

The logo for Ramboll, featuring the word "RAMBOLL" in a bold, blue, sans-serif font. The letter "O" is stylized with a white checkmark-like shape inside it.

Bright ideas.
Sustainable change.

Revidering av delgeneralplan för Malax kommuns havsstränder

Maalahden kunnan merenrantojen osayleiskaavan tarkistus

Infomöte / yleisötilaisuus 4.9.2024

Innehåll

Sisältö

1. *Allmänt, kontaktuppgifter, målsättningar*
Yleistä, yhteystiedot, tavoitteet
2. *Planläggningsprocessen*
Kaavoitusprosessi
3. *Revideringens tillvägagångssätt*
Tarkistuksen menettelytapa
4. *Kommande skeden, växelverkan samt riktgivande tidtabell*
Tulevat vaiheet, osallistuminen sekä alustava aikataulu

*1. Allmänt, kontaktuppgifter, målsättningar
Yleistä, yhteystiedot, tavoitteet*

Kontaktuppgifter

Yhteystiedot

Planläggningsansvarig / Kaavoituksesta vastaava

Malax kommun / Maalahden kunta

Teknisk direktör/tekn.joh.

Planläggningsingenjör /kaav.ins.

Byggnadsinspektör/ Rak.tark.

John Södergran

Olivia Skinnar

Nicklas Ingves

050 430 4430

050 412 5900

050 502 7786

john.sodergran@malax.fi

olivia.skinnar@malax.fi

nicklas.ingves@malax.fi

Planläggningskonsult / Kaavoituskonsultti

Ramboll Finland Oy

Projektledare / proj.pääll.

Planerare / suunnittelija

Jonas Lindholm

Joel Nylund

050 349 1156

050 406 8466

jonas.lindholm@ramboll.fi

joel.nylund@ramboll.fi



Planläggningens målsättningar Kaavoituksen tavoitteet

- Den huvudsakliga målsättningen med planläggningen är att revidera gällande delgeneralplan för Malax kommuns havsstränder till en digital tidsaktuell plan.
- Antalet byggplatser i planen kommer inte ändras, dimensioneringen i den ursprungliga planen ändras inte.
- Möjligheter till flytt av byggplatser kan utredas.
- Utreda ändring av fritidsbostad till fast boende.
- Sedan gällande plan godkänts har det även uppdagats mindre allmänna/tekniska korrigeringsbehov som samtidigt kommer justeras.
- Behövliga utredningar uppgörs, åtminstone;
 - Naturinventering uppgörs bl.a. för att utreda eventuella naturvärden vid platser som berörs av ändringar.
 - Byggnadsinventering uppgörs, byggnadernas skyddsvärden utvärderas.
 - Övriga utredningar enligt behov.
- Kaavoituksen päätavoitteena on tarkistaa Maalahden kunnan merenrantojen rantayleiskaava ajantasaiseksi digitaaliseksi kaavaksi.
- Rakennuspaikkojen määrä ei muutu eikä alkuperäisen kaavan mitoitus.
- Rakennuspaikkojen siirtomahdollisuuksia tutkitaan.
- Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi tutkitaan.
- Nykyisen kaavan hyväksymisen jälkeen on havaittu myös pieniä yleisiä/teknisiä korjaustarpeita, joita korjataan samalla.
- Tarvittavia selvityksiä laaditaan, ainakin;
 - Luontoselvitys laaditaan mm. mahdollisten luontoarvojen selvittämiseksi muutosten vaikutuspaikoissa.
 - Rakennusinventointi laaditaan, rakennusten suojeluarvot arvioidaan.
 - Muut selvityksen tarpeen mukaan.

