

# Pellingin osayleiskaava Mitoitusperiaat- teet

LUONNOS  
4.11.2008

Viite 82119884-01  
Kirjoittanut Markus Hytönen

# Pellinge delgeneralplan Dimensionerings principer

UTKAST  
4.11.2008

Referens 82119884-01  
Skriven av Markus Hytönen

## Sisällys

<b>1.</b>	<b>Johdanto</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Emätilaperiaate</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Mitoitusvyöhykkeet</b>	<b>5</b>
3.1	Saaristovyöhykkeet	5
3.2	Edullisuusvyöhykkeet	5
<b>4.</b>	<b>Rakennusoikeuden määrittäminen</b>	<b>6</b>
4.1	Ranta-alueiden rakennusoikeus	6
4.2	Muiden alueiden rakennusoikeus	6
<b>5.</b>	<b>Mitoitusnormit</b>	<b>7</b>

## Innehåll

<b>1.</b>	<b>Inledning</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Stamfastighetsprincipen</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Dimensioneringszoner</b>	<b>5</b>
3.1	Skärgårdszoner	5
3.2	Förmånlighetszoner	5
<b>4.</b>	<b>Bestämning av byggrätten</b>	<b>6</b>
4.1	Byggrätt i strandområdena	6
4.2	Byggrätt på andra områden	6
<b>5.</b>	<b>Dimensioneringsnormer</b>	<b>7</b>

## 1. Johdanto

Mitoitettavien alueiden rakennusoikeus määritetään seuraavassa esitettyjen mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Mitoitusperiaatteita käytetään niillä alueilla, jotka selvitysten perusteella soveltuvat rakentamiseen ja ovat muutoin tarkoituksen mukaisia alueita rakentamiseen.

Rantojen suunnittelussa mitoituksella tarkoitetaan rantarakentamisen määrän ja sijainnin määrittelyä. Mitoitusperusteiden tarkoituksena on määrittellä osayleiskaavassa osoitettava kokonaisrakennusoikeus, rakennusoikeuden jakoperusteet sekä rakentamatta jätettävän rantaviivan ja rakentamatta jätettävien alueiden osuus. Mitoitusperusteet voivat vaihdella kaava-alueen luonnonolojen, maiseman ja muiden maankäyttötarpeiden mukaan vyöhykkeittäin ja alueittain. Mitoitusperusteiden on oltava sellaisia, että ne ovat

- yleispäteviä, joustavia, yksinkertaisia ja helppotajuisia
- osayleiskaavan tavoitteet on mahdollista toteuttaa
- sijainti yhdyskuntarakenteessa otetaan huomioon,
- luonnon ja maaperäolosuhteet sekä maisema otetaan huomioon,
- maanomistajan tasapuolisen kohtelun vaatimus toteutuu ja
- ne sallivat haja-asutusluontoisen rakentamisen ja turvaavat kohtuulliset rakentamismahdollisuudet.

Mitoituksen pohjana käytetään rantaviiva- ja maapintaalanormia. Mitoituslaskelmien pohjana käytettävä rantaviiva tai pinta-alaperusteinen mitoitus ei ilmaise varsinaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituutta tai vähimmäispinta- alaa vaan rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Osayleiskaavaa laadittaessa ratkaistaan rakennuspaikkojen lopullinen sijoitus tai sijoittamatta jättäminen. Mitoituksesta on voitava poiketa niissä tapauksissa, joissa mitoituslaskelmien mukainen rakennuspaikkojen lukumäärä johtaa selvästi epäoikeudenmukaiseen ratkaisuun ja kohtuuttomuuksiin.

Suunnittelualueella on kahdentyyppisiä mitoitettavia alueita. Ranta-alueilla rakennusoikeus perustuu rantaviivan pituuteen ja ranta-alueen ulkopuolella tilan pinta-alaan. Ranta-alueen leveys meren rannalla on noin 300 metriä.

## 1. Inledning

Byggrätten på de områden som ska dimensioneras bestäms enligt nedanstående dimensioneringsprinciper. Dimensioneringsprinciperna används på de områden som enligt utredningar lämpar sig att bebyggas och som i övrigt är ändamålsenliga för byggande.

