

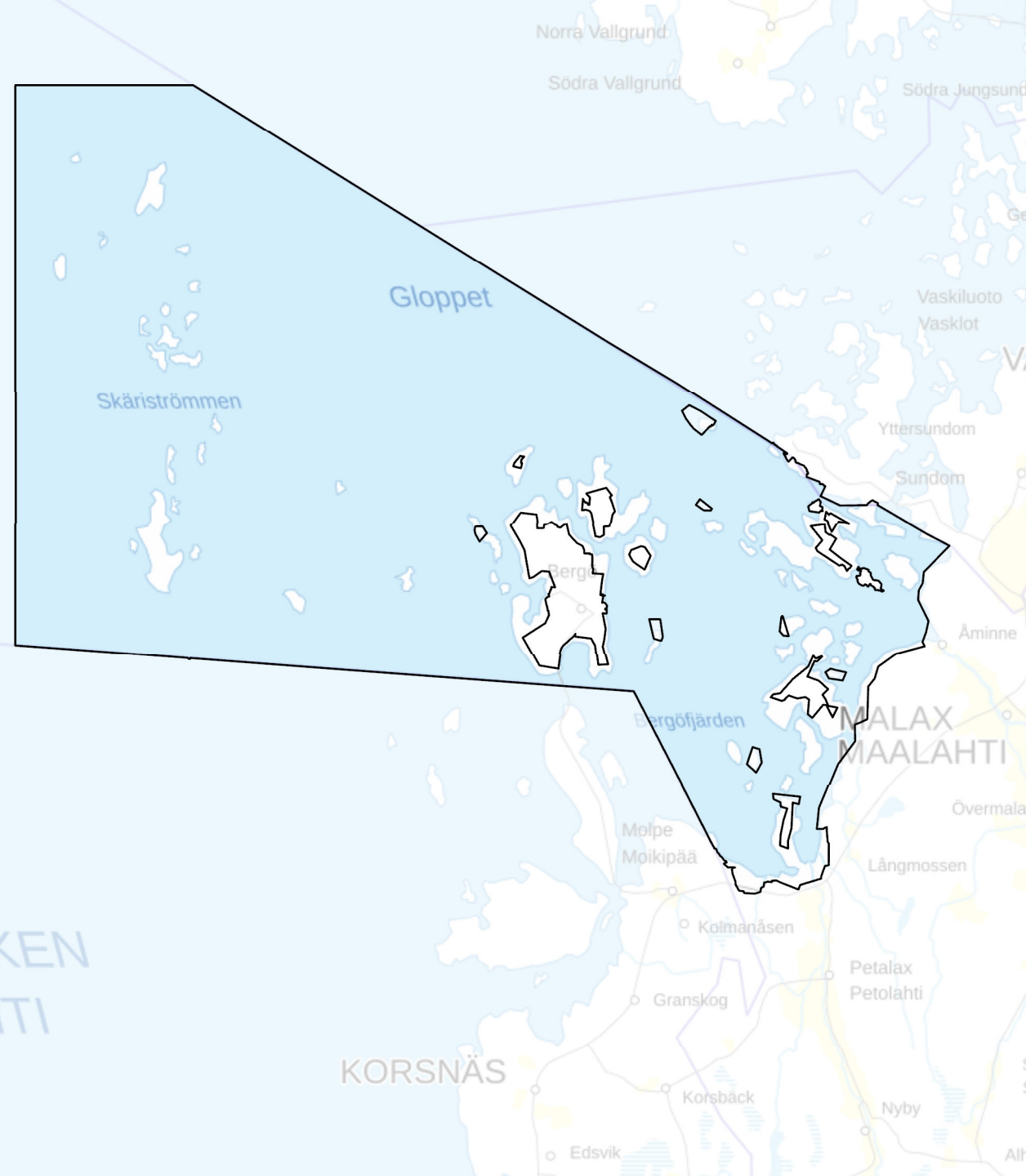
RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.

REVIDERING AV DELGENERALPLAN FÖR MALAX KOMMUNS HAVSSTRÄNDER MAALAHDEN KUNNAN MERENRANTOJEN OSAYLEISKAAVAN TARKISTUS

*Analys av områden som lämpar sig för fast boende
Pysyvään asumiseen soveltuvien alueiden selvitys*

30.1.2026



BAKGRUND

Kommunstyrelsen har den 2.10.2023 § 163 beslutat att inleda revidering av delgeneralplan för Malax kommuns havsstränder och delgeneralplan för havsnära boende.

Möjlighet till att anvisa områden lämpliga för fast boende utreds som en del i planläggningsprocessen enligt kriterier som kommunstyrelsen tagit beslut om den 11.12.2023.

I utredningen definierades de områden där det med tanke på kommunens samhällsstruktur och ekonomi är mest förnuftigt att ändra byggnadernas användningsändamål till fast boende. I GIS-baserade analysen har man med hjälp av poängsättning presenterat de zoner som är gynnsamma för att ändra fritidshus till fast boende.

