



Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen

Maalahden kunnan rakennusjärjestyksen uudistaminen

Seuraavassa selvitetään rakennusjärjestysluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 21.2.–24.3.2025 jätettyjen lausuntojen ja mielipiteiden keskeisiä kohtia.

Lausunnot

1. Maalahden kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta

Lautakunta perehtyi ehdotukseen. Seuraavia muutosehdotuksia esitetään:

Luvun 3.5.2, joka koskee muualla kuin maatilalla sijaitsevien eläinsuojien etäisyysvaatimuksia, kappaleet kaksi ja kolme voitaisiin muotoilla toisin:

Eläinsuojan, maneesin, lantalan ja ulkotarhan vähimmäisetäisyyden naapuritontin rajaan tulee olla vähintään 50 metriä, kun rajan tuntumassa on asutusta, päiväkotia, koulu tai muita häiriintyviä kohteita, mikäli naapurin suostumusta ei ole.

Vanhoja eläinsuojia laajennettaessa lisärakennus tulee sijoittaa muualle kuin paikalle, jossa haittaa voi syntyä, edellyttäen sen olevan teknisesti mahdollista kohtuullisin kustannuksin.

Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.

2. Maalahden kunnan tekninen lautakunta

Keskustelun aikana todettiin yksimielisesti, että rakennusjärjestysluonnokseen ehdotetaan seuraavia muutoksia ja täydennyksiä:

1. Kohtaa 3.3.3 täydennetään siten, että venevajan rakentaminen aivan rantaviivalle on mahdollista, jotta mahdollistetaan venevajan saavutettavuus suoraan vedestä päin.

Lisäksi RA-, RA-3-, LV-1- ja LV-2-alueiden rakennusoikeuksien jakautumista koskevia luettelimiä selvennetään siten, että käy selvästi ilmi, että rakennusoikeuden jakautuminen tarkoittaa enimmäisneliömetrimäärää/rakennustyyppiä. Lisäksi luotelman tekstiä tulisi täydentää siten, että talousrakennusten osuus ei vaikuta kokonaisrakennusoikeuteen ja näin ollen pienennää kokonaisrakennusoikeutta verrattuna nykyiseen rakennusjärjestykseen.

Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.

2. Kohdassa 5, Rakentamisen luvanvaraisuus, voidaan luettelussa oleva ruotsin kielen sana "minst" helposti tulkita väärin. Sana "minst" voidaan korjata niin, että käytetään ilmaisuja "mera än" tai "större än".

Vastine: Huomioitu, ei aiheuta muutoksia.

3. Kohtaa 7.2.2 pitää selventää. Epäselvää, mitä tarkoitetaan ja mitä pinta-alaa prosenttilasku koskee.

Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.

4. Jäteastioiden sijoittaminen voitaisiin tehdä rakennusjärjestyksessä yhdenmukaisemmaksi.

Vastine: Huomioitu. Etäisyydet perustuvat SPEK:n oppaaseen Pihan jäteastiat ja tuhopolttojen torjunta.

3. Pohjanmaan liitto

Pohjanmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa rakennusjärjestysluonnoksesta.

Vastine: Huomioitu. Ei aiheuta toimenpiteitä.

4. Pohjanmaan pelastuslaitos

Jag har bekantat mig med PDB och utkast till ny byggnadsordning och har som räddningsverkets representant följande kommentarer:

3.5.2 Etäisyysvaatimukset

-Räddningsverket påminner om att avståndskrav som berör brandsäkerhet i djurstall skall separeras mellan byggande som ej understöds och byggande som understöds.

-För byggande som ej understöds gäller i skrivande stund Miljöministeriets förordningar om byggnaders brandsäkerhet 848/2017 och 927/2020.

-För byggande där understöd från Jord- och skogsbruksministeriet söks skall förutom gällande förordningar, som i skrivande stund är Miljöministeriets förordningar om byggnaders brandsäkerhet 848/2017 och 927/2020 även beaktas Jord- och skogsbruksministeriets förordning om brandtekniska krav för byggnader som understöds 265/2019 eller dess uppdateringar.

Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.

5. Rakentamisen luvanvaraisuus

”Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.”

