



63 MARKANVÄNDNING, öppning av ny ansökningsrunda i samband med revidering av delgeneralplan för Malax kommuns havsstränder

Tekniska nämnden	75	18 09 2023
Kommunstyrelsen	163	02 10 2023
Tekniska nämnden	42	15 04 2024
Tekniska nämnden	27	13 04 2026
Tekniska nämnden	46	07 09 2026

Tekn.n § 75

Planläggningskoordinator Olivia Skinnar:
namn.efternamn(at)malax.fi, tel. 06 347 7111

Enligt MBL (markanvändnings- och bygglagen) § 4 skall för att reglera och styra områdesanvändningen inom en kommun utarbetas generalplaner och detaljplaner. I generalplanen anges huvuddragen för områdesanvändningen i kommunen. Enligt MBL § 35 är syftet med en generalplan att i allmänna drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den samt att samordna funktionerna. En generalplan kan också utarbetas för att styra markanvändningen och byggandet på ett visst område. Enligt MBL § 36 skall kommunen se till att en generalplan utarbetas och hålls aktuell i den mån det är nödvändigt. Enligt MBL § 72 får byggnadsobjekt inte uppföras i en strandzon utan en detaljplan eller generalplan med rättsverkningar.

Idag finns två delgeneralplaner på strandområden i Malax kommun. Delgeneralplan för Malax kommuns havsstränder fastställdes 19.6.1996 och delgeneralplan för havsnära boende fastställdes 14.12.2004. Behovet av revidering utgår från vikten av ett digitaliserat material, ett tidsenligt material samt möjligheten att flytta byggrätter och göra andra ändringar.

I den aktuella planläggningsöversikten, som godkändes i kommunstyrelsen 30.1.2023 § 18, kungörs att en projektplan för revidering av delgeneralplan för Malax kommuns havsstränder färdigställs under 2023 och att planläggningsbeslut därefter tas utgående från projektplanen.

Projektplanen har uppgjorts under 2023 och arbetsgruppen (*Arbetsgrupp för delgeneralplaner*) har granskat projektplanen och identifierat revideringsbehovet. Arbetsgruppen förordade projektplanen för behandling i tekniska nämnden. Projektplanen presenteras enligt bilaga.

Bilaga:

- Projektplan – Revidering av delgeneralplan för Malax kommuns havsstränder

Tekniska direktören John Södergrans förslag:

Tekniska nämnden beslutar att omfatta projektplanen och förordar att kommunstyrelsen tar planläggningsbeslut och inleder det officiella planläggningsarbetet utifrån projektplanen.



Beslut:

Godkändes.

Kst § 163

Bilaga:

- projektplan – Revidering av delgeneralplan för Malax kommuns havsstränder

Kommundirektör Malmstens förslag:

Kommunstyrelsen besluter inleda revidering av delgeneralplanerna för Malax kommunens havsstränder i enlighet med bifogad projektplan.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Tekn. n § 42

Planläggningskoordinator Olivia Skinnar:

olivia.skinnar(at)malax.fi, tel. 050 412 5900

I planläggningens inledningsfas utarbetas ett program för deltagande och bedömning (PDB). I PDB framkommer information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning.

Intressenterna bör informeras om att planläggning har inletts (meddelande om anhängiggörande) och om programmet för deltagande och bedömning. PDB kan läggas till påseende, så att intressenterna ges möjlighet att uttala sin åsikt gällande PDB:s tillräcklighet.

Bilagor:

- PDB (Program för deltagande och bedömning)

Tekniska direktören John Södergrans förslag:

Tekniska nämnden beslutar att omfatta PDB, lägga fram det offentligt för påseende i minst 30 dagar samt kungöra både anhängiggörandet och påseendet.

Beslut:

Godkändes.

