



Byggnadsordning för Pargas stad

Stadsstyrelsen 2.10.2001

Godkänd av stadsfullmäktige 6.11.2001

Tillämpas fr.o.m. 13.1.2005

ALLMÄNT

§ 1

Förutom stadgandena i Markanvändnings- och byggnadslagen (MoBL) och Markanvändnings- och byggnadsförordningen (MoBF) samt övriga stadganden om markanvändning och byggande skall i Pargas stad iakttas bestämmelserna i denna byggnadsordning såvida inte annat bestäms i detaljplan eller i generalplan med rättsverkningar eller i Finlands byggbestämmelsesamling (14 § 4 mom. MoBL).

§ 2

Områden i behov av planering framgår ur kartbilaga nr 1 (inmärkt med heldragen linje).

§ 3

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är tillståndssektionen. Under denna lyder byggnadsinspektionsbyrån.

I förvaltningsstadgan föreskrives om överföring av beslutanderätt.

SKYLDIGHET ATT ANSÖKA OM BYGGLOV, ÅTGÄRDSTILLSTÅND ELLER GÖRA ANMÄLAN OM BYGGNADSÅTGÄRDER

§ 4

1. Bygglov skall sökas för de i MoBL och MoBF nämnda fallen ävensom vid byggande av i MoBF 61 § avsedd ekonomibyggnad förutom för de fall vilka omnämns i åtgärdslistan i denna § p.2.
2. Förutom åtgärdstillstånden i MoBF 62 § skall inom stadens område sökas åtgärdstillstånd eller göras anmälan enligt nedan nämnd åtgärdslista.

För de åtgärder som markerats med x skall åtgärdsstillstånd sökas.

För de åtgärder som markerats med o skall anmälan göras.

Delområdena är följande:

1. Stadens hela område
2. Centrumregionen (detaljplaneområdet)
3. Strandområden (= 200 m från strandlinjen) utanför centrumregionen
4. Övriga områden

TGÄRD	1.	2.	3.	4.
PLACERING AV EN KONSTRUKTION ELLER ANLÄGGNING SOM PÅVERKAR MARKANVÄNDNINGEN I OMGIVNINGEN SÅSOM;				
* större lager (depå; över 500 m ²) eller parkeringsplats	x			
* ett avgränsat idrotts- eller samlingsområde som ex. minigolf eller motocross bana; över 500 m ²	x			
* ett område för husvagnar, (vilket inte inrättats enligt lagen om friluftsliv 606/73)	x			
UPPFÖRANDE AV EN SÅDAN KONSTRUKTION ELLER ANLÄGGNING SOM PÅVERKAR MILJÖBILDEN SÅSOM:				
* mast (över 20 m)	x			
* cistern, vars volym över markytan är större än 20 m ³	x			
* minnesmärke av offentlig karaktär	o			
* vindkraftverk	x			
* pipor, större belysningsstolpar	o			
* bullerhinder	x			
* satellitantenn (Ø över 70 cm)	o			
* skidlift	x			
* parktransformator (under 4 m ²)		o		
* omfattande kompost, (över 20 m ²)		o	o	
• en kall ekonomiebyggnad i träkonstruktion/jordbrukslägenhet ≥6 ha max. 200m ² • en kall ekonomiebyggnad i träkonstruktion/lägenhet max 15 m ²	o	x	o	o
• lusthus samt grilltak närmare strandlinjen än 20 m • lusthus samt grilltak över 20 m från strandlinjen (> 6 m ²)	x o			
* skyddstak (utan väggar) för bil och båt o. dyl. max 15 m ²		x	o	o
* skjul, kiosker, toaletter, scener eller motsvarande konstruktioner	x			
* uteterrass eller dansbana som monteras upphöjd på gårdsplan	x			
• motsvarande konstruktion eller anläggning	o			
SÅDAN RÖRLIG ANORDNING PÅ LAND ELLER VATTEN SOM SKALL ANVÄNDAS FÖR ANNAN ÄN SEDVANLIG UTFLYKTSVERKSAMHET ELLER BÅTSSPORT (SÅVIDA INTE PLACERINGSPLATSEN INRÄTTAS ENLIGT LAGEN OM FRILUFTSLIV, 606/73; SÅSOM:				
* husvagn, husbil	x			
* husbåt		x	x	
ÄNDRING AV EN BYGGNADS YTTRE SÅSOM VÄSENTLIG ÄNDRING AV:				
* fasad	x			
* fönsterindelning	x			
* ytterväggsbeklädnad och färgsättning	x			
* takform	x			
* taktäckningsmaterial	x			
* färgsättning av tak eller ytterväggar	o			
* balkong eller terrass i anslutning till fasaden	x			

