

4

Planeringsprinciper

4.1 Krav på innehållet i general- och detaljplaner

Målen för områdesplaneringen s. 18.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen s. 19.

System för planering enligt markanvändnings- och bygglagen s. 40.

Generalplan s. 45.

Detaljplan s. 51.

När en plan utarbetas bör förutom lokala behov och förhållanden även beaktas de krav på innehållet som i markanvändnings- och bygglagen anges för olika planformer samt de riksomfattande målen för områdesanvändningen, vilka preciserar kraven på innehållet ur ett riksperspektiv. Kraven på innehållet i planer som gäller fritidsbebyggelse på strandområden (MBL 73 §) betonar vikten av att ta hänsyn till naturförhållandena och landskapet, vattenvården och rekreationsbehoven. När en generalplan utarbetas skall dessutom bl.a. samhällsstrukturrella och samhällsekonomiska frågor granskas i behövlig omfattning (MBL 39 §). Kraven på detaljplanens innehåll (MBL 54 §) betonar i sin tur hälsa, säkerhet och närmiljöns kvalitet.

Särskilda krav på innehållet i planer som gäller fritidsbebyggelse på strandområden

I markanvändnings- och bygglagen uppställs särskilda krav på innehållet i generalplaner och detaljplaner som i huvudsak reglerar fritidsbebyggelse på strandområden. Kraven föranleds av bl.a. strandområdenas känslighet vad gäller landskapet, varierande naturförhållanden samt behov som hänför sig till vattenvård och rekreation.

MBL 73 § 1 mom.

Krav på innehållet i en general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden

Utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner skall det ses till att

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt,*
- 2) naturvård, landskapsvården, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att*
- 3) det koarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.*

Med strandlandskap avses den vy som öppnar sig från vattendraget mot stranden. Förändringarna i landskapet blir obetydliga, om byggnaderna placeras tillräckligt långt från strandlinjen och om så mycket som möjligt av trädbeståndet på stranden bevaras. Med hjälp av detaljerad planering kan man också utforma stränder med en bebyggd framtoning.

För att hänsyn skall kunna tas till miljön bör planeringsområdet vara så vidsträckt att byggandet kan styras till lämpliga områden inom planeringsområdet. Trafikförbindelserna och möjligheterna att ordna vattentjänster bör beaktas. Byggandet och markanvändningen i övrigt bör planeras så att det inte uppkommer skadeverkningar för miljön. Markägarna på planområdet skall behandlas opartiskt och byggmöjligheterna får inte heller äventyras för markägarna utanför planområdet.

Placeringen av byggplatser och annan markanvändning får inte äventyra möjligheterna att uppnå målen för naturvården. Byggnad på områden som är känsliga till sina naturförhållanden eller sitt landskap kan undvikas t.ex. genom att byggplatser enligt dimensioneringsprinciperna överförs till andra områden som markägarna äger. Områden som är känsliga till sina naturförhållanden är bl.a. fåglarnas viktiga häckningsområden och områden som är känsliga för slitage. Områden som är känsliga till sitt landskap är bl.a. öppna åkrar, små trädlösa öar samt områden som syns långa vägar och som finns på uddar eller höga klippor.

Rekreationsbehov som föranleds av bebyggelse på planområdet och i dess influensområde bör beaktas. Detta kan genomföras genom anvisning av särskilda rekreationsområden. Jord- och skogsbruksområden får dessutom användas för rekreation på basis av allemansrätten. Användningen på basis av allemansrätten får dock inte störa jord- och skogsbruket och inte heller medföra andra olägenheter eller störningar. I stranddetaljplaner kan anvisas samnyttjningsområden för rekreationsbehoven hos fastigheterna på planområdet.

När det gäller omfattningen och placeringen av byggandet bör hänsyn tas till vattendragets storlek, djup och flöde samt vattnets tillstånd och kvalitet. Avseende bör också fästas vid tillgången till bruksvatten samt dess kvantitet och kvalitet. De utsläppsgränser för behandling av avloppsvatten som uppställts genom förordning eliminerar inte helt belastningen av avloppsvatten. Olägenheterna för vattendragen kan minskas genom att byggnaderna placeras tillräckligt långt från stranden och genom att av grundad anledning meddela striktare föreskrifter om behandlingen av avloppsvatten. Anordnandet av vattentjänster bör ägnas särskild uppmärksamhet på klippiga öar och andra områden där det är svårt att t.ex. tömma slamavskiljare och slutna avloppstankar.

Det bör kvarstå ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på stränderna. Detta är nödvändigt för att säkerställa både rekreationsmöjligheterna och naturens mångfald. Stränder som skall skyddas och som av olika orsaker inte lämpar sig för byggande utgör en del av de fria stränderna.

Beaktande av landskapet s. 34, 79, 107, 116, 132, 133, 139, 152.

Beaktande av kulturmiljön s. 34, 81, 120, 133, 139, 153.

Avgränsning av planerings- och influensområdet s. 88.

Naturvård s. 29, 85, 107, 132, 139, 147.

Friluftsliv, rekreation och allemansrätten s. 38.

Beaktande av rekreationsbehov s. 120, 121, 129, 130, 144.

Vattenvård s. 35, 85, 124, 159.

Bevarande av obebyggda stränder s. 107, 108, 146.

Dessutom behövs det stränder där man kan ströva omkring, simma och gå i land och som lämpar sig för rekreation på basis av allemansrätten. Antalet byggplatser, deras storlek och gruppering påverkar både mängden fri strand och sammanhängande fria stränder.

Samhällsstruktur och tillgång till service s. 78, 81, 94, 107, 120, 140, 142.

Vid planläggningen av stränder bör dessutom beaktas vad som annars bestäms om general- och detaljplaner. Detta gäller både planläggningsförfarandet och planernas innehåll. Kraven på innehållet i detalj- och generalplaner är striktare t.ex. beträffande samhällsstrukturen, samhällens funktion och tillgången till service än vad som är fallet i fråga om kraven på innehållet i planer som gäller fritidsbebyggelse på stränder. Det här beror på att traditionellt boende i fritidsbostäder innebär mindre servicebehov och miljökonsekvenser än permanent boende.

Planering av permanent boende s. 111.

Ju mera permanent boende som riktas till stranden, desto mera accentueras kraven på innehållet i general- och detaljplanen. Ombyggnaden av gamla fritidsbostäder till bostäder året runt och till permanenta bostäder påverkar också innehållet i planeringen. Invånarnas behov bör beaktas samtidigt som den känsliga strandnaturen uppställer begränsningar för planeringen.

Krav på generalplanens innehåll

Generalplaner måste uppfylla de krav på innehållet som nämns i 39 § i markanvändnings- och bygglagen. När en generalplan utarbetas kan även andra omständigheter än de som nämns i bestämmelsen beaktas, och generalplanen kan vara ambitiösare än miniminivån enligt kraven på innehållet.

Landskapsplanen tjänar till ledning när generalplaner utarbetas och ändras. Via landskapsplanen överförs också de riksomfattande målen för områdesanvändningen till generalplanen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen innehåller också mål som direkt styr generalplanläggningen.

I MBL 39 § 2 mom. nämns de omständigheter som skall beaktas när en generalplan utarbetas. Omständigheterna skall klarläggas och beaktas i den omfattning som styrmålen för generalplanen och generalplanens noggrannhet förutsätter. Eftersom generalplanerna kan vara av rätt olika karaktär omfattar prövningen inte nödvändigtvis alltid alla omständigheter som nämns i 2 mom.

MBL 39 § 2 mom. När en generalplan utarbetas skall beaktas

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,
- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,
- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,
- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,
- 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,
- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,
- 7) att miljöolägenheterna minskas,
- 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt
- 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter. När skäligheten prövas bör hänsyn tas till den helhet som bildas av områdesreserveringarna och planbestämmelserna i generalplanen och av deras rättsverkningar. De rättsverkningar som riktas till byggandet (bygginskränkningarna) är villkorliga, om inte något annat uttryckligen bestäms i planen.

När skäligheten i fråga om skyddsbestämmelserna prövas bör hänsyn tas till deras dimension i sak, regionala dimension och tidsmässiga dimension. Skäliga bestämmelser är t.ex. bestämmelser som är lindriga i sak, regionalt snäva och tidsmässigt begränsade.

Krav på detaljplanens innehåll

En generalplan med rättsverkningar eller, om det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, en landskapsplan tjänar till ledning när en detaljplan utarbetas. Detaljplanen kompletterar och preciserar lösningarna i översiktliga planer. Förutom att de riksomfattande målen för områdesanvändningen påverkar detaljplanläggningen via landskapsplanens och generalplanens styrande verkan innehåller de också mål som direkt gäller detaljplanläggningen.

En hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö utgör de grundläggande kraven på detaljplanens innehåll. Alla detaljplaner skall uppfylla dessa krav. Med hjälp av en detaljplan bör man å ena sidan utforma livsmiljöer som uppfyller dessa krav och å andra sidan får planen eller en ändring av den inte försämra livsmiljön när det gäller kraven. Tillgången till service, reglering av trafiken, rekreationsbehoven samt värdena i naturen och den byggda miljön bör beaktas.

Inlösnings- och ersättningskyldighet s. 52.

Generalplanens rättsverkningar s. 47.

Opåttisk behandling av markägarna och säkerställande av skäliga byggmöjligheter s. 98.

Detaljplanens rättsverkningar s. 51.

Inlösnings- och ersättningskyldighet s. 52.

Genom detaljplanen får inte markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts. Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

MBL 54 § 2 och 3 mom. Krav på detaljplanens innehåll beträffande kvaliteten på livsmiljön

Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.2 Regionala och lokala särdrag som utgångspunkt för planeringen

Strändernas roll vid kommunal utveckling s. 16.

Val av instrument för planering och styrning s. 53.

Vattendragens och strändernas dragningskraft baserar sig på deras särdrag: områdets läge, bosättningsstrukturen och byggnadsseden, naturen och landskapet, vattendragets storlek och vattnets tillstånd samt strandens jordmån och topografi. Särdragen skapar möjligheter för planeringen, men uppställer också gränser för den. Utgångspunkterna och planeringslösningarna varierar betydligt beroende på om planeringsområdet är beläget i närheten av en stadsregion eller i ödemarken, i skärgården i västra Finland eller i en älvdal i Österbotten, i Saimen eller i Lapplandsfjällen. Det är också av betydelse om planeringen gäller ett bebyggt sommarstugelandskap, ett kulturlandskap på landsbygden eller ett orört naturlandskap.

Placering i region- och samhällsstrukturen och i förhållande till centra

Markanvändningsalternativ och markanvändningens övergripande struktur s. 94.

Planeringsområdets ställning i region- och samhällsstrukturen påverkar bl.a. trycket på byggande och behovet av styrning av byggandet. Region- och samhällsstrukturen påverkar också möjligheterna att utveckla området:

befolkningsutvecklingen, service- och rekreationsbehoven samt näringslivets verksamhet.

Den samhällsstrukturella situationen på stränderna kan variera också inom en kommun. En del av stränderna kan vara centralt belägna i samhällsstrukturen, i närheten av tätorter eller byar eller invid huvudvägnätet. En del av stränderna kan däremot finnas i ödemarksliknande, perifera eller annars obebyggda områden. Planeringsprinciperna och utgångspunkterna för dimensioneringen av områdena kan vara rätt olika.

Planering av permanent boende s. 111.

Strandbyggandet är tätast i omgivningen kring stora städer. På dessa områden kan strandbyggandet splittra samhällsstrukturen samt orsaka belastning för vattendragen och andra miljöolägenheter. I många stadsregioner är stränderna i hög grad bebyggda, och i planeringen accentueras då säkerställandet av användningen av stränderna på basis av allemansrätten och reserveringen av rekreationsområden för invånarna i tätorterna. Pendling från sommarstugan och trycket på att ombygga fritidsbostäderna till permanenta bostäder bör också beaktas.

Fritidsbebyggelsen har stor betydelse för kommunalekonomin, tjänsterna, näringslivet och annan livskraft i synnerhet i områden där befolkningen annars minskar. I dessa områden bromsar ombyggandet av fritidsbostäder till åretruntbostäder och permanenta bostäder upp avfolkningen av landsbygden och stöder bevarandet av en balanserad regionstruktur. Att byggnadsbeståndet och infrastrukturen i områden som avfolkas nyttjas för fritidsbebyggelse främjar en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling.

Planering av fritidsboende s. 114.

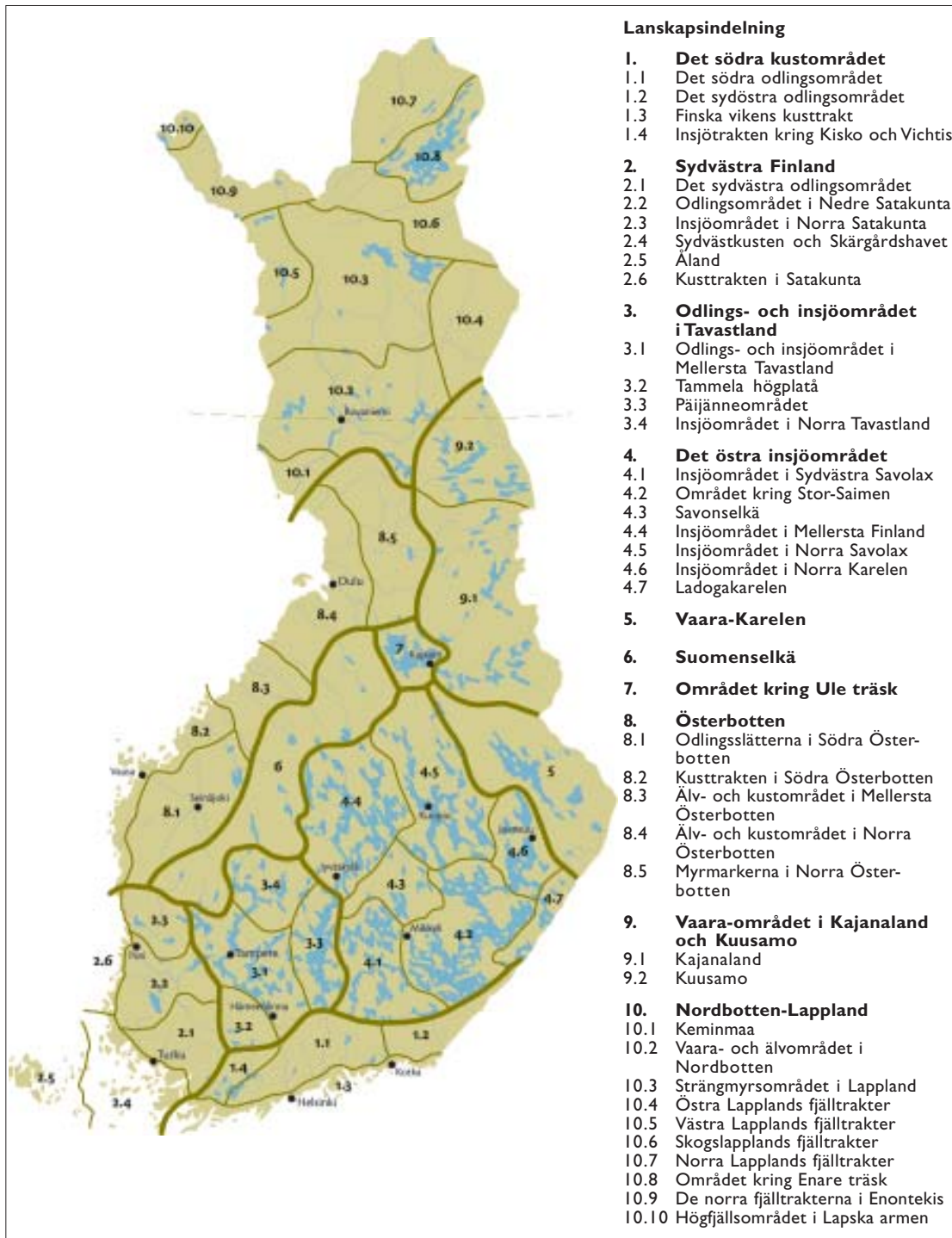
Landskapshelheter

När det gäller natur- och kulturlandskapet kan Finland indelas i landskapshelheter med egna särdrag. Särdragen skapar en grund för t.ex. utveckling av turism och andra näringar. Identifiering av särdragen underlättar också möjligheterna att placera ny fritidsbebyggelse och permanent bebyggelse på ett sätt som är lämpligt med tanke på landskapet, naturförhållandena, klimatet, jordmånen och människornas levnadsförhållanden.

Beaktande av landskapet s. 133.

I Lantmäteristyrelsens och Geografiska Sällskapet i Finlands publikation "Landskap och boendemiljöer i Finland" (1993) har Finland indelats i fem storlandskapsområden som ytterligare indelats i landskapsprovinser och regioner. Storområdena åtskils av berggrund, formationer från istiden, vattendrag, skogar och myrar samt åkrar, bebyggelse och annat material som formats av människan. En något annorlunda gruppering av indelningen i landskapsprovinser har presenterats i betänkandet "Maisemanhoito" (Landskapsvård, 1992) av arbetsgruppen för landskapsvården. Betänkandet tar särskilt fasta på kulturlandskap på landsbygden (se vidstående karta). I de riksomfattande målen för områdesanvändningen har följande regioner lyfts fram som helheter med en speciell kultur- och naturmiljö: Skärgårds-

Riksomfattande mål för områdesanvändningen s. 19.



Landskapsindelning. Källa: Maisemanhoito. Maisema-aluetyöryhmän mietintö I. Ympäristöministeriö. Mietintö 66/1992 (Landskapsvård: betänkandet I av arbetsgruppen för landskapsområden). Grundkarta © Genimap Oy. Lov L6110/05.

havet, landhöjningskusten, fjällområdena i Lappland och vattendragen kring Vuoksen.

Södra Finland utgörs av postglacial havsbotten som präglas av vidsträckta lermarker som tagits i bruk för odling, skogsbevuxna klippholmar och slingrande älvar. Bebyggelsen är den tätaste i Finland och placeras av hävd i utkanterna av odlingar, på kullar, utmed älvar och i skyddade vikar vid kusten. Nästan alla havs- och sjöstränder har tagits i bruk för fritidsbebyggelse. Skärgården karaktäriseras av zonvis växling mellan yttre skärgård och fastlandsskärgård.

I Insjöfinland utgör andelen sjöar en betydande del av arealen, i insjötrakten kring Storsaimen hela 75 %. De typiska vattendragen består av labyrintiska stråtar av sjöar, sund och korta älvpartier. Bebyggelsen är i genomsnitt glesare än i de sydligaste delarna av Finland och koncentreras till stränderna, där också största delen av åkrarna finns. Det finns också ett visst mått av bebyggelse på backar och skogklädda höjder. Det finns rikligt med fritidsbebyggelse, och den ökar ständigt.

Österbotten kännetecknas av breda älvdalar, åkerslätter samt skogiga och sankta slättland. Stränderna vid Kvarken och Bottenviken bildar ett landhöjningsområde som är unikt också på det internationella planet och där levnadsförhållandena för växter, djur och människor ständigt förändras. Vårflödena är kraftiga i synnerhet i Södra och Mellersta Österbotten. Bebyggelsen har koncentrerats till älvmyningarna eller följer i sammanhängande kedjor älvarna och vägarna längs med dem. På översvämningssområden har byggnaderna och vägarna byggts på kanterna av älvdalen.

Skogsfinland (Vaara-Suomi) kännetecknas av skogklädda höjder, stor-slägna kanjondalar samt rikligt med sjöar och stråkar. Antalet myrar ökar norrut. Bebyggelse på skogklädda höjder är karaktäristiskt, men det finns också bosättning på älv- och sjöstränder och stränder som lämpar sig för odling. Det finns rikligt med fritidsbebyggelse i synnerhet i närheten av centra för vintersport. I Norrbotten bildar de tätt bebyggda älvdalarna en kontrast till de vidsträckta vildmarkerna. Ule träsk är en unik knutpunkt för landskapselement.

I Lappland domineras landskapet av en känslig och rätt orörd natur: fjäll, myrar, strida strömmar och krokiga bäckar. Norrom det enorma Enare träsk finns otaliga små sjöar och bisjöar ("lompolut"). Glesbebyggelsen följer älvdalarna: en stor del av området är helt obebyggd ödemark. Turistcentren koncentreras till fjäll som lämpar sig för slalom; en mindre mängd turisttjänster finns också utmed älvar som lämpar sig för fiske.

Lokal bosättningsstruktur och byggsätt

Beaktande av landskapet, bosättningsstrukturen och byggsättet skapar en särpräglad, balanserad och attraktiv kulturmiljö. De historiska utgångspunkterna för strandbyggande vid kusten, i skärgården, på insjöstränder och

Planering av permanent boende s. 111.