2. Planläggningsprocessen Kaavoitusprosessi

Planläggningsprocessens skeden

Kaavoitusprosessin eri vaiheet

Inledningsskedet
Aloitusvaihe

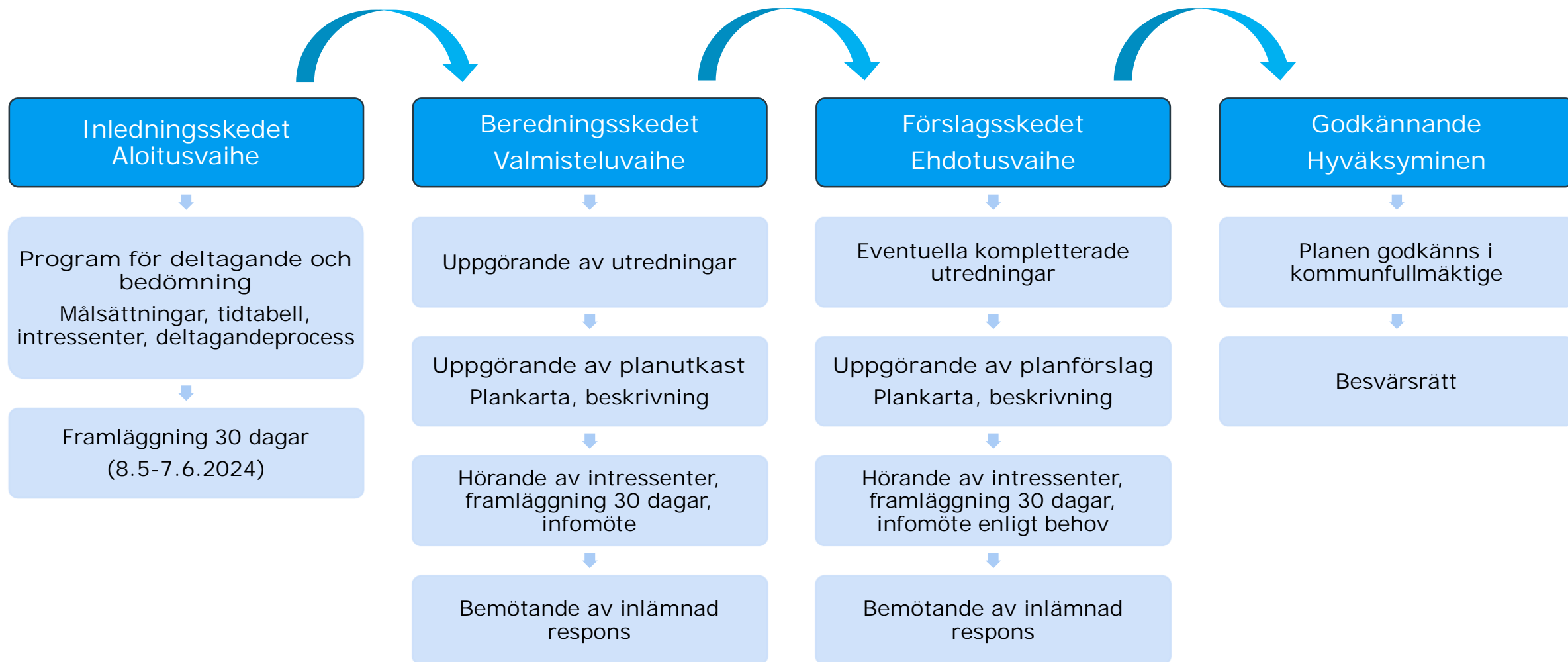
Beredningsskedet
Valmisteluvaihe

Förslagsskedet
Ehdotusvaihe

