



BYGGNADSORDNING för Kronoby kommun

Godkänd av kommunfullmäktige 25.2.2010.

1. TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

1.1 TILLÄMPNINGSSOMRÅDE

Utöver MarkByggL och MarkByggF samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande skall i Kronoby kommun iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om något annat inte bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (14 § 4 mom. MarkByggL).

1.2 BYGGNADSTILLSYNSMYNDIGHET

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är byggnadsnämnden. Under denna lyder byggnadsinspektionen.

I instruktionen föreskrivs om överföring av beslutanderätt.

2. TILLSTÄNDSSYSTEM

2.1 TILLSTÅNDS- ELLER ANMÄLNINGSPLIKT FÖR EKONOMIBYGGNADER

Behov av tillstånd/anmälan

I stället för tillståndsförfarande skall anmälningsförfarande tillämpas på byggande utanför detaljplaneområde av en mindre, högst **25 m²:s** lagerbyggnad som hör till en redan befintlig bostad eller som är nödvändig för bedrivandet av jordbruk, dock inte en bastubyggnad.

2.2 TILLSTÅNDS- ELLER ANMÄLNINGSPLIKT FÖR ÅTGÄRDER

Med stöd av 126 § MarkByggL och 62 och 63 § MarkByggF föreskrivs följande om sökande av åtgärdstillstånd eller tillämpning av anmälningsförfarande i fråga om de delområden i kommunen som framgår nedan.

1. Detaljplaneområden
2. Glesbygd och strandgeneralplaneområden

ÅTGÄRDSTILLSTÅND SKALL SÖKAS X
ANMÄLAN SKALL GÖRAS O

Åtgärd:	Delområde i kommunen			
	1		2	
1) Konstruktion				
- skyddstak	X		X	
- skjul	X		O	
- kiosk	X		X	
- toalett	X			
- scen	X		O	
- motsvarande konstruktion	X		O	
2) Konstruktion för allmänheten (inrättande och byggande)				
- idrottsplats	X		X	
- samlingsplats	X		X	
- husvagnsområde eller motsvarande	X		X	
- läktare	X		X	
- samlingstält eller motsvarande	X		X	
3) Rörlig anordning				
- stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsverksamhet eller båt-sport	X		X	

4) Separat anordning (uppförande)				
- mast, högre än 20 m	X		X	
- mast och pipa, högre än 10 m	X		X	
- mast och pipa, högre än 5 m	O		O	
- cistern, större än 10 m ³				
- skidlift	X		X	
- minnesmärke	O		O	
- större antenn	X		O	
- vindkraftverk	X		X	
- större belysningsstolpar eller motsvarande	X		O	
5) Strandlinjeanordning (byggande)				
- större kaj, minst 20 båtplatser	X		X	
- andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanaler, vågbrytare eller motsvarande	X		X	
6) Förvarings- eller uppställningsområde (inrättande eller ordnande)				
- ett avgränsat större område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område	X		X	
7) Fasadåtgärd				
- ändring av en byggnads fasad	X		X	
- ändring av takformen	X		X	
- ändring av väggbeklädnadens material eller färgsättning, ändring av yttertaksmaterial och -färg	X			
- ändring av fönsterindelingen	X		X	
8) Reklamåtgärd				
- uppsättning av andra konstruktioner, texter och bilder utomhus i reklam-	X		X	

syfte eller annat kommersiellt syfte än sådana som anges i naturvårdslagen eller täckande av fönster med reklam permanent eller för lång tid				
9) Inhägnande (byggande)				
- en avskiljande fast inhägnad eller en mur mot gatan i anslutning till den byggda miljön, högre än 1,2 meter	X			
10) Tätortssarrangemang				
- andra arrangemang och ändringar som anmärkningsvärt och för en lång tid påverkar tätorts- eller miljöbilden	X			

Tillstånd som avses i punkterna 1ó10 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 oskäligen olägenheter.

Till anmälan skall fogas utredning om åtgärdens omfattning och art.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall i stället för anmälan kräva att bygglov eller åtgärdstillstånd söks, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresse, kulturmiljön 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 lika stort som byggnadens höjd, likväl minst **5 meter**.

En byggnads avstånd från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar skall vara minst **10 meter**.