Byggnadsplatsernas
läge s. 107.

och i älvdalar avviker betydligt från varandra. Det förekommer regionala och lokala skillnader i byggnadernas landskapsmässiga placering, byggnadstätheten, grupperingen av byggnaderna och byggsättet.

De bästa platserna i miljön har traditionellt valts som boplatser: skogsbryn, gränsen mellan sluttande och jämn mark och något högre än plan mark. Låglänta, fuktiga och kalla platser har undvikits. Urvalskriterier har varit bl.a. vindskydd, riktning mot syd-sydväst och bra utsikt, bra brunnsplats och bärande väggrund. Dessa faktorer lämpar sig fortfarande som kriterier för lokalisering av bebyggelsen.

På basis av den landskapsmässiga placeringen kan bosättningsformer-
na på landsbygden indelas i placering på högre områden (bl.a. bebyggelse på skogklädda höjder), placering i skogar, på åkrar och utmed vägar samt placering på stränder och utmed älvdalar. Den tidigaste fasta bosättningen uppkom vid utkanten av lermarker, på sjö- och älvstränder samt på sluttningarna av skogklädda höjder och backar som lämpade sig för odling. Vid kusten och i skärgården lockade fiskemöjligheterna till sig bosättning. De största bosättningskoncentrationerna bildades på de trafikmässigt bästa platserna kring älvmyrningar samt utmed vattenfarleder och landsvägar.

Vidsträckt byar växte upp på de bördiga lermarkerna i södra och sydvästra Finland och i älvdalarna i Österbotten. Bosättningen var mera kring-
spridd i östra Finland. Stor- och nyskiftet utplånade bygrupperna i stora



Tavastländskt odlingslandskap, Yliskylä i Mahnala, Tavastkyro. Foto: Tarmo Peltonen.



Österbottnisk bebyggelse utmed älv. Lillkyro. Foto: Erkki Ala-Könni 1968. Folkminnesarkivet, institutionen för musikforskning, Tammerfors universitet (Lillkyro/004).

delar av landet. Bebyggelsen på landsbygden utvidgades och splittrades också av torparväsendet och bebyggelsepolitiken. Till följd av detta blev glesbygdsbyar den dominerande bytypen på landsbygden: en bebyggelse-typ där economicentrumerna är inom synhåll men tydligt åtskilda. Dessutom finns det rikligt med enstaka bebyggelse i Finland.

När näringsstrukturen förändrats och befolkningen övergått till industriella näringar och servicenäringar har landsbygdsbebyggelsen börjat koncentreras till tätorter och utmed vägar som leder till tätorter så att det är möjligt att pendla till tätorterna. Det har uppkommit rikligt med småhusbebyggelse inom städernas pendlingsområden. Småhusbebyggelsen har både stadslänkande och landsbygdsliknande drag. Fritidsboende samt bosättning i anslutning till turism och vintersport företräder en förhållandevis ny typ av landsbygdsbebyggelse.

I byggnadsseden och grupperingen av byggnader kan man skönja regionala och lokala drag. I Finland har det funnits några stora och starka byggnadskulturer. Den kändaste är kanske det sydösterbottniska sättet att

*Styrning av byggsätt
s. 116.*



Fiskarby i skärgården. Aspö, Kotka. Foto: Lentokuva Vallas Oy.

Beaktande av kultur-
miljö s. 133.

uppföra rätt långa byggnader i två våningar målade med rödockra. En del av särdragen sträcker sig nästan över hela landet, t.ex. sluttande sadeltak, en del är av regional karaktär, t.ex. tvåvåningshus, och en del begränsar sig till ett rätt litet område, t.ex. verandatyper och egenartade fönsterformer.

Den allmänna standardiseringsutvecklingen har också påverkat byggandet på landsbygden. Som exempel kan nämnas jordbruksstyrelsens modellgårdsritningar och den efterkrigstida frontmannahustypen, som också spred sig till landsbygden. Husfabrikernas typformade hus företrädde i synnerhet på 1960- och 1970-talet en byggnadssed som starkt avvek från den traditionella byggnadsseden på landsbygden. Numera har urvalet av typformade hus blivit betydligt mångsidigare. Trots allt bidrar den till att byggandet likriktas i hela landet, i fråga om såväl egnahemshus som fritidsbostäder.

Isynnerhet på områden av kulturhistoriskt intresse eller på byggplatser i odlingslandskap på stränder bör man vid styrningen av byggandet fästa avseende vid att nybyggandet baserar sig på traditionen i området. Viktiga faktorer vid sidan om byggnadernas landskapsmässiga placering är byggnadernas måttförhållanden, material och färger samt gårdsarrangemang och lokaliseringen av olika funktioner.

Vattendrag, strandnatur och vattnets tillstånd

Strandnaturen påverkar omfattningen av byggandet och valet av byggområden. När de värdefullaste och känsligaste områdena lämnas obebyggda främjas naturens mångfald och ges människorna möjlighet att njuta av naturens skönhet. Byggandet kan styras till platser med frodig växtlighet, en natur som tål slitage och där jordmånen lämpar sig för anläggande av gårdsplaner eller varför inte en trädgård.

Byggnadsplatsernas läge s. 107.

Vattnets kvalitet, jordmånen på stranden och naturförhållandena hänger samman och påverkar placeringen av bebyggelsevolymen samt vattenvården och möjligheterna att ordna vattentjänster. Exempel: Havet och de stora sjöarna tål mera bebyggelse än små sjöar och tjärnar. På klippiga stränder och på öar är det svårt att ordna vattenförsörjning och behandling av avloppsvatten. På låglänta, mjuka stränder och utmed älvar ställer risken för översvämning och ras särskilda krav på placeringen av byggnader och höjdspositionen.

Vattentjänster och vattenvård s. 124.

Det finns många orsaker till naturens mångfald på stränderna. Stränderna är mötesplatser för vatten och torra land där levnadsförhållandena varierar från stränga till gynnsamma beroende på hur branta stränderna är, vilken kvalitet berggrunden och jordmånen har, hurdant klimatet är, hur salt vattnet är samt hur starka de strömningar och vågor som formar stränderna är. Dessutom förändras livsmiljöerna på stränderna på ett kort avstånd vid övergången från strandvattnet till torra land. Av denna uppdelning i zoner följer att det också på små områden finns många olika slags arter som anpassat sig till olika förhållanden. Stränderna är också den primära livsmiljön för många hotade arter.

Beaktande av naturvärden s. 132.

Vattendragens verkningar kan också förnimmas i inlandet. Vattendragen modifierar klimatet och därmed också växtförhållandena. Dessutom använder många av djurarterna på land näringsnätet i vattenekosystemet.

Östersjön är en rätt låg brackvattensbassäng, där fastlandets inverkan är förhållandevis stor. Den har drag av en oceanflodmynning. Dess livsmiljöer präglas av den låga salthalten i vattnet, avsaknaden av tidvatten och stora årstidsbundna temperaturväxlingar. Den finska kusten kännetecknas av vidsträckta och labyrintiska skärgårdar i Skärgårdshavet och Finska viken samt av de låga landhöjningsstränderna i Bottenviken.

Det har beräknats att den finska havskusten är sammanlagt 46 000 km lång

- 42 % är klippiga stränder (Skärgårdshavet och Finska viken)
- 42 % är moränstränder (i synnerhet i Kvarken)
- 10 % är leriga stränder, siltstränder och mjuka stränder
- 5 % är grus- och sandstränder
- 1 % har formats av människan (vallar, hamnar, damm- och brokonstruktioner)

I Finland finns det ca 188 000 sjöar som är större än en ar. Av dessa har ca 56 000 en yta på mer än en hektar. Trots att sjöarna i genomsnitt är grunda (genomsnittligt djup sju meter) uppvisar de en mångfald av djupförhållanden. Medan tiotusentals småsjöar har ett maximidjup under två meter, närmar sig de stora sjöarnas maximidjup 100 m (bl.a. Päijänne 95 m, Enare 92 m och Saimen 82 m).

På sjöstränderna är växtligheten ofta frodigare och mångfaldigare än på havsstränderna. Till det yttre finns det visserligen likheter mellan t.ex. de skyddade vikarna i den inre skärgården och insjöarna. Sjöstränderna är till största delen långsluttande och har en mjuk eller halvmjuk grund. Eftersom vågorna och flödena vanligen inte är kraftiga kan växterna rota sig ända fram till vattenbrynet. I stora sjöar och vattenleder försvårar växlingarna i vattenståndet arternas möjligheter att anpassa sig.

Stränderna är mycket flikiga¹⁴, dvs. de har en mycket lång strandlinje i förhållande till sin areal. Det här beror på att sjöarna är labyrintiska och att det finns rikligt med öar. I vissa stora sjöar utgör andelen öar hälften av strandlinjen, i medelstora sjöar vanligen 5–20 %.

Det har beräknats att älvarna i Finland upptar 20 000 km. Älvstränderna är ofta öppnare än sjöstränderna. Översvämningar hindrar träden från att rota sig på stränderna, vilket betyder att det finns rum för buskage och ängsväxter. Vattenströmmarna sliter en del av stränderna och samlar sediment på andra, vilket försvårar strandarternas liv. De kraftigt rinnande forsarna och lugnvattnen uppvisar olika livsmiljöer. Arterna är som rikligast invid forsar tack vare den höga luftfuktigheten och det speciellt syrerika vattnet. Älvmyningar är i sin tur speciellt produktiva miljöer, som både insjö- och havsfiskar samt andra levande organismer föredrar.

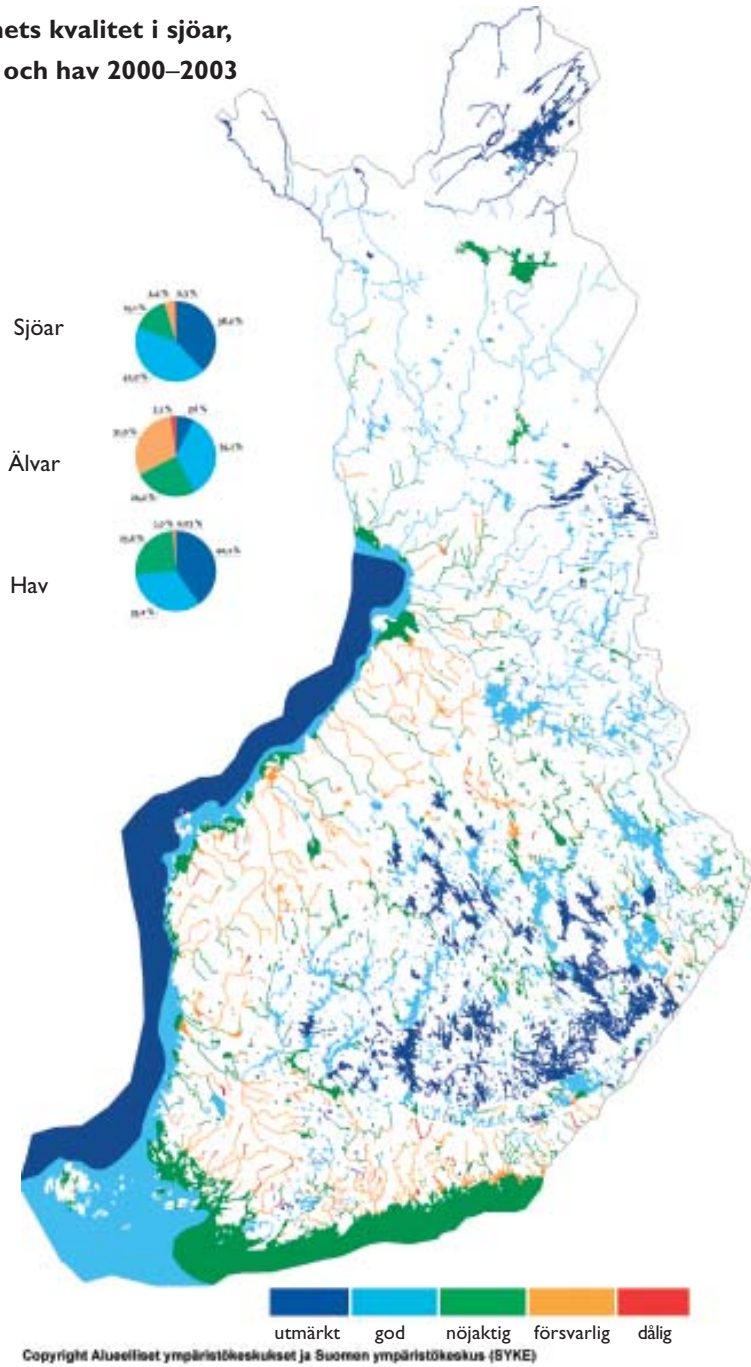
Människan har bebyggt och ändrat vattendragen i århundraden genom att dränera, fylla dem, höja eller sänka vattenytan och genom uträtning, indämning eller annat byggande. Älvar har flyttats, muddrats och kanaliserats, forsar har byggts ut och konstgjorda sjöar har anlagts.

Eutrofiering, försurning och miljögifter försämrar vattendragens tillstånd. Vattnen i närheten av fabriker och städer var som smutsigast på 1970-talet. Därefter har vattendragen i sämst skick börjat återhämta sig tack vare vattenskyddsåtgärder. Å andra sidan blir vattendragen i hela Finland småningom jämnt "sjabbiga". När punktbelastningen minskar ökar betydelsen av den diffusa belastningen.

Eutrofieringen beror på ökad näringshalt i vattendraget, vilket i sin tur orsakas av jord- och skogsbruk samt utsläpp av avloppsvatten i vattendragen. Eutrofieringen leder till att vattenvegetationen ökar, fiskbeståndet förändras och att grunda vattenområden småningom växer igen. Kraftigt eu-

¹⁴ Med flikighet avses förhållandet mellan sjöns totala strandlinje (inbegripet öar) och omkretsen för en cirkel av motsvarande storlek. En rund sjö utan öar har flikighetsgraden ett. För de stora sjöarna i Finland rör sig siffran vanligen mellan 10 och 20.

**Vattnets kvalitet i sjöar,
älvar och hav 2000–2003**



Den allmänna klassificeringen av vattnets användbarhet beskriver den genomsnittliga vattenkvaliteten i våra vatten samt lämpligheten för vattenförsörjning, som fiskevatten och för rekreation. Kvalitetsklassen bestäms enligt vattendragets naturliga vattenkvalitet och konsekvenserna av mänsklig verksamhet.

Orsaker till diffusbelastning

- Skogsbruk och utdikning av torvmossar
- Jordbruk: åkrar, boskapsskydd och pälsfarmer
- Glesbebyggelse: permanent bebyggelse och fritidsbebyggelse utanför avloppsregleringen
- Nedfall

Orsaker till punktbelastning

- Industri, i synnerhet skogsindustrin
- Tätorter
- Fiskuppfödning

trofierade sjöar kan tidvis lida av syrebortfall. Övereutrofierade vattendrag kan iståndsättas genom syrsättning, muddring och biomanipulation.

På basis av långvariga observationer har vattendragen i Finland klassificerats i fem användbarhetskategorier med hänsyn till deras användning för rekreation, fiskerihushållning och vattenförsörjning. I det nya vattenpolitiska ramdirektivet för EU (se s. 37), som trädde i kraft i slutet av 2000, förutsätts att vattendragen klassificeras enligt ekologiska kriterier. Målet är att inom en viss tid nå ett gott ekologiskt tillstånd i vattendragen. Det här betyder bl.a. att konsekvenserna av strandbyggande inte får äventyra ett gott tillstånd i vattnen eller möjligheterna att nå ett sådant tillstånd.

4.3 Avgränsning av planerings- och influensområdet

Programmering av planarbetet s. 58.

Behov av utredningar och konsekvensbedömning s. 135.

Regionala och lokala särdrag s. 78.

Avgränsningen av planeringsområdet utgår från planens syfte, men den påverkas också av samhällsstrukturen, landskapet, naturförhållandena och markägandet. Området bör vara tillräckligt vidsträckt och sammanhängande så att det planerade byggandet och annan markanvändning kan anpassas till strandlandskapet och regleringen av markanvändningen i grannområdena. Planeringsområdet för generalplaner eller detaljplaner som styr byggandet bör vara åtminstone så brett att den nuvarande och framtida strandbaserade bebyggelsen jämte områden inåt land kan planeras i planen.

Beroende på planlösningen och planeringsområdet kan planens verkningar nå – och når också ofta – utanför planområdet, i synnerhet om planen omfattar bara en del av vattendraget eller om det finns rikligt med bebyggelse inom dess influensområde. De ekonomiska, sociala, trafikmässiga, landskapsmässiga, ekologiska och övriga verkningarna av planeringslösningarna kan i varierande omfattning sträcka sig också utanför planområdet. Influensområdets omfattning beror på de konsekvenser som bedöms i respektive fall.

Planens syfte

Planens syfte är den centrala utgångspunkten för avgränsningen av planeringsområdet. En översiktlig generalplan av strategisk karaktär kan omfatta t.ex. en hel kommun, kommunens landsbygdsområden eller den del av kommunen där det finns mest vattendrag. En generalplan av strategisk karaktär upptar för hela kommunen viktiga frågor som gäller bebyggelse, rekreation, näringar och skydd. Dess influensområde omfattar således hela kommunen. I vissa fall kan verkningarna också sträcka sig till grannkommunerna och hela regionen.

Generalplanen som strategiskt utvecklingsinstrument s. 48.

En generalplan som styr byggandet bör täcka ett tillräckligt vidsträckt vattendrag eller en tillräckligt vidsträckt del av ett vattendrag jämte strandområden. Vid avgränsningen bör hänsyn tas till möjligheterna att överföra byggrättigheter till respektive markägares område. Eftersom det förutsätts en viss detaljriktighet av planeringen och utredningarna i samband med en generalplan som styr byggandet, lönar det sig inte att avgränsa ett alltför vidsträckt planområde. Planområdet bör trots allt vara sammanhängande: i skärgårdsområden bör planen omfatta öarna och vattenområdena mellan dem som helhet, också på fastlandsstränder bör planområdet bilda en landskapsmässig-topografisk och funktionell-markägandemässig helhet.

Generalplan som styr byggande s. 48 och 164.

Utredning av en eller flera markägares möjligheter till strandbyggande står ofta som utgångspunkt för en stranddetaljplan. Planeringsområdet bör vara så stort att det kan anvisas både områden som skall bebyggas och områden som skall förbli obebyggda bl.a. med hänsyn till opartisk behandling av olika markägare. I synnerhet när det gäller dimensioneringen måste granskningar i samband med stranddetaljplaner ofta utföras på en sådan del av vattendraget som är betydligt mera omfattande än det egentliga planområdet. Om det redan har utarbetats en generalplan för området, kan stranddetaljplaneområdet ofta vara mindre än om någon generalplan inte har utarbetats.

Stranddetaljplan s. 51.

Samhällsstruktur och rekreationsbehov

När en plan utarbetas accentueras samhällsstrukturella omständigheter i sådana fall då stranden är föremål för närliggande tätorters behov, då det finns rikligt med permanent bebyggelse i närheten av stranden eller när man vill planera ny permanent bebyggelse genom planen. Det lönar sig då att i planeringsområdet uppta byar och annan landsbygdsbebyggelse inom strandens influensområde. Strandbaserade rekreationsbehov kan också leda till att det är skäl att avgränsa ett större planeringsområde än vad som skulle vara nödvändigt enbart för att styra strandbyggandet.

Det är nödvändigt att beakta funktionella helheter i avgränsningen av planområdet för att bosättningsstrukturen, tillgången till tjänster, rekreationsbehoven och trafikförbindelserna skall kunna granskas som helheter.

Vid behov kan man också planera gemensamma lösningar för vattentjänster och avfallshantering. Dessa granskningar lämpar sig på ett naturligt sätt för generalplanläggning av strategisk karaktär, men de kan också utgöra ett led i generalplanläggning som styr byggandet och utredningsarbetet i anslutning till den. Den samhällsstrukturella betydelsen av planeringslösningarna kan bedömas när behövliga utredningar utsträcks till ett tillräckligt vidsträckt område. En plan kan utarbetas för ett snävare område än det område som utredningarna gäller.

Landskapet och naturförhållandena

Vattendragets och strandens egenskaper påverkar både planerings- och influensområdets omfattning. Ju större vattendrag det är fråga om, desto längre bort från strandlinjen sträcker sig vattendragets landskapsmässiga och ekologiska verkningar.

När en generalplan utarbetas lönar det sig att i planeringsområdet som helhet inlemma öar, älvdalar, åkrar och andra kulturlandskapsområden i närheten av stranden samt områden som är värdefulla till sina naturförhållanden. Utöver ekologiska och visuella faktorer bildar dessa ofta också en funktionell helhet.

