

Utredningar och konsekvensbedömning

5

5.1 Behov av utredningar och konsekvensbedömning

En plan skall basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Den skall också uppfylla de krav på innehållet som uppställts för den. Behovet av utredningar bedöms i det inledande planläggningskedet när programmet för deltagande och bedömning görs upp och diskuteras vid myndigheternas samråd under det inledande skedet. Täckningen, användbarheten och kompletteringsbehoven bedöms i fråga om tidigare utredningar.

Utredningarna bör göras så att de kan ligga till grund för en bedömning av miljökonsekvenserna av genomförandet av planen, inbegripet samhälls-ekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Frågan om utredningarnas omfattning och noggrannhet prövas enligt planens syfte, områdets egenskaper och de förändringar som planen för med sig. Det behövs inte några detaljerade utredningar om sådant som planen knappast alls påverkar. Den som gör utredningarna skall ha tillräcklig sakkunskap om det som skall utredas. I synnerhet när omfattande generalplaner utarbetas behövs det vanligen insatser av sakkunniga från många olika sektorer. Den som utarbetar planen ansvarar i sista hand för att olika utredningar samordnas och för att de beaktas när planen utarbetas och konsekvenserna bedöms.

Utredningar och konsekvensbedömning i planläggningsprocessen, s. 58, program för deltagande och bedömning s. 64, myndigheternas samråd s. 66.

Behövlig sakkunskap s. 56.

Avgränsning av influensområdet s. 88.

MBL 9 § Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

En plan skall basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhälls-ekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna av planen utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha konsekvenser.

Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha konsekvenser. Det här innebär åtminstone planeringsområdet, men många konsekvenser kan utsträcka sig över ett betydligt större område.

Beaktandet av utredningar innebär att olika slags uppgifter måste sammanjämkas under planläggningens gång. Utredningarna kan stödja varandra, men de kan också ge motstridiga utgångspunkter för planeringen. Det gäller då att väga betydelsen av olika värden: Vilka värden har skyddats med

Programmering av planarbetet s. 58.

stöd av olika lagar, vilka baserar sig på riksomfattande inventeringar som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen och på andra riksomfattande inventeringar och vilka har närmast lokal betydelse? Samtidigt gäller det att bedöma hur beaktandet av olika omständigheter främjar möjligheterna att uppnå de mål som uppställts för planläggningen.

När planläggningen programmeras bör hänsyn tas till att det tar tid att göra utredningar. Basutredningarna skall göras innan själva planen kan börja planeras. Konsekvenserna kan däremot bedömas först när planlösningarna har skisserats upp, dock innan de slutliga lösningarna slås fast. Tidsbestämningen påverkas också av att i synnerhet naturutredningar kan göras bara under en viss tid av året.

Konsekvenser som skall bedömas

Krav på innehållet i general- och detaljplaner s. 74, riksomfattande mål för områdesanvändningen s. 19, fastställande av målen s. 92.

Konsekvensbedömningen skall stödja beredningen av planen och valet av godtagbara planlösningar samt hjälpa till att bedöma hur målen och kraven på innehållet i planen uppnås och uppfylls. Genom att jämföra de positiva och negativa konsekvenserna av olika alternativ kan man finna godtagbara lösningar som ligger till grund för den fortsatta planeringen. Genom att granska hur de mål och krav på innehållet som uppställts för planen uppnås och uppfylls kan man ytterligare förbättra kvaliteten på den slutliga planen.

MBF 1 § 1 mom. Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

Vid utredning av konsekvenserna av planer beaktas den aktuella planens uppgift och syfte, tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar. Utredningarna skall innehålla tillräckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,*
- 2) jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,*
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,*
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken,*
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.*

På basis av utredningen av konsekvenserna bör man kunna försäkra sig om att den anvisade markanvändningen på strandområden är hållbar med tanke på miljön och andra faktorer. Det viktigaste är att identifiera väsentliga och betydande konsekvenser. Konsekvensernas betydelse beror vanligen av verkningsområdets känslighet eller värde samt omfattningen av de förändringar som planen föranleder.

Vid planering av strandområden utreds vilka konsekvenser planen har för naturen, landskapet och vattendraget samt trivselen för fritidsboende. På

bebyggda stränder har också konsekvenserna för den byggda kulturmiljön betydelse. När permanent bebyggelse planeras accentueras konsekvenserna för samhällsstrukturen och samhällsekonomin samt för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö.

På Natura-områden och i deras närhet gäller det enligt naturvårdslagen att bedöma om lösningarna enligt planen sannolikt i betydande grad försämrar värdena i Natura-områdena. Vid behov görs en separat konsekvensbedömning.

Natura-bedömning s. 151.

Tillräckliga utredningar

Tillräckligheten hos utredningarna bedöms i relation till planens syften, styrande verkan och egenskaperna hos det område som skall planeras. Dessa omständigheter inverkar på utredningarnas innehåll, deras regionala täckning och täckning i fråga om det aktuella ärendet samt deras noggrannhet och detaljrikedom. Utredningarna bör gagna områdesplaneringen, granskningen av alternativ och konsekvensbedömningen.

Ju direktare och noggrannare planen styr genomförandet och ju betydelsefullare förändringar det handlar om, desto mera detaljerade bör utredningarna och bedömningarna vara. I t.ex. generalplaner och stranddetaljplaner som styr byggandet bör utredningarna vara noggrannare än i samband med översiktligare planläggning.

Planens innehåll och syfte s. 106.

Generalplanen som grund för bygglov s. 48 och 164.

När utredningar görs bör avseende fästas vid användbarheten hos det material som samlas in. Vid strandplanering är det viktigt med utredningar som gäller naturvärdena och landskapet. Enligt behov utförs också andra utredningar, bl.a. om egenskaperna i den byggda miljön, fastighetsbildningen, planområdets byggbarhet, vattendragets tillstånd samt vattenförsörjningen och behandlingen av avloppsvatten. Om avsikten är att anvisa permanent boende till området, gäller det också att klarlägga samhällsstrukturen samt i anslutning till det t.ex. befolkningsutvecklingen och tillgången till service.

I följande textruta uppräknas utredningar som behövs vid planering av stränder. Behovet och betydelsen av olika utredningar varierar inom olika projekt. Ibland kan det räcka med att den som utarbetar planen sammanställer de viktigaste faktorerna om olika områden på basis av befintlig information. Efter det koncentrerar man sig på att utreda närmare sådant som är av störst betydelse med tanke på planens syften, förhållandena i området och de förväntade konsekvenserna.

Exempel på nödvändiga utredningar vid planering av strandområden

Planer och beslut som gäller området

Utredningar som gäller utvecklingen av området och dess övergripande struktur

- befolkningsutveckling
- samhällsstruktur och samhällsekonomi
- service- och förbindelsebehov
- näringsverksamhet
- rekreations- och friluftslivsbehov
- trivseln för fritidsboende

Utredningar som gäller områdets egenskaper

- naturvärden och landskapet
- kulturmiljön och dess utveckling, fornminnen
- vattendragets särdrag och belastning
- strändernas byggbarhet och möjligheterna att ordna vattentjänster
- strändernas lämplighet för allmän rekreation
- eventuella störande faktorer i omgivningen, såsom buller eller förorenade marker
- markägoförhållanden och fastighetsbildning

5.2 Planer, utredningar och beslut som gäller området

Planer, beslut och utredningar som gäller markanvändningen

Landskapsplanens styrande verkan s. 43, generalplanens styrande verkan s. 45, riksomfattande mål för områdesanvändningen s. 19.

När planläggningen inleds klarläggs tidigare planer, utredningar och beslut som gäller planeringsområdet. Planer med rättsverkningar och riksomfattande mål för områdesanvändningen skall beaktas i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Det är skäl att också beakta en generalplan utan rättsverkningar som kommunens tidigare ställningstagande till områdesanvändningen. Gällande stranddetaljplaner och behoven att ändra dem utreds. Även om en generalplan inte träder i kraft som en plan som påverkar byggandet på ett stranddetaljplaneområde kan den användas för att styra eventuella ändringar av detaljplanen.

Förutom planer har kommunen, förbundet på landskapsnivå och olika sektormyndigheter kunnat göra upp andra program eller utredningar som gäller markanvändningen. De kan gälla t.ex. trafik, vattentjänster, marktäkt eller jord- och skogsbruk. När planläggningen inleds bör det bedömas i vilken mån dessa tidigare program och utredningar kan användas som utgångspunkt för planeringen.

Skyddsprogram, beslut och inventeringar

Områden som hör till nätverket Natura 2000 samt övriga skyddsobjekt som baserar sig på naturvårdslagen är bindande utgångspunkter för planläggningen. När planläggningen inleds klarläggs de objekt för vilka det redan finns beslut¹⁸. Samtidigt klarläggs de begränsningar i fråga om markanvändning och byggande som ingår i beslutet om inrättande eller fridlysning och överförs enligt behov till planbestämmelserna.

Naturvård enligt naturvårdslagen s. 29.

Beslut enligt naturvårdslagen som skall beaktas vid planläggning

- Statsrådets beslut om godkännande av ett skyddsprogram
- Lag om inrättande av en nationalpark
- Lag eller förordning om inrättande av ett naturreservat (tid. naturpark)
- Förordning om inrättande av ett annat naturskyddsområde på ett område som ägs av staten
- Forststyrelsens eller försvarsministeriets beslut om inrättande av ett naturskyddsområde på mark som är i deras besittning
- En statlig myndighets eller inrättnings beslut om fridlysning av ett naturminnesmärke på ett område som är i dess besittning
- Den regionala miljöcentralens beslut om inrättande av ett naturskyddsområde på ett område som är i privat ägo
- Kommunens beslut om fridlysning av ett naturminnesmärke på en enskild persons mark
- Miljöministeriets eller den regionala miljöcentralens beslut om inrättande av ett landskapsvårdsområde
- Den regionala miljöcentralens avgränsningsbeslut som gäller naturtyper som är skyddade med stöd av 29 § i naturvårdslagen
- Den regionala miljöcentralens avgränsningsbeslut som gäller i 47 § i naturvårdslagen avsedda förekomstplatser som är viktiga för arter som kräver särskilt skydd

Utöver objekt som har skyddats genom naturvårdslagen gäller det att utreda och beakta eventuella objekt på området som har skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen, kyrkolagen eller lagen om fornminnen. Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen bör också riksomfattande inventeringar som gäller landskapsvårdsområden, den byggda miljön och fornlämningar beaktas som utgångspunkter för planläggningen.

Beaktande av kulturmiljön och landskapet s. 34.

Som utgångspunkt för planläggningen lönar det sig också att klarlägga andra områden som ingår i olika slags riksomfattande utredningar. Sådana är bl.a. kartläggningar och inventeringar av bl.a. fågelvatten, traditionslandskap och traditionsbiotoper samt värdefulla geologiska formationer.

¹⁸ Obs.: Under naturutredningarnas gång klarläggs enligt behov också sådana naturtyper som skall skyddas med stöd av naturvårdslagen och platser där arter som kräver särskilt skydd förekommer och i fråga om vilka det inte har fattats några särskilda skyddsbeslut.

Det kan dessutom finnas regionala eller lokala utredningar om naturskyddsobjekt, landskapet, kulturhistoriska objekt och byggnadsarvet. Uppgifter om inventeringar och skyddsobjekt ges förutom av kommunala myndigheter även av förbunden på landskapsnivå, landskapsmuseerna, Museiverket eller de regionala miljöcentralerna.

Planer, program och projekt som gäller utvecklingen av regionen

Vid planering av markanvändningen är det viktigt att klarlägga mål och projekt som gäller utvecklingen av regionen. Landskapsförbundets bedömningar av befolkningsutvecklingen och den övriga utvecklingen i regionen bör klarläggas som utgångspunkter för planläggningen. Många kommuner gör också dessa bedömningar själva. Vid sidan av landskapsplanen kan också landskapsöversikten eller landskapets regionutvecklingsprogram innehålla sådana mål eller projekt gällande planläggningsområdet som kan ha verkningar även för markanvändningen. Under planläggningen är det också skäl att fundera över i vilken mån planeringen av markanvändningen kan främja uppnåendet av de rikstäckande målen för regionutvecklingen (se s. 27).

5.3 Utredningar som gäller utvecklingen av området och dess övergripande struktur

Befolkningsutveckling och samhällsstruktur

Placering i region- och samhällsstrukturen s. 78.

Bosättningsstruktur s. 81.

När strandområden planläggs gäller det att beakta befolkningsutvecklingen i kommunen och trycket på strandbyggande. Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen bör generalplanen basera sig på en välgrundad bedömning av befolkningsutvecklingen. Detta bör beaktas när avsikten är att i betydande grad rikta permanent bebyggelse till stränderna. Konsekvenserna av olika alternativ för befolkningsutvecklingen bör bedömas. Befolkningsutvecklingen påverkar bl.a. bosättningsens servicebehov och kostnaderna för anordnandet av tjänster.

Trycket i fråga om byggande påverkar behovet av styrning av byggandet och valet av styrinstrument. Ett stort tryck i fråga om byggande medför många slags styrbehov: som grund för detaljerad styrning av byggandet behövs det också strategisk planering för att helheten inte skall falla sönder. På områden där trycket i fråga om byggande är litet kan det räcka med att säkerställa bevarandet av värdefulla egenskaper i miljön och opartisk behandling av markägarna.

Klarläggning av samhällsstrukturen är till nytta t.ex. när strategiska markanvändningsplaner och generalplaner utarbetas. Med hjälp av den kan man klarlägga strändernas nuvarande betydelse och roll i den kommunala

En utredning om samhällsstrukturen kan innehålla beskrivningar av följande:

Centralnät

- bycentra och deras servicenivå
- huvudtätorterna i kommunen, serviceberedskap och tillgång

Bostadsområden

- tätorter, byar och områden för landsbygdsliknande bosättning
- områden som domineras av fritidsboende
- övergångszoner för permanent boende och fritidsboende

Närings- och serviceområden

- välfungerande gårdsbrukscentra
- arbetsplatsområden och enskilda företag
- turisttjänster: inkvartering, rekreativfiske, gästhamnar osv.
- offentlig service: skolor, kyrkor osv.
- kommersiell service: affärer, kiosker, servicestationer osv.