3.2 BYGGNADERS ANPASSNING TILL DEN BYGGDA MILJÖN OCH LANDSKAPET

Byggnader skall placeras på byggplatserna så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras.

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, fasadmaterial 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.

Befintligt byggnadsbestånd

En nybyggnad skall i fråga om placering, storlek, utformning, fasadmaterial och färgsättning anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet. Byggnadens betydelse för landskapsbilden skall också beaktas särskilt.

En ekonomibygnads våningsyta får vara högst 120 m², byggnaden får inte vara större än huvudbyggnaden.

3.3 MILJÖVÅRD OCH ÖVERVAKNING

Miljövård

Sådana utomhuslager samt sådana behållare och skyddstak för kompostering och avfall som väsentligt påverkar miljön skall vid behov avskärmas med planteringar eller staket.

Övervakning av miljön

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

3.4 INHÄGNANDE

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

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

Tomtens eller byggplatsens innehavare skall bygga och underhålla en inhägnad som inte står på gränsen till en granntomt eller -byggplats.

Vardera tomtens eller byggplatsens innehavare är skyldiga att med hälften var delta i byggandet och underhållet av en inhägnad mellan två tomter eller byggplatser, om det inte finns någon särskild anledning att dela skyldigheten annorlunda. Om innehavarna inte kan komma överens om saken avgörs fördelningen av byggnadstillsynsmyndigheten.

Om en inhägnad inte placeras på gränsen mellan tomter eller byggplatser skall den placeras så att den är ändamålsenlig från gårdsarrangemangens synpunkt och kan underhållas.

3.5 GÅRDSOMRÅDEN/GÅRDSPLANER

Dränering av gårdsplaner

En byggplats skall täckdikas tillräckligt djupt. Åtgärder skall vidtas för att regn- och smältvatten skall kunna avledas utan olägenheter. Yt- och dräneringsvatten får inte ledas in avloppssystemet.

Gårdsplaners höjdläge

En gårdsplans höjdläge skall anpassas till omgivningens höjdlägen.

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

Trafikarrangemang

Vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna byggplatsarrangemang skall trafiksäkerheten beaktas. Anslutningstillstånd till allmän väg bör sökas av vägverket och för anslutning till vägar som kommunen sköter bör kommunens tekniska avdelning kontaktas.

Underjordiska ledningar och konstruktioner

I projekteringsskedet skall det utredas vilka underjordiska ledningar och konstruktioner som är i användning på byggplatsen och i närheten av denna.

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.

Adressnummer skall vara uppsatta senast då slutsynen förrättas innan byggnaden får tas i bruk.

4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

4.1 BYGGPLATS

Utöver de minimikrav som ställs på en byggplats i 116 § MarkByggL skall byggplatserna på de områden som nämns nedan ha minst följande areal:

Glesbygdsområden:	2 000 m²
Holmar	10 000 m²

Ombyggnad, sanering och smärre tillbyggnad får utföras utan hinder av vad som föreskrivs ovan i denna punkt, om byggplatsen bibehålls oförändrad.

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas inte på ett område som har belagts med byggförbud för utarbetande av detaljplan.

4.2 OMFATTNINGEN AV BYGGANDET

På en byggplats får byggas högst ett bostadshus med två bostäder.

Den tillåtna våningsytan per byggplats för bostadsändamål får utgöra högst **15 %** av byggplatsens areal.

Den tillåtna våningsytan per byggplats för andra ändamål får utgöra högst **20 %** av byggplatsens areal.

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.

Byggnade 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 dess anpassning till den byggda miljön.

5. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

5.1 PLACERING OCH MILJÖANPASSNING AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning beaktas särskilt.

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

Byggnader som hör till samma fritidstomt bör hållas inom en diameter på 50 meter.

Avståndet från ett bostadshus/en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara minst **20 meter** och en bostads lägsta golvnivå skall vara minst **0,5 meter** högre än högvattenståndet. I avståndet till strandlinjen beaktas också tilländningar.

Byggnade vid de mest skyddsvärda forsarna i Kronoby å och Perho å bör undvikas.

En bastubyggnad med högst **20 m²:s** bottenplan får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid vara minst **10 meter**.

