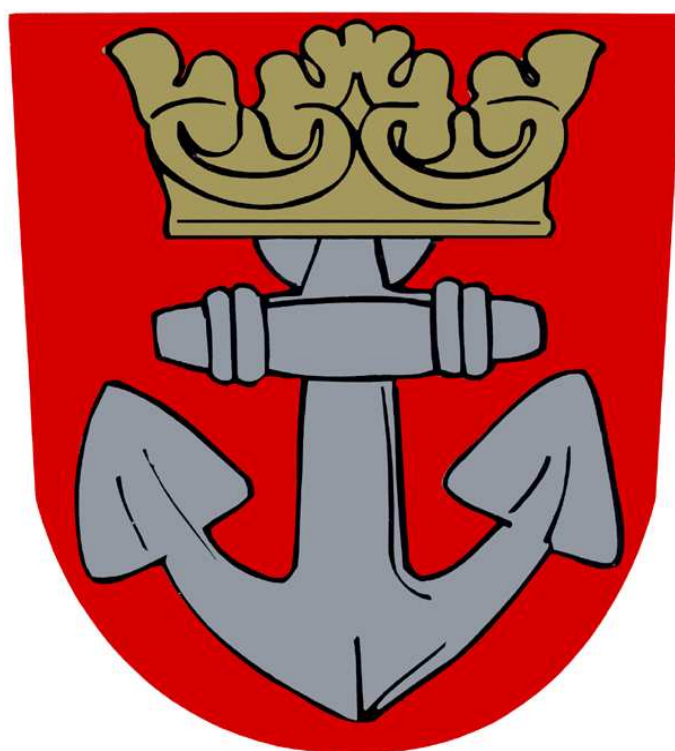


BYGGNADSORDNING



För Nagu Kommun

BYGGNADSORDNING FÖR NAGU KOMMUN

Fastställd av kommunfullmäktige den 13.06-2002

KAPITEL 1

1. TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

TILLÄMPNINGSSOMRÅDE

Utöver MarkByggL och MarkByggF samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande skall i Nagu 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).

BYGGNADSTILLSYNSMYNDIGHET

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är byggnads- och miljönämnden. Under denna lyder byggnadskansliet.

I instruktionen föreskrivs om överföring av beslutanderätt.

KAPITEL 2

2. TILLSTÅNDSSYSTEM

SKYLDIGHET ATT ANSÖKA OM BYGGNADSLOV SAMT ANMÄLNINGSPLIKT

2.1 Skyldighet att ansöka om tillstånd för eller göra anmälan om ekonomibyggnader inom område utanför detaljplaneområde.

Byggnadslov skall sökas för uppförande av en ekonomibyggnad utanför detaljplaneområde i anslutning till ett befintligt bostadshus för året runt boende om ekonomibyggnadens yta är 35 m² eller större och i anslutning till befintligt fritidshus 25 m² samt i anslutning till en jordbrukslägenhet om ekonomibyggnadens yta är 100 m² eller större. Med ekonomibyggnader avses oisolerade förrådsbyggnader.

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

Anmälan skall göras minst 14 dagar innan byggandet påbörjas. Nämnden eller en i instruktion bestämd tjänsteinnehavare kan inom denna tid efter att anmälan tagits emot, kräva att byggnadslov skall sökas för ekonomibyggnaden när det anses nödvändigt med beaktande av byggandets inverkan på miljön eller nyttjandet av en grannfastighet eller av något annat särskilt skäl.

Byggandet kan påbörjas ifall nämnden eller en i instruktion bestämd tjänsteinnehavare före tidsfristens utgång meddelar, att det inte föreligger några hinder för byggandet.

Anmälan förfaller om byggandet inte påbörjats och slutförts inom 3 år.

2.2 Skyldighet att ansöka om åtgärdstillstånd för eller göra anmälan om byggnadsåtgärder.

Med stöd av 126 § MarkByggL och 62 och 63 § MarkByggF bestäms följande om skyldighet att ansöka om åtgärdstillstånd eller skyldighet att göra anmälan om åtgärder inom följande delområden i kommunen (åtgärdstillstånd eller –anmälan räcker för följande åtgärder, t.ex lider mast o.dylika, men om konstruktionen bör anses som byggnad behandlas ärendet som ett bygglovsärende MBL 113 §).

