

Från fritidsbostad till fast boende

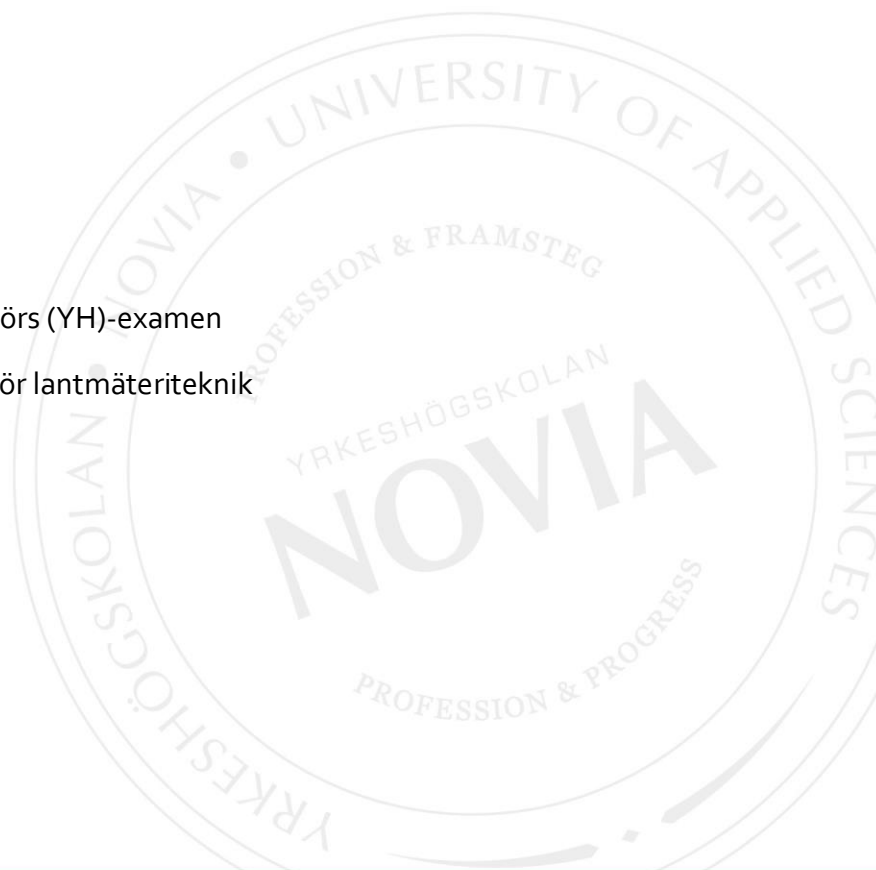
Förutsättningar för ändring av användningsändamål

Benjamin Nygård

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Utbildningsprogrammet för lantmäteriteknik

Vasa 2018



EXAMENSARBETE

Författare: Benjamin Nygård
Utbildning och ort: Lantmäteriteknik, Vasa
Handledare: Leif Östman, Barbara Påfs

Titel: *Från fritidsbostad till fast boende*

Datum: 9.4.2018

Sidantal: 26

Bilagor 1

Abstrakt

Målet med detta examensarbete var att göra en utredning för hur man kan genomföra en ändring av användningsändamålet för en fritidsbostad till ett fast boende. Arbetet har gjorts åt Korsholm kommun.

Examensarbetet behandlar allmänna förutsättningar för att en ändring skall vara möjlig samt även problem som uppstått i Korsholm i samband med ett försök att få en ändring genomförd. Litteraturen baserade sig till största delen på lagtexter men även på intervjuer med olika fackmän inom området.

Resultatet av arbetet blev en redogörelse för de olika förutsättningarna som krävs för en ändring och även förslag till kommunen hur de kunde lösa de problem som uppstått. Även en broschyr har utarbetats för att ge en enklare bild av saker man bör känna till för att kunna genomföra en ändring.

Språk: svenska

Nyckelord: fritidsbostad, markanvändnings- och bygglag, ändring av användningsändamål

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Benjamin Nygård
Koulutus ja paikkakunta: Maanmittaustekniikka, Vaasa
Ohjaajat: Leif Östman, Barbara Påfs

Nimike: *Muutos vapaa-ajan asunnosta vakituiseen asuntoon*

Päivämäärä: 9.4.2018

Sivumäärä: 26

Liitteet 1

Tiivistelmä

Tämän opinnäytetyön tarkoitus oli tutkia miten voi muuttaa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen vakituiseksi asunnoksi. Työ on tehty Mustasaaren kunnalle.

Opinnäytetyö käsittelee yleisiä edellytyksiä sille, että muutoksen vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi voi tehdä, sekä myös ongelmia, jotka ovat syntyneet Mustasaassa muutoshakemusten yhteydessä. Kirjallisuus perustuu pääosin lakiteksteihin, mutta myös aihealueen asiantuntijoiden haastatteluihin.

Työn tulos on selonteko muutoksen vaatimista edellytyksistä sekä ehdotuksia kunnalle siitä, miten ongelmat voisi ratkaista. Työn aikana luotiin myös esite, joka yksinkertaisella tavalla kuvaa mitä pitää tietää muutoksen tekemiseksi.

Kieli: ruotsi

Avainsanat: vapaa-ajan asunto, maankäyttö- ja rakennuslaki, käyttötarkoituksen muutos

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Uppdragsgivare.....	1
1.2	Syfte.....	1
2	Bakgrund.....	2
2.1	Regeringsproposition.....	2
2.2	Lagändring.....	3
3	Förutsättningar för ändring av fritidsbostad till fast boende.....	3
3.1	Krav på byggplatsen.....	4
3.2	Krav gällande byggandet.....	4
3.3	Bygglov utanför detaljplanerat område.....	6
3.4	Bygglov på områden i behov av planering.....	7
3.5	Undantag.....	8
3.6	Väg.....	9
3.7	Vatten och avlopp.....	9
3.8	Hemservice och hemsjukvård.....	12
3.9	Skolskjuts.....	13
3.10	Sammanfattning.....	14
4	Case Korsholm.....	14
4.1	Uppdrag.....	14
4.2	Problem.....	15
4.3	Alternativa lösningar.....	16
4.4	Resultattabell.....	24
4.5	Resultat.....	24
5	Slutdiskussion.....	24
5.1	Förslag för området.....	25
5.2	Lärdomar och utblick.....	25
	Källförteckning.....	26

Bilagor:

Bilaga 1

1 Inledning

Finland, ”de tusen sjöarnas land”, har väldigt många insjöar men även en stor del av landet omges av vatten. Från ryska gränsen i södra delen av landet och runt längs den västra delen ända upp till landsgränsen mot Sverige i Haparanda finns Bottenviken. Städer som Helsingfors, Åbo, Vasa och Uleåborg ligger alla vid kusten medan andra stora städer som Tammerfors, Jyväskylä, Kuopio och Joensuu ligger nära stora insjöar. Dessa faktorer bidrar till att det också finns en hel del fritidsbostäder i nämnda områden. Enligt statistikcentralen fanns det drygt en halv miljon fritidshus i slutet av 2015.¹

Det var en artikel på Svenska Yle, Snart får du bo på stugan året om, publicerad 1.7.2015, skriven av Julia Holmvik som fångade mitt intresse för att göra ett examensarbete kring detta. Artikeln behandlade frågor om att det skall bli enklare att ändra om från en fritidsbostad till fast boende och att ett initiativ av regeringen borde göra detta möjligt.²

1.1 Uppdragsgivare

Examensarbetet är tvådelat, det består av en allmän redovisning av vad lagen säger om huruvida man får bo på sin fritidsbostad samt en del där jag ser närmare på ett område i Korsholm kommun där man stött på problem gällande ändringen av fritidsbostad till fast boende. Uppdragsgivare är Korsholm kommun. Kontaktpersoner på kommunen är planläggningschef Barbara Påfs, ledande byggnadsinspektör Michael Ek och planläggare Catarina Simons. Leif Östman har fungerat som handledare på Yrkehögskolan Novia. Ett delmål har också varit att framställa en lättförståelig broschyr för allmänheten.

1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att undersöka vilka bestämmelser och krav det finns på en fast bostad gentemot en fritidsbostad och huruvida det ens är möjligt att göra en ändring. Hur skulle en sådan ändring påverka kommunens rättigheter och skyldigheter? Det är även en stor skillnad i värde om man äger en fritidsbostad eller om det är ett fast boende.

¹ Statistikcentralen, 2016

² Svenska Yle, 2015

Jag kommer också att se på ett område i Korsholm, där det har blivit problem att få väganslutningar vid en ändring från fritidsbostad till fast bostad. Vad är det som gör att de inte får anslutningarna och finns det lösningar?

2 Bakgrund

I statsminister Juha Sipiläs regeringsprogram 29.5.2015 lyfts åtgärder fram för att utöka produktionen av bostadstomter samt sänka kostnaderna för byggandet. Där tas upp att ett lättare planläggningsförfarande borde användas för att smidigare kunna göra ändringar av byggnaders användningsändamål samt kompletteringsbyggande.³ Detta har sedan kompletterats med en lagändring i markanvändnings- och bygglagens 129 paragraf benämnd 129 a §.

Ur kommunens synvinkel är det förmånligast att bevilja bygglov utanför tätorter med stöd av delgeneralplaner, eller som direkt bygglov i glesbygd. Detaljplanering kan ofta lösa bygglovsproblem men då faller ansvaret och kostnaderna för utbyggnad av vägar och kommunalteknik på kommunen.⁴ Kostnaderna är förhandsinvesteringar och ett krav på betalning av tomtägarna för vägbyggnad är inte möjlig om inte kommunen äger marken man planerar på.