Trafikområden och förbindelsebehov

- huvudvägnät, bygdevägar, privata vägar och skogsbilvägar
- farleder
- hemma-, besöks- och fiskehamnar
- bystränder
- friluftsf- och snöskoterleder

Samhällsteknik

- plan för utveckling av vattentjänsterna och vattenverkens verksamhetsområden
- nätverk för energiförsörjning
- telekommunikationsnät

Rekreations- och skyddsområden samt fria områden

- de största obebyggda områdeshelheterna
- ljudlösa områden och ekologiska korridorer
- rekreationsområden och ruttnätverk
- naturskyddsområden
- värdefulla landskapsvårdsområden och byggda kulturmiljöer

Områden för specialfunktioner

- försvarsmaktens, sjöfartens och gränsbevakningsväsendets områden

utvecklingen. Det är speciellt viktigt att klarlägga samhällsstrukturen i sådana planer där områden anvisas för permanent boende. Också när områden för fritidsbebyggelse planeras lönar det sig att fundera över i vilken mån fritidsbebyggelsen i fortsättningen tar sikte på åretruntboende och permanent bebyggelse. Med hjälp av en strukturell granskning kan man också klarlägga naturliga förbindelsebehov, tillräckliga rekreations- och friluftsområden och deras läge, mängden och behovet av fria stränder samt sammanhängande obebyggda naturområden.

Med klarläggning av samhällsstrukturen avses här att de nuvarande verksamheterna och markanvändningen i kommunen eller en del av kom-

munen klarläggs och åskådliggörs på en karta. I detta sammanhang räcker det inte enbart med en granskning av strandområdet, utan avsikten är uttryckligen att utreda hur strandområdet hänför sig till en större helhet. På kartan kan man samla de mest mångahanda aspekter som hänför sig till boende, service, näringar, trafik, samhällsteknik, rekreation och skydd: byggda och obebyggda områden, tyngdpunkter i utvecklandet, förbindelsebehov och miljövården.

Service- och förbindelsebehov

I samband med strandplanering är det nödvändigt att utreda servicebehoven i sådana fall då det finns eller beräknas uppkomma betydande permanent bebyggelse på området. Det är viktigt att utreda behovet och möjligheterna att bevara befintliga tjänster. Bybutikernas, kioskernas och servicestationernas livskraft kan också stödjas genom fritidsbebyggelse. Vid planering av permanent bebyggelse är det av betydelse för kommunalekonomin bl.a. hur man kan utforma förnuftiga och effektiva rutter för skoltransporterna samt hemservicen och hemsjukvården. Placering av bebyggelse i närheten av bussrutter kan främja möjligheterna att hålla kvar turer och därmed tillgången till service.

Vid sidan av en utredning av huvudvägnätet har också utredning av vägnätet på lägre nivå och dess skick betydelse för placeringen av bebyggelse. Genom att nyttja det befintliga vägnätet kan man minska kostnaderna för både samhället och privathushållen. Vinterunderhållet av vägarna har betydelse i synnerhet för den permanenta bebyggelsen men också för fritidsbebyggelsen. I skärgårdsområden är det viktigt att utreda befintliga färjförbindelser, hamnar och småbåtshamnar samt möjligheterna att utveckla dem. Hamnarna kan också annars vara viktiga servicekoncentrationer, i synnerhet på områden med livlig båtutrustning och annan turism samt på områden där fisket har betydelse som näringsgren.

Näringsverksamhet

Strandplanering och landsbygdsplanering syftar överlag till att säkerställa verksamhetsbetingelserna för jord- och skogsbruk. I synnerhet långt inne på landsbygden består landsbygdsbebyggelsens grundstruktur av fungerande gårdscentra. På stränderna kan det finnas gamla gårdsbruksenheter, av vilka en del används som fritidsbostäder. Det kan vara motiverat att på nytt ta dessa gamla bostadsbyggplatser i bruk för boende. För att säkerställa verksamhetsbetingelserna för jord- och skogsbruk är det viktigt att kartlägga goda åkrar samt sammanhängande skogsområden med god avkastning och bevara dem fria från andra verksamheter. Utvecklandet av gårdsturism kan ha betydelse som en binäring till jord- och skogsbruket.

Fisket har betydelse som näringsgren i skärgården, vid kusten och invid andra fiskeriekonomiskt värdefulla vattendrag. I syfte att säkerställa fiskerieringarna kan man klarlägga traditionella och viktiga fångstplatser och lekplatser så att fritidsbebyggelse och effektiva rekreationstjänster kan styras någon annanstans. Information om fiskbeståndet och ordnandet av fiske fås av bl.a. oskiftade vattenområdets delägarlag.

Fiskuppfödningsområden och fiskförädlingsanläggningar har betydelse både som näringsgrenar och med tanke på rekreation och turism. På fiskuppfödningsområden är det skäl att fästa avseende också vid deras miljökonsekvenser och möjligheterna att lindra skadliga konsekvenser.

På strandområden stöder turismen sig i hög grad på lokala särdrag och attraktionsfaktorer i naturen. Attraktiva objekt och områdeshelheter kan sökas med hjälp av utredningar som gäller naturen, landskapet och den byggda miljön. I synnerhet i fråga om naturobjekt gäller det att bedöma i vilken mån de t.ex. med tanke på sin slitstyrka lämpar sig för turism eller som stödområden för turism.

Under utredningsfasen i samband med generalplaner kan turismbetonade utvecklingszoner avgränsas på planeringsområdet. Zonerna inrymmer olika former av turist- och rekreationstjänster. På så sätt stöds nätbildningen inom turisttjänsterna. Områdena bör väljas och avgränsas så att alla betydande och omfattande sammanhängande områden med mångsidiga rekreativsmöjligheter beaktas. Samarbeta mellan olika aktörer främjar möjligheterna att utveckla turismen. Kommunerna och förbunden på landskapsnivå kan tillsammans utföra utredningar som gäller turism och göra upp strategier för utveckling av turismen, vilka kan användas inom strandplaneringen. Även Forststyrelsen kan ha program eller planer för sina områden.

Exempel på objekt och verksamheter som kan nyttjas för turism

- rekreativsområden och statens strövområden
- ströv-, paddlings-, båt- och snöskoterleder
- besökshamnar
- badstränder
- skyddsområden
- övriga attraktionsfaktorer i naturen
- vackra landskap
- byggnadsarvet
- en särpräglad och välvårdad byggd miljö
- enskilda serviceobjekt
- turistserviceobjekt
- gårdsbruksenheter
- verksamma gårdsbrukscentra
- annan näringsverksamhet på strandområdet

Rekreations- och friluftslivsbehov

Enligt inventeringen av rekreationsanvändningen av naturen (LVVI)¹⁹ idkar två tredjedelar av finländarna friluftsliv varje vecka på basis av allemansrätten eller på rekreationsområden. I synnerhet i närheten av tätorter och på områden som har eller där det planeras naturbaserad turism är det nödvändigt att klarlägga områden som lämpar sig för rekreation och att utreda behovet av rekreation. Utöver rekreationsområden lämpar sig också jord- och skogsbruksområden och skyddsområden ofta för rekreation.

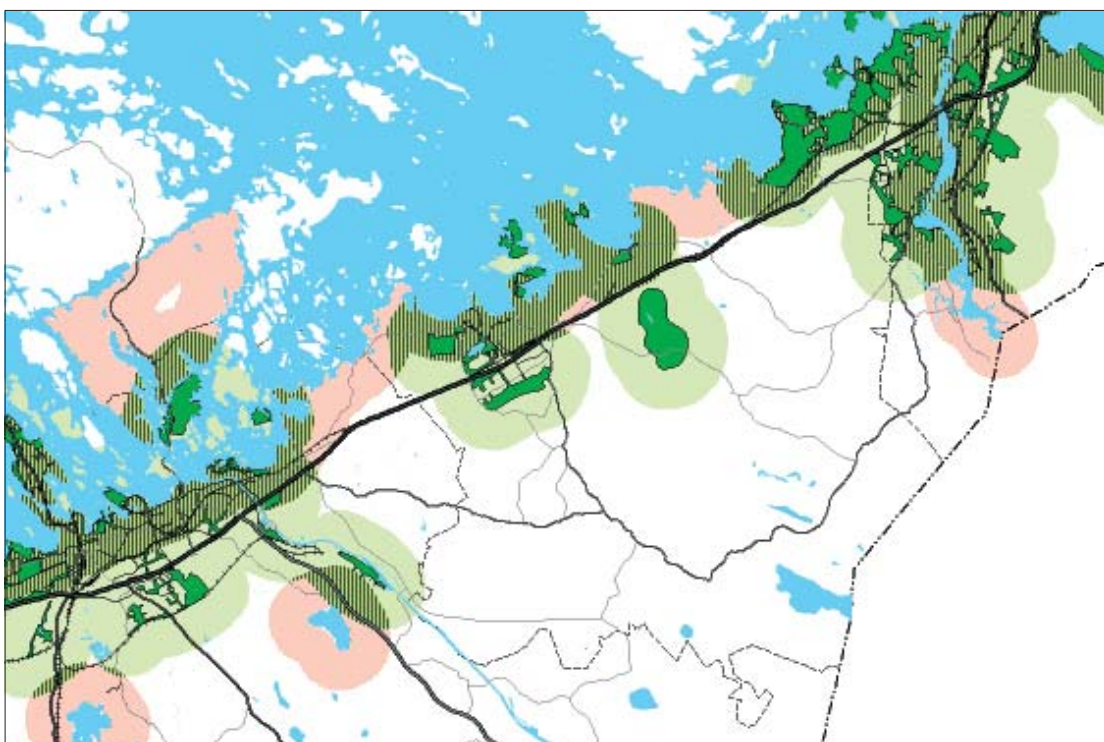
Rekreationsområdena kan vara olika beträffande både möjligheterna att nå dem och användningen. Närliggande rekreationsområden behövs för invånarna i närområdena, medan veckoslutsutflyktsmål och turistmål betjänar ett betydligt vidsträckt område. Området kan också vara förenat med behov på riksplanet eller på landskapsnivå eller behov för flera kommuner i fråga om vilka utredning förutsätter samarbete mellan kommunerna, landskapen, rekreationsområdesföreningarna, Forststyrelsen och skogsvårdsföreningarna. Information om statens frilufts- och strövområden fås t.ex. via Forststyrelsens portal www.utinature.fi.

Exempel på strandrekreationsobjekt som bör klarläggas

- rekreationsområden och leder i landskapsplaner
- kommunernas och rekreationsområdesföreningarnas rekreationsområden
- statliga rekreations-, ströv- och friluftsområden
- strövleder, snöskoterleder
- vidsträckta obebyggda, ödemarksliknande områden och insjötrakter
- övriga obebyggda stränder
- badstränder och traditionella badplatser
- besöks- och skyddshamnar
- farleder, båtleder och paddlingsleder
- rekreations- och turistfiskeplatser
- naturskyddsområden som lämpar sig för rekreation

När en generalplan utarbetas är det nödvändigt att klarlägga både de rekreationsstränder som används och potentiella rekreationsstränder. Det lönar sig att bedöma deras användbarhet, tillräcklighet och nåbarhet med hänsyn till konsekvenserna samt de fast bosatta invånarna och invånarna i fritidsbostäderna på området, andra kommuninvånare, de närliggande tätorterna och städerna samt båtfararna och turisterna. Störningar för miljön och möjligheterna att undvika motstridiga situationer mellan olika användningsformer bör beaktas. För exempelvis möjligheterna till fritidsfiske bör bl.a. vattenområdet i anslutning till stranden och vattenvegetationen granskas samt konsekvenserna av trånga sund och leder bedömas.

¹⁹ Sievänen, Tuija (toim.). Luonnon virkistyskäyttö 2000. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 802, 2001. Vantaa, 2001 (Slutrapport för LVVI-inventeringen).



- GRANSKNING AV FÖRMÅNLIGHETSZON/TRIVSEL**
- förmånlighetszon I: ett stort rekreationsområde (över 20 ha) och en strand på promenadavstånd
 - rekreationsområde (över 20 ha)
 - rekreationsområde på promenadavstånd
 - strand på promenadavstånd

En central trivselfaktor vid granskningen av förmånlighetszon är avståndet till rekreationsområden. Programmet för tillväxtcentra i Södra Karelen (en granskning av förmånlighetszon ur ekonomisk synvinkel på sidan 112). Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.

Bedömning av tillräckligheten hos rekreationsområden

Tillräckligheten hos rekreationsområden kan bedömas på basis av deras antal, närbarhet, beskaffenhet och kontinuitet. Det är då viktigt att veta hur långtifrån användarna kommer vid respektive tidpunkt. Många områden, rutter eller tjänster som används för rekreation har närmast lokal betydelse, medan en del av rekreationsutbudet används av personer som kommer till och med mycket långa vägar. När närbarheten bedöms gäller det också att beakta att bara båtfararna kan använda öar, om det inte har ordnats regelbunden förbindelsebåttrafik till dem.

Behoven av användning av naturen i rekreationssyfte och befintliga rekreationsområden har klarlagts inom det ovan nämnda LVVI-projektet (se s. 144). I det geografiska informationssystemet LVVI-LUOVI finns samlade

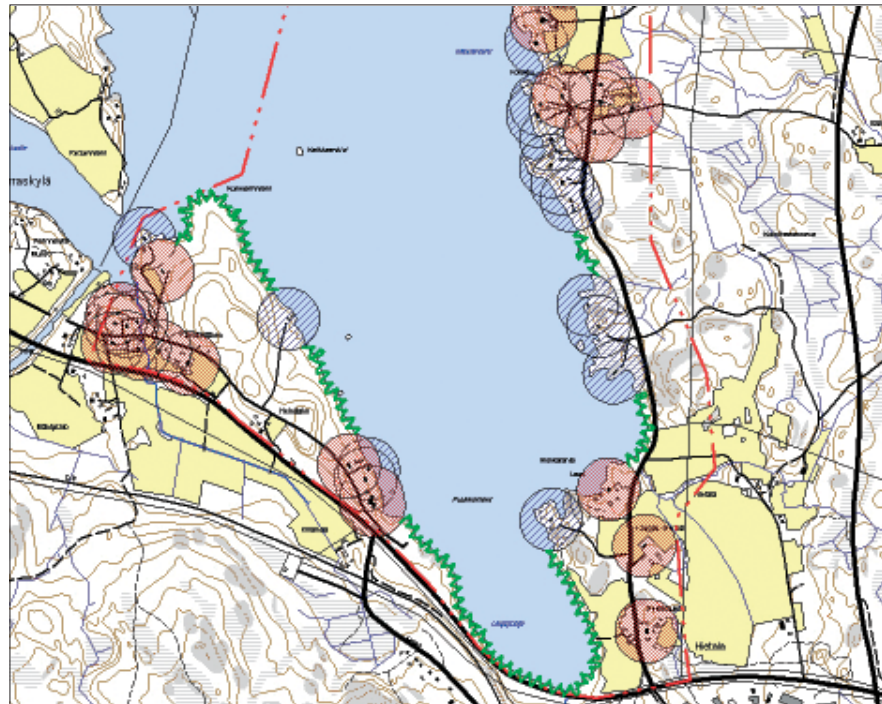
uppgifter om rekreationsområden, friluftsleder och rekreationstjänster. Det finns uppgifter om alla kommuner i Finland och materialet är tillgängligt för planerare. Uppgifterna kompletteras kontinuerligt.