Räddningsverket anser att det klart borde specificeras objekt som kräver myndighetstillsyn. Räddningsverket anser att viktiga objekt där myndigheters samarbete behövs är kemikalieobjekt som faller under kemikaliesäkerhetslagen 390/2005 23 § (kemikalielov, Tukes) och 24 § (Kemikalieanmälan, Räddningsverket), energilager och vindkraftverk.

Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.

6.2 Rakentaminen pohjavesialueilla

Räddningsverket anser att det på grundvattenområden eller i dess närhet inte får placeras produktionsanläggningar som hanterar och/eller förvarar farliga kemikalier som faller under kemikaliesäkerhetslagen 390/2005 23 § (kemikalielov, Tukes) och 24 § (Kemikalieanmälan, Räddningsverket).

”Toiminnanharjoittajan on otettava huomioon suunnitellessaan vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistavien, käsittelevien tai varastoivien tuotantolaitosten sijaintia, että tuotantolaitos on sijoitettava riittävän etäälle luonnon kannalta erityisen tärkeistä ja erityisen herkistä alueista, muista ympäristönsuojelun kannalta tärkeistä kohteista sekä virkistysalueista niin, että ennalta mahdolliseksi arvioitavat räjähdysriskit, tulipalot ja kemikaalipäästöt tuotantolaitoksessa eivät aiheuta ympäristövahinkojen vaaraa näissä kohteissa.

Tuotantolaitosta ei ilman erityistä, perusteltua syytä saa sijoittaa tärkeälle tai muulle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella, jollei kemikaalien ominaisuuksien perusteella voida osoittaa, ettei pohjavesille aiheudu vaaraa. Jos kysymyksessä olevalle pohjavesialueelle kuitenkin sijoitetaan vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistava, käsittelevä tai varastoiva tuotantolaitos, rakenteellisin ja käyttöteknisin toimenpitein on huolehdittava siitä, ettei laitoksen toiminnasta aiheudu pohjavesien pilaantumisvaaraa.” (390/2005 18 §)

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

8.4 Jätehuolto

”Jätteen keräysvälineet, jäteaitaukset, kompostit ja vastaavat tulee sijoittaa omalle tontille niin, etteivät ne rumenna ympäristöä. Niitä ei myöskään saa sijoittaa tonttiliittymän näkemäalueelle. Jätekatokset tulee sijoittaa vähintään 8 metrin päähän rakennuksesta. Yli kahden jäteastian kokonaisuudet tulee sijoittaa vähintään 6 metrin päähän rakennuksesta paloturvallisesti. Yksittäiset 240–600 litran astiat tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän rakennuksesta.”

Räddningsverket påminner om att avstånd är bra för att förebygga att en eventuell brand ej sprids, men vill på samma gång påpeka att det även är möjligt att anlägga avfallshanteringen närmare än angivna avstånd om det kan säkerställas tillräcklig konstruktiv brandsäkerhet.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

5. Länsirannikon ympäristöyksikkö

Handlingarna har granskats ur **Miljöhälsovårdens** perspektiv.

Hälsoskyddsarbetet syftar till att undvika att människor blir sjuka av den miljö de vistas och bor i. Målet är att förebygga och undanröja olägenheter för människors hälsa. Med olägenhet avses störningar som kan vara skadliga för människors hälsa och som inte är ringa och helt tillfälliga. De aspekter som hänför sig till hälsoskyddet är främst kopplade till vattenkvalitet på hushållsvattnet samt badvatten. Boendehälsan ankommer främst på byggnadstekniska lösningar under byggandet. Det kan till exempel röra sig om problem med buller, lukt, mögel, fukt, radon, ventilation, avfall eller smittskyddsfrågor.

Hälsoskyddet vill betona följande aspekter i byggnadsordningen:

Inomhusmiljö och boendehälsa

Bostäder ska beträffande luftens renhet, temperatur, fuktighet, buller, luftväxling, ljus, strålning och övriga motsvarande förhållanden vara sådana att de som befinner sig i bostaden inte förorsakas sanitär olägenhet

- o Vid placering av uteluftsintag är risken för att få in föroreningar i ventilationssystemet bland de viktigaste faktorerna att beakta. Därför bör detta tas upp i ett tidigt skede av för att säkerställa ett minimalt intag av föroreningar. En bra placering av uteluftsintag kan även minska behovet av intagsfilter med hänsyn till lukt och damm. Det kan ses som ett enkelt allmänt råd, att alltid placera ett uteluftsintag riktat bort från föroreningskällor.