Godkännande
Hyväksyminen

Planläggningsprocessens skeden

Kaavoitusprosessin eri vaiheet



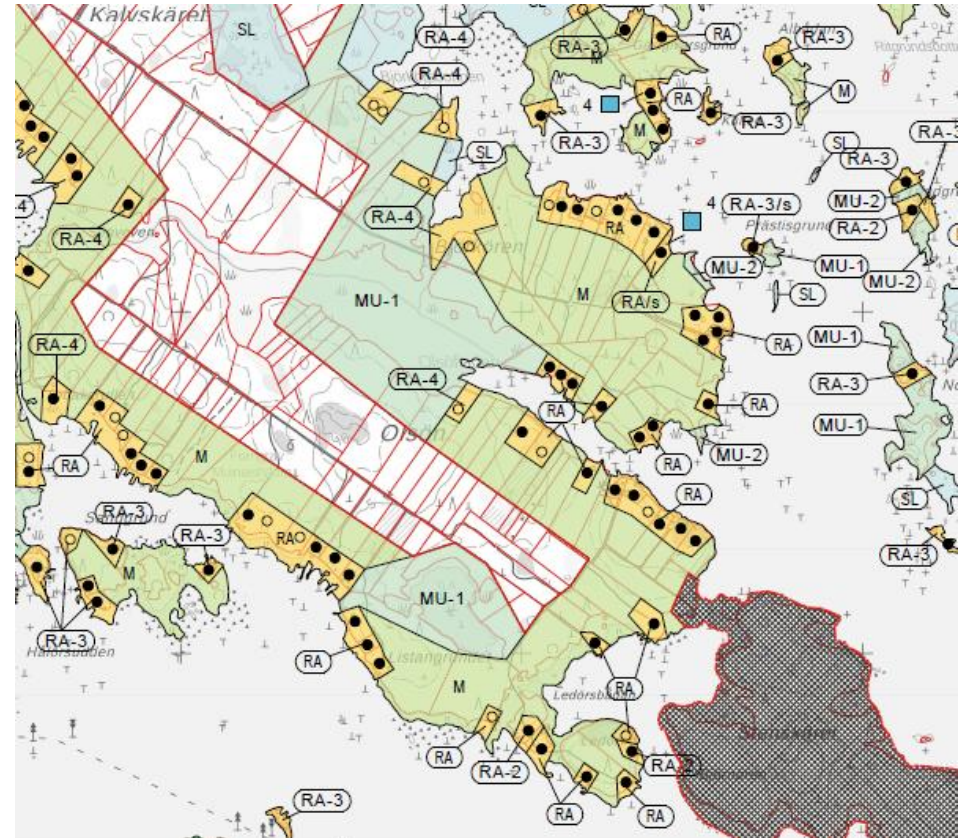
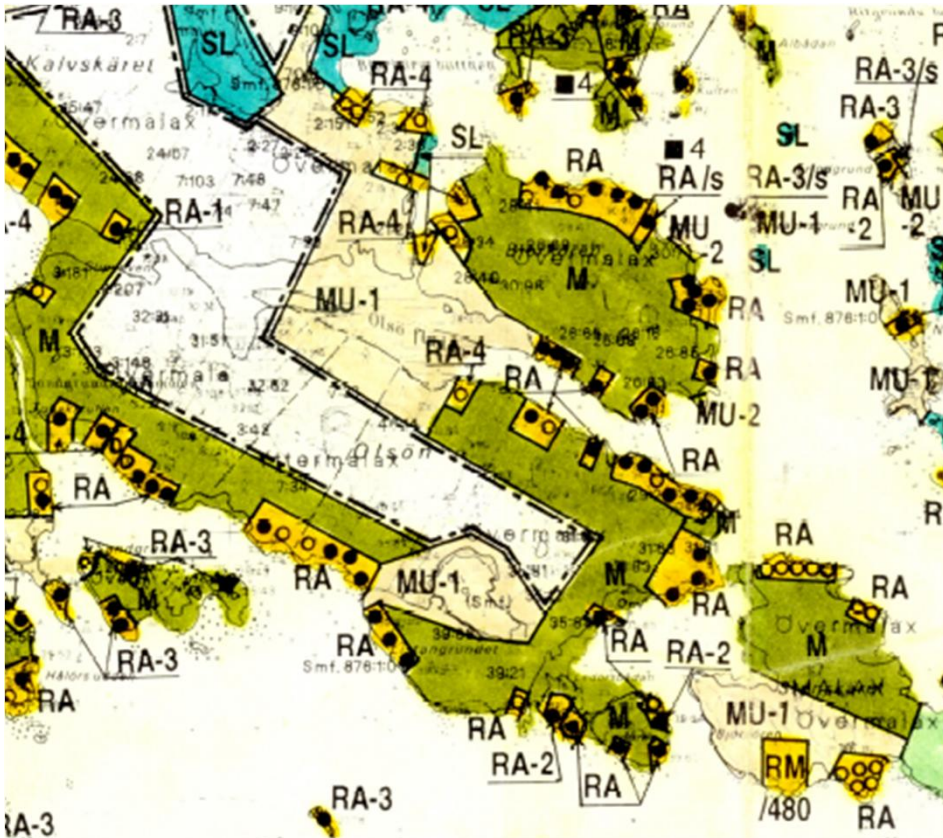
3. Revideringens tillvägagångssätt Tarkistuksen menettelytapa