Med dimensionering när det gäller planering av stränder avses definiering av strandbyggandets mängd och placering. Avsikten med dimensioneringsgrunderna är att definiera den totala byggrätt som ska anvisas i delgeneralplanen, grunderna för fördelning av byggrätten samt andelen strandlinje och områden som ska lämnas obebyggda. Dimensioneringsgrunderna kan variera enligt planområdets naturförhållanden, landskap och andra markanvändningsbehov i olika zoner och områden. Dimensioneringsgrunderna måste vara sådana att de är

- allmängiltiga, smidiga, enkla och lättfattliga
- delgeneralplanens mål kan fullföljas
- läget i samhällsstrukturen beaktas
- naturförhållandena och markens beskaffenhet samt landskapet beaktas
- kravet på jämlikt bemötande av markägarna uppfylls och
- de tillåter byggande av glesbygdskaraktär och tryggar skäligen byggnadsmöjligheter.

Dimensioneringen baseras på strandlinje- och markarealnormer. Den strandlinje som används som grund för dimensioneringsberäkningarna eller den arealbaserade dimensioneringen anger inte strandlinjens minimilängd för en byggplats eller minimiarealen för en byggplats utan det maximala antalet byggplatser. Då delgeneralplanen utarbetas avgörs den slutliga placeringen av byggplatser eller om sådana inte ska placeras. Det måste gå att avvika från dimensioneringen i de fall där antalet byggplatser enligt dimensioneringsberäkningarna tydligt leder till en orättvis lösning och till oskäligheter.

På planområdet finns två typer av områden som ska dimensioneras. På strandområdena är byggrätten baserad på strandlinjens längd och utanför strandområdet är den baserad på fastighetens areal. Strandområdets bredd vid havsstranden är cirka 300 meter.

## 2. Emätilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi on tarpeen ottaa huomioon ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkojen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi. Osayleiskaavan mukainen kokonaismitoitus lasketaan emätiloittain. Mitoitusperusteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa emätilaa kohti. Emätilatarkastelun lähtökohdaksi on rakennuslain voimaantulohetki eli 1.7.1959. Emätilakohtainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken vuonna 2008 vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaan.

Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan rakennusoikeudesta. Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan

- rakennettu ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka,
- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikan,

rakennettu rakennuspaikka johonkin muuhun käyttötarkoitukseen kuten

- palvelutoimintaan, teollisuuteen, venekerholle tms.
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa poikkeuslupa,
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa rakennuslupa ja
- rakentamaton rantakaavan mukainen rakennuspaikka.

Kuitenkin mikäli ranta-asetusalueella on aikanaan hyväksytty enemmän rakennuspaikkoja kuin osayleiskaavan mitoitusperusteet nyt tuottavat, lasketaan emätilan käytettyyn kokonaisrakennusoikeuteen ranta-asetusalueen osalta mukaan vain se rakennusoikeus, joka alueelle osayleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan nyt tulisi.

Mikäli emätilasta on luovutettu määräala ennen 1.7.1959, mutta määräala on rekisteröity 1.7.1959 jälkeen, ei määräalaa lasketa emätilaan kuuluvaksi, mikäli maanomistajalla on osoittaa luovutuksesta todisteena luovutuskirja. Osayleiskaavassa osoitetaan sekä käytettyjen että jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina tilakohtaisesti. Maanomistajan eri tiloja tarkastellaan rakennusoikeuslaskelmassa erillisinä yksikköinä. Jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on mahdollista. Mikäli tila on muodostettu halkomalla tai mikäli tila on jaettu lohkomistoituksessa käytännössä yhtä moneen yhtä suureen osaan, jaetaan kantatilan rakennusoikeus lohkojen kesken muunnetun rantaviivan määrän mukaisesti.

## 2. Stamfastighetsprincipen

För att jämlikt bemötande av markägarna ska kunna tryggas måste man beakta s.k. utnyttjad byggrätt, dvs. antalet byggplatser som brutits ut från fastigheterna före planläggningen. Beräkningsmetoden kallas stamfastighetsprincipen. Den totala dimensioneringen enligt delgeneralplanen beräknas per stamfastighet. Dimensioneringsgrunderna anger hur många byggplatser som högst kan anvisas per stamfastighet. Utgångspunkt för stamfastighetsgranskningen är den tidpunkt då byggnadslagen trädde i kraft, dvs. 1.7.1959. Den totala byggrätten för stamfastigheten delas mellan de fastigheter som bildats av den enligt den fastighetsindelning som rådde år 2008.

Den utnyttjade byggrätten dras av från stamfastighetens byggrätt. Som en utnyttjad byggrätt betraktas

- en bebyggd byggplats med en bostad för åretruntboende,
- en bebyggd byggplats med en fritidsbostad,
- en bebyggd byggplats för ett gårdsbruks driftscentrum, som inkluderar en byggplats för en bostad för åretruntboende,

en bebyggd byggplats för något annat ändamål såsom

- service, industri, båtklubb m.m.
- en obebyggd byggplats som har gällande undantagslov,
- en obebyggd byggplats som har gällande bygglov och
- en obebyggd byggplats enligt strandplan.