2.1 Regeringsproposition

I regeringspropositionen 251/2016 behandlas hur en ändring av ett fritidsbostadshus användningsändamål till permanent boende kunde göras. För att göra en ändring krävs förutom hänsyn till kommunens planläggning och tillståndsförfarande även ordnandet av den kommunala servicen. Det har blivit allt vanligare att man bor på sin fritidsbostad året om eftersom byggnadens standard klarar av det, men det har lett till att lagens tillämpning har varierat beroende på hemkommun och problem vid registreringen av hemkommun har uppstått. Det är på grund av detta man har försökt att skapa ett enhetligt förfaringsätt gällande behandlingen av flyttningsanmälningar för permanent flyttning till fritidsbostaden. Magistraterna anser att man kan byta hemkommun till den kommun där fritidsfastigheten

³ Lösningar för Finland, Regeringens publikationsserie

⁴ Markanvändnings- och bygglag 19 kap

finns utan att användningsändamålet ändras om man kan uppvisa att man har en fast anknytning till kommunen där fastigheten finns.⁵

Vissa av kommunens tjänster och rättigheter är bundna till bostadsfastigheten medan andra är bundna till hemkommunen. Skolskjuts och hemservice är bundna till bostadsfastigheten medan valbarheten vid kommunalval hör till hemkommunen.⁶

Behandlingen av personers ärenden kan bli komplicerade i sådana fall som vid beviljandet av lån eller kredit då det i befolkningsregistret står att man är bosatt på en fritidsbostad och därmed saknar en stadigvarande bostad. En ny möjlighet utreds av befolkningsregistercentralen att man skulle ersätta anteckningen ”utan stadigvarande bostad” med en ny 900 - grupp istället.⁷

Det föreslogs att en ny paragraf 129 a införs i markanvändnings- och bygglagen, där det framgår vilka möjligheter kommunerna har att i byggnadsordningen fastställa områden där en omändring av användningsändamål kunde avgöras genom bygglov.⁸

2.2 Lagändring

Paragraf 129 a tillkom till markanvändnings- och bygglagen 21.4.2017. Enligt denna kan kommunen i byggnadsordningen ange de områden som direkt genom bygglov kan ändras från en fritidsbostad till en fast bostad. En bestämmelse i byggnadsordningen kan inte göras ifall en ändring av användningsändamålet har betydande skadliga miljökonsekvenser.⁹

3 Förutsättningar för ändring av fritidsbostad till fast boende

Det är en hel del krav som måste uppfyllas för en byggplats och själva byggandet enligt markanvändnings- och bygglagen samt även andra förutsättningar som behöver uppfyllas gällande boendet och här nedan kommer jag att ta upp vilka krav som skall beaktas och speciellt hur kraven som skiljer sig mellan fritidsbostäder och fast bostad.

⁵ Regeringsproposition 251/2016, s.17 – 18

⁶ Regeringsproposition 251/2016, s.18

⁷ Regeringsproposition 251/2016, s.18

⁸ Regeringsproposition 251/2016, s 48 - 49

⁹ Markanvändnings- och bygglagen 129 a §

För att förstå vad som kommer att behandlas är det en förutsättning att veta vad en detaljplan är. Det är ofta detaljplanen som styr byggandet och i en detaljplan framgår användningsändamålet för ett område, till exempel vad som får byggas, var man får bygga och hur man får bygga samt även saker som skall bevaras. Det framgår även i planen var byggnaderna bör placeras, vad de skall användas till och vilken storlek de får vara. Detaljplaner kan vara områdesvisa eller gälla för enskilda tomter. Det är kommunen som utarbetar en detaljplan och det är stadsfullmäktige som skall godkänna planen. En detaljplanekarta med tillhörande beteckningar och bestämmelser ingår också i detaljplanen och i dessa redogörs för utarbetandet av planen. Detaljplanen skall även följa generalplanens innehåll.¹⁰

3.1 Krav på byggplatsen

För att kunna bygga en bostad finns det vissa krav som måste uppfyllas för att det skall godkännas och finns det ett område som är detaljplanerat är det planen som styr var byggplatsen lämpar sig. Om byggplatsen inte är detaljplanerad är det andra krav som skall tillämpas. Bland annat skall den vara lämplig för sitt ändamål, lämplig för byggande och även vara tillräckligt stor och alltid minst 2000 m².¹¹

När man bedömer om platsen lämpar sig för byggandet skall man bland annat beakta att det inte finns översvämning- eller rasrisk. Ett annat krav är också att byggnaderna skall kunna placeras på ett sådant avstånd från fastighetsgränserna, allmänna vägar och eventuella grannars mark att grannarna inte störs av byggnaden. Det sistnämnda anges i markanvändnings- och byggförordningen.¹²

3.2 Krav gällande byggandet

För att man skall kunna bygga, reparera eller om användningsändamålet ändras så bör man se till så att det passar in i omgivningen, samt att man uppfyller de allra viktigaste tekniska kraven. Det är viktigt att bygga på ett sådant sätt att det motsvarar sitt ändamål och även så att det kan repareras och underhållas. Man kan till exempel inte bygga på ett sådant sätt att

¹⁰ Miljöförvaltningen, detaljplanläggning

¹¹ Markanvändnings- och bygglagen 116 §

¹² Markanvändnings- och bygglagen 116 §

det skulle äventyra säkerheten. Man bör även beakta byggandet så att det lämpar sig för personer som till exempel är begränsade vad gäller förmågan att röra sig.¹³

De viktigaste kraven är följande:

När det gäller konstruktioners hållfasthet och stabilitet är det samma krav på ett bostadshus och ett fritidsboende. Det är viktigt att välja rätt material med tanke på livslängden, bygga så att eventuella ras förhindras samt dimensionera de bärande konstruktionerna på tillgängliga provresultat eller föreskrifter.¹⁴

Gällande brandsäkerheten är kraven de samma, man måste begränsa brandrisken så bra man kan samt använda sådant material på bärkonstruktioner att det håller minimitiden vid risk för brand. Man måste bygga på ett sådant sätt att vid en brand skall man kunna rädda sig själv och man ska även tänka på räddningspersonalens säkerhet vid eventuell brand.¹⁵

Vid byggandet bör man också tänka på att bygget måste vara säkert vid användning gällande inomhusluft, fukt-, ljus-, och temperaturförhållanden men även vattenförsörjning. Viktigt att tänka på att använda produkter som håller den planerade livslängden utan att orsaka olägenheter som till exempel utsläpp i hushållsvattnet eller miljön.¹⁶

Vid användning samt underhåll av en bostad bör man kunna känna sig trygg när man vistas där. Man måste bland annat tänka på att förbindelsegångar eller annan del av byggnaden inte medför en risk för olycka.¹⁷ Det finns specifika krav för utrymningsvägar gällande bredd och brandsäkerhet.

Det ges en viss lättnad i byggbestämmelse om bostäder men det är oklart hur långt detta kan tillämpas på ändring av fritidsbostad.

Man bör undvika buller och enligt lag måste man se till att det inte äventyrar hälsan. Man måste isolera så att de som använder byggnaden skall kunna vila utan att påverkas av buller.¹⁸ Det finns ett beslut om riktvärden för bullernivå som kan tillämpas där det sägs att på dagen får inte bullernivån överskrida 35 dB och på natten är gränsen 30dB.¹⁹

¹³ Markanvändnings- och bygglagen 117 §

¹⁴ Markanvändnings- och bygglagen 117 a §

¹⁵ Markanvändnings- och bygglagen 117 b §

¹⁶ Markanvändnings- och bygglagen 117 c §

¹⁷ Markanvändnings- och bygglagen 117 d §

¹⁸ Markanvändnings- och bygglagen 117 f §

¹⁹ Statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå 3 §

Bostadsplaneringen och tillgängligheten samt energiprestanda är de som skiljer mest vad gäller kraven på ett fritids- och fast boende. Man behöver till exempel inte uppfylla alla energikrav på ett fritidshus som man måste på ett fast boende. De energikrav som skall uppfyllas på en fritidsbostad är enligt Miljöministeriets förordning 4/13 om energieffektivitet.²⁰ Bostadsplaneringen skall vara sådan att rummen skall vara ändamålsenliga samt utformas så dess funktion uppfylls.²¹ Men kraven på en fritidsbostad är enklare.

Vid en väsentlig ändring av användningsområde får inte boendeförhållandena försämrats.²²

Det är dessa sistnämnda krav som kan vara de svåraste att uppfylla tekniskt sett om man skulle vilja göra en ändring från fritidshus till ett ”året-om-boende”.

3.3 Bygglov utanför detaljplanerat område

Det finns vissa skillnader mellan bestämmelser gällande byggandet på ett detaljplanerat område jämfört med ett område som ligger utanför det planerade området. För att få bygglov på ett område som inte är detaljplanerat krävs att byggplatsen uppfyller de krav enligt 116 § i markanvändnings- och bygglagen som jag tog upp i kapitel 3.1. Byggandet kräver också att kriterierna i 117 § uppfylls för att få bygglov, vilka jag skrev om i kapitel 3.2.

