



Byggnadsordning

Godkänd i kommunfullmäktige 10.6.2013 § 91



**KORSHOLM
MUSTASAARI**

Korsholms kommuns byggnadsordning

INNEHÅLL	sida
1: ALLMÄNT	3
1.1 Uppgift	3
1.2 Målsättning	3
1.3 Byggnadstillsynsmyndighet	3
2: TILLSTÅNDSSYSTEM	3
2.1 Tillstånds- eller anmälningsplikt för ekonomibyggnader	3
2.2 Tillstånds- eller anmälningsplikt för åtgärder	4
3: BYGGNADERS ANPASSNING TILL DEN BYGGDA MILJÖN OCH LANDSKAPET	8
3.1 Placering av byggnader	8
3.2 Miljövård och övervakning	10
3.3 Inhägnande	10
3.4 Gårdsområde/gårdsplaner	11
3.5 Överskridande av byggnadsyta i detaljplan	12
3.6 Adressangivelse	12
3.7 Byggplatsens belysning	12
3.8 Byggande inom bullerzon	13
4: BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE	13
4.1 Byggplatsen	13
4.2 Omfattningen av byggandet	13
5: BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE	14
5.1 Placering och miljöanpassning av byggande på strandområde	14
5.2 omfattningen av byggande på strandområde	14
6: OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING	15
7: VATTENFÖRSÖRJNING	16
8: BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDE	17
9: GOD BYGGNADSSSED	18
10: BYGGANDE PÅ OMRÅDE SOM BERÖRS AV SÄRSKILDA BEGRÄNSNINGAR	19
11: BEVARANDE OCH STÖDJANDE AV DELOMRÅDENS SÄRDRAG	21
12: FÖRESKRIFTER SOM KOMPLETTERAR DETALJPLANER	22
13: BYGGTIDA ARRANGEMANG	22
14: AVFALLSHANTERING	23
15: HÄSTHUSHÅLLNING	24
16: ÖVERVAKNING OCH IAKTAGNADE AV FÖRESKRIFTER SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM	24
16.1 Avvikelse från föreskrifterna	24
16.2 Ikraftträdande	25
BILAGOR	26
Bilaga 1 Grundvattenområden	

FÖRESKRIFTER

1. ALLMÄNT

1.1 UPPGIFT

Utöver markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Korsholms 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 MÅLSÄTTNING

Byggnadsordningen ger anvisningar och föreskrifter som beaktar lokala förhållanden i Korsholm. Byggnadsordningen ska stöda planmässigt och lämpligt byggande. Markanvändning och byggande ska beakta kultur- och naturvärden så att förutsättningar för trivsamma, hälsosamma och trygga boendemiljöer samt att kvalitativa livsmiljöer ska kunna bevaras och skapas.

1.3 BYGGNADSTILLSYNSMYNDIGHET

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är byggnadsnämnden. Under denna lyder Korsholms byggnadstillsyn.

I kommunens förvaltningsstadga föreskrivs om överföring av beslutanderätt.

2. TILLSTÅNDSSYSTEM

2.1 TILLSTÅNDS- ELLER ANMÄLNINGSPLIKT FÖR EKONOMIBYGGNADER

I stället för tillståndsförfarande ska anmälningsförfarande tillämpas på byggande utanför detaljplanområde av en (1) mindre, högst 20 m²:s ekonomibyggnad utan eldstad som hör till ett redan befintlig bostads- eller fritidshus eller som är nödvändig för bedrivandet av jordbruk, dock inte en bastubyggnad.

I stället för tillståndsförfarande ska anmälningsförfarande tillämpas på byggande av en (1) mindre, högst 10 m²:s ekonomibyggnad utan eldstad på en i detaljplanen anvisad plats.

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, inom följande delområden:

Åtgärdstillstånd ska sökas X
Anmälan om åtgärd ska göras O
Kräver ingen åtgärd -

Åtgärd:	Detaljplan	Generalplan med rättsverkan	Övriga områden
1) Konstruktion (uppförande)			
- skyddstak max 40 m ²	X	X	O
- lusthus max 10 m ²	O	O	O
- lusthus över 10 m ² , jordkällare	X	X	X
- grillkota högst 15 m ²	Bygglov	X	X
- kiosk, permanent, mindre än 10 m ²	X	X	X
- toalett större än 5 m ²	X	X	X
- scen, simbassäng	X	X	X
- motsvarande konstruktion	X	X	X
2) Konstruktion för allmänheten (inrättande och byggande)			
- idrottsplats, rink	X	X	X
- samlingsplats	X	X	X
- husvagnsområde eller motsvarande	X	X	X
- läktare	X	X	X
- samlingstält eller motsvarande	X	X	X
3) Rörlig anordning			

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

4) Separat anordning (uppförande)			
- mast lägre än 20 meter	O	O	O
- mast 20 – 60 meter * kan beroende på miljöpåverkan fordras bygglov	X	X	X
- mast över 60 meter	Bygglov	Bygglov	Bygglov
- skorsten högre än 8 meter	X	X	X
- cistern och silos	X	X	X
- skidlift	X	X	X
- minnesmärke	X	O	O
- större antenn, parabol över 2:m diameter	X	X	X
- vindkraftverk lägre än 8 meter	X	X	O
- vindkraftverk 8 – 30 meter på bostadsområde	* Godkänns ej	X	X
- större belysningsstolpar eller motsvarande	X	X	O

5) Strandlinjeanordning (byggande)			
- större kaj för mera än 5 båtar, kaj längre än 15 meter	X	X	X
- andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanaler, vågbrytare eller motsvarande	X	X	X
6) Förvarings- eller uppställningsområde (inrättande eller ordnande)			
- ett avgränsat större område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område, större än 1000 m ² (gäller inte lägerområde med uppställningsområde som avses i lag om friluftsliv, 606/1973).	X	X	X

7) Fasadåtgärd			
- ändring av en byggnads fasad	X	X	X
- ändring av takformen, taktäckningsmaterial eller dess färgsättning	X	X	X
- ändring av väggbeklädningens material eller färgsättning	X	X	X
- montering av en markis som påverkar gatubilden	X	-	-
- montering av solpanel eller luft-, luftvattenvärmepump som påverkar gatubilden	X	X	O
- ändring av fönsterindelningen	X	X	X
- takförsedd terrass	X	O	O
-inglasad balkong och inglasad takförsedd terrass med skjutbara dörrar.	X	X	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	X	X	X
9) Inhägnande (byggande)			
- en avskiljande fast inhägnad eller en mur mot gatan i anslutning till den byggda miljön	X	X	X
- staket eller inhägnad vars höjd är max 1,2 m som byggs vid byggplatsgräns	X	O	O
- staket eller inhägnad vars höjd är över 1,2 m och byggs vid byggplatsgräns	X	X	X
10) Avloppsvattenbehandling			
- nybyggnad eller ändring av reningsystem för hushållens avloppsvatten	X	X	X

- anslutning till kommunalt avlopps- ledningsnät	-	-	-
11) Jord- och bergvärmeanläggning			
- borrhning av jordvärmebrunn eller montering av kollektorrör i mark	X	X	X
- nedläggning av kollektorrör för sedi- mentvärme i vattendrag	X	X	X
12) Lägenhetsarrangemang			
- delning eller sammanslagning av bo- stadslokaler	X	X	X
13) Stadsbildaarrangemang			
- andra arrangemang och ändringar som anmärkningsvärt och för en lång tid påverkar stads- eller miljöbilden	X	X	X

Tillstånd som avses i punkterna 1–9 och 11-13 behövs inte om åtgärden baserar sig på en plan med rättsverkningar.

Sådana konstruktioner och anläggningar på ett gårdsområde som inte förutsätter tillstånds- eller anmälningsförfarande ska emellertid byggas så att risken för brandspridning inte ökar och 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 ska fogas utredning om åtgärdens omfattning och art.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska 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. Mark-Byggl) eller om det är fråga om byggande inom kulturmiljöer.