Ett stranddetaljplaneområde kan också avgränsas enligt landskapsmässiga och ekologiska helheter, om än med annan skala och exakthet än vid generalplanläggning. Det kan vara nödvändigt att utarbeta en stranddetaljplan för hela stranden vid en tjärn eller en liten sjö så att den också inrymmer ängar, åkerremсор, backkullar, bäckdalar eller våtmarker som gränsar till stranden.

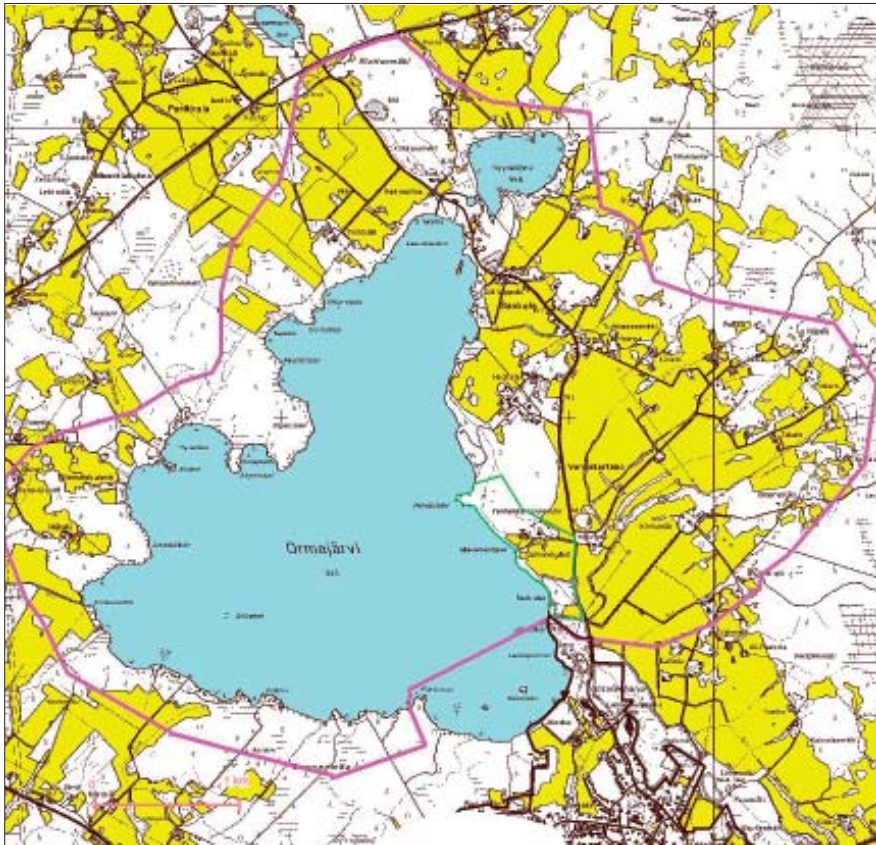
Markägande

I en generalplan som styr byggandet baserar dimensioneringen sig på de möjligheter som följer av områdenas naturförhållanden och övriga egenskaper. Fördelningen av byggplatser mellan olika markägare bestäms vanligen enligt egenskaperna hos fastigheternas strandlinje och mängden strandlinje för fastigheterna. I skärgården kan också öarnas areal påverka dimensioneringen.

Det är ändamålsenligt att avgränsa området för en plan som styr byggandet enligt markägoenheter så att strandmarkägarnas fastigheter i sin helhet (eller till största delen) ingår i samma plan. Överföringar av byggrättigheter förutsätter att planen inrymmer både de områden från vilka överföringar görs och de områden till vilka överföringar görs.

Avgränsningen för en stranddetaljplan följer vanligen gränserna för markägande. Om lägenheten är så stor att den inte behöver planläggas i sin helhet, bör trots allt ett så stort planområde avgränsas att där anvisas både områden som skall bebyggas och obebyggda områden. Vid översiktlig gene-




ralplanläggning av strategisk karaktär utgör gränserna för markägande inte nödvändigtvis en central faktor som påverkar planeringen.



LAMPIS

Ormajärvi generalplan

Generalplaneområde

-  Ungefärlig placering av generalplaneområdet
-  Detaljplanerat område av ett kommuncentrum
-  Område för vilket en stranddetaljplan har utarbetats

KARTTAAGO OY

Lampis, delgeneralplan för Ormajärvi. Planeringsområdet har avgränsats enligt den kulturhistoriska miljön av riksintresse och enligt landskapet.

4.4 Mål och markanvändningens övergripande struktur

Fastställande och konkretisering av målen

Strändernas roll vid kommunal utveckling s. 16.

Markanvändnings- och bygglagen som utgångspunkt s. 18.

Övriga mål och lagstiftning s. 27.

Krav på innehållet i planer s. 74.

Regionala och lokala särdrag s. 78.

Opartisk behandling av markägarna och säkerställande av skäliga byggmöjligheter s. 98.

När planläggningen inleds har kommunen eller den markägare som låter utarbeta en stranddetaljplan en uppfattning om syftet med planläggningen, vilken utgår från t.ex. kommunstrategin eller egna byggönskemål. Uppfattningen skrivs in som preliminärt mål i programmet för deltagande och bedömning. Kommunens utvecklingsmål kan gälla t.ex. boende, näringar och rekreation. För markägarna är det viktigt att strandbyggrättigheterna anvisas och fördelas på ett opartiskt sätt mellan markägarna. I markanvändnings- och bygglagen betonas vikten av att vid planering av fritidsbebyggelse anpassa byggandet och den övriga markanvändningen till värdena i naturen och landskapet, tillräckligt med obebyggda ständer och vattenvård.

Planeringen av markanvändningen på stränder har vanligen inneburit att nya byggplatser anvisats på tidigare icke-planlagda stränder. Eftersom planläggningens nytta har mätts med antalet nya byggplatser, har det inte ansetts vara speciellt viktigt att planlägga tidigare bebyggda stränder. Situationen kan förändras när de fria stränderna minskar och användningstrycket på stränderna ökar. En allt viktigare målsättning för planeringen blir då att effektivisera olika funktioner och samordna dem med värdena i naturen, landskapet och den byggda miljön.

Förändringar i strandrelaterade mål och i trycket på byggande kan leda till att också stränder som redan planlagts måste planläggas på nytt. Ett exempel på en sådan förändring är önskan att utöka permanent boende på områden som använts för fritidsboende. Behov av förnyelse kan också föräntas av att planbestämmelserna och bygginskränkningarna är oklara och svåra att tolka i nya situationer.

De preliminära målen preciseras när planläggningen framskrider och konkretiseras till sist som markanvändningsreserveringar. Processen är högst olikartad beroende på om det är fråga om en stranddetaljplan eller en generalplan, ett strategiskt program för ett vidsträckt område eller en generalplan som styr byggandet på ett visst strandområde. I en omfattande strandgeneralplan är det skäl att först fundera på de strukturella principerna, såsom bosättningsstrukturen och sammanhängande obebyggda områden. I en snäv stranddetaljplan kan man efter definition av specialvillkoren och grundläggande utredningar direkt övergå till bedömning av antalet byggplatser och detaljerad planering av deras placering.

Utredningarna intar en central position när det gäller att precisera och konkretisera målen. När planläggningen framskrider kan man på basis av utredningar som preciseras stegvis fastställa både specialvillkoren för planläggningen (t.ex. skyddsbehov) och utvecklingsmöjligheterna (t.ex. områden som lämpar sig för permanent boende). Vid sidan av de verbala beskrivningarna kan dessa inriktas regionalt och anvisas på en karta.

Utredningar och konsekvensbedömning i planläggningsprocessen s. 58.

Mål för strandplaneringen

Allmänna mål kan gälla

- centrala principer för byggande, användning för rekreation, skydd och annan användning
- beaktande av riksomfattande, regionala och andra program för området
- val av områden som skall bebyggas och obebyggda områden
- fastställande av det område som skall dimensioneras och de viktigaste dimensioneringsprinciperna
- opartiskt anvisande och opartisk fördelning av strandbyggrättigheter mellan markägarna

Mål i anslutning till boende kan gälla

- placering av permanent bebyggelse (som t.ex. stöder sig på den befintliga bebyggelsen och vägnätet)
- placering, form och byggnadssed för fritidsbebyggelsen (t.ex. i förhållande till landskapet och naturvärdena)
- möjligheter att ordna service (behov och tillgång i olika områden)
- ordnande av vattentjänster (bl.a. behov av centraliserade vattentjänster, möjligheter till och krav på fastighetsvisa system i olika områden)
- anläggande och istandsättning av vägnät

Mål i anslutning till näringar kan gälla

- säkerställande av verksamhetsbetingelserna för jord- och skogsbruk (bl.a. samordning med skyddsmål, utveckling av gårdsturism, direktförsäljning)
- tillvaratagande av naturen och kulturmiljön för turism
- utveckling av turisttjänster (bl.a. gästhamnar, associerade tjänster)
- säkerställande och utveckling av möjligheter till yrkesfiske (hamnar, fiskeområden, fiskuppfödning, förädlingsanläggningar)

Mål i anslutning till användning för rekreation kan gälla

- allemansanvändning av jord- och skogsbruksområden
- genomförande av rekreationsområden enligt landskapsplanerna
- nyttjande av skyddsområden som stödområden för friluftsliv
- beaktande av närliggande tätorters rekreationsbehov
- genomförande av lokala rekreationsområden (badstränder, anläpningsplatser och platser för att göra upp eld osv.)
- leder och replipunkter för båtliv och paddling
- möjligheter till fritidsfiske

Skyddsmål kan gälla

- vattenvård
- anpassning av byggandet till landskapet och naturmiljön
- vård av kulturlandskapet och värnande om byggnadsarvet
- skydd av fasta fornlämningar
- anvisande av naturskyddsområden
- värnande om naturens mångfald på jord- och skogsbruksområden

Öppen information och växelverkan s. 63.

Det deltagande i ett tidigt skede som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen innebär en möjlighet att också delta i uppställandet av målen för planen. Detta är speciellt viktigt när strandgeneralplaner utarbetas. Måldiskussioner kan föras vid fullmäktigeseminarier, möten för allmänheten och i verkstäder för intressenterna. I samband med stranddetaljplaner behövs det en allmän måldiskussion i sådana fall då planen också berör andra än markägarna på planområdet.

Markanvändningsalternativ och markanvändningens övergripande struktur

Strändernas roll vid kommunal utveckling s. 14.

Placering i region- och samhällstrukturen s. 78.

Utredningar som gäller utvecklingen av området och dess övergripande struktur s. 140.

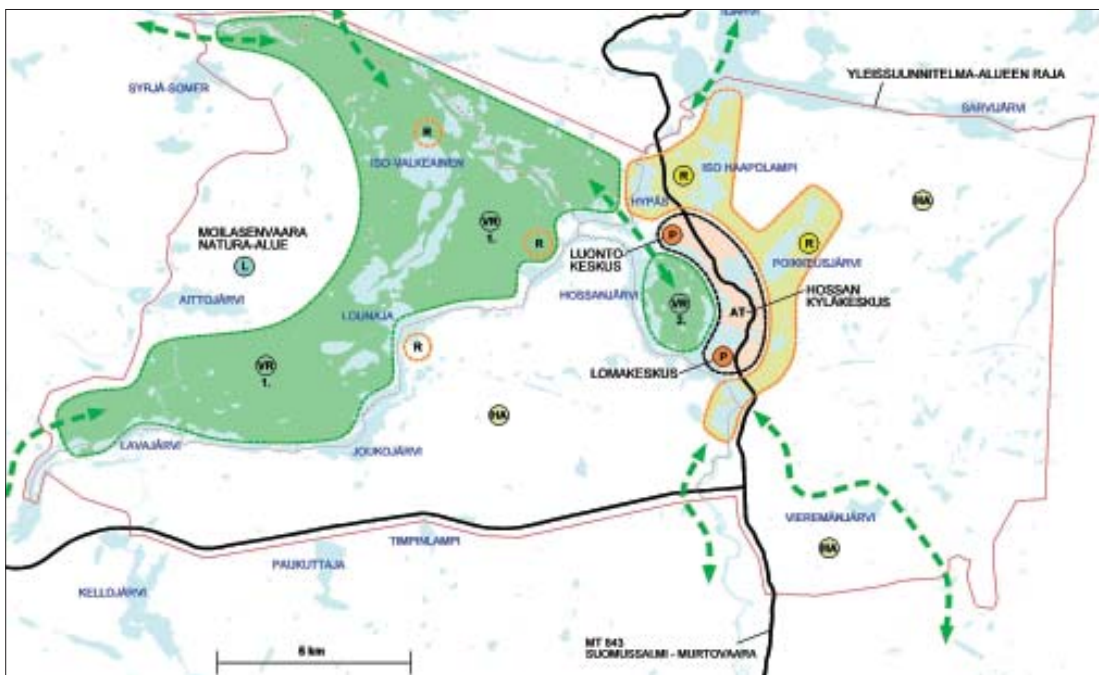
En generalplan är ett användbart instrument för medveten utveckling av kommunen. Med hjälp av strukturella granskningar kan man redan i det inledande skedet av planläggningen bedöma verkningarna av markanvändningsalternativen på t.ex. samhällsekonomin och miljöns dragningskraft. En uppfattning av helheten underlättar och påskyndar den fortsatta planeringen. I detta hänseende behöver praxisen för planläggning av stränderna utvecklas ytterligare.

Under det inledande skedet av generalplanläggningen eller vid utarbetandet av en särskild, strategisk generalplan kan alternativa strukturmodeller utformas, t.ex. för omfattningen av permanent bebyggelse och placeringen av byggplatser. Man kan ta ställning till t.ex. hur sammanhängande naturområden skall bevaras eller hur turism och rekreation skall utvecklas. Det lönar sig att åtminstone i början rikta den detaljerade planeringen dit där det finns ett tryck på byggande.

Med tanke på den kommunala serviceproduktionen och ordnandet av vattentjänster är det av betydelse hur mycket ny bebyggelse det uppkommer på området, hur den nya bebyggelsen placeras och när detta genomförs. Det är samhällsekonomiskt fördelaktigt att försöka styra den nya bebyggelsen i närheten av den befintliga bebyggelsen, intill byarna och vägnätet.

Markanvändningens övergripande struktur kan beskrivas genom åskådliggörande av

- områden som lämpar sig för byggande på olika sätt med hänsyn till det tekniska perspektivet, naturförhållandena och landskapet
- samhällsstrukturellt förmånliga områden som lämpar sig för fritidsboende, permanent boende, turism och liknande
- områden som skall kvarstå obebyggda, t.ex. värdefulla naturområden, rekreationsområden och sådana jord- och skogsbruksområden från vilka byggrätten överförs någon annanstans
- områden som skall bevaras för jord- och skogsbruket och där det inte planeras något byggande
- förbindelsebehov, såsom huvudvägsnät, friluftsledsförbindelser och ekologiska korridorer
- dimensioneringszoner och dimensioneringsprinciper



SUOMUSSALMI KOMMUN. MARKANVÄNDNINGSPLAN OCH DELGENERALPLAN FÖR HOSSA
Funktionell helhetsstrategi

Av kartan framgår de markanvändningsprinciper som har en central betydelse för helhetsstrukturen i Hossa

- AT** Byområdet i Hossa. Byområdet kommer att ha den tätaste bebyggelsen i Hossa
- P** Befintliga servicecentraler på byområdet. Byområdet byggs upp med dessa som utgångspunkter.
- R** Område som stödjer byområdet och som i huvudsak är avsett för fritidsboende
- HA** Område med glesbygdskarakteristik. I generalplanen anvisas eventuell byggnadsrätt för strandområden vilka i huvudsak är avsedda för fritidsboende
- R** Eventuella koncentrationer av fritidshus och/eller ödemarksstugor på områden som förvaltas av Forststyrelsen
- VR** Friluftsområdena i Hossa. På ett dylikt område reserveras möjlighet till anläggningar som tjänar friluftslivet, t.ex. vandringsleder, vindskydd, kåtor, eldstäder, lägerplatser och ödemarksstugor
- L** Värdefullt naturobjekt inom området
- ← →** Sammankoppling av vandringslederna med leder utanför Hossaområdet
- De viktigaste paddlingsruterna inom Hossaområdet

Suomussalmi, markanvändningsplan och delgeneralplan för Hossa. Utdrag ur den funktionella helhetsstrategin. Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.

I slutskedet av generalplanläggning som styr byggandet eller vid utarbetandet av stranddetaljplaner kan bl.a. följande undersökas som alternativ: fritidsbebyggelse med egen strand och gemensam strand, tätt eller glest placerat byggande eller lösningar som baserar sig på olika system för vattentjänster.

4.5 Dimensioneringsprinciper

I samband med strandplanering avses med dimensionering definition av strandbyggandets omfattning och placering. För att bygglov skall beviljas direkt med stöd av en generalplan förutsätts att generalplanen utarbetas så att antalet byggplatser beräknas per lägenhet eller markägoenhet och att antalet byggplatser anges entydigt på en plankarta.

Kommunens utvecklingsmål, opartisk behandling av olika markägare (stamfastigheter) och tillräckliga sammanhängande fria stränder står som utgångspunkt för dimensioneringen. Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen skall strändernas fritidsbebyggelse dimensioneras så att möjligheterna tryggas för att strandområden som är av betydelse på grund av sitt naturvärde bevaras och att fritidsboendet upplevs som trivsamt.

Kommunen beslutar om dimensioneringsprinciperna genom att samordna sina behov och de krav som i lagstiftningen ställs på planläggningen. Det är viktigt att diskutera dimensioneringsprinciperna med intressenterna och markägarna. Det kan bli nödvändigt att se över dimensioneringsprinciperna medan planen utarbetas, och därför lönar det sig inte slå fast dem i ett alltför tidigt skede.

Inom planläggningspraxisen har det utvecklats olika metoder som baserar sig på fastigheternas läge och strandlinjen och med hjälp av vilka man kan utforma dimensioneringsprinciper. Metoderna presenteras i de följande kapitlen. Lämpliga dimensioneringsmetoder eller kombinationer av dem väljs från fall till fall enligt kommunens behov, fastighetsstrukturen och områdets egenskaper. De numeriska värdena väljs så att kommunens förutsättningar för utveckling, skäliga byggmöjligheter för markägarna och uppfyllandet av kraven på innehållet i planen säkerställs.

Dimensioneringen uppges vanligen som antalet byggplatser per kilometer strandlinje. Det är dock svårt att jämföra dimensioneringssiffrorna i olika planer. Områdena kan avvika betydligt från varande avseende naturförhållandena, landskapet och det befintliga byggandet. Om det redan finns rikligt med byggande på området, kan den totala dimensioneringen bli större än på obebyggda eller glest bebyggda områden. Det kan också hända att strandlinjens längd har uppmätts på olika sätt, och mätningssättet har inte nödvändigtvis uppgetts i planbeskrivningen på ett sådant sätt att det över huvud taget skulle vara meningsfullt att jämföra siffrorna.

Planläggningsprocessen s. 57.

Krav på innehållet s. 74.

Mätning av strandlinjen s. 99 och 102.

Genomsnittlig dimensionering och antalet byggplatser vid de olika miljöcentralerna. Sammandrag av en utredning om strandgeneralplaner enligt markanvändnings- och bygglagen.¹⁵ Utredningen gäller planer som godkänts av kommunfullmäktige under tiden 1.7.2001–31.12.2002.

RMC	Genomsnittlig dimensionering /72 planer*	Nuvarande RA- +AO-byggplatser, antal	Alla RA- + AO-byggplatser, enligt godk. generalpl., antal	Nya RA- + A- byggpl., antal/71 planer*	Nya RA-byggpl., antal/67 planer**
NYL	-	-	-	-	-
SVF	4,18/3	1080	1558	478/3	472/3
TAV	6,65/4	1722	2203	481/4	461/4
BIR	5,92/4	4063	5911	1848/4	1600/4
SÖF	5,31/6	4668	6929	2261/6	397/4
SSA	5,13/9	8762	11712	2950/10	1945/8
NSA	3,70/24	4652	7211	2559/22	2088/22
NKA	-	-	-	-	-
VFI	6,44/3	499	595	96/3	96/3
MFI	5,73/8	2743	4423	1680/8	1150/7
NÖB	13,13/3	1127	1418	291/3	291/3
KAJ	3,82/3	222	403	181/3	175/3
LAP	3,38/5	483	1413	930/6	739/6
Tot.	medelvärde 5,76	30021	43776	13755	9414

* Skillnaden i antalet planer beror på bristfälliga uppgifter.

** RA och AO-byggplatser har inte specificerats i alla planer.

Obs. Med genomsnittlig dimensionering (den andra kolumnen i tabellen) avses hur många byggplatser som har anvisats per kilometer strandlinje i de generalplaner som granskningen gäller. Med strandlinje avses den strandlinje som uppmätts enligt grundkartan. Siffrorna blir större om den modifierade strandlinjen medräknas.