Den största skillnaden mellan bestämmelserna för detaljplanerade områden jämfört med icke detaljplanerade områden är att på ett detaljplanerat område måste byggprojektet överensstämma med planen medan byggandet är lite friare på ett icke detaljplanerat. Placeringen av byggnaden förutsätter dock att den är på en lämplig plats. Man får till exempel inte placera byggnader så att en eventuell granne skulle störas av den eller att den skulle skapa olägenheter som skulle försvåra byggandet av en grannfastighet.²³

Vidare krävs också att byggandet av vägar eller avlopp- och vattenanslutningar inte får medföra kommunen extra kostnader samt att det kan skötas på ett miljövänligt sätt. Byggplatsen bör också ha tillgång till en användbar infartsväg och det enligt 37 § i landsvägslagen.²⁴

²⁰ Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/13

²¹ Markanvändnings- och bygglagen 117 j §

²² Miljöministeriets förordning

om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen 1 §

²³ Markanvändnings- och bygglagen 135 §

²⁴ Markanvändnings- och bygglagen 135 – 136 §

För att få bygglov utanför detaljplanerade områden så krävs det ofta ett undantagslov eller ett avgörande av planeringsbehov. Även ifall byggandet medför miljökonsekvenser eller om byggplatsen ligger i ett område som kräver planeringsbehov enligt kommunens byggnadsordning krävs undantagslov.²⁵

3.4 Bygglov på områden i behov av planering

”Med ett område i behov av planering avses ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden.”²⁶

Om området som man har tänkt uppföra en byggnad på är ett sådant område som är i behov av planering och där det inte finns en godkänd detaljplan på så är det andra villkor som skall uppfyllas för att bygglov skall kunna beviljas.

Byggandet får inte göra det svårare för detalj- eller generalplanläggningen, det får inte störa bevarandet av natur- eller kulturmiljövärden och det bör passa in i landskapet. Det bör även vara lämpligt om man tänker på en planering eller utbyggnad av samhällstekniska nät och vägar samt det får inte medföra konsekvenser för miljön.²⁷

Om det är frågan om ett område i en by kan man, ifall det finns en generalplan med rättsverkningar i kraft (t.ex. om det har anvisats som byområde), besluta om flera än en byggplats åt gången. Här är det också samma saker som gäller, det får inte medföra konsekvenser för miljön.²⁸

På dessa områden gäller ett utvidgat hörande innan man tar beslut. Alla som kan tänka sig påverkas av beslutet ha rätt att göra en skriftlig anmärkning och det är upp till kommunen att informera de som kunde tänka sig beröras av ett beslut. Kommunen bör också begära ett utlåtande från Närings-, trafik- och miljöcentralen gällande naturvärden, betydande objekt eller områden som har reserverats som rekreations, skydd- eller trafikområde.²⁹

Med de speciella förutsättningarna för bygglov på områden med planeringsbehov tryggar man kommunens planeringsmöjligheter i kommande planläggning. Enligt detta får beviljandet av bygglov inte försvåra den kommande planläggning eller hur man kan

²⁵ Markanvändnings- och bygglagen 136 §

²⁶ Markanvändnings- och bygglagen 16 §

²⁷ Markanvändnings- och bygglagen 137 §

²⁸ Markanvändnings- och bygglagen 137 a §

²⁹ Markanvändnings- och bygglagen 173 §

organisera annan användning av området. För att uppnå dessa mål ingår också förutsättningen, enligt vilken man kollar ifall byggandet påverkar samhällets utveckling negativt. Förutsättningarna gällande bevarandet av miljö- och kulturvärden har också att göra med det att bygglovet till sin natur ersätter en detaljplan på området med planeringsbehov.

De minimikrav som är ställda i markanvändnings- och bygglagens 116, 135 och 136 paragraf är också krav för en positiv planeringsbehovslösning. Områden där jorden är förstörd (t.ex. giftig) eller det finns risk för jordskred/ras kan inte göras till bostadsområde ens i detaljplan. Förbudet mot negativ samhällsutveckling har bl.a. att göra med tillgången till kommunalteknik. Mycket tät bebyggelse utanför vattenreningsverkets område kan vara skadligt.

Likställdheten ska tryggas enligt grundlagen och paragraf sex i förvaltningslagen vilket också påverkar beviljandet av bygglov på områden med planeringsbehov:

”Myndigheterna skall bemöta dem som uträttar ärenden hos förvaltningen jämlikt och använda sina befogenheter enbart för syften som är godtagbara enligt lag. Myndigheternas åtgärder skall vara opartiska och stå i rätt proportion till sitt syfte. Åtgärderna skall skydda förväntningar som är berättigade enligt rättsordningen.”³⁰

När man bedömer beviljande av bygglov måste man ta hänsyn till det att markägarna skall behandlas lika och därför kan man inte bevilja fler byggnadslov på icke planlagda områden än vad som skulle kunna beviljas i den kommande detaljplanen eftersom markägarna som väntar på att detaljplanen skall bli färdig då skulle hamna i en sämre ställning. På områden med planeringsbehov lämnar man en viss marginal för planering till den som gör planen. På så sätt kan man ge färre bygglov på områden utan detaljplan än vad som slutligen kan finnas i detaljplanen. Eftersom man också förbereder byggandet av vägar senare så kan man inte höja områdeeffektiviteten lika högt som på planlagda områden genom att ge lika många bygglov som på planlagda områden.³¹

3.5 Undantag

Kommunen kan i särskilda fall bevilja undantag från byggnadsbegränsningar. Ett undantag kan inte beviljas ifall det skulle orsaka olägenheter för planläggningen eller annars försvåra

³⁰ Förvaltningslag 6 §

³¹ Maankäyttö- ja rakennuslaki, s 568 - 569

omständigheterna kring det.³² Innan ett undantag kan avgöras krävs det dock att grannar eller andra som kan tänkas påverkas av beslutet har möjlighet att göra en skriftlig anmärkning. Kommunen ska också ha ett utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen ifall ärendet berör deras verksamhetsområde.³³

3.6 Väg

Vid byggandet av en fritidsbostad har man redan fått en väganslutning men om man vill göra en ändring av användningsändamålet kräver det att man ansöker om en ny väganslutning. Det är Närings-, trafik- och miljöcentralen som behandlar väganslutningsansökningarna. Det är den som vill ha anslutning som ansöker om tillstånd, från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Birkaland. Därifrån skickas ansökan vidare till centralen för området i fråga, t.ex. Vasa och de skickar i sin tur ut entreprenörer för terränggranskning. I terrängen granskas bl.a. sikten åt båda hållen, hastighetsbegränsningen, hur många anslutningar som finns och så vidare. Ifall tomten gränsar till grannen och man behöver tillgång att köra över grannens fastighet bör man få grannens tillstånd.³⁴ NTM-centralen kan inte bevilja tillstånd att köra över grannens fastighet utan de beviljar endast anslutning till landsvägen så grannens utlåtande ska vara klart före man kan bevilja eller förkasta ansökan. När alla utlåtanden är klara gör NTM-centralen ett beslut om anslutningen blir beviljad tillstånd eller inte. Tillstånden är avgiftsbelagda och även ett nekande beslut kostar. Den sökande har rätt att besvära sig till förvaltningsdomstolen inom 30 dagar ifall ett missnöje med beslutet finns. Ett beviljat tillstånd är i kraft i ett år och om man inte har byggt anslutningen eller ansökt om förlängning förfaller tillståndet.³⁵

Besluten som NTM-centralen gör är officiella och de kommer också till kommunen och till de som för in de i registret samt de som är områdesansvariga på NTM-centralen och även till andra som berörs av beslutet.³⁶

3.7 Vatten och avlopp

Ifall byggnaden befinner sig inom ett fastställt verksamhetsområde för avlopp så är man skyldig att ansluta sig till ledningsnätet ifall man inte har blivit befriad av den kommunala

³² Markanvändnings- och bygglagen 171 §

³³ Markanvändnings- och bygglagen 173 §

³⁴ Personlig kommunikation med Mikael Björse 13.3.2018

³⁵ Personlig kommunikation med Mikael Björse 13.3.2018

³⁶ Personlig kommunikation med Mikael Björse 13.3.2018

miljövårdsmyndigheten enligt lag om vattentjänster 10 - 11 §. Befriad kan man bli ifall fastighetens vattenanordningar har byggts före vattentjänstverkets område hade godkänts eller ifall fastighetens vattentillgång uppfyller kvalitetskraven. Om byggnaden inte befinner sig inom verksamhetsområdet måste man inte ansluta sig till nätet ifall avloppsanordningarna har byggts före vattentjänstverkets område har godkänts eller om fastigheten inte har någon vattenklosett. Det finns dock undantag när vattentjänstverket kan vägra att ansluta en fastighet, till exempel ifall vattenförbrukningen eller kvaliteten av spillvattnet försvårar verksamheten att sköta vattentjänsterna för övriga fastigheter kan de vägra att ansluta till en enskild fastighet.³⁷ Fastighetsägare kan bli befriade från att ansluta sig till verksamhetsområdet ifall en anslutning skulle bli oskäligen med tanke på kostnaderna för byggandet av anordningarna eller anslutningskostnaden eller ifall behovet av tjänsten är av ringa betydelse.³⁸

I Korsholm kommun finns ett fastställt verksamhetsområde och ifall en fastighet som befinner sig inom verksamhetsområdet vill ansluta sig till ledningsnätet kan inte kommunen neka tillstånd utan väldigt bra orsak. På Grönvikområdet i Korsholm som jag senare kommer att behandla så finns det endast vattenledningsnät och bara några fastigheter i närheten har avloppsanslutningar. Anslutningen är avgiftsbelagd och varierar från kommun till kommun. I Korsholm är anslutningsavgiften 1950 € och fri från moms och det är samma avgift för ett fast boende som för en fritidsbostad. Byggandet av anslutningen bekostar fastighetsägaren till en viss del och kommunen till en viss del ifall fastigheten finns inom verksamhetsområdet. Befinner sig fastigheten utanför verksamhetsområdet står fastighetsägaren för alla kostnader ända fram till verksamhetsområdet.³⁹