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

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

3. BYGGNADERS ANPASSNING TILL DEN BYGGDA MILJÖN OCH LANDSKAPET

Landskap och naturmiljö

Vid byggande ska 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 ska särskild uppmärksamhet ägnas byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning. På åkermark som har betydelse för landskapet ska byggandet i mån av möjlighet placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Gårdsområden ska genom plantering och gårdsarrangemang sättas i sådant skick så att de skapar en trivsamt helhet med näromgivningen.

Befintligt byggnadsbestånd

Byggande i anslutning till befintlig bebyggelse, ska anpassas till tidigare byggsätt och beakta det befintliga byggnadsbeståndets placering, utformning, fasadmaterial och – färgsättning. Byggplatsen med dess byggnader ska utgöra en harmonisk och balanserad helhet med avseende på miljö- och landskapsbilden.

3.1 PLACERING AV BYGGNADER

Avstånd

En byggnads placering ska överensstämma med bestämmelserna i 57 § markanvändnings- och byggförordningen. Om en byggnad byggs helt eller delvis närmare än 4 meter från byggplatsens gräns ska byggnaden planeras och byggas så att brandspridning till grannfastigheten begränsas.

Byggnad inom ett detaljplanområde bör byggas minst 4 meter från byggplatsens gräns om inte annat sägs i detaljplan. En ekonomibyggnad kan byggas minst 2 meter från byggplatsens gräns eller från ett grönområde som kommunen äger om inte annat sägs i detaljplanen.

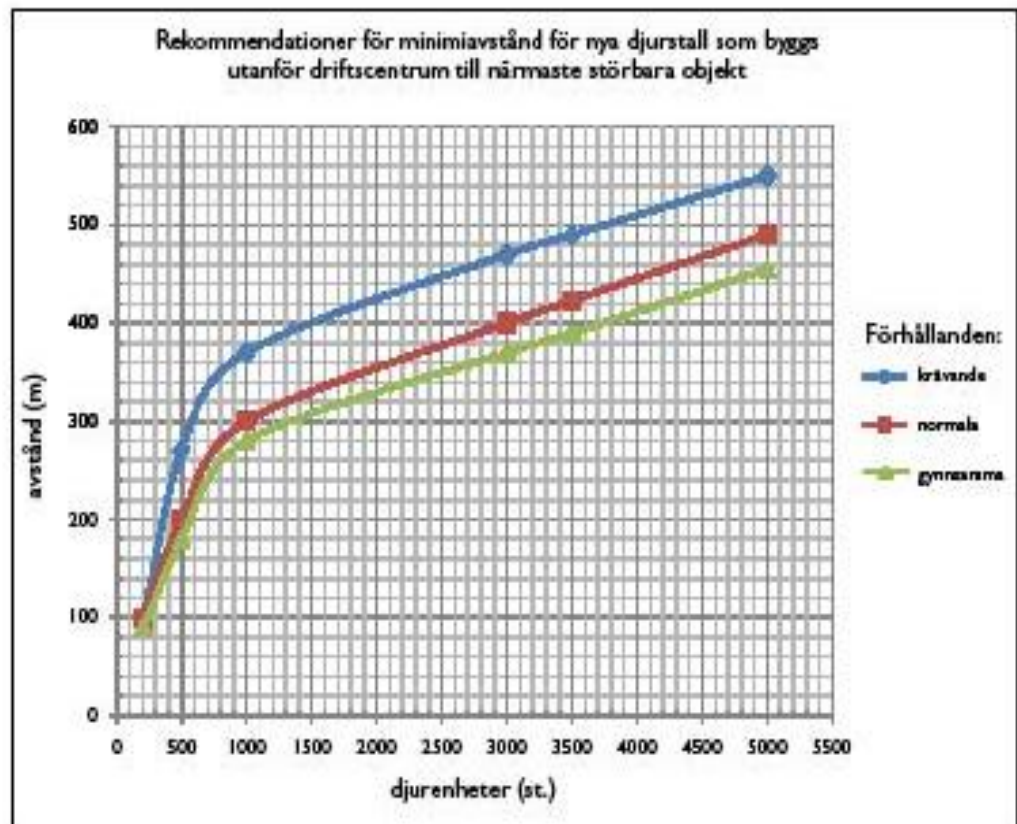
Byggnad får inte placeras närmare än 11 meter från kanten till ett större utfallsdike eller bäck. Avståndet mellan byggnad och dike bör vara tillräckligt stort så att diket kan underhållas och rensas. En byggnad bör inte placeras närmare än 3 meter från ett väg- eller rådike.

En byggnad får inte placeras inom vägens skyddsområde. Intill landsväg ska en byggnad uppföras minst 20 meter från vägens mittlinje (skyddsavståndet kan variera och det är beroende på vägens klassificering, landsvägslagen, 23.6.2005/503). Skyddsområdets bredd utmed en enskild väg är 12 meter mätt från vägens mittlinje (Lagen om enskilda vägar 15.6.162/358). En byggnad bör byggas minst 7 meter från en gårdsväg som betjänar ett flertal bostäder. Om byggande närmare väg än minsta tillåtna avstånd, ska överenskommas skriftligen med den som förvaltar vägen. För byggande inom en landsvägs skyddsområde fordras den regionala närings-, trafik- och miljöcentralens tillstånd.

Mellan djurstall, pälsfarmer och till djurhållning anlagda områden och konstruktioner bör det till bostäder eller rekreationsområden lämna ett tillräckligt stort avstånd. Lokala förhållanden och faktorer i näromgivning bör beaktas när minsta avstånd bestäms mellan djurstall eller pälsfarmers byggnader i förhållande till bostäder, avståndet bör dock inte understiga 200 meter.

Rekommenderade minimiavstånd från djurstall till bosättning eller rekreationsområde framgår av tabell 1.

Minimiavstånd för djurstall



3.2 MILJÖVÅRD OCH ÖVERVAKNING

Miljövård

Den byggda miljön ska 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 ska vid behov avskärmas med planteringar eller staket. Avfallskärl och komposter ska placeras på byggplatsen på ett sådant ställe att de inte förfular omgivningen eller inverkar menligt på gatubilden. Öppning till ett skyddstak för avfallskärl ska riktas mot egen gårdsplan.

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

Övervakning av miljön

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet övervakar miljön så som avses i markanvändnings- och bygglagen bl.a. genom att vid behov förrätta syn.

Fastighetsägarna och –innehavarna ska informeras om när syner hålls och vilka områden som berörs, enligt vad byggnadsnämnden beslutat.

3.3 INHÄGNANDE

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

En fast inhägnad mot en gata eller ett annat allmänt område ska i sin helhet byggas på tomtens eller byggplatsens sida av gränsen. Inhägnaden får inte medföra olägenhet för trafiken eller vägunderhållet.

Om en inhägnad inte placeras på gränsen mellan två tomter eller byggplatser ska den placeras så att den är ändamålsenlig från gårdsarrangemangens synpunkt och kan underhållas. För byggande och underhåll svarar byggplatsens innehavare.

Vardera byggplatsens eller tomtens innehavare ska med hälften var svara för byggandet och underhållet av en inhägnad mellan två byggplatser eller tomter. Om det finns särskild anledning, kan skyldighet och kostnader fördelas på annat sätt. Om inte parterna sinsemellan kan komma överens, avgörs fördelningen av byggnadstillsynsmyndigheten.

En inhägnad, mur eller plantering mot korsningsområde eller i väganslutning får inte utgöra ett sikthinder. Planteringar eller inhägnader får inte

placeras så att de väsentligt försvårar vägunderhållet. Före plantering eller byggande av inhägnader mot gata ska en anmälan göras till kommunens vägmästare.

