

Byggnadsnämnden 20.2.2002 § 24
Kommunstyrelsen 5.3.2002 § 42
Kommunstyrelsen 16.4.2003 § 83
Kommunfullmäktige 17.4.2002 § 11

BYGGNADSORDNING FÖR HOUTSKÄRS KOMMUN

1. TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

1.1 TILLÄMPNINGSSOMRÅDE

Utöver MarkByggL och MarkByggF samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande skall i Houtskärs 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 byggnadsnämnden. Under denna lyder byggnadskansliet.
I instruktionen föreskrivs om överföring av beslutanderätt.

2. TILLSTÅNDSYSTEM

2.1 TILLSTÅNDS- ELLER ANMÄLNINGSPLIKT FÖR EKONOMIBYGGNADER

Behov av tillstånd/anmälan

Byggnadslov skall sökas för uppförande av ekonomibyggnad utanför detaljplaneområde.
-i anslutning till ett befintligt bostadshus för året runt boende om ekonomibyggnadens yta är $60 m^2$ eller större.
-i anslutning till befintlig näringsverksamhet om ekonomibyggnadens yta är $150 m^2$ eller större.
-i anslutning till befintligt fritidshus $10 m^2$ eller större.

Med ekonomibyggnad avses oisolerade förrådsbyggnader.
För uppförande av en sådan ekonomibyggnad, för vilken byggnadslov inte krävs, skall en skriftlig anmälan med tillräckliga uppgifter lämnas till byggnadsnämnden eller till en i instruktion bestämd tjänsteinnehavare.

Anmälan skall göras skriftligen minst fjorton (14) dagar innan byggandet påbörjas.
Byggnadsnämnden eller en i instruktion bestämd tjänsteinnehavare kan inom denna tid efter att anmälan tagits emot kräva att byggnadslov skall sökas för ekonomibyggnad när det anses nödvändigt med beaktande av byggandets inverkan på miljön eller nyttjande av en grannfastighet eller av något annat särskilt skäl.
Byggandet kan påbörjas ifall nämnden eller en i instruktion bestämd tjänsteinnehavare före tidsfristen utgång meddelar att det inte föreligger några hinder för byggandet.

Anmälan förfaller om byggandet inte påbörjas och slutförs inom tre (3) år efter att anmälingen tagits emot.

2.2 TILLSTÅNDS- ELLER ANMÄLNINGSPLIKT FÖR ÅTGÄRDER

Med stöd av 126 § MarkByggL och 62 och 63 § MarkByggF föreskrivs följande om sökande av åtgärdstillstånd eller tillämpning av anmälningsförfarande i fråga om följande delområden i kommunen:

- 1 Strandedetaljplane- och generalplaneområden förutom AT-, C-, och M-områden i generalplan
- 2 Detaljplaneområden samt AT-, och C-områden i generalplan
- 3 M-område i generalplan, (A-område utanför strand)

ÅTGÄRDSTILLSTÅND SKALL SÖKAS X
ANMÄLAN SKALL GÖRAS O
ANMÄLAN INTE ERFORDERLIG -

Åtgärd: Delområde i kommunen

1) *Konstruktion* (uppförande)

	1	2	3
- skyddstak	<input type="checkbox"/> O	<input type="checkbox"/> O	<input type="checkbox"/> O
- torrtoalett större än 4 m ²	<input type="checkbox"/> O	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> O
- lusthus	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> O	<input type="checkbox"/> O
- skärikäta	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X
- motsvarande konstruktion	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X

2) *Konstruktion för allmänheten* (inrättande eller byggande)

- idrottsplats	<input type="checkbox"/> O	<input type="checkbox"/> O	<input type="checkbox"/> O
- husvagns område eller motsvarande	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X
- läktare	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X
- samlingstält eller motsvarande	<input type="checkbox"/> O	<input type="checkbox"/> O	<input type="checkbox"/> O
- terrass > 25 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> O