- Delområde 1. Område med fastställd detaljplan.
 2. Stranddetaljplane- och generalplaneområden.
 3. Områden utöver delområde 1 och 2.

Åtgärdstillstånd skall sökas X
 Anmälan skall göras O
 Anmälan inte erforderlig -

ÅTGÄRD	Kommunens del-områden			
	1	2	3	4
Åtgärd				
1) Konstruktion (uppförande)				
- skyddstak	X	O	O	
- kiosk	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	
- <u>torrtoalett större än 4 m²</u>	<u>X</u>	<u>O</u>	<u>O</u>	
- estrad större än 100 m ² / <u>motsvarande konstruktion (terrass över > 100 m²)</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	
2) Konstruktion för allmänheten (inrättande eller byggande)				
- idrottsplats	X	<u>X</u>	<u>X</u>	
- samlingsplats	X	-	-	
- husvagnsområde eller motsvarande	X	X	X	
- <u>läktare</u>	<u>X</u>	<u>O</u>	<u>O</u>	
- <u>samlingstält eller motsvarande längre än 2 veckor</u>	<u>O</u>	<u>O</u>	<u>O</u>	
3) Rörlig anläggning				
- stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsverksamhet eller båtsport	X	X	X	
4) Anläggning				
- mast eller antenn högre än 20 m	X	X	X	
- skorsten i anslutning till fastighet	X	X	X	
-lagringsbehållare större än 40 m ³	X	O	O	
-lagringsbehållare större än 5 m ³	<u>O</u>	<u>O</u>	<u>O</u>	
- skidlift	X	X	X	
- minnesmärke för allmänheten	O	O	O	
- <u>vindkraftverk</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	
- <u>större belysningsstolpar eller motsvarande</u>	<u>O</u>	<u>O</u>	-	
5) Strandlinjeanordning (uppförande)				

- byggande av större brygga för mer än 5 båtar eller över 15 m lång, på detaljplaneområde bör även bryggor och konstruktioner över 7 m anmälas	X	O		
- andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanaler, vågbrytare eller motsvarande längre än 15 m	X	O		
6) Förvarings- eller uppställningsområde (inrättande eller ordnande)				
- ett avgränsat större område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område	X	X	O	
7) Fasadåtgärd som bör betraktas som väsentlig				
- ändring av en byggnads fasad	X	O	-	
- ändring av en byggnads takkonstruktion	X	X	X	
- ändring av fasadmaterial eller färg	O	-	-	
- ändring av fönster	X	-	-	
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	O	-	-	
9) Inhägnande (byggande)				
- en avskiljande fast inhägnad eller en mur mot gatan i anslutning till den byggda miljön	O	-	-	

Anmälningsärenden och sådana konstruktioner och anläggningar på ett gårdsområde som inte förutsätter tillstånds- 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 tillräckliga uppgifter om åtgärden. Anmälan bör innehålla följande handlingar: skissritning, situationsplan, karta, ägandeutredning.

Anmälan skall göras minst 14 dagar innan åtgärden påbörjas. Nämnden eller en i instruktion bestämd tjänsteinnehavare 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 nämnden eller i en instruktion bestämd tjänsteinnehavare 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 förefaller om åtgärden inte påbörjas och slutförs inom 3 år.

KAPITEL 3

PLACERING AV BYGGNADER SAMT HÄNSYNSTAGANDE TILL MILJÖN

3.1 Byggnadernas anpassning till miljön

En nybyggnad skall till placering, storlek, form, ytmaterial och färgläggning anpassas till det existerande byggnadssättet och befintligt byggnadsbestånd. Särskild vikt skall också fästas vid byggnadens inverkan på miljöbilden.

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 byggnad 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 medelvattenståndsnivån, bastubyggnads golvyta dock minst 1,5 meter. Bastubyggnader, gäststugor och ekonomibyggnader med en bottenyta av högst 25 m², får byggas närmare strandlinjen än vad som sägs ovan. Deras avstånd från den ovan definierade strandlinjen skall dock vara minst 10 meter.