TAUSTA

Kunnanhallitus päätti 2.10.2023 § 163 aloittaa Maalahden kunnan merenrannan osayleiskaavan ja Meriläheinen asuminen osayleiskaavan tarkistuksen.

Osana kaavoitusprosessia selvitetään mahdollisuutta osoittaa vakituisen asumisen paikkoja kriteerien perusteella, joista kunnanhallitus teki päätöksen 11.12.2023.

Tässä selvityksessä määriteltiin ne alueet, joilla rakennusten käyttötarkoituksen muutos vakituisen asuinkäyttöön on kunnan yhdyskuntarakenteen ja talouden kannalta järkevintä. Paikkatietotarkasteluna tehdyssä työssä on esitetty pisteytyksen avulla ne vyöhykkeet, jotka ovat edullisia vapaa-ajanasuntojen vakinaiseksi muuttamiselle.

Principer för beviljande av undantagslov för ändring från fritidsbostad till fast bostad

1. Ändringen får inte förorsaka kommunen avsevärda kostnader
 - Byggplatsen befinner sig på ett rimligt avstånd till skolskjutsar, t.ex. så att avstånd till vedertagen skolskjutsrutt är högst ca 3 km om det inte finns fast bebyggelse i området från förr.
2. Hållbar samhällsstruktur
 - Byggplatsen ligger inte mer än ca 1 km längs existerande väg från existerande stadigvarande boende.
 - Ändringen stöder sig på en befintlig byastruktur/byasamhälle.
3. Vägförbindelse
 - Byggplatsen har en fast vägförbindelse året om, hela vägsträckan är farbar och underhållen året om.
 - Körbanans bredd är minst 3,5 meter och har tillräcklig bärförmåga året om.
 - Avfalls- och avloppstransport ska kunna ordnas från byggplatsen året om.
 - Räddningsfordon kan nå byggplatsen året om.
 - Hemservice och hemvård kan nå byggplatsen året om.

Vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi koskevan poikkeusluvan myöntämisen periaatteet

1. Muutoksesta ei saa aiheutua kunnalle merkittäviä kustannuksia
 - Rakennuspaikan on sijaittava kohtuullisen etäisyyden päässä koulukuljetuksesta mm. siten, että etäisyys vallitsevalle koulukuljetusreitille on korkeintaan 3 km, jos alueella ei ole aiemmin asuinrakennuksia
2. Kestävä yhdyskuntarakenne
 - Rakennuspaikka sijaitsee enintään noin 1 km olemassa olevan tien varrella olemassa olevista vakituista asunnoista
 - Muutos perustuu olemassa olevaan kylärakenteeseen/yhteisöön.
3. Tieyhteys
 - Rakennuspaikalta on kiinteä tieyhteys ympäri vuoden, koko tieosuus on kulkukelpoinen ja huollettu ympäri vuoden.
 - Ajoradan leveys on vähintään 3,5 metriä ja sen kantavuus on riittävä ympäri vuoden.
 - Jäte- ja jätevesikuljetukset rakennuspaikalle on voitava järjestää ympäri vuoden.
 - Pelastusajoneuvot pääsevät rakennuspaikalle ympäri vuoden.
 - Kotipalvelut ja kotihoito pääsevät rakennuspaikalle ympäri vuoden.

Principer för beviljande av undantagslov för ändring från fritidsbostad till fast bostad

4. Vatten och avlopp

- Fastigheten ska ha tillgång till en tillräcklig mängd hushållsvatten som uppfyller kvalitetskraven enligt hälsoskyddslagen.
- En fastighet inom Malax vattens verksamhetsområde ska anslutas till kommunal vattenledning och spillvattenavlopp. En fastighet som finns utanför tätort behöver inte anslutas om kraven i §10 i Lagen om vattentjänster uppfylls. Vid fastighetsvis avloppsvattenrening ska miljöskyddslagens och statsrådets förordnings krav uppfyllas.
- Kommunalteknik som inte finns bekostas av fastighetsägaren

5. Byggnaden och byggnadsplatsen

- Byggplatsen ska vara minst 3000 m². En mindre areal kan i särskilda fall godkännas, dock minst 2000 m².
- Byggplatsen får inte vara låglänt eller ha risk för översvämning eller liknande olägenheter.
- Byggplatsen får inte ha några särskilt känsliga naturvärden.
- Huvudbyggnaden ska befinna sig minst 30 meter från strandlinjen. Ett kortare avstånd kan i särskilda fall godkännas, dock minst 20 meter.

Vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi koskevan poikkeusluvan myöntämisen periaatteet

4. Vesi ja viemäri

- Kiinteistöllä on oltava käytettävissään riittävä määrä terveydensuojelulain laatuvaatimukset täyttävää käyttövetä.
- Malax Vattenin toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö liitetään kunnalliseen vesijohtoon ja jätevesiviemärintiin. Taajama-alueen ulkopuolella sijaitsevaa kiinteistöä ei tarvitse liittää, jos vesihuoltolain 10 §:n edellytykset täyttyvät. Kiinteistön jätevesien puhdistuksessa on täytettävä ympäristönsuojelulain ja valtioneuvoston asetuksen vaatimukset.
- Rakentamattoman kunnallistekniikan maksaa kiinteistön omistaja

5. Rakennus ja rakennuspaikka

- Rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m². Pienempi alue voidaan hyväksyä erityistapauksissa, mutta vähintään 2000 m².
- Rakennuspaikka ei saa sijaita alavalla alueella, tulvariskialueella tai olla vastaavan haitan vaaraa.
- Rakennuspaikalla ei saa olla erityisen herkkiä luontoarvoja.
- Päärakennuksen on oltava vähintään 30 metrin päässä rantaviivasta. Erityistapauksissa voidaan hyväksyä lyhyempi matka, mutta vähintään 20 metriä.

