

Principer för ändring av fritidsboende till stadigvarande boende på generalplanerade områden på stränder

Ändring av användningsändamålet för en byggplats kräver olika förfaranden beroende på var byggplatsen är och hur plansituationen ser ut.

Byggande på strandområden kräver alltid en detaljplan eller generalplan med rättsverklningar. De flesta fritidsbostäder i Malax finns på strandområden och kommunens stränder är planlagda som stranddelgeneralplaner, strandplaner eller stranddetaljplaner. För ändringar som strider mot en gällande plan krävs planändring eller undantagslov. På strandplane- eller stranddetaljplaneområde krävs dock alltid en planändring för ändring av bostadens användningsändamål.

På stranddelgeneralplaneområden sker ändringen antingen genom en planändring eller undantagslov. En planändring kan göras i samband med en större revidering av delgeneralplanen, ledd av kommunen, där helhetssyn erhålls. Enskilda ändringar i användningsändamål sker enligt undantagslovsförfarande och får inte medföra olägenheter med tanke på planläggningen eller ha andra avsevärda skadliga konsekvenser för miljön (MBL 171 §).

I samband med undantagslovet granskas endast byggplatsens lämplighet för fast boende. Efter att undantagslov beviljats kan bygglov sökas, då granskas kraven på byggnaden. Byggnaden ska åtminstone uppfylla kraven för fast boende i MBL och Finlands byggbestämmelsesamling samt kommunens byggnadsordning.

För att garantera markägares likabehandling och skapa en transparent process för både markägare och beslutsfattare följer beviljandet av undantagslov enhetliga principer. Undantagslovet bekostas enligt kommunens taxa.

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

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.

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.

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.

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

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.

Godkänt i kommunstyrelsen 11.12.2023

Godkänt i byggnads- och miljönämnden 7.12.2023