Tekn. n § 27

Teknisk direktör John Öst:

Inledningsfasen har avslutats och planläggningen har övergått till beredningsfasen. Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt till allmänt påseende 8.5–7.6.2024. Det lämnades in 7 utlåtanden från myndigheter och 2 åsikter från privatpersoner. Under perioden 1.3–30.11.2024 togs ansökningar av markägare in gällande revideringen. Ett myndighetssamråd för projektet ordnades 28.1.2026.

Med beaktan av den inkomna responsen, de uppgjorda utredningarna samt diskussioner med kommunen och andra myndigheter har planläggningskonsulten



Ramboll Finland Oy utarbetat beredningsmaterial i form av ett planutkast och annat material.

Planutkastets innehåll

Delgeneralplan för Malax kommuns havsstränder är kommunens strandgeneralplan och planläggningsområdet omfattar således alla kommunens havsstränder förutom de områden som berörs av en annan delgeneralplan (Havsnära boende på fastlandet) eller stranddetaljplan. Planen är uppgjord med rättsverkan för att primärt reglera fritidsbebyggelsen på området, men innehåller även bestämmelser som berör fiske, hamntjänster, turism och rekreation. Målsättningen med revideringen av planen var att skapa ett uppdaterat och digitalt material samt att tillåta markägare att skicka in ändringsönskemål gällande planen. Den ursprungliga dimensioneringen av byggplatser ändras inte.

Den ursprungliga planen trädde i kraft 19.6.1996 och präglades därmed av en hel del uppdateringsbehov. Utredningar som uppgjorts för planutkastet är naturvärdesinventering, rapport över flador och glon, arkeologisk inventering, kulturmiljöinventering samt utredning för fast boende.

Den ursprungliga plankartan var handritad i skalan 1:25 000. I revideringen har plankartan renritats digitalt enligt samtida standarder i skalan 1:10 000. Fastighetsgränserna och strandlinjen har granskats och uppdaterats. Byggplatsernas läge har justerats för att sammanfalla med fastighetsgränser och existerande byggnation. Status på byggplatserna (byggd/obebyggd) har granskats.

Uppdatering av planens bestämmelser var en central del av planläggningsarbetet, eftersom den ursprungliga planen endast hade få bestämmelser på en allmän nivå. Bestämmelserna har uppdaterats i enlighet med samtida standarder, förenlighet med kommunens byggnadsordning samt övriga uppdateringsbehov. De största uppdateringarna har skett för bestämmelser för byggplatser, det vill säga A, AO, RA, RA-1, RA-3, RM, RM-1, RM-2, LV-1, LV-2, SL-1, SL-2, SL-3 och SL-4. Målsättningen när bestämmelserna uppdaterats har varit att beteckningarnas indelning hålls samma så långt som möjligt, bygggrätten kan höjas där det är möjligt, bestämmelserna utvecklas för att ta i beaktan att byggplatser under en planbeteckning kan se olika ut. Samtidigt inkluderas fler bestämmelser i planbeteckningarna än tidigare i förenlighet med byggnadsordningen, t.ex. avstånd till strandlinjen, tillåtna våningar, bevarande av strandvegetation och styrande av icke-tillståndspliktiga byggnader. Nya planbestämmelser har tagits in baserat på uppgjorda utredningar, samordning med Österbottens landskapsplan samt förenlighet med andra nationella planer och program.

Ändringar i planen har främst förekommit där markägare sänt in en ansökan om det. Det inkom 63 ansökningar av markägare, varav 17 berörde flytt av bygg rätt mellan olika fastigheter och de övriga bland annat ändring till fast boende och tekniska justeringar av byggplatsens läge inom fastigheten eller dess bygg rätt. Cirka 40 av ansökningarna berördes av naturinventering till följd av utredandet av en ändring. Naturskyddsområden i planen har uppdaterats så att de sammanfaller med fredade områden och byggplatser som faller inom privat eller statligt inrättade naturskyddsområden har fått separata beteckningar.



Planen uppgörs med rättsverkningar och kan användas som grund för beviljande av bygglov i enlighet med 77 § i lagen om områdesanvändning. Planutkastets struktur beskrivs på ett närmare sätt i planbeskrivningen. Beredningsmaterialet presenteras närmare av planläggningskonsulten under mötet.

