

BYGGNADSORDNINGEN

1. TILLÄMPNINGSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

1.1 TILLÄMPNINGSOMRÅDE

Utöver MarkByggL och MarkByggF samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande skall i MALAX 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 Räddningsnämnden.
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 detaljplaneområde och på detaljplaneområden av en mindre, högst 12 m²:s ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad, och på jordbrukslägenhet en mindre, högst 30 m²:s ekonomibyggnad, dock inte en garage- eller bastubyggnad.
Bygglov ansöks om ekonomibyggnaden blir större än 25 m² respektive 50 m².*

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 kommunens general- och delgeneralplaner samt övriga områden.

DELOMRÅDEN I KOMMUNEN

1. M och MT – områden i delgeneralplanen
2. A + övriga områden i delgeneralplanen
3. M områden i strandgeneralplanen
4. RA + övriga områden i strandgeneralplanen
5. Övriga områden

ÅTGÄRD

- X Åtgärdstillstånd skall sökas
 O Anmälan skall göras
 -- Ingen åtgärd

Åtgärd:	Delområde i kommunen				
	1	2	3	4	5
1) Konstruktion (uppförande)					
- skyddstak < 50 m ²	O	X	X	X	O
- skjul	X	X	X	X	X
- kiosk < 12 m ²	X	X	X	X	X
- toalett större än 10 m ²	O	X	X	X	O
- scen större än 100 m ²	X	X	X	X	X
- motsvarande konstruktion	X	X	X	X	X
2) Konstruktion för allmänheten (inrättande och byggande)					
- idrottsplats större än 500 m ²	X	X	X	X	O
- samlingsplats större än 500 m ²	X	X	X	X	O
- husvagnsområde eller motsvarande	X	X	X	X	X
- läktare < 20 m ²	O	X	O	X	O
- samlingstält eller motsvarande < 100 m ²	O	X	O	X	O
3) Rörlig anordning					

- stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsvksamhet eller båtsport	X	X	X	X	X
4) Separat anordning (uppförande)					
- mast, antenn högre än 15 m < 60m	X	X	X	X	X
- mast, antenn < 15 meter	---	O	O	O	---
- pipa högre än 20 m	O	X	X	X	O
- cistern volym över 10 m ³	X	X	X	X	X
- skidlift	O	O	X	O	O
- minnesmärke av offentlig karaktär	O	X	O	X	O
- gödselplatta mindre än 200 m ²	X	X	X	X	X
- vindkraftverk < 30 meter och högst 1 st aggregat.	X	X	X	X	X
5) Strandlinjeanordning (byggande)					
- större kaj för mera än 5 st båtar	X	X	X	X	X
- andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanaler, vågbrytare eller motsvarande, som avviker från normal fritidstomt	X	X	X	X	X
6) Förvarings- eller uppställningsområde (inrättande eller ordnande)					
- ett avgränsat större område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område	X	X	X	X	O
7) Fasadåtgärd					
- ändring av en byggnads fasad	X	X	X	X	X
- ändring av takformen eller byggnadens fasadmateriel	O	X	X	X	O
- ändring av väggbeklädnadens färgsättning eller takmaterial	O	O	O	O	O
- montering av en markis som påverkar gatubilden	---	O	---	---	---

- ändring av fönsterindelningen	O	X	O	O	O
8) Inhängande (byggande)					
- en avskiljande fast inhägnad högre än 1,5 m (staket eller mur) mot gatan i anslutning till den byggda miljön	---	X	---	X	---

Tillämpningsdirektiv

Bygglov ansöks för följande åtgärder.

- mast, antenn högre än 60 meter
- gödselplatta större än 200 m²
- vindkraftverk > 30 meter eller mera än 1 st aggregat

Tillstånd som avses i punkterna 1–8 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 intresset eller grannarnas rättsskydd (129 § 2 mom. MarkByggL), eller om det är fråga om placering av byggnad eller konstruktion i ett känsligt landskap.