Om det dock tidigare har godkänts fler byggplatser på stranddetaljplaneområdet än vad delgeneralplanens dimensioneringsgrunder nu ger, räknas endast den byggrätt som enligt delgeneralplanens dimensioneringsgrunder tilldelas området in i stamfastighetens förbrukade totala byggrätt beträffande detaljplaneområdet.

Ifall ett outbrutet område har överlåtit från stamfastigheten före 1.7.1959, men arealen har registrerats först efter 1.7.1959, räknas den arealen inte höra till stamfastigheten, ifall markägaren kan uppvisa en överlåtelsehandling som bevis på överlåtelsen. I delgeneralplanen anvisas antalet utnyttjade och återstående byggrätter i form av antal byggplatser per fastighet. Markägarens olika fastigheter granskas som separata enheter i beräkningen av byggrätter. Det går att överföra återstående nya byggplatser från en fastighet till en annan som tillhör samma markägare. Om en fastighet har bildats genom styckning eller om en fastighet genom en styckningsförrättning har delats i praktiken i lika många lika stora delar, delas stamfastighetens byggrätt mellan de avstyckade lägenheterna enligt omvandlad strandlinje.

### 3. Mitoitusvyöhykkeet

Mitoitusvyöhyke kertoo kuinka tiivistä rakentamista kullekin alueelle on suunniteltu. Mitoitusvyöhykkeistä ilmenee jo työn alkuvaiheessa minne kaavalla halutaan rakentamista ohjata ja mitkä alueet halutaan säilyttää väljemmin rakennettuina tai rakentamattomina.

#### 3.1 Saaristovyöhykkeet

Kaava-alue jaetaan mitoitusta varten luonnonolosuhteiden mukaan saaristovyöhykkeisiin. Saaristovyöhykkejako (merivyöhyke, ulkosaaristovyöhyke ja sisäsaaristovyöhyke) käytetään, koska luonnonolosuhteet ovat erilaisia eri saariston osissa, jolloin luonnon sietokyky rakentamista kohtaan heikkenee siirryttäessä sisäsaaristovyöhykkeeltä kohti merivyöhykettä (LIITE 1).

Mitoitus voi vaihdella lisäksi saaristovyöhykkeiden sisällä eri osa-alueilla, johtuen erilaisia ympäristöarvoja omaavista aluekokonaisuuksista. Nämä Aluekokonaisuudet ovat melko laajoja lähinnä luonto- ja maisemaselvityksessä esiin tulleita rakentamisen kannalta herkempiä alueita, joissa loma-asutus on tarkoitus pitää ympäristöä hieman väljempänä. Tämän lisäksi tiiviimpää loma-asutusta on tarkoitus ohjata hyvien kulkuyhteyksien ulottuville sekä muutoin infrastruktuurin kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Vyöhykkeet on määritetty näiden periaatteiden mukaisesti (LIITE 1).

#### 3.2 Edullisuusvyöhykkeet

Kaava-alue jaetaan mitoitusta varten lisäksi edullisuusvyöhykkeisiin. Edullisuusvyöhykkeitä ovat kylävyöhyke ja haja-asutusvyöhyke. Kylävyöhykkeet on valittu infrastruktuurin kannalta tarkoituksenmukaisesti. Tämä tarkoittaa, että alueella on jo ennestään kyläasutusta ja alue on muutoin rakentamiseen hyvin soveltuva. Kylävyöhykkeellä sallitaan hieman tiiviimpi rakentaminen.

Haja-asutusvyöhykettä on kaikki muu 300 metrin ranta-alueen ulkopuolinen alue joka jää kylävyöhykkeen ulkopuolelle.

### 3. Dimensioneringszoner

Dimensioneringszonen anger hur tätt byggnad som planerats för varje område. Dimensioneringszonerna visar redan i arbetets inledningsskede vart man vill styra byggandet på planområdet och vilka områden man vill bevara som glesare bebyggda eller obebyggda.

#### 3.1 Skärgårdszoner

För dimensioneringen delas planområdet in i skärgårdszoner enligt naturförhållandena. Indelningen i skärgårdszoner (havszon, yttre skärgårdszon och inre skärgårdszon) används, eftersom naturförhållandena är olika i olika delar av skärgården, vilket innebär att naturens förmåga att klara av byggnad försämras, då man rör sig från den inre skärgårdszonen mot havszonen (BILAGA 1).