Tillvägagångssätt / Menettelytapa

- Överföring av befintlig plan till vektorformat (påbörjat, papper → elektroniskt format)
Voimassa olevan kaavan muuntaminen vektorimuotoon (aloitettu, paperi → sähköiseen muotoon)

Anpassning av plan till nya fastighetsgränser, granskning av antal byggplatser etc.

Kaavan mukauttaminen uusiin kiinteistörajoihin, rakennuspaikkojen määrän tarkistaminen jne.



Tillvägagångssätt

- Utredning / granskning av inlämnade önskemål
 - Möjlighet att lämna in önskemål fram till den 30.11.2024.
- Behov av utredningar, uppgörande av dessa.
- Uppgörande av principer för utvärdering av möjligheter till flytt av byggplatser.
 - Utvärdering av önskemål.
- Uppgörande av plankarta och –handlingar.

Menettelytapa

- Jätettyjen toiveiden selvitys / tarkastelu
 - Toiveiden jättäminen mahdollista 30.11.2024 asti.
- Selvitysten tarve, selvitysten laatiminen.
- Periaatteiden laatiminen rakennuspaikkojen siirtomahdollisuuksien arvioimiseksi.
 - Toiveiden arviointi.
- Kaavakartan ja –asiakirjojen laatiminen.

*Utredningar som ska uppgöras
Laadittavat selvitykset*

Naturinventeringar Luontoselvitykset

”Målsättningen med naturinventeringen är att den skall ge tillräckligt god kännedom om ett områdes naturvärden för att kunna bedöma hur en eventuell flytt av byggrätten inverkar på den biologiska mångfalden.”

”Luontoselvityksen tavoitteena on antaa riittävän hyvä käsitys alueen luontoarvoista, jotta voidaan arvioida, miten mahdollinen rakennusoikeuden siirto vaikuttaa biologiseen monimuotoisuuteen”

- Inventering av byggplatser som berörs av ändringar.
Rakennuspaikkojen inventointi, jotka ovat muutosten vaikutuspiirissä.
- Andra områden där markanvändningen ändrar
Muut alueet, missä maankäyttö muuttuu.
- Utredning av flador och glon under 10ha (skyddade områden enligt §11 Vattenlagen)
Selvitys alle 10 hehtaarin kokoisista fladoista ja kluuvijärvistä (Vesilain §11 mukaan suojellut alueet)

KOD 1.06

Från fastighet: 440-402-11-80 på Svinören (bild 22, 23 och 24)

Fastigheten finns på holmen Svinören (karta 6), den har i nuvarande strandgeneralplan beteckningen Ra/s. På området växer en fin strandnära klibbalslund i naturtillstånd. Området är lummigt och i skogen växer höga örter och gräs. Skogstypen är lund. Strandängan är smal med höga örter och vass. På området finns eventuellt en gammal hamnplats (bild 24).