GIS-analys

Paikkatietotarkastelu

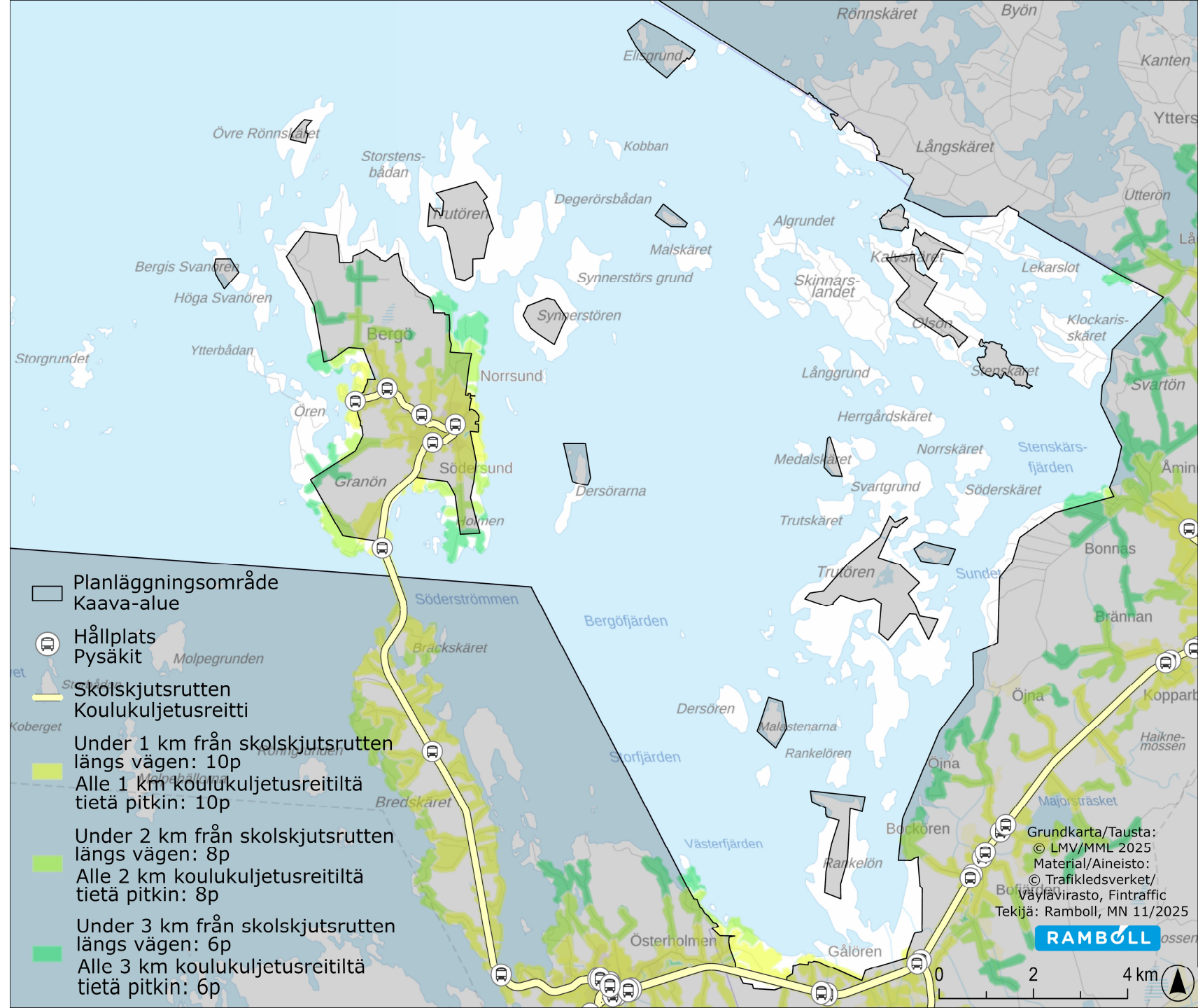
- Bakgrundsmaterialet bestod av öppna data från Finlands miljöcentral (SYKE), Trafikledsverket och Lantmäteriverket samt information från kommunen
- Tausta-aineisto koostui Suomen ympäristökeskuksen (SYKE), Väyläviraston ja Maanmittauslaitoksen avoimista aineistoista sekä kunnalta saaduista tiedoista.
- Utredningens teman baserar sig på principerna för beviljande av undantagslov för ändring från fritidsbostad till fast bostad
- Tarkastelun teemat perustuvat vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi koskevan poikkeusluvan myöntämisen periaatteisiin
- Teman har poängsatts utifrån deras betydelse för samhällsstrukturen och de faktorer som kommunen anser vara viktiga vid placering av fast bosättning.
- Teemat on pisteytetty sen perusteella, mikä niiden merkitys on yhdyskuntarakenteen kannalta ja mitä tekijöitä kunta näkee tärkeänä vakituisen asutuksen sijoittamisessa.