Dimensioneringen kan dessutom variera inom skärgårdszonerna i olika delområden på grund av områdeshelheter med olika miljövärden. De här områdeshelheterna är ganska vidsträckta områden, som främst vid natur- och landskapsutredningen visat sig vara känsligare för byggnad. Därför ska fritidsbosättningen där hållas något glesare än i omgivningen. Dessutom ska tätare fritidsbosättning styras till områden med tillgång till trafikförbindelser samt också i övrigt på ett ändamålsenligt sätt med tanke på infrastrukturen.

Zonerna har definierats utgående från de här principerna (BILAGA 1).

#### 3.2 Förmånlighetszoner

För dimensioneringen delas planområdet dessutom in i förmånlighetszoner. Förmånlighetszonerna är byzon och glesbygdszon. Byzonerna är ändamålsenligt valda med tanke på infrastrukturen. Det innebär att det redan från tidigare finns bosättning på området och att området också i övrigt är väl lämpat för byggnad. I en byzon tillåts något tätare bebyggelse.

Glesbygdszon är allt annat som ligger utanför det 300 meter breda strandområdet och utanför byzonen.

## 4. Rakennusoikeuden määrittäminen

### 4.1 Ranta-alueiden rakennusoikeus

Ranta-alueiden rakennusoikeus muodostuu kunkin tilan muunnetun rantaviivan pituudesta. Muunnettu rantaviiva lasketaan karttarantaviivan pituuden sekä rantaviivan muodon ja etäisyyksien perusteella. Muunnettu rantaviiva saadaan pyöristämällä kapeat niemet ja lahdet vastaamaan todellista käytettävissä olevaa rantaviivaa. Lisäksi periaatteena on, että kapean niemen tai lahden rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveiden lahtien ja niemien rannalle, koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan. Muunnetun rantaviivan laskennassa käytetty malli on esitetty liitteessä 2.

Lisäksi muunnetussa rantaviivassa huomioidaan rannan rakennuskelpoisuus. Rakennuskelvottomilla alueilla ei muodostu muunnettua rantaviivaa, eikä näin ollen rakennusoikeutta. Rakennuskelvottomiksi alueiksi tulkitaan peruskarttatarkastelun perusteella laajat suot ja vesijättöalueet.

Alle 2 ha:n saarilla ei ole rakennusoikeutta. Niiden rantaviivaa ei lasketa rakennusoikeuteen oikeuttavaksi rantaviivaksi.

Muunnetun rantaviivan määrittelyssä ei huomioida ympäristöarvoja, vaan ne huomioidaan mitoitusvyöhykkeiden määrittelyssä sekä uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Muunnetturantaviiva esitetään asiakirjoissa liitekartalla.

Suunnittelualueen kaikki ranta-alueet 300 metrin vyöhykkeellä lukuun ottamatta alle 2 hehtaarin saaria kuuluvat ranta-alueiden mitoituksen piiriin.

### 4.2 Muiden alueiden rakennusoikeus

Rakennusoikeus muodostuu pinta-alaperusteisesti kahdella eri edullisuusvyöhykkeellä, kylä- ja haja-asutusvyöhykkeillä. Rakennusoikeus muodostuu kunkin tilan näillä vyöhykkeillä olevan muunnetun pinta-alan perusteella. Muunnettu pinta-ala saadaan kun tilan pinta-alasta poistetaan rakennuskelvottomat alueet. Rakennuskelvottomiksi alueiksi luokitellaan karttatarkastelun perusteella suot, kosteikat ja jyrkänteet.

Edullisuusvyöhykkeiden rakennusoikeutta ei ole mahdollista siirtää ranta-alueelle.

## 4. Bestämning av byggrätten

### 4.1 Byggrätt i strandområdena

Byggrätten på strandområdena bestäms enligt längden av varje fastighets omvandlade strandlinje. Den omvandlade strandlinjen beräknas enligt kartstrandlinjens längd samt strandlinjens form och avstånd. Den omvandlade strandlinjen får man genom att avrunda smala uddar och vikar så att de motsvarar den verkliga, tillgängliga strandlinjen. Dessutom är principen att det går att placera mindre byggande på en smal udde eller vid stranden av en smal vik än vid stranden av breda vikar och uddar, eftersom närliggande fritidsbostäder stör varandra. Vid beräkning av omvandlad strandlinje används den modell som presenteras i bilaga 2.

I den omvandlade strandlinjen beaktas dessutom strandens byggbarhet. På områden som inte är byggbara finns ingen omvandlad strandlinje och därmed inte heller någon byggrätt. Som obyggbara områden betraktas utgående från en kartbedömning stora mossar och tilländningar.