- o Skorstenar ska vara tillräckligt höga, och i övrigt vara utformade och placerade, så att förbränningsgaserna inte medför olägenheter för människor

- o Vid inkvarteringsverksamheter skall den kommunala hälsoskyddsmyndighetens anvisningar iakttas i samband med undantagslovsansökan.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

Avfallshantering

o Bostadsfastigheter ska ha tillräckligt med avfallsutrymmen som är lättillgängliga och hygieniska. Placering av avfallsbehållare ska vara sådana så att hälsorisker och olägenheter minimeras, som förekomst av skadedjur och lukt.

o Kompostering ska ordnas så att det inte uppstår lukt eller sanitär olägenhet. Komposten ska till sitt utförande och till sin placering vara sådan att djur inte kan komma in i den.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

Skydd av grundvatten och hushållsvatten

o Det är viktigt att byggnadsordningen innehåller krav på skydd av hushållsvatten, särskilt i områden där fastigheter är beroende av enskilda vattentäkter. Skyddszoner kring grundvattentäkter ska vara tillräckliga för att förhindra kontaminering och påverkan av grundvattennivåer. Likaså ska avstånden till enskilda brunnar vara tillräckliga. Klimatförändringens inverkan, inklusive prognoser om förändrade vattenflöden och extrema väderhändelser ska beaktas vid byggande.

[Vastine: Huomioitu. Ei aiheuta muutoksia, mainitaan jo yleisellä tasolla.](#)

Småindustri och djurstallar nära bostäder

o Även närheten till badstränder, vattentäkter och enskilda brunnar ska beaktas.

Byggandet omfattning

o I djurhållningen ska regelverk anknutna till djurens välfärd iakttas samt tillsynsmyndigheternas anvisningar gällande eventuella hälsoskyddsaspekter.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

Avloppsvatten

o Avlopp ska placeras, byggas och skötas så att avloppet inte ger upphov till försämring av den hygieniska kvaliteten på hushållsvatten, vattnet vid en allmän badstrand eller marken.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

6. Pohjanmaan museo

Rakennusjärjestyksen luonnos on laadittu huomioiden Kuntaliiton ohjeet ja Maalahden alueen omia erityispiirteitä. Pohjanmaan museo toteaa, että rakennusjärjestysluonnos on selkeä ja johdonmukainen kokonaisuus ja pitää hyvänä, että rakennusjärjestyksessä on selitetty keskeisiä käsitteitä, jotka ovat monelle vieraita. Rakennusjärjestyksen määräysten sisältöön on museolla seuraavia huomioita:

- Pykälä 2.7.2 Valaistut laitteet. Minne valaistuja laitteita saa sijoittaa? Olisiko syytä rajoittaa tällaisten laitteiden sijoittamista arvokkaille maisema- ja rakennetun ympäristön alueille?

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

- Pykälä 3.3.3 Loma-asumisen rakennuspaikka ranta-alueella. Kohdassa ohjataan rakennusoikeuden määriä ja jakautumista eri alueilla. Museo toteaa, että osa-alueiden otsikoissa olevat kaavamerkinnot on hyvä kirjoittaa auki esim. pykälän lopussa. Mitä tarkoittaa RA, RA-3 ja LV-1 ja LV-2? Lisäksi museo katsoo, että kalastajamajojen rakentamisen ohjauksessa on parempi käyttää sanamuotoa – tulee, luonnoksessa käytetyn tulisi- sanan sijaan, jotta ohjausvaikutus on riittävä.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

- Pykälä 4.2 Rakennuskohteen korkeusasema ranta-alueilla ja muilla alavilla alueilla. Kohdassa todetaan, että alimman rakennuskorkeuden määrittämisessä sisävesien rannoilla suosituksena on, että lähtökohtana on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus. Museo kysyy, tuleeko huomioida joillain alueilla myös meritulvan mahdollisuus? Tai olisi siko parempi puhua vain rantarakentamisesta.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