* montering av markis	O			
* byggande av fast staket (över 1,2 m)	O			
* byggandet av fast inhägnad eller en mur mot gatan		O		
* Byggandet av andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den som större kaj, brygga, kanal, vågbrytare eller strandterrass.		X	X	
ÅGÄRDER INOMHUS				
* sammanslagning eller delning av bostadslägenhet	X			
PLACERING AV FÖRSÄLJNINGS-, INFORMATIONS- ELLER REKLAMANORDNING OM INTE ANORDNINGEN PLACERAS PÅ SÄTT SOM GODKÄNTS I BYGGNADSLOVET (naturskyddslagen § 36)	X			
PLACERING AV FÖRSÄLJNINGS-, INFORMATIONS- ELLER REKLAMANORDNING AV MINDRE ART	O			
ANVÄNDNING AV TOMT ELLER BYGGNADSPLATS SÅ ATT GÅRDSPLANEN ANVÄNDS PÅ ANNAT SÄTT ÄN VAD SOM FÖRUTSÄTTS I SITUATIONSPLANEN	O			

Anmälan

Anmälan skall göras skriftligen minst 14 dagar innan åtgärden påbörjas. Till anmälan skall fogas en utredning med tillräckliga uppgifter om åtgärden. Tillståndssektionen eller en tjänsteinnehavare som delegerats beslutanderätt kan inom denna tid kräva att tillstånd skall sökas för åtgärden om det anses nödvändigt med beaktande av åtgärdens inverkan på miljön, nyttjande av en grannfastighet eller av något annat särskilt skäl.

Åtgärden kan påbörjas om tillståndssektionen eller en tjänsteinnehavare som delegerats beslutanderätt inte kräver att tillstånd skall sökas eller före tidsfristens utgång meddelar att det inte föreligger några hinder för åtgärden eller för placering av byggnaden eller anläggningen.

Anmälan förfaller om åtgärden inte slutförts inom tre (3) år efter det anmälan tagits emot.

Åtgärdstillstånd eller anmälan behövs inte:

- Byggandet av en bro, ett bullerhinder eller en annan konstruktion i anslutning till byggandet av en väg eller en gata om åtgärden grundar sig på en detaljplan eller en generalplan med rättsverkan som kommunen har godkänt.

- för vägs skylt som betjänar allmänna behov och som placerats ut av en myndighet eller med tillstånd av den inte heller på anordningar på vilka 19 § lagen om naturskydd skall tillämpas.

BYGGNADSPLATS

§ 5

För bostadsändamål avsedd byggnadsplats skall till läge, form, terrängförhållanden och jordmån vara lämplig för sitt ändamål. Den bör till arealen vara minst 5000 m². I delgeneralplan med rättsverkningar kan för bostadsändamål anvisas mindre byggnadsplatser.

Byggnadsplats som är avsedd för annat än bostadsändamål, bör till läge, form, terrängförhållanden och jordmån lämpa sig för sitt ändamål. Angående storleken gäller samma bestämmelser som för bostadsändamål.

Ombyggnad, grundreparation och smärre tillbyggnad får göras utan hinder av det som sägs i 1-2 mom. om byggnadsplatsen förblir oförändrad.

Byggnadsplats vid strand skall ha en strandlinje om minst 50 meter.

BYGGNADENS LÄGE

§ 6

Byggnadens avstånd till mark som ägs eller besitts av annan skall vara minst lika stort som byggnadens höjd, dock minst 5 m.

Man bör sträva efter att placera byggnaden på ett sådant sätt och på ett sådant avstånd från strandlinjen att den naturliga profilen bevaras. Avståndet från strandlinjen vid medelvattenstånd skall, om annat inte följer av kraven ovan, vara minst 40 meter från strandlinjen enligt medelvattenhöjden och bostadens lägsta golvyta skall vara minst 2 meter över medelvattenståndsnivån.