Öar som är mindre än 2 ha har ingen byggrätt. Deras strandlinje räknas inte som strandlinje som berättigar till byggrätt.

Vid definiering av omvandlad strandlinje beaktas inte miljövärdena utan de beaktas vid bestämningen av dimensioneringszoner samt vid placeringen av nya bygplatser.

Den omvandlade strandlinjen presenteras i dokumenten på bifogade karta.

Planområdets alla strandområden inom en 300 meters zon med undantag av öar som är mindre än 2 hektar omfattas av dimensioneringen av strandområdena.

### 4.2 Byggrätt på andra områden

Byggrätten bestäms enligt areal inom två olika förmånlighetszoner, by- och glesbygdszoner. Byggrätten bestäms enligt varje fastighets omvandlade areal i de här zonerna. Den omvandlade arealen fås då obyggbara områden räknas bort från fastighetens areal. Som obyggbara områden klassificeras utgående från en kartbedömning mossar, våtmarker och branter.

Förmånlighetszonernas byggrätter kan inte flyttas till strandområdet.

## 5. Mitoitusnormit

Rakennusoikeus lasketaan alla esitettyllä tavoin:

Ranta-alueen rakennusoikeus

Vyöhyke	Rakennustiheys (rp/mnr vkm)	Kuvaus
1	6	Sisäsaaristo, ei ympäristörajoitteita
2	5	Sisäsaariston tietyhteydettömät saaret, ei erityisiä ympäristörajoitteita
3	4	Ympäristörajoitteita omaavat sisäsaariston saaret
4	3	Ulkosaaristo, ei erityisiä ympäristörajoitteita
5	2	Alle 10 ha saari, ulkosaaristossa ympäristörajoitteita, sisäsaaristossa erityisiä ympäristörajoitteita (Flada)
6	0	Merivyöhyke

rp/mrvkm = rakennuspaikkaa / muunnetturantaviivakilometri.

Merivyöhykkeellä ja alle kahden hehtaarin kokoisilla saarilla ei muodostu rakennusoikeutta.

Muu rakennusoikeus

Edullisuusvyöhyke	Rakennuspaikkojen lukumäärä
Kylävyöhyke	1 rp / 3 ha
Haja-asutus	1 rp / 5 ha ja 30 ha jälkeen 1 rp / 10 ha

Alle 2 ha:n saarilla ei ole rakennusoikeutta. Niiden pinta-alaa eikä rantaviivaa lasketa rakennusoikeuteen oikeuttavaksi pinta-alaksi eikä rantaviivaksi.

Jokaisella rakentamattomalla emätillalla, joka täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asetetun vähimmäispinta-alavaatimuksen (5000 m<sup>2</sup>/3000 m<sup>2</sup>) sekä rantaviivan pituusvaatimuksen (50m) sisä- ja ulkosaaristovyöhykkeellä, on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan.

Mitoituksesta riippumatta jokainen rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva poikkeus- tai rakennuslupa, muodos-

## 5. Dimensioneringsnormer

Byggrätten beräknas på följande sätt:

Byggrätt i strandområdet

Zon	Byggtäthet (bp/omv. sl-km)	Beskrivning
1	6	Inre skärgård, inga miljöbegränsningar
2	5	Öar utan vägförbindelse i inre skärgården, inga särskilda miljöbegränsningar
3	4	Öar i den inre skärgården utan miljöbegränsningar
4	3	Yttre skärgård, inga särskilda miljöbegränsningar
5	2	Ö mindre än 10 ha, i yttre skärgården miljöbegränsningar, i inre skärgården speciella miljöbegränsningar (Fladan)
6	0	Havszon

bp/omv.sl-km = byggplats / omvandlad strandlinjekilometer

I havszonen och på öar som är mindre än två hektar uppstår ingen byggrätt.

