



63 MAANKÄYTTÖ, uuden hakukierroksen avaaminen, Maalahden kunnan merenrantojen osayleiskaavan tarkistaminen

Tekninen lautakunta	75	18 09 2023
Kunnanhallitus	163	02 10 2023
Tekninen lautakunta	42	15 04 2024
Tekninen lautakunta	27	13 04 2026
Tekninen lautakunta	46	07 09 2026

Tekn. ltk. 75 §

Kaavoituskoordinaattori Olivia Skinnar:

etunimi.sukunimi(at)malax.fi, puh. 06 347 7111

Maankäyttö- ja rakennuslain 4. §:n mukaan kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 35. §:n mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella. Maankäyttö- ja rakennuslain 36. §:n mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 72. §:n mukaan rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Tällä hetkellä Maalahden kunnan ranta-alueilla on kaksi osayleiskaavaa. Maalahden kunnan merenrantojen osayleiskaava vahvistettiin 19.6.1996 ja merenläheisen asumisen osayleiskaava 14.12.2004. Tarkistamisen tarve perustuu siihen, että on tärkeää saada digiaineistoa, ajantasaista aineistoa sekä mahdollisuus siirtää rakennusoikeuksia ja tehdä muita muutoksia.

Kunnanhallituksen 30.1.2023 § 18 hyväksymässä kaavoituskatsauksessa todetaan, että vuonna 2023 saadaan valmiiksi Maalahden kunnan merenrantojen osayleiskaavan tarkistamista koskeva hankesuunnitelma ja että sen jälkeen tehdään kaavoituspäätös hankesuunnitelman pohjalta.

Hankesuunnitelma on laadittu vuoden 2023 aikana, ja työryhmä (*osayleiskaavatyöryhmä*) on tarkastanut suunnitelman ja tunnistanut tarkistustarpeet. Työryhmä puoltaa, että tekninen lautakunta käsittelee hankesuunnitelman. Hankesuunnitelma on liitteenä.

Liite:

- Hankesuunnitelma – Maalahden kunnan merenrantojen osayleiskaavan tarkistaminen.

Tekninen johtaja Södergranin ehdotus:



Tekninen lautakunta päättää hyväksyä hankesuunnitelman ja puoltaa sitä, että kunnanhallitus tekee kaavoituspäätöksen ja aloittaa virallisen kaavoitustyön hankesuunnitelman pohjalta.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Kh 163 §

Liite:

- Hankesuunnitelma – Maalahden kunnan merenrantojen osayleiskaavan tarkistaminen.

Kunnanjohtaja Malmstenin ehdotus:

Kunnanhallitus päättää käynnistää Maalahden kunnan merenrantojen osayleiskaavojen tarkistamisen liitteenä olevan hankesuunnitelman mukaisesti.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Tekn. ltk. 42 §

Kaavoituskoordinaattori Olivia Skinnar:
olivia.skinnar(at)malax.fi, tel. 050 412 5900

Kaavoituksen alkuvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käyvät ilmi kaavoituksen lähtökohdat ja suunniteltu aikataulu sekä osallistumis- ja arviointimenettely.

Osallisille tulisi tiedottaa kaavoituksen käynnistymisestä (ilmoitus vireilletulosta) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan asettaa nähtäville, jotta osallisille annetaan mahdollisuus ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Liite:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Tekninen johtaja Södergranin ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asettaa sen julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja kuuluttaa sekä vireilletulosta että nähtävilläolosta.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Tekn. ltk. 27 §

Tekninen johtaja John Öst:

Alkuvaihe on päättynyt, ja kaavoitus on edennyt valmisteluvaiheeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävänä 8.5.–



7.6.2024. Viranomaisilta saatiin 7 lausuntoa ja yksityishenkilöiltä 2 mielipidettä. Maanomistajat saivat jättää tarkistusta koskevia hakemuksia 1.3.–30.11.2024. Hankkeessa pidettiin viranomaisneuvottelu 28.1.2026.

Saapuneen palautteen ja laadittujen selvitysten sekä kunnan ja muiden viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta kaavoituskonsultti Ramboll Finland Oy on laatinut valmisteluaineistona kaavaluonnoksen ja muuta aineistoa.