³⁷ Lag om vattentjänster 10 §

³⁸ Lag om vattentjänster 11 §

³⁹ Personlig kommunikation med Allan Heir 19.3.2018



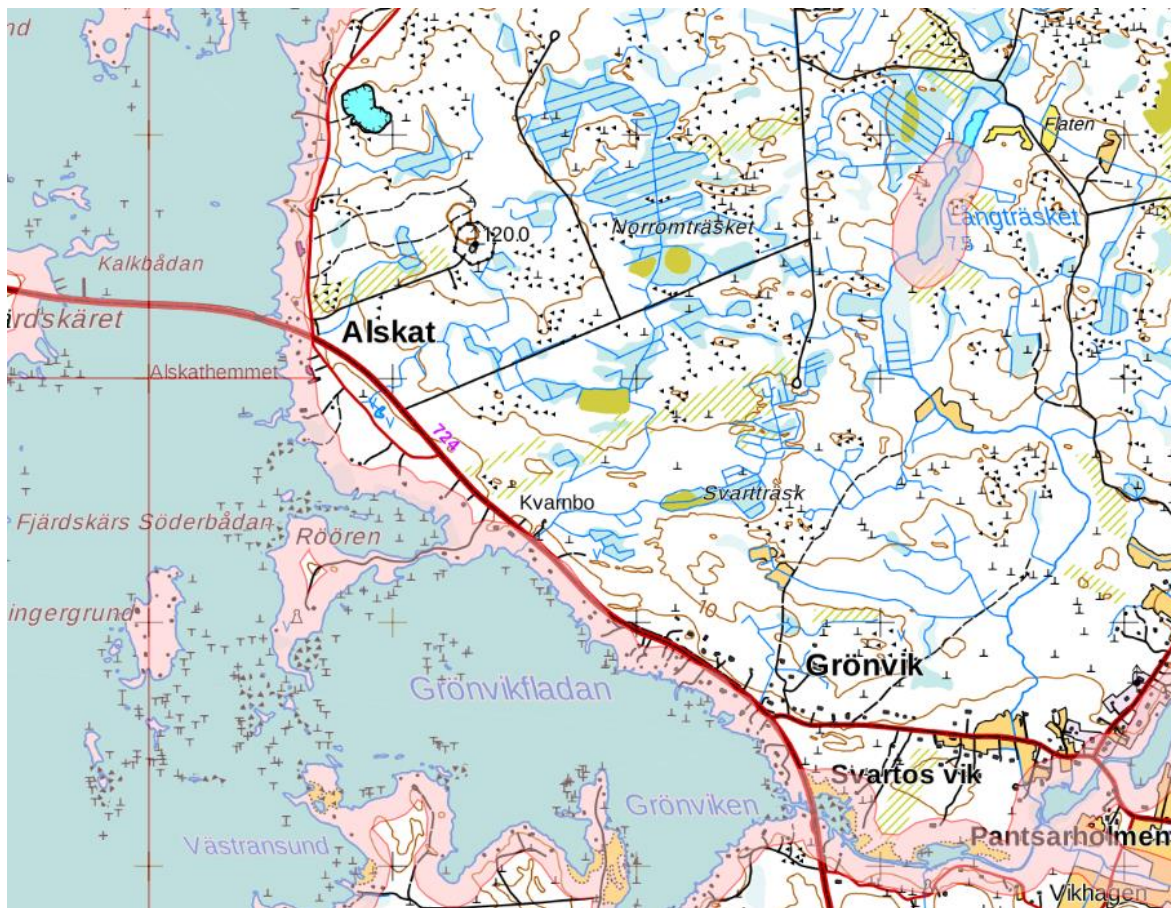
Figur 1. Verksamhetsområde för vattenledningar, Korsholm Kommun

Som fastighetsägare måste man fundera över ifall avloppsvattensystemet behöver förnyas. Enligt miljöskyddslagen behöver man till exempel inte förnya ifall bygglov har beviljats senare än 2004 eller ifall avloppsvattensystemet redan uppfyller kraven.⁴⁰ Det finns en gräns på 100 m som mäts från strandlinjen vid medelvattenstånd fram till väggen på byggnaden där avloppsvattnet skall byggas. Är byggnaden mer än 100 m från vattendraget samt inte befinner sig på ett grundvattenområde skall man förnya avloppsvattensystemet vid nästa stora reparation och det gäller till exempel när man bygger en vattenklosett eller andra reparationer som kräver tillstånd så att systemet förnyas i sin helhet eller ifall man gör en sådan ändring som kan jämföras med uppförandet av en byggnad som kräver bygglov. Dessa krav är det inte möjligt att avvika från.

Om byggnaden däremot är mindre än 100 m ifrån vattendrag så måste avloppsvattensystemet byggas före 31 oktober 2019 och dessa krav kan endast undvikas ifall kostnaderna skulle bli oskäligt stora eller ifall mängden avloppsvatten är väldigt liten.⁴¹

⁴⁰ Miljöskyddslag 156 a §

⁴¹ Miljöförvaltningen, Glesbebyggelsens avloppsvatten, 2017



Figur 2. Avloppsvattengräns 100 meter, Miljöförvaltningen

3.8 Hemservice och hemsjukvård

Hemservice är en tjänst i kommunen som ges till äldre, personer med funktionsnedsättning, personer med sjukdom eller till barnfamilj om det behövs för att kunna säkerställa barnets välbefinnande. Hemservice finns till för klienter som behöver hjälp med olika sysslor men de följer även kontinuerligt med klientens mående samt ger råd. Tillsammans med hemservice finns stödtjänster till förfogande och dessa kan vara att hjälpa till med städning, klädvård, butiksärenden eller hjälp med matlagning samt även transporthjälp.⁴²

Kommunen kan själv producera tjänsterna eller köpa tjänsterna via privata serviceproducenter. Avgifterna för hemservice bestäms inom kommunen men vissa gränser finns. Kommunen skall också ordna hemsjukvård för alla som bor i kommunen. Vården sker där patienten är bosatt.⁴³

⁴² Socialvårdslag 19 §

⁴³ Hälso- och sjukvårdslag 25 §

3.9 Skolskjuts

Kommunen är skyldig att ordna skolskjuts åt de elever som går en grundläggande utbildning eller i förskola och som har längre än fem kilometer till skolan eller ifall vägen dit är för svår eller farlig med tanke på barnets ålder. Ifall inte skolskjuts ordnas så skall ett understöd för transport eller ledsagande ordnas istället.⁴⁴

Bilden nedan visar var fem kilometer gränsen går med tanke på rätten till skolskjuts för Vallgrund skola, Replot-Björkö skola samt Norra Korsholms skola.



Figur 3. Fem kilometer gräns för skolskjuts för skolorna i Korsholm. Arc Map

⁴⁴ Lag om grundläggande utbildning 32 §

3.10 Sammanfattning

Man kan konstatera att det finns flera faktorer att ta i beaktande och en del krav att uppfylla innan man börjar göra en ändringsansökan. Uppfyller platsen och byggnaden de krav som krävs för en ändring? Är byggnaden byggd för att uppfylla till exempel brandsäkerheten, energikraven och är det tillräckligt stabilt? Ligger fastigheten inom ett planerat område eller är det på ett område i behov av planering? Är fastigheten inom kommunens vattenverksamhetsområde eller hur dyrt blir det att bygga anslutning? Är det möjligt att få en väganslutning eller är det för stor trafikmängd? Får man tillgång till gratis skolskjuts? Hur är det med hemservice och hemvård, går det att ordna? Hur långt blir det att köra och hur länge tar det, blir det för dyrt? Alla dessa frågor och fler därtill måste man ställa sig och utreda innan man kan göra en ändring av användningsändamålet.

4 Case Korsholm

Korsholm är en kommun belägen i Österbotten med en areal på 3606 km² och med ett invånarantal på 19 388 personer (31.12.2017). Kommunen har en vattenareal på 2759 km² och en strandlängd på 1600 km.⁴⁵ Enligt Statistikcentralen fanns det 3817 fritidshus i Korsholm år 2014, vilket motsvarade 197,91 fritidshus per 1000 invånare.⁴⁶

4.1 Uppdrag

Alskatvägen i Korsholm finns mellan Brändö i Vasa och Replot i Korsholm och sträckan är ungefär 14 km lång. På denna sträcka i Grönvikområdet finns det många fritidsbostäder eftersom vägen går nära stranden.

I dagens läge är det många som vill bo på sin fritidsbostad året runt och göra en ändring från fritidsbostad till fast boende. I Grönvik är det flera som har ansökt om att få göra en ändring men alla beslut faller i princip på samma sak, nämligen möjligheten till en väganslutning.⁴⁷

⁴⁵ Korsholm, 2018

⁴⁶ Kommuntorget, 2015

⁴⁷ Personlig kommunikation med kontaktpersoner på Korsholm kommun 6.12.2017

Mitt uppdrag är att bekanta mig med de olika förslagen som har presenterats både från privatpersoner, Korsholm kommuns och Närings-, trafik-, och miljöcentralens sida, samt presentera eventuella förslag till lösningar.