Omfattningen av fria områden

Obebyggda, sammanhängande stränder behövs bl.a. på grund av naturvärdena, landskapet, användningen för rekreation och fisket. Under inventeringen och planeringen är det viktigt att klarlägga var de mest sammanhängande fria stränderna finns och var sådana kan kvarstå. Omfattningen av obebyggda stränder, deras enhetlighet och användbarhet för t.ex. anlöpning och rekreation beskriver för sin del planens karaktär.

Strändernas utbyggningsgrad och användning för rekreation s. 15.

Den obrutna längden fria stränder inverkar på strändernas användbarhet och tillräcklighet. Generellt kan det anses att 300–500 m fri strand tryggar t.ex. möjligheten att använda stranden för rekreation och anlöpning samt främjar bevarandet av den ursprungliga naturens mångfald. Smalare områden kan dock vara av avgörande betydelse för t.ex. byns närrekreation. Områden där terrängen och jordmånen försvårar möjligheterna att röra sig, t.ex. branta klippiga stränder och mjuka stränder, lämpar sig inte så värt bra för rekreation, men de har stor betydelse för bevarandet av naturvärdena.



Omfattningen av fri strand och sammanhängande fri strand kan undersökas t.ex. med hjälp av en baskarta samt byggnads- och lägenhetsregistret. I vidstående exempel har som fri strand räknats sådan strand där byggnaderna är mer än 100 m från varandra. Toisvesi, Virdois. Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.

När fria områden analyseras gäller det att observera att rekreationsområden som anvisats i stranddetaljplaner vanligen är avsedda att användas gemensamt av invånarna på planområdena. Områden kan inte användas av invånare utanför planområdet, åtminstone inte om de är belägna i närheten av byggnader. Jordbruksområden får däremot användas på basis av allemansrätten. Användning på basis av allemansrätten får dock inte medföra olägenheter med tanke på områdets huvudsakliga användningsändamål.

5.4 Utredningar om områdets egenskaper

Naturvärden

Naturutredningarna har stor betydelse för strandplaneringen, eftersom det vanligen finns betydande naturvärden på stränderna och eftersom naturvård också betonas i kraven på planernas innehåll. Syftet med naturutredningarna är att få en helhetsbild av naturförhållandena på området, att anvisa områden och objekt som bör skyddas samt att presentera markanvändningsrekommendationer ur naturvärdesperspektiv.

Naturvård s. 29.

Under naturutredningarnas gång är det viktigt att samarbeta med miljömyndigheterna för att utredningarna skall kunna inriktas så bra som möjligt. Det lönar sig inte att t.ex. utföra detaljerade fältundersökningar på ett övergripande sätt på hela inventeringsområdet, utan de kan riktas till känsliga och problematiska objekt eller objekt som är föremål för ett särskilt tryck beträffande markanvändningen. För en helhetsbild av naturförhållandena på det område som skall planläggas förutsätts dock en översiktlig genomgång av hela området även i terrängen.

Behovet av och noggrannheten hos naturutredningar påverkas av lokala särdrag såsom strandområdets naturtillstånd och byggandet samt de förändringar i markanvändningen på området som planen medför. På t.ex. tätt bebyggda områden där det inte planeras tilläggsbyggande i betydande grad kan utredningarna vara snävare än på obebyggda områden som avses tas i bruk för byggande.

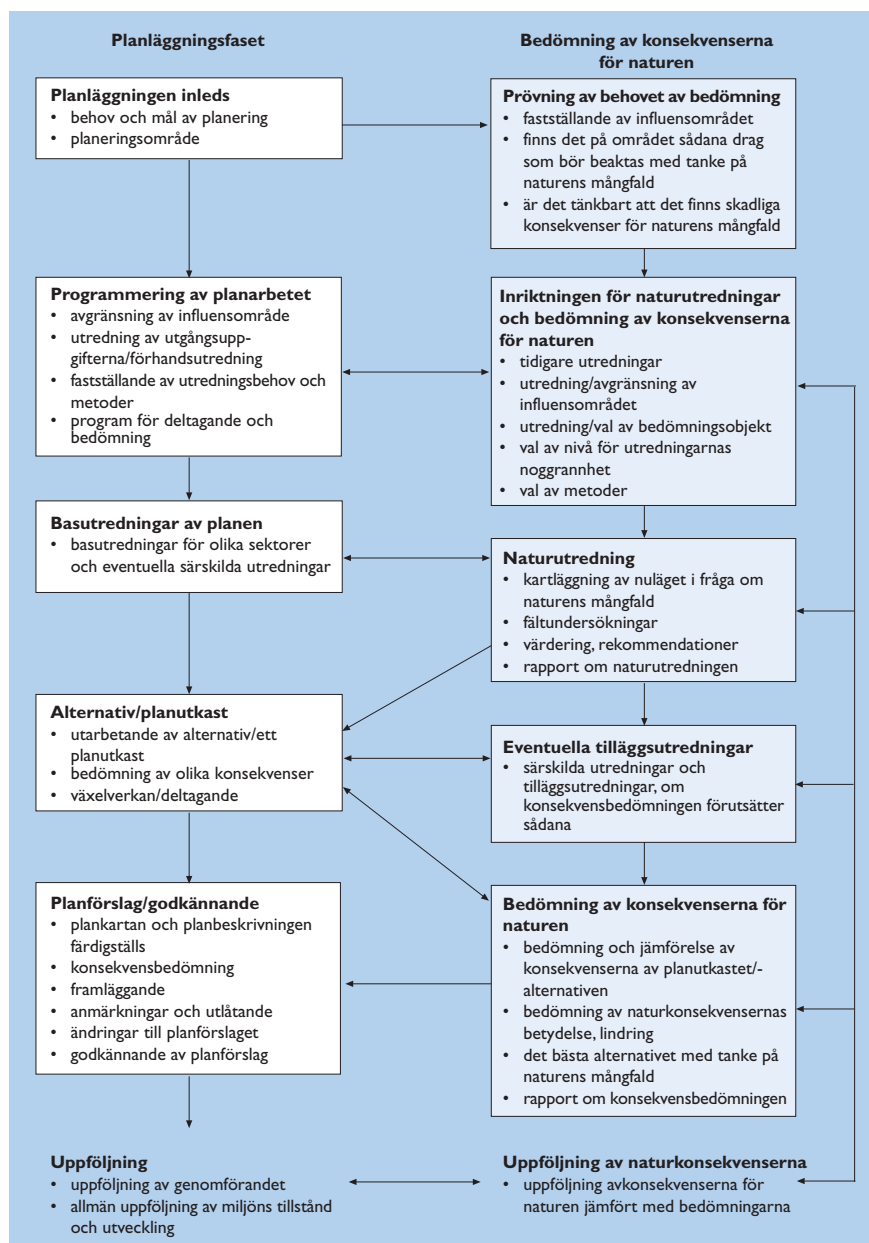
I de följande avsnitten presenteras frågor i anslutning till naturutredningar ur perspektivet för strandplanering. Ytterligare information finns i Finlands miljöcentrals publikation Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa²⁰.

Fasindelning av naturutredningar

Det lönar sig att indela naturutredningarna i faser enligt planläggningens framfart. Då kan de översiktliga utredningarna i det inledande skedet kompletteras enligt behov när planlösningen tar form. Det lönar sig att rikta detaljerade utredningar till områden där naturförhållandena i betydande grad påverkas av planen.

²⁰ Tarja Söderman, Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöopas 109. Helsinki, 2003 (Naturinventeringar i regional planering, miljökonsekvensbedömning och Natura-bedömning).

I det inledande planläggningskedet kartläggs på basis av tidigare utredningar, kart- och bildmaterial samt terrängbesök sådana särdrag i naturen som påverkar t.ex. dimensioneringen, fastställandet av fria områden och överföringen av byggrättigheter. Det bör noteras att en del av naturvärdena har skyddats med stöd av lag och att en del kan sammanjämkas med den övriga markanvändningen.



Bedömningen av konsekvenserna för naturen som en del av planläggningen.
Källa: Söderman, 2003.

Exempel på naturutredning för planläggning på strandområden

- Det område som skall utredas avgränsas på ett tillräckligt omfattande sätt enligt avrinningsområden och andra ekologiska helheter med beaktande av att planens verkningar vanligen sträcker sig utanför det egentliga planeringsområdet.
- Ett vidsträckt utredningsområde indelas enligt behov i delområden med så homogena naturförhållanden som möjligt. Indelningen i delområden motiveras och presenteras på en karta. Utredningarnas noggrannhet kan variera på och inom olika delområden.
- De kända naturvärdena på området genomgås: genomförda naturskyddsområden, områden som omfattas av naturskyddsprogram, Natura-områden, skyddsområden enligt landskapsplaner samt tidigare utredningar som gäller området. Uppgifterna samlas på en karta.
- Tidigare utredningar kompletteras enligt behov med kart- och flygbildsanalyser och terränginventeringar. Inventeringsområdets areal samt tidpunkterna för inventeringarna och metoderna nämns i utredningen.
- Detaljerade fältundersökningar utförs vanligen inte på ett övergripande sätt på hela inventeringsområdet, utan de riktas på basis av förundersökningsmaterialet till känsliga och problematiska objekt eller objekt där det finns ett tryck i fråga markanvändningen. Fältundersökningsområdena och lederna presenteras på en karta.
- Naturutredningen omfattar en allmän beskrivning av naturförhållandena, beskrivningar av delområdena och objekten, inbördes värdering av delområdena och objekten samt markanvändningsrekommendationer.
- I den allmänna beskrivningen av naturförhållandena behandlas naturförhållandena på området i stora drag, såsom klimat, berggrund, jordmån, vattendrag samt vegetation och organismer. Den allmänna beskrivningen ligger till grund för närmare beskrivningar som är viktiga med tanke på området. Naturförhållandena på delområdena beskrivs också i korthet. Objektbeskrivningarna är naturligtvis mera detaljerade.
- Värdeobjekt i naturen och olika typer av stränder presenteras på kartorna som rasterytor eller på något annat åskådligt sätt. Betydande platser där arter förekommer kan presenteras som punktuppgifter. Till utredningen kan dessutom fogas en översiktlig karta över vegetationstyperna på inventeringsområdet.
- I slutet av naturutredningen presenteras slutsatser och rekommendationer på basis av inventeringen, t.ex. områden som kan bebyggas och områden som bör lämnas utanför byggandet. Även behov av ytterligare utredningar anges.

Samtliga brister, antaganden och osäkerhetsfaktorer i anslutning till utredningen uppges

- brister i fråga om uppgifter om arter och naturtyper
- brister i fältundersökningen beträffande längd, tidpunkt, omfattning eller tidsperspektiv
- osäkerheten beträffande genomförandet av den planerade markanvändningen

I utredningen anges på vilket sätt bristerna, antagandena och osäkerhetsfaktorerna har beaktats i utredningen och slutsatserna.

Dimensioneringsnormernas verkningar bör bedömas på områden där de nuvarande naturförhållandena förändras i betydande grad. Om det finns många små fastigheter på området, kan naturvärdena bevaras endast genom en förhållandevis låg dimensionering. Om fastigheterna i genomsnitt är stora, kan man utforma olika alternativ för överföring av byggrättigheterna och bedöma deras konsekvenser för naturvärdena.

Preciserande tilläggsutredningar om naturen görs vid behov efter övriga basutredningar och t.ex. efter en stomlägenhetsutredning beträffande omfattningen och placeringen av byggandet och efter preliminära utkast. Tilläggsutredningar på basis av terrängbesök och fältundersökningar riktas till områden där planen har störst inverkan på naturförhållandena.

Objekt som skall inventeras

Beslut enligt naturvårdslagen s. 139.

Samtliga kända objekt enligt naturvårdslagen som finns på utredningsområdet (planområdet och dess influensområde) klarläggs och avgränsas på kartan. Likaså kartläggs naturskyddsområdesreserveringarna enligt region- och landskapsplanerna och deras avgränsningar ses över.

Natura-områden s. 31 och 151.

Natura 2000-områdenas läge klarläggs och avgränsas på en karta. De naturtyper och arter på basis av vilka området har införlivats i nätverket Natura 2000 framgår av informationsblanketten för Natura 2000-området. Blanketterna fås från den regionala miljöcentralen.

Skydd av naturtyper och arter s. 30.

När planen utarbetas kartläggs enligt behov de naturtyper som nämns i 29 § i naturvårdslagen, de platser där de arter som kräver särskilt skydd och som nämns i 47 § förekommer samt de platser där de arter enligt habitatdirektivet som avses i 49 § förökar sig och rastar. Uppgifter om de avgränsningsbeslut som fattats fås hos de regionala miljöcentralerna.

Naturvård och beaktande av naturen enligt skogslagen och vattenlagen s. 32.

Vid Finlands miljöcentral finns en databas med uppgifter om inventerade potentiella naturtypsobjekt. Uppgifter om områden där arter som kräver särskilt skydd förekommer fås förutom från miljöförvaltningen också av naturvetenskapliga centralmuseet. Vid inventeringarna kan man också upptäcka nya objekt enligt NVL 29, 47 eller 49 §.

Enligt behov kartläggs sådana livsmiljöer som är särskilt viktiga för skogarnas mångfald och som definieras i 10 § i skogslagen samt naturtyper som nämns i vattenlagen. Livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen har antecknats i vårdplanerna enligt skogslagen.

Vegetationstyperna i området kartläggs med hjälp av vegetationsinventeringar. Via vegetationstyperna får man också en bra uppfattning om de viktigaste objekten med tanke på hotade arter. Vid inventeringar av strandområden är det viktigt att kartlägga betydande områden där fåglar häckar och rastar. Sådana områden är bl.a. öar och kobbar samt frodiga vikar. Bland annat befintliga uppgifter om hotade arter kan användas som grundmaterial för utredningen av arter. Artutredningarna inriktas på basis av befintliga uppgifter. Avsikten är inte att klarlägga alla arter på inventeringsområdet utan att kartlägga artmässigt viktiga objekt.