3) *Rörlig anordning*

- stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsverksamhet eller båtsport
- | | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | <input checked="" type="checkbox"/> X | <input checked="" type="checkbox"/> X | <input checked="" type="checkbox"/> X |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|

4) *Separat anordning* (uppförande)

- mast och större antenn	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X
- minnesmärke för allmänheten	<input type="checkbox"/> O	<input type="checkbox"/> O	<input type="checkbox"/> O
- vindkraftverk	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X
- större belysningsstolpar eller motsvarande	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> O
- i landskapet synlig flaggstång	<input type="checkbox"/> O	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> -

5) *Strandlinjeanordning* (byggande)

- byggande av större brygga, över 15 m lång eller med plats för fler än fem (5) båtar. X X X
- andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, vågbrytare eller motsvarande längre än 15 m. X X X

6) Förvarings- eller uppställningsområde (inrättande eller ordnande)

- ett avgränsat område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område X X X

7) Fasadåtgärd som bör betraktas som väsentlig

- ändring av en byggnads fasad X X O
- ändring av takformen X X O
- ändring av taktäckningsmaterial eller dess färgsättning X X O

8) Reklamåtgärd

- uppsättning av andra konstruktioner, texter och bilder utomhus i reklamsyfte eller annat kommersiellt syfte än sådana som anges i naturvårdslagen eller täckande av fönster med reklam permanent eller för lång tid.
 - Reklamskyltar och andra konstruktioner i kommersiellt syfte utanför detaljplanerade områden fodrar ett av miljöcentralen beviljat undantag (naturvårdslagen 36 §).
- O O O

9) Inhägnande (byggande)

- en avskiljande fast inhägnad eller en mur i anslutning till den byggda miljön
- O O -

10) Landskapsbildsarrangemang

- andra arrangemang och ändringar som anmärkningsvärt och för en lång tid påverkar landskapsbilden X X O

Åtgärdstillstånd eller –anmälan räcker för följande åtgärder (t.ex. lusthus, mast, eller vindkraftverk) endast då det gäller en konstruktion. Men om konstruktionen bör anses som byggnad, behandlas ärendet som bygglovsärende (Närmare definition för en byggnad i MBL 113 §).

Anmälningsärenden och sådana konstruktioner och anläggningar på ett gårdsområde som inte förutsätter tillstånd- eller anmälningsförfarande skall alltid 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 med tillräcklig uppgifter om åtgärden. Anmälan bör innehålla följande handlingar: situationsplan, skissritning, karta, och ägandeutredning.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall i stället för anmälan kräva att bygglov eller åtgärdstillstånd söks, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset eller grannarnas rättsskydd (129 § 2 mom. MarkByggL).

Byggande eller någon annan åtgärd kan inledas, om inte byggnadstillsynsmyndigheten inom 14 dagar från mottagandet av anmälan har krävt att tillstånd skall sökas för det anmälda projektet (129 § 2 mom. MarkByggL).

Anmälan förfaller om inte åtgärden har inletts och slutförts inom tre (3) år.

3. PLACERING AV BYGGNADER OCH BEAKTANDE AV MILJÖN

3.0 PLACERING

Avstånd

(116 §. MarkByggL). (57 §. MarkByggF).

En byggnad utanför ett detaljplaneområde får inte utan vederbörandes medgivande byggas närmare än **fem** meter från mark som någon annan äger eller innehar, och inte närmare än tio meter från en byggnad som någon annan äger eller innehar, om det inte finns särskilda skäl för detta.

3.1 BYGGNADERS ANPASSNING TILL DEN BYGGDA MILJÖN OCH LANDSKAPET

Landskap och naturmiljö

(117 §. MarkByggL).

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 inom strandområde eller i öppen terräng skall särskild vikt fästas vid byggnadens höjdläge, form, ytmaterial och färgläggning.

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 miljömässig harmonisk helhet.

