



---

## MARKANVÄNDNING, BYGGANDE OCH BOENDE, Principer för ändring av fritidsbostad till stadigvarande bostad

FGE 06.03.2018, § 7  
UPS 15.02.2018, § 4

### **Förvaltningsdirektörens beredning:**

Markanvändningen stipuleras i Markanvändnings- och bygglagen (MBL) och i Markanvändnings- och byggförordningen (MBF) samt i planer på olika planhierarkier. Kommunens byggnadsordning är också ett viktigt styrdokument.

Landskapsplanen och kommunens generalplaner styr planläggningen på en allmän nivå. I delgeneralplaner, t.ex. i stranddelgeneralplaner eller vindkraftsplaner med rättsverkan, har man möjlighet att använda planen som grund för bygglov.

I tätorter är det främst detaljplaner (tidigare byggnadsplaner) som styr markanvändningen. Byggrätten är angett i planen genom exploateringsstal eller med siffror men kan även vara angett via bestämmelser i byggnadsordningen i de äldre byggnads- eller strandplanerna.

Byggplatserna är anvisade på olika sätt beroende på vilket delgeneralplanområde det är fråga om i Vörå kommun. I delgeneralplaner för havsnära byar i Oravais kommun del har en del strandtomter beteckningen RA/AO där fritidsbostadsområde kan ändras till permanent boende. I Maxmos generalplaner för havsstränder och bosättningsområden finns inte en liknande möjlighet. Områden är angett bl.a. som bostadsområde utan egen strand (A-1), bostadsområde (A), bosättningsområde (BO), byautvecklingsområde (BUO), område för fritidsbostäder (RA) osv.

Ändring av fritidsbostad till stadigvarande bostad kräver alltid tillståndsförfarande. Beroende på byggplatsen och planläggningssituationen avgörs tillståndsansökan med något av följande förfaringsätt:

1. Med planeringsbehovsbeslut (MBL 137 §) utanför strandområden och när området saknar plan (detaljplan eller delgeneralplan) som direkt styr byggandet, men området är i behov av planering (MBL 16 §)
2. Med undantagsbeslut (MBL 171 §) vid strandområden utan plan eller vid stränder som med stöd av stranddelgeneralplan har anvisats som byggplatser för fritidsbostäder
3. Med bygglov (MBL 125 §) utanför stränder i glesbebyggda områden som saknar generalplan och på områden som inte är i behov av planering (MBL 16 §).

Ifall planeringsbehovsbeslut eller undantagsbeslut beviljas (punkt 1 eller 2) ska sökanden även därefter ansöka om bygglov.

Vid strandområden beviljas undantaget för ändring av byggnadens användningsändamål av kommunen (MBL § 171) eller enligt förvaltningsstadgan av byggnads- och miljönämnden i Vörå. Förutsättningen är att undantag inte får beviljas, om det



bl.a. medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Ändring av fritidsbostäder till stadigvarande bostäder borde huvudsakligen genomföras via planläggning. Beviljandet av undantag får inte försvåra framtida planläggning och byggplatsen måste för övrigt uppfylla kraven enligt Markanvändnings- och bygglagen (MBL §§ 116, 117, 135 och 136) och byggnadsordningen.

Huvudprincipen är att vägunderhåll, vattendistribution eller avloppsvattenhantering inte får föranleda merkostnader för kommunen.

Principer (förutsättningar) för ändring av fritidsbostad till stadigvarande boende:

**Likabehandling av markägare:**

- En generalplanemässig helhetsgranskning är rekommendabelt och bidrar till godkännande av ändringen där förutsättningar för stadigvarande boende utreds
- Ändringen leder inte till oreglerad stadigvarande bosättning och vid strandområden uppstår inte tätbebyggelse

**Byggplatsen ligger nära till stadigvarande bebyggelse och:**

- till sin placering stöder sig på det befintliga byasamhället
- till sin placering stöder sig på kommunens basservice och ligger inom rimligt avstånd till kommuncentrum eller delcentrum
- ändringen får inte åsamka merkostnader för kommunen

**Till byggplatsen finns goda och omskötta vägförbindelser:**

- avståndet till allmän väg eller enskild väg (väglag) är under en kilometer
- avståndet till vedertagen skolskjutsrutt är under 3 kilometer
- vägen har tillräcklig bredd och bärförmåga
- avfalls- och avloppsslamtransporter är möjliga från byggplatsen
- räddningsfordon kan nå byggplatsen

**Anordnandet av hushållsvatten och avlopp:**

- tillgång till dricksvatten av god kvalitet och tillräcklig mängd (egen brunn eller vattenledningsnät)
- behandling av avloppsvatten antingen genom anslutning till kommunalt avloppsnät eller enligt Statsrådets förordning om behandling av avloppsvatten

**Byggnaden uppfyller byggnadstekniska krav:**

- Byggnaden ska uppfylla eller ändras för att uppfylla kraven enligt Markanvändnings- och bygglagen samt Finlands byggbestämmelsesamling.

Ändring av användningsändamålet kan inte godkännas:

- på en stranddetaljplan utan att ha föregåtts av en planeändring
- på en holme utan fast vägförbindelse
- på områden med känsliga naturvärden och där enbart mindre byggnader är tillåtna
- på områden, som är låglänta eller har risk för översvämning eller liknande olägenheter.



**FÖRVALTNINGSDIREKTÖRENS FÖRSLAG:**

Utvecklings- och planeringssektion godkänner förslaget till Principer för ändring av fritidsbostad till stadigvarande bostad för att vidarebehandlas i kommunstyrelsen och fastställas i fullmäktige.

**UPS § 4**

**BESLUT:**

Beslut enligt förslag.

Peter Rex avlägsnade sig från sammanträdet efter ärendets behandling kl. 17:03.

--

**KOMMUNDIREKTÖRENS FÖRSLAG:**

Kommunstyrelsen godkänner förslaget till Principer för ändring av fritidsbostad till stadigvarande bostad enligt ovanstående och för det till fastställelse i fullmäktige.

**KST § 35**

**BESLUT:**

Enligt förslag.

--

**FGE § 7**

**BESLUT:**

Enligt förslag.

--