Utan hinder av vad som sägs i 2 mom. kan bastubyggnad samt övriga ekonomibyggnader placeras minst 15 meter från strandlinjen enligt medelvattenhöjden samt att lägsta golvyta är minst 1,2 meter över medelvattenståndsnivån på villkor att frågan om behandlingen av avloppsvattnet kan lösas och att byggnaderna inte bryter den naturliga strandprofilen.

Grundreovering samt smärre tillbyggnad kan göras utan hinder av vad som sägs i 1-3 mom.

Bostadsbyggnad får inte uppföras på närmare avstånd än 50 m till mittlinjen av körbanan på landsväg 180, om inte annat gäller beroende på detaljplan eller fastställd delgeneralplan. Vid övriga lands- och bygdevägar är motsvarande avstånd 30 m. Bestämmelsen gäller dock inte befintlig bebyggelse.

BYGGNADSRÄTT

§ 7

Den sammanlagda våningsytan får utgöra högst 10 % av byggnadsplatsens areal.

För tidigare i bruktagna byggnadsplatser, mindre än 5000 m², får den sammanlagda våningsytan utgöra högst 8 % av byggnadsplatsens areal varav 3/4 är avsett för bostadsändamål, och någon sidobostad får ej uppföras.

På byggnadsplats för bostadsändamål får uppföras en bostad jämte sidobostad. Dessutom får på byggnadsplatsen uppföras behövliga ekonomiebyggnader och/eller sådana arbetsutrymmen, som inte förorsakar men för boendet. Sidobostaden får också placeras i en separat byggnad, men vid samma gårdstun. Sidobostad får inte styckas till en separat byggnadsplats. Sidobostad får ej uppföras på strandområde.

En för bostadsändamål avsedd byggnad får ha en våningsyta på högst 400 m², sidobostadens andel får därav vara högst 70 m². Ekonomiebyggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m². Högsta tillåtna våningsyta för bastubyggnad är 30 m², för separat rökbastu 15 m² och för gäststuga 20 m².

Vad som sägs i 1-4 mom. gäller inte jordbrukslägenheter, på vilka behövliga bostadshus får uppföras i samband med economicentrum.

Byggandet av båthus är tillåtet endast då det är motiverat för utövandet av näring eller yrke eller för fast bostad i anslutning till befintlig bymiljö där det traditionellt funnits båthus.

På byggnadsplats vid strand som är avsedd för fritidsbruk, bör flaggstång uppföras så att den inte stör strandprofilens helhet och dess placering skall framgå ur situationsplanen.

PLANERING AV BYGGNADEN

§ 8

1. Byggandet skall planeras och verkställas så att en hållbar utveckling av naturresurserna och miljön stöds. Härvid bör speciellt i byggnadens yttre mantel användas sådana byggnadsmaterial som har lång livslängd, är lätt att reparera och som lätt kan återvinnas.

Vid byggande inom strandområde eller i öppen terräng skall särskild vikt fästas vid byggnadens höjdläge, form, fasadmaterial och färgsättning. Byggnad skall placeras så att strandens naturliga profil inte störs av byggnaden.

Vid nybyggnad och reparation i anslutning till befintlig bebyggelse skall byggandet anpassas till omgivningen och befintligt byggnadsbestånd varvid stor uppmärksamhet skall läggas vid att uppnå harmoniska miljöer. Särskild uppmärksamhet bör iakttas vid planering av ekonomiebyggnad så att den anpassas till huvudbyggnaden. Byggnadsplatsens byggnader skall bilda en miljömässigt harmonisk helhet.

2. Vid byggandet skall även bilagan till denna byggnadsordning beaktas.

PLANERING OCH VÅRD AV MILJÖN

§ 9

1. Vid byggandet skall man sträva efter att bevara byggnadsplatsens naturenlighet samt spara värdefulla randzoner för växtligheten, betydande skönhetsvärden i naturen och speciella naturformationer. Uppmärksamhet bör fästas vid Pargas stads naturinventering.

Utöver vad som stadgas i MoBL's 157 §, MoBF's 56 § skall avfallsbehållare och avfallsskjul, reklamanordningar, staket, planteringar och andra motsvarande anläggningar, som påverkar miljöbilden hållas i ändamålsenligt skick så att de inte förfular miljön.

