

Arbetsgruppen för fast boende på fritidsområden Rapport till stadsstyrelsen

Bakgrund

Stadsstyrelsen tillsatte den 28.8.2017 § 326 en arbetsgrupp för att utreda principerna för fast boende på fritidsområden. Till arbetsgruppen valdes Elli Flén (sammanställare), Ronny Ingman, Kenneth Nylund och Tommy Isaksson.

Innan september 2014 kunde man i Nykarleby anmäla fritidsbostaden till magistraten som stadigvarande bostad utan problem. Den 23 september 2014 har magistraterna beslutat att ha samma förfarande i hela landet när någon vill flytta till sitt fritidshus, vilket betyder att en fritidsbostad inte kan få en stadigvarande adress utan ändring av användningsändamål genom ett bygglov (om en fastighet har antecknats som område för fritidsboende i gällande plan, så kan byggnaden inte registreras som en stadigvarande bostad i befolkningsdatasystemet enligt lag om hemkommun).

I de riksomfattande målen för områdesanvändning och i landskapsplanen eftersträvas en enhetlig samhällsstruktur med bostadsområden placerade så nära stadskärna och bycentra som möjligt. Då vi söker sätt att placera fast boende på fritidsområden bör vi vara medvetna om att vi åtminstone delvis går emot målsättningarna på riks- och landskapsnivå. I den andra vågskålen finns Nykarleby stads strävan att locka nya invånare och målet att kunna erbjuda attraktiva tomter för invånare som söker en mer avskild och naturnära bostadsplats.

Olika sätt att ändra fritidsbostad till fast boende

Det finns två sätt att ändra en befintlig fritidsbostad eller en tomt för fritidsboende till fast boende:

- 1) NY PLAN. Flera olika intressenter, eller ett större område som ändras. En ny plan uppgörs.
- 2) UNDANTAG. Enskilda fastigheter som vill ändra användningsändamål kan beviljas undantagslov av stadsstyrelsen. Varje fall behandlas skilt för sig.

De flesta av fritidsbostäderna i Nykarleby är belägna inom strandzon. De flesta strandzonerna i Nykarleby är planlagda antingen med strandplan, delgeneralplan eller detaljplan, vilket betyder att varje fastighet har ett visst användningsändamål (fast boende, område för fritidsbostäder, eller dylikt). Till strandzonen räknas vanligtvis ett område om ca 300 m från strandlinjen. Eftersom de flesta stränder är planlagda, så har man i dagsläget en beteckning på fastigheten gällande användningsändamålet (RA = område för

fritidsbostäder, AO = område för fristående småhus, RA/AO = fritidsbostadsområde som kan ändras till permanent boende).

Om en innehavare av en fastighet på RA-område vill ändra användningsändamålet från fritidsbostad till fast boende, så kräver det först ett undantag av stadsstyrelsen innan bygglov kan beviljas, eftersom planen inte godkänner platsen för fast boende. I undantaget granskas byggnadsplatsen (avstånd till fast bebyggelse, avlopp, vatten). Kostnaden för ett undantag är 250 €.

Om undantaget beviljas granskas byggnaden via ett bygglov som söks för ändring av användningsändamål. Byggnaden bör uppfylla kraven för fast boende. Till bygglovsansökan bifogas bygglovsritningar, samt energicertifikat. Även avloppssystemet bör uppfylla kraven.

Ett annat alternativ är att göra en planeändring (stranddetaljplan) för den aktuella fastighet eller flera fastigheter (om det finns flera intressenter). En planeändring uppgörs av en konsult i samråd med tekniska avdelningen. Kostnaderna för planen beror på områdets storlek.

Om fritidsbostaden är belägen på oplanerat område, så räcker det med bygglovsansökan, eftersom ingen plan styr användningen.

Kommunal service till fast boende

Ifall en fritidsbostad ändras om till fast boende har de som bor i bostaden rätt till den kommunala service Nykarleby stad erbjuder sina invånare. Det går inte att göra undantag i samband med beviljande av undantagslov (avskriva rätten till viss service).

Kommunal service till fast boende:

- Skolskjuts. Nykarleby stad erbjuder skjuts till barn som har minst 3 km till skolan. Från hemmet till hållplatsen kan det vara max 2 km. Enligt lagen om grundläggande utbildning 21.8.1998/628 § 32 ska skolskjuts erbjudas till barn som har över 5 km till skolan.
- Hemvård. Enligt socialvårds lag 12 §. Inga begränsningar.
- Vägunderhåll. Villkor: enskild väg på minst 1 km och 3 fasta bostäder.
- Avfallshantering

Arbetsgruppens förslag

Arbetsgruppen anser att Nykarleby stad ska fortsätta försöka locka nya invånare och försöka hitta sätt att få personer med fritidsbostad i Nykarleby att fast bosätta sig i staden.

Då det gäller beviljande av undantag föreslår arbetsgruppen att staden informerar om möjligheterna på hemsidan och gör tillståndsprocesserna så smidiga som möjligt. Som riktlinjer för beviljande av undantag föreslår arbetsgruppen:

- En riktgivande gräns på 3 kilometer från närmaste befintliga fasta bostad. Fastigheter belägna inom 3 kilometer från närmaste fasta bostad (enligt aktuell plan) har större chans att få undantag beviljat.
- Fastigheten bör ha tillgång till året runt vattenledning.

I fall där det finns flera intressenter inom samma område föreslår arbetsgruppen att staden uppmanar fastighetsägarna att göra upp en ny plan.

Arbetsgruppen föreslår ytterligare att tekniska avdelningen kunde kartlägga nya områden som befinner sig inom strandzonen och som ägs av staden, som kunde lämpa sig för fast boende. Arbetsgruppen föreslår att åtminstone följande områden kunde planeras som områden för fast boende:

- Dammskata fritidsområde
- Roparsand, Vexala (intill allmän badstrand)
- Strandzonen längs Nykarleby älv
- Andra sjön (övre "hyllan")