Områden som är viktiga med tanke på bevarandet av naturens mångfald noteras även om där inte finns några särskilda objekt eller hotade arter. Sådana områden är bl.a. stora sammanhängande skogsområden. En mångsidig naturmiljö bevarar mångfalden i den ursprungliga naturen. På områden som skall bebyggas kan de arter som drar nytta av mänsklig verksamhet öka mångfalden men också minska den genom att åsidosätta de ursprungliga arterna. På strandområden kräver utredning av fågelbeståndet särskild uppmärksamhet. Objekt som bör klarläggas är t.ex. betydande häckningskobar och våtmarksområden.

Nätverket Natura 2000

När planer godkänns och fastställs skall naturvårdslagens bestämmelser om nätverket Natura 2000 iakttas. Det gäller då att ge akt på att genomförandet av planen inte i betydande grad får försämra sådana naturvärden för vilkas skydd området har införlivats eller avses bli införlivat i nätverket Natura 2000.

Specialbestämmelser om nätverket s. 31.

Om planområdet eller dess influensområde innefattar områden som hör till nätverket Natura 2000, måste alltid behovet av en Natura-bedömning prövas, dvs. det måste bedömas om planen sannolikt i betydande grad försämrar de naturvärden på grund av vilka området har invalts i nätverket. Om behovsprövningen visar att Natura-värdena inte äventyras kan planen godkännas utan någon sådan Natura-bedömning av naturtyper och arter som avses i 65 § i naturvårdslagen. Planens konsekvenser bör i vilket fall som helst utredas i sådan omfattning att ovan nämnda slutledning kan göras.

Om behovsprövningen visar att genomförandet av planen sannolikt i betydande grad försämrar de naturvärden som ligger till grund för valet av Natura-området, skall verkningarna bedömas på tillbörligt sätt. Det är skäl att bereda sig på en Natura-bedömning i synnerhet, om projektet minskar ytan för Natura-områdets naturtyper eller arternas livsmiljö eller om projektet efter genomförandet ändrar vattenhushållningen i området eller i övrigt förändrar områdets ekologiska tillstånd, enhetlighet eller struktur.

Bedömningen av naturvärdena på ett Natura-område är mera detaljerad än den bedömning av planens konsekvenser som avses i MBL 9 §. Vid en Natura-bedömning presenteras

- en utredning av de naturvärden på grund av vilka området har införlivats i nätverket Natura 2000
- en utredning av projektets eller områdesreserveringens konsekvenser för dessa naturvärden
- en bedömning av om naturvärdena försämras i betydande grad

Planen får inte godkännas om den ovan nämnda Natura-bedömningen och utlåtandena om den visar att planen i betydande grad försämrar de naturvärden för vilkas skydd området har införlivats i nätverket Natura 2000. Planen kan trots allt godkännas om statsrådet vid sitt allmänna sammanträde beslutar att planen skall genomföras av tvingande skäl som är

betingat av ett ytterst viktigt allmänt intresse och om det inte finns någon alternativ lösning.

Om det på området finns en i habitatdirektivet avsedd prioriterad naturtyp eller art, förutsätts dessutom att det finns skäl på grund av mycket viktiga gynnsamma verkningar på människans hälsa, på den allmänna säkerheten eller på miljön någon annanstans eller att det finns något annat tvingande skäl som är betingat av ett ytterst viktigt allmänt intresse och som kräver att planen godkänns eller fastställs. I det sistnämnda fallet skall EU-kommissionens utlåtande inhämtas.

Landskapet

Beaktande av landskapet s. 34.

Landskapshelheter s. 79.

Bosättningsstruktur s. 81.

Det landskapsmässiga utgångsläget avviker i hög grad i olika delar av vårt land. Exempelvis landskapet i havsområden, Insjöfinland och norra Finland innebär olika slags utgångspunkter och specialvillkor för planeringen. På basis av mänsklig verksamhet kan landskapet indelas i naturtillstånd, odlat landskap och bebyggt landskap. Skogsvård och marktäkt är vid sidan av strandbyggande faktorer som starkt påverkar landskapet.

Särdrag och huvudpunkter som kan klarläggas i en landskapsutredning

- värdefulla landskapshelheter
- utsikter och deras portpunkter
- topografiskt och vegetativt avgränsade platser
- åsformationer
- betydande bergformationer
- förekomst av skog på strandområden och öar
- byggnadshistoriskt betydande objekt
- kulturlandskap
- bebyggda områden
- områden med landskapsskador
- landskapsmässigt värdefulla skogsområden som gränsar till strandzonen
- traditionslandskap och traditionsbiotoper
- landskapsmässigt viktiga åkerfält och strandåkrar

Före terrängutredningen kan en översiktlig utredning av de grundläggande faktorerna i landskapet göras på basis av materialet på grundkartan. Om det finns flygbilder över området kan de användas för natur- och landskapsutredningar samt vid utarbetandet av planer. Användningen av flygbilder vid planeringen gör också planerna och konsekvenserna åskådligare och främjar därmed växelverkan inom planeringen.

Med tanke på t.ex. dimensioneringen och placeringen av byggplatser kan planeringsområdet indelas i landskapsmässigt olikartade zoner. I syfte att värna om landskapsvärdena är det skäl att sortera riksomfattande, land-

skapsmässigt, regionalt och lokalt värdefulla landskapsvårdsområden och objekt. Riksomfattande, landskapsmässiga och lokala inventeringar samt historiskt kartmaterial är till hjälp när landskapet värderas. Av markägarna och de lokala invånarna kan fås viktig information om de landskap som de anser vara värdefulla och vackra.

Dimensioneringszoner s. 100.

Kulturmiljön

Utredningar om kulturmiljön behövs i kulturhistoriskt värdefulla miljöer, men också annars när det redan finns bebyggelse på planeringsområdet. Man kan då skilt för sig granska fritidsbebyggelse, åretruntbebyggelse, gårdsbruksenheter, koncentrationer av strandbebyggelse, byområden, områden för turism, serviceområden och andra strandkonstruktioner, t.ex. båthus, bastur, båtstränder och byggnader i anslutning till fiske. Genom att klarlägga de historiska skedena för strand- och bybosättningen samt skiftena kan man finna naturliga principer för utveckling av bosättningsstrukturen och styrning av byggnadsseden.

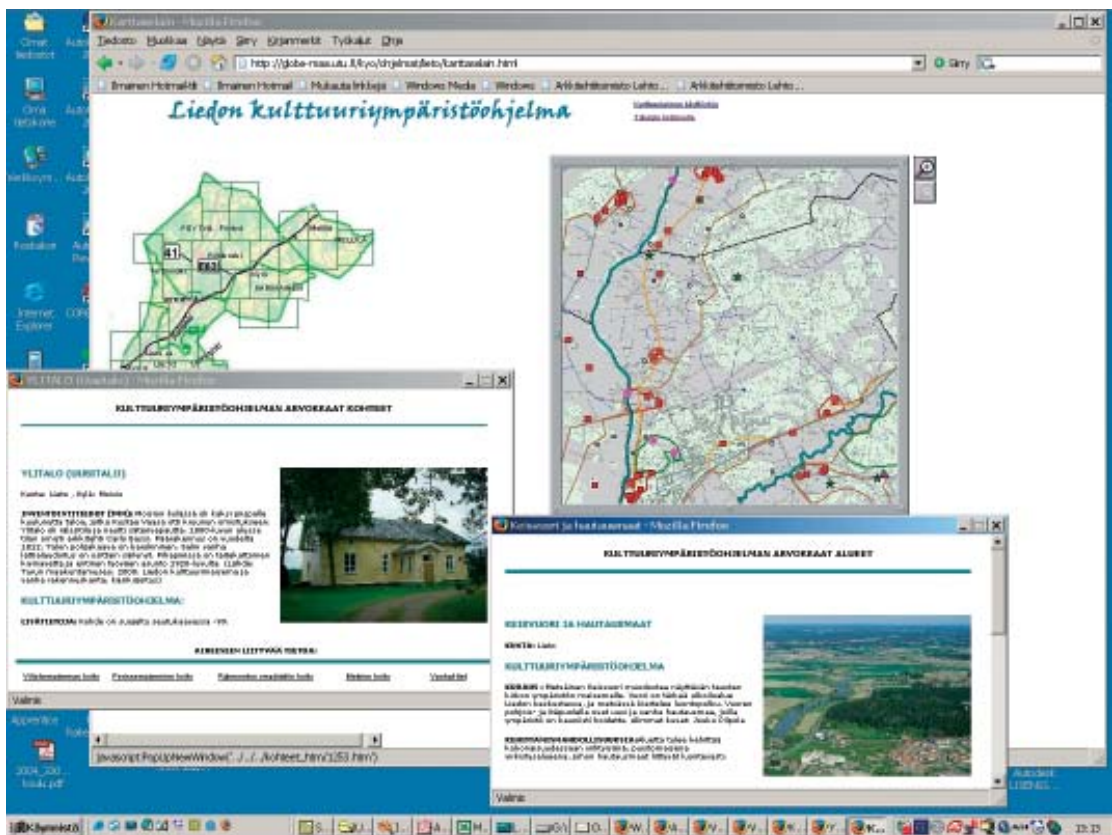
Beaktande av kulturmiljö s. 34.

Lokal bosättningsstruktur och byggsätt s. 81.

I utredningen kan man avgränsa och beskriva områdeshelheter som följer av särdrag i byggandet och som kan vara gamla, tätt bebyggda områden för fritidsbostäder, gamla villaområden, bymiljöer och övriga områdeshelheter som företräder det lokala byggsättet, t.ex. bosättning utmed älvar eller skärgårdsbebyggelse. I basutredningarna kan som specialobjekt avgränsas tätt bebyggda strandområden där det ser ut att finnas ett tryck på att ändra användningsändamålet från fritidsboende till åretruntboende.

Basuppgifter om byggnadsbeståndet finns i byggnads- och lägenhetsregistret (RHR) och i Lantmäteriverkets terrängdatabas. När det gäller byggnads- och lägenhetsregistret bör det noteras att uppgifternas täckning i fråga om fritidsbostäder varierar betydligt för olika kommuner och regioner. För klarläggning av bebyggda byggplatser kan det vara nödvändigt att gå igenom kart- och flygbildsmaterial samt, i fråga om de nyaste byggnaderna, kommunens byggnadstillsynsuppgifter. Uppgifter om byggnadsbeståndet kan också begäras av markägarna.

På basis av de uppgifter som skaffats om byggnadsbeståndets ålder, storlek och utrustningsstandard kan man bedöma t.ex. i vilken utsträckning och på vilka områden betydande reparations- och tilläggsbyggande är att vänta och var byggnadsbeståndet i sin nuvarande form gör det möjligt att t.ex. bo i byggnaderna året om eller att ta i bruk fritidsbostäderna för permanent boende.



I en webbaserad utredning av kulturmiljön är det lätt att positionsbestämma värdefulla byggnader och områden. Utdrag ur kulturmiljöprogrammet för Lundo. Tarmo Peltonen och Lundo kommun²².

Den byggda miljön och kulturlandskapet

Riksomfattande inventeringar s. 34.

Tidigare inventeringar av landskapet och byggnadsarvet i kommunen och landskapet, kulturmiljöprogram och utredningar om traditionslandskap osv. står som utgångspunkt för utredningar om den byggda miljön och kulturlandskapet. Utredningar om den byggda miljön har gjorts av Museiverket och landskapsmuseerna, förbunden på landskapsnivå samt kommunerna. Objekten kan vara arkitektoniskt eller historiskt värdefulla eller utgöra en del av en värdefull miljö.

Vid inventeringar av kulturhistoriska objekt kan man utöver befintliga utredningar också använda gamla kartor, av vilka t.ex. strandområdets ursprungliga bebyggelse framgår. Byggnadsinventeringarna kan vara flera tiotals år gamla. Inventeringsuppgifterna bör därför kontrolleras i terrängen.

²² Liedon kulttuuriympäristöohjelma. Liedon kunta ja arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy. Helsinki, 2003. Internet: www.lieto.fi

På basis av gamla kartor kan man dessutom finna nya kulturobjekt och kulturområdeshelheter.

Miljövärden som skall klarläggas och värnas på stränder i kulturmiljöer på landsbygden är i synnerhet strandåkrar och byggnadernas traditionella placering i öppna odlingslandskap. Kulturmiljöer i skärgården, vid kusten, i älvdalar eller i olika insjöområden har var och en egna särdrag vilkas klarläggande utgör en förutsättning för lokalisering av ny bebyggelse och styrning av byggandet. Gamla fritidsbebyggelseområden bildar i sin tur en egen kulturmiljö där de drag som skall klarläggas kan gälla bl.a. områdets struktur och tätbebyggelse, villaarkitektur, byggnadernas placering i förhållande till stranden samt behandling av gårdsplanerna, trädgårdarna och strandlinjen.

Landskapshelheter
s. 79.

Förhistoriska och historiska fornlämningar

Eftersom vattendragen tidigare varit viktiga farleder och populära boplatser, finns det ställvis rikligt med fornlämningar på strandområdena. Till de vanligaste fornlämningarna hör boplatser från stenåldern, klippmålningar, gravruiner samt gamla strids- och befästningsanläggningar. Många vidsträckta stenåldersboplatser på strandområdena invid insjöar är belägna på platser som också lockar fritidsbebyggelse.

Fasta fornlämningar har skyddats genom lagen om fornminnen (295/1963). I lagen om fornminnen sägs att till fast fornlämning hör sådant jordområde, som erfordras för att lämningen skall kunna bevaras samt för att med hänsyn till lämningens art och betydelse nödvändigt utrymme beredes däromkring. Praxis har varit att alla fasta fornlämningar antecknas i planerna.

Vid inventeringar av fornlämningar har boplatser från stenåldern vanligen markerats som punktformiga objekt, vilket de naturligtvis inte är i verkligheten. För en exaktare avgränsning av området behövs det mer provutgrävningar. Man vet trots allt att boplatserna i praktiken alltid har varit belägna på forna strandlinjer så att deras radie från stranden in mot land vanligen omfattar några tiotals meter, men i strandlinjens (höjdkurvornas) riktning kan längden variera från några tiotals meter till hundratals meter. Boplatserna är dessutom nästan alltid belägna på sandmark (om det finns sandmark på området). Det är då lätt att redan i planläggningsstadiet bestämma boplatsernas potentiella omfattning.