Det finns en delgeneralplan över Alskat-Iskmo-Grönvik som inte har godkänts bl.a. på grund av att planen inte grundar sig på tillräckliga undersökningar och utredningar samt att landskapsplanen inte har tjänat till ledning när planen har utarbetats. Detta enligt Högsta förvaltningsdomstolen.⁴⁸

4.2 Problem

Alskatvägen har en trafikmängd på ungefär 3250 fordon per dygn⁴⁹ och en hastighetsbegränsning på 80 km/h, med undantag på sommaren när det är 60 km/h på en kort sträcka utanför Grönvik badstrand. Enligt anvisningar för regionalväg med 1500 - 6000 fordon per dygn skulle tillåta max fyra anslutningar per kilometer vilka skulle rekommenderas ett avstånd mellan 250 och 400 m.⁵⁰ På en 2,5 km sträcka i området finns ca 20 anslutningar endast på södra sidan vilket är mer än vad anvisningarna anger. En annan faktor som man måste beakta är sikten för en anslutning. På ett område med en hastighetsbegränsning på 80 km/h bör sikten vara 200 m (150 m vid undantag) åt vardera hållen.⁵¹ En bedömning av Närings-, trafik-, och miljöcentralen är också att en ökning av vägens användning är realistisk inte minst med tanke på ett ökat intresse för Världsnaturarvet i Korsholm skärgård.⁵²

Två bilolyckor har skett i området under de senaste fem åren. År 2013 skedde en avkörning (singelolycka) och år 2015 skedde en kollision vid en svängning.

Ovannämnda faktorer bidrar till att det är ett svårt område att bevilja väganlutningar till Alskatvägen. Dels beror det på trafikmängden men dels på att vägen är krokig och sikten inte den bästa, vilket gör att det är problematiskt.

Eftersom det har kommit in anslutningsansökningar på flera olika ställen på Grönvikområdet har jag valt att välja ut dessa olika ställen för att analysera och utreda möjligheter till anslutning.

⁴⁸ Högsta förvaltningsdomstolen 777/2015

⁴⁹ Liikennevirasto, Liikennemääräkartat koko maa vuosilta 2012 - 2016

⁵⁰ Tiehallinto, Yksityisten teiden liittymät maanteihin 2007, s 29

⁵¹ Tiehallinto, Yksityisten teiden liittymät maanteihin 2007, s 32

⁵² Personlig kommunikation med Mikael Björses 6.2.2018



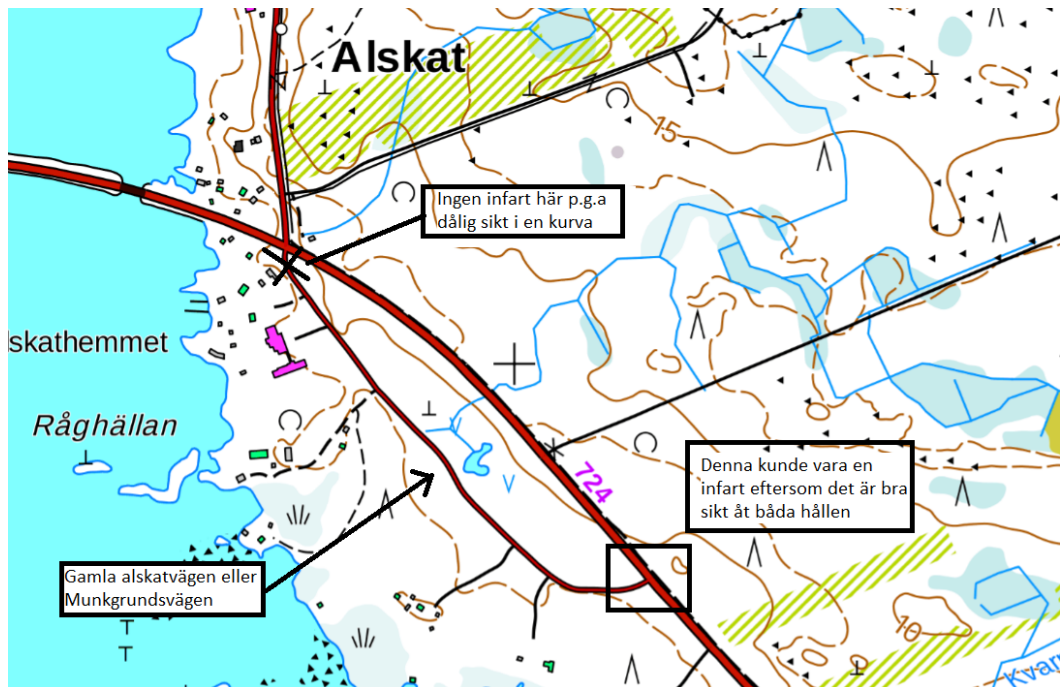
Figur 3. Karta över hela området med de alternativa lösningarnas läge markerade. (Karttapaikka.fi)

4.3 Alternativa lösningar

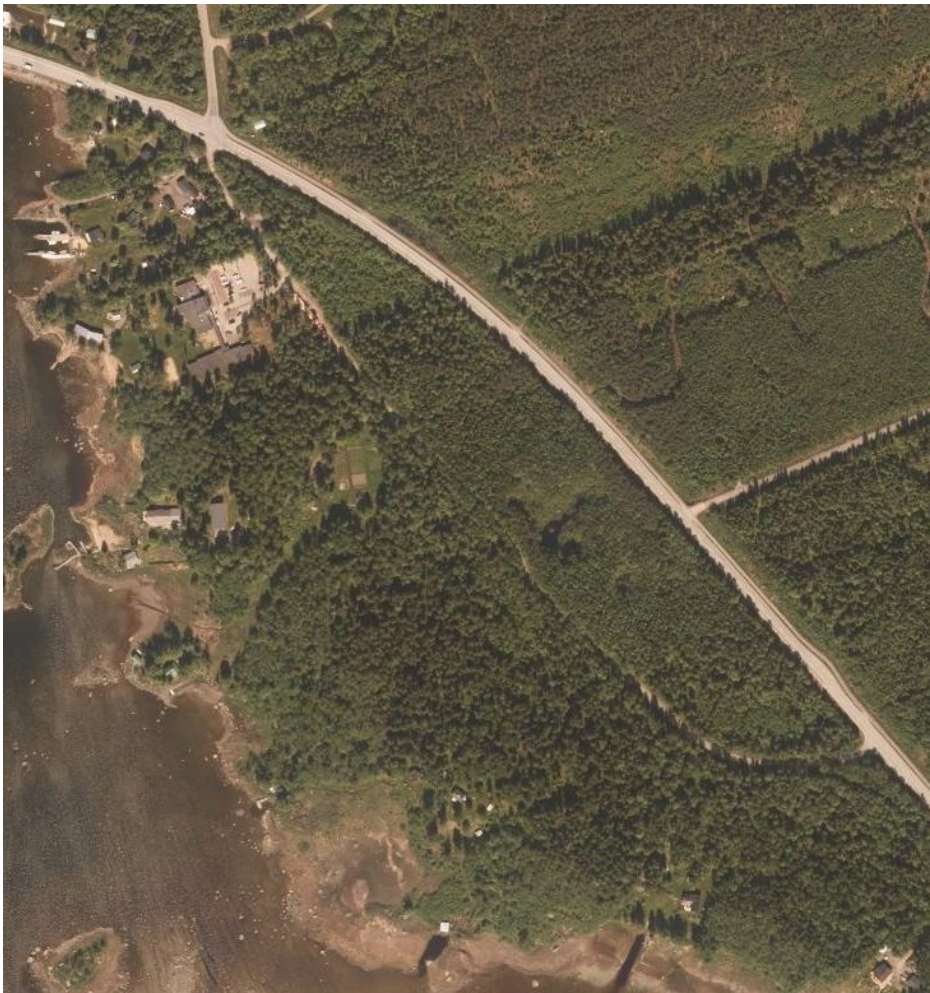
1. Anslutningar till Munkgrundsvägen

Ett alternativ som har blivit diskuterat är att de fritidsbostäder som finns längs med Munkgrundsvägen (gamla Alskatvägen) skulle kunna få ha anslutningar till den, även om de ändras till fast boende. Munkgrundsvägen har två infarter men ifall en ökad användning av den skulle bli aktuell är nog enda alternativet att endast använda utfarten längre österut eftersom sikten på den andra är begränsad och skulle kunna bli rent av farlig.

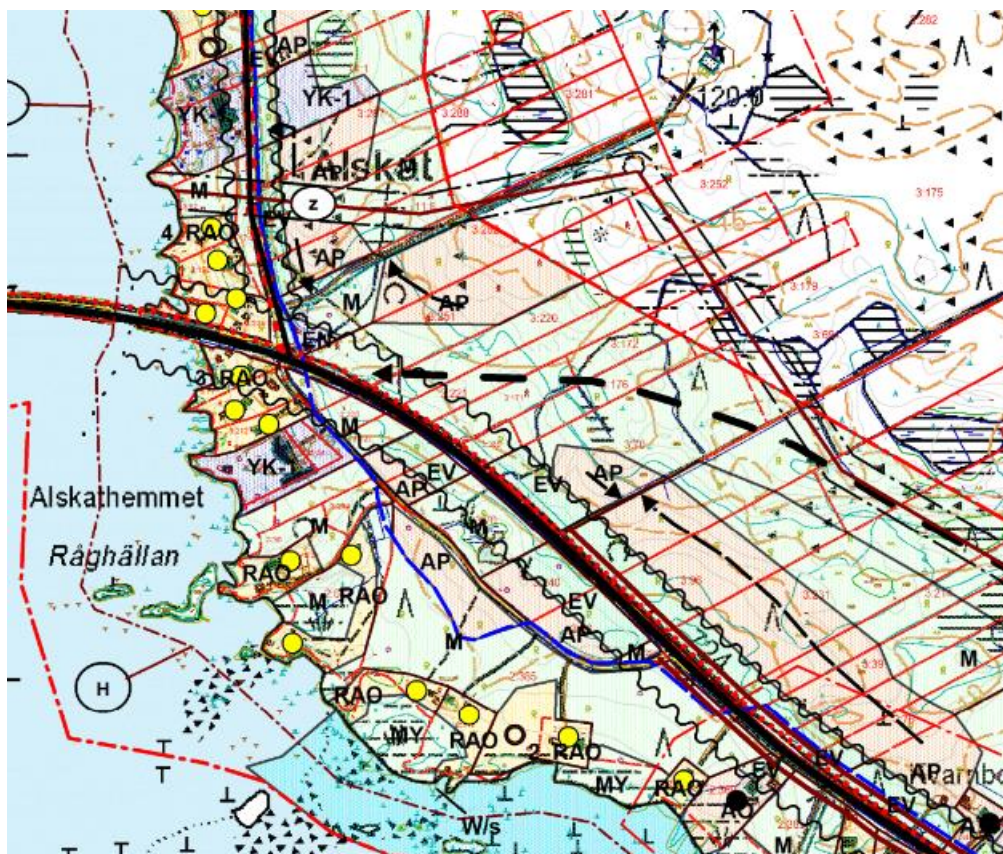
Det finns inte stora mängder fritidshus som skulle kunna ansluta till Munkgrundsvägen utan det skulle handla om ungefär tio bostäder som kunde vara aktuella.