3.2 BYGGNADERNAS PLACERING

Bostadshusets/byggnadens avstånd från strandlinjen och byggnadernas placering på byggnadsplatsen skall vara sådan, att naturmiljön i mån av möjlighet bevaras. Annan byggnads än bastubyggnads avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd skall, om annat inte följer av kraven ovan, vara minst 30 meter och bostadens lägsta golvyta minst 2 meter över medelvattenstånds nivån, bastubyggnadens golvyta dock minst 1,5 meter.

Bastubyggnader med en bottenyta av högst 25 m², får byggas närmare strandlinjen än vad som sägs ovan. Ekonomibygnader med en bottenyta av högst 10 m², får byggas närmare strandlinjen än vad som sägs ovan. Deras avstånd från den ovan definierade strandlinjen skall dock vara minst 15 meter varvid skyddande vegetation skall finnas samt att **avståndet får dock inte vara mindre än att man på ett godkänt sätt kan avleda och behandla bastuns avloppsvatten och** att övriga i **3.1** ovan angivna omständigheter beaktas.

3.3 LANDSKAPSVÅRD OCH TILLSYN AV MILJÖN

(166 §. MarkByggL).

Byggnaderna och byggnadsplatserna skall hållas i ett sådant skick som deras användningsändamål och omgivande markanvändning förutsätter.

(169 §. MarkByggL).

Upplagring utomhus som stör miljön skall vid behov ingärdas med staket eller planteringar som skyddar mot insyn.

Byggnadsplatsen skall också annars vid behov ingärdas med lämpliga planteringar anslutas till det omgivande landskapet.

3.4 INGÄRDNING

(82 § MarkByggF).

Ett fast staket som gränsar till landsväg, detaljplaneväg eller något annat allmänt område skall byggas helt och hållet på byggnadsplatsen eller tomtens sida av gränsen. En häck skall anläggas och skötas så att härav inte uppstår olägenhet för trafiken.

Ett staket skall beträffande material, höjd och övrig utformning anpassas till omgivningen.

Ett staket, som inte är beläget på gränsen mellan byggnadsplatser eller tomter, skall uppföras och underhållas av tomtens eller byggnadsplatsens ägare.

I byggande och underhåll av staketet mellan tomter och byggnadsplatser är båda tomternas eller byggnadsplatsernas innehavare skyldiga att delta med hälften var, om särskilt skäl inte föreligger för en annan fördelning. Om man inte kan överenskomma om saken, beslutar byggnadsnämnden om detta.

3.5 GÅRDSOMRÅDE

(165 § MarkByggF).

Byggnadsplatsen skall dräneras till ett tillräckligt djup. Regn- och smältvatten skall avledas att det ej förorsakar olägenheter för tomten eller granntomter. Yt- och dräneringsvatten får ej avledas till avloppsvattensystemet.

4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

4.1 BYGGNADSPLATS

Byggnadsplatsen skall ha en areal på minst:

1	Strandgeneralplaneområden förutom AT-, C-, och M-områden i generalplan Enskild holme	5000 m ² 10000 m ²
2	Detaljplaneområden samt AT-, och C-områden i generalplan	2000 m ²
3	M-område i generalplan	3000 m ²
4	A-område utanför strandområdet	3000 m ²

En byggnadsplats på strandområde skall mot strand eller tillandning ha en gräns med en längd på minst 50 meter.

Återuppförande av byggnader, ombyggnader och mindre tillbyggnader får utföras utan hinder av vad som i denna paragraf stadgas, om byggnadsplatsen är densamma.

Byggnadsplats, vars första ägo- och besittningsrätt är daterad före ikraftträdande av denna byggnadsordning berörs ej av bestämmelserna i denna paragraf.

4.2 BYGGNADSRÄTT

På byggnadsplats får uppföras ett bostadshus med högst två bostäder, med en sammanlagd våningsyta motsvarande högst 10 % av tomtarealen dock maximalt 300 m² samt ekonomibygnader som ansluter sig till bostädernas användningsändamål. **På strandområde får dock uppföras endast en bostad per byggnadsplats.** Byggnadsplatsens byggrätt kan inte genom delning höjas.