Med dimensioneringssiffror avses genomsnittsvärdet för dimensioneringen enligt de generalplaner som under den aktuella tidsperioden godkänts inom respektive miljöcentrals område. Siffrorna uttrycker därmed inte nödvändigtvis byggtätheten i området (t.ex. SVF, NÖB).

¹⁵ 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).

Opartisk behandling av markägarna och säkerställande av skäliga byggmöjligheter

Krav på innehållet i general- och detaljplaner s. 76.

Inlösnings- och ersättningssystemet s. 52.

Oskäliga olägenheter s. 77 och 78.

Opartisk behandling av markägarna (stamfastigheterna) och säkerställandet av skäliga byggmöjligheter i samband med planläggning baserar sig på Finlands grundlag (731/1999). Alla är lika inför lag (GrL 6 §) och vars och ens egendom är tryggad (GrL 15 §).

Enligt markanvändnings- och bygglagen får en general- eller detaljplan inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter. Vid planering av strandområden innebär detta att markägarnas rättsställning är skälig med hänsyn till förhållandena på området och med beaktande av de områden som i planen anvisats för byggande eller annan användning, möjligheterna att använda dem samt eventuella inlösnings- och ersättningsmöjligheter som föranleds av planen.

När planens skälighet bedöms bör planen granskas som helhet också med beaktande av de övriga kraven på innehållet. Att mindre byggrätt anvisas till t.ex. områden som är värdefulla till sitt landskap eller sina naturvärden innebär ännu inte att planen är oskälig för markägarna. Byggande kan förbjudas, om byggrätt enligt dimensioneringsprinciperna kan överföras till andra områden som samma markägare äger eller om det anges att byggrätten skall ersättas.

Opartisk behandling av markägarna förutsätter att alla markägare (stamfastigheter) ges lika möjlighet att bygga med hänsyn till naturförhållandena och miljön. Då granskas sinsemellan de markägare på området som har lika förhållanden i fråga om t.ex. strandlinjen, byggbarheten, naturvärdena, samhällsstrukturen eller den omgivande bebyggelsen. Samtidigt bör hänsyn tas till i vilken utsträckning de olika stamfastigheterna tidigare har nyttjat sin byggrätt.

Isyfte att säkerställa opartisk behandling av markägarna vid strandplanläggning har man utvecklat olika beräkningsprinciper för att klarlägga de olika markägarnas byggrätt. Beräkningsprinciperna baserar sig på områdets naturvärden och andra egenskaper, såsom byggbarhet.

På många strandområden är fastighetsindelningen rätt splittrad och det händer att samma markägare äger flera lägenheter. Markägarens olika fastigheter kan då granskas som en enhet (markägoenhet), där byggrätten beräknas på basis av den sammanlagda strandlinjen. Den nyttjade byggrätten för samtliga fastigheter adderas också. Återstående nya byggplatser kan också överföras från en fastighet till en annan för samma markägare.

*Utredningar:
Markägande och fastighetsbildning s. 162,
strändernas byggbarhet s. 156.*

Område som skall dimensioneras och strandlinjens längd

I en generalplan som styr byggandet definieras det område som gränsar till stranden och för vilket dimensioneringen beräknas. Områdets djup (från strandlinjen mot inlandet) kan variera beroende på situationen. Det är bra om det område som skall dimensioneras utsträcks så långt som byggandet har inflytande och behov i fråga om användningen av stranden. Det är bra om området är minst 200 m brett. Byggplatserna på området anges i detalj i planen. Ett område som skall kvarstå obebyggt anvisas som t.ex. jord- och skogsbruksområde, och bevarandet av området obebyggt säkerställs genom en bygginnskränkning enligt 43 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Exempel på bygginnskränkning s. 108.

I en stranddetaljplan beräknas dimensioneringen för hela planområdet. Byggplatserna anvisas i detalj, och i allmänhet är det förbjudet att bygga på jord- och skogsbruksområden. På jord- och skogsbruksområden längre bort från stranden kan byggande tillåtas för jord- och skogsbrukets behov.

Omfattningen av strandbyggandet beräknas enligt strandlinjens längd i enlighet med bestämda, från fall till fall överenskomna principer. I generalplaner presenteras ibland också på lägenheternas areal baserade principer för beräkning av glesbebyggelse på jord- och skogsbruksområden bakom strandområdet. Principerna dokumenteras vanligen inte i planbestämmelserna och har därmed inte några bindande rättsverkningar. Principerna kan trots allt användas som kriterier för opartisk behandling av markägarna i samband med avgöranden som gäller bygglov och behov av planering.

Det är svårt att mäta strandlinjens längd, eftersom strandlinjen egentligen inte har någon "naturlig" längd. Längden på samma strand varierar enligt vattenståndet och mättingsnoggrannheten. För att underlätta jämförelsen av strandgeneralplaner och stranddetaljplaner är det önskvärt att alltid använda samma mätmetod. Vid uppföljningen av strandgeneralplanen har man för avsikt att använda begreppet kartstrandlinje i stället för naturlig strandlinje. Kartstrandlinjens längd mäts med hjälp av lantmäteriverkets grundkarta.

Dimensioneringszoner

*Utredningar:
samskapsstruktur
s. 140,
naturvärden s. 147,
landskapet s. 152,
kulturmiljön s. 153,
vattenvård och vat-
tentjänster s. 159.*

Ett generalplaneområde med varierande naturförhållanden och andra förhållanden kan indelas i dimensioneringszoner på basis av förhållandena. För varje dimensioneringszon fastställs i enlighet med dess egenskaper ett lämpligt, teoretiskt övre antal strandbyggplatser per kilometer modifierad strandlinje (dimensionerad strandlinje) eller (öns) areal.

Dimensioneringszonerna kan basera sig på

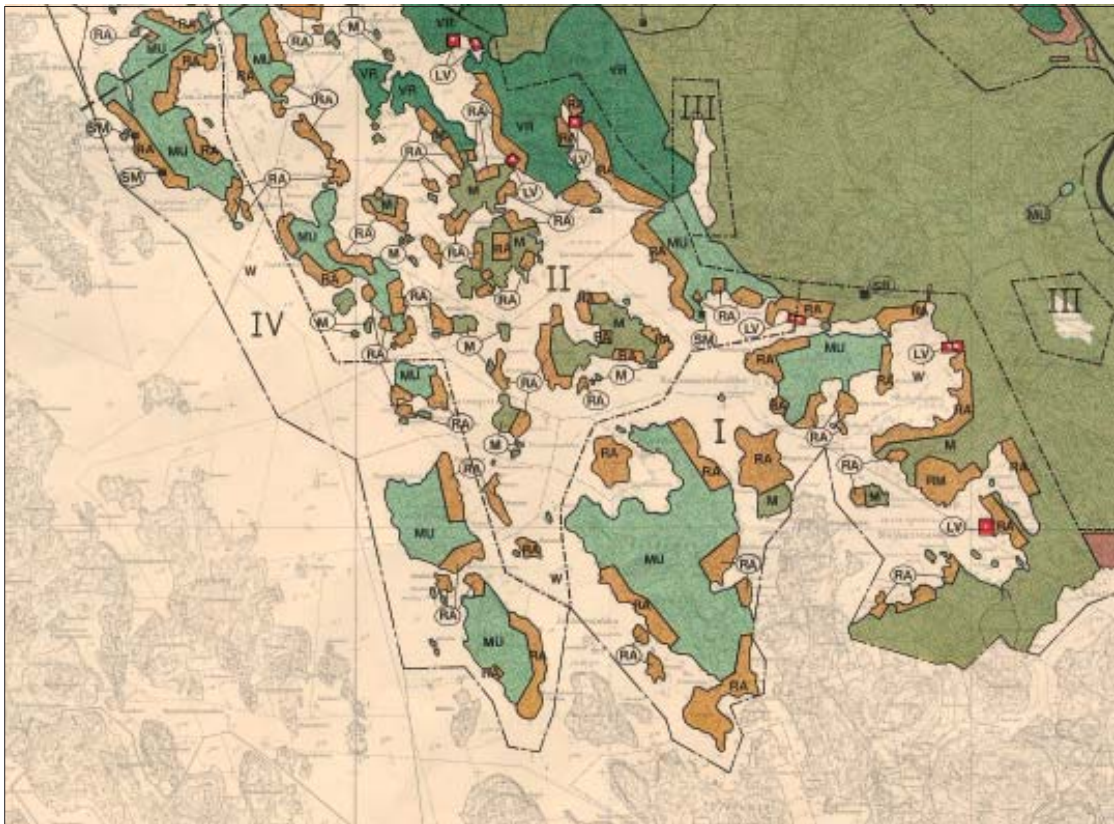
- naturvärden och naturens känslighet (skyddsbehov)
- landskapets känslighet (öppenhet, skogsklätt landskap, topografi)
- vattendragets egenskaper (djup, vattenföring, vattnets kvalitet)
- samskapsstrukturell placering (avstånd från byar, annan bebyggelse och vägnätet)
- egenskaper i den byggda miljön (skyddsbehov)
- principer för ordnande av vattentjänster

På området för en omfattande generalplan kan det finnas flera dimensioneringszoner. Ett snävt generalplane- eller stranddetaljplaneområde kan bilda bara en zon. Det väsentliga inom zontänkandet är att t.ex. områden med känsliga naturförhållanden anvisas mindre byggande än områden som tål slitage bättre. Till exempel samskapsstrukturellt sett fördelaktiga områden kan däremot anvisas mera byggande än andra områden. Den slutliga indelningen i dimensioneringszoner och antalet byggplatser på varje zon fås genom att olika faktorer kombineras.

Rättsfall som gäller användning av dimensioneringszoner i strandgeneralplanläggning

Zonindelning av dimensioneringen av stränder för stranddelområden med olika förhållanden hade betraktats som lagenlig i en omfattande strandgeneralplan för kommunen Luopiois. I strandgeneralplanen ingick flera olika zonområden. När ett delområde på basis av dimensioneringen hade anvisats en sådan mängd byggande att naturvärdena och kravet på sammanhängande fri strand inte hade kunnat beaktas, upphävdes hela planen då dimensioneringsgrunderna utgjorde en del av lösningen enligt hela planen. (HFD 19.4.2004, L. 812)

När det i generalplanen för Pyhäselkä i Libelits hade använts samma dimensioneringsgrund för såväl insjöstränder som skärgårdsområden med annorlunda landskaps- och naturvärden ledde planen för skärgårdens vidkommande till ett överdrivet antal byggplatser och alltför lite fri strandlinje. Avsaknaden av zonindelning i en generalplan kan således resultera i en plan som strider mot kraven på innehållet enligt lagen. Även om beslutet har meddelats med stöd av byggnadslagen är den fortfarande en lämplig tolkningsanvisning med stöd av att strandbestämmelserna är likartade. (HFD 4.10.2000)



När fritidsbebyggelse dimensioneras följs följande anvisningar

- I/mv** 4 fb/strandkm eller 1 fb/3 ha markområde / vattenområde, varvid den mindre siffran anger den maximala byggrätten på fastigheten. Minst 60 % av strandlinjen skall förbli fri. Med hjälp av en strandplan kan man från fall till fall, av särskilda skäl överföra byggrätt
- I** 4 fb/strandkm eller 1 fb/3 ha markområde, varvid den mindre siffran anger den maximala byggrätten på fastigheten. Minst 60 % av strandlinjen skall förbli fri. Med hjälp av en strandplan kan man från fall till fall, av särskilda skäl överföra byggrätt eller i ringa mån förstora den grundläggande dimensioneringen.
- II** 5 fb/strandkm eller 1 fb/2 ha markområde, varvid den mindre siffran anger den maximala byggrätten på fastigheten. Minst 50 % av strandlinjen skall förbli fri. Med hjälp av en strandplan kan man från fall till fall, av särskilda skäl överföra byggrätt eller i ringa mån förstora den grundläggande dimensioneringen.
- III** 4 fb/strandkm eller 1 fb/3 ha markområde eller 1fb/3 ha vattenområde, varvid den mindre siffran anger den maximala byggrätten på fastigheten. Minst 60 % av strandlinjen skall förbli fri.
- IV** 4 fb/strandkm eller 1 fb/4 ha markområde, varvid den mindre siffran anger den maximala byggrätten på fastigheten. Minst 70 % av strandlinjen skall förbli fri.
- V** Kvarstår huvudsakligen obebyggt

Exempel på användning av dimensioneringszoner. Nystad, ett utdrag ur generalplan.

Metoden modifierad strandlinje

Strandlinjens längd
s. 99.

Det totala antalet strandbyggplatser på varje markägoenhet beräknas på basis av den sammanlagda längden modifierad strandlinje för markägarens lägenheter. Den modifierade strandlinjen beräknas enligt kartstrandlinjens längd samt strandlinjens form (flikighet) och andra egenskaper. Metoden syftar till att trygga en rättvis fördelning av byggrätten för olika markägare. Istället för modifierad strandlinje brukar man också tala om dimensionerad strandlinje.

Olika metoder har använts för att beräkna den modifierade strandlinjen. En av de mest använda modifieringsmetoderna är den s.k. Södra Savolax-modellen (se illustration på vidstående sida), som utvecklats vid Södra Savolax regionplansförbund. Huvudprincipen för modellen är att på stranden av smala vattendrag kan placeras mindre byggande än på stranden av breda vattendrag, eftersom närliggande fritidsbostäder stör varandra.

Strändernas byggbarhet
s. 156.

Kommunen kan med fog inom sitt område också använda andra modifieringssätt som lämpar sig för förhållandena. Utöver flikighet kan hänsyn tas till t.ex. strandens lämplighet för byggande. Strand som är helt olämplig för byggande, t.ex. översvänningsområden eller vidsträckta våtmarker, inräknas vanligen inte.

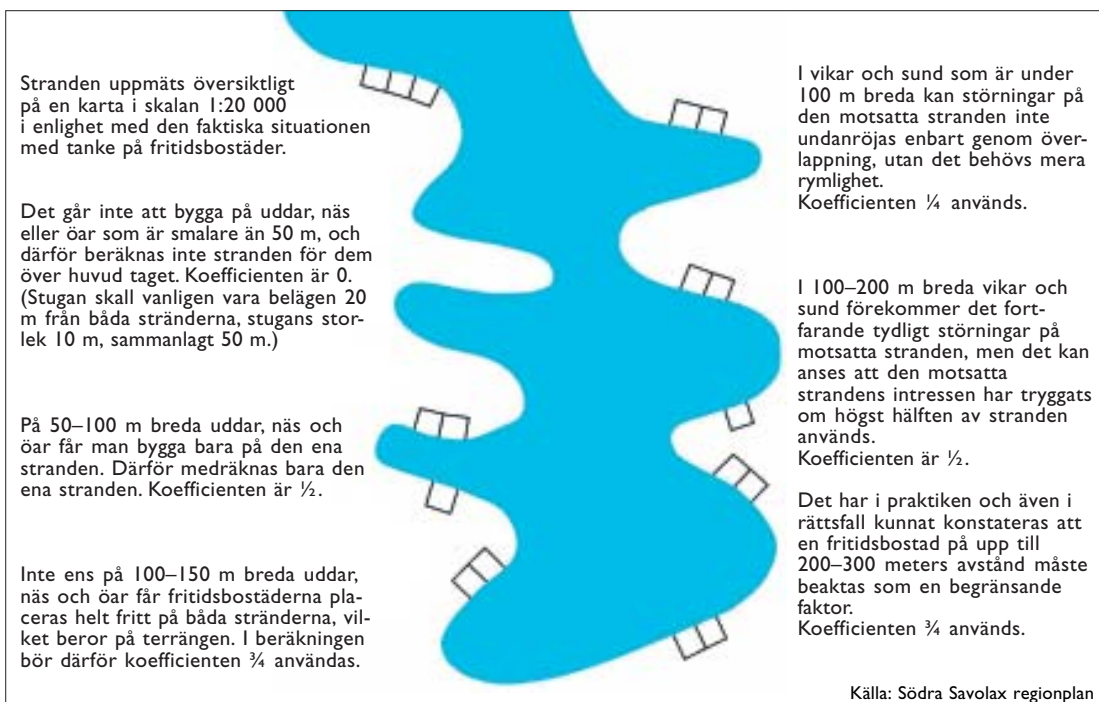
Dimensionering av små öar och vattendrag

För små öar, t.ex. under 10 ha, kan man särskilt definiera en arealbaserad dimensioneringsnorm, som kan variera inom olika zoner. På små sjö- och tjärnområden kan antalet fritidsbostäder i förhållande till vattenarealen användas som dimensioneringsenhet, t.ex. en byggplats per varje 3-4 vattenhektar. Öar eller tjärnar under en hektar räknas vanligen inte in i dimensioneringen.

På älvmråden beaktas vanligen bara 50 % av strandlinjen. Det här beror trots allt på älvens bredd och byggmöjligheterna på den motsatta stranden. På älvar bredare än 100 m kan man använda sådana principer för modifiering av strandlinjen som iaktas på sjöområden. På källvattendragsområden bör dimensioneringen på grund av de känsliga vattendragen vara mindre än normalt, t.ex. 3-4 byggplatser per km modifierad strandlinje.

Byggande på grundvattensområden och strandområden invid små vattendrag
s. 128.

Att små öar och vattendrag dimensioneras mindre än andra stränder baserar sig på deras känslighet i fråga om såväl belastning från avloppsvatten som annan användning. Utsläppsmängder som underskrider kraven enligt förordning 542/2003 är av betydelse när vattendraget är speciellt känsligt. En liten ö begränsar valet av behandlingssystem. Det går vanligen inte heller att använda en sluten tank, eftersom det inte finns transportförbindelser. Naturförhållandena kring ett litet vattendrag eller på en ö och trivseln i fråga om fritidsboende kan också äventyras om det anvisas alltför många byggplatser till området.



Södra Savolax landskapsförbunds modell för beräkning av modifierad strandlinje

Rättsfall som gäller dimensionering av smala delar av vattendrag, tjärn och öar

Enligt dimensioneringsgrunderna för strandgeneralplanen i Luopiois hade mycket små tjärn mindre än en viss storlek och små öar inte tagits med i beräkningen av byggrätten. Förvaltningsdomstolen ingrep inte i den här grunden, men däremot ansåg den att strandlinjen hade modifierats på ett sätt som ledde till en anmärkningsvärt lindrig modifiering, som inte tog hänsyn till de många snäva delarna av vattendraget i området. Modifieringen ansågs vara tillåten och det konstaterades att den underlättade lika behandling av markägare till olika typer av strandområden. (HFD 19.4.2004, L. 812)

Enligt dimensioneringsgrunderna i en strandgeneralplan för Kristinestad baserade sig byggrätten på öar under 4 ha på arealen, och byggrätt gällde inte på öar under 1 ha. En av markägarens (skifteslagets) öar hade inte beaktats i dimensioneringen trots att ön var större än 1 ha enligt mätning utifrån en ny ortokarta. När öns trädbevuxna del inte var tillräckligt stor med tanke på lämpligheten för byggande uppkom det inte byggrätt på ön. (HFD 26.1.2004, L. 123)

Utredningar:
markägande och
fastighetsbildning
s. 162.

Stamfastighetsprincipen

I en generalplan med rättsverkningar som styr byggandet bör fastställandet av byggande och byggrätt basera sig på en detaljerad utredning per fastighet och markägare. För att säkerställa opartisk behandling av markägarna bör hänsyn tas till den nyttjade byggrätten, dvs. antalet byggplatser som redan före planläggningen avstyckats från fastigheten. Kalkylmetoden benämns stamfastighetsprincipen (tidigare även stomlägenhetsprincipen).

