



70 BYGGNADSINSPEKTION, revidering av byggnadsordningen

Kommunstyrelsen

25

10 02 2025

Kst § 25

Kommundirektör Jenny Malmsten och byggnadsinspektör Nicklas Ingves:
fornamn.efternamn(at)malax.fi, tel. 06 347 7111

Den nya bygglagen trädde i kraft 1.1.2025. Malax kommuns gällande byggnadsordning från 2002 baserar sig på den då gällande markanvändnings- och bygglagen. I och med ny lagstiftning ska en ny byggnadsordning utarbetas.

Enligt 17 § bygglagen ska kommunen ha en byggnadsordning. Föreskrifterna i byggnadsordningen kan variera för olika områden i kommunen.

I byggnadsordningen kan det meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som gäller byggande, beaktande av kultur- och naturvärden samt skapande och bevarande av en bra livsmiljö och som inte ändrar vad som i 42 § 1 mom. föreskrivs om tillståndsplikt för nya byggnadsobjekt. Föreskrifterna i byggnadsordningen får inte vara oskäligen för fastighetsägare eller andra rättsinnehavare.

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan i fråga om byggande samt reparationer och ändringar gälla

- 1) byggplatser och andra områden för ett byggnadsobjekt som kräver bygglov enligt 42 § 1 mom.
- 2) storlek och placering av byggnader som kräver bygglov enligt 42 § 1 mom.
- 3) byggande av en sidobostad på en byggplats
- 4) anpassningen till miljön av byggnader som kräver bygglov enligt 42 § 1 mom.
- 5) det i 42 § 2 mom. avsedda byggsättet, planteringar, inhägnader och andra byggnadsobjekt än de som nämns i 1 mom. i den nämnda paragrafen
- 6) det avstånd från gränsen mot grannen som hänför sig till byggnadsobjektets brandsäkerhet
- 7) vården av den byggda miljön samt ordnandet av vatten och avlopp; samt
- 8) andra lokala byggomständigheter som kan jämföras med dem som avses i 5–7 punkten.

En föreskrift i byggnadsordningen får inte tillämpas om något annat bestäms om saken i en general- eller detaljplan eller i en föreskrift som publicerats i Finlands byggbestämmelsesamling.

Beredning och växelverkan

Det bifogade utkastet till byggnadsordning har gjorts upp utifrån kommunförbundets mall och i tillämpliga delar med beaktande av kommunens gällande byggnadsordning och riktlinjer som berör byggande samt utifrån de diskussio-



ner som förts i arbetsgruppen för delgeneralplaner och med olika resultatområden i kommunen och i andra nätverk.

Kommunen ska hålla förslaget till byggnadsordning offentligt framlagt under minst 30 dagar. Kommunmedlemmarna och intressenterna ska ges tillfälle att framställa en anmärkning mot förslaget. Anmärkningen ska ges in till kommunen före utgången av den tid under vilken förslaget är framlagt. Utlåtanden begärs av andra myndigheter.

Om förslaget har förändrats väsentligt sedan det var offentligt framlagt, ska det läggas fram på nytt.

För att i ett tidigt skede få in åsikter och främja deltagande och bedömning är avsikten att lägga fram ett program för deltagande och bedömning (pdb) och utkast till byggnadsordning offentligt i 30 dagar.

Genom framläggandet bereds kommunmedlemmar och intressenter tillfälle att lämna in åsikter och utlåtanden om pdb:n och utkastet till byggnadsordning.

Förslaget till byggnadsordning utarbetas därefter där inkommen respons kan beaktas. Avsikten är att ett förslag läggs till påseende senare i vår.

Byggnadsordningen godkänns av kommunfullmäktige.

Bilagor:

- program för deltagande och bedömning
- utkast till byggnadsordning

Kommundirektör Malmstens förslag:

Kommunstyrelsen besluter omfatta programmet för deltagande och bedömning och utkastet till byggnadsordning och lägga fram dem offentligt i 30 dagar samt begära utlåtande av myndigheter.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Beredningen gavs rätt att göra tekniska ändringar i utkastet fram till det läggs fram.

Byggnadsordningen presenterades inledningsvis av byggnadsinspektör Nicklas Ingves.

Kst § 70

Kommundirektör Jenny Malmsten:

Programmet för deltagande och bedömning och utkastet till byggnadsordningen har varit framlagt till påseende under tiden 21.2–24.3.2025. Utlåtanden har under samma tid begärts av myndigheter.



Sju myndigheter inkom med utlåtande och en åsikt inkom från privatperson.

Utlåtanden och åsikt har bemötts i bilaga. Till förslagsskedet har gjorts en del förändringar på basen av inkommen respons och arbetsgruppens fortsatta diskussioner.

Bland annat följande förändringar har gjorts:

- Definitioner har preciserats och kompletterats.
- Allmänna föreskrifter har kompletterats.
- byggrätten på en byggplats för fritidsboende på RA områden höjs från utkastskedets max 150 m² till max 160 m² och fritidsbostadens maximala byggrätt regleras till 150 m².
- Byggrätten på en byggplats för fritidsboende på RA-3 områden höjs från 80 till maximalt 90 m² och byggrätten för en fritidsbostad regleras till max 90 m².
- Regleringarna gällande djurstall på annat område än gårdsbruksenhet förtydligas.
- Kompletteringar i text gällande byggnadsobjektets höjdläge på strandområden och andra låglänta områden.
- Komplettering gällande fornminnen.

Orsaken till att maximala byggrätten på RA och RA-3 områden har höjts är att bättre motsvara byggrätten enligt nu gällande byggnadsordning, där byggrätten för ekonomibyggnader inte är inkluderad i totala byggrätten om 140 m² respektive 80 m². Därför föreslås byggrätten höjas till 160 m² respektive 90 m² då ekonomibyggnaders maximala byggrätt i den nya byggnadsordningen preciseras och inkluderas.

Bilagor:

- bemötandesammanställning
- förslag till byggnadsordning

Kommundirektör Malmstens förslag:

Kommunstyrelsen beslutar omfatta förslaget till byggnadsordning och lägger fram den offentligt i 30 dagar samt begära utlåtande av myndigheter.

Beslut:

Förslaget godkändes.