Framläggande av planutkast

För att ordna hörandet i beredningsskedet kan beredningsmaterialet läggas till påseende under 30 dagar. Samtidigt kan myndigheter, markägare och övriga intressenter ges möjlighet att ge respons över beredningsmaterialet. Detta kungörs i de lokala tidningarna och på kommunens webbplats. Presenterat tillvägagångssätt utgår från lagen om områdesanvändning 62 §, MBF 30 § och MBF 32a §.

Bilagor:

- plankarta inre skärgården
- plankarta yttre skärgården
- planbestämmelser
- planbeskrivning
- bilaga 1: Program för deltagande och bedömning (PDB)
- bilaga 2: Utvärdering av förutsättningar till flytt av byggplats
- bilaga 3: Utvärdering av övriga inlämnade önskemål
- bilaga 4: Naturvärdesinventering av byggplatser 2025
- bilaga 5: Flador och glon i Malax skärgård 2025
- bilaga 6.1: Kulturmiljöutredning 2026
- bilaga 6.2: Objektskort inre skärgården
- bilaga 6.3: Objektskort yttre skärgården
- bilaga 7: Arkeologisk inventering 2025
- bilaga 8: Analys av områden som lämpar sig för fast boende

Teknisk direktör Östs förslag:

Tekniska nämnden beslutar att omfatta beredningsmaterialet, lägga fram det offentligt för påseende i minst 30 dagar, ordna ett informationstillfälle för allmänheten samt kungöra både påseendet och informationstillfället.

Tjänsteinnehavarna och konsulten ges fullmakt att vid behov göra mindre tekniska justeringar i materialet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Jonas Lindholm från Ramboll presenterade inledningsvis beredningsmaterialet.

Hanna Strandberg anmälde partsjäv i egenskap av sakägare och lämnade sammanträdesrummet under ärendets behandling.

Benjamin Lidman och Mikael Appel avlägsnade sig från mötet efter Rambolls presentation.



fornamn.efternamn(at)malax.fi, tel. 06 347 7111

Planutkastet har varit framlagt till allmänt påseende 27.4–27.5.2026. Det lämnades in 11 utlåtanden från myndigheter och 71 åsikter från privatpersoner. Planutkastet kompletteras tills förslagsskedet baserat på inkommen respons och tilläggsutredningar uppgörs.

Ett flertal av de inkomna åsikterna från privatpersoner är sådana att de inte kan beaktas utan att de behandlas som särskilda ansökningar i samband med revideringen. Dessa är t.ex. större ändringar som kan kräva naturinventeringar bekostade av markägaren eller flytt av bygg rätt som följer av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige fastställda principer. Ansökningar i samband med revideringen togs in av markägare under perioden 1.3–30.11.2024, varefter ansökningsperioden stängdes och planutkastet sammanställdes. Efter ansökningsperiodens slut har även, utöver responsen från utkastskedet, förfrågningar om att kunna delta i revideringen kommit in från markägare.

Eftersom strandgeneralplanen inte reviderats sedan dess ikraftträdande 19.6.1996 är det sannolikt att det kan finnas fler markägare med ändringsbehov än de som lyckades nå och hann delta i den första ansökningsrundan. På grund av att övriga tilläggsutredningar inför förslagsskedet förskjuter tidtabellen för planförslaget vore det också möjligt att ta in fler ansökningar från markägare under tiden. Genom att öppna upp en ny ansökningsrunda och marknadsföra möjligheten tillräckligt kan kommunen säkerställa att alla markägare som är intresserade hinner delta i revideringen samt att ett större antal markägare deltar i kostnaderna för revideringen enligt de fastställda avgifterna.

En ny ansökningsrunda bör följa samma principer som tidigare, det vill säga följa kommunstyrelsens beslut 11.12.2023 § 201 om principer för flytt av bygg rätt samt kommunfullmäktiges beslut 19.2.2024 § 3 om principer för markägartariffer.