3.4 GÅRDSOMRÅDEN/GÅRDSPLANER

Dränering av gårdsplaner

En byggplats ska täckdikas tillräckligt djupt. Åtgärder ska vidtas för att regn- och smältvatten ska kunna avledas utan olägenheter. Yt- och dräneringsvatten får inte ledas in avloppssystemet. Dagvatten får inte ledas in på annans mark utan ska avledas till öppet dike eller till detaljplaneområdets dagvattensystem om sådant system finns. Rör som leds till vägdike bör sluta strax utanför dikeskanten. Rörläggning och igenfyllnad av dike längs väg eller gata är förbjudet. Stensättning av dikesslänt är inte tillåtet med tanke på underhållet.

Fastighetsägaren svarar för att vattenblandat stendamm som uppstår vid bergsborrning omhändertas.

Underjordiska ledningar och konstruktioner

Innan borrning, grävning eller annat markarbete påbörjas, ansvarar fastighetens innehavare för att nödvändiga uppgifter skaffas om eventuella underjordiska ledningar eller konstruktioner. De lokala el- och telefonbolagen ger uppgifter om el- och telefonledningar och kommunens vattentjänstverk ger uppgifter om vatten- och avloppsledningar.

Gårdsplaners höjdläge

En gårdsplans höjdläge ska anpassas till omgivningens höjdlägen.

I samband med nybyggnad och tillbyggnad ska gårdsplanen projekteras och byggas så att yt- och regnvattenflödet inte ökar över tomtgränsen till grannen.

För att förhindra markerosion mellan två byggplatser vars gårdsplaner befinner sig väsentligt på olika höjd, bör den högre belägna gårdsplanen längs med byggplatsgränsen förses med terrassering eller stödmur.

Planteringar

På en byggplats ska i tillräcklig omfattning planteras skyddsplanteringar i anslutning till lekplatser och parkeringsområden.

Trafikarrangemang

Vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna byggplatsarrangemang ska trafiksäkerheten beaktas. Tillgängligheten för räddnings- och släckningsfordon ska ordnas och vid behov ska skyltar monteras som visar räddningsvägar. För väganslutning fordras vägförvaltarens tillstånd. Anslutning till landsväg ska byggas enligt vägmyndighetens anvisningar.

Fastighetsägaren svarar för byggandet och underhållet av anslutning till kommunal väg och gata. En vägtrumma med minsta tillåtna innerdiameter om 300 mm ska monteras i dikesbotten. Vägtrumman ska dimensioneras enligt vattenflödet i diket. Fastighetsägaren är skyldig att se till att vägtrumman fungerar och att den rensas vid behov. En anslutning för bostadsfastighet till kommunal väg eller gata får göras högst 8 meter bred.

3.5 ÖVERSKRIDNING AV BYGGNADSYTAN I DETALJPLAN

En byggnads burspråk, skyddstak, taksprång eller kompletterande byggnadsdel ovanför markytan får överskrida byggnadsytan med högst 1,0 meter.

3.6 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. Avståndet från väg eller gata till väl synlig adressnummer kan högst uppgå till 40 meter.

På hörnhus ska adressnummer sättas upp mot vardera gatan eller trafikleden.

På detaljplanområden ska vid nybyggnation nummer- och bokstavsbe-teckningarna vara upplysta.

Adressnummer ska vara uppsatt innan byggnaden tas i bruk.

3.7 BYGGPLATSENS BELYSNING

En gårdsplan bör vara försedd med tillräcklig belysning med tanke på användarsäkerheten. Belysningen bör planeras och utformas så att belysningsarmaturerna inte kan förorsaka brand och så att belysningen inte är till olägenhet för grannarna eller är störande för trafiken.

3.8 BYGGANDE INOM BULLERZON

Byggplatsens innehavare svarar själv för alla kostnader som föranleds av byggandet av bullerskydd om inte annat överenskommits i vägplan eller detaljplan. Byggplatsens innehavare svarar även för projektering av bostadsbyggnad och gårdsplan, så att eventuella olägenheter av buller minskas i möjligaste mån.

4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE

4.1 BYGGPLATSEN

Enligt bestämmelserna i 116 § markanvändnings- och bygglagen bör en byggplats vara minst 2 000 m². På områden med en generalplan som har rättsverkan, kan i planbestämmelserna krävas större areal än 2 000 m².

4.2 OMFATTNINGEN AV BYGGANDET

Den största tillåtna våningsytan för en byggplats avsedd för fast bostadsändamål, kan vara totalt 250 m² + 5 % av byggplatsens areal som är större än 2 000 m². På en byggplats avsedd för annat ändamål, kan våningsytan högst uppgå till totalt 15 % av byggplatsens areal.

På en byggplats i anslutning till ett jordbruks driftsenhet får byggas behövt antal bostäder samt byggnader, som behövs för jordbrukets verksamhet.

På en befintlig byggplats avsedd för fast boende, får en andra bostadsbyggnad uppföras om byggplatsens hela areal är minst 6 000 m². Byggandet får inte strida mot bestämmelserna i godkänd generalplan med rättsverkningar eller bestämmelserna i 72 § markanvändnings- och bygglagen.

På en byggplats avsedd enbart för bostadsändamål får byggas högst 5 byggnader.

En gårdsgrupp, på vilken en värdefull eller beaktansvärd byggnad bevaras, får utan hinder för dimensioneringens principer utvidgas med en ny byggnad. Nybygget ska anpassas till gårdsgruppen för byggnadens placering, skala och byggsättets del.

5. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

5.1 PLACERING OCH MILJÖANPASSNING AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

Dessa föreskrifter ska tillämpas på ett strandområde som saknar godkänd plan och på planerade strandområden om inget annat bestämts i plan.

Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen ska bestämmas så att platsens kulturhistoriska särdrag beaktas och landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl ska andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara minst 20 meter.

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

En bastubyggnad med högst 30 m²:s våningsyta och ett lusthus eller en grillkota om högst 10 m² får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dessa byggnaders avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen ska emellertid vara minst 10 meter.

En byggnad ska placeras minst 5 meter från samfällda strandområden.

Byggnadsplats på strandområde ska ha en bredd om 40 m mot strand eller tillandning, dock så att man kan avvika från minimigränsen 40 m om byggbarheten är god.

Byggnadernas undre bjälklag ska byggas minst 1,5 meter högre än normalvattennivån (N60), dock så att bostadshusets undre bjälklag byggs minst 2,0 meter högre än normalvattennivån (N60).

På en byggplats belägen inom ett strandområde där det av erfarenhet finns vetskap om större översvämningar och på havsstrand där öppet vatten är minst 5 km, ska ett utlåtande begäras av Närings- trafik- och miljöcentralen, ansvarsområdet för miljö- och naturresurser. Även när det är frågan om byggande som är viktigt med tanke på samhällsförsörjning eller verksamhet som kan orsaka miljö- eller hälsorisker, ska utlåtande begäras av centralen.

5.2 OMFATTNINGEN AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

Fritidsbosättning

Inom ett strandområde får fritidshusbyggnadernas sammanlagda våningsyta på en byggplats vara högst 150 m² och antalet våningar högst 1¾. Byggrätten kan fördelas på högst 5 byggnader, den kan fördelas mel-

lan fritidshus, bastu, gäststuga och ekonomibyggnader. Ett fritidshus största tillåtna våningsyta får vara högst 100 m². En gäststuga får ha en största tillåtna våningsyta om 30 m² och inte vara inredd med köksutrymmen. Byggnader som hör till samma byggplats kan befinna sig högst 40 meter från huvudbyggnaden och uppta högst 40 meter strand.

Fast bosättning

Inom ett strandområde får den sammanlagda våningsytan på en byggplats för fast boende uppgå till högst 250 m² och antalet våningar till högst 1¾. Av byggplatsens totala våningsyta får användas högst 30 m² för en bastu och högst 30 m² för en gäststuga. Om bostadsbyggnadens våningsyta är högst 140 m² ska byggnaden placeras minst 30 meter från stranden. Om bostadsbyggnadens våningsyta är större än 140 m², dock högst 200 m² ska byggnaden placeras minst 40 meter från stranden.