På situationsplanen för tomter eller byggnadsplatser för bostadshus skall man visa hur plats för lek och vistelse ordnas.

Lek- och vistelseplatsen bör utgöra ett enhetligt område som avskiljs från fordonstrafik och från anläggningar för insamling och uppbevaring av avfall.

Runt utelager som utgör störande inslag i miljön skall det som skydd mot insyn vid behov planteras träd och buskar eller byggas staket.

2. Vid anläggandet av nya eller vid förnyandet av el- och teleanordningar på allmänna områden inom centrumregionen bör dessa grävas ner i marken i enlighet med bifogad karta (punkt streckad linje).

3. Tillståndssektionen eller av den utsedda syneförrättare övervakar miljöns skick och snygghet genom att förrätta syn årligen vid tidpunkt som närmare bestäms av sektionen.

Berörda parter skall informeras om tidpunkten för synerna och om de områden där syner förrättas på ett sådant sätt som sektionen beslutar.

Tillståndssektionen kan ge anmärkningar och företa andra i lag och förordning stadgade åtgärder.

Konstaterade brister skall avhjälpas inom av tillståndssektionen utsatt tid. Också en tjänsteinnehavare, som delegerats beslutanderätt, kan besluta om ifrågavarande åtgärder.

INGÄRDNING AV GÅRDSPLAN

§ 10

Ett fast staket, vilket begrepp även innefattar häck och andra planteringar, som gränsar till gata eller annat allmänt område, skall byggas eller planteras helt och hållet på tomtens eller byggnadsplatsens sida av gränsen. Ett staket bör byggas och en häck anläggas och skötas så att de inte föranleder olägenheter för trafiken.

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

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

I byggande eller plantering samt underhåll av staket som befinner sig mellan tomter eller byggnadsplatser är tomternas eller byggnadsplatsernas innehavare skyldiga att delta med hälften var, om det inte finns särskilda skäl för en annan fördelning.

Om grannarna inte kan komma överens om fördelningsgrunderna, avgörs frågan av tillståndssektionen.

BYGGNADSARBETSPLATSEN

§ 11

1. Tillståndssektionen eller byggnadsinspektören kan för att förebygga person- och egendomsskador, för att undvika trafik- och andra störningar samt för att skydda grannar och förbipasserande mot oskälig olägenhet bestämma vilka åtgärder som skall vidtas i fråga om ett visst byggnadsarbete.

Byggherre är skyldig att utan dröjsmål iordningställa gata eller annat allmänt område, som skadats eller nedskräpats vid byggnadsarbete.

2. Produktions- och rivningsavfall som uppkommer vid byggnadsverksamhet och sådant material som blir oanvänt, skall på byggnadsplatsen sorteras i följande grupper och levereras till återvinning:

- | | |
|----------------------|--|
| - överskottsjord | - återanvändbar metall |
| - stenmaterial | - kartong |
| - rent trävirke | - övrigt återanvändbart byggnadsavfall |
| - behandlat trävirke | (tegel, taktegel, dörrar, fönster, ugnar osv.) |

Om detta stadgas i Pargas stads avfallshanteringsbestämmelser § 18.

AVVIKELSER FRÅN BESTÄMMELSERNA

§ 12

Tillståndssektionen kan bevilja avvikelser från bestämmelserna i denna byggnadsordning om det kan ske utan att syftet med bestämmelserna väsentligt åsidosätts, och om det till detta finns särskilda skäl.

UPPHÄVANDE AV DEN GAMLA BYGGNADSORDNINGEN

§ 13

Genom denna byggnadsordning upphävs den byggnadsordning som godkänts av Pargas stad den 14 november 1991.

BYGGNADSORDNINGENS BILAGA

Särskilda bestämmelser om byggande

Allmänt

§ 1

Pargas stadsfullmäktige har med stöd av 14 § markanvändnings- och bygglagen godkänt dessa anvisningar att tillämpas, jämsides med markanvändnings- och bygglagen samt övriga stadganden och bestämmelser om markanvändning och byggande samt byggnadsordningen, till den del annat inte föreskrivs i detaljplanerna.