För erhållande av tidsenliga uppgifter om planeringsområdet gäller i fråga om såväl fornlämningar som byggnadshistoria att det är viktigt att samarbeta med myndigheterna samt med Museiverket och landskapsmuseet. Enligt 13 § i lagen om fornminnen bör man redan vid planering av planläggning utreda om fasta fornlämningar kan komma att beröras av projektet. Museiverket för ett riksomfattande register över fornlämningar med tidsenliga uppgifter. I vissa kommuner kan inventeringarna vara så gamla eller bristfälliga att det är motiverat att komplettera dem under planläggningen.

Strändernas byggbarhet. Risk för översvämning, ras och jordskred

I markanvändnings- och bygglagen förutsätts att byggplatsen skall lämpa sig för byggande. I stranddetaljplaner bör man försäkra sig om att de anvisade byggplatserna uppfyller lagens krav. Också i generalplaner som styr byggandet bör byggområdena placeras i områden som på basis av kartstudier och besök i terrängen ser ut att lämpa sig för byggande. När en generalplan utarbetas kan byggnadernas placering inte planeras i detalj, men genom att avgränsa tillräckligt med plats för byggområdena kan lämpliga byggplatser sökas under bygglovsfasen.

Byggnadsplatsernas läge s. 107.

Placering av byggnader s. 116.

MBL 116 § 1 och 2 mom. Krav på byggplatser

På ett detaljplaneområde avgörs byggplatsens lämplighet i detaljplanen.

En byggplats utanför detaljplaneområdet skall vara lämplig för sitt ändamål, lämplig för byggande och tillräckligt stor, dock minst 2000 kvadratmeter. Vid bedömningen av byggplatsens lämplighet skall bland annat beaktas att det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på byggplatsen. Dessutom skall byggnaderna kunna placeras på tillräckligt avstånd från fastighetens gränser, allmänna vägar och grannens mark.

Stränderna på planeringsområdet kan avvika betydligt från varandra när det gäller egenskaperna i fråga om byggbarhet. Klassificeringen av strandområdena enligt byggbarhet kan göras på basis av terrängdatabasen och uppgifterna om jordmånen. Olämpliga eller dåligt lämpade för byggande är bl.a. fuktiga stränder med mjuk jordmån, stränder med en mycket brant ytformation, stränder där det finns risk för översvämning eller ras, låglänta stränder som störs av vattnet samt mycket låga stränder och stränder som kommer fram under vattnet (på landhöjningsområden).

Dimensioneringsprinciper s. 96.

Lämpligheten för byggande påverkar dimensioneringen och placeringen av strandbyggande. Det är svårt att med översiktliga planeringsmetoder finna lämpliga byggplatser på områden som lämpar sig illa för byggande, och på områdena kan inte anvisas lika mycket byggplatser som på områden som lämpar sig för byggande. På områden som är helt olämpliga för byggande går det inte att placera några som helst byggplatser.

Vid bedömning av förhållandet mellan lämpligheten för byggande och dimensioneringen bör hänsyn tas till att markägarna behandlas opartiskt och att dimensioneringen är skälig för varje markägare. En markägares mark är vanligen inte helt och hållet olämplig för byggande, och markägaren kan då anvisa byggplatser på andra områden.

Inlösning- och ersättningskyldighet s. 52.

Oskäliga olägenheter s. 77 och 78.

Om det i en generalplan inte anvisas byggande på en stomlägenhet där det finns områden som lämpar sig för byggande (MBL 116 §), kan det på grund av villkorlig bygginskränkning uppkomma ersättnings- eller inlösningsskyldighet, om markägaren inte annars kan utnyttja området på ett sätt

som medför skälig nytta. Skyldighet att ersätta eller lösa in uppkommer inte, om förhindrandet av nyttan beror på omständigheterna på lägenheten och inte på generalplanen.

Utöver tekniskt sett olämpliga områden för byggande kan det på planområdet finnas andra områden där byggande bör undvikas i mån av möjlighet t.ex. på grund av landskapet eller naturvärdena. Även dessa områden bör klarläggas.

Risk för översvämning

Vid bedömningen av byggplatsens lämplighet gäller det enligt 116 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen att beakta bl.a. att det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på byggplatsen. Dyliga riskområden bör klarläggas tillsammans med den regionala miljöcentralen. Den regionala miljöcentralen klarlägger t.ex. sjövisa översvämningshöjder och lägsta rekommenderade bygghöjder.

Risken för översvämning är ofta den största risken på strandområden. I byggnadsordningarna ingår ofta en bestämmelse om lägsta godtagbara bygghöjd, där det lägsta golvplanet och andra fuktkänsliga konstruktioner bör placeras. Risken för översvämning bör beaktas genom sådana åtgärder som annars inte förändrar landskapet i betydande grad.

Det har utfärdats rekommendationer om fastställande av den lägsta bygghöjden på havs- och insjöstränder (Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa. Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista. Ympäristöopas 52. Suomen ympäristökeskus, ympäristöministeriö ja maa- ja metsätalousministeriö. Helsinki, 1999). Enligt rekommendationen bör åretruntbebyggelse på insjöstränder placeras så högt uppe att skador kan uppkomma först vid sådana översvämningshöjder som kan antas förekomma i genomsnitt en gång på 100–200 år. Det finns vanligen betydligt färre observationsår än så för vattenståndet i våra vattendrag. Som utgångspunkt för rekommendationen har därför tagits den högsta översvämningshöjd som statistiskt sett förekommer en gång på 50 år. Det rekommenderas att höjden utökas med en prövningsbaserad tillägghöjd beroende av särdrag i respektive vattendrag och vid behov av böljegången.

Fastställande av lägsta bygghöjd på insjöstränder

- utgångspunkten är den högsta översvämningshöjd som i genomsnitt förekommer en gång på 50 år (HQ 1/50)
- prövningsbaserad tillägghöjd minst 0,3 – ca 1,0 m
- på fjärdstränder i öppen sjö dessutom en prövningsbaserad böljegångsmarginal

Om den höjd som fås på detta sätt enligt observationer någon gång har överskridits, bör den högsta observerade översvämningshöjden tas som utgångspunkt för godkännandet av byggplatsen eller anläggningshöjden.

Älvområden är problematiska när det gäller att fastställa översvämningshöjden, eftersom översvämningshöjden varierar betydligt på olika platser. På sådana områden bör kommunen tillsammans med den regionala miljöcentralen fastställa den lägsta bygghöjden från fall till fall.

Risken för översvämning vid havskusten avviker på många sätt från insjövatten. På Östersjöstranden påverkas byggnadernas risk för översvämning av såväl kortvariga vattenståndsvariationer som förändringar som sker under årtionden och århundraden. I motsats till insjöar påverkas havsvattenståndet inte bara av kortvariga variationer som är beroende av meteorologiska fenomen utan också av landhöjningen, högre vattenstånd i oceanerna samt långvariga förändringar i den genomsnittliga vattenmängden i Östersjön. Det varmare klimatet till följd av växthuseffekten är en stor osäkerhetsfaktor vars verkningar är svåra att bedöma.

I ovan nämnda rekommendation presenteras de lägsta rekommenderade bygghöjder som på basis av utredningar fastställts för observationsplatserna för havsvattenståndet. De lägsta rekommenderade höjderna på områden mellan observationsplatserna fås genom interpolering.

I området kring Bottenviken och i synnerhet Kvarken är landhöjningen så snabb att risken för översvämning är störst där inom den närmaste framtiden. På Finska viken ökar risken med tiden. Till följd av vinden, lufttrycket och den specifika variationen är variationerna i havsvattenståndet häftigast längst inne i Finska viken och Bottniska viken. Därför är också höjdrekommandationen högst på dessa områden.

När den lägsta rekommenderade bygghöjden fastställs bör hänsyn tas till den platsspecifika böljegång om stranden är brant eller om avståndet till den motliggande stranden (i vilken riktning som helst) överstiger en kilometer. Hänsyn bör dessutom tas till det platsspecifika tillägg som följer av att is skjuts in mot stranden (Miljöguide 52).

Risk för ras och jordskred

Det kan förekomma risk för ras eller jordskred på strandområden, vilket bör beaktas vid planeringen. En älvbrant på finkornig mark kan rasa genom att det rinnande vattnet i älven sliter ena sidan av älvfåran så att älvbranten småningom blir brantare för att slutligen rasa. Å andra sidan sänker slitaget av de övre trösklarna i älvarna de lägsta vattenstånden, och följden kan bli att älvbranten rasar. Förekomsten av grundvatten med tryck ökar risken för ras.

Jordskred förekommer på sådana älvbranter och sjöstränder där jordarten är känslig för erosion, t.ex. sandigt silt, siltig sand och fin sand. Rinnande vatten eller sjögång sliter den nedre delen av älvbranten och gör den småningom brantare. Till följd av detta rasar eller glider älvbanken ned i vattnet och strandlinjen flyttas bakåt. Schakt i samband med byggande ökar också risken för ras och glidning då barkskiktet på jordytan söndras.

De tjockaste lerskikten påträffas i sydvästra Finland (upp till 50-60 m), och vidsträckta lermarker förekommer rätt allmänt på kustområdena i södra Finland och Österbotten. Ras förekommer mest på dessa områden och där är de också mest omfattande. Lermarker som påträffas på annat håll har vanligen en liten areal, är tunna och finns huvudsakligen på sjö- och älvstränder. Det har inte förekommit några betydande ras på dem.

Beaktande av risk för jordskred eller ras vid planering

- Vid byggande på områden där det finns risk för ras bör strandområdets totala stadighet utredas. I utredningen definieras trygga byggplatser samt tillräckliga förstärkningsåtgärder på älvbranten.
- I fråga om strandområden som ingår i detaljplaner bör lämpligheten för byggande utredas med hjälp av tillräcklig geoteknisk sakkunskap som ett led i planlägningsprocessen före planlägningsarbetet.
- Om det i en detaljplan anvisas byggrätt eller kommunaltekniska arbetsobjekt på områden som är känsliga för ras, bör eventuella risker beaktas redan i planbestämmelserna.

Vattenvård och vattentjänster

Särdrag hos vattendragen

Utredning om vattendragets tillstånd, användbarhet och ekologiska egenskaper är en av utgångspunkterna för planeringen av markanvändningen på stränder. Det bör utredas bl.a. om vattendraget lämpar sig för fritidsbebyggelse, om vattendraget är eutrofierat eller om det finns rikligt med slem- eller blågrönalger. Verkningarna av strandbyggnad får inte äventyra vattnets goda tillstånd eller möjligheterna att nå ett gott vattentillstånd.

Naturliga faktorer som påverkar vattendragets tillstånd och användbarhet är bl.a. vattendragets areal, djup och vattenföring samt jordmånen på avrinningsområdet. Mänsklig verksamhet som påverkar vattendragen är bl.a. jordbruk, skogsvård och fiskuppfödning samt avledning och utsläpp av avloppsvatten i vattendragen. Många, i synnerhet små sjöar är grunda och känsliga för förändringar till följd av belastning. Uppgifter om vattnets tillstånd har samlats vid de regionala miljöcentralerna.

Vattendrag, strandnatur och vattnets tillstånd s. 85.

Vattenvård

En av förutsättningarna för planering av markanvändning är att kvaliteten hos vattendragen och grundvattnet på planeringsområdet säkerställs. Diffus belastning är en allmän hotfaktor för vattenkvaliteten på strandområden. Diffus belastningen beror i första hand på jordbruk och glesbebyggelse, ibland även på skogsbruk och tät fritidsbebyggelse. Renat avloppsvatten från närliggande tätorter och bycentra kan belasta samma vattendrag. Bristfälligt

Miljöskyddslagen och vattenlagen s. 35.



behandlat avloppsvatten kan försämra det hygieniska tillståndet i små vattendrag och förorena grundvattnet.

Vattendragets areal och djup (vattenmängden) samt vattenföringen påverkar dimensioneringen av strandbyggandet och placeringen av olika funktioner. Ju mindre och vattenfattigare vattendraget är, desto känsligare är det för förändringar. Ibland kan redan en liten belastning av avloppsvatten orsaka en skadlig förhöjning av näringsnivån och därigenom medföra till exempel att sjön växer igen. Verksamhet som starkt belastar vatten, t.ex. fiskodlingsanläggningar, bör därför inte placeras i källvattendrag. Om genomförandet av en plan i betydande grad ökar belastningen av avloppsvatten på ett känsligt, litet vattendrag, bör planen planeras med särskild omsorg och specialvillkor som minskar belastningen bör uppställas.

Vattentjänster

I den kommunala plan för utvecklande av vattentjänsterna som avses i lagen om vattentjänster presenteras principerna för utvecklandet av vattentjänsterna i olika delar av kommunen. Av planen framgår vilka områden kommunen har för avsikt att låta ingå i vattenverkets verksamhetsområde och på vilka områden avsikten är att man skall klara sig med fastighetsvis behandling av avloppsvattnet. Planen är en viktig utgångspunkt för planläggningen. Den syn på byggande som uppkommer under planläggningens gång kan å andra sidan göra att det blir nödvändigt att se över planen för utvecklandet. Det bästa är om generalplanläggningen av området och planeringen av utvecklandet av vattentjänsterna kan utföras samtidigt.

Lagen om vattentjänster s. 36.

Planering enligt vattenramdirektivet och lagen om vattentjänster s. 41.

I samband med planläggningen bör möjligheterna att ordna vattentjänster utredas på basis av planen för utvecklandet av vattentjänster och med precisering av den. Planlösningarna påverkar vattenvården samt hur vattentjänsterna kan ordnas eller hurdana problem med vattentjänsterna det eventuellt uppkommer. När det gäller vattentjänster är det skäl att utreda vilka lösningar som är enkla att genomföra, på vilka områden byggandet har skadliga verkningar för vattendragen samt på vilka områden och med vilka metoder de skadliga verkningarna kan minimeras. Utredningar i samband med planläggningen och lämplig placering av byggområdena underlättar möjligheterna att behandla avloppsvatten i enlighet med kraven enligt förordningen gällande behandling av avloppsvatten (542/2003).

Förordningen
(542/2003) s. 36.