Ändring av en RA-byggplats: område för fritidsbostäder (på stranddetalj- eller stranddelgeneralplanområde) till byggplats för fast bosättning fordrar undantagslov från kommunen. Ett undantagslov kan beviljas endast om byggplatsen finns i anslutning till befintlig fast bosättning. Bostadsbyggnaden bör uppfylla kraven som ställs i Finlands byggbestämmelsesamling på en stadigvarande bostad. Till byggplatsen bör finnas en körväg som är farbar året runt och som motsvarar kraven som ställs på en väg som ska kunna trafikeras av service- och utryckningsfordon.

Ändring av en befintlig fritidsbostad till fast bostad tillåts inte om byggnaden ligger närmare strandlinjen än 20 meter.

Byggrätten för fast bosättning gäller på områden med godkänd stranddelgeneralplan eller på befintliga byggplatser som finns inom ett område som saknar godkänd plan. På områden där byggandet styrs av en stranddetaljplan, måste planen revideras innan den förhöjda byggrätten kan tillämpas.

6. OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING

Ett område i behov av planering är ett sådant område, som enligt 16 § markanvändnings- och bygglagen, där de särskilda förutsättningarna för byggandet ska utredas särskilt enligt 137 § markanvändnings- och bygglagen.

Byggnadsnämnden är det organ som beslutar om prövning av förutsättningar för bygglov på ett område i behov av planering. Före nämnden avgör en ansökan om prövning av förutsättningar för bygglov på ett område som befinner sig inom ett grundvattenområde ska utlåtande begäras av

den regionala närings-, trafik- och miljöcentralen. Utlåtande begärs av kommunens planläggningsorgan om byggandet kan ha inverkan på planläggningen.

Följande delfaktorer kan ligga som grund för planeringsbehov

- 1) Område som svarar mot bestämmelserna i 16 § MarkByggl: miljöpåverkan, inverkan på landskap och rekreativsmöjligheter, byggandets omfattning och konsekvenser
- 2) Område som i godkänd generalplan anvisats som ett område i behov av planering.
- 3) Område som är under planering eller som finns med i planläggningsöversikten
- 4) Område som är i behov av förtätning eller förenhetligande av ett område (jfr strategiska generalplanen)
- 5) Område där ansökan inte stämmer överens med anvisad markanvändning i godkänd plan

Övriga områden där de särskilda förutsättningarna för beviljande av bygglov kan behöva utredas noggrannare, anges som granskningsområden för planeringsbehov:

- A) Vattentjänstverkets utbyggnadsområde för kommunal avloppsledning
- B) Område som reserverats i plan som behov av vägförbindelse
- C) Områden som visar stark lokal utveckling
- D) Nationellt betydelsefulla kulturmiljöer

7. VATTENFÖRSÖRJNING

Hushållsvatten

Ett bostadshus ska ha tillgång till hushållsvatten av tillräckligt god kvalitet och mängd. Vattnet ska uppfylla kvalitetskraven för hushållsvatten.

Behandling av avloppsvatten

En byggplats som befinner sig inom vattentjänstverkets verksamhetsområde ska anslutas till vattentjänstverkets ledningsnät. Bestämmelser om anslutning till ledningsnätet finns i vattentjänstverket anslutningsvillkor. I särskilda fall kan lokala tillsynsmyndigheten besluta om uppskov eller befrielse från skyldigheten att ansluta sig till avloppsledningsnätet. Ansökan ska göras skriftligen. På byggplatser som inte kan anslutas till allmänt avloppsledningsnät ska förutom vad som stadgas i statsrådets förordning 209/2011 om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnät, iakttas följande:

Strandområde

På strandområde rekommenderas torrklosett i fritidsbostäder. Avloppsvatten från vattenklosett ska ledas till sluten tät behållare. Annat avloppsvatten från fritidsbostäder och bastubyggnader ska behandlas i markbädd eller i reningsanläggning, vars utloppsplats ska finnas minst 30 meter från stranden. Tvättvatten från fritidsbostäder och bastubyggnader som inte är utrustade med vattenledning, får infiltreras i marken. Om tvättvattnet från bastun får infiltreras i marken, ska infiltreringsplatsen finnas minst 15 meter från stranden. Alternativt kan tvättvattnet ledas till en sluten tät behållare. En sluten tank ska vara försedd med överrinningsalarm. Slutens tank och minireningsverk kan godkännas endast på byggplatser som har körväg med tillräcklig bärighet.

Övriga områden

Inom övriga områden ska avloppsvatten renas i enlighet med avloppsförordningens krav och miljöskyddsföreskrifterna. Att bygga ett nytt eller ändra ett befintligt reningssystem för hushållens avloppsvatten kräver ett åtgärds-tillstånd från kommunen såvida inte byggandet avgörs i en ansökan om bygglov. Till ansökan om bygglov eller åtgärdsstillstånd ska bifogas en avloppsvattenplan som gjorts upp av en kompetent och behörig planerare. Att bygga systemet fordrar en godkänd ansvarig arbetsledare.

Skyddsavstånd från avloppsreningsanläggning till hushållsvattenbrunn som finns på annans mark är 50 meter, till vattendrag 20 meter och till lägenhetens gräns 5 meter.

Vattentjänstverkets målområden

Byggnadsnämnden kan bevilja bygglov eller annat tillstånd med villkor att på byggplatsen tillåts att anlägga ett tillfälligt reningssystem för hushållens avloppsvatten tills byggplatsen kan anslutas till vattentjänstverkets ledningsnät. Det tillfälliga avloppsvattenreningssystemet ska uppfylla reningskraven som stadgas i statsrådets förordning 209/2011 och i miljöskyddsföreskrifterna.

8. BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

Specialföreskrifter för viktiga grundvattenområde

Föreskrifterna i byggnadsordningen gäller både för viktiga och lämpliga grundvattenområden för samhällets vattenanskaffning (områdena är likställda i miljöskyddslagen och vattenlagen).

Byggande av nya bostadshus eller verksamhetsbyggnader tillåts inte inom en närskyddszon för vattentäkt eller undersökt vattentäkt. Förutsättningarna för byggande på övriga delar av ett grundvattenområde ska på förhand utredas för att kunna bedöma riskerna för grundvattnets kvalitet och nivå.

Jordschaktning eller grävning i grundvattnets skyddsskikt på ett viktigt eller lämpligt grundvattenområde är inte tillåtet. Ett orört skyddsskikt om minst 1,5 meter måste lämnas mellan högsta grundvattennivå och lägsta grävningdjup. Grävningar ovanför skyddsskiktet bör fyllas igen så fort som möjligt.

Cisterner och behållare för oljor, bränslen och kemikalier ska om möjligt placeras utanför ett grundvattenområde. Cistern som placeras utomhus på grundvattenområde ska vara dubbelmantlade eller placerade i tät takförsedd skyddsbassäng som har en volym om minst 110 % av cisternens volym. Cisternen ska förses med skydd för överfyllning och hävertverkan. Cisterner och behållare får inte grävas ner i marken. Tankningsplatsen ska ha tät botten.

Inom närskyddsområde för viktiga eller lämpliga grundvattenområden tillåts inte uppsamlingsrör för jordvärme eller borrhning av jordvärmebrunn. Inom ett fjärrskyddsområde för viktiga eller lämpliga grundvattenområde är det möjligt att bygga ett jord- eller bergsvärmesystem förutsatt att värmeöverföringsämnet inte medför fara för grundvattnet eller miljön.

Inom viktiga och lämpliga grundvattenområden ska dagvatten från trafikområde, industrins parkerings- och lastningsområde avledas i täta rör utanför grundvattenområdet eller till kommuns dagvattenledningsnät där sådant finns.

Inom ett grundvattenområde som är viktigt eller lämpligt för vattenförsörjningen ska allt avloppsvatten ledas för behandling utanför grundvattenområdet eller samlas upp i en sluten och tät behållare som är avsedd för ändamålet. Kommunen kan godkänna att ett tät minireningsverk anläggs på byggplatsen under förutsättning att det renade avloppsvattnet leds via en tät utloppsledning utanför grundvattenområdet, alternativt till ett dike med undersökt tät botten. Avloppssystemets täthet bör vid behov testas före det tas i bruk.