Figur 4. Karta över Munkgrundsvägen. (Karttapaikka.fi)



Figur 5. Flygfoto över Munkgrundsvägen. (Karttapaikka.fi)



Figur 6. Foto över upphävd delgeneralplan, Korsholm

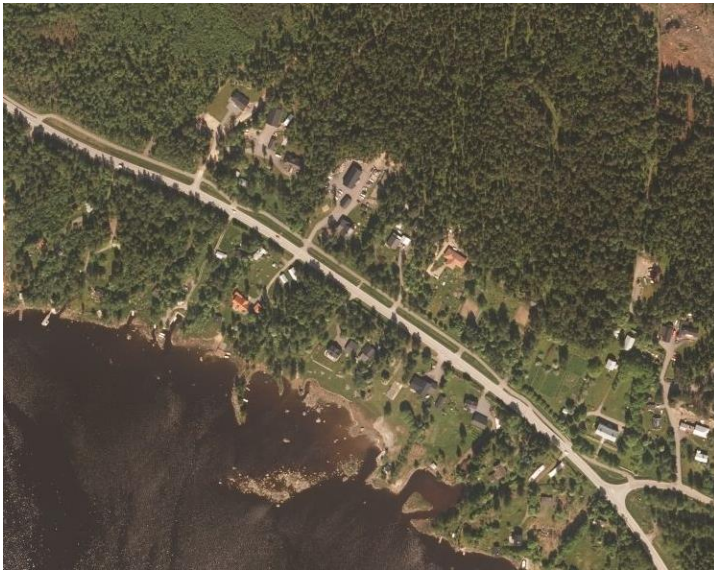
Man kunde tänka sig att detta alternativ skulle kunna lösas med en delgeneralplan för detta delområde eftersom väganslutningarna inte borde vara ett problem här.

2. Gemensamma anslutningar

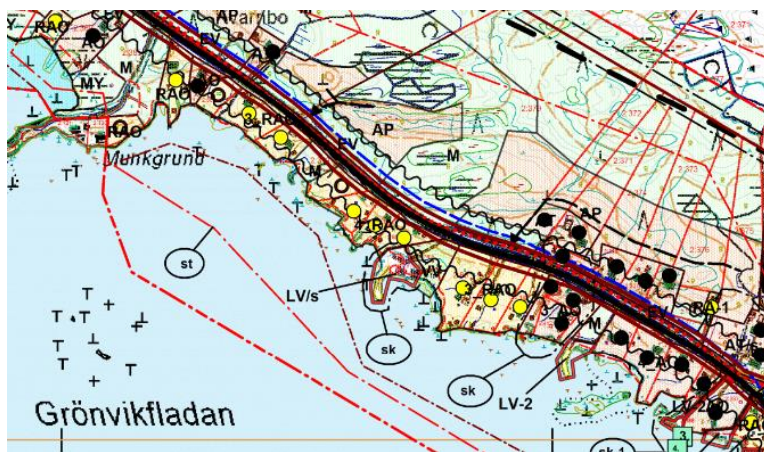
Ett annat förslag är att, tillsammans med andra, skulle bygga en gemensam infart för att på så sätt få färre anslutningar. I dagens läge har så gott som alla fritidsbostäder en egen väganslutning. Man kunde bygga en cykelväg på strandsidan om vägen, vilken kunde sammanfalla med anslutningarna. Problemet här är att det kan vara svårt att komma överens om hur anslutningen skall se ut och var den skall placeras samt att det redan finns flera anslutningar än vad som rekommenderas. Det är inte kommunens ansvar utan det faller på de enskilda fastighetsägarna och det lönar sig inte att göra en delgeneralplan på det här området eftersom det är omöjligt i dagens läge med tanke på trafikmängden att det beviljas bygglov på basen av en delgeneralplan. En detaljplan skulle kunna lösa problemet men vem vill stå för kostnaderna?



Figur 7. Gemensamma anslutningar sammankopplade till planerad cykelväg

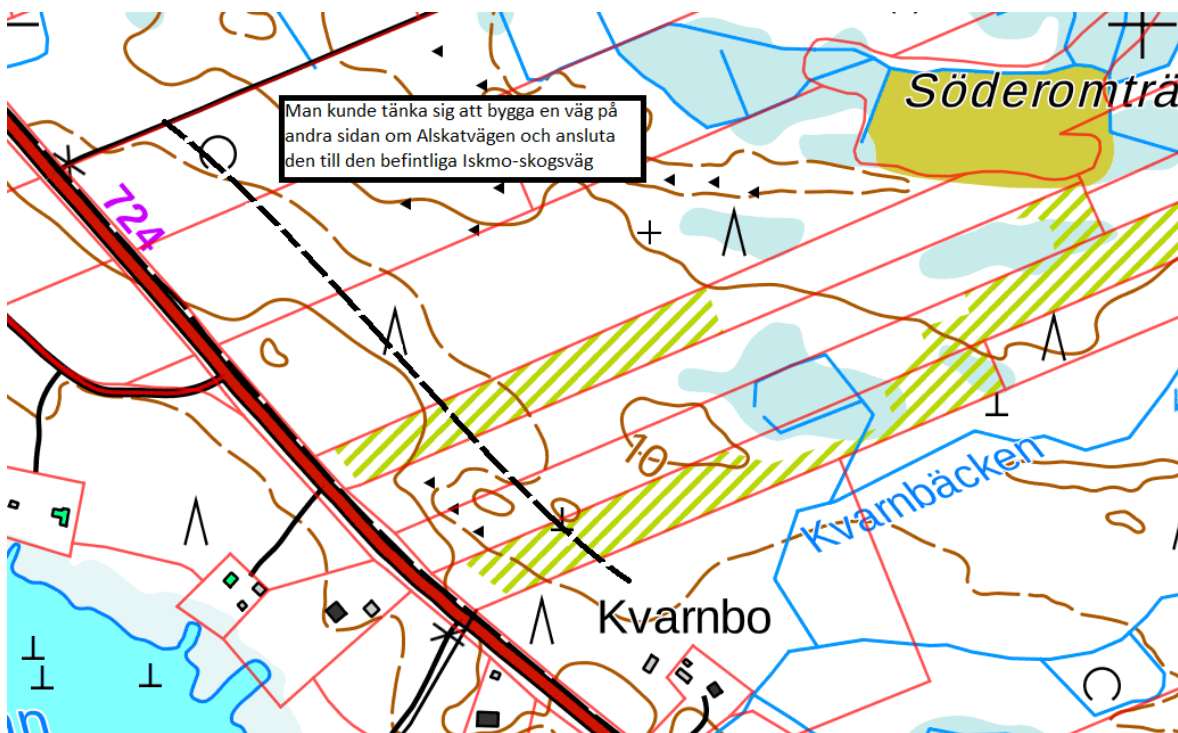


Figur 8. Flygfoto över området (Karttapaikka.fi)