Tema Teema	Analys Tarkastelu	Poäng Pisteet
1. <i>Kostnadseffektivitet</i> 1. <i>Kustannustehokkuus</i>	Under 1 km från skolskjutsrutten längs vägen Alle 1 km koulukuljetusreitiltä tietä pitkin	10
	Under 2 km från skolskjutsrutten längs vägen Alle 2 km koulukuljetusreitiltä tietä pitkin	8
	Under 3 km från skolskjutsrutten längs vägen Alle 3 km koulukuljetusreitiltä tietä pitkin	6
2. <i>Samhällsstruktur</i> 2. <i>Yhdyskuntarakenne</i>	YKR-tätort YKR-taajama	10
	YKR-tätorters randområden 1 km YKR-taajaman lievealueet 1 km	9
	YKR-landsbygdsbebyggelse YKR-maaseutualue	6
	Under 1 km från fast boende längs vägen Alle 1 km vakituisesta asutuksesta tietä pitkin	8
3. <i>Vägförbindelse</i> 3. <i>Tieyhteys</i>	Under 100 m från statliga, kommunala och privata (körbanans bredd är minst 3,5 m) vägar Alle 100 m valtion, kunnan ja yksityisten (ajoradan leveys yli 3,5 m) omistamista teistä	6
	Under 500 m från statliga, kommunala och privata (körbanans bredd är minst 3,5 m) vägar Alle 500 m valtion, kunnan ja yksityisten (ajoradan leveys yli 3,5 m) omistamista teistä	4
	Under 1 km från statliga, kommunala och privata (körbanans bredd är minst 3,5 m) vägar Alle 1 km valtion, kunnan ja yksityisten (ajoradan leveys vähintään 3,5 m) omistamista teistä	2
4. <i>Vatten och avlopp</i> 4. <i>Vesi ja viemäri</i>	Ligger i verksamhetsområde för vattenledning Sijaitsee vesijohtoverkoston toiminta-alueella	3
	Ligger i verksamhetsområde för avlopp Sijaitsee viemäriverkoston toiminta-alueella	3
5. <i>Byggnadsplatsen</i> 5. <i>Rakennuspaikka</i>	Ligger utanför området med översvämningsrisk Sijaitsee tulvariskialueen ulkopuolella	6
	Avstånd från strandlinjen minst 30 m Etäisyys rantaviivasta vähintään 30 m	4