Vid behov begärs närings- trafik- och miljöcentralens utlåtande om åtgärder som planeras på grundvattenområden.

Områden som är viktiga och lämpliga grundvattenområden framgår av kartbilagan. Bilaga 1.

9. GOD BYGGNADSSSED

Byggnadsrenovering

Vid byggnadsrenovering ska beaktas byggnadens särdrag och renoveringen får inte medföra att byggnadsstil eller –traditioner går förlorade. En byggnad som representerar ett byggnadshistoriskt värde, eller en bygg-

nadsgrupp som har kulturhistoriskt eller miljövärde bör renoveras med traditionsenliga byggvaror och på traditionellt sätt.

Underhåll

En byggnad bör underhållas så att byggnaden inte förfaller, förfular omgivningen eller utgör en fara för utomstående. Byggnadsnämnden kan för att övervaka den bebyggda miljön utföra fasadgranskning. Om nämnden finner det påkallat kan nämnden uppmana fastighetens innehavare att snygga upp byggplatsen och utföra behövliga åtgärder för att underhålla en byggnad.

Avlägsnande av byggnad

Rivningslov fordras för att riva en byggnad eller del av byggnad om byggnaden finns på ett detaljplanerat område eller på ett område på vilket ett i 53 § MarkByggl avsett byggförbud för utarbetande av eller ändring av detaljplan gäller. För rivning av en byggnad fordras rivningslov om så bestäms i generalplan. Innan en byggnad som finns på oplanerat område får rivas, fordras att byggnadens ägare gör en rivningsanmälan minst 30 dagar innan rivningsarbetet inleds. Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom nämnda tid av grundad anledning kräva att tillstånd ska sökas.

Till en ansökan om rivningslov och till en anmälan om rivning ska alltid bifogas en plan över hur rivningsavfallet omhändertas. Om en byggnad som i en godkänd plan ansetts värd att bevara eller om en byggnad som i kommunens byggnadsinventering ansetts ha ett historiskt, kulturhistoriskt eller miljövärde, ska ett utlåtande om rivningen begäras av museimyndigheten. Närings-, trafik- och miljöcentralen beslutar om rivningslov för byggnader när det gäller avvikelse från en planbestämmelse som gäller skydd av byggnad (171 § p.3 MarkByggl).

10. BYGGANDE PÅ OMRÅDE SOM BERÖRS AV SÄRSKILDA BEGRÄNSNINGAR

Översvämningssområden

Vid byggande på områden med risk för översvämningar bör byggnadernas grundläggningshöjd vara sådan att risken för översvämningsskador minimeras. På en byggplats avsedd för fritidsbostäder som finns på annat strandområde än vid å eller älv ska en bastubyggnads och andra oisolerade byggnaders vägg- och golvkonstruktioner byggas minst 1,5 meter ovanför normalt havsvattenstånd (N60) och övriga värmeisolerade byggnaders byggnadsdelar minst 2,0 meter ovanför normalt vattenstånd (N60).

Innan bostads- eller verksamhetsbyggnader får uppföras på ett strandområde till en å, älv eller på ett område som det finns uppgifter om att tidigare

har översvämmats, ska ett utlåtande begäras av närings-, trafik- och miljöcentralen om lägsta rekommenderade grundläggningshöjd.

Byggplatsens avloppsreningssystem bör byggas så att det inte vid högvatten kan sköljas eller så att avloppsvattnet kan via avloppssystemet gå bakvägen in i huset. Ett dränerings- eller avloppsvattensystem bör utrustas med en bakslagsventil om det finns risk för att byggnadsdelar kan fuktskadas om vattnet pressas bakvägen in i systemet.

Cisterner och behållare för oljor, bränslen och kemikalier ska vara dubbelmantlade eller placerade i en vattentät takförsedd bassäng som har en volym om minst 110 % av cisternens volym. Gödselplattor och svämbasängar får inte byggas inom ett översvämningsområde eller på ett strandområde.

Verksamhetsbyggnader, konstruktioner och anläggningar som är viktiga för samhällsförsörjningen eller som kan orsaka olägenheter för miljön ska anläggas med hänsyn till grundläggning och körväg på tillräcklig höjd så att drift och nåbarhet inte påverkas även om näromgivningen översvämmas.

Förorenad mark

Nya bostadsbyggnader eller andra verksamhetsbyggnader får inte uppföras på ett område där marken är förorenad. När byggplatsens innehavare upptäcker läckage eller befärar att miljöfarliga ämnen eller vätskor har hamnat i marken eller i ett vattendrag, är byggplatsens innehavare skyldig att omedelbart underrätta kommunens miljövårdsmyndighet och Österbottens räddningsverk om vad som inträffat. Byggplatsens innehavare bör ha beredskap att utan dröjsmål inleda åtgärder som begränsar skadeverningarna. Byggplatsens innehavare eller ägare är skyldig att sanera förorenad mark och stå för de kostnader som föranleds av saneringen.

Bullerområde

Om nya bostadsbyggnader placeras i anslutning till en trafikled eller i närheten till sådan verksamhet vars högsta tillåtna bullernivå överskrids, svarar den som uppför byggnaden för byggandet av behövligt bullerskydd.

Djurstallets skyddsområde

Inom en radie om 200 meter från ett djurstall får inga andra bostäder än de som behövs för ett jordbruks driftscentra uppföras. Innan bygglov beviljas för utvidgning av ett driftcentrum för djuruppfödningen eller bygglov för nybyggnad av bostadsbyggnad i närheten av ett driftcentrum, ska djurstallets inverkan på bosättningen utredas.

Natura-område

I samband med byggande eller annan åtgärd som kan ha inverkan på ett Natura 2000-område ska ett utlåtande begäras av närings-, trafik- och miljöcentralen.

Område med fasta fornlämningar

Vid planering av olika åtgärder ska man beakta fasta fornlämningar, som är skyddade av fornminneslagen (295/1963). Uppgifter om fornlämningar kan hittas på Museiverkets webbsida <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>.

11. BEVARANDE OCH STÖDANDE AV DELOMRÅDENS SÄRDRAG

Allmänt

Kommunen ska slå vakt om sina områdens särdrag och vidta åtgärder för att bevara dem. Byggnadsordningen, vars funktion uttryckligen är att styra byggandet utgående från de lokala förhållandena, är ett effektivt instrument när det gäller att bevara och stödja den kulturella egenarten. En förutsättning för att enskilda områdens särprägel ska kunna bevaras är att det finns goda kunskaper om de faktorer som ger ett område dess särprägel.

Byggnadsåtgärder

Det traditionella byggnadssättet på området ska iakttas och områdets särdrag ska bevaras och respekteras vid allt slags byggande. Sådant byggande som har skadliga konsekvenser för den existerande miljön ska undvikas.

Delområden som i kommunens strategiska generalplan visats som områden med särdrag värda att stödja och bevara: Unescos världsarv, Natura 2000-nätverket, nationellt och regionalt värdefulla landskapsområden, nationellt betydelsefulla byggda kulturmiljöer, områden som är värdefulla för byabilden, skyddade platser enligt byggnadsskyddslagen och fornminnesplatser, samt områden som hör till nationella naturskyddsprogram, vilka är områden med särdrag värda att stödja och bevara.

1) Nationellt värdefulla landskapsområden:

- Björköbyområdet
- Kyröälvdal
- Söderfjärden i Solf

2) Nationellt betydelsefulla byggda kulturmiljöer:

- Kvevlax kyrkonejd och kulturlandskapet vid Kyro älv
- Moippeåkern
- Solf kyrkonejd
- Grönvik glasbruksområde
- Toby stenbro
- Replot kyrkby
- Björköby och Svedjehamn
- Fyr- och lotsöarna Valsörarna, Norrskär, Ritgrund, Ensten och Yttre Uddskär

Kartavgränsningar och förklarande texter hittas på Museiverkets webbsida www.rky.fi.