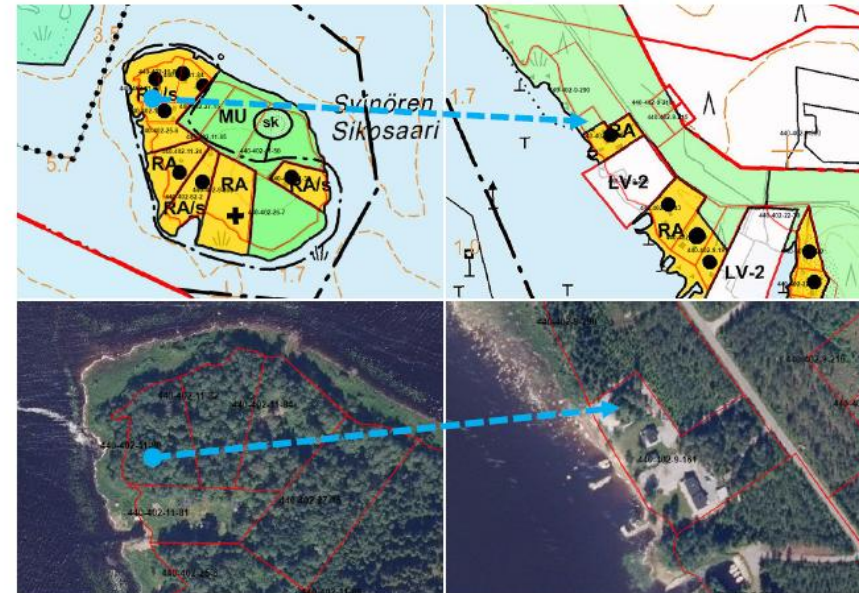
Naturvärden: Höga, strandnära klibbalslund i naturtillstånd, strandäng och strand i naturtillstånd

Till fastighet: 440-402-9-161 på Västerön, Larsmo (bild 25 och 26)

Fastigheten är belägen på Larsmo fastland. Fastigheten är bebyggd från tidigare och gränisar till en annan flytt av byggrätt (Kod 1.03). Skogen på fastigheten består av yngre granskog och tallplantering. Skogstypen är frisk moskog av blåbär-lingontyp på moränmark. På området finns en upplagsplats för muddermassor. Stranden har delvis samma steniga och långgrunda karaktär som fastigheten med kod 1.03. Strandväxtligheten består av höga örter, starr och vass.

Naturvärden: Låga, strandlinje i naturtillstånd

Rekommendationer och påpekanden: Byggrätten bör flyttas, höga naturvärden på ursprungsfastigheten.



Exempelinventering, inventering av byggplats.
Esimerkkiselvitys, rakennuspaikan inventointi.

Byggnadsinventering Rakennusinventointi

- Uppdatering av byggnadsinventering från år 1995, ca 12 områdeshelheter/objekt.

Vuonna 1995 laaditun rakennusinventoinnin päivitys, n 12 aluekokonaisuutta/kohdetta.

- Byggnadsvis granskning.

Rakennuskohtainen tarkastelu.

- Utvärdering av skyddsvärden.

Suojeluarvojen arvottaminen.