På fritidsbyggnadsplats får uppföras en fritidsstuga, en gäststuga 25 m² samt en bastubyggnad om 25 m² med en sammanlagd våningsyta motsvarande högst 5 % av byggnadsplatsens areal, dock maximalt 200 m². Dessutom får på byggnadsplatsen uppföras behövliga ekonomibygnader, vilkas sammanlagda byggnadsyta är högst 2 % av byggnadsplatsens areal, dock maximalt 80 m² och vilka ansluter sig till fritidsändamålet. Byggnadsnämnden kan i speciella fall bevilja byggnadslov för kombinerad bastubyggnad med gäststuga eller ekonomibygnad vars placering ligger utanför strandområdet.

Byggnadsnämnden kan i speciella fall bevilja byggnadslov för rökbastu ifall den totala våningsytan inte överskrids. Byggplatsens bygg rätt kan inte genom delning höjas.

Byggande av båthus samt strandskjul kan tillåtas endast då detta är motiverat för utövande av näring eller yrke eller på grund av fast bosättning **eller bevarandet av gammalt kulturlandskap.**

Innehavare av byggnadsplats i anslutning till LV-området besitter rätten att uppföra båthus för småbåtar om kriterierna ovan uppfylls.

På byggnadsplats på LV- område får uppföras båthus för småbåtar, med en sammanlagd våningsyta på maximalt 160 m².

Större byggnader och övriga konstruktioner och anläggningar som inte hänförs till sedvanligt förvaring av småbåtar skall behandlas som undantagslovsärenden.

För uppförande av båthus krävs alltid vattenägarens tillstånd. Vid beviljande av tillstånd skall bevarandet av kulturlandskapet beaktas.

Byggplatsens bygg rätt kan inte genom delning höjas.

Utän hinder av vad som ovan i denna paragraf föreskrivs om antal byggnader eller bostäder, kan byggnadstillsynsmyndigheten ge tillstånd att i anslutning till driftscentrum för gårdsbruksenhet som används för bedrivande av jordbruk bygga separata övernattningsstugor, max 20 m²/hus som betjänar gårdsturism. Detsamma gäller motsvarande byggnader i anslutning till annan näringsverksamhet inom turismen eller stuguthyrning och som passar in i omgivningen.

4.3 Byggande i källare och på vindar

Utrymmen som har samband med en byggnads huvudsakliga användningsändamål kan tillåtas placeras under markytan eller på vindsnivå, om detta är möjligt med tanke på byggnaden och dess användningsändamål samt dess anpassning till den byggda miljön.

5. SPECIALBESTÄMMELSER FÖR GENERALPLANEOMRÅDEN

5.1 Byområde (AT)

På området bör speciell uppmärksamhet fästas vid att byggande anpassas till den traditionella bebyggda miljön. Om inte förhållandena påkallar planeringsbehov kan den våningsyta som avses i punkt 4.2 överskridas. Vid förfarandet tillämpas bestämmelserna i punkt 8.1.

5.2 Område för båt-, gäst- eller förbindelsehamn (LV)

På området får uppföras båthus och andra ekonomibygnader, vilkas omfattning, taklutning, färgsättning och material iakttar traditionell skärgårdsstil. Speciell uppmärksamhet bör fästas vid näromgivningens kulturtraditioner för byggandet.

5.3 Område för turistnäringar (RM)

Områden för stugbyar har försetts med en egen beteckning i generalplanen. På området får uppföras fritidsstugor för näringsverksamhet högst till det antal siffran invid beteckningen anger, samt för

ändamålet nödiga andra byggnader och anläggningar. Området bör utgöra en enhetlig byggnadsplats.

5.4 Övernattningsstugor

Kategorin övernattningsstuga kan **inte** byggrättsmässigt motsvara uthyrningsstuga i en stugbybeteckning utan är en del av denna. Förhållandet mellan konventionell fritidsstuga och stugby enhet är i planen 1:2. Förhållandet till stugby enhet är 3:1. Då blir förhållandet mellan övernattningsstuga och konventionell fritidsstuga 6:1. I planen kan stugby enhet ersättas med övernattningsstugor enligt ovan eller anvisas till M-område i planen.