1. Kostnadseffektivitet

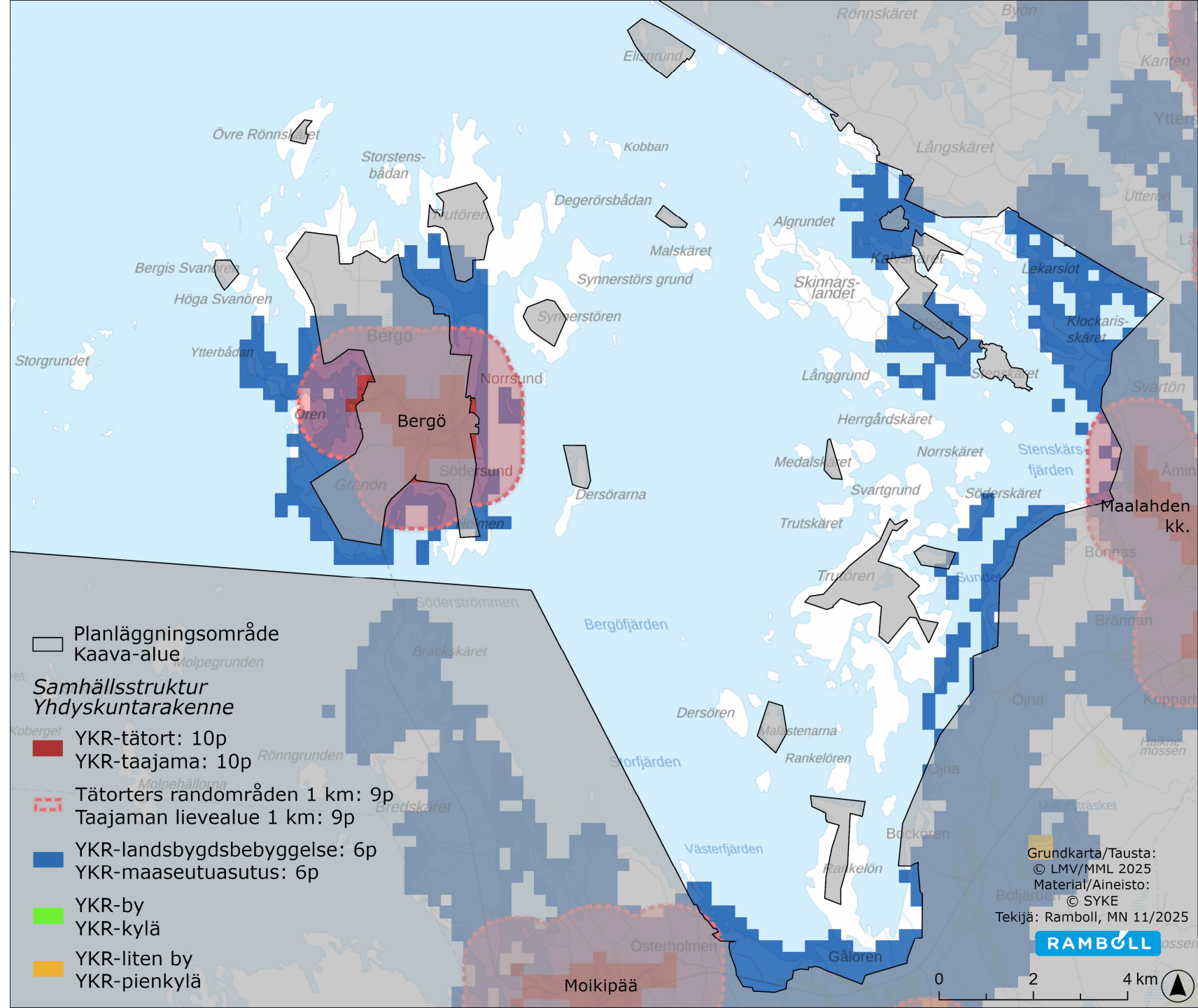
1. Kustannustehokkuus

- Kartan intill visar de områden som ligger mindre än 3 km från skolskjutsrutten längs vägen
- Oheisella kartalla on osoitettu alueet, jotka ovat alle 3 km koulukuljetusreitiltä tietä pitkin
- Skolskjutsrutterna baserar sig på högstadiet och kollektivtrafikens rutter. På grund av variationen i lågstadieelevernas skolskjutsrutter beaktas de inte i analysen.
- Koulukuljetusreitit perustuvat yläkoulun ja julkisen liikenteen reitteihin. Alakoululaisten koulukuljetusreittien vaihtelevuuden vuoksi jätetään ne huomioimatta analyysissä.



2. Samhällsstruktur 2. Yhdyskuntarakenne

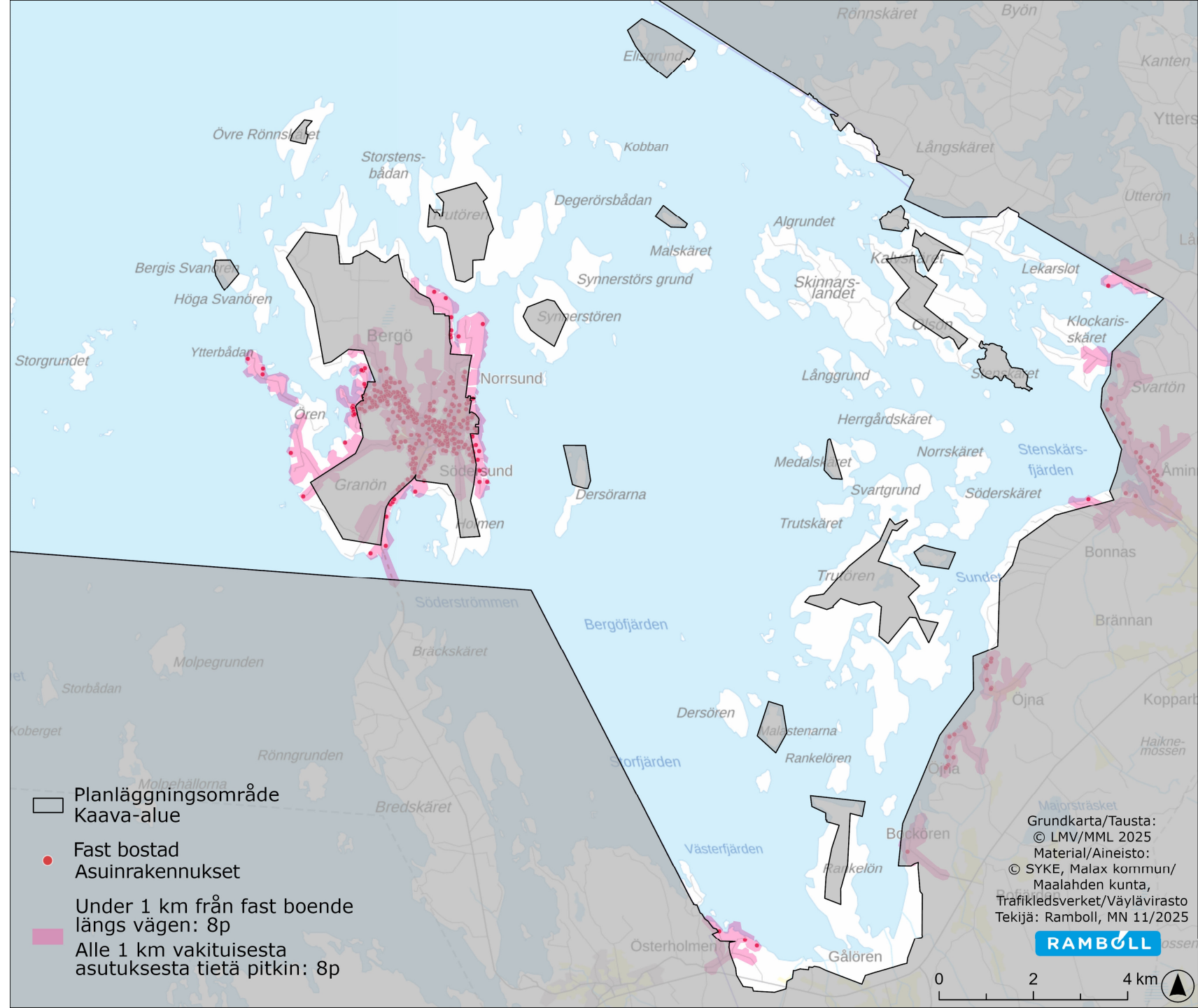
- Kartan intill visar tätorter, tätorters randområden 1km, byar, små byar och landsbygdsbebyggelse
- Oheisella kartalla on osoitettu taajamat, taajamien lievealueet 1 km, kylät, pienkylät ja maaseutuasutus



