

BYGGNADSORDNING

KORPO KOMMUN



BYGGNADSORDNING FÖR KORPO KOMMUN

Godkänd av kommunfullmäktige den 25 juni 2002.

1. TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

1.1 TILLÄMPNINGSSOMRÅDE

Utöver MarkByggL och MarkByggF samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande skall i Korpo 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 byggnads- och miljönämnden. Under denna lyder byggnadskansliet.

I instruktionen föreskrivs om överföring av beslutanderätt.

2. TILLSTÅNDSSYSTEM

2.1 TILLSTÅNDS- ELLER ANMÄLNINGSPLIKT FÖR EKONOMIBYGGNADER

Behov av tillstånd/anmälan

I stället för tillståndsförfarande skall anmälningsförfarande tillämpas på byggande utanför strandområde av en mindre ouppvärmbar

- högst 35 m²:s ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad eller

- högst 200 m²:s ekonomibyggnad som hör till befintlig näringsverksamhet.

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 för uppförande av konstruktion, i fråga om följande delområden i kommunen:

- 1 *Stranddetaljplane- och generalplaneområden förutom AT- områden i generalplan*
- 2 *Detaljplaneområden samt AT-områden i generalplan*
- 3 *Övriga områden*

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

Åtgärd:

Delområde i kommunen

1) Konstruktion (uppförande)

	1	2	3
- skyddstak	O	O	O
- torrtoalett	O	O	-
- lusthus	X	X	O
- skärrikåta	X	X	O
- motsvarande konstruktion (t.ex. terrass > 100 m ² , kiosk)	X	X	O

2) Konstruktion för allmänheten (inrättande eller byggande)

- idrottsplats	O	O	O
- husvagnsområde eller motsvarande	X	X	X
- läktare	X	X	X
- samlingstält eller motsvarande	O	O	O

3) Rörlig anordning

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

4) Separat anordning (uppförande)

- mast och större antenn	X	X	X
- skidlift	X	X	X
- minnesmärke för allmänheten	O	O	O
- vindkraftverk	X	X	X
- större belysningsstolpar eller motsvarande (t.ex. skorsten)	X	X	O
- i landskapet synlig flaggstång	O	-	-

5) Strandlinjeanordning (byggande)

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

6) Förvarings- eller uppställningsområde (inrättande eller ordnande)

- ett avgränsat 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	X	O
- ändring av takform	X	X	X
- ändring av taktäckningsmaterial eller dess färgsättning	O	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

O O O

9) Inhägnande (byggande)

- en avskiljande fast inhägnad eller en mur mot gatan 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

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 oskäliga olägenheter.

Till anmälan skall fogas utredning om åtgärdens omfattning och art, dvs. skissritning, situationsplan, karta samt utredning över ägoförhållandena.

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 år.

3. PLACERING AV BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV MILJÖN

3.1 PLACERING

Avstånd

En byggnads avstånd från byggplatsens gräns skall vara minst lika stort som byggnadens höjd, dock minst 5 meter.

3.2 BYGGNADERS ANPASSNING TILL DEN BYGGDA MILJÖN OCH LANDSKAPET

Landskap och naturmiljö

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 lätta att reparera och lätt kan återvinnas.

Byggnader skall placeras på byggplatserna så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Vid strand gäller detta även konstruktion, rörlig och separat anordning.

På åkermark som har betydelse för landskapet skall byggandet i mån av möjlighet placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Vid byggande skall i mån av möjlighet bevaras byggplatsens naturenlighet och sparas för växtligheten värdefulla kantzoner, betydande skönhetsvärden i naturen samt speciella naturföreteelser såsom flyttblock och vackra träd, mm.

Vid byggande i öppet landskap skall särskild uppmärksamhet ägnas byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriell och färgsättning.

Byggplatserna skall vid behov med lämpliga planteringar anknytas till det omgivande landskapet.

Gårdsområden som skadats under byggnadsarbetet eller som annars förfular miljön skall genom planteringar och arrangemang i samband med områdesanvändningen sättas i ett skick som passar in i helheten.

Placering och miljöanpassning av byggande på strandområden

Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriell och färgsättning beaktas särskilt. Byggnadernas avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd skall, om annat inte följer av kraven ovan, vara minst 30 meter och bostadens lägsta golvyta minst 1,8 meter över medelvattenståndsnivån, bastubyggnads golvyta dock minst 1,2 meter. Bastu- och ekonomibyggnader med en våningsyta på 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.

På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas.

Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att man på ett godkänt sätt kan avleda och behandla avloppsvatten och dessutom så att landskapets naturenlighet bevaras.

Befintligt byggnadsbestånd

Byggande skall anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet. Byggnaderna på en byggplats skall utgöra en med avseende på miljöbilden harmonisk helhet. Byggnadens betydelse för landskapsbilden skall också beaktas särskilt.

3.3 MILJÖVÅRD OCH ÖVERVAKNING

Miljövård

Den byggda miljön skall användas i överensstämmelse 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 avskämmas med planteringar eller staket.

Klotter på byggnadsfasader skall avlägsnas så fort som det är tekniskt möjligt.

Övervakning av miljön

Kommunens byggnads- och miljönämnd övervakar miljön så som avses i markanvändnings- och bygglagen bl.a. genom att vid behov förrätta syn på bestämda tider.

Fastighetsägarna och –innehavarna skall underrättas om synens tidpunkter och områden, enligt vad byggnads- och miljönämnden beslutat.

3.4 INHÄGNANDE

Inhägnadens material, höjd och utseende i övrigt skall passa in i miljön.

