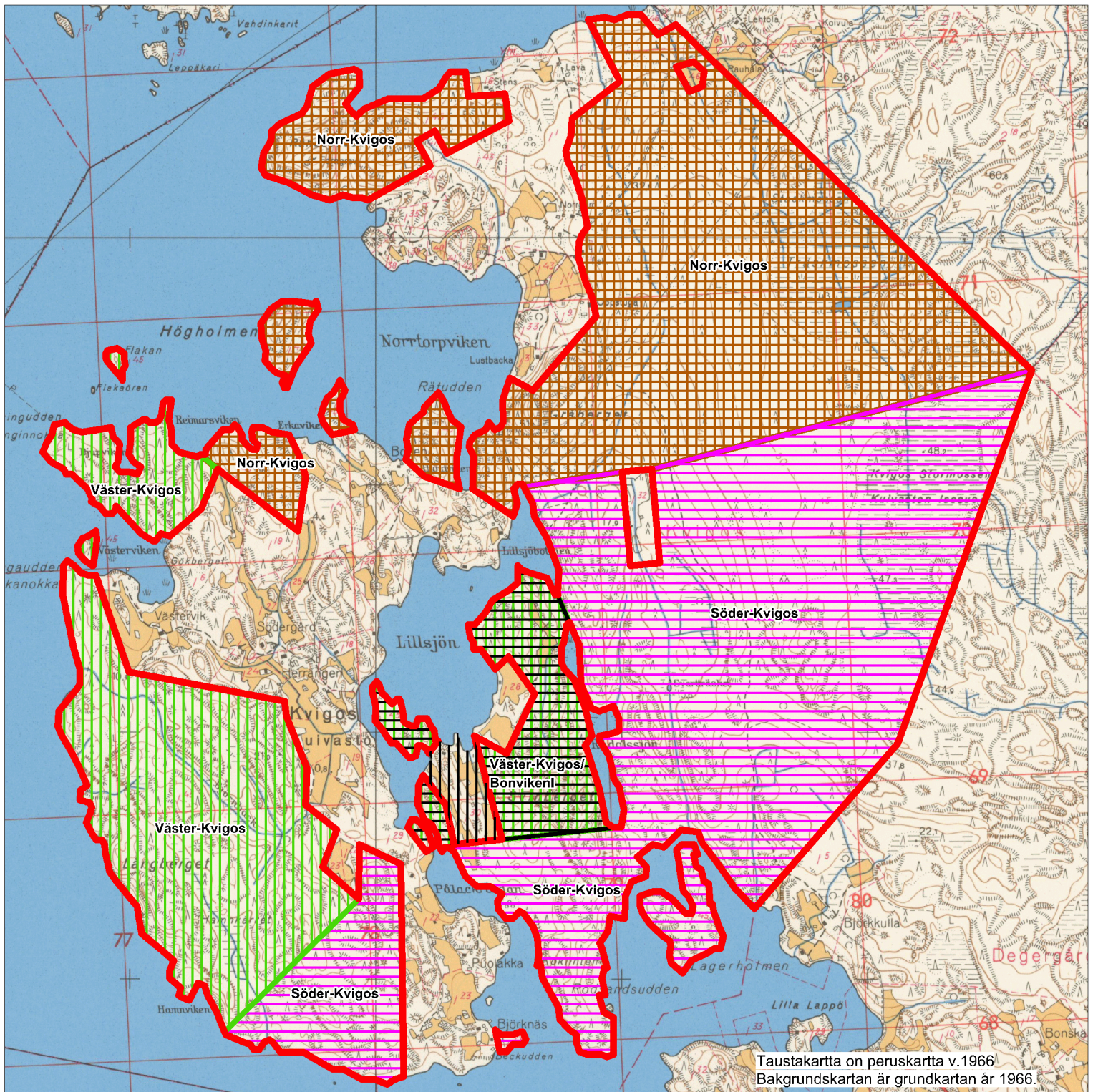
0 100 400 m



Ranta-asemakaava
Stranddetaljplan




Emättila 31.12.1959
Moderfastighet 31.12.1959




Taustakarta on peruskarta v.1966
 Bakgrundskartan är grundkartan år 1966.

EMÄTILAN MUODOSTUMISKETJU MODERFASTIGHETENS FASTIGHETSBIKDNINGSKEDJA

Liite 4
 Bilaga 4

 Emätila Kvigo 1:39 muodostettiin 27.5.1953
 Moderfastigheten 1:39 bildades 27.5.1953

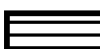
 Emätila Bonviken 1:30 muodostettiin 27.5.1953
 Moderfastigheten Bonviken 1:30 bildades 27.5.1953.

Kvigo jaettiin 23.10.1964 kolmeksi tilaksi, jotka ovat uusia emätiloja. Emätilasta Kvigo ei ole muodostettu rak. paikkoja ennen jakoa. Kvigo skiftades 23.10.1964 i tre lägenheter, som utgör nya Moderfastigheter. Av moderfastigheten Kvigo har det inte bildats nya byggplatser före skiftet.