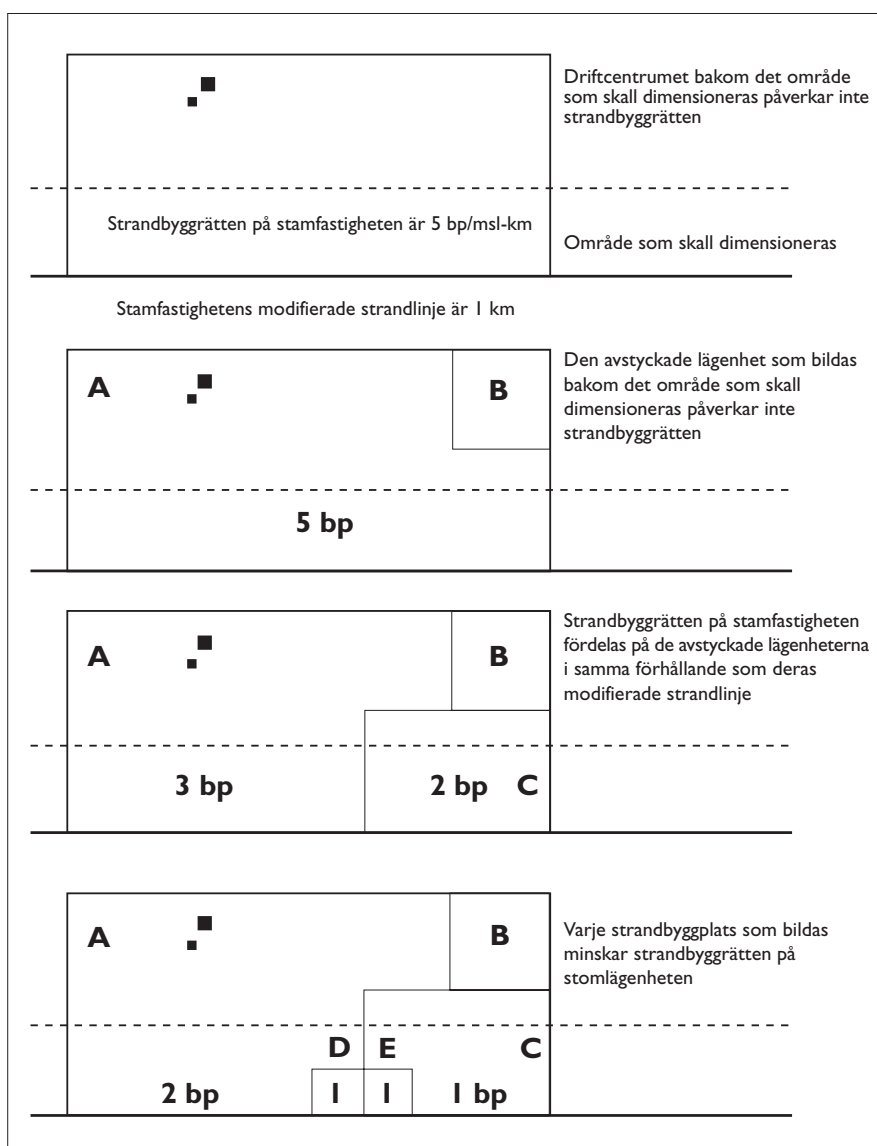
Enligt stamfastighetsprincipen anges byggrätten för fastigheter vid en bestämd tvärsnittstidpunkt, för stamfastigheterna (tidigare stomlägenheter). Som utgångspunkt väljs vanligen en sådan tidpunkt då fritidsbyggandet har börjat öka på planeringsområdet. Allmänt använda tidpunkter är den 1 juli 1959 (då byggnadslagen trädde i kraft) och den 15 oktober 1969 (då strandplanebestämmelserna trädde i kraft).

Byggplatser som bildats på stamfastighetens strandområde efter tvärsnittstidpunkten räknas som nyttjade byggrättigheter. Byggrättens volym påverkas inte av byggplatser utanför det område som skall dimensioneras (t.ex. mer än 200 m från strandlinjen).

Ett enkelt exempel på tillämpningen av stamfastighetsprincipen bifogas. Situationen försvåras om någon av fastigheterna före utarbetandet av planen har använt mera byggrätt än den skulle ha enligt stamfastighetsprincipen. Utöver att det inte längre anvisas några nya byggplatser på den aktuella fastigheten bör det prövas från fall till fall i vilken mån den byggrätt som överskridits på en lägenhet minskar byggrätten för de övriga fastigheter som bildats från samma stamfastighet.

Dimensionering av fastighet

- fastighet C är belägen inom en zon där dimensioneringen är fem byggnadsplatser per kilometer av den modifierade strandlinjen
- längden på den modifierade strandlinjen för fastighetens stamfastighet (1.7.1959) har varit en kilometer, vilket berättigar till fem byggnadsplatser
- av stamfastigheten har bildats fem fastigheter: A, B, C, D och E
- den avstyckade fastigheten B, som bildats bakom det område som skall dimensioneras, påverkar inte strandbyggrätten
- C-fastighetens andel av den modifierade strandlinjen har ursprungligen varit 400 meter, vilket innebär att dess andel av strandbyggrätten är 2 byggnadsplatser
- ur C-fastigheten har senare avstyckats en byggnadsplats (E)
- för C-fastigheten återstår en byggnadsplats



Beräkning av byggplatser enligt stamfastighetsprincipen.

4.6 Områdesreserveringar och styrning av byggandet

Exempel på planbeteckningar och planbestämmelser

Planens centrala innehåll och syfte

I general- och detaljplaner anvisas områden för bestämda användningsändamål samt utfärdas bestämmelser om användning och byggande beträffande olika områden. I planerna anvisas områden för byggande samt å andra sidan områden där byggandet begränsas. Generalplanen som helhet får inte orsaka markägarna oskäliga olägenheter.

Områden som skall bebyggas är t.ex. områden för fritidsbostäder, områden för permanent boende och områden för turistservice. Till största delen obebyggda områden är skydds- och rekreationsområden samt sådana jord- och skogsbruksområden från vilka byggandet har förflyttats någon annanstans. På dessa områden kan dock tillåtas byggande i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet. I strandgeneralplaner anvisas också ofta sådana jord- och skogsbruksområden där man kan bygga på ett glesbebyggelseliknande sätt.

Generalplanens rättsverknings s. 46.

Generalplan som grund för beviljande av bygglov s. 48 och 164.

Detaljplan och stranddetaljplan s. 51.

Generalplanerna kan ha olika rättsverknings. Bestämmelserna i generalplaner måste därför ges en sådan ordalydelse att planens syfte och rättsverknings framgår på ett entydigt sätt. Detta är speciellt viktigt i generalplaner som styr byggandet och som har direkta rättsverknings för markägarna och byggarna. I markanvändnings- och bygglagen anges inte för hurdant byggande bygglov kan beviljas på basis av planen. Detta måste därför anges i generalplanen. En generalplan används i typiska fall när man vill styra sedvanlig fritidsbebyggelse eller landsbygdsliknande bebyggelse. Också mindre turist- och semesterbyprojekt kan genomföras med stöd av en generalplan. Generalplanen är inte ett tillräckligt instrument om byggandet har betydande verknings eller kräver detaljerad planering på grund av t.ex. vägnät, vattentjänster, anpassning till miljön, fastighetsarrangemang eller andra behov.

Exempel på generalplanebestämmelse: Generalplanen som grund för beviljande av bygglov

Med stöd av denna generalplan kan bygglov beviljas på RA-, RA-I- och AO-områden i generalplanen (MBL 72 § 1 mom.)

Om det är fråga om en generalplan som saknar rättsverknings skall detta anges på plankartan.

Områden som skall bebyggas och bevaras fria, byggnadsplatsernas läge

Valet av områden som skall bebyggas och områden som skall bevaras fria är en av de viktigaste uppgifterna inom strandplaneringen. Utöver regionala och lokala särdrag påverkas valet av de mål som uppställts för planen samt av markägandet och fastighetsstrukturen.

Byggandet bör passa in i strandlandskapet och den övriga miljön. Därför får vanligen de områden som har det betydelsefullaste och känsligaste landskapet stå obebyggda eller de bebyggs så lite som möjligt eller byggandet styrs på annat sätt noggrannare än vanligt. Beaktande av naturvärden innebär att naturförhållandena klarläggs, konsekvenserna av eventuellt byggande bedöms och byggandet begränsas enligt behov. Det bästa sättet att bevara naturförhållandena är att låta värdefulla områden kvarstå obebyggda eller bebygga dem bara i liten utsträckning.

Ur perspektivet för byggande är det viktigt att byggandet placeras på områden som i fråga om läge, terräng och jordmån lämpar sig bäst för byggande. Ur både perspektivet ekologiska faktorer och perspektivet ekonomiska faktorer lönar det sig att gynna områden som redan är bebyggda. På så sätt kan t.ex. det befintliga vägnätet utnyttjas och onödig splittring av sammanhängande obebyggda områden undvikas.

Områden som reserverats för byggande anges med en noggrannhet som motsvarar planen. Av den översiktliga generalplanen följer att gränserna för byggområdena är ungefärliga. I en stranddetaljplan anvisas kvartersområden och byggplatser noggrannare än i en generalplan. De enskilda byggnadernas exakta läge prövas i samband med bygglovet.

Regionala och lokala särdrag s. 78.

Mål och markanvändningens övergripande struktur s. 92.

Utredningar: samhällsstruktur s. 140, naturvärden s. 147, landskapet s. 152, strändernas byggbarhet s. 156, vattentjänster s. 159, markägande och fastighetsbildning s. 162.

Exempel på generalplanekarta s. 109.

Exempel på detaljplanekarta s. 110.

Placering av byggnader på byggplatsen s. 116.

Exempel på generalplanebeteckningar:

Anvisande av antalet byggplatser

- ny byggplats
- befintlig byggplats

RA/4 Område för fritidsbostäder. Siffran efter beteckningen anger hur många byggplatser som får placeras på området.

Antalet byggplatser på olika områden (t.ex. RA) anvisas på ett bindande sätt när avsikten är att generalplanen skall användas som grund för beviljande av bygglov. Antalet byggplatser anges vanligen bara på strandområden. Behovet av styrning av byggande utanför strandområden prövas från fall till fall.

Sammanhängande obebyggda områden är viktiga med tanke på mångfalden i landskapet, rekreation i det fria och naturens mångfald. Helt eller till största delen obebyggda bör lämnas t.ex. habitatet för hotade och ovan-

Utredningar:
rekreations- och fri-
luftsbehov s. 144,
mängden fria områ-
den s. 146.

Generalplanens
rättsverkningar
s. 46.

liga arter, landskapsmässigt viktiga strandområden, stränder som allmänt används för rekreation och som är viktiga med tanke på allemansrätten, stränderna invid små tjärnar, små obebyggda öar och inloppen till bra fiskplatser.

Mängden fri strand beror på den dimensioneringsnorm som används och längden på den planerade strandlinjen för byggplatserna. Genom att gruppera byggplatserna kan så sammanhängande områden som möjligt lämnas obebyggda.

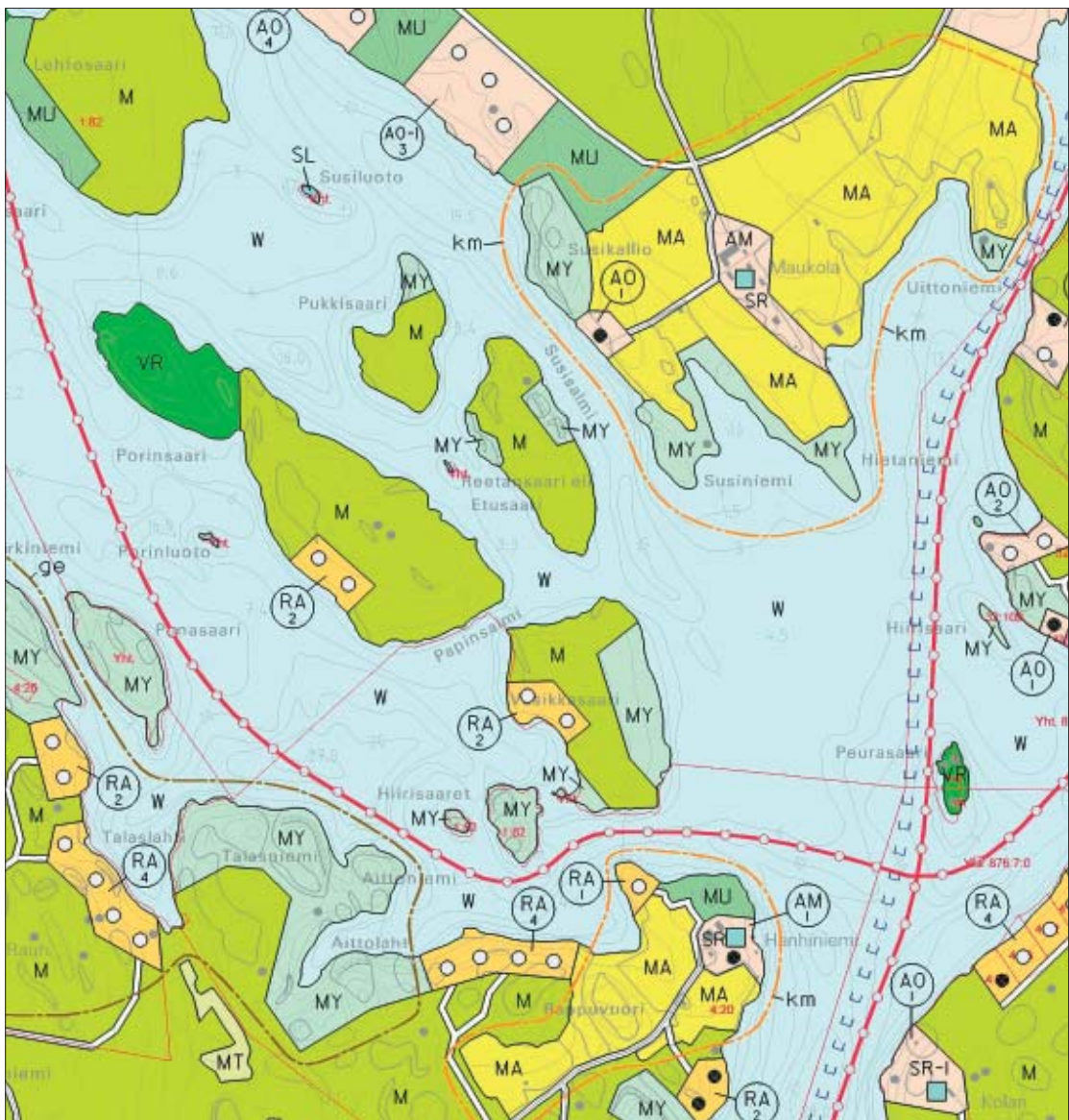
I generalplaner som styr byggandet överförs byggrättigheter från obebyggda områden till byggområden. För obebyggda områden kan då utfärdas en ovillkorlig bygginnskränkning (MBL 43 § 2 mom.).

Exempel på generalplanebestämmelse:

Användning av bygginnskränkning för att bevara stranden obebyggd

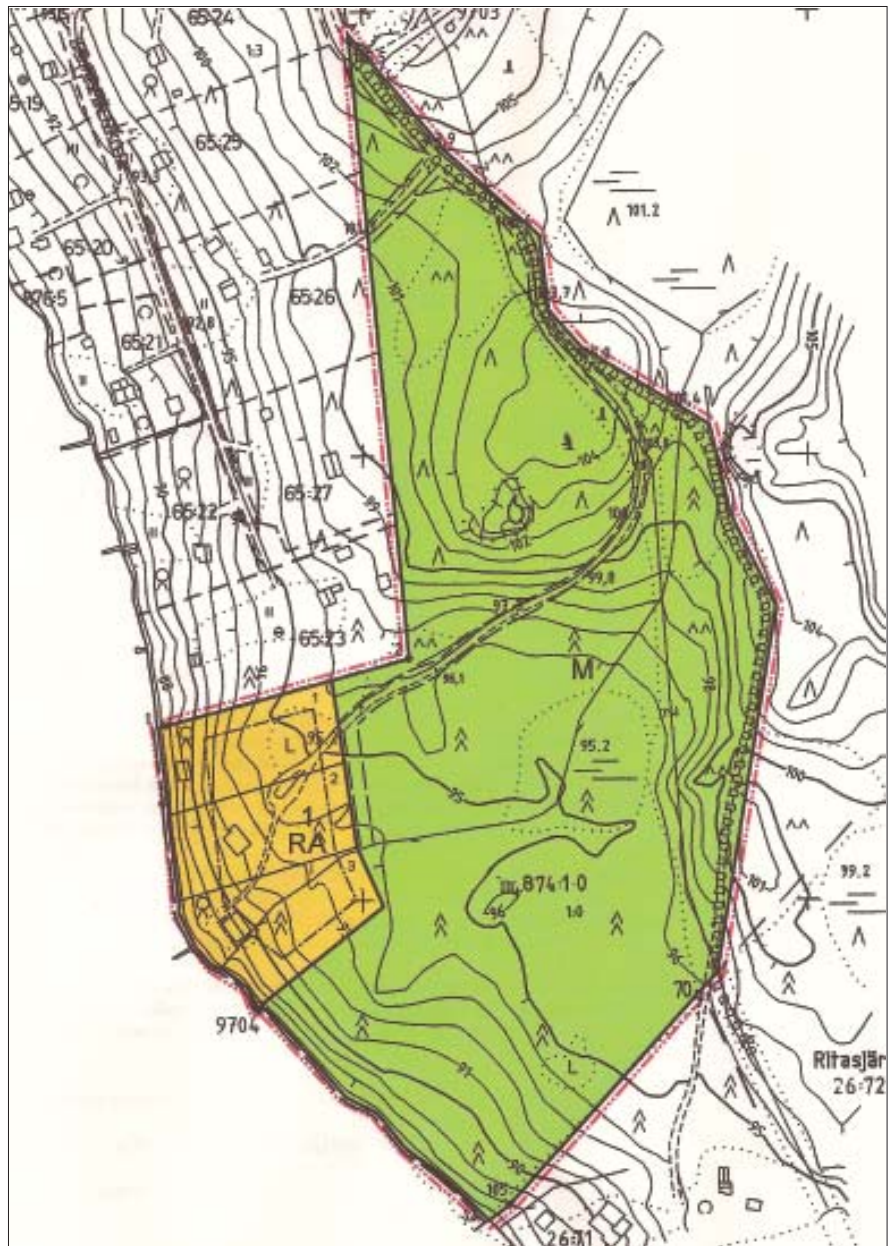
MY Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden. På området tillåts byggande endast för jord- och skogsbrukets behov. På området får inte byggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (MBL 43 § 2 mom.). Byggrätt på området har överförs till markägarens AO- och RA-områden.

På ett stranddetaljplaneområde kan de stränder som avses förbli fria från byggande anvisas som rekreatiomsområden eller jord- och skogsbruksområden. På områdena kan anvisas byggande som stöder det huvudsakliga användningsändamålet.



- | | |
|--|--|
| ○ Ny byggplats | M Jord- och skogsbruksdominerat område |
| ● Befintlig byggplats | MT Jordbruksområde |
| AO Område för fristående småhus | MA Landskapsmässigt värdefullt åkerområde |
| AM Område för lantbrukslägenheters driftscentrum | MU Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov att styra friluftslivet |
| VR Friluftslivs- och strövområde | MY Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden |
| RA Område för fritidsbostäder | ■sr Byggand som skall skyddas |
| SL Naturskyddsområde | |

Exempel på generalplan som styr byggandet. De generalplanebestämmelser som markeringarna avser presenteras inte här. Utdrag ur strandgeneralplanen för Hanka-
vesi–Kalajanjärvi i Rautalammi. Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.



Ett exempel på stranddetaljplan. De detaljplanebestämmelser som ansluter sig till markeringarna anges inte. Hyvinge, den samfälliga skogen i Hautala-Laitilänmaa, Sykäri.

Markeringar	—	Riktgivande gräns för byggnadsplats
RA Kvartersområde för fritidsbostäder	□	Byggnadsyta
M Jord- och skogsbruksområde	⊗⊗⊗⊗	Riktgivande friluftsled
—	---	Riktgivande delområde för fordonstrafik
—	—	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns

Permanent boende

På många håll på stränderna och i närheten av dem finns permanent bebyggelse, tätorter, byar, bosättningskluster och gårdsbruksenheters driftcentra. När användningsändamålet har förändrats har det börjat uppkomma permanent bebyggelse också på traditionella områden för fritidsbebyggelse.

Genom att anvisa permanent bebyggelse i planen kan man stödja byarnas, skärgårdens och den avlägsna landsbygdens livskraft och nyibruktagning av det befintliga byggnadsbeståndet. Genom planering kan man bidra till att permanent bebyggelse på ett för kommunen ändamålsenligt sätt lokaliseras till byar, annan bebyggelse eller vägnätet eller till någon annan lämplig plats och undvika skadliga miljökonsekvenser.

Planeringen av permanent bebyggelse försvåras av osäkerhet i fråga om både efterfrågan och utbud. Det kan hända att den som flyttar ut till landet vill flytta till sin egen fritidsbostad eller en ärvd tomt, och fritidsbostadens eller tomtens läge är inte nödvändigtvis det bästa tänkbara med hänsyn till planeringen av helheten. Alla som flyttar har dock inte sådana bindningar.

Ju mera permanent bebyggelse man vill anvisa till stränderna, desto mera måste man i planeringen fästa avseende vid bl.a. samhällsstrukturen och boendebehoven. Permanent bebyggelse kan anvisas i generalplaner och i viss mån också i stranddetaljplaner. Täta områden för permanent bebyggelse bör dock planeras med hjälp av detaljplaner.

Placering i region- och samhällsstrukturen s. 78.

Lokal bosättningsstruktur s. 81.

