

Byggnadsordning

för

Korsnäs kommun

Kommunfullmäktiges beslut

4/6 2003

1. Tillämpningsområde och myndigheter

1.1 Tillämpningsområde

Utöver MarkByggL och MarkByggF samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande skall i Korsnäs kommun iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om något annat inte bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands Byggbestämmelsesamling (14 § 4 mom. MarkByggL).

1.2 Byggnadstillsynsmyndighet

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är tillsynsnämnden. I förvaltningsstadgan föreskrivs om överföring av beslutanderätt.

2. Tillståndssystem

2.1 Tillstånds- eller anmälningsskyldighet för ekonomiebyggnader

Behov av tillstånd/anmälan

I stället för tillståndsförfarande skall anmälningsförfarande tillämpas på byggande utanför detaljplaneområde av en mindre, högst 40 m²:s ekonomibygnad som hör till en redan befintlig bostad eller som är nödvändig för bedrivande av jordbruk, dock inte en byggnad med eldstad.

Åtgärdstillstånd skall krävas om byggnaden är över 5 m hög.

2.2 Tillstånds- eller anmälningsskyldighet för åtgärder

Med stöd av 126 § MarkByggL och 62 och 63 §§ MarkByggF föreskrivs följande om sökande av åtgärdstillstånd eller tillämpning av anmälningsförfarande.

Åtgärdstillstånd skall sökas x
Anmälan skall göras o

Åtgärd

1. Konstruktion (uppförande)

- skyddstak o
- skjul o
- kiosk x
- toalett o
- scen o
- grillkåta 7-10 m² / över 10 m² o/x
- motsvarande konstruktion o

2. Konstruktion för allmänheten (inrättande och byggande)

- idrottsplats under 500 m² / över o/x
- samlingsplats under 500 m² / över o/x
- husvagnsområde eller motsvarande x
- läktare o
- samlingstält eller motsvarande för kortvarigt bruk över 300 m² x

3. Rörlig anordning

- stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsverksamhet eller båtsport x

4. Separat anordning (uppförande)

- mast 15-30 m o
- mast 30 - 60 m x
- pipa och skorsten 10-15 m o
- pipa och skorsten högre än 15 m x
- cistern mindre än 75 m³ o
- cistern större än 75 m³ x
- minnesmärke o
- vindkraftverk kräver byggnadslov.
- större belysningsstolpar eller motsvarande o
- konstruktioner för gödsellagring x

5. Strandlinjeanordning (byggande)

- större kaj, fem båtplatser eller mera x
- andra konstruktioner, som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanaler, vågbrytare eller motsvarande x

6. Förvarings- eller uppställningsområde (inrättande eller ordnande)

- ett avgränsat större område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område 200-300 m² / över o/x

7. Fasadåtgärd, väsentlig förändring

- väsentlig förändring av en byggnads fasad o
- ändring av takformen x

8. Reklamåtgärd, väsentlig åtgärd

(vid utomhusreklam utanför detaljplanerat område gäller naturvårdslagens § 36)

- uppsättning av andra konstruktioner, texter eller bilder utomhus i reklamsyfte eller annat o

9. Inhägnande (byggande)

- en avskiljande fast inhägnad eller en mur mot väg i anslutning till den byggda miljön, högre än 1 m o

10. Miljöbildsarrangemang

- arrangemang och ändringar som anmärkningsvärt och för en lång tid påverkar miljöbilden x

Tillstånd som avses i punkterna 1 - 10 behövs inte om åtgärden baserar sig på en plan med rättsverkningar.

Sådana konstruktioner och anläggningar på ett gårdsområde som inte förutsätter tillstånds- eller anmälningsförfarande skall emellertid byggas på föreskrivet avstånd från grannarnas gräns och byggnader så att de passar in i miljön och så att de inte orsakar grannarna oskäligen olägenheter.

Till anmälan skall fogas en utredning om åtgärdens omfattning och art.

Tillsynsnämnden skall i stället för anmälan kräva att bygglov eller åtgärdsstillstånd söks, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset, kulturmiljön eller grannarnas rättsskydd (129 § 2 mom. MarkByggl).

Anmälan förfaller om inte åtgärden har inletts eller slutförts inom 3 år.

3. Placering av byggnader och beaktande av miljön

3.1 Placering

Vid byggande skall man i mån av möjlighet bevara byggnadsplatsens naturenlighet samt spara värdefulla randzoner för växtligheten, betydande skönhetsvärden i naturen och speciella naturformationer.

Vid byggande i anslutning till befintlig bebyggelse skall byggandet anpassas till det omgivande byggnadssättet och befintligt byggnadsbestånd beträffande placering, storlek, utformning, ytmaterial och färgläggning. Byggnadsplatsens byggnader skall bilda en miljömässigt harmonisk helhet.