Indelning av planeringsområdet i olika områden med tanke på vattentjänsterna

- områden där det är förhållandevis lätt att ordna fastighetsvisa vattentjänster
- områden där fastighetsvisa vattentjänster är tänkbara, men där topografin eller jordmånen gör att byggplatsen måste vara större än normalt
- områden där topografin, terrängen eller färdförbindelserna gör det speciellt svårt att ordna fastighetsvisa vattentjänster och där man därför inte borde bygga
- områden där ett centraliserat system för vattentjänster kan ordnas till skäliga kostnader
- områden där det behövs ett centraliserat system
- grundvattensområden och andra speciellt känsliga områden med hänsyn till vattenskyddet

I basutredningarna för generalplaner definieras sådana små, vattenfattiga vattendrag med dålig vattenföring som bör anvisas så lite strandbyggande som möjligt. Andra kritiska områden med tanke på hanteringen av avloppsvatten är öar, klippiga stränder, landhöjningsstränder och grundvattensområden. Utredningar om jord- och berggrunden, ytformationerna och grundvattnets höjdnivå underlättar valet av byggområden som är förmånliga med tanke på vattentjänsterna. De gynnsammaste områdena med tanke på vattentjänsterna (både vattenförsörjningen och behandlingen av avloppsvatten) är sand- och moränmarker med långsluttande ytformation.

Markägande och fastighetsbildning

Med hjälp av utredningar om markägoförhållandena och fastighetsbildningen kan man se till att planen inte orsakar markägarna oskäliga olägenheter. Det här är speciellt viktigt när man vill bevilja bygglov direkt med stöd av en generalplan (MBL 72 § 1 mom.).

Det är viktigt att utreda markägoförhållandena redan i början av planeringsprocessen, eftersom de påverkar bl.a. målen för planeringen och de möjligheter som kan nås genom planering.

*Opårtisk behandling
av markägarna
s. 98,
stamfastighetsprinci-
pen s. 104.*

I en generalplan som direkt styr byggandet bör byggmöjligheterna anges för de olika markägarna, vilket förutsätter att markägandet utreds. Av stamfastighetsprincipen följer att också fastighetsbildningshistorien måste klarläggas. Uppgifter om fastighetsbildning och markägande fås ur det fastighetsdatasystem som upprätthålls av lantmäteriverket.

När det gäller markägande är det skäl att klarlägga situationen under utarbetandet av planen. Det lönar sig att samla uppgifter om markägande enligt olika markägare så, att fastigheter som ägs av en markägare kan granskas samtidigt t.ex. med tanke på överföringar av byggrättigheter.

Fastighetsbildningshistorien klarläggs från den tidpunkt då strandbyggande inletts på området. Fastigheterna vid en bestämd tvärsnittstidpunkt betraktas då som stamfastigheter, och de fastighetsbildningsåtgärder som gällt dem klarläggs fram till nuläget.

För olika stamfastigheter och de fastigheter som bildats av dem bör också mängden strandlinje utredas. Stamfastighetens "ursprungliga" strandbygg rätt bestäms enligt längden på dess strandlinje och fördelas på de strandfastigheter som bildats av den i proportion till längden på deras strandlinje.

Beviljande av bygglov och behov av undantag

6

6.1 Behov av och förutsättningar för bygglov

För uppförandet av en byggnad krävs bygglov. Bygglov behövs också för utvidgning av en byggnad och utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta samt för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad. Bygglov krävs dessutom för en väsentlig ändring av ändamålet med byggnaden eller en del av den. En sådan ändring som förutsätter tillstånd är bl.a. att en fritidsbostad ändras till permanent bostad. (MBL 125 §.) I stället för eller utöver bygglov kan dessutom krävas andra tillstånd, såsom rivningslov, åtgärdstillstånd eller tillstånd för miljöåtgärder.

Övriga styrmedel och tillståndssystemet s. 42.

Bestämmelser om förutsättningarna för bygglov finns i markanvändnings- och bygglagen (MBL 135, 136 och 137 §). Förutsättningarna gäller bl.a. beaktande av planer, byggplatsens lämplighet (MBL 116 §), hur byggnaden passar in på platsen, ordnade av infartsvägar och vattentjänster samt byggnadens tekniska egenskaper (MBL 117 §).



6.2 Generalplanens och stranddetaljplanens inverkan på bygglovsförfarandet

För byggande på strandzoner eller strandområden behövs det enligt markanvändnings- och bygglagen en stranddetaljplan eller en generalplan där det särskilt anges att generalplanen eller en del av den skall användas som grund för beviljande av bygglov. Om det inte finns någon sådan plan, kan byggande tillåtas genom ett beslut om undantag.

Behovet av planering på strandområden s. 22.

Behovet av planering gäller inte t.ex. byggande för jord- och skogsbrukets behov, mindre utvidgning av befintliga byggnader eller uppförande av en ekonomibygnad på samma gårdsområde som en befintlig bostadsbyggnad. Kommunen kan dessutom i sin byggnadsordning på vissa villkor avgränsa områden som inte berörs av behovet av planering.

På generalplaneområden och stranddetaljplaneområden gäller det att se till att byggandet är förenligt med planen. Om det inte förhåller sig så, förutsätts för beviljande av bygglov att undantag har beviljats för projektet. Undantag kan beviljas från användningsändamålet enligt planen eller från någon annan planbestämmelse.

Bygglov på området för en generalplan med rättsverkningar

Generalplaner enligt 72 § i markanvändnings- och bygglagen

Generalplanen som grund för beviljande av bygglov s. 48.

Gällande generalplaner med rättsverkningar vilka godkänts med stöd av markanvändnings- och bygglagen berättigar till beviljande av bygglov i fråga om sådana områdesreserveringar för vilka utfärdats en särskild planbestämmelse i planen. Planbestämmelsen kan gälla alla områdesreserveringar i planen eller bara en del av dem. Verkan som berättigar till bygglov gäller bara de områdesreserveringar, t.ex. RA- eller AO-områden, som planbestämmelsen berör. I fråga om övriga områdesreserveringar (i regel om det är fråga om ett område som reserverats för byggande) skall utöver generalplanen också utarbetas en detaljplan eller en stranddetaljplan före byggandet. På dessa områden kan det också vara möjligt att göra undantag från behovet av planering enligt en detaljplan.

Generalplaner enligt byggnadslagen, fastställda efter den 1 januari 1997

Gällande, efter den 1 januari 1997 fastställda strandgeneralplaner enligt byggnadslagen som innehåller en särskild planbestämmelse som berättigar till byggande kan också ligga till grund för beviljande av bygglov. På grund av begränsningen i 123 b § 1 mom. kan generalplaner enligt byggnadslagen då berättiga bara till uppförande av sedvanliga fritidsbyggnader med egen strand. För annat byggande behövs det en detaljplan, en stranddetaljplan eller ett beslut om undantag i fråga om behovet av planering.

Med stöd av övergångsbestämmelsen i lag 1097/1996 kan med dessa generalplaner jämföras också sådana tidigare fastställda generalplaner

enligt byggnadslagen där byggandet har anvisats fastighetsvis och där det har säkerställts att områden som avses kvarstå obebyggda bibehålls som sådana. I dessa planer behöver det således inte finnas någon särskild planbestämmelse om berättigande till bygglovsförfarande. Utan detaljplan eller beslut om undantag kan de trots allt bara berättiga till uppförande av sedvanliga fritidsbyggnader med egen strand. De regionala miljöcentralerna har diskuterat med kommunerna vilka strandgeneralplaner som kan betraktas som planer enligt övergångsbestämmelsen och slagit fast planerna tillsammans med kommunerna.

Generalplaner utan rättsverkningar

Generalplaner utan rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen eller (icke fastställda) generalplaner enligt byggnadslagen vilka godkänts av kommunfullmäktige kan enligt lagen inte få rättsverkan som direkt styr bygglovsförfarandet, även om byggplatser anvisats fastighetsvis i planerna.

Bygglov på området för en stranddetaljplan

Stranddetaljplaner (eller fastställda strandplaner enligt byggnadslagen) är planer som direkt styr bygglovsförfarandet och som därmed uppfyller det behov av planering som avses i lagen. För byggande enligt planen räcker det med bygglov.

6.3 Förfarandet vid undantag

Om ett byggprojekt på en strand inte är beläget på ett område som avses i en särskild bestämmelse i den gällande generalplanen eller om det inte finns någon gällande stranddetaljplan, behövs det ett undantagsbeslut före bygglov. Undantagsbeslut behövs också, om avsikten är att avvika från användningsändamålet enligt planen, från någon annan planbestämmelse, från en bestämmelse i byggnadsordningen eller från någon annan bestämmelse i markanvändnings- och bygglagen.

Ett undantagsbeslut innebär ett förfarande där projektets anpassning till den framtida planläggningen bedöms, miljöomständigheter och andra omständigheter som avses bli klarlagda i planen utreds och där invånarna och fastighetsägarna i den närmaste omgivningen hörs i vidare kretsar än i samband med bygglovsförfarande. Information om förfarandet vid undantag och om behövliga dokument fås av byggnadstillsynsmyndigheten i den kommun där byggplatsen är belägen och från de regionala miljöcentralerna samt på kommunernas och miljöförvaltningens webbsidor.

Undantagsbefogenheter

Undantagsbefogenheterna fördelar sig mellan kommunen och den regionala miljöcentralen. Kommunen behandlar i regel alla ärenden som gäller undantag, om det inte i lag uttryckligen har föreskrivits att ett ärende skall behandlas av den regionala miljöcentralen.

Undantagsärenden som hör till den regionala miljöcentralen (MBL 171 § 2 mom.)

- uppförande av en ny byggnad på ett strandområde där det inte finns någon stranddetaljplan eller en generalplan enligt 72 § 1 mom. Sådana områden är i regel strandzoner eller områden där det inte finns någon generalplan eller där en generalplan utan rättsverkningar är i kraft. Sådana områden kan också vara sådana områden i en generalplan med rättsverkningar som avses kvarstå obebyggda (t.ex. M- eller V-områden) och för vilka det inte finns någon särskild bestämmelse om byggande eller sådana generalplaneområden som avses bli stranddetaljplanlagda men för vilka det ännu inte finns någon stranddetaljplan.
- överskridningar, om de inte är ringa, av byggrätten enligt stranddetaljplanen
- avvikelser från en planbestämmelse som gäller skydd av en byggnad

Exempel på undantagsärenden som hör till kommunen

- avvikelser från väsentlig förändring av användningsändamålet för en redan uppförd byggnad (t.ex. ombyggnad av en fritidsbyggnad till permanent bostad på ett område utan en plan som skulle styra byggandet)
- avvikelser från användningsändamålet eller byggrätten i fråga om områden som anvisats för byggande i en strandgeneralplan
- avvikelser från byggande på områden som avsetts kvarstå obebyggda enligt strandgeneralplanen (t.ex. M-, MU- och V-områden), förutsatt att det i planen finns en särskild bestämmelse som gäller byggande på området (t.ex. en bestämmelse om att fritidsbyggnader eller andra byggnader inte får uppföras på området)
- avvikelser från användningsändamålet för de områden som anvisats för byggande i stranddetaljplanen (inte avvikelser från byggrätten)
- avvikelser från andra planbestämmelser, bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen eller markanvändnings- och byggförordningen (t.ex. bestämmelsen om byggplatsens minsta areal), byggnadsordningen osv.

Förutsättningar för undantag

Principer som stöder undantagsprövningen s. 18, 53, 55, 114.

Syftet med förfarandet vid undantag är att möjliggöra byggande utan en plan och att säkerställa att byggandet inte försvårar planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen eller möjligheterna att uppnå målen för

skydd av naturen eller den byggda miljön. Undantag får inte heller leda till byggande med betydande konsekvenser eller orsaka avsevärda skadliga miljökonsekvenser. Förutsättningarna för undantag är desamma oavsett om ärendet behandlas av en kommunal myndighet eller den regionala miljöcentralen.

MBL 172 § Förutsättningar för undantag

Ett undantag får inte

- 1) medföra olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,*
 - 2) försvåra möjligheterna att uppnå målen för naturvården, och inte*
 - 3) försvåra möjligheterna att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön.*
- Undantag får inte beviljas, om det leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda och skadliga konsekvenser.*

När ett undantagsärende prövas accentueras omständigheter som bör beaktas vid god strandplanläggning. Omständigheterna kan härledas ur de krav på innehållet i detalj- och generalplaner samt planer som gäller fritidsbebyggelse på stränder och som föreskrivs i markanvändnings- och bygglagen.

Eftersom strandbyggande skall basera sig på planläggning bör det i undantagsärenden lämnas utrymme för framtida planering. Det här innebär att lösningar som baserar sig på prövning i enskilda fall inte binder t.ex. dimensioneringen på en så hög nivå att den försvårar utarbetandet av en plan enligt lagen med hänsyn till kraven på planens innehåll och opartisk behandling av markägarna (försiktighetsprincipen).

Krav på innehållet i general- och detaljplaner s. 74.

Planläggningsomständigheter som bör beaktas vid prövning av undantag

- omfattningen av byggande som anpassats till förhållandena på området, landskapet och naturen
- placering av byggandet enligt goda planeringsprinciper så att tillräckligt stora sammanhängande obebyggda strandområden bevaras och så att tillträde till stranden bevaras också på tätt bebyggda områden
- behov och mål i fråga om allmän rekreation och naturvård
- opartisk behandling av markägarna så att andras möjligheter till motsvarande byggande under samma förhållanden inte äventyras
- beaktande av miljöskyddet (t.ex. ändamålsenligt ordnade vattentjänster)
- frågor som gäller samhällsstrukturen och anordnandet av service (t.ex. i fråga om permanent bebyggelse)

För beviljande av undantag förutsätts alltid särskilda skäl vid sidan av ovan nämnda villkor (MBL 171 § 1 mom.). Bestämmelsen innebär t.ex. att genomförandet av ett projekt före planläggningen motiveras av befintliga skäl som hänför sig till markanvändningen på området, byggsituationen eller opartisk behandling av markägarna. Faktorer som hänför sig till sökanden som person, sökandens ekonomiska ställning eller vilja att bygga är inte sådana särskilda skäl som avses i markanvändnings- och bygglagen. Det anses vanligen inte heller föreligga särskilda skäl för att samtidigt bevilja undantag för flera projekt som skall genomföras på samma lägenhet.

Ett i markanvändnings- och bygglagen avsett särskilt skäl kan vara t.ex. att det finns förhållandevis lite byggande på området och att utarbetandet av en plan inte är i sikte. Ett särskilt skäl till avvikelser kan också vara att andra markägare redan har byggt på stranden och att det aktuella projektet inte i avgörande grad minskar omfattningen av fri strand eller försvårar t.ex. möjligheterna att använda strandområdet för allmän rekreation. Ett särskilt skäl kan också vara att byggplatsen redan är bebyggd och att avsikten är att utvidga en gammal byggnad eller ersätta den med en ny.