REGISTER ÖVER FINLANDS BYGGNADSKULTUR			ENL. MUSEIVERKETS BLANKETT	
INVENTERINGSLANKETT FÖR BYGGNAD EL. MOTSVARANDE			Plan-Ark Ab	
1. Län	Vasa län	3. Benämning (-år)	Nr 7	
2. Kommun	MALAX	5. Registreringsnr	19-104	
4. Byggnadsnr	Bergö 1331 05 c	6. Typ av objekt	Boatadabyggnad	
7. Grundkartans nr	1331 05 c	8. Adress	Långakär 66220 Bergö	
		9. Ägare och ägares adress	Mitta, Uno	
10. BESKRIVNING AV BYGGNADEN				
Byggnadsnr	1	2	3	
Nuv.användning	bostad	bostad	bod + lada	
Urpr.användn.	bostad	samma	samma	
Byggnadsår	= 1900	nybygge	nybygge	
Antal våningar	1 (oinredt vind)	1	1	
Sockel	klad sten, blott knutsten under farstu			
Stommaterial	timmer - farstun av lätt konstr i trä			
Takform	Sadeltak			
Taktäckning	korgerad plåt, undertill tredor			
Fasadmaterial	liggande spont			
Knufform	slätknut			
Färg	rodf			
Släck	stillfredsställande			
Övrigt	relativt nog			
11. BYGGNADSHISTORIA				
Längsskärs enda fasta bebyggelse i tiderna.				
12. NÄRMILJÖ				
Ny fritidshusbebyggelse längs stranderna. H rester av odlingsmarken kan skönjas.				
13. BEVARINGSMÖJLIGHETER (riskfaktorer, planeringsläge, Strandgeneralplanering föreslår att den bev. Nuvarande ägare vill bevara. Renoveringen k sådant har ej större värde, kulturhistorien				
14. REGISTRERINGSMOTIVERING uppgörande av strangelplan				
18. UTDRAG UR GRUNDKARTA		1:10 000	19. PLANSKISS	
			Bostadsstuga 9 m 6 m dörr fönstermodell Planskiss utan skala och proportion	
20. FOTOGRAFIER				

Exempelinventering, inventering av byggnader
Esimerkkiselvitys, rakennusten inventointi.

Områden för fast boende

Alueita pysyvälle asumiselle

- Analys av områden där kommunen anser det möjligt att andra användningsändamål från fritidsboende till fast boende.
Analyysi alueista, joissa kunta katsoo olevan mahdollista muuttaa käyttötarkoitusta vapaa-ajan asunnosta pysyvään asumiseen.
- Definition av kriterier och tyngdpunktsområden
Kriteerien ja painopistealueiden määrittely
 - Var finns det lämpliga ställen på basen av samhällsstrukturen och uppställda kriterier, där detta kan vara motiverat?
 - *Missä ovat "järkevät" paikat yhteiskuntarakenteen ja asetettujen kriteerien perusteella, joissa tämä voisi olla perusteltua?*

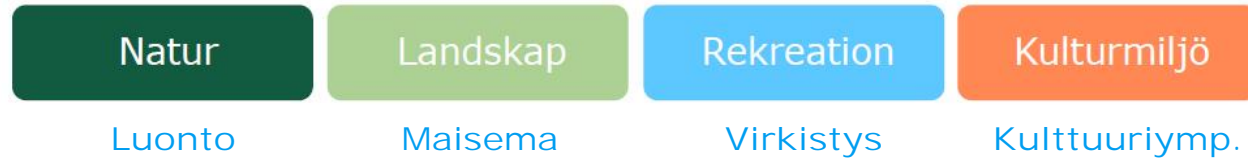


Kriterier för flytt av byggplats
Kriteerit rakennuspaikan siirtämiselle

Granskningsmetod, *preliminär* Tarkastusmenetelmä, *alustava*

- De planläggningsmässiga förutsättningarna till flytt undersöks på basen av en temavis granskning.
- Planens målsättningar och principer beaktas.
- Kaavalliset edellytykset siirroille tarkastellaan teemakohtaisen tarkastelun perusteella.
- Kaavan alkuperäiset tavoitteet ja periaatteet huomoidaan.