3.3 Landskapsvård och tillsyn av miljön

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

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

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

3.4 Ingårdning

Ett fast staket som gränsar till gata, byggnadsplaneväg eller något annat allmänt område skall byggas helt och hållet på byggnadsplatsens eller tomtens sida av gränsen. En häck skall anläggas och skötas så att här inte uppstår olägenhet till 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 staket 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 komma överens om saken, beslutar byggnadsnämnden om detta.

Byggnadsnämnden har även rätt att ålägga ägare eller innehavare av byggnadsplats att uppföra inhägnad.

8.1 Gårdsområde

Byggnadsplatsen skall dräneras till ett tillräckligt djup. Regn- och smältvattnet skall avledas så att de icke förorsakar olägenhet för tomtens eller granntomter. Yt- och dräneringsvatten får icke avledas till avloppsvattensystemet.

KAPITEL 4

TILLÄGGSBESTÄMMELSER OM DELOMRÅDEN UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN

4.1 Byggnadsplats

Byggnadsplatsens skall ha en areal på minst:

Delområde 3 2.000 m²

Delområde 2 4.000 m²

Enskild holme under 1 ha 6.000 m²

En byggnadsplats vid stranden av vattendrag skall mot strand eller tillandning ha en gräns med en längd på 50 m.

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 daterat före ikraftträdandet av denna byggnadsordning berörs ej av bestämmelserna denna paragraf.

4.2 Byggnadsrätt

På byggnadsplats får uppföras ett bostadshus med högst en bostad, alternativt fritidsstuga med en bostad, en bastubyggnad, en gäststuga samt en rökbastu.

Den tillåtna våningsytan per byggnadsplats får utgöra högst 400 m² för fast boende och högst 200m² för fritidsboende.

På byggnadsplatsen får dessutom uppföras ekonomibyggnader som ansluter sig till dess användningsmål och vars storlek står i proportion till användningsändamålet.

Som gäststuga anses en byggnad vars våningsyta är max 25 m². På delområde 2 får bastuns våningsyta utgöra högst 25 m². Av särskilda skäl kan bastubyggnaden och gäststugan uppföras under samma tak. Byggnaderna bör då vara på ett inbördes avstånd av minst 4m och kan sammanbindas med ett glest terrassgolv. Byggnadskroppen skall då placeras minst 30m från strandlinjen.

Byggandet av båthus är tillåtet endast då detta är motiverat för utövandet av näring eller yrke eller på grund av fast bosättningsplats eller bevarandet av gammalt kulturlandskap. Av särskilda skäl kan återuppförandet av befintligt båthus inom ett kulturlandskap flyttas från ursprunglig plats. Flyttningen får dock icke medföra att båthuset flyttas utom gårdsområde.

Vad som bestäms i 1 moment gäller icke jordbrukslägenheter på vilka behövliga bostadshus och byggnader för gårdsturismen får uppföras i samband med ekonomicentrum.

4.3 Byggande i källare och på vindar

Utanför detaljplaneområden kan det tillåtas att utrymmen som har samband med en byggnads huvudsakliga användningsändamål placeras under markytan eller på vindsnivå, om detta är möjligt med tanke på byggnaden och dess användningsändamål samt

anpassning till den byggda miljön.

KAPITEL 5

SPECIALBESTÄMMELSER FÖR GENERALPLANEOMRÅDEN

5.1 Byaområden (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.

KAPITEL 6

VATTENFÖRSÖRJNING, AVFALLSHANTERING SAMT BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

Tillgång till hushållsvatten

För bostadshus skall det finnas tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet i enlighet med § MarkByggl.

Behandling av avloppsvatten

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

- Delområde 3

Avloppsvatten avledes via en 3-delad dekompositionsbrunn till markinfiltrering eller filterbädd beroende på markbeskaffenhet. Alternativt avledes vattnet via dekompositionsbrunnar till ett godkänt minireningsverk.

- Delområde 2

WC-vattnet avledes till en sluten tank. Tvättvattnet avledes via en 2-delad dekompositionsbrunn till markinfiltrering eller filterbädd beroende på markbeskaffenhet. Alternativt avledes vattnet via dekompositionsbrunnar till ett godkänt minireningsverk.