3) Vårdbiotoper:

- Stora Långgraden
- Bodbackens allmänning
- Långgrundets fårbete
- Sondasören
- Gloskärets betesmark
- Åkerlunds hage

12. FÖRESKRIFTER SOM KOMPLETTERAR DETALJPLANER

På en byggplats för bostadshus (AO) får om inget annat sägs i detaljplanen uppföras högst ett bostadshus med två bostäder. På byggplatsen ska för varje bostadslägenhet finnas minst två bilplatser. På en byggplats för annat användningsändamål än bostäder ska antalet bilplatser motsvara verksamhetens art och våningsytan.

Byggplatsens innehavare ansvarar för underhållet och skötseln av byggplatsens underjordiska ledningar och byggplatsens väganslutning.

En bostadsbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från byggplatsens gräns och en ekonomibyggnad minst 2,0 meter från byggplatsens gräns. Om en byggnad byggs helt eller delvis närmare än 4 meter från byggplatsens gräns, om det på grannfastigheten finns eller kan uppstå byggrätt, ska byggnaden planeras och byggas så att brandspridningen till grannfastigheten begränsas.

13. BYGGTIDA ARRANGEMANG

Byggplatsens innehavare svarar för byggandet av byggplatsens väganslutning. Anslutningen ska byggas enligt direktiv som utfärdats av kommunens ansvarsområde för trafikleder och närings-, trafik- och miljöcentralens anvisningar.

För sådan verksamhet på byggplatsen, som kan inverka på utomståendes säkerhet, ska vidtas tillräckliga skyddsåtgärder som förhindrar person- och egendomsskador. Inhägnad, varningsskyltar och varningsblinkers monteras i tillräcklig utsträckning.

Del av gatuområdet får inte tas i bruk utan vägområdets ägares/förvaltares tillåtelse.

Upplagring på byggplatsen ska täckas och skyddas så att upplagringen inte förfular omgivningen eller byggnadsmaterial sprids med vind eller vatten till dike eller annans mark. En byggplats ska städas och hållas i skick under hela byggnadstiden.

Byggnadsarbete som orsakar bullerolägenhet får inte inom bostadsområde förekomma nattetid vardagar (kl. 22.00 – 06.00).

Reklam eller annan skyltning på en byggplats ska placeras på så sätt att skyltningen inte inverkar på trafiksäkerheten.

Byggtida belysning ska placeras och riktas så att belysningen inte inverkar på trafiksäkerheten eller är till olägenhet för andra.

Byggnadsavfall ska placeras i lämpliga kärl och föras till Stormossen för behandling. Inget byggavfall får brännas på byggplatsen.

Byggtida baracker, container eller dylikt ska placeras inom byggplatsens gränser på sådant avstånd från annan byggnad eller konstruktion så att de inte förorsakar fara för brandens spridning. Rekommenderat skyddsavstånd är minst 8 meter. Under byggtiden ska på byggplatsen vid behov finnas tillgång till toalett och sociala utrymmen.

14. AVFALLSHANTERING

En byggplats ska anslutas till ordnad avfallshantering. Avtal om tömning ska göras med en inom området verksam entreprenör. På byggplatsen ska finnas tillräckligt med ändamålsenliga avfallskärl. Avfallskärlens placering ska överenskommas med entreprenören som tömmer kärnen. Kärnen ska placeras på ett jämnt underlag och kärlet som innehåller bioavfall ska om möjligt placeras på en skuggig plats. Kärn för bioavfall ska rengöras så att luktolägenheter kan begränsas. En byggplats för småhus (1 – 4 bostäder) ska ha minst ett kärl för brännbart avfall, i samma kärl får läggas bioavfall. För flerbostadsbyggnader (över 4 bostäder) ska antalet kärl finnas enligt Stormossens anvisningar.

Lättantändligt material eller avfall får inte förvaras på vindar, i källare eller under eller i omedelbar närhet av byggnader, om det finns risk för att eldsvåda uppstår eller sprids eller om det försvårar släckningsarbetet.

15. HÄSTHUSHÅLLNING

Nybyggnad av häststall eller ändring av en byggnads användningsändamål från till exempel ekonomibyggnad till häststall kräver alltid bygglov. Att anlägga en ridplan eller en gödselplatta samt för invändiga ändringsarbeten i en stallbyggnad kräver åtgärdstillstånd.

Nybyggnad av stall eller utvidgning av befintligt stall på ett grundvattenområde är inte tillåtet.

På en byggplats vars hela areal är mindre än 2,0 hektar får inte uppföras häststall, andra motsvarande djurskyddskonstruktioner eller maneger.

Ett häststall eller en gödselplatta ska byggas minst 50 meter från grannlägenheternas bostadsbyggnader och utevistelseplatser. Ett gödselvlak ska placeras minst 50 meter från grannlägenheternas bostadsbyggnader och utevistelseplatser.

Inom byggplatsens gränser ska anvisas tillräckliga områden för bete och rasthage, vilka bör kunna placeras på tillräckligt avstånd från grannlägenhetens gränser, öppna diken, vattendrag, grundvattenområden och från eventuella hushållsvattenbrunnar.

Direktiv för hästhushållning har utfärdats i de kommunala miljöskyddsföreskrifterna.

16. ÖVERVAKNING OCH IAKTTAGANDE AV FÖRESKRIFTERNA SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM

16.1 AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA

Byggnadsnämnden kan avvika från denna byggnadsordning om avvikelserna inte innebär att syftet med föreskriften väsentligen åsidosätts.

När det är fråga om avvikelse från föreskrifterna om byggplatsens storlek och byggandets omfattning eller från avståndsföreskrifterna gällande stränder, kan tillstånd beviljas om byggandet inte försvårar planläggningen.

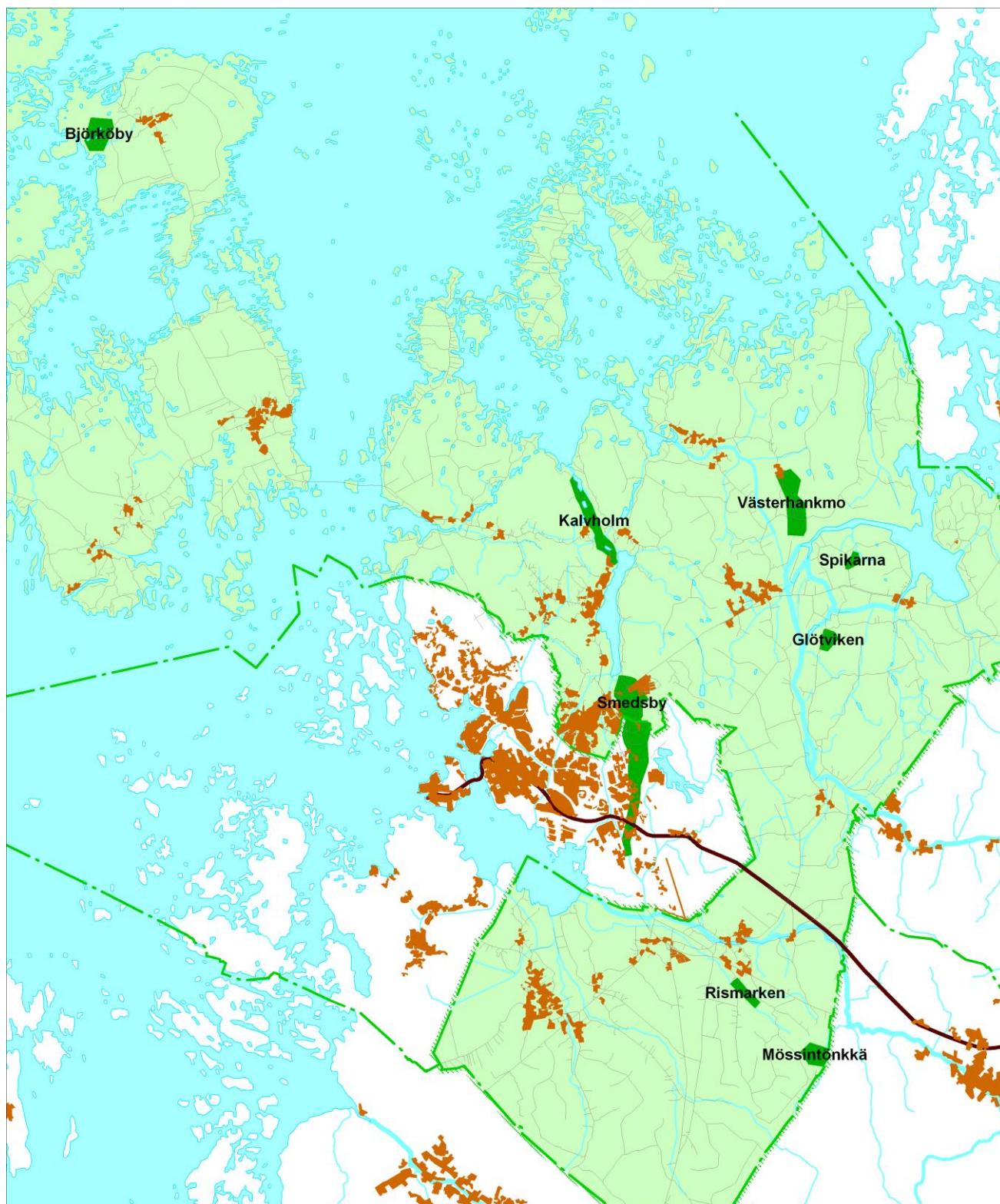
Innan beslut fattas om avvikelser från byggnadsordningen ska utlåtande vid behov begäras från brand-, miljö-, hälso- och planläggningsmyndigheten.