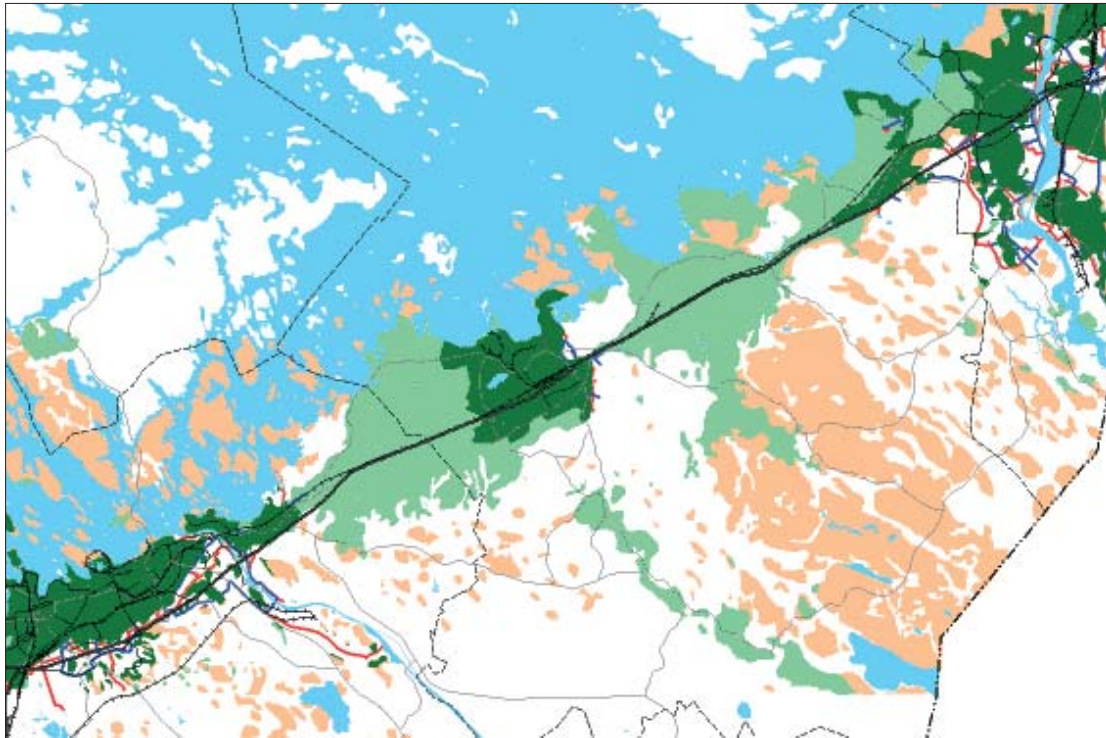
Utredningar: befolkningsutveckling och samhällsstruktur s. 140, service- och förbindelsebehov s. 142, vattentjänster s. 159.

Detaljplan och stranddetaljplan s. 51.

Faktorer som påverkar lokaliseringen av permanent boende

- mängden befintlig permanent bebyggelse på området och dess lokalisering
- områdets bebyggelsehistoriska särdrag
- tidigare användning av byggplatsen som boplats
- tjänsternas lokalisering och möjligheterna att ordna rörliga tjänster
- områdets ställning i samhällsstrukturen
- tillräcklig vägförbindelse med tanke på brand- och räddningsväsendet
- vägnätets skick och kvalitet, i fråga om öar: fastlandsförbindelse
- möjligheterna att ordna vattentjänster och avfallshantering
- de eventuella befintliga byggnadernas lämplighet för permanent boende (storlek, skick, avstånd från vattenbrynet, höjdsposition osv.)
- begränsningar med anledning av landskapets och naturförhållandenas känslighet
- mikroklimatologiska faktorer (kalla och blåsiga platser undviks)

Anvisandet av permanent bebyggelse i generalplaner bör basera sig på en samhällsstrukturell granskning. Granskningen bör omfatta ett tillräckligt vidsträckt område (eventuellt utanför planområdet) för att t.ex. befolkningsutvecklingen, bosättningsstrukturen, samhällstekniken, tillgången till tjänster, rekreationsbehoven och trafikförbindelserna skall kunna granskas som



GRANSKNING AV FÖRMÅNLIGHETSZON/EKONOMI

- förmånlighetszon I
(området är försett med kommunal teknik och möjliggör lätt eller normal byggverksamhet)
- område som kan byggas upp lätt eller normalt
- område som kan byggas upp lätt eller normalt
- system med huvudavlopp och huvudvattenledning

Granskning av förmånlighetszon för att bedöma hur ekonomisk samhällsstrukturen är. I den beskrivning av samhällsstrukturen som ansluter sig till ett program för tillväxtcentra i Södra Karelen granskas samhällsstrukturen i fråga om såväl ekonomiska aspekter som faktorer som gäller trivsel och tillgänglighet (trivselbedömning på sidan 145). Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.

helheter. Vid granskningen kan en granskning av fördelaktiga zoner vara till hjälp.

Planen kan omfatta områden som inte bör anvisas nytt permanent boende, men där det kan tillåtas att befintliga fritidsbostäder ombyggs till permanenta bostäder. Planen kan också omfatta områden där det inte tillåts att användningsändamålet ändras.

Exempel på områden som inte lämpar sig för permanent boende

- Obebodda öar utan väg- eller landsvägsfärjförbindelse eller trafik med förbindelsefartyg
- Områden där det inte finns tillräckligt med drickbart vatten
- Låglänta områden där det finns risk för översvämning, ras eller jordskred
- Tätbebyggda gamla fritidsbebyggelseområden där det inte går att iståndsätta vägnätet eller ordna vattentjänster på ett sådant sätt som behövs för permanent bebyggelse
- Landskapsmässigt synnerligen känsliga områden där endast mindre byggnader kan placeras
- Områden som är synnerligen känsliga till sina naturvärden och där ständig närvaro av människor är till förfång
- Områden där det på grund av terrängen, den mjuka jordmånen eller av någon annan orsak är svårt att röra sig på vintern eller vid menföre eller där det inte går att anlägga vägar som lämpar sig för t.ex. slambilar
- Perifera områden som ligger vid sidan om den övriga bebyggelsen

I planen kan permanent bebyggelse direkt anvisas som område för fristående småhus (AO). Enligt prövning kan även anvisas sådana byggplatser där fritidsbostäder eller fristående småhus (RA/AO) får byggas eller sådana zoner där permanenta bostäder får uppföras i stället för fritidsbostäder (-.ao). För att RA/AO-beteckningen skall få användas förutsätts att byggplatsernas lämplighet för permanent bebyggelse har utretts när planen har utarbetats. I planen kan också ingå bestämmelser om på vilka villkor en byggplats för fritidsbostad kan användas som byggplats för permanent boende. Dessutom kan det utfärdas bestämmelser om byggplatsens storlek, byggrätt, byggsätt och ordnande av vattentjänster.

I planen kan kommunen också ta ställning till förändringar i användningsändamålet. Det naturligaste sättet är att utfärda bestämmelser om byggplatsens nödvändiga storlek, omfattningen av byggandet, skyldigheten att ordna vattentjänster, färdförbindelsernas skick osv. Det är svårare att styra lokaliseringen, eftersom det är svårt att förutse projekten.

På områden som lämpar sig för permanent bebyggelse kan gamla platser för fritidsbyggnader direkt anvisas som byggplatser för fristående småhus eller alternativt kan det tillåtas att fritidsbostäder ombyggs till permanenta bostäder utan ett beslut om undantag från generalplanen. För detta förutsätts att byggplatsernas lämplighet för permanent boende har utretts när planen utarbetats.

Exempel på planbestämmelser s. 114 och 119.

Exempel på planbeteckningar och bestämmelser

- AO Område för fristående småhus. Byggplatsen skall vara minst 5000 m². På byggplatsen får uppföras ett fristående småhus och en bastu samt nödvändiga arbetslokaler och lagerutrymmen. Byggnaderna får ha en våningsyta på sammanlagt högst 400 m²vy.
- RA/AO Område för fritidsbostäder och fristående småhus. Byggplatsen skall vara minst 5000 m². På byggplatsen får uppföras enfritidsbostad eller ett fristående småhus på högst 250 m²vy och en bastu på 30 m²vy. Dessutom får det byggas nödvändiga arbetslokaler och lagerutrymmen för 100 m²vy.
- .ao Zon som lämpar sig för permanent boende. En fritidsbostad som finns i zonen får ombyggas till permanent bostad eller i stället för en fritidsbostad får en permanent bostad uppföras på följande villkor:
- 1) byggplatsen är minst 5000 m²
 - 2) på byggplatsen finns tillgång till drickbart vatten
 - 3) avloppsvatten kan hanteras i enlighet med de krav som gäller i fråga om behandling av hushållsavloppsvatten
 - 4) till byggplatsen kan ordnas vägförbindelse enligt behoven för permanent boende.

Förutsättningar för undantag s. 166.

Principer som stöder tillståndsprövningen s. 53 och 55.

Om ett projekt för permanent boende riktas till en byggplats som inte anvisats för permanent boende i planen, avgörs frågan genom förfarande vid undantag i kommunen. Det lönar sig för kommunen att på förhand utforma allmänna principer för behandlingen av undantag. Principerna kan gälla t.ex. byggplatsens storlek, läge och vägförbindelser. Principerna främjar likabehandling av sökande.

Fritidsboende

Utredningar: samhällsstruktur s. 140, förbindelsebehov s. 142, strändernas byggbarhet s. 156, vattentjänster s. 159, naturvärden s. 147, landskapet s. 152, kulturmiljön s. 153, markägande s. 162.

Placering i region- och samhällstrukturen s. 78.

Syftet med lokaliseringen av sedvanliga platser och områden för fritidsbyggnader är att skapa en trivsamt miljö för fritidsboende så att olika markägare anvisas bygggrätt så opartiskt som möjligt utan att miljövärdena äventyras. Vid placeringen av byggplatser accentueras kraven på innehållet i de planer som styr fritidsbebyggelse på stränder (se s. 74). Samhällsstrukturen, tillgången till service och andra krav på innehållet i general- och detaljplaner behöver inte uppmärksammas i samma utsträckning som vid lokalisering av permanent bebyggelse, om området inte är utsatt för betydande tryck i fråga om ändringar av användningsändamålet.

Omständigheter som skall beaktas vid lokaliseringen av fritidsbebyggelse är bl.a. den befintliga bebyggelsen, vägnätet, områdenas lämplighet för byggande, möjligheterna att ordna vattentjänster och olika värden i miljön. Strävan är att styra byggandet bort från landskapsmässigt känsliga områden och områden med värdefulla naturförhållanden till respektive markägares andra områden. Bygggrätt på små, obebyggda öar försöker man vanligen

överföra till fastlandet eller större öar där det redan finns bebyggelse. När överföringar prövas gäller det att se till att det på fastlandet och bebodda öar kvarstår tillräckligt med fria strandområden för rekreation och för säkerställande av naturens mångfald.

I planen kan anvisas fritidsboende både med egen strand och med gemensam strand. Till exempel områden med hyrda sommarstugor i anslutning till gårdsturism lämpar sig som områden med gemensam strand. För fritidsbebyggelse kan också anvisas byggnadsplatser torra land. Det lönar sig att styra torrlandsbyggnadsplatser till platser där det finns andra attraktionsfaktorer än en egen strand: t.ex. ett vackert landsbygdslandskap eller en vacker bymiljö. Mellan torrlandsbyggnadsplatser och stranden bör det kvarstå ett ganska brett jord- och skogsbruks- eller rekreationsområde för att byggnadsplatser inte i efterhand i strid med planprinciperna skall bli byggnadsplatser med egen strand.

På gamla, populära områden för fritidsbebyggelse har det ofta uppkommit byliknande fritidsbebyggelse med gemensam strand vid sidan av byggnadsplatser med egen strand. Efterfrågan på sådan fritidsbebyggelse ökar sannolikt i framtiden, i synnerhet i närheten av tätorter och på andra attraktiva områden där det redan har byggts mycket och där det börjar råda brist på fria strandområden.

För anpassning av tätbebyggda fritidsbostadsområden till terrängen och landskapet behövs det noggrannare planering än en generalplan, dvs. en stranddetaljplan. Kombinerade golfplans- och fritidsbostadsområden är exempel på högklassiga områden där det behövs en stranddetaljplan bl.a. för planering av vattentjänsterna.

*Stranddetaljplan
s. 51.*

Exempel på planbeteckningar och bestämmelser

Olika slags fritidsbostadsområden

- RA** Område för fritidsbostäder med egen strand. På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad på högst 100 m²vy och en bastu på 25 m²vy. Dessutom får det uppföras andra ekonomibyggnader på 20 m²vy. På fritidsbostadens gårdsområde får utan hinder av byggrätten uppföras en täckt grill eller ett kokskjul med en grundyta på högst 10 m².
- RA-1** Område för fritidsbostäder med egen strand. Byggplatsen skall ha en yta på minst 3000 m². På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad på högst 150 m²vy, en gäststuga på 40 m²vy och en bastu på 30 m²vy. Dessutom får det byggas nödvändiga arbetslokaler och lagerutrymmen på 50 m²vy. Gäststugan skall placeras på samma gårdsområde som fritidsbostaden. På fritidsbostadens gårdsområde får utan hinder av byggrätten uppföras en täckt grill eller ett kokskjul med en grundyta på högst 10 m².
- RA-2** Område för fritidsbostäder med gemensam strand. På området får uppföras fritidsbostäder jämte bastur och andra ekonomibyggnader på sammanlagt högst 1200 m²vy. Det skall utarbetas en stranddetaljplan för området.

Många strandområden har redan en tät fritidsbebyggelse. Planläggningen av sådana områden avviker från planläggningen av obebyggda eller glest bebyggda områden. Även om man inte kan anvisa speciellt många nya byggplatser kan planläggningen ha andra mål.

Med hjälp av en plan kan det säkerställas att obebyggda områden förblir obebyggda, och i mån av möjlighet kan det anvisas nya byggplatser för dem som ännu inte har byggt på sitt område. En del av byggplatserna kan eventuellt anvisas som byggplatser för permanent boende. Genom att utvidga byggplatserna till terrängen inåt land eller genom att kombinera små byggplatser kan man skapa förutsättningar för tilläggsbyggande och moderna arrangemang för vatten och avlopp.

Omfattning av byggandet, byggplatsens storlek och placering av byggnader, byggsätt

*Utredningar:
landskapet s. 152,
kulturmiljön s. 153,
strändernas bygg-
barhet s. 156,
vattentjänster
s. 159.*

*Byggnadsplatsernas
läge s. 107.*

Den byggda miljön på strandområden och dess anpassning till landskapet är summan av många faktorer. Helheten påverkas av särdragen i områdets natur och landskapet, markanvändningen i omgivningen, byggplatsens storlek, omfattningen och grupperingen av byggandet samt byggavståndet från strandlinjen.

I en strandgeneralplan kan byggplatsernas läge på grund av den översiktliga generalplanen anges bara ungefärligt. Byggnadernas placering styrs högst med en formel i ord (t.ex. avstånd från strandlinjen). I en stranddetaljplan fastställs byggplatsernas läge noggrannare än i en generalplan. Även gränserna för byggnadsytorna fastställs, dock vanligen bara på ett sätt som anger riktlinjerna. Byggnadernas exakta placering prövas dock först i samband med bygglovet.

Vanligen anses små byggnader bakom trädbeståndet på stranden med sina naturenliga gårdsplaner passa bättre in i landskapet än stora byggnader. Professionellt planerade, vackert byggda och välskötta byggnader kan dock också berika landskapet och skapa en ny kulturmiljö.

Den totala byggrätten för byggplatser som anvisats för fritidsbebyggelse i strandgeneralplaner som godkänts under markanvändnings- och bygglagens tid varierar enligt miljöministeriets utredning från 80 till 240 m²vy. Den genomsnittliga byggrätten är 145 m²vy. Det finns regionala skillnader i byggrättens variation.

Den totala byggrätten på en bostadsbyggplats på ett strandområde beror dels på behoven, dels på områdets särdrag, såsom landskapet. I allmänhet vill man att stadigvarande bostäder skall vara större än traditionella fritidsbostäder. Att fritidsboendet blir åretruntboende innebär också att fritidsbostäderna blir allt större. Också behovet av lagerutrymmen, täckt bilparkering/garage och arbetslokaler ökar.

På strandområden gäller det att se till att byggandet passar in i strandlandskapet och den övriga miljön. På landskapsmässigt känsliga områden



Anpassning av byggnader till landskapet. En ljus byggnad syns långt i synnerhet i en öppen terräng. En mörk byggnad döljer sig bland trädbeståndet på stranden. Fritidsbostäder vid Lojo sjö.

kan det vara befogat att begränsa omfattningen av byggandet så att den är mindre än normalt. Anpassningen till landskapet kan också främjas genom att byggrätten fördelas på lämpligt sätt mellan olika byggnader och genom att stora byggnader placeras längre bort från strandlinjen än små byggnader.

Det finns också områden där byggnaderna traditionellt har byggts invid strandlinjen. Det kan då vara motiverat att följa samma byggnadssed vid planläggningen. Vid byggande invid strandlinjen bör risken för eventuella översvämningar beaktas. Hänsyn bör också tas till att inte ens mindre mängder avloppsvatten får ledas ut direkt i vattendraget (se bild s. 73).

Fritidsbyggnadernas storlek kan också begränsas på sådana områden där det på grund av det perifera läget, det känsliga landskapet eller av någon annan orsak är önskvärt att de inte används för permanent boende. Om området lämpar sig för permanent boende och om man vill göra det möjligt att på ett smidigt sätt ändra användningsändamålet från fritidsbostäder till permanenta bostäder, lönar det sig däremot att redan från början tillåta att tillräckligt rymliga byggnader uppförs.

Byggrättens omfattning beror också på byggtätheten och planeringens exakthet. Om byggandet är luftigt och byggplatserna stora, kan man i samband med bygglovets finna en lämplig lokalisering också för större byggnader. Tätt och effektivt byggande förutsätter i sin tur detaljerad planering på detaljplanenivå.

På gamla fritidsbostadsområden finns det rikligt med små tomter på ca 2000 m². På dessa byggplatser är också fritidsbyggnaderna vanligen rätt små och anspråkslöst utrustade. För modernt sommarstugeliv och permanent boende lönar det sig dock, bl.a. med anledning av fastighetsvisa vattentjänster, att reservera tillräckligt stora byggplatser, t.ex. 5000 m². För byggande utanför ett detaljplanerat område på en byggplats som är mindre än 2000 m² krävs det beslut om undantag från kravet på byggplatsens storlek (MBL 116 §).

Avståndet mellan byggnaderna och strandlinjen bör regleras av många orsaker. Avståndet inverkar på hur byggnaderna passar in i landskapet. Vid älvar och på låglänta områden bör byggnaderna på grund av risken för översvämning placeras tillräckligt långt från stranden där de befinner sig tillräckligt högt med hänsyn till de högsta översvämningshöjderna¹⁶. Om avloppsvatten behandlas i marken bör behandlingsplatsen och samtidigt också byggnaden vara tillräckligt långt från stranden. Vid placering av fritidsbyggnader är det i allmänhet skäl att bereda sig på att användningen av byggnaden senare kan ändras så att den bebos året runt eller till och med permanent.

I omfattningen av byggandet och vid styrningen av byggsättet är det nödvändigt att ta hänsyn till behoven av att använda tomten samt behoven

¹⁶ Ollila, Markku (toim.) Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa. Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista. Suomen ympäristökeskus.Ympäristöministeriö. Maa- ja metsätalousministeriö.Ympäristöopas 52. Helsinki, 1999 (Högvattenstånd och risken för jordskred vid byggande på strandområden).

Förfarandet vid undantag s. 165.

Risk för översvämning s. 157, vattentjänster s. 124, 126, 159.



Översvämningsrisken beaktas genom att det fastställs en tillräcklig bygghöjd för byggnaderna och ett tillräckligt avstånd från strandlinjen. Sannolikheten för omfattande översvämnningar ökar när regnmängden och vindstyrkan ökar till följd av klimatförändringen. Foto: Kari Rantakokko.

av att bygga ekonomibygnader, t.ex. lagerutrymmen och båthus. På en byggnadsplats som kontinuerligt används för boende kan det vara nödvändigt att bygga t.ex. garage eller täckta bilparkeringar, som kan vara stora byggnader och i fråga om vilka det därför kan vara nödvändigt att styra placeringen och byggsättet.

När det gäller traditionellt fritidsboende har berggrundens och markens orörda tillstånd beaktats och tryggats vid byggandet. När fritidsboendet blir allt intensivare kan också gårdsområdena bli bebyggda. Klippta gräsmattor,

Exempel på planbestämmelser Byggnande och användning av tomt

Fritidsbostaden skall placeras minst 40 m och bastun 20 m från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Gäststugan skall placeras på samma gårdsområde som fritidsbostaden.