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

Bestämmande av avstånd utanför detaljplaneområden

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.

Bestämmande av avstånd på detaljplaneområden

En byggnads avstånd från byggplatsens gräns skall vara minst 4 meter, om inte i planen anges annat. Byggnad kan med grannens skriftliga samtycke placeras närmare, dock minst 2 meter från gräns.

En byggnads avstånd från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar skall vara minst 8 meter, om inte annat anges i planen.

3.2 BYGGNADERS ANPASSNING TILL DEN BYGGDA MILJÖN OCH LANDSKAPET

Landskap och naturmiljö

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, m.m.

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.

På sr-område inom delgeneralplan bör man vid miljöanpassning vara extra strikt ifråga om bl.a. byggnadens stil, form, färg och material.

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

Nybyggnader och byggande i anslutning till befintliga byggnader skall anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet vad gäller placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats skall utgöra en med avseende på miljöbilden/landskapsbilden harmonisk helhet.

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 avskärmas med planteringar eller staket.

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

Övervakning av miljön

Kommunens Byggnads- och räddningsnämnd 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 räddningsnämnden beslutat.

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 i 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.

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.

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

På detaljplaneområden skall nummer- och bokstavs-beteckningarna vara upplysta.

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 har utmärkts på kommunens delgeneral- och generalplaner ha minst följande areal:

Delgeneralplaner

<i>Område M o MT</i>	<u>7500 m²</u>	<i>Bergö</i>	<u>5000 m²</u>
<i>Område A + övriga</i>	<u>3000 m²</u>	<i>Bergö</i>	<u>2000 m²</u>

Strandgeneralplan

<i>Område RA + övriga</i>	<u>2000 m²</u>
---------------------------	---------------------------

Ombyggnad, sanering och smärre tillbyggnad får utföras utan hinder av vad som föreskrivs ovan i denna paragraf, 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 på det område i delgeneralplanen som har beteckningen A, MT och M får byggas högst ett bostadshus med två bostadslägenheter.

*På en byggplats på det område i delgeneralplanen som har beteckningen **MT** och **M** får alternativt uppföras två separata bostadshus med en bostadslägenhet / bostadshus.*

På en byggplats får dessutom uppföras ekonomibygnader, som hänför sig till byggplatsens användningsändamål.

Den högsta tillåtna våningsytan som får användas för byggande på byggplats utanför detaljplaneområde är, byggplats för bostadsändamål 10 % och byggplats för annat ändamål 25 % 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.

Återuppförande av byggnader, ombyggnader och mindre tillbyggnader samt ekonomibygnader (t.ex. bastu) får uppföras utan hinder av vad som i denna § stadgas, om byggplatsen är den samma.

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 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, fasadmateriäl och färgsättning beaktas särskilt. Byggnaderna bör på byggplats för fritidshus placeras så att de har ett gemensamt gårdstun, och upptar högst 40 meter strand.

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

Avståndet från en byggnad (bostadshus, fritidshus eller gäststuga) till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Likväl skall byggnaders 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 1,7 meter högre än medelvattenståndet. En bastubyggnad med högst 25 m²:s våningsyta får byggas närmare strandlinjen än det ovannämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovannämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid vara minst 10 meter.

Byggnads- och räddningsnämnden kan på synnerliga skäl tillåta byggande närmare strand än ovannämnt vad gäller båthus. Synnerliga skäl är t.ex. byggande för yrkesfiske eller byggande inom planerade båthamnar. Som yrkesfiskare räknas person, som kan uppvisa yrkesfiskarlicens.

Byggplats inom havszon (III) får inte planeras större än vad som hör till gårdstunet.

En byggplats vid stranden eller stranden av ett vattendrag skall mot strand eller tillandning ha en gräns med en längd om minst 40 meter vinkelrätt uppmätt om byggnadens placering ligger närmare än 60 meter från stranden.