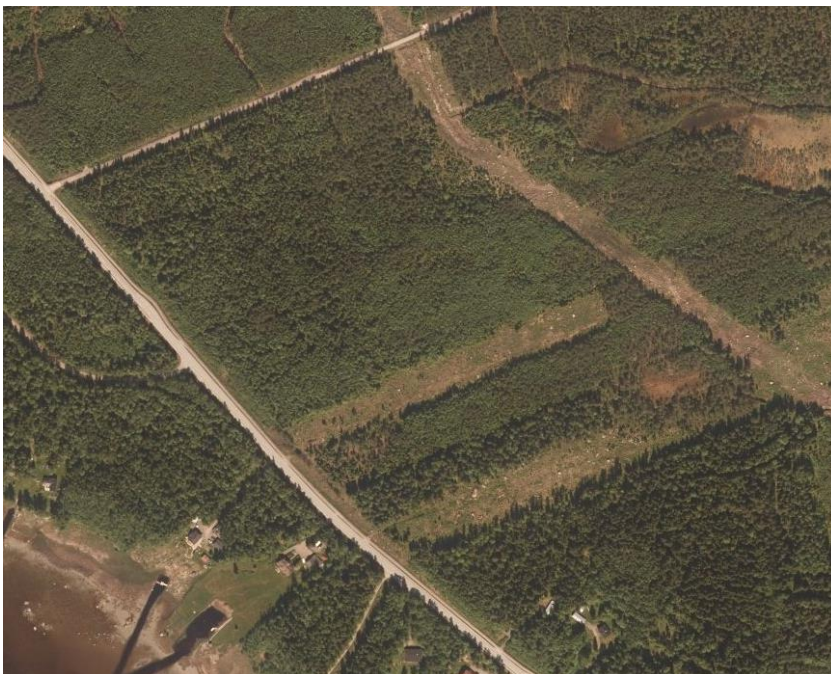


Figur 9. Upphävd delgeneralplan, Korsholm

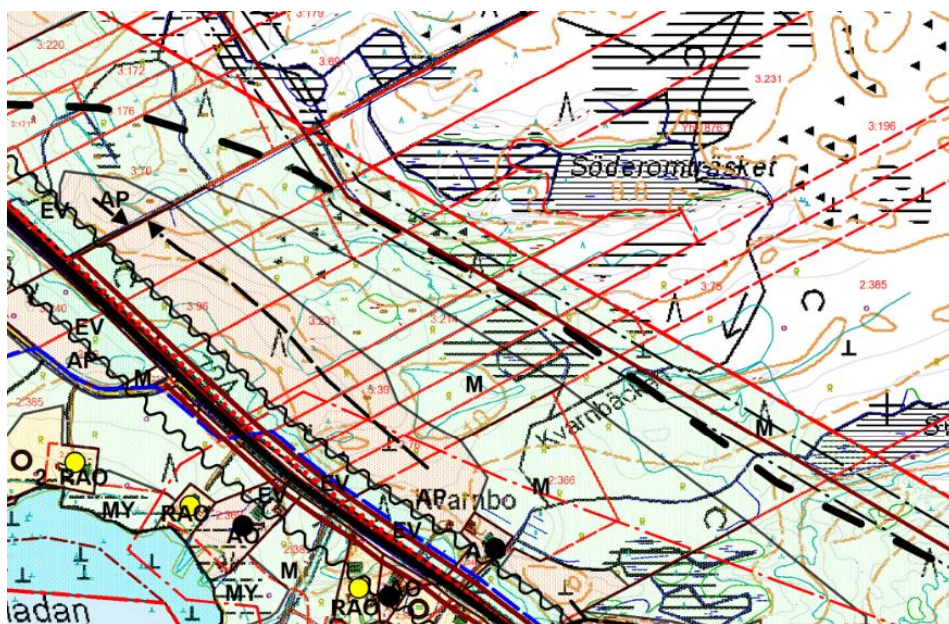
3. Anslutning till Iskmo skogsväg



Figur 10. Karta över var man kunde bygga en ny väg



Figur 11. Flygfoto över Iskmo-skogsväg (Karttapaikka.fi)



Figur 12. Upphävd delgeneralplan, Korsholm

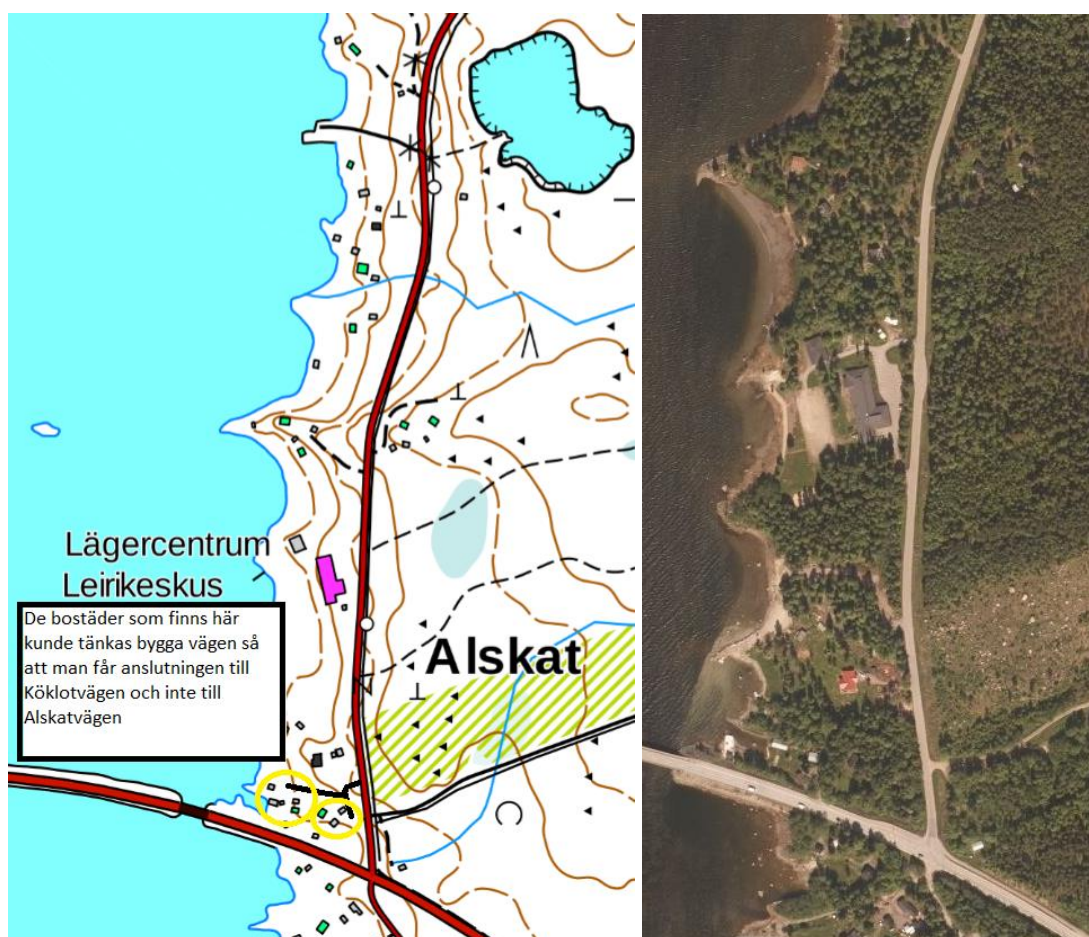
Att bygga på norra sidan av Alskatvägen och i sådana fall dra anslutningen till den befintliga Iskmo skogsväg är ett förslag som tidigare har förts fram av fastighetsägare men där vill man inte från Närings-, trafik- och miljöcentralens sida bevilja det i detta skede eftersom det skulle bli ännu mera oorganiserat än vad det redan är.⁵³ Ett alternativ vore att dra anslutningen ända till Köklotvägen men då hamnar man att gå över flera olika skogsägares

⁵³ Personlig kommunikation med Mikael Björnses 6.2.2018

mark, dessutom skulle detta bli ett kostsamt alternativ. Det skulle också bli svårt att organisera utan att kommunen sköter om det. Det lönar sig därför inte heller att göra en delgeneralplan för området i fråga. Detta går sannolikt bra att få godkänt med en detaljplan, men då faller utbyggnadskostnaden på kommunen.

4. Anslutning till Köklotvägen

De som har en fritidsbostad längs Köklotvägen men ändå nära Alskatvägen kunde kanske få en omändring av användningsändamålet av bostaden beviljad ifall man kunde bygga vägan slutningen längs med och ut till Köklotvägen och därmed inte behöver bygga en anslutning till Alskatvägen. En delgeneralplan kunde tänkas gå igenom också för detta område.⁵⁴



Figur 13. Karta över Köklotvägen (Kartapaikka.fi)

⁵⁴ Personlig kommunikation med Mikael Björnses 6.2.2018



Figur 14. Upphävd delgeneralplan, Korsholm

5. Övrigt

Andra förslag som har kommit in till Närings-, trafik- och miljöcentralen är till exempel ett önskemål om att göra hela sträckans hastighetsbegränsning till 60 km/h och därmed skulle också kraven för både sikten och anslutningar per kilometer minska, men det är inget alternativ enligt Närings-, trafik-, och miljöcentralen.⁵⁵

En ny omfartsväg ovanför den befintliga vägen har det också spekulerats i men enligt trafiksäkerhetsplanerare Björnes på Närings-, trafik- och miljöcentralen skulle en sådan väg bli alltför dyr vartill det inte finns tillräckligt med resurser. Dessutom är Alskatvägen relativt ny.⁵⁶

6. Närings-, trafik- och miljöcentralens lösning

Trafiksäkerheten är den viktigaste faktorn till att en ändringsansökan avslås. Det går helt enkelt inte enligt lag att bevilja väganlutningar enligt hur området är planerat för tillfället.

⁵⁵ Personlig kommunikation med Mikael Björnes 6.2.2018

⁵⁶ Personlig kommunikation med Mikael Björnes 6.2.2018

Som lösning anser man att en detaljplan borde uppgöras där man planerar anslutningarna på ett trafiksäkert sätt.⁵⁷

4.4 Resultattabell

I tabellen nedan finns en sammanställning av de olika områden och olika tillståndsalternativ för vad som kunde tänkas fungera och vad som är uteslutet som alternativ.

Område:	Möjlighet till tillstånd:		
	utan plan	med generalplan	ändring av fritids till fast boende
Gamla Alskatvägen	Ja, någon	Ja, någon till	Ja
Med gemensamma anslutningar	Nej	Nej	Nej, detaljplan krävs
Iskmo skogsväg	Nej	Nej	Nej
Köklotvägen	Ja, någon	Ja, någon till	Ja, om anslutning till Köklotvägen

Figur 15. Tabell över resultat

Utgående från tabellen kan man konstatera att några av områdena inte ens kan få tillstånd med en generalplan medan andra områden skulle ännu få fler tillstånd med en delgeneralplan och detta kunde möjliggöra för en ändring av användningsändamålet.