Byggnadernas lägsta golvnivå skall befinna sig tillräckligt högt uppe i förhållande till de högsta översvämningshöjderna. Den rekommenderade lägsta bygghöjden är ...

Vid byggandet iakttas traditionell byggnadssed.

Trädbeståndet mellan byggnaderna och stranden skall bevaras och strandvegetationen skall skötas så naturenligt som möjligt.

stenläggningar, invallningar och planteringar ersätter då den ursprungliga naturen och terrängformationerna. För anpassning till landskapet kan det därför vara befogat att t.ex. i närheten av stranden anvisa tomtdelar som skall kvarstå i naturtillstånd eller behandlas som naturenliga områden. Det är speciellt viktigt att bevara berggrunden i skärgårdsområden, där det finns rikligt med rundhällar som slipats fram under istiden.

Lokal byggsätt s. 81.
Beaktande av kultur-
miljön s. 153.

När en plan utarbetas för landskapsmässigt, kulturhistoriskt eller ekologiskt särskilt värdefulla områden bör planerna innehålla bestämmelser om byggsättet. Till planen kan också fogas anvisningar om byggsättet, i vilka det tas ställning inte bara till byggnaderna utan också till vilken växtlighet som lämpar sig för området. Anvisningarna är inte bindande på samma sätt som planbestämmelserna. De kan därför innehålla mera detaljerade instruktioner och rekommendationer än planbestämmelserna.

Tjänster och näringsverksamhet

Tjänster

Utredningar:
samsällsstruktur
s. 140,
service- och förbin-
delsebehov s. 142.

I generalplanen beaktas befintliga offentliga och privata tjänster och möjligheterna att utveckla dem samt deras miljökonsekvenser. Tjänster i anslutning till byar och annan bebyggelse på landsbygden kan vara t.ex. kyrkor, skolor, hus för olika slags föreningar, post, gillestugor, byhus, bybutiker, kiosker, servicestationer och dansbanor. Tjänster som särskilt baserar sig på stränder kan vara t.ex. olika former av rekreations- och turistservice samt eventuella lokala sevärdheter jämte kaféer.

Service på landsbygden har minskat under de senaste decennierna och fortsätter att minska i synnerhet på områden som förlorar befolkning. Man kan försöka bevara tjänsterna genom att anvisa permanent bebyggelse till deras verksamhetsområden. Fritidsbebyggelsen har också betydelse för t.ex. bybutikernas lönsamhet. Invånarna i fritidsbostäderna kan också delta i kulturlivet på landsbygden och anlita de turist- och rekreationstjänster som står till buds.

I snäva stranddetaljplaner som gäller fritidsbebyggelse är det vanligen inte nödvändigt att anvisa några särskilda tjänster. I en semesterby- eller turismdominerad stranddetaljplan eller detaljplan kan det vara nödvändigt med reserveringar för gemensamma service- eller samlingslokaler, uthyrning av idrottsredskap, små butiker och restaurangtjänster.

Turism

Utredningar:
näringsverksamhet
s. 142,
rekreations- och
friluftsbekov s. 144.

I vårt land finns det goda naturliga förutsättningar för naturturism och användning av naturen för rekreation. Det är viktigt att förutsättningarna beaktas i planläggningen. Turismål kan stödja tätorternas och byarnas livskraft. Turismål uppkommer på ett naturligt sätt t.ex. i närheten av båt- och farleder samt byvägar i närheten av stranden.

Utveckling av naturbaserade turist- och rekreationstjänster förutsätter att

det i deras närhet kvarstår lämpliga strand- och skogsområden som under styrning kan användas för rekreation. Man kan stödja turistnäringar genom att i planen anvisa t.ex. friluftsleder, replipunkter jämte platser för att göra upp eld, toaletter och avfallspunkter samt badstränder, båthamnar och anlöpningsplatser för båtfarlederna.

Turismverksamhet i liten skala kan genomföras direkt på basis av en generalplan. Sådan verksamhet är bl.a. mindre omfattande turistservicebyggnad i anslutning till gårdsturism: ridstall jämte hobbyverksamheter, fisk- och uppfödningsområden eller områden för stuguthyrning i liten skala.

För effektiv turismverksamhet och effektivt byggande förutsätts detaljerad planering, en detaljplan (eller en stranddetaljplan). En generalplan med rättsverkningar och de områden för turisttjänster som reserverats i den kan trots allt ligga till grund för mera detaljerad planering och genomförande av projekt.

På tjänster och funktioner som stöder näringsverksamheten tillämpas vanligen inte samma dimensioneringsprinciper som på sedvanligt strandbyggande. Detta gäller också t.ex. områden för stuguthyrning i anslutning till gårdsturism, om sättet för genomförandet avviker från sedvanlig fritidsbebyggelse. Effektivt byggande för turism bör dock inte anvisas till områden som är särskilt värdefulla till sitt landskap eller sina naturförhållanden. Områdena kan visserligen ofta användas som stödområden för turismen och bevarandet av dem är ofta en förutsättning för att turismföretagandet skall lyckas.

Fiske och fiskodling s. 123.

Detaljplan och stranddetaljplan s. 51.

Jord- och skogsbruk

I målen för strandgeneralplaner nämns vanligen att möjligheterna att idka jord- och skogsbruk bör tryggas. Det här betyder i praktiken att man undviker att anvisa goda områden som används inom jord- och skogsbruket för andra ändamål, och föreskrifter som påverkar idkandet av jord- och skogsbruk meddelas inte utan särskilda grunder. Man försöker sammanjämka jord- och skogsbrukets behov med skyddsmålen så, att möjligheten att använda områdena för jord- och skogsbruk inte hindras i onödan. Stranddetaljplaner innehåller vanligen inte några mål som hänförs till jord- och skogsbruket, trots att obebyggda områden inåt land och en del av stränderna vanligen anvisas som jord- och skogsbruksområden.

I generalplaner anvisas som jord- och skogsbruksområden vanligen både områden inåt land och obebyggda strandområden som skall bevaras fria. Förutom för jord- och skogsbruket har dessa områden betydelse med tanke på såväl värnandet om naturens mångfald och naturvärden som rekreation på basis av allemansrätten, t.ex. vandring, bärplockning och svamplockning. För områden som är värdefulla till sina naturförhållanden kan utfärdas skyddsbestämmelser som är nödvändiga med tanke på naturens mångfald. Skyddsbestämmelserna skall vara skäliga för markägarna.

Utredningar: näringsverksamhet s. 142, rekreations- och friluftsbekov s. 144, naturvärden s. 147, landskapet s. 152, kulturmiljön s. 153.

Skyddsbestämmelsernas skälighet s. 77.

Generalplaner styr inte idkandet av jord- och skogsbruk. Exempelvis

Exempel på generalplanbeteckningar och bestämmelser Olika slags jord- och skogsbruksområden

- M Jord- och skogsbruksdominerat område Området är avsett för jord- och skogsbruk och glesbygdsliknande byggande.
- MU Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet. Vid områdesanvändningen fästs avseende vid möjligheterna att ordna friluftsstigar och friluftsleder.
- MY Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden. Kalhuggningar är förbjudna på området och det trädbestånd som avgränsar stränderna får inte avlägsnas helt (MBL 41 § 2 mom.).
- MT Jordbruksområde. På området får inte placeras nya byggnader, vägar, friluftsleder eller andra konstruktioner som försvårar möjligheterna att idka jordbruk. Det rekommenderas att en 5 m bred skyddszon kvarstår på stranden av vattendraget.
- MA Landskapsmässigt värdefullt åkerområde. Med tanke på landskapsbilden är det viktigt att området bevaras öppet och i odlingsbruk. Nybyggande lokaliseras i mån av möjlighet intill gårdsbruksenheternas driftcentra, till randen av åkrar och skog eller till skogsdungar.

Genom bygginskränkning kan det säkerställas att stränder och andra jord- och skogsbruksområden som är värdefulla till sitt landskap eller sina naturförhållanden bevaras obebyggda. Genom åtgärdsbegränsning kan t.ex. värden av strandzonen påverkas.

På området tillåts endast byggande för jord- och skogsbrukets behov. På området får inte byggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (MBL 43 § 2 mom.). Byggrätt på området har överförs till markägarens AO- och RA-områden.

På området får inte avverkas träd eller genomföras andra åtgärder som förändrar landskapet utan ett tillstånd för miljöåtgärder som avses i 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

skogsbruket styrs med egna program för skogsbruket. I programmen förutsätts att skogslagen och skogsvårdsrekommendationerna "Hyvän metsähoidon suosituksia" av Skogsbrukets utvecklingscentral Tapio iaktas. I dessa ingår separata rekommendationer om t.ex. trädbeståndet på strandområden. Bygginskränkningar och åtgärdsbegränsningar kan ibland behövas i planen med anledning av särskilda landskaps- och naturvärden. Glesbygdsliknande bebyggelse tillåts bortsett från på strandområden och andra områden där byggrättigheterna har överförs till andra områden som markägarna äger.

Åkrar i anslutning till strandområden är ofta värdefulla kulturlandskapsområden. I planen kan det rekommenderas att de bevaras öppna. Att trygga jordbruket på dessa områden innebär samtidigt att skydda kulturmiljön. Byggandet styrs vanligen till utkanterna av åkerområden och till skogsdungar. Jordbrukets insatser för att bevara naturens mångfald och landskapet

*Landskapshelheter
s. 79.
Beaktande av landskapet s. 133.*

samt för att skydda vattnen med hjälp av dikes- och åkerrenar och skyddsremсор främjas genom systemet med miljöstöd.

På planeringsområdet kan det finnas verksamma gårdsbruksenheter eller gårdsbruksenhetscentra som för närvarande används för andra ändamål. Deras verksamhet tryggas självfallet i planen och där tillåts verksamhet och byggande som hänför sig till gårdsbruk, generationsväxlingar och binärningar. Om det beträffande gårdsturism handlar om att fritidsbostäder för uthyrning placeras på samma sätt som sedvanliga fritidsbostäder, skall dimensioneringen följa samma principer som all annan dimensionering av sedvanligt fritidsboende med egen strand på området.

På planområdet kan det också finnas gamla byggnader som hört till gårdsbruksenheterna och som används som fritidsbostäder. Till exempel med tanke på samhällsstrukturen, landskapet och utnyttjandet av befintliga konstruktioner kan det vara motiverat att de vid behov ändras så att de på nytt börjar användas för permanent boende.

Fiske och fiskodling

Fiske jämte binärningar kan stödjas genom generalplaner. Traditionella fångst- och lekplatser kan beaktas genom att närliggande strandområden i mån av möjlighet får kvarstå obebyggda. På områden kring fiskeriekonomiskt värdefulla bäckar och älvar bör sådana åtgärder undvikas som förändrar vattendragets naturliga tillstånd och vattenkvaliteten och som inverkar skadligt på fisk- och kräftbestånden i området. Information om fiskbeståndet och ordnandet av fiske fås t.ex. av oskiftade vattenområdets delägarlag.

Permanent boende kan anvisas på fiskerilägenheter och i deras närhet. I närheten av dem kan också anvisas annan verksamhet i anslutning till fiske, t.ex. fiskhamnar och fiskodlingsområden och områden för fiskförädling och försäljning. Fiskarbyar kan också vara viktiga turistområden. Områden för turisttjänster kan också vara förenade med fiskuppfödning avsedd för rekreationsfiske. Fiskuppfödningen kan styras genom bestämmelser som gäller miljön och i synnerhet vattenvården.

Småindustri

På strandgeneralplaneområden finns det ofta boenderelaterade snickarverkstäder, båtbyggerier och skeppsvarv, sågar eller kvarnar samt t.ex. fiskodlings- och fiskförädlingsföretag. Bevarandet och utvecklingen av dem kan främjas genom generalplanen på ett sätt som innebär att miljö- och vattenvårdsaspekter beaktas.

På grund av konsekvenserna för vattendraget bör man undvika att placera industriell verksamhet på strandområden. I generalplanen kan man dock bereda sig på utveckling och genomförande av näringsverksamhet i anslutning till boende, såsom småindustri som inte medför olägenheter för miljön. Sådan verksamhet kan vanligen inte styras direkt genom en generalplan utan det behövs antingen en detaljplan eller ett beslut om undantag.

*Utredningar:
näringsverksamhet
s. 142.*

Turism s. 120.

*Rekreationsfiske
s. 131.*

*Utredningar:
näringsverksamhet
s. 142.*

Vattentjänster och vattenvård

*Utredningar:
vattenvård och vattentjänster s. 159.*

Miljövård och vattentjänster s. 35.

Planering enligt vattenramdirektivet och lagen om vattentjänster s. 41.

Vattendrag och vattnets tillstånd s. 85.

Skydd av vatten är viktigt på strandområden. I planläggningen kan skyddet av yt- och grundvatten främjas genom lokalisering av byggandet till lämpliga platser och genom behövliga bestämmelser om t.ex. byggplatsens storlek och ordnandet av vattentjänster. Avverkning av strandskogar och vårdåtgärder, dikning, odling, kreatur på bete samt placering och skötsel av gårdsplanteringar påverkar också grundvattnets tillstånd.

Belastningen på vattendrag och grundvatten påverkas mycket under driften efter planerna. Viktiga angelägenheter är då bl.a. skötsel av systemen för behandling av avloppsvatten, gödsling av odlingar och planteringar och eventuell användning av slybekämpningsmedel. I samband med planläggningen kan man ge anvisningar och rekommendationer som gäller olika åtgärder och som främjar vattenvården.

Vid prövning av planbestämmelser som gäller vattentjänster bör hänsyn tas till vad som bestäms i miljöskyddslagen och i den förordning gällande behandling av avloppsvatten på glesbygdsområden (542/2003) som utfärdats med stöd av den. I förordningen uppställs minimikrav på behandlingen av avloppsvatten, vilka alla fastigheter skall uppfylla. Vid planläggningen behöver därför inte utfärdas några bestämmelser om vattentjänster, om det inte finns särskilda orsaker till det. Det är viktigt att de kommunala planläggarna och miljöförvaltningsmyndigheterna samarbetar.

Placering av byggområden

När en plan utarbetas kan möjligheterna att ordna vattentjänster utredas på många sätt. Vid planering på generalplanenivå räcker det vanligen med en granskning som baserar sig på terräng- och markkartor. Om terrängen är småskalig förutsätts det att granskningen kompletteras i terrängen. På basis av utredningarna kan man fastställa hur vattentjänsterna kan tillhandahållas under olika förhållanden och vad detta förutsätter i fråga om byggplatsernas storlek och placering.

I de nyaste bestämmelserna betonas vikten av att använda centraliserade system där det är förnuftigt med tanke på tillgången till service, av miljökäl och med tanke på resurshushållningen. På strandområden kan detta aktualiseras när befintlig bebyggelse kompletteras eller annars när nya tätområden bebyggs. Ett centraliserat system kan innebära anslutning till ett vattenverks vattenlednings- och avloppsnät eller byggande av ett litet gemensamt reningsverk (t.ex. markbehandlingssystem).

På strandområden som används för fritidsbebyggelse ordnas vattentjänsterna vanligen fastighetsvis. Det lönar sig att i mån av möjlighet lokalisera byggandet till områden där det är lätt att ordna fastighetsvisa vattentjänster: det finns bra hushållsvatten och marken lämpar sig för behandling av avloppsvatten.

Byggplatsens egenskaper

Strandområdets terrängformationer, jordmån och vegetation samt byggtätheten inverkar i avgörande grad på genomförandet av fastighetsvis vattenförsörjning, anläggandet av vattenledningar, avloppsregleringen och behandlingen av avloppsvatten. Ett centraliserat system kan i princip genomföras nästan var som helst, om än byggplatsens egenskaper påverkar omfattningen av terrängarbeten och kostnadernas storlek.

Grundvatten bildas i någon mån nästan överallt, men det finns inte alltid tillräckligt tjocka vattenledande skikt. På grovkorniga sand- och grusmarker går det vanligen att få tag på vatten med en vanlig ringbrunn. På åsområden kan vattnet dock befinna sig mycket djupt nere. I sammanpackade jordarter och i bergig terräng fås vatten vanligen med borrhunnar, men det kan dock inte alltid garanteras att vattnet går att använda som hushållsvatten. På klippiga havsstränder kan brunnsvattnet under vissa förhållanden bli salt. På små byggplatser på problemområden kan gemensam vattenförsörjning visa sig vara den bästa lösningen.

Lösningarna för fastighetsvis avloppsreglering och behandling av avloppsvatten är beroende av byggplatsens storlek, jordmånen, grundvattenståndet och granntomternas lösningar. Utgångspunkten är att avloppsvatten skall kunna behandlas på byggplatsen på det sätt som förutsätts i förordningen gällande behandling av avloppsvatten på glesbygdsområden (542/2003). Trots att det inte utan särskilda skäl är nödvändigt att rekommendera en viss metod i planen, kan man vid utarbetandet av planen bidra till att det finns så många metoder som möjligt att välja mellan.

För markbehandling av avloppsvatten behövs det en lämplig plats på byggplatsen. Det är lättare att hitta en plats på en stor byggnadsplats än på en liten byggnadsplats. Grannens möjligheter att använda grundvatten på sin byggnadsplats får inte förstöras genom ett system för avloppsvatten som placerats på fel ställe eller konstruerats felaktigt. I bergig terräng, på grund-

Faktorer som påverkar vattentjänsterna

- Vill man ha fritidsbostäder eller permanenta bostäder? Bebos fritidsbostäderna året runt? Åretruntboende ställer särskilda krav på vattenförsörjningen och systemet för avloppsvatten.
- Vill man uppföra fritidsbostäder med hög standard som eventuellt senare ändras till egnahemshus eller vill man uppföra anspråkslösa fritidsbostäder? I anspråkslösa fritidsbostäder blir vattenförbrukningen liten, i synnerhet om man inte anlägger vattenledningar eller bygger vattenklosetter. Systemet för avloppsvatten kan då också vara anspråkslöst.
- Lämpar sig marken för behandling av avloppsvatten eller måste avloppsvattnet transporteras någon annanstans för att renas? Slutna brunnar i anslutning till åretruntbostäder bör tömmas flera gånger om året.
- Är förhållandena så krävande att ett centraliserat system är lönsammare än fastighetsvisa system?

vattensområden eller på små byggnadsplatser är ett slutet system (sluten brunn eller tank) och transport av avloppsvatten från byggsplatsen eventuellt den enda metod som uppfyller kraven i förordningen.

Om man vill ha centraliserade vattentjänster på området bör tomternas placering och dessutom deras storlek och form stödja målsättningen. Det mest avgörande för kostnaderna för anläggandet av nätverk är vanligen byggnadsplatsernas bredd vid ledlinjerna i deras riktning. Ju smalare byggnadsplatserna är, desto förmånligare blir det att anlägga nätverk. Jordmånen och utgrävningsförhållandena samt den teknik som används påverkar emellertid också. Onödig skadegörelse av landskapet på byggnadsplatserna kan undvikas genom bra planering av ledlinjerna. I vissa fall är det förmånligt att låta vattenledningslinjerna och till och med tryckavloppen gå genom vattendrag.

Utrustningsstandard och vattenförbrukning

Vatten- och avloppssystemet påverkas inte bara av miljöförhållandena utan också av användarnas behov. Centrala faktorer är byggnadens utrustningsstandard och vattenförbrukningen. När en fastighet är beroende av buret vatten (dvs. vattenledning saknas), förblir vattenförbrukningen och mängden avloppsvatten liten. Det vanliga är trots allt att man vill förse moderna fritidsbostäder med vattenledning och avlopp, vilket innebär att både vattenförbrukningen och kraven på behandlingen av avloppsvatten ökar. Vattenklosetter ökar kraven ytterligare, också när det gäller byggnadens värmeisolering och energiförbrukning.

I nya och stora fritidsbostäder finns det vanligen mer vattenförbrukande anordningar än i små och gamla fritidsbostäder. Då är också vattenförbrukningen större. I synnerhet i förhållanden där marken eller terrängen är problematisk (t.ex. på klippiga stränder vid havskusten) blir det inte nödvändigtvis speciellt mycket billigare att anlägga och underhålla ett tillbörligt fastighetsvist system för vattentjänster än att ordna ett centraliserat system. Det lönar sig att beakta detta när egnahemshusområden och nya högklassigt utrustade fritidsbostadsområden planeras.

Regleringssystemen för vatten och avlopp på gamla byggsplatser motsvarar oftast inte de nuvarande och framtida bestämmelserna om avloppsreglering, i synnerhet inte om man vill höja byggnadernas utrustningsstandard. Problem kan förekomma såväl i fråga om byggnadernas avstånd från stranden som i fråga om placeringen av platser och metoder för behandling av avloppsvatten eller placeringen av komposter. Befintliga byggnader kan påverkas genom planer endast när man söker tillstånd för utbyggnad eller tilläggsbyggande. I sådana fall måste också vattentjänsterna och behandlingen av avloppsvatten ses över och ändras på tillbörligt sätt.