5.5 Område för lantbruksnäringar (M)

De områden som inte ingår i andra reserveringar och är utanför strandzonen är reserverade som landsbygds näringsområde (M). Området är avsett i huvudsak för idkande av jord- och skogsbruk och annan näringsverksamhet.

På området får uppföras bostads- och produktionsbyggnader. På området får inte behov av planering uppstå utan särskilda skäl enligt (16 §. MarkByggL). *Förutsättningarna för bygglov utanför detaljplaneområde* (136 §. MarkByggL) skall beaktas i samband med byggande.

Landsbygds näringsområdena inom strandzonen är betecknade som landsbygds näringsområde med landskapsvärde (MU). Området är avsett för idkande av jord- och skogsbruk och annan näringsverksamhet.

Områdets byggnadsrätt för fritidsbostäder är placerade på samma markägares A-, AT-, RA-, eller RM-, område eller kan utnyttjas på M- område. Vid utnyttjandet av området bör speciell uppmärksamhet fästas vid att inte dess landskapsvärde försämras.

6. VATTENFÖRSÖRJNING, AVFALLSHANTERING SAMT BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

För avfallshantering har kommunen skilda föreskrifter.

Tillgång till hushållsvatten

För bostadshus skall det finnas tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet.

Behandling av avloppsvatten

Avloppsvatten som inte kan ledas till ett allmänt avloppswerk skall behandlas på följande sätt:

Från grundvattenområde, som lämpar sig för vattenanskaffning, skall allt avloppsvatten avledas i tät avloppsledning utanför grundvattenområdet eller uppsamlas i tät cistern.

På strandområden skall avloppsvatten från vattenklosetter ledas till slutna tank.

Annat avloppsvatten (gråvatten) skall ledas via en 2-delad avsättningsbrunn till behandling i mark- eller filterbädd beroende på markens beskaffenhet. Om lämplig bädd inte kan anläggas bör allt avloppsvatten ledas till slutna tank. Alternativt kan **godkänt litet reningsverk** för avloppsvatten installeras.

På övriga områden kan avloppsvatten ledas via en 3-delad avsättningsbrunn till behandling i mark- eller filterbädd beroende på markens beskaffenhet. Om lämplig bädd inte kan anläggas bör allt avloppsvatten ledas till slutna tankar. Alternativt kan användas **godkänt litet reningsverk** för avloppsvatten **installeras**.

På holmar eller områden där tömning av tankar inte är möjlig är vattenklosett inte tillåten..

Specialföreskrifter för viktiga grundvattenområden

Inom viktiga grundvattenområden skall olje- och bränslecisterner samt andra behållare och lager för farliga ämnen **på grundvattenområden bör de ha en täckt skyddsbasäng vars volym motsvarar behållarens vätskevolym.**

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

7. GOD BYGGNADSSSED

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

8. ÖVERVAKNING OCH IAKTTAGANDE AV FÖRESKRIFTERNA SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM

8.1 AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA

Byggnadsnämnden kan avvika från denna byggnadsordning om avvikelsen inte innebär att syftet med föreskrifterna väsentligen åsidosätts.

När det är fråga om avvikelse från föreskrifterna om byggandets omfattning, kan tillstånd beviljas om byggandet inte försvårar planläggningen. Innan ärendet avgörs skall kommunstyrelsens eller en annan för ändamålet utsedd myndighets utlåtande inhämtas.

Ifall ett undantag görs med stöd av MBL 171 § bör förutsättningar enligt 172 § följas.

8.2 IKRAFTTRÄDANDE

Genom denna byggnadsordning upphävs Houtskärs kommuns byggnadsordning som godkändes 29.2.1992. Denna byggnadsordning träder i kraft **25.5.2002**.