Konstruktioner

Byggnadsnämnden kan tillåta att följande byggnadsdelar når ytterom gräns till tomt eller byggnadsplats där tomten eller byggnadsplatsen gränsar till gatumark eller annat allmänt område som innehas av staden:

- 1) Grundmurs eller -plints grundplatta under markytan till ett avstånd av högst 15 centimeter eller om grundplattan ligger på minst 1,5 meters djup till ett avstånd av högst 50 centimeter.
- 2) Trappsteg till ett avstånd av högst 30 centimeter och del av sockel samt portars och dörrars omfattningar till ett avstånd av högst 15 centimeter. Nämnade byggnadsdelars grunder får överskrida dessa avstånd med högst 5 centimeter.
- 3) Ljusbrunn, bränsleintag eller annat sådant schakt som är täckt i nivå med det omgivande planet, till ett avstånd av högst 75 centimeter, varvid schaktets vägg skall byggas i högst 60 graders lutning mot horisontalplanet.

Om byggnadsytans gränser fastställts för tomten eller byggnadsplatsen får portars och dörrars omfattningar, delar av sockel och andra dylika byggnadsdelar på tomten eller byggnadsplatsen skjuta ut över byggnadsytans gränser med högst 60 centimeter

Utskjutande byggnadsdelar

§ 3

Byggnadsnämnden kan tillåta att burspråk, balkonger, transparenta tak, taklistor, skärmtak och andra dylika byggnadsdelar får skjutas över tomtens eller byggnadens gräns mot gatumark eller annat allmänt område som innehas av staden eller på tomt eller byggnadsplats över byggnadsplatsens fastställda gräns, dock så att:

- 1) gränsen inte får överskridas med mera än 90 centimeter, undantaget balkonger och transparenta tak som får överskrida gränsen med högst 1,2 meter,
- 2) de bör byggas på en höjd av minst 3 meter över markytan,
- 3) burspråkens sammanlagda bredd per våning inte får vara mer än 1/8 av fasadernas sammanlagda längd,
- 4) burspråk, balkonger och transparenta tak inte får nå närmare granntomtens eller -byggnadsplatsens gräns än 1,4 meter.

Skärmtak över huvudentrén till offentlig byggnad, affärshus eller annat därmed jämförbart hus får dock nå längre ut om detta inte medför olägenhet för trafiken.

Öppen farstu till byggnad som har högst två bostäder och är avsedd att användas för boende får på tomt eller byggnadsplats nå högst 1,5 meter ytterom den fastställda byggnadsgränsen, varvid farstuns bredd får vara högst 1/3 av fasadens längd. Farstun får dock inte nå närmare granntomtens eller -byggnadsplatsens gräns än 3 meter.

Burspråk och andra utsprång som skall inräknas i lägenhetsytan och når utanför gränsen till tomt, byggnadsplats eller fastställd byggnadsyta får dock inte medföra att tomtens eller byggnadsplatsens tillåtna våningsyta överskrids.

Reklam- o.d. anordningar

§ 4

Byggnadsnämnden kan förutsätta att man vid utplaceringen av försäljnings-, informations-, reklam- m.fl. dylika anordningar iakttar följande

- 1) att anordningen, om den fästes mer än 2,4 meter över markytan, får nå högst 60 centimeter och i annat fall högst 15 centimeter ytterom fasadytan

- 2) att anordningen skall fästas stadigt,
- 3) att anordningen inte får störa trafiken, trafikregleringen, gatubelysningen eller på annat sätt vara störande,
- 4) att anordningens form, färg och konstruktion bör lämpa sig i omgivningen.

Sol- o.d. skydd

§ 5

Byggnadsnämnden kan tillåta att fönstermarkis på gatumark eller annat allmänt område får sträcka sig minst 2,2 meter från markytan och högst 50 centimeter från område som reserverats för fordonstrafik. Markisen bör fästas stadigt och dess form, färg och konstruktion bör passa in i omgivningen.

Avledning av regnvatten

§ 6

Byggnaden skall förses med takrännor och nödigt antal stuprör. Stuprör får skjuta ut högst 20 centimeter ytterom fasadyta och den bör sträcka sig åtminstone till ett avstånd av 20 centimeter från gatans yta. Vattnet från stuprör avledes till ytvattenavledning på ett ändamålsenligt sätt.

Takfot på byggnad, som gränsar mot gatumark eller annat allmänt område, eller befinner sig närmare grannens rå än 2 meter, bör förses med snörasskydd.