Beträffande uppförandet av pälsdjursfarm inom glesbygdsområden är minimiavstånden följande:

	Minkfarm eller motsv.	Rävfarm eller motsv.
- till grannens bostadshus	200 m	300 m
- till allmän byggnad	200 m	300 m
- till allmän väg	50 m	50 m

Pälsdjurshallar skall kunna placeras 100 m från grannens bostadshus.

Tillsynsnämnden kan av särskilda skäl bevilja undantag från avståndsbestämmelserna.

3.2 Miljövård och övervakning

Miljövård

Den byggda miljön skall användas i överensstämmande med bygglovet och hållas i snyggt skick (167 § 1 mom. MarkByggl).

Sådana utomhuslager samt sådana behållare och skyddstak för kompostering och avfall som väsentligt påverkar miljön skall vid behov avskärmas med planteringar eller staket. Klotter på byggnadsfasader skall avlägsnas så fort som möjligt.

Övervakning

Kommunens tillsynsnämnd övervakar miljön såsom avses i MarkByggl bl.a. genom att vid behov förrätta syn på bestämda tider. Fastighetsägarna och -innehavarna skall underrättas om synens tidpunkt och områden enligt vad tillsynsnämnden beslutat.

3.3 Inhägnande

Inhägnadens material, höjd och utseende i övrigt skall passa in i miljön. En fast inhägnad mot en väg eller ett annat allmänt område skall i sin helhet byggas på tomtens eller byggnadsplatsens sida av gränsen. Inhägnaden får inte medföra olägenhet för trafiksäkerheten.

Tomtens eller byggnadsplatsens innehavare skall bygga och underhålla en inhägnad som inte står på gränsen till en granntomt eller byggplats. Vardera tomtens eller byggplatsens innehavare är skyldiga att med hälften var delta i byggandet och underhållet av en inhägnad mellan två tomter eller byggplatser, om det inte finns någon särskild anledning att dela skyldigheten annorlunda. Om innehavarna inte kan komma överens om saken avgörs fördelningen av tillsynsnämnden.

Om en inhägnad inte placeras på gränsen mellan tomter eller byggplatser skall den placeras så att den är ändamålsenlig från gårdsarrangemangs synpunkt och kan underhållas.

3.4 Gårdsområden / gårdsplaner

Dränering av gårdsplaner

En byggplats skall täckdikas tillräckligt djupt. Åtgärden skall vidtas för att regn- och smältvatten skall kunna avledas utan olägenheter. Yt- och dräneringsvatten får inte avledas i avloppssystemet.

Gårdsplaners höjdläge

En gårdsplans höjdläge skall anpassas till omgivningens höjdlägen. I samband med nybyggnad och tillbyggnad skall gårdsplanen projekteras och byggas så att yt- och regnvattenflödet över tomtgränsen till grannen inte därigenom ökar.

Trafikarrangemang

Vid ändring av trafikarrangemang inbegär tillsynsnämnden utlåtande av berörda väglag.

Vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna byggplatsarrangemang skall trafiksäkerheten beaktas.

I tomtanslutningens riktning är anslutningssikten 6 m från huvudvägens kant.

Det behövs alltid tillstånd av Vägförvaltningen för alla nya anslutningar till allmänna vägar.

Underjordiska ledningar och konstruktioner

I projekteringsskedet skall det utredas vilka underjordiska ledningar och konstruktioner som är i användning på byggplatsen och i närheten av denna.

3.5 Adressangivelse

Om en byggnad inte tangerar eller sträcker sig till omedelbar närhet av en gata, någon annan trafikled eller till tomtens interna trafikområde, skall byggnadens adressnummer eller motsvarande information sättas upp i början av den körväg som leder till fastigheten.

Adressnummer skall vara uppsatt senast då slutsynen förrättas.

4. Byggnad utanför detaljplaneområde

Byggplats

Minimikrav som ställs på en byggplats i 116 § MarkByggL är 2.000 m². På område utanför detaljplaneområde, får uppföras ett bostadshus med högst två bostadslägenheter ifall byggnadsplatsens areal är minst 2.000 m². Parhus får byggas enligt tillsynsnämndens prövning.

På byggnadsplatsen får dessutom uppföras ekonomiebyggnader som ansluter sig till tomtens användningsändamål.

Återuppförandet av byggnader, ombyggnader och mindre tillbyggnader samt ekonomiebyggnader (t.ex. bastu) får uppföras utan hinder av vad som i denna § stadgas, om byggnadsplatsen är densamma.

5. Byggnad på strandområden

5.1 Placering och miljöanpassning av byggnad på strandområden

Fritidshusets/byggnadens avstånd från strandlinjen och byggnadernas placering på byggnadsplatsen skall vara sådan, att naturmiljön i mån av möjlighet bevaras. Fritidshuset skall placeras minst 20 m från strandlinjen mätt vid normalvattenstånd. Motsvarande placering för bastun skall vara minst 10 m.