- Pykälä 5.1.3 Aurinkosähköjärjestelmät. Museo esittää, että aurinkopaneelit tulee sijoittaa suojeltujen ja arvokkaiden kohteiden pihapiireissä ensisijaisesti talousrakennuksien katoille. Museo toteaa lisäksi, että paneelien sijoittamiseen tulee suojeltavissa kohteissa aina hakea lupa, jotta niiden soveltuvuus ja sijoittaminen rakennukseen tai rakennuksen ympäristöön voidaan varmistaa. Luvanvaraisuudesta vapautumista ei tule kohdentaa suojeltuihin kohteisiin. Lisäksi museo toteaa, että suojeltujen kohteiden muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

- Pykälä 5. Rakentamisen luvanvaraisuus. Luvanvarainen on kohdan 8. mukaan erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle (esim. aurinkopaneelikenttä). Liittyen pykälään 5.1.3. maahan asennettavien aurinkopaneelien vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee huomioida ja arvioida. Mittakaavaltaan maahan asennettavat paneelit voivat olla joko kotikäyttöön tai suurempaan sähköntuotantoon tarkoitettuna, joten asia tulee huomioida yksittäisen kohteen ja/tai alueen näkökulmasta.

[Vastine: Huomioitu, kohdan 5.1.3 mukaan luvanvaraisuudesta on vapautettu muulla tavoin kuin rakennuksen katolle sijoitettava paneelikenttä tai aurinkokeräimet, kun niiden kokonaispinta-ala on alle 10 m².](#)

- Pykälä 5.1.6. Julkisivuun kiinnitettävät laitteet. Pykälässä tulee suojeltavan alueen käsite avata selkeämmin.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

- Pykälät 5.1.9 ja 5.1.10. Lantalat, lietesäiliöt ja laakasiilot sekä Siilot ja varastointisäiliöt. Pykälissä vapautetaan luvanvaraisuudesta asemakaava-alueen ulkopuolella maatilan tilakeskuksiin sijoittuvat nimetyt rakennelmat tietyin kokorajoituksin. Onko tarpeen ohjata rakentamisen kokonaismäärää tilavuuksien, pinta-alojen tai rakennuksien kappalemäärien osalta vai halutaanko mahdollistaa esimerkiksi usean 10 metrin korkuisen siilon rakentaminen ilman luvan hakemista?

[Vastine: Huomioitu, ei aiheuta muutoksia.](#)

- Pykälä 6.1.1. Arvokkaan kulttuuriympäristöalueen ja -kohteen määritelmä.

Alakohdassa 4. Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa osoitetut paikallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja -alueet. Jos tällainen hoitosuunnitelma on laadittu, niin tässä olisi hyvä olla linkki. Museon käsityksen mukaan tällaista ei kuitenkaan ole, mutta Maalahdessa on kuitenkin laadittu hieno kulttuuriympäristöohjelma, jota voidaan käyttää vastaavalla tavalla. Museo esittää, että arvokkaista kulttuuriympäristön alueista kootaan oma liitekartta, josta on helposti hahmotettavissa huomioitavat arvokkaat ympäristöt kunnan alueella.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

- Pykälä 6.1.2. Erityisalueen yleiset määräykset. Museo toteaa, että pykälä on hyvin kirjoitettu, mutta esittää tekstiä täydennettäväksi. Tavoitteena on, että kuntalaisten on helpompi ymmärtää, millaiseen rakentamiseen arvokkailla alueilla pyritään. Esimerkiksi tekstissä voisi olla esitettyjen lisäksi seuraavasti: Erityistä huomiota on kiinnitettävä julkisivumateriaalien yhtenäisyyteen sekä rakennusten sijoittumiseen ympäristöön, maisemaan sekä alueen rakennuskantaan, jotta maisemassa säilyy sen arvot erityispiirteineen. Historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

- Pykälä 6.1.3. Suojellun rakennuksen määritelmiä. Museo muistuttaa, että sisätilojen suojelussa voi olla kyse myös tulisijojen säilyttämisestä pykälässä mainittujen muiden rakennusosien lisäksi.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