- Temavis granskning, 4 huvudsakliga teman:
Temaattinen tarkastelu, 4 pääasiallista teemaa:



- Naturfrågorna analyseras genom utförande av naturinventeringar på såväl nuvarande- som mottagande plats. Detta för att kunna bedöma om man kan åstadkomma en naturmässig förbättring genom flytten. Samtidigt granskas även byggbarheten. [Luontokysymykset analysoidaan tekemällä luontoselvityksen sekä nykyiseltä että vastaanottavalta paikalta. Näin voidaan arvioida, voidaanko muutoksella saada aikaan luonnollista parannusta. Samalla tarkastellaan myös rakennettavuutta.](#)
- Landskapsfrågorna bedöms utgående från hur de båda platserna är belägna, huruvida en flytt kan agera splittrande av landskapsbilden eller inte, sker flytt till landskapsmässigt känsliga områden såsom uddar, smala sund etc. [Maisemakysymykset arvioidaan rakennuspaikkojen sijainnin perusteella, pirstoutuuko maisema vai ei, tapahtuuko siirto maisemallisesti herkille alueille kuten niemille, kapeille salmille jne.](#)
- Rekreatiivimässiga förutsättningar granskas genom analys av bägge platser, kvarstår tillräcklig allmän tillgång till vattnet, påverkas något allmänt rekreatiivsområde, kvarstår tillräckligt med fria sammanhängande strandområden etc. [Virkistykseksiä edellytyksiä tarkastellaan molempia paikkoja analysoimalla, säilyykö riittävästi yleistä pääsyä veden äärelle, kohdistuuko yleisiin virkistysalueisiin vaikutuksia, säilyykö riittävästi vapaita yhtenäisiä ranta-alueita jne.](#)
- Kulturmiljöfrågorna granskas genom att analysera miljön vid bägge platser, och ifall något värdefullt område eller -objekt berörs av flytten. [Kulttuuriympäristökysymykset tarkastellaan analysoimalla molempien paikkojen ympäristö sekä mikäli siirto vaikuttaisi johonkin arvokkaaseen alueeseen tai kohteeseen.](#)

Granskningsmetod Tarkastusmenetelmä

Utöver ovan nämnda teman, granskas även;

- Om lagliga krav på byggplats uppfylls (minst 2000m²)
- Om de berörda fastigheterna har samma juridiska ägare
- Om tillräcklig strandlängd kan anvisas (minst 40 m per byggplats)

Edellä mainittujen teemojen lisäksi tarkastellaan myös;

- Täyttyvätkö rakennuspaikkaehdot (vähintään 2000m²)
- Onko kyseisillä kiinteistöillä sama juridinen omistaja
- Onko rannan pituus riittävä (vähintään 40 m rakennuspaikkaa kohti)



Helhetsbedömning: Uppnås en lika bra, eller förbättrad, situation om byggplatsen flyttas?

Kokonaistarkastelu: Saavutetaanko yhtä hyvä, tai parantunut tilanne, jos rakennuspaikka siirretään?

*4. Kommande skeden, växelverkan samt riktgivande tidtabell
Tulevat vaiheet, osallistuminen sekä alustava aikataulu*

Kommande skeden, riktgivande tidtabell samt deltagande

Tulevat vaiheet, alustava aikataulu sekä osallistuminen

- Inlämningstid för önskemål
Toivomusten jättämisaika →30.11/2024
- Uppgörande av utredningar samt planutkast
Selvitysten sekä kaavaluonnoksen laadinta vår 2025-höst 2025 / kevät 2025-syksy 2025
- Planutkast till påseende / Kaavaluonnos nähtävillä
Skriftlig respons till kommunen under framläggningen
Kirjallinen palaute kunnalle nähtävilläolon aikana Vinter 2025/2026 / talvi 2025/2026
- Eventuella tilläggsutredningar
Mahdolliset lisäselvitykset Vår/sommar 2026 / kevät/kesä 2026
- Uppgörande av planförslag
Kaavaehdotuksen laadinta Sommar-Höst 2026 / kesä-syksy 2026
- Planförslag till påseende / Kaavaehdotus nähtävillä
Skriftlig respons till kommunen under framläggningen
Kirjallinen palaute kunnalle nähtävilläolon aikana Höst 2026 / syksy 2026
- Eventuella justeringar och godkännande
Mahdolliset korjaukset ja hyväksyminen Vinter/Vår 2027 → / talvi/kevät 2027 →

Bright
ideas.
Sustainable
change.

RAMBOLL