4.5 Resultat

Resultatet av detta examensarbete är en redogörelse för olika alternativ som kunde vara möjliga för Korsholm kommun att tillämpa på området i fråga. Jag har även utarbetat en sammanfattning som lättförståelig broschyr för allmänheten som är tänkt att väcka intresse och informera människor som skulle vara intresserade av att göra en ändring av användningsändamålet av sin fritidsbostad.

5 Slutdiskussion

I detta kapitel behandlas förslag till området, lärdomar av examensarbetet och även ett resultat.

⁵⁷ Personlig kommunikation med Mikael Björnses 6.2.2018

5.1 Förslag för området

För att kunna godkänna en delgeneralplan på området borde man lämna bort de områden som direkt faller på väganslutningarna. I det fallet borde man endast ha med området kring Köklotvägen samt Munkgrundsvägen, eftersom de båda andra områden, med gemensamma anslutningar och vid Iskmo skogsväg-området kräver en detaljplanering. En detaljplan kan endera planeras på ägarnas initiativ eller av kommunen.

Korsholm kommun har som plan att ta upp detta område i planlägningsprogrammet år 2020 och då kunde man fundera över vilka delområden som borde tas med och lämna bort de som är svåra att förverkliga.

5.2 Lärdomar och utblick

Efter att ha gjort detta examensarbete har jag fått en bättre bild av hur processen går till både hos kommunen och vid Närings-, trafik- och miljöcentralen samt även hos andra berörda parter. Jag har fått bekanta mig med markanvändnings- och bygglagen en hel del och även andra lagar såsom lagen om vattentjänster, miljöskyddslagen och socialvårdslagen. Jag har också lärt mig att lagtexter inte alltid är så självklara utan det kan vara tolkningsbart och det har också varit en utmaning i arbetet.

Jag kan också konstatera att en ändring av användningsändamålet inte är en enkel process utan det är många kriterier som bör uppfyllas och flera inblandade parter vilket alltid gör det mer komplicerat.

Källförteckning

Finlands författningssamling

Förvaltningslag 6.6.2003/434

Hälso- och sjukvårdslag 30.12.2010/1326

Lag om grundläggande utbildning 628/1998

Lag om vattentjänster 9.2.2001/119

Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132

Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen 1008/2017

Miljöskyddslag 27.6.2014/527

Socialvårdslag 30.12.2014/1301

Statsrådets beslut om riktvärden för bulleternivå 993/1992

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä 4/13

Regeringsproposition

RP 251/2016 rd

Hallberg, P., Haapanala, A., Koljonen, R. & Ranta, H. 2006. *Maankäyttö- ja rakennuslaki*. Helsinki: Talentum.

Högsta förvaltningsdomstolen. Annat beslut 777/2015 [Online]

<http://www.kho.fi/sv/index/paatoksia/muitapaatoksia/muupaatos/1426595172796.html>

[hämtat 8.4.2018]

Kommuntorget [Online] <http://kommuntorget.fi/ekonomi/hur-manga-sommarstugor-finns-i-din-kommun/> [hämtat 24.1.2018]

Korsholms kommun (2018). Kommunfakta. [Online] <https://www.korsholm.fi/> [hämtat 24.1.2018]

Liikennevirasto (2017). Liikennemääräkartat [Online] <https://www.liikennevirasto.fi/tilastot/tietilastot/liikennemaarakartat1#.WoGGY6hl9Pa> [hämtat 12.2.2018]

Lösningar för Finland, Regeringens publikationsserie [Online] http://valtioneuvosto.fi/documents/10184/1427398/Ratkaisujen+Suomi_RUOTSI_YHDIS_TETTY_netti.pdf/159cf517-d936-493c-8e47-b52912a8f824 [hämtat 27.1.2018]

Miljöförvaltningen (2013). Detaljplanläggning. [Online] http://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/Systemet_for_planering_av_markanvandningen/Detaljplanlaggning [hämtat 8.4.2018]

Miljöförvaltningen (2017). Glesbebyggelsens avloppsvatten. [Online] http://www.ymparisto.fi/sv-FI/Byggande/Byggnadsprojekt/Installationstekniska_system_VVS/Glesbebyggelsens_avloppsvatten/Till_fastighetsagare [hämtat 26.3.2018]

Svenska Yle, Snart får du bo på stugan året om [Online] <https://svenska.yle.fi/artikel/2015/07/01/snart-far-du-bo-pa-stugan-aret-om> [hämtat 24.1.2018]

Tiehallinto, 2007. *Yksityisten teiden liittymät maanteihin: Lupa-asioiden käsittely*. Helsinki: Edita Prima Oy

Ändring av fritidsbostad till fast boende



BROSCHYR

- ANVISNINGAR FÖR ÄNDRING AV ANVÄNDNINGÄNDAMÅL

Vad behöver jag veta?

Uppfyller byggnaden kraven på ett "året-runt-boende"?

- Konstruktion
- Brandsäkerhet
- Tillgänglighet
- Energiförbrukning

Skolskjuts

- Hur lång väg är det till skolan?

Hemservice

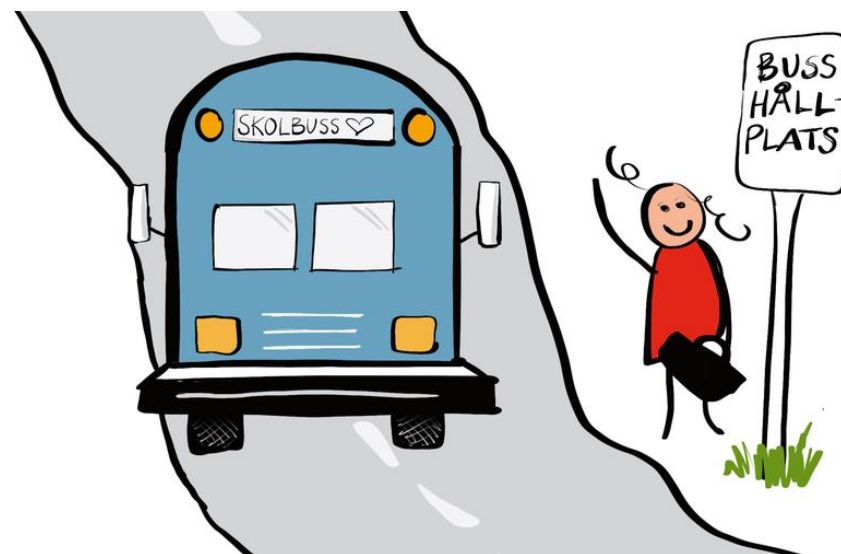
- Var befinner sig boendet? Kan kommunen ordna hemservice?

Väganslutning

- Är det möjligt att bli beviljad en väganslutning?

Vatten- och avloppsanslutning

- Befinner sig byggnaden inom kommunens verksamhetsområde?



Tillägg i Markanvändnings- och bygglag 129 a § (21.4.2017)

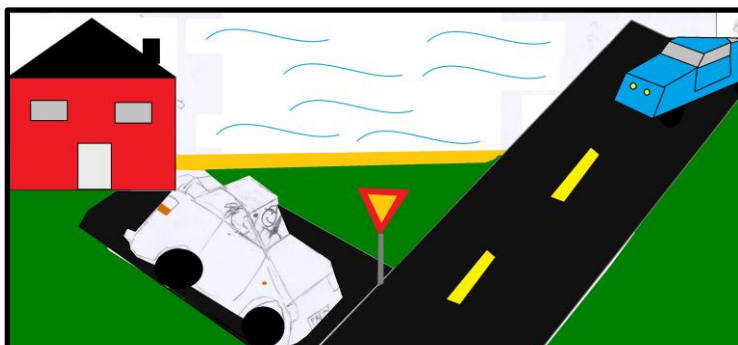
"Kommunen kan i byggnadsordningen ange de områden inom vilka det inte krävs ett undantagsbeslut eller avgörande som gäller planeringsbehov innan bygglov kan beviljas för att ändra en fritidsbostad så att den används för permanent boende och ange förutsättningarna för att sådana beslut eller avgöranden inte ska krävas."

Förklaringar

En grundförutsättning för att kunna göra en ändring är att byggnaden uppfyller kraven enligt 117 paragrafen i Markanvändnings- och bygglagen. Dessa krav är bl.a. konstruktioner, brandsäkerhet, sunda byggnader, användningssäkerhet, tillgänglighet, bullerskydd, energiprestanda osv.



Kommunen är, enligt 32 § i Lagen om grundläggande utbildning, skyldig att ordna fri skolskjuts åt barn ifall skolvägen är över fem kilometer eller om förhållandena är alltför svåra med tanke på barnets ålder. Alternativt kan man få ett understöd för transport.



Man måste ansöka om en ny väkanslutning även om man redan har en till sitt fritidsboende. Det finns anvisningar som Närings-, trafik- och miljöcentralen grundar besluten på. T.ex. att det måst vara tillräcklig sikt och inte för stor trafikmängd.

Ifall byggnaden finns inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp bör man ansluta sig till det om man inte har fått undantagslov. Om byggnaden är utanför verksamhetsområdet är det inte obligatoriskt att ansluta dit. Enligt Lagen om vattentjänster 10 - 11 §.

Hemservice och hemtjänst samt även stödtjänster är tjänster som ges till äldre, personer med funktionsnedsättning, personer med sjukdom eller till barnfamiljer ifall det behövs för att kunna säkerställa barnets välbefinnande. Kommunen skall ordna hemsjukvård för alla som bor i kommunen och vården skall ske där patienten är bosatt