Bilagor:

- Principer för flytt av bygg rätt 11.12.2023 § 201
- Principer för markägartariffer i samband med revideringen av strandgeneralplaner 19.2.2024 § 3

Teknisk direktör Östs förslag:

Med tanke på den inkomna responsen och den uppdaterade tidtabellen för planförslaget öppnas en ny ansökningsrunda för markägares ansökningar gällande revideringen av delgeneralplan för Malax kommuns havsstränder. Ansökningsrundan är öppen 21.9–31.12.2026. De av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige fastställda principerna tillämpas även på denna ansökningsrunda.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Hanna Strandberg anmälde partsjäva i egenskap av sakägare och lämnade sammanträdesrummet under ärendets behandling.

Tekn.n. § 63

Teknisk direktör John Öst:

fornamn.efternamn(at)malax.fi, tel. 06 347 7111

På grund av att beslutet i tekniska nämnden 7.9.2026 tillkommit i oriktig ordning tas ärendet till ny behandling.

Planutkastet har varit framlagt till allmänt påseende 27.4–27.5.2026. Det lämnades in 11 utlåtanden från myndigheter och 71 åsikter från privatpersoner. Planutkastet kompletteras tills förslagsskedet baserat på inkommen respons och tilläggsutredningar uppgörs.

Ett flertal av de inkomna åsikterna från privatpersoner är sådana att de inte kan beaktas utan att de behandlas som särskilda ansökningar i samband med revideringen. Dessa är t.ex. större ändringar som kan kräva naturinventeringar bekostade av markägaren eller flytt av bygg rätt som följer av kommunstyrelsen och kommunfullmäktiges fastställda principer. Ansökningar i samband med revideringen togs in av markägare under perioden 1.3–30.11.2024, varefter ansökningsperioden stängdes och planutkastet sammanställdes. Efter ansökningsperiodens slut har även, utöver responsen från utkastskedet, förfrågningar om att kunna delta i revideringen kommit in från markägare.

Eftersom strandgeneralplanen inte reviderats sedan dess ikraftträdande 19.6.1996 är det sannolikt att det kan finnas fler markägare med ändringsbehov än de som lyckades nå och ha delat i den första ansökningsrundan. På grund av att övriga tilläggsutredningar inför förslagsskedet förskjuter tidtabellen för planförslaget vore det också möjligt att ta in fler ansökningar från markägare under tiden. Genom att öppna upp en ny ansökningsrunda och marknadsföra möjligheten tillräckligt kan kommunen säkerställa att alla markägare som är intresserade hinner delta i revideringen samt att ett större antal markägare deltar i kostnaderna för revideringen enligt de fastställda avgifterna.

En ny ansökningsrunda bör följa samma principer som tidigare, det vill säga följa kommunstyrelsens beslut 11.12.2023 § 201 om principer för flytt av bygg rätt samt kommunfullmäktiges beslut 19.2.2024 § 3 om principer för markgattariffer.

Bilagor:

- Principer för flytt av bygg rätt 11.12.2023 § 201
- Principer för markgattariffer i samband med revideringen av strandgeneralplaner 19.2.2024 § 3

Teknisk direktör Östs förslag:

Med tanke på den inkomna responsen och den uppdaterade tidtabellen för planförslaget öppnas en ny ansökningsrunda för markgattares ansökningar gällande revideringen av delgeneralplan för Malax kommuns havsstränder. Ansöknings-



rundan är öppen 21.9–31.12.2026. De av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige fastställda principerna tillämpas även på denna ansökningsrunda.

Beslut:

Godkändes enhälligt genom elektroniskt beslutsförfarande. Paragrafen justerades genast.

Eftersom det har konstaterats att Hanna Strandberg och Ann-Charlotte Skinnar är jäviga i egenskap av sakägare deltog de inte i det elektroniska beslutsförfarandet.