- Pykälä 6.1.5. Arkeologiset kohteet. Museo esittää myös arkeologisten kohteiden huomioimista rakentamisen ohjaamisessa.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

- Pykälä 9. Rakennuksen tai sen osan purkaminen. Museo kysyy, onko tarpeen tässä kohdassa lisätä, että tarvittaessa voidaan pyytää esittämään rakennuksen kunnosta selvitys purkamisen syynperusteluksi? Lisäksi museo pohtii, onko tarpeen rakennusjärjestyksessä vai muussa käytännössä edellyttää purkulupahakemukseen liitettäväksi valokuvia kohteesta sekä selvitys rakennuksen purkamisen syistä lupakäsittelyn sujuvoittamiseksi.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

Pohjanmaan museo toteaa, että Maalahden kunnan rakennusjärjestyksen uudistaminen etenee hyvässä järjestyksessä. Museolla ei ole huomautettavaa rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Rakennusjärjestyksen luonnokseen museo on tuonut esiin tarkennuksia ja kysymyksiä. Museo toivoo, että rakennusjärjestyksen päivittämisen yhteydessä Maalahden arvokas rakennettu ympäristö voidaan tuoda selkeästi esille kuntalaisille, jotta tieto rakentamisen mahdollisuuksista ja rajoitteista olisi helposti saatavilla.

[Vastine: Huomioitu, ei aiheuta muutoksia.](#)

7. Maalahden Vesi

Johtokunta katsoo, että kohdan 8.6, Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, toisen kappaleen sanamuoto muutetaan seuraavaksi: Hulevesiä tai perustusten kuivatusvesiä ei saa joutaa jätevesiviemäriin.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

8. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Områdesanvändning

På NTM-centralen i Södra Österbotten arbetar projektchef Mervi Abell med ett utvecklingsprojekt som stöder verkställandet av bygglagen. Projektets syfte är att hantera områdets

kommuner i uppgifterna enligt den nya bygglagen. För kommunen lönar det sig att dra nytta av utbytet och resultaten från projektet även då byggnadsordningen utarbetas. Förnyandet av byggnadsordningen i Malax kommun är under arbete och nu i utkastskedet. NTM-centralen lyfter fram följande aspekter och frågeställningar för kommunen att ta ställning till i det fortsatta arbetet. Kommunen har i sitt arbete med byggnadsordning utgått från kommunförbundets mall till byggnadsordning vilket är bra. Till förslagsskedet är det skäl att kontrollera ifall mallen uppdateras för att motsvara den preciserade tolkningen av bygglagen som görs an efter.

[Vastine: Huomioitu.](#)

I punkt 3.2.3 Föreskrifter om byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning har angetts att byggplatsen bör vara minst 5000 m² utanför detaljplanerat område. Övervägas kunde huruvida det borde anges mera noggrannare vad som avses med en byggplats för ren omställning om det är tänkt att styra specifika projekt eller funktioner.

[Vastine: Huomioitu, ei aiheuta muutoksia.](#)

I kapitel 5 Tillståndsplikt för byggande vore det bra att, i enlighet med mallen till byggnadsordning, precisera att tillstånd krävs bl.a. för förnyande av avloppsvattensystem, delning och sammanslagning av en bostad (viktigt med tanke på upprätthållande av officiella uppgiftsregister) samt ändring av takformen.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

I punkt 5.1.3 behandlas Solcellssystem. Övervägas kunde huruvida solfångare i första hand kunde styras att placeras så att minsta möjliga olägenhet åsamkas (till exempel till ekonomibyggnader) då det gäller skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer samt ifall utlåtande skall begäras från regionala ansvarsmuseet.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

Översvämningsskydd och torrläggning

Byggande vid kusten: Meteorologiska institutet har i publikationen "Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla" (Kahma mfl 2014) publicerat de lägsta rekommenderade bygghöjderna längs den finska Östersjökusten. I publikationen anges de lägsta rekommenderade bygghöjderna utan tilläggshöjd, eftersom tilläggshöjden varierar beroende på byggplatsens läge (t.ex. beroende på hur utsatt för vågsvall byggplatsen är). Mellan Vasa och Kaskö är den lägsta rekommenderade bygghöjden utan tilläggshöjd för vågsvall N2000+2,0 m. Vid beräkandet av tilläggshöjden kan anvisningar i handboken "Tulviin varautuminen rakentamisessa" (Parjanne A, Huokuna M 2014) användas. Utlåtande om den lägsta bygghöjden i kustområden kan också begäras från Meteorologiska institutet (avgiftsbelagt).