När man bygger vid stranden, finns det alltid skäl att be om miljöcentralens (1.1.2010 central för näringar, trafik och miljö, ELY) utlåtande om den lägsta rekommenderade bygghöjden för konstruktioner som tar skada, om de nås av vatten. Om ett motsvarande utlåtande har avgetts i samband med detaljplanläggningen eller generalplanläggningen, kan det tillämpas. Även då bör man säkra och fråga från miljöcentralen att utlåtandet är tidsenligt och baserar sig på den nyaste tillgängliga informationen om översvämningar. Om det är fråga om byggande som är viktigt för samhälls- eller verksamhet eller som kan orsaka miljö- och hälsorisker, bör man alltid anhålla om ett skilt utlåtande och de utlåtanden som har avgetts för vanliga byggnader bör inte tillämpas.

5.2 OMFATTNINGEN AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

Inom ett strandområde får byggnadernas sammanlagda våningsyta på en byggplats för fritidsändamål vara högst 150 m²

Huvudbyggnadens våningsyta får vara högst 70 m²

Gäststugans våningsyta högst 35 m²

Bastubyggnadens våningsyta högst 20 m²

Ekonomibyggnader högst 30 m²

Ifall ingen gäststuga uppförs kan huvudbyggnadens våningsyta vara högst 100 m².

Med strandområde avses ett område som sträcker sig **200 meter** från strandlinjen.

6. VATTENFÖRSÖRJNING SAMT BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

Tillgången på hushållsvatten

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

Behandling av avloppsvatten

Inom avloppsverks verksamhetsområde, skall fastigheter anslutas till allmänt avlopp, med beaktande av stadgandena i 10 § och 11 § Lagen om vattentjänster (119/2001).

På andra områden skall avloppsvatten behandlas i enlighet med bestämmelserna i statsrådets förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför vattenverkens avloppsnät (542/2003) och 103 § miljöskyddslagen (86/2000).

På viktiga grundvattenområden, skall avloppsvatten ledas utanför grundvattenområdet eller till slutna brunnar vilkas täthet kan kontrolleras. På viktigt grundvattenområde bör byggande undvikas.

Avloppsvatten från vattenklosetter i fritidsbostäder skall ledas till slutna behållare vilkas täthet kan kontrolleras. Övrigt avloppsvatten från fritidsbostäder och bastubyggnader skall behandlas i markbädd, infiltreras i marken eller tas omhand på annat godkänt sätt.

Specialföreskrifter för viktiga grundvattenområden

I arbeten på grundvattenområden måste uppmärksamhet fästas vid att förebygga förorening av grundvattnet. Vid grävarbeten i marken måste ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan den högsta grundvattenytan och markytan. Vid utfyllnad ska fyllnadsmaterialet bestå av rena stenbaserade marksubstanser som passar för ändamålet.

Olje- och bränslecisterner eller andra cisterner för farliga ämnen bör inte placeras på grundvattenområden som är viktiga eller för vattenanskaffning lämpliga utan motiverad orsak. Cisternen placeras i en skyddsbasäng som till volymen är minst lika stor som själva cisternen. Ytkonstruktionerna på den eventuella tankningsplatsen måste vara täta. Regnvattnet från skyddsbasängen och tankningsstället ska ledas via en oljeavskiljare ut i det kommunala avloppsnätet och i områden utan avlopp via en oljeavskiljare och en tillslutningsbar inspektionsbrunn.

En karta över grundvattenområdena (bilaga) bifogas till byggnadsordningen.

7. GOD BYGGNADSSSED

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

8. AVFALLSHANTERING

Enligt 157 § MarkByggL skall i samband med byggande ordnas de utrymmen och konstruktioner som fastighetens avfallshantering förutsätter. Avfallshanteringen skall genomföras så att den inte medför olägenheter för hälsan eller miljön.

Vid behov skall dessa utrymmen och anläggningar inhägnas eller på annat sätt skyddas för undvikande av brandfara och miljöolägenheter.

9. ÖVERVAKNING OCH IAKTTAGANDE AV FÖRESKRIFTERNA SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM

9.1 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.

9.2 IKRAFTTRÄDANDE

Byggnadsordningen träder i kraft då beslutet om dess godkännande fått laga kraft. Genom denna byggnadsordning upphävs Kronoby kommuns byggnadsordning som godkändes 13.12.2001.