Permanent boende producerar mera avloppsvatten än fritidsboende. Också beräknad enligt vistelsetiden är mängden avloppsvatten från en permanent bostad vanligen större, eftersom alla funktioner som hör till

permanent boende inte nödvändigtvis utförs i fritidsbostäder. Behandling av humusskiktet på ytjorden samt riklig gödsling av gräsmattor och planteringar kan också öka flödet av näringsämnen till vattendragen.

Placering av byggnader på tomten

Målet är att nytt fritidsbyggande skall lokaliseras till platser som är ändamålsenliga med tanke på terrängformationerna, byggbarheten samt skyddet av naturen, vattnen och landskapet. Vid planering av markanvändningen och inom tillståndsförfarandet bör hänsyn tas till att utrustningsstandarden i fråga om fritidsboende höjs och att fritidsbostädernas våningsytor blir större, vilket ökar användningen av fritidsbostäderna, bearbetningen av terrängen och mängden avloppsvatten.

Placering av byggnader s. 116.

Platserna för byggnaderna bör väljas så att vattenförsörjningen och avloppsvattenarrangemangen kan skötas enligt bestämmelserna. Exempelvis brunnar och platser för absorption av avloppsvatten bör kunna placeras på platser som är lämpliga med tanke på deras funktion.

En sakkunnig kan bedöma möjligheterna för byggnadsplatsvis vattenförsörjning med hjälp av markkartor samt mark- och grundvattensprov. Det lönar sig att göra sådana undersökningar i synnerhet när stranddetaljplaner, men också när generalplaner utarbetas. Samtidigt fås nyttig information för bedömning av möjligheterna till byggnadsplatsvis behandling av avloppsvatten samt kostnaderna för centraliserade vattentjänster.

Byggnadernas placering i förhållande till strandlinjen har betydelse för byggnadsplatsvis behandling av avloppsvatten. Även om det går att pumpa avloppsvattnet uppåt från byggnaderna är ett sluttande avlopp vanligen en billigare och enklare lösning. På stränder sluttar terrängen ofta kraftigt mot vattendraget. Den naturliga platsen för markbehandling finns då mellan huvudbyggnaden och stranden. Det är då också ofta möjligt att till samma plats avleda tvättvatten från en bastu belägen närmare stranden. Platsen för markbehandling bör vara belägen minst 30 m från stranden. Terrängformationerna samt jordmånen och berggrunden påverkar naturligtvis valet av lösningar och avstånd.

Vattentjänster på områden för turism och andra områden

Den primära lösningen på områden för turism och småindustri är anslutning till vattenverkets nätverk, till både vattenledningen och avloppet. Om turism och småindustri i liten skala finns på ett område som permanent eller för en lång tid faller utanför vattenverkets verksamhetsområde, bör vattenförsörjningen och avloppsregleringen skötas på egen hand.

I fråga om vattnets kvalitet skall kraven i social- och hälsovårdsministeriets förordning (401/2001 små enheter; större 461/2000) alltid uppfyllas när vatten levereras för att användas av människor. I synnerhet när områdesreserveringar anvisas för turismfunktioner är det viktigt att i tid försäkra sig om att det går att få tillräckligt med vatten av bra kvalitet.

I fråga om behandlingen av avloppsvatten har de grundläggande kraven på all verksamhet angetts i miljöskyddslagen. Om ett miljötillstånd enligt miljöskyddslagen behövs för verksamheten, uppställs kraven på behandlingen av avloppsvatten i tillståndsbeslutet. Om verksamheten inte överskrider tröskeln för behov av tillstånd, dvs. om t.ex. den mängd avloppsvatten som uppkommer inom turismverksamheten inte motsvarar belastningen från 100 invånare, regleras behandlingskraven av förordningen gällande behandlingen av hushållsavloppsvatten på glesbygdsområden (542/2003) på samma sätt som i fråga om enskilda fastigheter.

Byggnad på grundvattensområden och strandområden invid små vattendrag

Grundvattensområden bör klarläggas och anges i planen. På grundvattensområden får inte vidtas åtgärder som kan ha sådana påföljder som avses i 1 kap. 7 § (förbud mot förorening av mark) eller 8 § (förbud mot förorening av grundvatten) i miljöskyddslagen eller i 1 kap. 18 § (förbud mot grundvattensändring) i vattenlagen. I planen kan också ingå bestämmelser som behövs för att skydda grundvattnet, t.ex. bestämmelser om behandling av avloppsvatten.

Dimensioneringen av små öar och vattendrag s. 103.

Smala och små vattendrag med liten vattenomsättning är speciellt känsliga för belastning från miljön. Sådana vattendrag är t.ex. små tjärn och källvattensområden. Om områdena inte kan kvarstå obebyggda, bör särskilt avseende fästas vid behandlingen av avloppsvatten och annan verksamhet som belastar vattendragen. Det kan också behövas särskilda föreskrifter om behandlingen av avloppsvatten.

Trafikarrangemang. Båtliv

Områdets huvudvägnät anges i generalplanen. Anslutningen av nya fritidsbostäder eller permanenta bostäder till vägnätet bör utforskas. I synnerhet i terräng med varierande ytformationer och i bergig terräng är det viktigt att anvisa riktgivande infartsvägar. Placering av permanent bebyggelse på områden som tidigare använts för fritidsbebyggelse kan också föranleda behov av att utveckla vägnätet. Infartsvägarna till de olika byggplatserna anges i stranddetaljplanen. På vissa områden kan det vara nödvändigt att anvisa leder för snöskoterkörning.

Utredningar: samhällsstruktur s. 140, service- och förbindelsebehov s. 142, näringsverksamhet s. 142, rekreations- och friluftsbeköv s. 144.

I MBL 135 § 1 mom. sägs att det skall finnas en användbar infartsväg till byggplatsen eller det skall vara möjligt att ordna en sådan. För permanent boende behövs det i genomsnitt bättre vägförbindelser än för fritidsboende. Det uppkommer mera fordonstrafik än i samband med fritidsbebyggelse, och man måste kunna komma fram till byggplatsen också med stora fordon, i synnerhet om avloppsvatten skall transporteras bort från byggplatsen. För byggplatser på öar bör det reserveras en båtplats jämte parkeringsområde på fastlandet.

I generalplanen bör reserveras tillräckligt med områden för sjötrafikens och båtlivets behov. Som områdesreserveringar för trafik på vattenvägar kan i generalplanen anvisas befintliga eller planerade hemma-, besöks-, fiske- och skyddshamnar samt de viktigaste flottningsplatserna. Ordnandet av hemma- och bytshamnar är en central planeringsuppgift i skärgårdsområden. För säkerställande av tillräckliga områdesreserveringar är det viktigt att samarbeta med miljömyndigheterna och t.ex. Forststyrelsen, sjöfartsdistriktet, rekreatiomsområdesföreningen och de kommunala turismmyndigheterna, eftersom t.ex. nätverken för båtliv är mera vidsträckta än ett sedvanligt generalplaneområde och angelägenheter som berör hela vattendrag och flera kommuner eller rentav rikspanet. Åtminstone i anslutning till livligt trafikerade hamnar bör det reserveras möjlighet att ordna mottagning av avloppsvatten och annat avfall.

Befintliga farleder kan antecknas i generalplanen. I generalplanen kan också införas planerade, riktgivande paddlings- och båttrutter, längs med vilka man kan planera bl.a. rekreatiomsområden och anlöpningsplatser. Tillfälliga anlöpningsplatser kan också finnas på jord- och skogsbruksområden.

Hemmahamnar anvisas för byar, områden för fritidsbostäder utan egen strand och fritidsbostäder på öar. I en stranddetaljplan kan t.ex. hemmahamnar anges som samnyttjoområden. Hemmahamnar för byggplatser på öar bör i mån av möjlighet anvisas på samma stomlägenhets område. I anslutning till hemmahamnar bör det reserveras tillräckliga områden för vinterförvaring av båtar.

Olika slags båthamnar¹⁷

Hemmahamn: huvudsaklig förvaring av båtar under båtsäsongen

Besökshamn: att uträtta ärenden, vila, övernatta och underhålla båten

- gästhamn: mångsidigt och högklassigt utrustad
- servicehamn: huvudsakligen livsmedel, bränsle och vattenpåfyllning
- gästbrygga: brygga för gästande båtar i anslutning till en byhamn eller annan liknande liten hamn
- utfärdhamn: huvudsakligen i rekreatiönsyfte, i naturligt tillstånd eller byggd

Säkerhetshamn: att söka skydd, första hjälp eller reparationshjälp

- skyddshamn: kan användas när det inte längre är tryggt att fortsätta färden (t.ex. lotshamn, sjöbevakningshamn, byhamn eller en byggd skyddshamn)
- nödhamn: endast i nödsituationer (t.ex. försvarsmaktens hamn, industrihamn).

¹⁷ Venesatamien luokitus. Merenkulkulaitos. Helsinki, 1998 (Klassificering av båthamnar).



Rekreation

*Utredningar:
rekreations- och fri-
luftsbehov s. 144.*

Rekreatjonsbehov bör beaktas när markanvändningen på stränder planeras. Invånarna i fritidsbostäder, de permanenta invånarna på området eller i dess närhet samt invånarna i närliggande tätorter har rekreatjonsbehov. Det gäller att särskilt beakta behoven hos fritidsbebyggelse utan egen strand, dvs. fritidsbebyggelse på torra land. Behovet av områden som lämpar sig för rekreation ökar när fritidsboendet blir en åretruntföreteelse och permanent boende. Till stranden kan dessutom riktas rekreatjonsbehov på regional nivå och landskapsnivå.

*Friluftsledsförrätt-
ning enligt lagen om
friluftsliv s. 38.*

Vid sidan av rekreatjonsområden kan man i planen anvisa behövliga friluftsleder, ibland också snöskoterspår och snöskoterrutter. Om man vill anlägga en friluftsled på basis av planen utan att hålla någon friluftsledsförrättning förutsätts det tillräckliga utredningar och konsekvensbedömning för planering av friluftsleden i samband med planläggningen.

Allemansrätten s. 38.

I stranddetaljplaner har rekreatjonsområden anvisats närmast för sambruk för byggplatserna på strandplaneområdet. Om ett rekreatjonsområde har anvisats för allmänt bruk i stranddetaljplanen eller detaljplanen genomförs området av kommunen. I både generalplaner och stranddetaljplaner har allmänna rekreatjonsbehov beaktats närmast genom att fria stränder har anvisats som jord- och skogsbruksområden som kan användas enligt principerna för allemansrätt. Användningen på basis av allemansrätten får dock inte störa jord- och skogsbruket och inte heller medföra andra olägenheter eller störningar.

Utöver rekreationsområdesreserveringarna i landskapsplanen bör man i general- eller stranddetaljplanen försöka anvisa även andra strandområden för rekreation, vilka redan tidigare använts för utflykter och rekreation, t.ex. som lokala badstränder, eller som när det gäller läge och miljö har förutsättningar att användas för rekreation. Sådana områden kan vara t.ex. forsar, raviner, utsiktsplatser och yttersta ändan av uddar samt bra badplatser. Områdena kan inventeras i samband med de grundläggande utredningarna för planen. Samtidigt gäller det också att klarlägga kommunernas och rekreationsområdesföreningarnas möjligheter att förverkliga områdena. Reserve- ringarna av rekreationsområden i landskapsplanen bör vanligen preciseras när generalplaner eller detaljplaner utarbetas.

Allmän användning i rekreationssyfte bör styras till områden där naturvärdena inte äventyras. På områden som anvisats som rekreationsområden bör det vid behov vara möjligt att anlägga tillräcklig serviceutrustning för behov som hänför sig till camping och båtliv (platser för att göra upp eld, avfallshantering, toaletter, bryggor, servicepunkter osv.). På områden som är känsliga för slitage bör människornas rörelse styras längs markerade rutter.

I många insjötrakter finns det ödemarksliknande områden där i synnerhet stränderna vid små sjöar har bevarats obebyggda. I allmänhet försöker man överföra den potentiella strandbyggrätten för dessa till större sjöar, om markägoförhållandena tillåter det. Obebyggda sjöhelheter erbjuder med sina ödemarkslandskap utmärkta möjligheter till rekreation: vandring, paddling, fiske och jakt. De har också värde och dragningskraft med tanke på turismen.

Möjligheterna att utveckla rekreations- och turistfiske kan beaktas genom att de områden som bäst lämpar sig för fiske reserveras för fiske och genom att områdena i övrigt kvarstår obebyggda. Potentiella områden för rekreationsfiske är bl.a. forsar och fiskerika sjöar. På planeringsområdet kan det också finnas småvattendrag som kan utvecklas som områden för rekreationsfiske och yngelproduktion. Exempelvis i närheten av bosättningscentra är fria stränders betydelse med tanke på rekreationsfiska ytterst viktig. De som ägnar sig åt fiske och som färdas med båt samt de invånare i fritidsbostäderna som fiskar behöver fria stränder för att fiska i närheten av dem och för att tidvis ta i land.

Det lönar sig att rikta åtgärder för utveckling av rekreation och naturturism till områden där efterfrågan på rekreations- och utvecklingstjänster är störst. Närliggande rekreationstjänster är viktiga för tätortsbefolkningen. Det lönar sig att utveckla tjänsterna så att kvaliteten svarar mot konsumenternas behov. I synnerhet naturturister uppskattar att natur- och miljövård beaktas i serviceutbudet.

Fiske och fiskodling s. 123.

Turism s. 120.

Fiskerättigheter s. 38.

Handlingsprogram för utveckling av rekreation i det fria och av naturturism s. 39.

Skydd

Naturvårdslagen s. 29, naturvård och beaktande i annan lagstiftning s. 31, program, rekommendationer och utredningar om naturvård s. 32, beaktande av kulturmiljön och landskapet s. 34.

Utredningar: planer, beslut och utredningar som gäller markanvändningen s. 138, skyddsprogram, beslut och inventeringar s. 139, naturvärden s. 147, landskapet s. 152, kulturmiljön s. 153.

Strandnatur s. 85.

Skyddsbestämmelsernas skälighet s. 77.

Stränderna omfattas av många mål beträffande skydd av natur- och kulturmiljön vilka bör beaktas när markanvändningen planeras.

Områden och objekt av riksintresse har ofta anvisats redan i landskapsplanerna. I landskapsplanerna kan också finnas andra landskapsmässigt viktiga skyddsområdesreserveringar och historiska miljöer. I general- och stranddetaljplaner anvisas förutom objekt av riksintresse och intresse på landskapsnivå också naturobjekt, kulturmiljöer och byggnader av lokalt intresse, vilka klarläggs senast i samband med planläggningen. Under planläggningen kan man också hitta värdefulla naturobjekt som inte inventerats tidigare, såsom naturtyper som kräver skydd och förekomstplatser för hotade arter.

Skyddsområden kan presenteras som skyddsområdesreserveringar (SL, SR) eller delområdesavgränsningar (punktstreckad linjebeteckning -sl, -ma, -sr) i samband med den huvudsakliga användningsformen. Landskapsmässigt värdefulla åkrar har en egen beteckning, MA. Behovet av skydd och skyddsobjektet avgör beteckningssättet. Till exempel skydd av ett värdefullt åsområde kan anvisas som delområdesavgränsning på ett rekreativområde, ett jord- och skogsbruksområde osv. Både skyddsområdesreserveringar och delområdesreserveringar kan förenas med skyddsbestämmelser enligt 41 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Skyddsbestämmelserna skall vara skäligen för markägarna. För värnandet om miljön kan även utfärdas åtgärdsbegränsningar (MBL 128 §). Det kan bestämmas att det behövs tillstånd för att riva byggnader (MBL 127 § 1 mom.).

Exempel på planbeteckningar och bestämmelser Skyddsbestämmelser

Kalhuggningar är förbjudna på området och det trädbestånd som avgränsar stränderna får inte avlägsnas helt (MBL 41 § 2 mom.).

På området får inte byggas eller genomföras andra åtgärder så att värden försämras på ett landskapsvårdsområde/i en kulturhistorisk miljö av riksintresse (MBL 41 § 2 mom.).

Åtgärdsbegränsning

På området får inte avverkas träd eller genomföras andra åtgärder som förändrar landskapet utan ett tillstånd för miljöåtgärder som avses i 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Krav på rivningslov

En byggnad får inte rivas utan ett tillstånd som avses i 127 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

Natura 2000-områden avgränsas i planerna och indelas i delområden enligt metoden för genomförandet (naturvårdslagen, markanvändnings- och bygglagen, skogslagen, marktäktslagen och vattenlagen). Områden som hör till naturskyddsprogram eller nätverket Natura anvisas som naturskyddsområden (SL) i planerna till den del genomförandet styrs av naturvårdslagen. När ett Natura 2000-område genomförs med stöd av markanvändnings- och bygglagen sammanjämkas behoven av byggande och skydd i planen så att naturvärdena på Natura 2000-området inte försämras i betydande grad.

Naturtyper som skall skyddas enligt 29 § i naturvårdslagen, platser enligt 47 § där arter som kräver särskilt skydd förekommer och platser enligt 49 § där arter förökar sig och rastar anvisas i planerna som skyddsområden med beteckning för områdesreservering (S) eller delområdesbeteckning (-s). Objekten kan vara kända från förut eller ha upptäckts i samband med inventeringarna av planområdet. Livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen och 1 kap. 15 a och 17 a § i vattenlagen eller andra områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald kan anges med delområdesbeteckningar (-sl eller -luo).

I samband med skyddandet bör kalkylerade byggplatser eller en del av dem, om möjligt, överföras någon annanstans till samma markägares områden. Om detta är omöjligt kan det i planen anges att den byggrätt som inte överförs skall ersättas. Omfattningen av byggrätten utgör då grund för den ekonomiska ersättningen.

Naturskyddsområden genomförs med tre metoder enligt naturvårdslagen. Staten kan inrätta ett naturskyddsområde antingen på ett område som den redan äger eller förvärva jorden i sin ägo genom frivilligt köp, markbyte eller i sista hand genom inlösningsförfarande. Enskilda markägare kan ansöka om fredningsbeslut för sitt område hos den regionala miljöcentralen. I fredningsbeslutet definieras områdets gränser och skyddsmål samt överenskomms om fredningsbestämmelser och eventuell ersättning. Dessutom kan den regionala miljöcentralen inrätta ett privatområde som hör till ett av staten godkänt naturskyddsprogram som naturskyddsområde. Fredningsbestämmelserna begränsar inte markanvändningen i högre grad än vad som följer av programmet.

Landskapsmässigt värdefulla områden är vanligen kulturlandskap på landsbygden, vilka består av odlingsområden, bybebyggelse och enskild bebyggelse som passar in i landskapet och följer en enhetlig byggnadssed. Vattendrag och vyerna kring dem utgör ofta en viktig del av kulturlandskapet. Kulturlandskap kan oftast skyddas i samband med annan användning, vanligen jord- och skogsbruk. För landskapsvårdsområden kan utfärdas skyddsbestämmelser och skyddsrekommendationer. Byggande kan enligt behov och i mån av möjlighet överföras från landskapsmässigt viktiga åkrar till markägarnas övriga områden, till ett skogsbryn eller till skogsdungar.

Kulturhistoriskt värdefulla byggda miljöer kan anvisas som t.ex. områden som är värdefulla med tanke på bybilden eller områden där det finns

Skydd av naturtyper och arter enligt naturvårdslagen s. 30, naturvård enligt skogslagen och vattenlagen s. 32.

Landskapshelheter s. 79.

Jord- och skogsbruk s. 121.

Lokal byggsätt s. 81.

miljövärden som bör bevaras. Enskilda byggnader kan också anges med en objektbeteckning. Områdes- eller objektbeteckningarna kan förenas med behövliga skyddsbestämmelser, som kan gälla t.ex. rivning eller reparation av byggnader, nybyggande eller andra åtgärder. Till planer som gäller kulturhistoriskt värdefulla områden kan också fogas rekommendationer om byggandet och landskapsvården. För värdefulla områden kan också utformas separata anvisningar om byggsätt och landskapsvårdsplaner.

På strandområden kan också finnas fredade objekt enligt lagen om fornminnen, och de anges med en beteckning för områdesreservering (SM) eller delområdesbeteckning (-sm). Typiska objekt på strandområden är bl.a. bebyggelsehistoriska fornlämningar på landsbygden såsom avfolkade bytomter och platser för herrgårdar och torp samt näringslivshistoriska fornlämningar såsom lämningar av kvarnar och sågar, tegelugnar, kalk- och stenbrott samt platser för fågel- och fiskfångst i skärgården. Intensivt byggande bör undvikas på strandområden som är förenade med ett submarint kulturarv, såsom skeppsvrak eller hamnkonstruktioner.