Kaavaluonnoksen sisältö

Maalahden kunnan merenrantojen osayleiskaava on kunnan rantayleiskaava, ja kaava-alue käsittää näin ollen kaikki kunnan merenrannat lukuun ottamatta alueita, joilla on muu osayleiskaava (merenläheisen asumisen osayleiskaava mantereella) tai ranta-asemakaava. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena säätelemään ensisijaisesti alueen loma-asutusta, mutta se sisältää myös muita määräyksiä, jotka koskevat kalastusta, satamapalveluita, matkailua ja virkistystä. Kaavan tarkistuksen tavoitteena oli luoda ajantasainen digitaalisessa muodossa oleva aineisto sekä antaa maanomistajille mahdollisuus esittää kaavaa koskevia muutostoiveita. Rakennuspaikkoja koskeva alkuperäinen mitoitus ei muutu.

Alkuperäinen kaava tuli voimaan 19.6.1996, ja päivitystarpeita on näin ollen paljon. Kaavaluonnosta varten laaditut selvitykset ovat luontoarvoselvitys, selvitys fladoista ja kluuveista, arkeologinen inventointi, kulttuuriympäristöselvitys ja selvitys pysyvästä asumisesta.

Alkuperäinen kaavakartta oli piirretty käsin mittakaavassa 1:25 000. Tarkistuksessa kaavakartta on piirretty puhtaaksi digitaalisesti nykystandardeilla mittakaavaan 1:10 000. Kiinteistöjen rajat ja rantaviivat on tutkittu ja päivitetty. Rakennuspaikkojen sijainteja on tarkistettu, jotta ne ovat yhteneviä kiinteistöjen rajojen ja olemassa olevien rakennusten kanssa. Rakennuspaikkojen tilanne (rakennettu/rakentamaton) on tutkittu.

Kaavamääräysten päivittäminen oli keskeinen osa kaavoitustyötä, koska alkuperäisessä kaavassa oli vain vähän yleisiä määräyksiä. Määräykset on päivitetty siten, että ne ovat nykystandardien mukaisia ja yhteneviä kunnan rakennusjärjestyksen sekä muiden päivitystarpeiden kanssa. Suurimmat päivitykset koskevat rakennuspaikkojen määräyksiä eli merkintöjä A, AO, RA, RA-1, RA-3, RM, RM-1, RM-2, LV-1, LV-2, SL-1, SL-2, SL-3 ja SL-4. Määräysten päivittämisessä tavoitteena on ollut, että merkinnät pidetään mahdollisimman samana, rakennusoikeutta voidaan korottaa, mikäli mahdollista, ja että määräyksiä kehitetään, jotta otetaan huomioon, että rakennuspaikat, joilla on sama kaavamerkintä, voivat olla erilaisia. Samalla kaavamerkintöihin sisällytetään aiempaa enemmän määräyksiä rakennusjärjestyksen mukaisesti, esimerkiksi etäisyys rantaviivaan, sallitut kerrosmäärät, rantakasvillisuuden säilyttäminen ja luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten ohjaaminen. Mukaan on otettu uusia



kaavamääräyksiä, jotka perustuvat laadittuihin selvityksiin, Pohjanmaan maakuntakaavaan sekä muihin valtakunnallisiin suunnitelmiin ja ohjelmiin.

Kaavaa on muutettu lähinnä maanomistajien sitä toivoessa. Maanomistajat jättivät 63 hakemusta, joista 17 koski rakennusoikeuksien siirtämistä kiinteistöjen välillä, ja muut koskivat esimerkiksi rakennuspaikan muuttamista vakituiseen asumiseen sekä teknisiä tarkistuksia rakennuspaikan sijainnista kiinteistöllä tai kiinteistön rakennusoikeutta. Luontoarvoselvitys tarvittiin noin 40 hakemukselle, kun selvitettiin muutosta. Kaava-alueen luonnonsuojelualueet on päivitetty, jotta ne ovat yhdenmukaiset rauhoitettujen alueiden kanssa, ja rakennuspaikat, jotka ovat yksityisillä tai valtion luonnonsuojelualueilla, ovat saaneet erilliset merkinnät.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain 77. §:n mukaisesti, ja sitä voidaan käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Kaavaluonnoksen rakennetta kuvataan tarkemmin kaavaselostuksessa. Kaavoituskonsultti esittelee valmisteluaineistoa tarkemmin kokouksessa.

Kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville

Valmisteluvaiheen kuulemisen järjestämiseksi valmisteluaineisto voidaan asettaa nähtäville 30 päivän ajaksi. Samanaikaisesti voidaan antaa viranomaisille, maanomistajille ja muille osallisille mahdollisuus antaa palautetta valmisteluaineistosta. Tästä kuulutetaan paikallislehdissä ja kunnan verkkosivustolla. Esitelty menettelytapa perustuu seuraaviin lainkohtiin: alueidenkäyttölain 62. § sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30. ja 32. a §.

Liitteet:

- kaavakartta, sisäsaaristo
- kaavakartta, ulkosaaristo
- kaavamääräykset
- kaavaselostus
- liite 1: osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- liite 2: arvio edellytyksistä rakennuspaikan siirtoon
- liite 3: arvio muista jätetyistä toiveista
- liite 4: rakennuspaikkoja koskeva luontoarvoselvitys 2025
- liite 5: Maalahden saariston fladat ja kluuvit 2025
- liite 6.1: kulttuuriympäristöselvitys 2026
- liite 6.2: kohdekortit, sisäsaaristo
- liite 6.3: kohdekortit, ulkosaaristo
- liite 7: arkeologinen inventointi 2025
- liite 8: pysyvään asumiseen soveltuvien alueiden selvitys.

Tekninen johtaja Östin ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä valmisteluaineiston, asettaa sen julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi, järjestää yleisötilaisuuden sekä kuuluttaa nähtävilläolosta ja yleisötilaisuudesta.

Viranhaltijoille ja konsultille annetaan valtuudet tehdä tarvittaessa pienehköjä teknisiä tarkistuksia aineistoon.



Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Jonas Lindholm Rambollista esitteli aluksi valmisteluaineistoa.

Hanna Strandberg ilmoitti esteellisyydestään asianosaisena ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Benjamin Lidman ja Mikael Appel poistuivat kokouksesta Rambollin esityksen jälkeen.

Tekn. ltk. 46 §

Tekninen johtaja John Öst:

etunimi.sukunimi(at)malax.fi, puh. 06 347 7111

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 27.4.–27.5.2026. Viranomaisilta saatiin 11 lausuntoa ja yksityishenkilöiltä 71 mielipidettä. Saadun palautteen perusteella kaavaluonnosta täydennetään ehdotusvaiheeseen ja laaditaan lisäselvityksiä.

Monet yksityishenkilöiden mielipiteistä ovat sellaisia, ettei niitä voi huomioida ilman, että ne käsitellään erillisinä hakemuksina tarkistuksen yhteydessä. Tällaisia ovat esimerkiksi suurehkot muutokset, jotka voivat edellyttää maanomistajan kustantamia luontoselvityksiä, tai rakennusoikeuksien siirtäminen kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Maanomistajat saivat jättää tarkistukseen liittyviä hakemuksia 1.3.–30.11.2024, minkä jälkeen hakemuksia ei enää otettu vastaan ja kaavaluonnos laadittiin. Hakuajan päätyttyä maanomistajilta on tullut kyselyitä, luonnosvaiheen palautteen lisäksi, voiko tarkistukseen vielä osallistua.

Koska rantayleiskaavaa ei ole tarkistettu sen voimaantulon 19.6.1996 jälkeen, on todennäköistä, että voi olla enemmänkin maanomistajia, joilla on muutostarpeita, kuin ne, jotka onnistuttiin tavoittamaan ja jotka ehdivät osallistumaan ensimmäiseen hakukierrokseen. Koska muut ehdotusvaihetta varten tehtävät lisäselvitykset viivästyttävät kaavaehdotuksen aikataulua, olisi tänä aikana mahdollista ottaa myös maanomistajilta lisää hakemuksia. Avaamalla uuden hakukierroksen ja markkinoimalla mahdollisuutta riittävästi kunta voi varmistaa, että kaikki kiinnostuneet maanomistajat ehdivät osallistumaan tarkistukseen ja että suurempi joukko maanomistajia osallistuu tarkistamisen kustannuksiin vahvistettujen maksujen mukaisesti.

Uuden hakukierroksen tulee noudattaa samoja periaatteita kuin aiemmin eli kunnanhallituksen päätöstä 11.12.2023 § 201 rakennusoikeuksien siirtämisen periaatteista ja kunnanvaltuuston päätöstä 19.2.2024 § 3 maanomistajien maksujen periaatteista.