På områden där tömning av sluten tank ej är möjlig är vattenklosett ej tillåten.

Specialföreskrifter för viktiga grundvattenområden

Från viktiga grundvattenområden och andra grundvattenområden som lämpar sig för vattenanskaffning, skall wc-vattnet avledas till slutna tank eller avledas utanför grundvattenområdet.

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

KAPITEL 7

GOD BYGGNADSSSED

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

KAPITEL 8

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

8.1 Avvikelse från bestämmelserna

Byggnadsnämnden kan bevilja avvikelser från bestämmelserna i denna byggnadsordning.

I de fall då avvikelserna gäller den föreskrivna storleken på byggnadsplatsen eller byggnadsrätten, kan lov beviljas om byggandet inte försvårar framtida planläggning.

Vid större avvikelser skall kommunstyrelsens utlåtande inhämtas eller om avgivandet av utlåtande har delegerats till någon annan myndighet, skall denna myndighets utlåtande inhämtas.

BESTÄMMELSER OM IKRAFTTRÄDANDE

Genom denna byggnadsordning upphävs den byggnadsordning som godkänts av Nagu kommun den 12.11.1997 § 52.

Utan hinder av vad som bestäms ovan i 1 mom förblir dock följande tillägsbestämmelser som avser planeområde i kapitel 7 ikraft om inte planen bestämmer annat.

III TILLÄGGSBESTÄMMELSER SOM AVSER BYGGNADSPLANEOMRÅDE

Kapitel 9

§ 11

Har i byggnadsplan icke bestämts eller föreslagits byggnadsplats eller dess minimiareal kvarter eller del av kvarter, men byggnadsytorna är bestämda, skall byggnadsplats ungefärligen motsvara en av byggnadsrätten betingad proportionell areal för byggnadsplatsen.

§ 12

Har i byggnadsplan inom kvarter eller del av kvarter angivits instruktiva gränser för byggnadsplats, skall dessa såvitt möjligt följas vid bildandet av byggnadsplatserna.

§ 13

Byggnadsplats skall till form och läge vara sådan, att den icke begränsar en ändamålsenlig användning av annat område inom byggnadskvarteret. Byggnadsplats skall med undantag för byggnadsplats inom semesterbostadsområde i tillräcklig mån gränsa till trafikled som ingår i byggnadsplanen eller i särskilt fall till område, genom vilket bör finnas en farbar förbindelse.

§ 14

Har byggnadsyta icke bestämts i byggnadsplanen, skall byggnads avstånd från byggnadsplatsens gräns vara minst lika stort som dess höjd mot gränsen, likväl minst fem meter.

Byggnadsnämnd må dock av särskilda skäl tillåta, att byggnad uppförs i gränsen eller närmare gränsen, såvida därav icke förorsakas avsevärt men för grannen eller denna gett sitt tillstånd till uppförandet av byggnaden.

§ 15

På samma byggnadsplats skall byggnaderna uppföras tillräckligt långt från varandra.

§ 16

Av arealen av för bostadshöghus (AK), affärsbyggnad (AL) eller förenat affärs- och bostadshöghus (ALK) avsedd byggnadsplats får högst 20 procent bebyggas. Byggnadsplatsens våningsyta får utgöra högst 60 procent av byggnadsplatsens areal.

§ 17

Av arealen av för radhus eller andra kopplade byggnader (AR) avsedd byggnadsplats får högst 20 procent bebyggas. Byggnadsplatsens våningsyta får utgöra högst 40 procent av byggnadsplatsens areal.

§ 18

Byggnadsplatsens våningsyta på byggnadsplats avsedd egnahemsbyggnad eller annan byggnad för högst tvenne familjer (AO) eller lantbrukslägenhets brukningscentrum (AT) får utgöra högst 25 procent av byggnadsplatsens areal.

Ekonomibyggnad som betjänar egnahemsbyggnad eller annan byggnad för högst tvenne familjer får ha en höjd av högst 3,5 meter.

§ 19

Byggnadsplats för servicestation för motorfordon (AL, LM) skall ha en areal av minst 2.000 m². Byggnadsplatsens våningsyta får utgöra högst 30 procent av dess areal.