Annan byggrätt

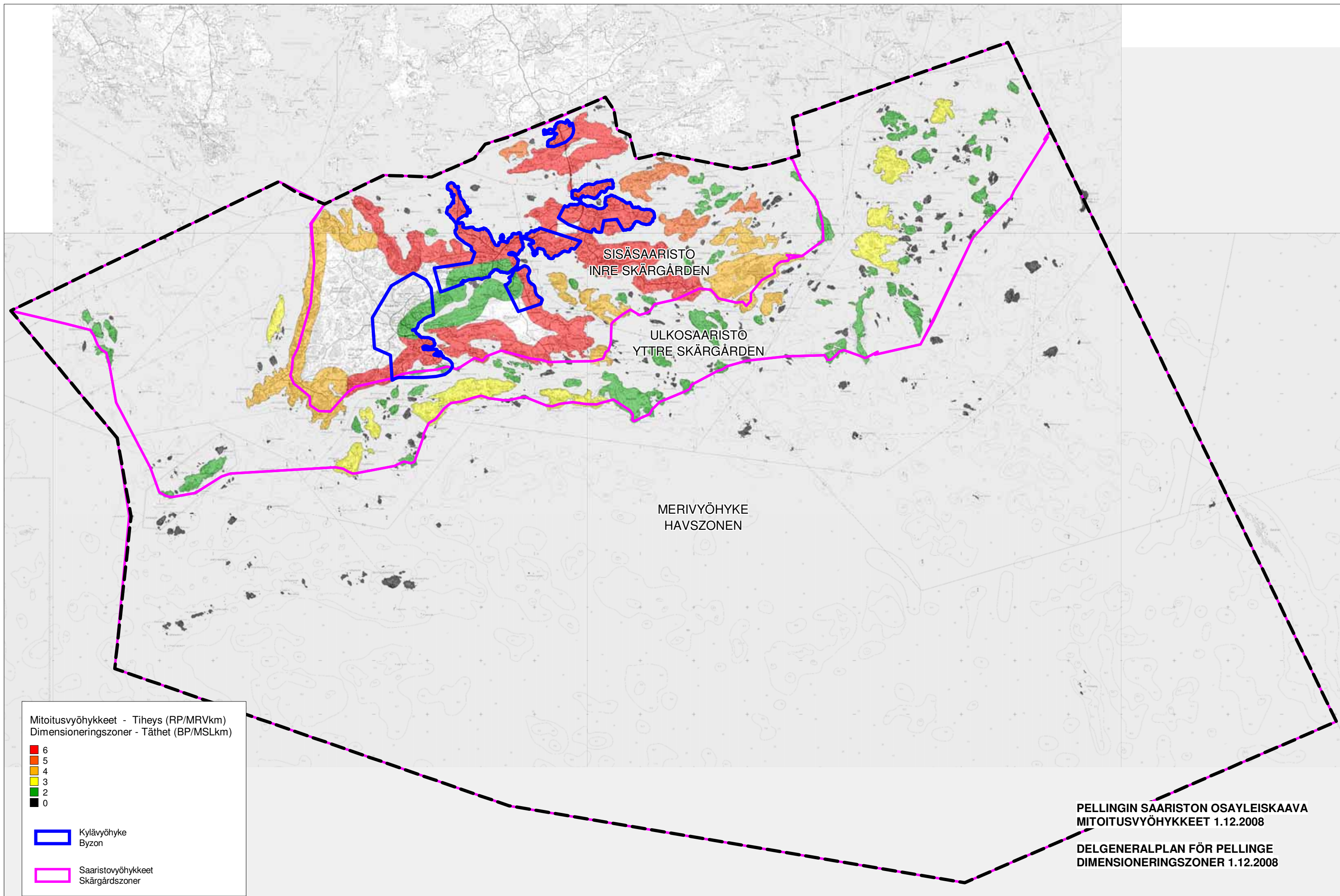
Förmånlig etszon	Antal byggplatser
Byzon	1 bp / 3 ha
Glesbygd	1 bp / 5 ha och efter 30 ha 1 bp / 10 ha

Öar som är mindre än 2 ha har ingen byggrätt. Deras areal och strandlinje räknas inte som areal eller strandlinje som berättigar till byggrätt.

Varje obebod stamfastighet, som uppfyller det i byggnadsordningen uppställda kravet på minimiareal för en byggplats (5000 m<sup>2</sup>/3000 m<sup>2</sup>) samt kravet på strandlinjens längd (50 m) i den inre och yttre skärgårdszonen, har rätt till minst en byggplats.

Oberoende av dimensioneringen utgör varje byggplats, som har gällande undantags- eller bygglov, fortfarande en byggplats. Dimensioneringen används dock inte och





SISÄSAARISTO  
INRE SKÄRGÅRDEN

ULKOSAARISTO  
YTTRE SKÄRGÅRDEN

MERIVYÖHYKE  
HAVSZONEN

Mitoitusvyöhykkeet - Tiheys (RP/MRVkm)  
Dimensioneringszoner - Täthet (BP/MSLkm)

■	6
■	5
■	4
■	3
■	2
■	0

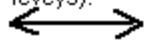
Kylävyöhyke  
Byzon

Saaristovyöhykkeet  
Skärgårdszoner

PELLINGIN SAARISTON OSAYLEISKAAVA  
MITOITUSVYÖHYKKEET 1.12.2008

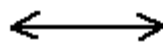
DELGENERALPLAN FÖR PELLINGE  
DIMENSIONERINGSZONER 1.12.2008

Alle 50 m leveisiin lahtiin ja kapeikkoihin ei yleensä voi sijoittaa rakennuspaikkoja, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan (muunnetuksi rantaviivaksi tulkitaan lahden leveys).