5.2 OMFATTNINGEN AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

Inom ett strandområde RA-område i strandgeneralplanen får byggnadernas (fritidshus, gäststuga och bastu) sammanlagda våningsyta på en byggplats för fritidsändamål vara högst 140 m², om inte annat nämnts i strandgeneralplanen.

Byggplats på RAO - område får förutom ovannämnda byggande för fritidsändamål godkännas för året runt boende. Om byggplatsen godkänns för bostadsändamål får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 250 m².

På samma byggplats för fritidsändamål får uppföras ett fritidshus, en bastubyggnad, en gäststuga och förrådsbyggnader.

Gäststugans våningsyta får vara högst 30 m² och dess placering skall vara i omedelbar närhet av fritidshuset.

Ifall bastubyggnaden placeras minst 20 m från stranden, kan den omfatta 30 m².

Bastubyggnadens och gäststugans högsta höjd får vara max 5 meter mätt från grundens/sockelns övre kant till taknock. Byggnadernas terrass under tak får vara högst 15 m² per byggnad.

Byggnadernas sammanlagda våningsyta på RA - 3 område får vara maximalt 80 m². Byggnads- och räddningsnämnden har likväl rätt att på särskilda skäl avvika och tillåta en maximal våningsyta på 120 m². Som särskilda skäl skall åtminstone kunna beaktas det att byggnaden placeras så att de p.g.a. ett skyddande trädbestånd är väl dolda i landskapsbilden. Likaså skall som särskilda skäl kunna beaktas det att man efter t.ex. brand återuppbygger maximalt den våningsyta som tidigare funnits på byggplatsen.

På byggplats med benämning LV-2 i strandgeneralplanen får uppföras ett fiskarhus med en våningsyta om 30 m². Dessutom kan en bastuavdelning om 10 m² inredas i samband med ekonomibygnaden eller fiskarhuset.

På LV-1 område i strandgeneralplanen anges byggrätten i planen t.ex. /240 = Byggrätten på området är 240 m² våningsyta. Angiven byggrätt uppdelas i antal fiskarhus om högst 30 m² våningsyta / st. Dessutom får ekonomibygnader och en gemensam hamn byggas. I ekonomibygnaden får en bastuavdelning om högst 10 m² inredas. Bastu om högst 10 m² får också byggas som skild byggnad.

Rätt att på LV-1 område uppföra nybygge, eller renovera ett hus som byggts efter att strandgeneralplanen godkänts i kommunfullmäktige, kan ges endast om byggnadsprojektet betjänar yrkesmässigt fiske. För att få bygglov bör företes ett arrendekontrakt som ger rätt att använda för flera hus gemensam tomt om minst den storlek som anges i 116 § MarkByggL och som dessutom inom den tomten ger rätt att bygga på en plats som anvisats som byggplats för fiskarhus eller ekonomibygnad i en för hela LV-1 området gemensam situationsplan. Denna situationsplan bör vara godkänd av byggnads- och räddningsnämnden innan bygglovet för nybygge beviljas.

En yrkesfiskare har rätt att uppföra endast två (2) st fiskarhus. För att yrkesfiskare skall kunna beviljas bygglov för ett andra fiskarhus, bör det nya fiskarhuset befinna sig på minst femton (15) kilometers avstånd från av samma yrkesfiskare redan ägt fiskarhus.

Fiskarhusen bör i situationsplanen grupperas intill varandra och vara belägna ovanom den egentliga strandzonen. Ekonomibygnaderna kan även placeras nere vid stranden.

6. OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING

På ett område i behov av planering baserar sig tillståndsprövningen på de i 137 § MarkByggL angivna särskilda förutsättningarna, utöver vad som annars bestäms och föreskrivs om tillståndsforutsättningarna.

Vid byggande på ett område i behov av planering skall kommunstyrelsens utlåtande inhämtas.