Liitteet:

- Rakennusoikeuksien siirtämisen periaatteet kh 11.12.2023 § 201



- Maanomistajien maksujen periaatteet rantayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä, kv 19.2.2024 § 3.

Tekninen johtaja Östin ehdotus:

Saadun palautteen ja kaavaehdotuksen päivitetyn aikataulun vuoksi avataan uusi hakukierros maanomistajien osallistumishakemuksille Maalahden kunnan merenrantojen osayleiskaavan tarkistukseen. Hakukierros on avoinna 21.9.–31.12.2026. Kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston vahvistamia periaatteita sovelletaan myös tällä hakukierroksella.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Hanna Strandberg ilmoitti esteellisyydestään asianosaisena ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Tekn. ltk. 63 §

Tekninen johtaja John Öst:

etunimi.sukunimi(at)malax.fi, puh. 06 347 7111

Koska teknisen lautakunnan päätös 7.9.2026 on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, asia otetaan käsiteltäväksi uudelleen.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 27.4.–27.5.2026. Viranomaisilta saatiin 11 lausuntoa ja yksityishenkilöiltä 71 mielipidettä. Saadun palautteen perusteella kaavaluonnosta täydennetään ehdotusvaiheeseen ja laaditaan lisäselvityksiä.

Monet yksityishenkilöiden mielipiteistä ovat sellaisia, ettei niitä voi huomioida ilman, että ne käsitellään erillisinä hakemuksina tarkistuksen yhteydessä. Tällaisia ovat esimerkiksi suurehkot muutokset, jotka voivat edellyttää maanomistajan kustantamia luontoselvityksiä, tai rakennusoikeuksien siirtäminen kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Maanomistajat saivat jättää tarkistukseen liittyviä hakemuksia 1.3.–30.11.2024, minkä jälkeen hakemuksia ei enää otettu vastaan ja kaavaluonnos laadittiin. Hakuajan päätyttyä maanomistajilta on tullut kyselyitä, luonnosvaiheen palautteen lisäksi, voiko tarkistukseen vielä osallistua.

Koska rantayleiskaavaa ei ole tarkistettu sen voimaantulon 19.6.1996 jälkeen, on todennäköistä, että voi olla enemmänkin maanomistajia, joilla on muutostarpeita, kuin ne, jotka onnistuttiin tavoittamaan ja jotka ehtivät osallistumaan ensimmäiseen hakukierrokseen. Koska muut ehdotusvaihetta varten tehtävät lisäselvitykset viivästyttävät kaavaehdotuksen aikataulua, olisi tänä aikana mahdollista ottaa myös maanomistajilta lisää hakemuksia. Avaamalla uuden hakukierroksen ja markkinoimalla mahdollisuutta riittävästi kunta voi varmistaa, että kaikki kiinnostuneet maanomistajat ehtivät



osallistumaan tarkistukseen ja että suurempi joukko maanomistajia osallistuu tarkistamisen kustannuksiin vahvistettujen maksujen mukaisesti.

Uuden hakukierroksen tulee noudattaa samoja periaatteita kuin aiemmin eli kunnanhallituksen päätöstä 11.12.2023 § 201 rakennusoikeuksien siirtämisen periaatteista ja kunnanvaltuuston päätöstä 19.2.2024 § 3 maanomistajien maksujen periaatteista.

Liitteet:

- Rakennusoikeuksien siirtämisen periaatteet kh 11.12.2023 § 201
- Maanomistajien maksujen periaatteet rantayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä, kv 19.2.2024 § 3.

Tekninen johtaja Östin ehdotus:

Saadun palautteen ja kaavaehdotuksen päivitetyn aikataulun vuoksi avataan uusi hakukierros maanomistajien osallistumishakemuksille Maalahden kunnan merenrantojen osayleiskaavan tarkistukseen. Hakukierros on avoinna 21.9.–31.12.2026. Kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston vahvistamia periaatteita sovelletaan myös tällä hakukierroksella.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti sähköisessä päätöksentekomenettelyssä. Pykälä tarkastettiin heti.

Koska Hanna Strandbergin ja Ann-Charlotte Skinnarin on todettu olevan esteellisiä asianosaisina, he eivät osallistuneet sähköiseen päätöksentekomenettelyyn.