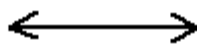
Alle 50  
k = 0

Alle 100 m leveissä lahdissa ja salmissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään limittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Käytetään kerrointa 1/4.



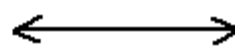
alle 100 m  
k = 1/4

100-200 m leveissä lahdissa ja salmissa on vastarannan häiriö vielä selvästi olemassa, mutta voidaan katsoa, että käyttämällä korkeintaan puolet rannasta, on vastarannan edut turvattu. Käytetään kerrointa 1/2.

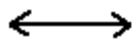
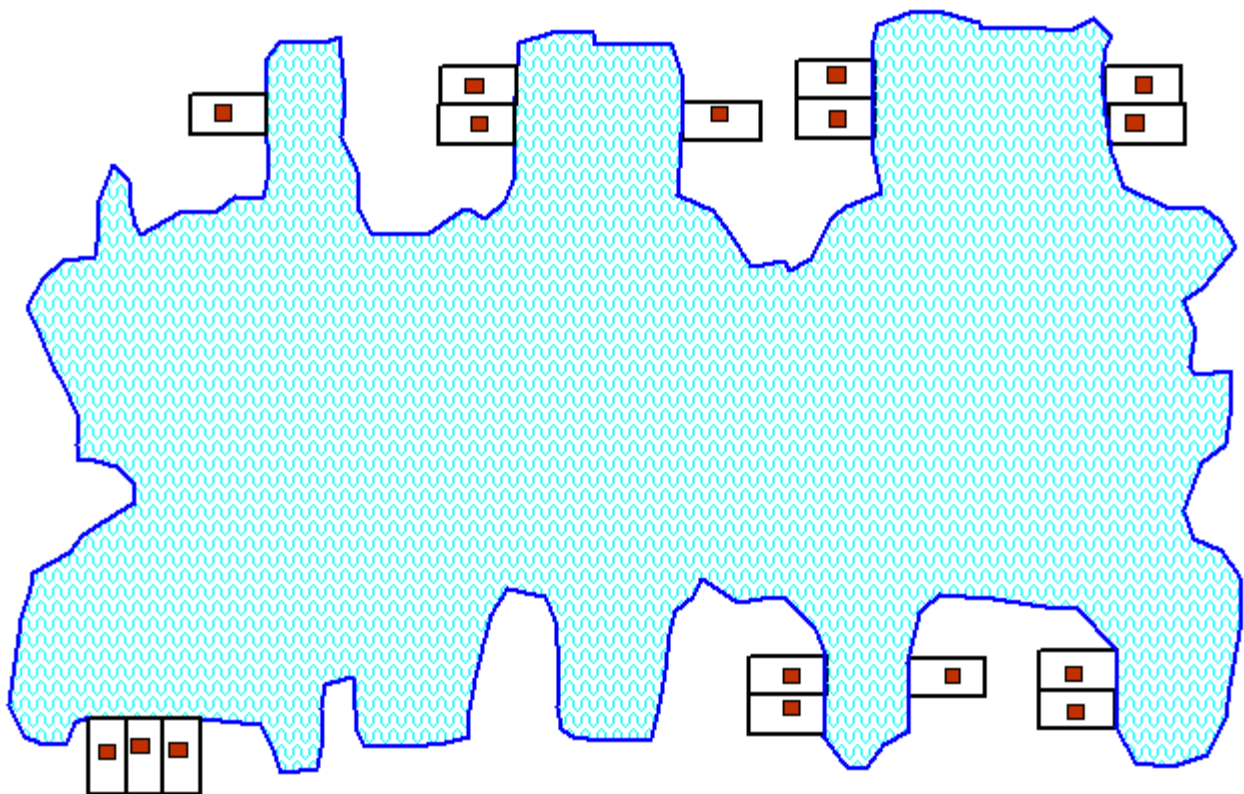


100-200 m  
K = 1/2

Käytännössä ja myös oikeustapauksissa on voitu havaita, että vielä 200-300 m päässä oleva loma-asunto on otettava rajoitettavana tekijänä huomioon. Käytetään kerrointa 3/4.