16.2 IKRAFTTRÄDANDE

Den förnyade byggnadsordningen träder i kraft 1.8.2013

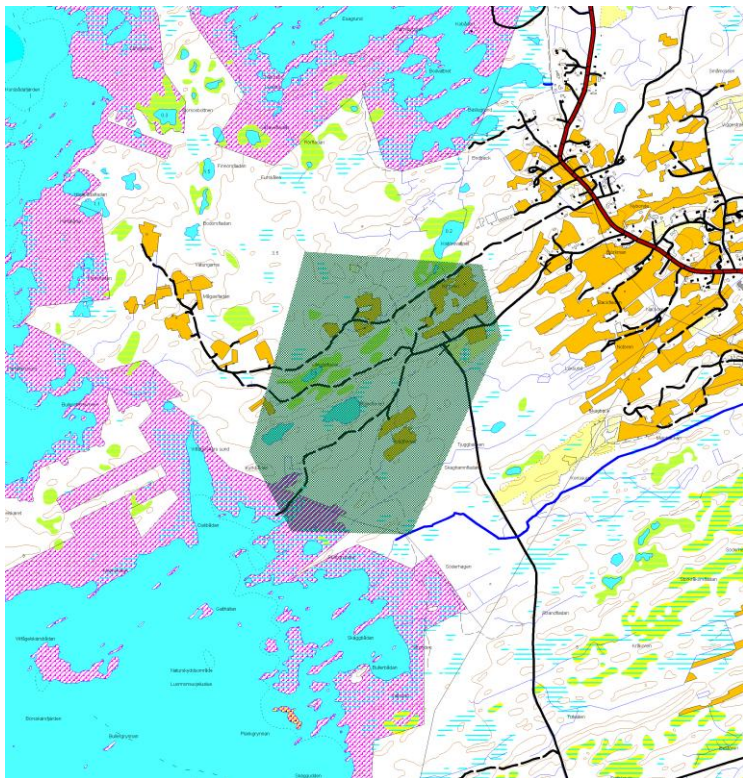
Genom denna byggnadsordning upphävs Korsholms kommuns byggnadsordning som godkändes av kommunfullmäktige 22.4.2004.

Godkänd av kommunfullmäktige i Korsholm 10.6.2013 § 91.