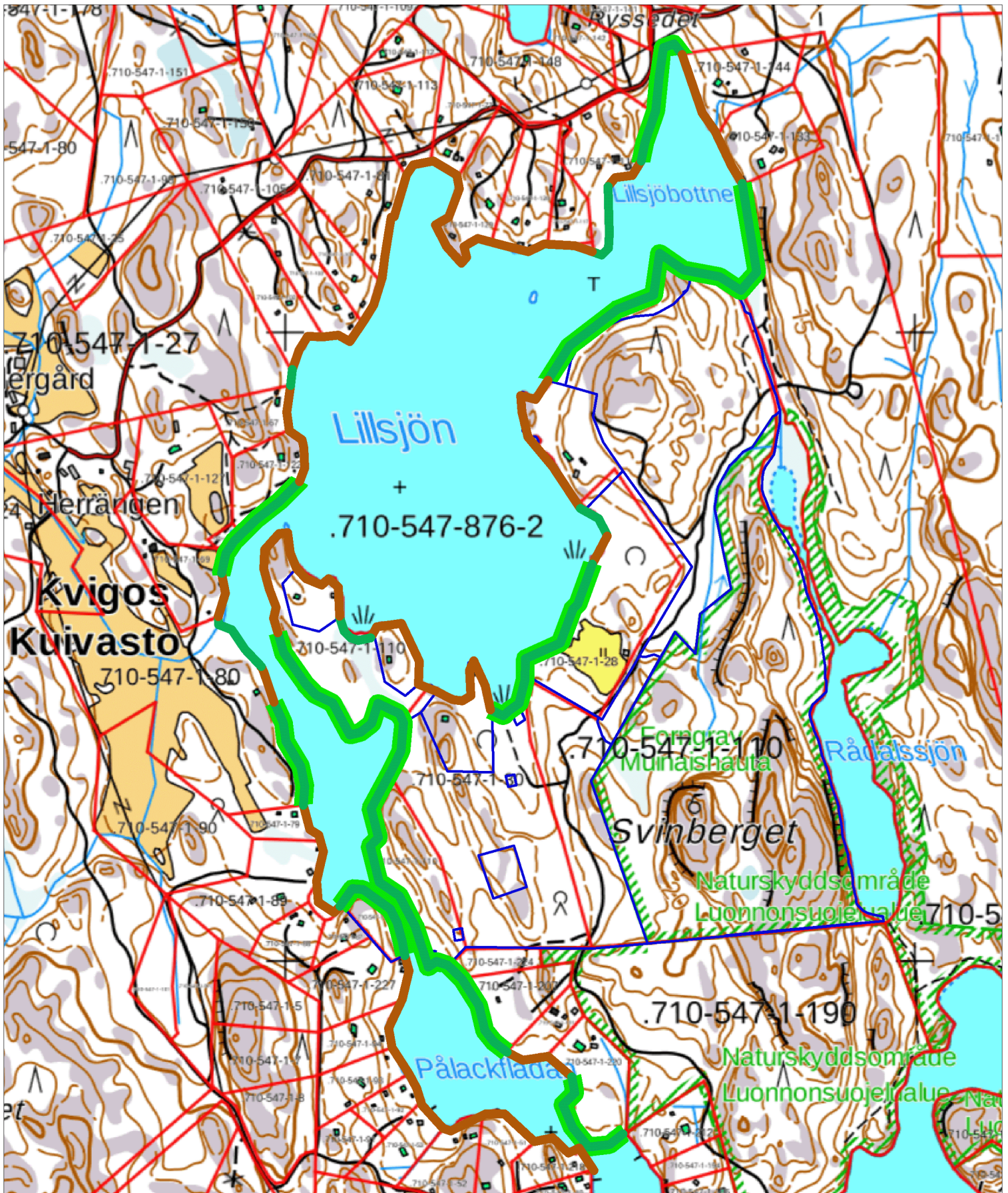
-  Väster-Kvigo 1:71
-  Söder-Kvigo 1:72
-  Norr-Kvigo 1:73

Tilasta Väster-Kvigo erotettiin 3.7.1974 tila Bonviken1. Ennen erottamista tilasta Väster-Kvigo ei ole muodostettu rakennuspaikkoja. Av lägenheten Väster-Kvigo utstäckades 3.7.1974 lägenheten Bonviken1. Före utstyckningen från lägenheten Väster-Kvigo har det inte bildats byggplatser.

Tila Bonviken1 on uusi emätila.
 Lägenheten Bonviken1 är en ny moderfastighet.

 Bonviken1 1:110

Kaikki tiloista Väster-Kvigo, Söder-Kvigo ja Norr-Kvigo muodostetut rakennuspaikat on muodostettu tilan Bonviken1 erottamisen (3.7.1974) jälkeen.
 Alla byggplatser som bildats av lägenheterna Väster-Kvigo, Söder-Kvigo och Norr-Kvigo har bildats efter att lägenheten Bonviken1 bildats (3.7.1974).



**Lillsjö-Pålackfladan
RAKENTAMATON JA RAKENNETTAVA RANTA
OBEBYGGS STRAND OCH STRAND SOM BEBYGGS**

- Rakennettu ranta
Strand som bebyggs
- Rakentamaton ranta
Obebyggs strand
- Yhtenäinen yli 150 m pitkä rakentamaton ranta
Enhetlig över 150 m lång obebyggd strand

Liite 5
Bilaga 5

0 100 200 m