7. VATTENFÖRSÖRJNING SAMT BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

Tillgången på hushållsvatten

För bostadshus skall det finnas tillräckligt med hushållsvatten, som fyller kvalitetskraven för hushållsvatten.

Behandling av avloppsvatten

Inom avloppsverkets verksamhetsområde skall avloppsvattnet ledas till ett allmänt avloppsverk.

På viktiga grundvattenområden (fastställda skyddsområden) skall avloppsvattnet ledas för behandling till ett avloppsreningsverk, alt. uppsamlas i täta behållare.

Strandzon: I fritidsbostäder rekommenderas torrtoaletter och för övrigt vattenfria eller vattensparsamma toalettmetoder. Wc-avloppsvatten skall inom avloppsverks verksamhetsområde ledas till ett allmänt avloppsverk. På områden med fast vägförbindelse kan avloppsvattnet ledas till täta behållare. Om markförhållandena tillåter behandling i markbädd leds avloppsvatten via avsättningsbrunnar till markbädd. Alternativt kan högklassig kemisk - biologisk rening av avloppsvatten användas.

På områden utanför de ovannämnda zonerna skall allt avloppsvattnet ledas till avsättningsbrunnar och behandling i markbädd, om inte avloppsvattnet kan ledas till ett allmänt eller övervakat lokalt gemensamt avloppsverk. Alternativt kan biologisk rening och infiltration i marken användas. Eller i enlighet med Miljönämndens utlåtande.

Specialföreskrifter för viktiga grundvattenområden

Inom viktiga grundvattenområden skall olje- och bränslecisterner samt andra behållare och lager för farliga ämnen placeras ovan jord och förses med täckta skyddsbassänger. Skyddsbassängernas volym skall vara större än volymen som ryms i behållaren/ cisternen.

Inom viktiga grundvattenområden skall ytvatten och täckdikningsvatten från gårds- och parkeringsområden avledas utanför zonen. För ändamålet skall finnas lämpliga anordningar och utverkas eventuellt behövliga tillstånd.

8. GOD BYGGNADSSÄD

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

9. FÖRESKRIFTER SOM KOMPLETTERAR DETALJPLANER

Om inte annat framgår av detaljplan skall på byggplats för bostadsändamål finnas en bilplats per bostadslägenhet. På byggplats för annat ändamål skall finnas en bilplats per 100 m² bebyggd våningsyta.

10. ARRANGEMANG UNDER BYGGTIDEN

Träd som är värdefulla för landskapet samt viktiga tomtdelar i naturligt tillstånd skall under byggnadstiden skyddas omsorgsfullt. Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med behandlingen av tillståndsansökan eller under övervakningen av byggarbetet förutsätta att byggaren utarbetar en skyddsplan.

11. AVFALLSHANTERING

I enlighet med kommunens avfallshanteringsbestämmelser. Godkända av kommunfullmäktige.

12. ÖVERVAKNING OCH IAKTTAGANDE AV FÖRESKRIFTERNA SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM

12.1 AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA

Byggnads- och räddningsnämnden kan bevilja mindre avvikelser från denna byggnadsordning om avvikelsen inte innebär att syftet med föreskriften väsentligen åsidosätts.

När det är fråga om avvikelse från föreskrifterna om byggplatsens storlek och byggandets omfattning, kan lov beviljas om byggandet inte försvårar planläggningen. Innan ärendet avgörs skall kommunstyrelsens eller en annan för ändamålet utsedd myndighets utlåtande inhämtas.

12.2 IKRAFTTRÄDANDE

Genom denna byggnadsordning upphävs MALAX kommuns byggnadsordning som godkändes den 18 september 1995, korrigerad

*med anledning av Västra Finlands miljöcentrals utslag 9.6.1997, samt
ändring godkänd av kommunfullmäktige 25.1.1999.*

*Denna byggnadsordning är antagen av kommunfullmäktige i Malax den
8 april 2002 och träder i kraft från den 15 maj 2002.*