Stamfastighetsprincipen s. 104.

Vid förfarandet med undantag tryggas opartisk behandling av markägarna genom tillämpning av stamfastighetsprincipen på samma sätt som i en generalplan som styr byggandet. Vid förfarandet med undantag kan byggrätten dock inte inom stamfastighetens område överföras till en annan av samma markägares lägenheter, vilket är möjligt när en plan utarbetas.

Litteratur och övriga källor

Litteraturen har katalogiserats på basis av det primära språket. Det svenska namnet på tvåspråkiga eller delvis tvåspråkiga publikationer anges inom parentes (= *publikationens namn*). Inom parentes anges också det svenska namnet på publikationer som är försedda med en resumé på svenska (*publikationens namn*).

- Alalammi, Pentti (red.). Landskap och boendemiljöer i Finland. Atlas över Finland 350. Lantmäteriverket, Geografiska sällskapet i Finland. Helsingfors, 1994.
- Allemansrätten. Frihet och ansvar går hand i hand. Miljöministeriets broschyr. Helsingfors, 1999.
- Användning av grundkarta som baskarta för strandplan i vissa fall. Miljöministeriets brev 7.11.1983 nr 4053/501/83.
- Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alueyöryhmän mietintö II. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Mietintö 66/1992. Helsinki, 1993 (*Värdefulla landskapsområden: betänkande II av arbetsgruppen för landskapsområden*).
- Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset. Suomen Kuntaliitto. Helsinki, 2004.
- Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner. Miljöministeriet, markanvändningsavdelningen. Markanvändnings- och bygglagen 2000 -publikationsserie.Handledning 12. Helsingfors, 2003.
- Beteckningar och bestämmelser i generalplaner. Miljöministeriet, markanvändningsavdelningen. Markanvändnings- och bygglagen 2000 -publikationsserie. Handledning 11. Helsingfors, 2003.
- Beteckningar och bestämmelser i landskapsplaner. Miljöministeriet, markanvändningsavdelningen. Markanvändnings- och bygglagen 2000 -publikationsserie. Handledning 10. Helsingfors, 2003.
- Bonn, Christine. Landhöjningen i Kvarken. Pilotprojekt för Kvarkenkusten. Österbottens förbunds publikationer nr 12. Vasa, 1997.
- Byggande längs stränderna. Miljöministeriets brev 11.4.1991 dnr 1/501/91.
- Bygg bra på strand. Miljöministeriets broschyr, 2005.
- Byggnadsskyddslag 18.1.1985/60.
- Detaljplanebeskrivning. Miljöministeriet, markanvändningsavdelningen. Markanvändnings- och bygglagen 2000 -publikationsserie. Handledning 3. Helsingfors, 2000.
- Ekroos, Ari och Majamaa, Vesa. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Helsinki, 2000.
- Elinvoimainen maaseutu – yhteinen vastuumme. Maaseutupoliittinen kokonaisuohjelma 2005–2008. Maaseutupoliittikan yhteistyöryhmän julkaisu 10/2004. Hyvinkää, 2004.
- En livskraftig ladsbygd – vårt gemensamma ansvar. Det landsbygdspolitiska helhetsprogrammet 2005–2006. Ett specialprogram i enlighet med regionutvecklingslagen (602/2002) och statsrådets förordning om regionutveckling (1224/2002). Jord- och skogsministeriets publikationer 15a/2004. Vammala, 2004.
- En livskraftig landsbygd - vårt gemensamma ansvar: det landsbygdspolitiska helhetsprogrammet 2005–2008: sammandrag. Landsbygdspolitikens samarbetsgruppens publikation 12/2004. Helsingfors, 2004.
- Europaparlamentets och rådets rekommendation om främjande av integrerad förvaltning av kustområden, given 30.5.2002. Europeiska gemenskapernas officiella tidning 6.6.2002.
- Europeiska landskapsfördraget. Europarådet, Firenze 2000.
- Finlands grundlag (11.6.1999/731).
- Förordning om behandling av hushållsavlöpssvatten i områden utanför vattenverkens avloppsnät (11.6.2003/542).
- Förordning om planläggningsmätning (23.12.1999/1284).
- Granö, Olavi; Laurila, Leena & Roto, Markku. Rakennetut meren rannat. Suomen merenrannikon sulkeutuneisuus. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Tutkimusraportti 5/1995. Helsinki, 1995 (*Havsstränder med bebyggelse: utbyggda kustavsnitt i Finland*).
- Hallanaro, Eeva-Liisa; Pylvänäinen, Marja ja Form, Stella. Pohjois-Euroopan luonto, löytöretki monimuotoisuuteen. Pohjoismaiden ministerineuvosto Nord 2001:14. Helsinki, 2002.
- Hallberg, Pekka; Haapanala, Auvo; Koljonen, Ritva & Ranta, Hannu. Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki. Kauppakaari OYJ, Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki, 2000.

- Harkitsetko kodin rakentamista haja-asutusalueelle. Suomen Kuntaliiton esite. Helsinki, 2004.
- Hur man utarbetar en generalplanebeskrivning. Miljöministeriet, markanvändningsavdelningen. Miljöhandledning 13. Helsingfors, 1996.
- Hur man utreder miljökonsekvenser i generalplaneringen. Miljöministeriet, markanvändningsavdelningen. Miljöhandledning 47. Helsingfors, 1998.
- Irjala, Antti. Sulkeutuvatko rannat. Loma-asumisen suunnittelu ja ohjaukskeinot sekä loma-asuntojen määrällinen kehitys Suomessa vuosina 1980–1990. Espoo 1992. Diplomarbete.
- Jaktlag (28.6.1993/615).
- Jarva, Anne. Rantarakentamisen uudet haasteet. Ympäristö 6/2000.
- Jarva, Anne. Vakituista asumistako rannoillekin – kestääkö ympäristö? Asu ja rakenna 3/2000.
- Jylhä, Sanna ja Riipinen, Jouko. Maankäyttö- ja rakennuslain rantayleiskaavoja koskeva selvitys. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Suomen ympäristö 615. Helsinki, 2003 (*Utredning om strandgeneralplaner enligt markanvändnings- och bygglagen*).
- Jääskeläinen, Lauri ja Syrjänen, Olavi. Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen, käytännön käsikirja. Rakennustieto Oy. Helsinki, 2000.
- Kaavoitusta ja rakentamista koskevat yleiskirjeet 1965–85. Ympäristöministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto. Helsinki, 1986.
- Kesämökäit 2003. Tilastokeskus. Asuminen 2004:7. Helsinki, 2004 (*Fritidshus 2003*).
- Konventionen om skydd av Östersjöområdet marina miljö (FördrS 2/2000, HELCOM).
- Konventionen om skydd för byggnadskulturarvet i Europa. Europarådet, Granada 1985.
- Konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (UNESCO, Paris 1972).
- Kujala-Räty Katariina ja Santala, Erkki. Haja-asutuksen jätevesien käsittelyn tehostaminen. Hajasampo-projektin loppuraportti. Suomen ympäristö 491. Suomen ympäristökeskus. Helsinki, 2001.
- Kukkonen, Heikki. Rakennettu maaseutu. I boken: Luostarinen, Matti ja Yli-Viikari, Anja (toim.). Maaseudun kulttuurimaisemat. Maatalouden tutkimuskeskus. Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 87. Sulkava, 1997.
- Kulttuuriympäristö ympäristövaikutusten arvioinnissa – opas pohjoismaiseen käytäntöön. Pohjoismaiden ministerineuvosto. Nord 2002:5. Århus, 2002.
- Kysymyksiä kaivoista. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöopas 86. Helsinki, 2001 (*Frågor om brunnar*).
- Kärkkäinen, Risto. Ranta-alueiden kaavallinen suunnittelu erityisesti yleisen virkistykseen ja loma-asutuksen kannalta. VTT, maankäytön laboratorio, tiedonanto 12. Otaniemi, 1975.
- Lag om fiske (16.4.1982/286).
- Lag om fornminnen (17.6.1963/295).
- Lag om friluftsliv (13.7.1973/606).
- Lag om främjande av skärgårdens utveckling (26.6.1981/494).
- Lag om vattentjänster (9.2.2001/85).
- Lag om vattenvårdsförvaltningen (30.12.2004/1299).
- Laine, Ritva. Den nya markanvändnings- och bygglagen: handbok. Finlands Kommunförbund. Helsingfors, 1999.
- Lappalainen, Iiris (toim.). Suomen luonnon monimuotoisuus. Suomen ympäristökeskus, Edita. Helsinki, 1998.
- Liedon kulttuuriympäristöohjelma. Liedon kunta ja arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Val-kama Oy. Helsinki, 2003. Internet: www.lieto.fi
- Luonnonsuojeluselävitysten laatimisopas. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Opas 5/1993. Helsinki, 1993.
- Luostarinen, Matti ja Yli-Viikari, Anja (toim.). Maaseudun kulttuurimaisemat. Maatalouden tutkimuskeskus. Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 87. Sulkava, 1997 (*Landsbygdens kulturlandskap*).
- Maaseutu- ja rantarakentamisen vesihuollon suunnittelu osayleiskaavoituksessa. Vesi- ja ympäristöhallitus, Ympäristöministeriö. Vesi- ja ympäristöhallituksen moniste nro 342. Helsinki, 1991.
- Maaseutukaavoitus. Kunnallistietoa. Maalais-kuntien Liitto. Helsinki 1962.
- Maisemanhoito. Maisema-alue työryhmän mietintö I. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Mietintö 66/1992. Helsinki, 2001 (*Landskapsvård: betänkande I av arbetsgruppen för landskapsområden*).
- Maiseman muisti: valtakunnallisesti merkittävät muinaisjäännökset. Museovirasto. Helsinki, 2001.
- Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132 och förordning 10.9.1999/895.
- Marktäktslag (24.7.1981/555).
- Marttila, Veikko. Luonnon- ja maisemansuojelu loma-asutuksen suunnittelussa. Sisäasiainministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto. Tutkimus 1976:51. Helsinki, 1976.
- Miljöskyddslag 4.2.2000/86 och miljöskydds-förordning 18.2.2000/169.

- Mökille muuttajat. Kuntalehti 8/2000. Naturvårdslag (20.12.1996/1096).
- Ohjelma luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun kehittämiseksi. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Suomen ympäristö 535. Helsinki, 2002 (*Program för utveckling av rekreation i det fria och naturturism*).
- Ollila, Markku (toim.) Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa. Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöministeriö. Maa- ja metsätalousministeriö. Ympäristöopas 52. Helsinki, 1999 (*Högvat-tenstånd och risken för jordskred vid byggande på strandområden*).
- Osallistuminen yleis- ja asemakaavoituksessa. Utkast till handledning av miljöministeriet. (*Deltagande i samband med general- och detaljplanläggning*).
- Planbeteckningar. Miljöministeriet, markanvändningsavdelningen. Markanvändnings- och bygglagen 2000 -publikationsserien. Handledning 1. Helsingfors, 2000.
- Planering av strandområden med hjälp av generalplaner som är avsedda att fastställas. Miljöministeriets brev 10.6.1988 dnr 3337/501/88.
- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, rakennushistorian osaston julkaisu 16. Helsinki, 1993, 2. painos 1998 (*Den byggda kulturmiljön. Kulturhistoriska miljöer av riksintresse*).
- Rakennuslain ja -asetuksen uudet säännökset ja niistä aiheutuvat muutokset ranta-alueiden kaavoitus- ja rakennustoimeen. Sisäasiainministeriön yleiskirje 24.11.1969 dnro 2827/501/69.
- Rakennusperintömme. Kulttuuriympäristön lukukirja. Ympäristöministeriö, Museovirasto ja Rakennustieto Oy. Hämeenlinna, 2001.
- Ramsarkonventionen, Konvention om internationellt betydelsefulla kärr- och strandmarker som är tillhåll för vattenfåglar (FördrS 3/1976).
- Ranta-alueiden vesihuollon ohjaus. Suomen Kuntaliiton julkaisuja. Helsinki, 1996.
- Rantayleiskaavaopas. Julkaisematon luonnos. Ympäristöministeriö 1994. Opublicerat utkast till handledning om strandgeneralplaner.
- Rantojen käytön mitoitusmenetelmä. Maa ja Vesi Oy. Kymenlaakson seutukaavaliitto. Sarja B:54. Kotka, 1978.
- Regionutvecklingslag (12.7.2002/602).
- Rekommendation om skydd av stränderna kring Östersjön (Helcom Recommendation 15/1, 8.3.1994).
- RP 79/1996 rd. Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till revidering av naturvårdslagstiftningen.
- RP 101/1998 rd. Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till reform av byggnadslagstiftningen.
- Saari, Jarmo och Kukkonen, Heikki. Rantarakentamisen kehittäminen. Selvitys kesämökkirantojen kapasiteetista ja rantarakentamisen tehostamismahdollisuuksista. Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston julkaisuja 1994/7. Espoo, 1994.
- Saaristoasiain neuvottelukunta & Suunnittelukeskus Oy. Vakituisten asumisen kehittämisen ranta-alueilla. Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu 7/2000. Helsinki, 2000 (*Utveckling av fast bosättning på strandområden*).
- Saaristoasiain neuvottelukunta & Suunnittelukeskus Oy. Vapaa-ajan asuntojen rakentamisen tavoiteohjelma. Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu 4/1999. Helsinki, 1999.
- Saaristoasiain neuvottelukunta & Heli Kotilainen. Ulkokuntalaiset mökkiläiset kuntien taloudessa. Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu 2/1998. Helsinki, 1998 (*Stugägare från andra kommuner i kommunernas ekonomi*).
- Saaristomaiseman rakentamisen opas. Tammsaaren kaupunki ja LIFE -projektikunta 1998. Opublicerat utkast.
- Selviytymisen käsikirja maankäyttäjille. Miten varautua vähenevään kysyntään. Suomen Kuntaliitto. Helsinki, 2002.
- Seppänen, Raija. Konsultin käyttö kaavoituksessa. Suomen Kuntaliitto. Helsinki, 2001.
- Sievänen, Tuija (toim.) Luonnon virkistyskäyttö 2000. LVVI-tutkimuksen loppuraportti. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 802, 2001. Vantaa, 2001.
- Sjötrafiklag (20.6.1996/463).
- Skogslag (12.12.1996/1093).
- Skärgårdsprogrammet 2003–2006. Öar, hav, sjöar, älvar och strandzonen som faktorer i regionalpolitiken. Skärgårdsdelegationen, inrikesministeriet. Inrikesministeriets publikation 1/2003. Helsingfors 2003.
- Social- och hälsovårdsministeriets förordning om kvalitetskrav på och kontrollundersökning av hushållsvatten (461/2000).
- Social- och hälsovårdsministeriets förordning om kvalitetskrav på och kontrollundersökning av hushållsvatten i små enheter (401/2001).
- SRR 2/2000 rd. Statsrådets redogörelse till riksdagen om riksomfattande mål för områdesanvändningen 26.5.2000.