2. Samhällsstruktur

2. Yhdyskuntarakenne

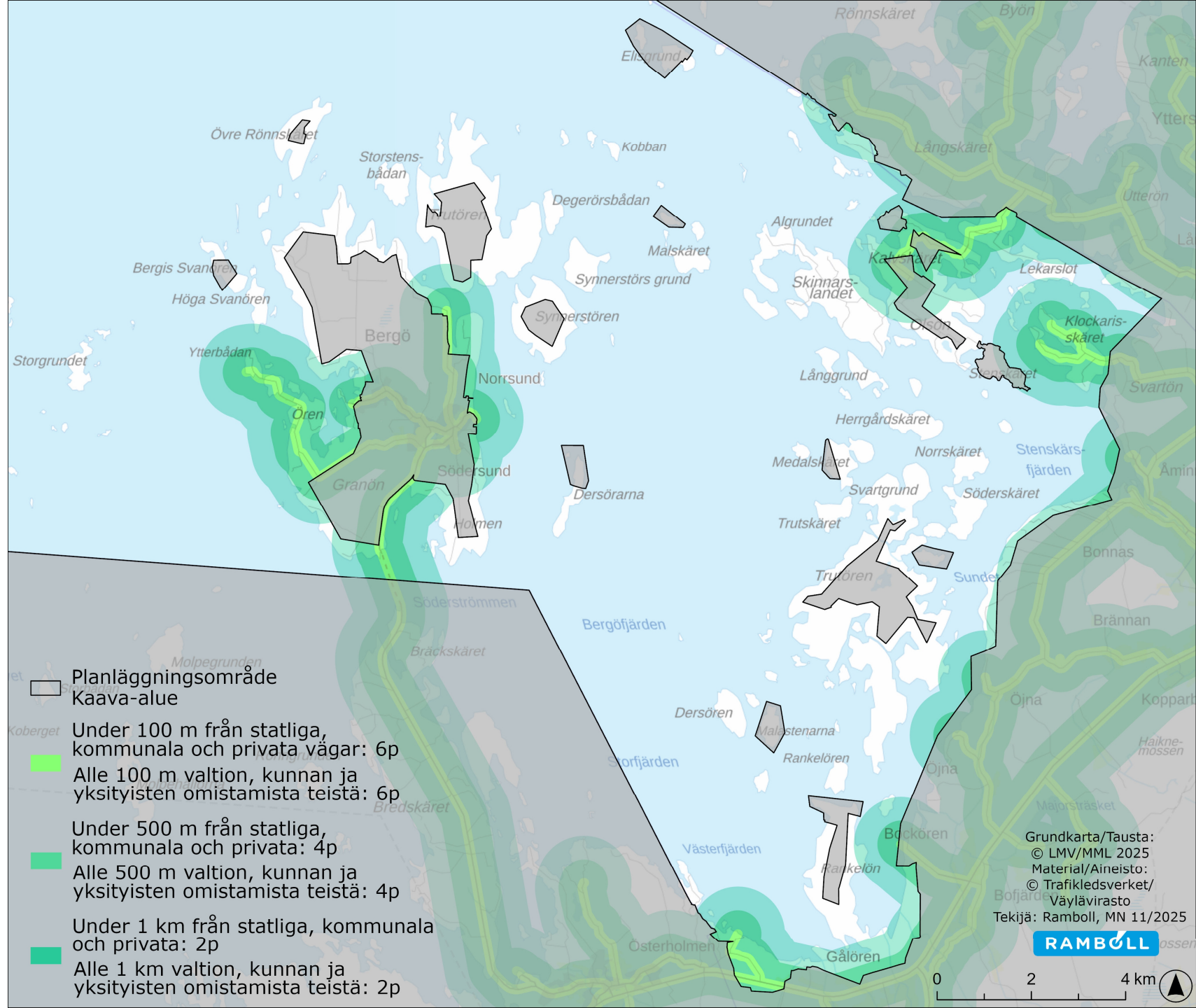
- Kartan intill visar de områden som ligger mindre än 1 km från fast boende längs vägen
- Oheisella kartalla on osoitettu alueet, jotka ovat alle 1 km vakituisesta asutuksesta tietä pitkin