Vid byggnad inom strandområde eller i öppen terräng skall särskild vikt fästas vid byggnadens höjdläge, form, ytmaterial och färgläggning. Taket täckes med icke glänsande eller annars iögonfallande material.

Gränsen mot strand eller tillandning, för byggnadsplats belägen vid strand, bör ha en längd av minst 40 m rätvinkligt uppmätt. Vid strandbebyggelse skall byggnads lägsta + höjd vara minst 1,5 m över medelvattenståndet.

Byggnaderna, förutom båthus, bör placeras innanför trädgränsen. Strandvegetationen bör hållas i så orört tillstånd som möjligt.

5.2 Omfattningen av byggnad på strandområden

På en fritidstomt får uppföras ett fritidshus, en gäststuga, en bastubyggnad och förrådsbyggnader.

Fritidshuset storlek får vara högst 120 m² våningsyta, gäststugan högst 30 m² våningsyta och bastubyggnaden högst 40 m² våningsyta. Gäststugans våningsyta skall dock dras bort från fritidshusets tillåtna våningsyta. Om bastun placeras i fritidshuset, får denna byggnad ha en våningsyta om högst 150 m². Gäststugans placering skall vara mellan fritidshuset och bastun eller i omedelbar närhet av fritidshuset. Den får således inte placeras så att det uppstår en ny byggnadsplats. Specifierade allmänna bestämmelser om omfattningen av byggandet i övrigt på strandområdena ingår i strandgeneralplanen.

6. Område i behov av planering

På ett område i behov av planering baserar sig tillståndsprövningen på de i 137 § MarkByggl angivna särskilda förutsättningarna, utöver vad som annars bestäms och föreskrivs om tillståndsforutsättningar.

Vid byggande på ett område i behov av planering skall tekniska nämndens utlåtande inhämtas.

7. Vattenförsörjning samt byggande på grundvattenområden

Tillgången på hushållsvatten.

För bostadshus skall det finnas tillräckligt med hushållsvatten, som fyller kvalitetskraven för hushållsvatten (SHMf 461/00). Karta över vattenledningsnätets verksamhetsområde bifogas byggnadsordningen.

Behandling av avloppsvatten.

Inom avloppsverkets verksamhetsområde skall avloppsvattnet ledas till ett allmänt avloppsverk. Kartor på verksamhetsområdena i Korsnäs, Molpe och Harrström bifogas byggnadsordningen. På viktiga grundvattenområden (fastställda skyddsområden) skall avloppsvattnet ledas för behandling till ett avloppsreningsverk, alternativt uppsamlas i täta behållare.

I en strandzon skall WC-avloppsvattnet ledas till täta samlingsbrunnar/cistern. Annat avloppsvatten kan avledas via avsättningsbrunn och behandling i markbädd. Vid placeringen av det behandlade avloppsvattnets utlopp beaktas skyddsavstånd så att det är minst 50 m till brunnar, minst 20 m till vattendrag och minst 5 m till fastighetens gräns.

På områden utanför de ovannämnda zonerna skall allt avloppsvatten ledas till avsättningsbrunnar och behandling i markbädd, om inte avloppsvattnet kan ledas till ett allmänt eller övervakat lokalt gemensamt avloppsverk. Alternativt kan biologisk rening eller infiltration i lämplig mark användas.

Specialföreskrifter för viktiga grundvattenområden.

Inom viktiga grundvattenområden skall olje- och bränslecisterner samt andra behållare och lager för farliga ämnen placeras ovan jord och förses med täkta skyddsavvängar.

Skydds bassängernas volym skall vara större än volymen som ryms i behållaren/cisternen.

Inom viktiga grundvattenområden skall ytvatten och täckdikningsvatten från gårds- och parkeringsområden avledas utanför zonen. För ändamålet skall finnas lämpliga anordningar och utverkas eventuellt behövliga tillstånd.

8. God byggnadssed

Vid byggnadsrenovering skall beaktas varje byggnads särdrag, och renoveringens slutresultat får inte utan särskilda skäl stilmässigt avvika från den ursprungliga byggnaden.

9. Övervakning och iakttagande av föreskrifterna samt avvikelser från dem.

Tillsynsnämnden kan avvika från denna byggnadsordning om avvikelserna inte innebär att syftet med föreskriften väsentligt åsidosätts.

När det är fråga om avvikelse från föreskrifterna om byggnadsplatsens storlek och byggandets omfattning eller från avstånds-föreskrifterna gällande stränderna, kan tillstånd beviljas om byggandet inte försvårar planläggningen.

10. Ikraftträdande

Genom denna byggnadsordning upphävs Korsnäs kommuns byggnadsordning som senast ändrats den 2.8.1995. Byggnadsordningen träder ikraft efter kommunfullmäktiges godkännande och efter att den bringats till allmän kännedom.

Byggnadsordningen träder ikraft den 10.7.2003.