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

Byggande intill vattendrag: Vid vattendrag (t.ex. sjöar, älvar) kan utlåtande om den lägsta bygghöjden begäras från NTM-centralen i Södra Österbotten. Vid beräkandet av den lägsta bygghöjden för till exempel bostadsbyggnader skall den lägsta bygghöjden beräknas utgående från det högsta vattenstånd som återkommer i medeltal en gång på hundra år ($HW_{1/100}$). Till denna nivå skall en tilläggshöjd adderas. Tilläggshöjden varierar och beaktar byggnadstyp, klimatförändring, vattendragets egenskaper och vågsvall. Då det gäller byggnader som ur samhällslig synpunkt är viktiga, eller byggnader som kan orsaka betydande fara för miljön

eller hälsan om de nås av vatten, bör man vid beräkningen av den lägsta bygghöjden utgå från den nivå en översvämning med återkomstintervallen en gång på 250 år ($HW_{1/250}$) når.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

Grundvatten I kapitel 6.2.2 Utredningskrav står att *"Byggande på viktiga grundvattenområden och en bestående sänkning av grundvattnet förutsätter en hanteringsplan och en kontrollplan för grundvattnet."* Ordet *viktiga* bör strykas ur meningen eftersom lagstiftningen om skyddandet av grundvatten är likadan för både *grundvattenområden som är viktiga för vattenförsörjningen* (klass 1) och *övriga grundvattenområden som lämpar sig för vattenförsörjning* (klass 2). NTM-centralen påpekar att en bestående sänkning av grundvatten kan förutom ett hanteringsplan även kräva tillstånd enligt vattenlagens 3 kapitel 3 § 2:a moment.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

I kapitel 6.2.3 står att *"Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden förutsätter förutom bygglov även tillstånd enligt vattenlagen."* NTM-centralen ser positivt att kommunen kräver att tillstånd enligt vattenlagen söks för placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden. Meningen kunde förtydligas med ordet *bergsvärmebrunnar*, och tillsättas att tillstånd kan även krävas för mark/jordvärmebrunnar.

NTM-centralen anser att det kan för horisontella markvärmesystem krävas byggnadstillstånd med stöd av bygglagens 42 § andra stycke: *"Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver också bygglov om byggandet har mer än obetydliga konsekvenser för områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet, kulturarvet eller miljöaspekterna, om byggandet förutsätter myndighetstillsyn för säkerställande av att de väsentliga tekniska kraven uppfylls eller om byggnadstillsynen behöver övervaka uppförandet av byggnadsobjektet med tanke på det allmänna intresset."* Byggandet av markvärmesystem på ett grundvattenområde kan orsaka förorening av marken eller grundvattnet i enlighet med 16 § och 17 § i miljöskyddslagen. Dessutom kan byggandet av ett markvärmesystem på grundvattenområden få konsekvenser enligt vattenlagens 3 kapitel 2 § 5:e moment.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

Natur

Byggandet på en tomt och uppförandet av byggnader ska planeras och genomföras så att tomtens vegetation, ytformer och särskilda naturvärden bevaras. När en nybyggnad eller en tilläggsbyggnad byggs på en tomt vars plan har varit i kraft i över 10 år, bör tomtens naturvärden klargöras i tillståndsansökan. För alla nybyggnadsobjekt ska man granska de senaste befintliga observationerna av arter som ingår i sensitiva data. Vid behandlingen av bygglov ska bestämmelserna om skydd av naturtyper i 7 kapitel och bestämmelserna om skydd av arter i 8 kapitel i naturvårdslagen (9/2023) beaktas.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

Ljüsforooringar är skadliga för många arter och därför ska belysningen i byggnader särskilt i känsliga naturområden planeras så att belysningsanordningarnas placering, riktning och ljusstyrka anpassas för att inte i onödan störa naturen.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