3. Vägförbindelse

3. Tieyhteys

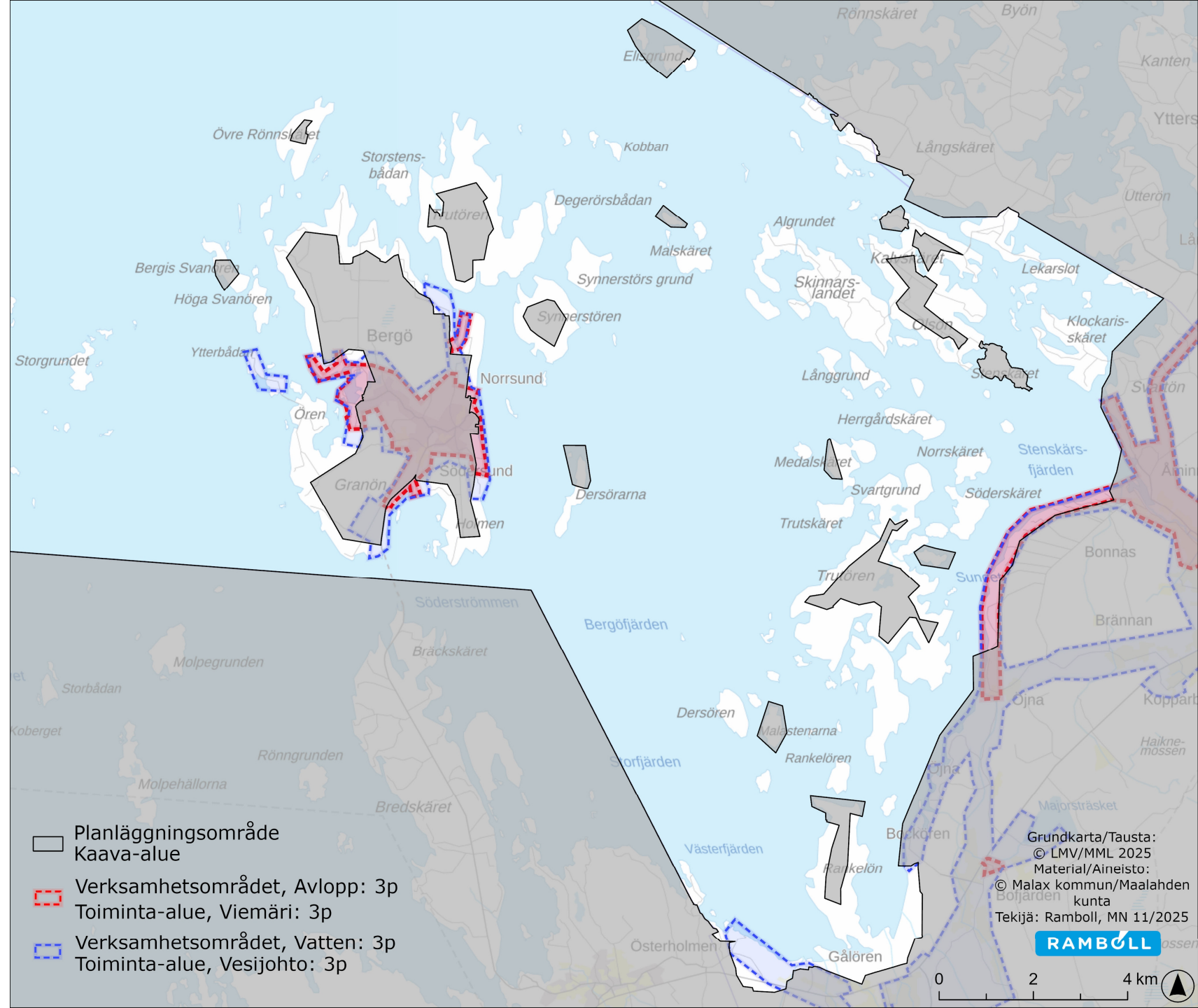
- Kartan intill visar de områden som ligger under 100 m, 500 m och 1 km från statliga och kommunala vägar samt från privata vägar vars körbredd är över 3,5m.
- Oheisella kartalla on osoitettu alueet, jotka ovat alle 100 m, 500 m ja 1 km valtion ja kunnan omistamista teistä sekä yksityisen tahon omistamista teistä, joiden ajoradan leveys on yli 3,5 metriä.