På byggnadsplatsen får uppföras högst en bostad, dock icke under eller ovanför service- eller garageutrymmen för motorfordon. På byggnadsplatsen får även förläggas butiks- och andra affärsutrymmen som ansluter sig till byggnadsplatsens användning.

- Byggnadsnämnden skall i samband med beviljandet av byggnadslov godkänna en reglering av trafiken till byggnadsplatsen.
- § 20
Av arealen för allmän byggnad (Y) avsedd byggnadsplats får högst 30 procent bebyggas. Byggnadsplatsens våningsyta får utgöra högst 60 procent av byggnadsplatsens areal.
- § 21
Arealen av byggnadsplats för industri- eller lagerbyggnad (T) skall utgöra minst 2.000 m². Av byggnadsplatsens areal får högst 30 procent bebyggas och dess våningsyta får utgöra högst 60 procent av byggnadsplatsens areal.
I byggnad får inrymmas även kontors-, personalens bespisnings- och andra motsvarande utrymmen som ansluta sig till dess användning. På byggnadsplatsen får uppföras högst två bostäder, dock icke under eller ovanför industri- eller lagerutrymmen. Bostad får uppföras tidigast samtidigt med uppförande av industri- eller lagerbyggnad.
- § 22
Arealen av byggnadsplats på semesterområde (RL) skall utgöra minst 2 hektar och på semesterbostadsområde (RH) minst 1.500 m². Våningsytan av byggnaderna på byggnadsplats får utgöra högst 5 procent av dess areal. På byggnadsplatsen får uppföras endast sådana byggnader i högst två våningar, som huvudsakligen hänför sig till semesterfirandet.
Vid bebyggande av semesterområde eller semesterbostadsområde tillämpas icke bestämmelserna i 72, 79 och 81-84 §§ byggnadsförordningen.
- § 23
Utöver byggnadsplatsens våningsareal får uppföras förvaringsplatser för bilar i den mån de icke överstiger det antal som motsvarar byggnadsplatsens avsedda användning.
- § 24
Uppförande av byggnad bör utföras så, att avloppsvattnet från byggnaden kan ledas till planerat eller förefintligt allmänt avlopp, såvida icke av bestämmelserna i kap. 10 annorlunda följer. Byggnads lägsta golvplan, som skall förenas med avlopp, bör förläggas minst 30 cm över ända av gårdsledning, vilken planerats till anslutningspunkt med allmänt avlopp med en lutning av 10 promille, såvida icke avloppsvattnet från byggnaden ledes till allmänt avlopp genom pumpning.
- § 25
Byggnadsplatsens obebyggda del skall planeras eller hållas i naturenligt skick, beroende på hur byggnadsnämnden besluter.
- § 26
Byggnadsplats för bostadsbyggnad får, med undantag för jordbrukslägenhets ekonomacentrum, icke användas som upplag för trä- eller andra varor utan byggnadsnämndens tillstånd.
- § 27
Över den tillåtna byggnads- och takhöjden får med byggnadsnämndens tillstånd uppföras torn, gavlar, fönster ventilations- och skorstenspipor, skyddsräcken och andra liknande byggnadsdelar. Tillstånd må likväl beviljas endast såvida byggnadsnämnden anser den förhöjda delen av byggnaden nödvändig samt harmonierande med byggnaden och omgivningen och såvida därav icke föranleder avsevärd olägenhet för andra. Förhöjd del av byggnad får icke byggas uppvärmbar, såvida icke byggnadens tekniska anläggningar det påkallar.
- § 28

Har för byggnadsplats fastställts byggnadsgränser, får trappor, dörrsmygar, sockel, ljus- och bränselschakt samt andra liknande byggnadsdelar utsträckas utanför byggnadsgräns på byggnadsplatsen högst 60 cm samt skorsten och grundar högst 90 cm. Byggnadsnämnden kan likväl av särskilda skäl tillåta även ett större överskridande av byggnadsgräns.

Med tillstånd av byggnadsnämnden får byggnadsplats utöver byggnadsgränsen uppföras balkonger, taklister, skyddstak, utsprång, reservutgångar för befolkningsskydd eller andra liknande byggnadsdelar. Vid beviljandet av tillstånd må analogt iaktas stadgandena i 52 § 1 mom.