3.5 GÅRDSOMRÅDE

Byggnadsplatsen skall dräneras till ett tillräckligt djup. Regn- och smältvattnet skall avledas så att de inte förorsakar olägenhet på egen tomt eller på granntomter. Dag- och dräneringsvatten får inte avledas till det allmänna avloppsvattensystemet.

4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN

4.1 BYGGNADSRÄTT

Den tillåtna våningsytan per byggplats för permanent boende får utgöra högst 7 % av byggplatsens areal, dock högst 300 m². På byggplatsen får i allmänhet byggas ett bostadshus med högst två bostäder, en gäststuga och en bastu, men i bostadshus på strandområden utanför byområden får dock finnas endast en bostad. Dessutom får uppföras ekonomibyggnader som har samband med och till storleken motsvarar byggplatsens användningsändamål. Av bastubyggnadens våningsyta bör minst en tredjedel utgöra bastu- och tvättutrymmen. Gäststugans respektive bastuns våningsyta får inte överstiga 25 m². Byggplatsens byggrätt kan inte genom delning höjas.

Den tillåtna våningsytan per byggplats för fritidsboende får utgöra högst 5 % av byggplatsens areal, dock högst 200 m². På en byggplats får byggas högst ett enbostadshus, en gäststuga och en bastu. Dessutom får uppföras ekonomibyggnader vilkas sammanlagda våningsyta är högst 1 % av byggplatsens areal, dock högst 80 m². Av bastubyggnadens våningsyta bör minst en tredjedel utgöra bastu- och tvättutrymmen. Gäststugans respektive bastuns våningsyta får inte överstiga 25 m². Byggplatsens byggrätt kan inte genom delning höjas.

Byggandet av båthus är tänkbart då detta är motiverat för utövande av näring eller yrke eller bevarande av gammalt kulturlandskap.

Utan hinder av vad som ovan i denna paragraf föreskrivs om antal byggnader eller bostäder, kan byggnadstillsynsmyndigheten ge tillstånd att i anslutning till driftscentrum för en gårdsbruksenhet som används för bedrivande av jordbruk bygga hus som lämpar sig för gårdsbruksturism. Detsamma gäller motsvarande byggande i anslutning till annan näringsverksamhet inom turismen.

4.2 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 GENERAL-PLANEOMRÅDEN

Byområde (AT)

På området bör speciell uppmärksamhet fästas vid att byggande anpassas till den traditionella bebyggda miljön. Avvikande från vad som stadgats i punkt 4.1 kan på strandområden i tätbebyggda byområden uppföras ett bostadshus med högst två bostäder. Om inte förhållandena påkallar planeringsbehov kan den våningsyta som avses i punkt 4.1 överskridas. Vid förfarandet tillämpas bestämmelserna i punkt 8.1.

Bostadsområde (A)

Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 7 % av byggplatsens areal, dock högst 250 m². Dessutom får uppföras ekonomibyggnader vilkas sammanlagda våningsyta är högst 1 % av byggplatsens areal, dock högst 80 m². Byggplatsens byggrätt kan inte genom delning höjas.

På en byggplats får byggas högst ett enbostadshus, en gäststuga och en bastu samt ekonomibyggnader som har samband med och till storleken motsvarar byggplatsens användningsändamål. Av bastubyggnadens våningsyta bör minst en tredjedel utgöra bastu- och tvättutrymmen. Gäststugans respektive bastuns våningsyta får inte överstiga 25 m².

Område för fritidsbostäder (RA)

Den tillåtna våningsytan per byggplats får utgöra högst 5 % av byggplatsens areal, dock högst 200 m². Dessutom får uppföras ekonomibyggnader vilkas sammanlagda våningsyta är högst 1 % av byggplatsens areal, dock högst 80 m². Byggplatsens byggrätt kan inte genom delning höjas.

På en byggplats får byggas högst ett enbostadshus, en gäststuga och en bastu samt ekonomibyggnader som har samband med och till storleken motsvarar byggplatsens användningsändamål. Av bastubyggnadens våningsyta bör minst en tredjedel utgöra bastu- och tvättutrymmen. Gäststugans respektive bastuns våningsyta får inte överstiga 25 m².

6. AVFALLSHANTERING, VATTENFÖRSÖRJNING SAMT BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

6.1 AVFALLSHANTERING

För avfallshantering har kommunen skilda föreskrifter.

6.2 VATTENFÖRSÖRJNING

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 avloppsverk skall behandlas på följande sätt:

Från grundvattenområden, 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 i slutna tankar, medan annat avloppsvatten (gråvatten) i vissa fall kan ledas via avsättningsbrunnar till behandling i mark- eller filterbädd beroende på markens beskaffenhet. Alternativt kan godkänt litet reningsverk användas.

På övriga områden kan avloppsvatten ledas via avsättningsbrunnar till behandling i mark- eller filterbädd beroende på markens beskaffenhet. (jfr. behandling av annat avloppsvatten ovan)

På områden, exempelvis vissa holmar, där tömning av tankar inte är möjlig kan vattenklosett inte tillåtas.

6.3 SPECIALFÖRESKRIFTER FÖR BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

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

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

Byggnads- och miljönämnden kan avvika från denna byggnadsordning om avvikelsen inte innebär att syftet med föreskriften 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. (MarkByggL 172 §).

8.2 IKRAFTTRÄDANDE

Genom denna byggnadsordning upphävs Korpo kommuns byggnadsordning som godkändes 30.3.1994.