4. Vatten och avlopp

4. Vesi ja viemäri

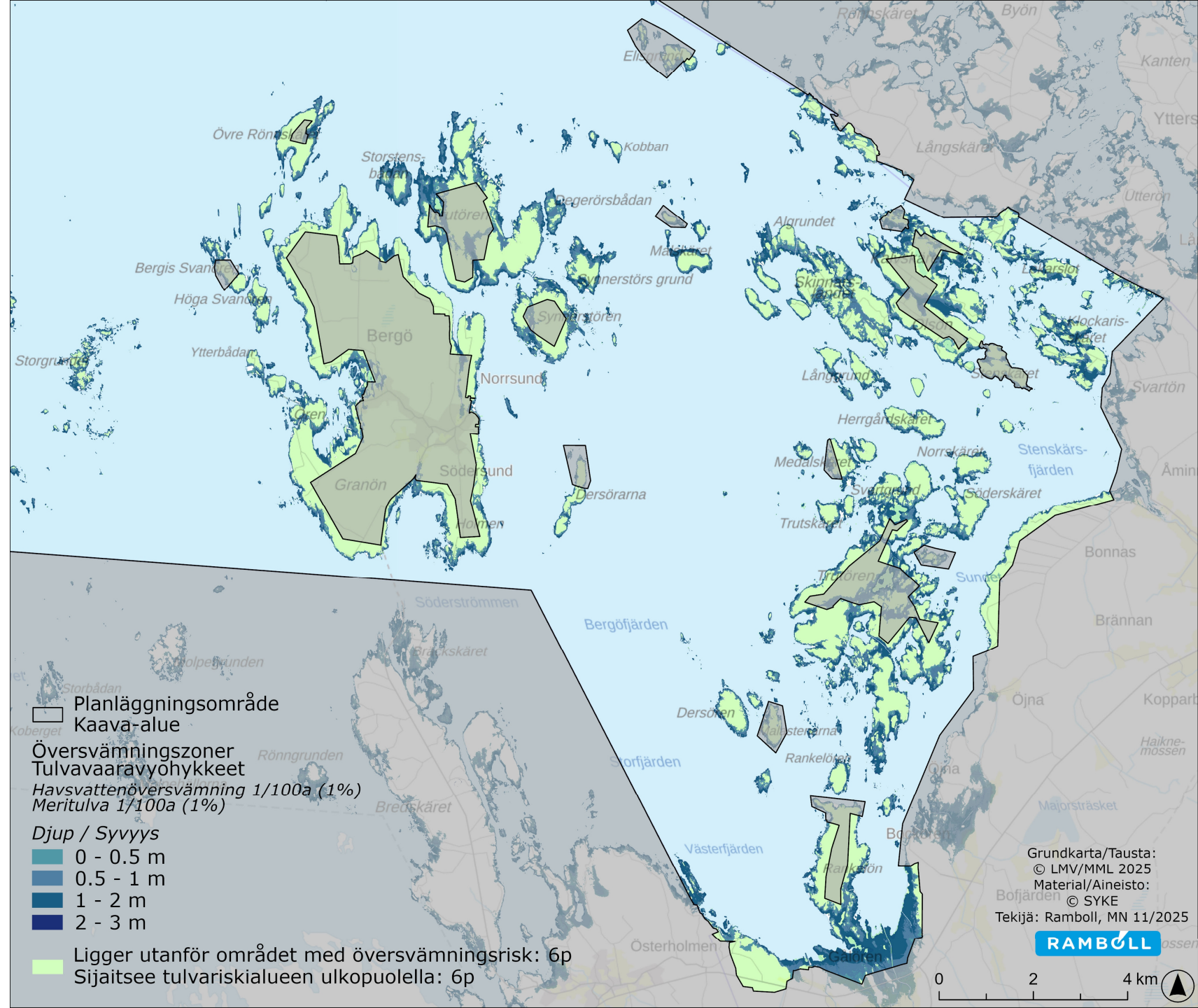
- Kartan intill visar verksamhetsområden för vatten och avlopp
- Oheisella kartalla on osoitettu vesihuollon toiminta-alueet
- Inom verksamhetsområdet för vatten 3 p, inom avloppsområdet 3 p, inom båda områden tillsammans 6 p.
- Vesijohton toiminta-alueelle pisteitä 3 p, viemärin toiminta-alueelle 3 p, molemmilta alueilta yhteensä 6 p



5. Byggnadsplatsen

5. Rakennuspaikka

- Kartan intill visar de områden som ligger utanför området med översvämningsrisk
- Oheisella kartalla on osoitettu alueet, jotka sijaitsevat tulvariskialueen ulkopuolella



Förmånlighetszoner Edullisuusvyökkeet

- Nedan visas den totala poängen som består av olika faktorer.
- Ohessa on esitetty eri tekijöistä muodostuva kokonaispistemäärä.
- Ändringen av användningsändamål är mer fördelaktig ju högre totalpoängen är.
- Käyttötarkoituksen muutos on edullisempaa, mitä suurempi kokonaispistemäärä on.
- Alla områden med färg uppfyller kraven till viss grad.
- Kaikki värilliset alueet täyttävät vaatimukset jossain määrin.