- Statsrådets beslut om landsbygdspolitiskt specialprogram för åren 2005–2006, 16.12.2004.
- Statsrådets beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen. Miljöministeriet, markanvändningsavdelningen. Markanvändnings- och bygglagen 2000 -publikationsserien. Handledning 5. Helsingfors, 2001.
- Statsrådets principbeslut om ett handlingsprogram för utveckling av rekreation i det fria och av naturturismen 13.2.2003.
- Statsrådets principbeslut om utvecklande av skärgården för åren 2004-2006, 19.5.2004. Strandbyggande. Miljöministeriets broschyr, 2001.
- Sundgren, Regina. Projekt Skärgårdshus. Miljöministeriet, bostads- och byggnadsavdelningen. Miljön i Finland 424. Helsingfors, 2000.
- Suomen Itämeren suojeleuhjelma: Valtioneuvoston periaatepäätös. Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 569. Helsinki, 2002 (*Finlands program för skydd av Östersjön: Statsrådets principbeslut*).
- Söderman, Tarja. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöopas 109. Helsinki, 2003 (*Naturinventeringar i regional planering, miljökonsekvensbedömning och Natura-bedömning*).
- Talousjätevesien käsittely vesihuoltoverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Työryhmän mietintö. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Moniste 84. Helsinki, 2001.
- Tillämpning av de riksomfattande målen för områdesanvändningen i samband med planläggningen. Markanvändnings- och bygglagen 2000 -publikationsserien. Handledning 9. Helsingfors, 2003.
- Toivonen, Heikki; Leikola, Niko ja Kallio, Minna. Sisävesien suojelealueverkon edustavuuden arviointia. Järvien ja ranta-alueiden määrä, vedenlaatu-uuttajat ja uhanalaiset tekijät. Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 713. Helsinki, 2004 (*Utvärdering av finska naturskyddsnetet*).
- Tolvanen, Jukka Pekka. Rantarakentamisen sääntely Suomessa ja Pohjoismaissa. Pelleron taloudellinen tutkimuslaitos PTT. Raportteja ja artikkeleita N:o 115. 1993. Helsinki, 1993.
- Tolvanen, Jukka Pekka; Kaatra, Kai ja Maunula, Markku. Handbok i lagen om vattentjänster. Jord- och skogsbruksministeriets publikationer 1a/2002. Helsingfors, 2002.
- Tutkimus vapaa-ajan asumisen alueidenkäytöllisistä periaatteista. Maa ja Vesi Oy. Kymenlaakson seutukaavaliiton julkaisusarja B:100. Hamina, 1993.
- Vainio Maarit; Kekäläinen, Hannele; Alanen, Aulikki ja Pykälä, Juha. Suomen perinnetsemoprojektin valtakunnallinen loppuraportti. Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 527. Vammala, 2001.
- Valtakunnallisesti merkittävät esihistorialliset suojelealuekokonaisuudet. Sisäasiainministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto. Tiedotuksia 3/1983. Helsinki, 1983.
- Valtakunnalliset alueiden kehittämisen tavoitteet. Sisäasiainministeriön julkaisu 18/2004. Helsinki, 2004. (*Rikstäckande mål för regionutveckling*).
- Vattenlag (19.5.1961/264).
- Veneiden melu ja aallokon muodostus. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Suomen ympäristö 422. Helsinki, 2000.
- Venesatamien luokitus. Merenkululaitos. Helsinki, 1998 (*Klassificering av båthamnar*).
- Venäläinen Eija. Onnelaan, kulisseihiin, luontoon. Näytöksiä suomalaisesta kesämökkielämästä. Jyväskylän yliopiston yhteiskuntapolitiikan laitoksen työpapereita nro 57. Jyväskylä, 1989.
- Vesien suojeleminen vuoteen 2005. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Suomen ympäristö 226. Helsinki, 1998 (*Målen för skydd av vattnen fram till år 2005*).
- Vesien suojeleminen toimenpideohjelma vuoteen 2005. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Suomen ympäristö 402. Helsinki, 2000 (*Åtgärdsprogram för skydd av vattnen fram till år 2005*).
- Vesilakitoimikunnan mietintö. Komiteamietintö 2004:2. Oikeusministeriö. Helsinki, 2004 (*Vattenlagskommissionens betänkande*).
- Viekö hajarakentaminen kuntaa vai kunta hajarakentamista. Suomen Kuntaliiton esite. Helsinki, 2004.
- Virtanen, Pekka V. Rantojen käytön suunnitelu kuntatasolla. Otakustantamo 843B. Espoo, 1987.
- Wahlström, Erik; Reinikainen, Tapio ja Hallanaro Eeva-Liisa. Miljöns tillstånd i Finland. Vatten- och miljöstyrelsen, miljödatacentralen och Gaudeamus. Helsingfors, 1992.
- Wallenius, Marjo. Rantarakentamisen väljyys-tutkimus. Suomen kunnallislitto. Diplomarbete 20.3.1990.

Presentationsblad

Utgivare	Miljöministeriet Markanvändningsavdelningen	Datum Mars 2005						
Författare	Anne Jarva							
Publikationens titel	Planering av strändernas markanvändning							
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt								
Sammandrag	<p>I handledningen Planeringen av strändernas markanvändning beskrivs olika metoder för planering av markanvändningen på stränder och styrning av byggandet samt användningen av metoderna i enlighet med markanvändnings- och bygglagens anda. Huvudvikten i handboken läggs vid strandgeneralplanläggning, men även strategisk generalplanläggning och stranddetaljplanläggning samt metoder som är lättare än planläggning presenteras.</p> <p>Handledningen uppmuntrar till att förbättra kvaliteten på planeringen av markanvändningen. I handledningen betonas kommunernas ansvar och självständiga beslut, vikten av att anlita mångsidig sakkunskap och medborgarnas möjligheter att påverka. Särskilt avseende fästs vid dimensioneringsprinciperna, planeringen av permanent bebyggelse och utredningarnas och konsekvensbedömningarnas roll för att betjäna planläggningen.</p> <p>I handledningen har samlats information om utgångspunkterna för planeringen, planeringsmöjligheterna och specialvillkoren. Utöver markanvändnings- och bygglagen presenteras även andra regional- och miljöpolitiska mål, beslut och program. Det ges inte några detaljerade planlägningsanvisningar, utan det återstår för planläggarna att tillämpa informationen på förhållandena i vattendragen, områdena och kommunerna.</p> <p>Handledningen riktar sig i första hand till dem som planerar markanvändningen på strandområden och till de myndigheter som ansvarar för planläggningen och byggandet i kommunerna. Handledningen hjälper också andra planeringsparter, såsom markägarna, invånarna och medborgarorganisationerna, att förstå nyttan av planeringen och hur den kan påverkas.</p>							
Nyckelord	behov av strandplanering, generalplan, stranddetaljplan, planeringsprinciper, markanvändning, dimensionering, styrning av byggandet, förfarandet vid undantag							
Publikationsserie och nummer	Miljöhandledning 120sv							
Publikationens tema	Områdesanvändning							
Projektets namn och nummer								
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet							
Organisationer i projektgruppen	<table border="0"> <tr> <td>ISSN 1238-8602</td> <td>ISBN 951-731-305-5, 951-731-306-3 (PDF)</td> </tr> <tr> <td>Sidantal 176</td> <td>Språk svenska</td> </tr> <tr> <td>Offentlighet offentlig</td> <td>Pris</td> </tr> </table>		ISSN 1238-8602	ISBN 951-731-305-5, 951-731-306-3 (PDF)	Sidantal 176	Språk svenska	Offentlighet offentlig	Pris
ISSN 1238-8602	ISBN 951-731-305-5, 951-731-306-3 (PDF)							
Sidantal 176	Språk svenska							
Offentlighet offentlig	Pris							
Beställningar/ distribution	Edita Publishing Ab, Kundenservice, PB 800, FIN-00043 Edita, Finland tel. +358 20 450 05, telefax +358 20 450 2380 e-mail: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi , http://www.edita.fi/netmarket							
Förläggare	Edita Publishing Ab							
Tryckeri/ tryckningsort och -år	Edita Prima Ab, Helsingfors 2005							
Övriga uppgifter	Övriga uppgifter: Kontaktperson vid miljöministeriet Anne Jarva, tfn (09) 1603 9583							

Kuvailulehti

Julkaisija	Ympäristöministeriö Alueidenkäytön osasto	Julkaisu-aika	Maaliskuu 2005
Tekijä(t)	Anne Jarva		
Julkaisun nimi	Planering av strändernas markanvändning (Rantojen maankäytön suunnittelu)		
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut			
Tiivistelmä	<p>Rantojen maankäytön suunnittelu -oppaassa kerrotaan rantojen maankäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen erilaisista keinoista ja niiden käytöstä maankäyttö- ja rakennuslain hengessä. Oppaan pääpaino on rantayleiskaavoituksessa, mutta siinä esitellään myös strategista yleiskaavoitusta ja ranta-asemakaavoitusta sekä kaavoitusta keveämpiä keinoja.</p> <p>Opas kannustaa parantamaan maankäytön suunnittelun laatua. Se korostaa kuntien vastuuta ja itsenäistä päätöksentekoa, käytettävän asiantuntemuksen monipuolisuutta sekä kansalaisten vaikutusmahdollisuuksia. Erityistä huomiota kiinnitetään mitoitusperiaatteisiin, vakituiseen asutuksen suunnitteluun sekä selvitysten ja vaikutusten arviointien kaavoitusta palvelemaan rooliin.</p> <p>Oppaaseen on koottu tietoa suunnittelun lähtökohdista, mahdollisuuksista ja reunaehdoista. Maankäyttö- ja rakennuslain ohella esitellään myös muita alue- ja ympäristöpoliittisia tavoitteita, päätöksiä ja ohjelmia. Yksityiskohtaisia kaavoitusohjeita ei anneta, vaan tietojen soveltaminen vesistön, alueen ja kunnan olosuhteisiin jää kaavoittajan tehtäväksi.</p> <p>Opas on tarkoitettu pääasiassa rantojen maankäytön suunnittelijoille sekä kuntien kaavoituksesta ja rakentamisesta vastaaville viranomaisille. Se auttaa myös muita suunnittelun osapuolia, kuten maanomistajia, asukkaita ja kansalaisjärjestöjä ymmärtämään, mitä hyötyä suunnittelusta on ja miten siihen voidaan vaikuttaa.</p>		
Asiasanat	rannan suunnittelutarve, yleiskaava, ranta-asemakaava, suunnitteluperiaatteet, maankäyttö, mitoitus, rakentamisen ohjaus, poikkeamismenettely		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöopas 120sv		
Julkaisun teema	Alueidenkäyttö		
Projektihankkeen nimi ja projektinnumero			
Rahoittaja/toimeksiantaja	Ympäristöministeriö		
Projektiryhmään kuuluvat organisaatiot			
	ISSN 1238-8602	ISBN 951-731-305-5, 951-731-306-3 (PDF)	
	Sivuja 176	Kieli ruotsi	
	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta	
Julkaisun myynti/jakaja	Edita Publishing Oy, Asiakaspalvelu, PL 800, 00043 Edita puh. 020 450 05, telefax 020 450 2380 sähköposti: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi, http://www.edita.fi/netmarket		
Julkaisun kustantaja	Edita Publishing Oy		
Painopaikka ja -aika	Edita Prima Oy, Helsinki 2005		
Muut tiedot	Muut tiedot: Yhteyshenkilö ympäristöministeriössä Anne Jarva, puh (09) 1603 9583		

Documentation page

Publisher	Ministry of the Environment Land Use Department	Date	March 2005
Author(s)	Anne Jarva		
Title of publication	Planering av strändernas markanvändning (Shoreline planning)		
Parts of publication/ other project publications			
Abstract	<p>The handbook on shoreline planning presents various instruments for land use planning and for building guidance, in accordance with the Land Use and Building Act. Although the main focus of the handbook is on shoreline master planning, it also addresses strategic and detailed planning and procedures for deviation from the provisions and other restrictions of the Act.</p> <p>One aim of the handbook is to improve the quality of planning. The handbook emphasizes the responsibility of the municipalities and their independent decision making. Additionally, it underlines comprehensive expertise and public participation in the planning process. Special attention is paid to determining the density of building sites and to planning areas for permanent homes. Impact assessments, studies and reports are seen as important instruments of planning.</p> <p>In addition, the handbook includes information on the starting points, the benefits and the limitations of planning. Besides the requirements of the Land Use and Building Act, the handbook presents various objectives, decisions and programmes in regional and environmental policy. The handbook does not give detailed planning instructions, rather a planner has to adapt the information to the conditions of the planning area, water systems and municipality.</p> <p>The handbook is mainly designed for shoreline planners and municipal land use and building authorities. However, it is of use to other groups, such as land owners, residents and civic organisations, in that the information in the handbook can help them benefit from planning and guide them in influencing the planning process.</p>		
Keywords	need for planning in shore areas, local master plan, detailed shore plan, planning principles, land use, density of building sites, building guidance, procedures for deviation		
Publication series and number	Environment Guide 120sv		
Theme of publication	Land Use		
Project name and number, if any			
Financier/commissionera	Ministry of the Environment		
Project organization			
	ISSN 1238-8602	ISBN 951-731-305-5, 951-731-306-3 (PDF)	
	No. of pages 176	Language Swedish	
	Restrictions for public use	Price	
For sale at/ distributor	Edita Publishing Ltd. Box 800, FIN-00043 Edita, Finland tel. +358 20 450 05, telefax +358 20 450 2380 e-mail: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi, http://www.edita.fi/netmarket		
Financier of publication	Edita Publishing Ltd.		
Printing place and year	Edita Prima Ltd. Helsinki 2005		
Other information	Contact at the Ministry of the Environment: Anne Jarva, phone +358 9 1603 9583		