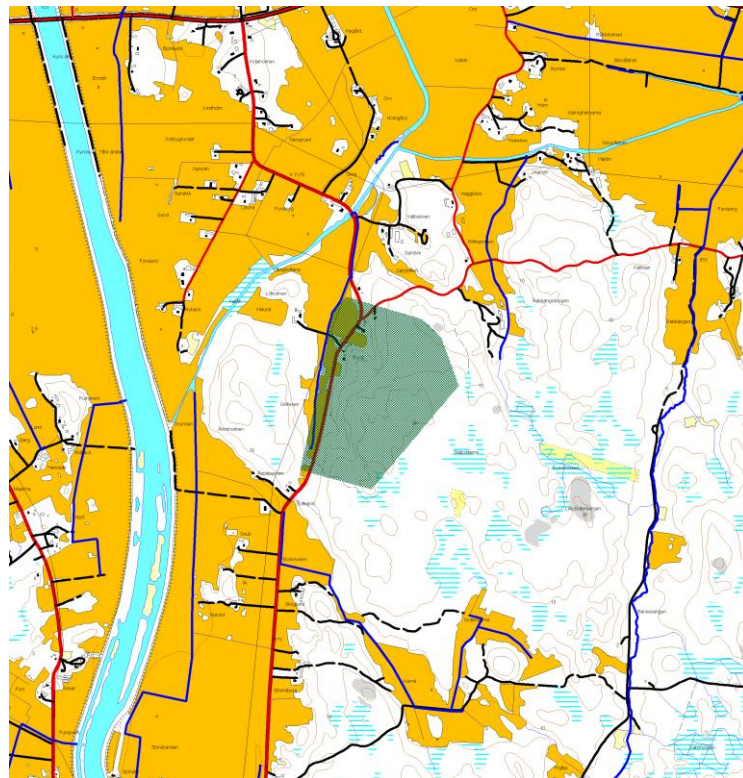
Grundvattenområden/pohjavesialueet

Björköby

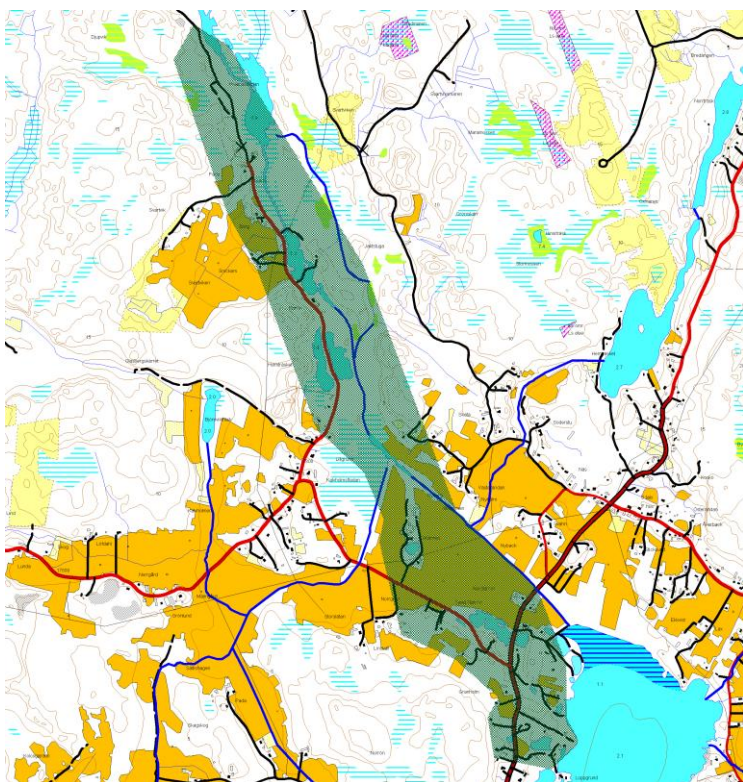


Bilaga/Liite 1

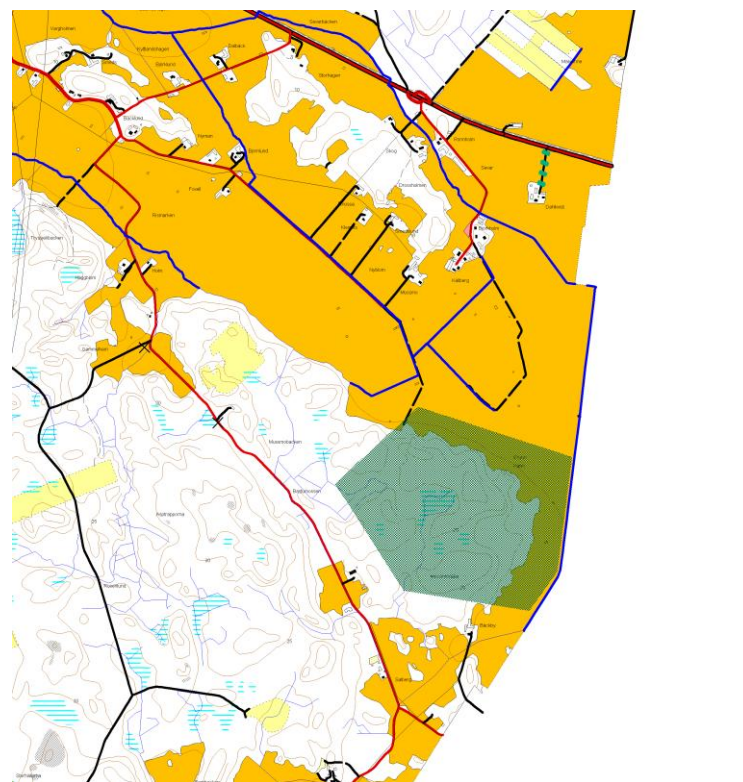
Glötviken - Voitby



Kalvholm



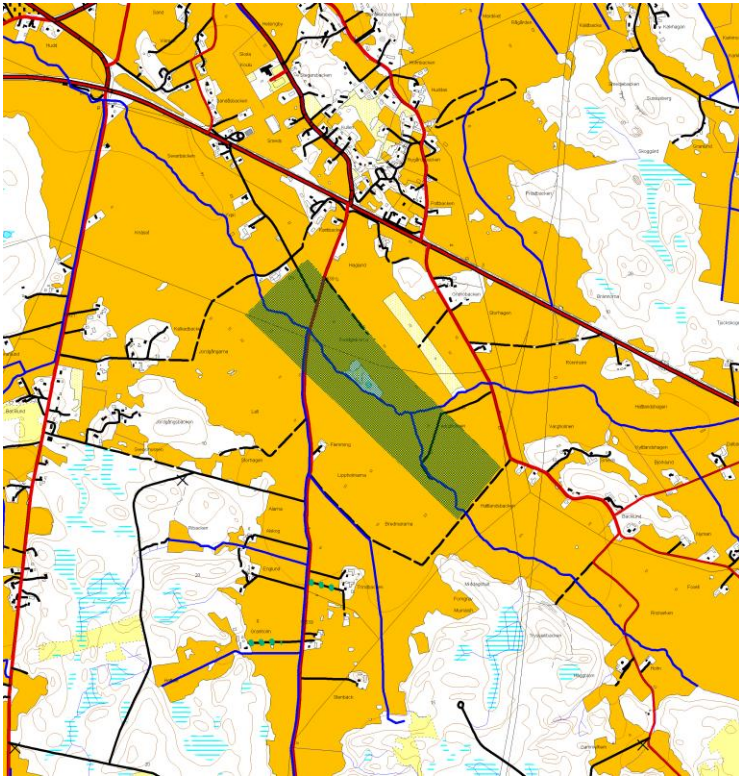
Mössintönkkä - Karkmo



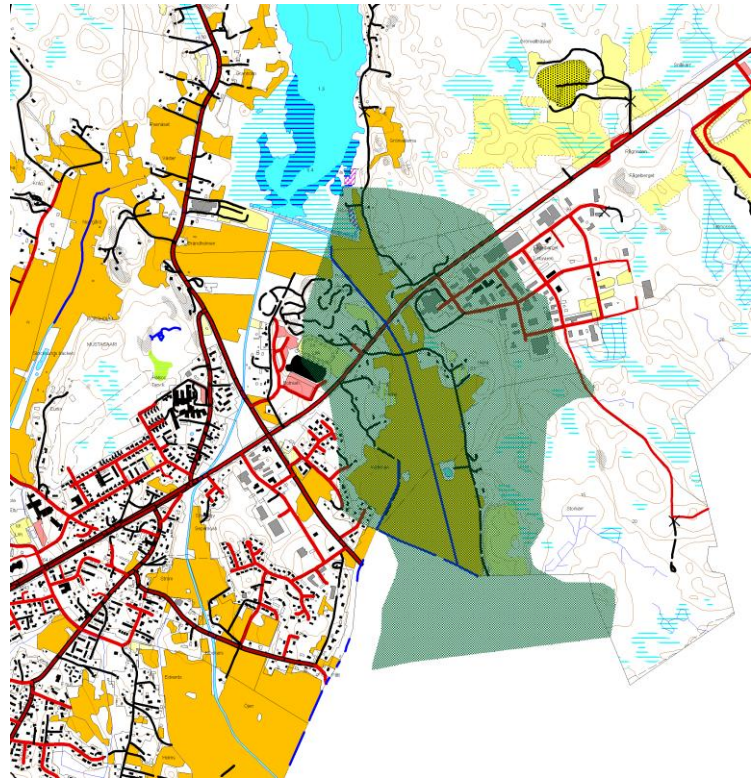
Grundvattenområden/pohjavesialueet

Bilaga/Liite 1

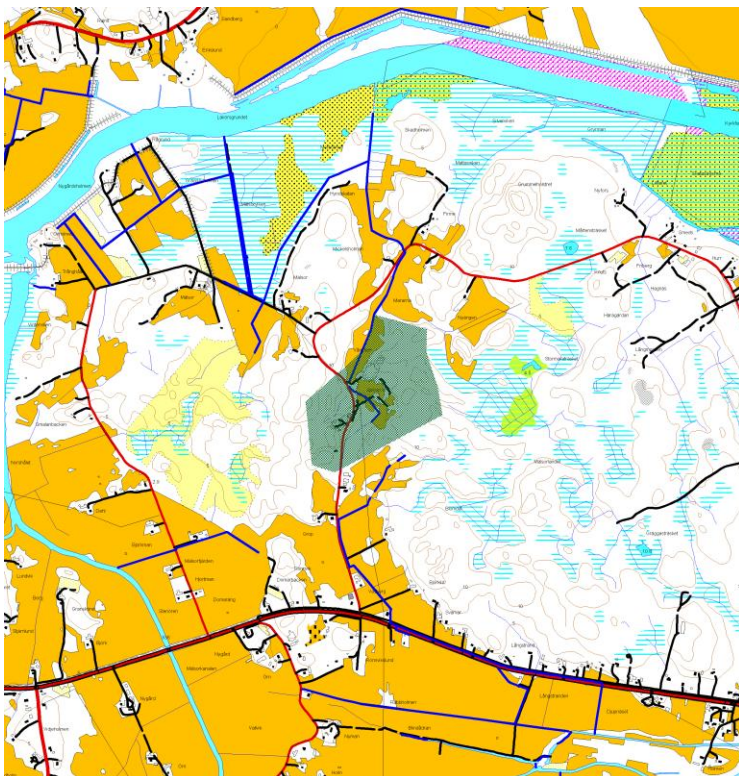
Rismarken - Helsingby



Smedsby/Sepänkylä



Spikarna - Rönnvik



Västerhankmo