Trafik och infrastruktur

I lagen om trafiksystem och landsvägar (<https://www.finlex.fi/sv/lagstiftning/2005/503>) finns bestämmelser som gäller byggande längs landsvägar. Framför allt lagens bestämmelser

om hur förbindelser ordnas från landsvägar, till vägområde och i landsvägens skyddsområde samt byggande bredvid vägen är betydande såväl för trafikens smidighet som trafiksäkerheten. I kapitel 3 i lagen om trafiksystem och landsvägar ges bestämmelser som riktas till landsvägen och i kapitel 4 ges markanvändningsbegränsningar som gäller områden som ligger utanför landsvägsområdet, vilka skulle vara ändamålsenliga att framföra i byggnadsordningen. I utkastet till byggnadsordning som är på remiss har ovan nämnda frågor inte framförts. I byggnadsordningen borde åtminstone finnas en allmän hänvisning ”Vid byggande i närheten av landsvägar ska begränsningar och bestämmelser i gällande lagstiftning som gäller landsvägar beaktas”. Noggrannare skulle landsvägarnas skyddsområden (på riks- och stamvägar 30 meter och region- och förbindelsevägar 20 meter från landsvägens mittlinje) och tillståndsplikten för arbete i landsvägens vägområde (exempelvis inhägnader bör placeras så att de kan underhållas på den egna tomtens sida. Annars fordrar exempelvis målning av stängsel från vägsidan att arbetstillstånd ansöks av den ansvariga väghållningsmyndigheten).

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

Punkt 2.7 Reklamanordningar och tekniska anordningar bör preciseras genom att nämna tillståndsplikten för reklam och belysta anordningar avsedda för landsvägsanvändarna och behovet av att höra den ansvariga väghållningsmyndigheten i egenskap av granne. I samma punkt kan dessutom framhävas att reklam och skyltar längs vägen bör tas bort om verksamheten, som den satts upp för, har upphört.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

I punkt 8.2 In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg bör man beakta att anslutningar till landsväg fordrar anslutningstillstånd som har beviljats av den ansvariga väghållningsmyndigheten.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

I punkt 8.6 bör det läggas till att dagvatten inte bör ledas ut i landsvägarnas sidodiken.

[Vastine: Huomioitu, tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.](#)

Dessutom vill NTM-centralen i Södra Österbottens ansvarsområde för trafik och infrastruktur ännu påminna om att vid byggande längs landsvägar ska den ansvariga väghållningsmyndigheten höras i egenskap av granne i ärenden som gäller tillståndsansökningar enligt bygglagen. Hörande ska ordnas både i detaljplansområden och i områden utanför dem om inte hörandet med beaktande av byggprojektets obetydlighet, projektets läge i förhållande till landsvägen eller planens innehåll är onödigt med avsikt på landsvägen.

[Vastine: Huomioitu.](#)

Mielipiteet

1. Yksityishenkilö

Nya byggnadsordningen borde vara grundligt planerad och användbar, eftersom den gäller som grund för allt byggande kanske 25–30 år framåt tills byggnadsordningen nästa gång skall ändras enligt då gällande krav. När den nya byggnadsordningen från 2002 samt de föråldrade strandgeneralplanerna från 1996 förnyas, bör markägarna behandlas jämnt.

Det finns många planerade byggrätter i de gamla strandgeneralplanerna som ej används på grund av det breda samfälliga området mellan stranden och byggplatsen. Dessa oanvända byggrätter (som kommunen ej får fastighetsskatt av) borde fördelas mellan olika markägare med lägenheter som gränsar till Malax stora havsområden. Många markägare har villor byggda på 1970-80 talet med sammanlagd 80 m² byggrätt, 2000 kvm tomt med 50 meter strandlinje. I dagsläget borde dimensioneringen vara betydligt högre (minst 150m² byggrätt) för att barn och barnbarn med familjer skall rymmas och kunna umgås samtidigt på villorna.

[Vastine: Huomioitu. Rakennusoikeuksia selvitetään rantayleiskaavojen tarkistusprosessissa, ei aiheuta muutoksia.](#)