200-300 m  
k = 3/4



a



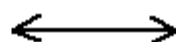
k = 0

alle 50 m



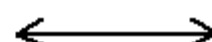
k = 1/4

50-110 m



k = 1/2

110-200 m



k = 3/4

200-300 m

Ranta mitataan 1:20 000 kartalta yleispiirteisesti.

Alle 50 m leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei voi rakentaa, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan. (Muunnetuksi rantaviivaksi tulkitaan niemen leveys). Kerroin= 0. (Mökin etäisyys molemmista rannoista oltava yhteensä 110 m)

50-110 m leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei yleensä voida rakentaa lainkaan. (Mökin etäisyys molemmista rannoista on oltava yleensä 50 m, mökin koko 10 m, yhteensä 110).

110-200 m leveisiin niemiin, kannaksiin ja saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan mukaan. Käytetään kerrointa 1/2.

200-300 m leveissä niemissä, kannaksissa ja saarissa ei loma-asuntojen sijoittelu ole aivan vapaata molemmilla rannoilla maastosta johtuen, joten laskelmassa on syytä käyttää kerrointa 3/4.

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

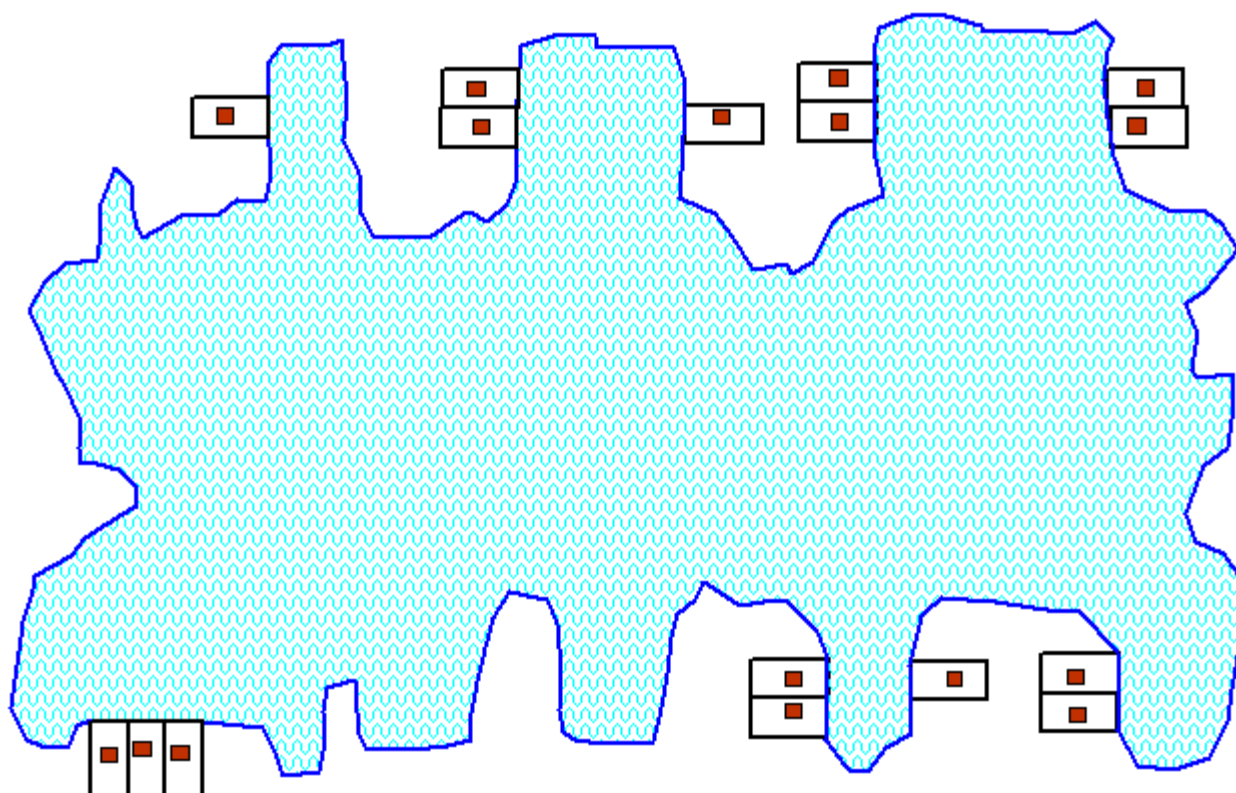
$K = 1/2$

Det har i praktiken, även i rättsfall kunnat konstateras att 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 ~~stränderna~~ ~~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.