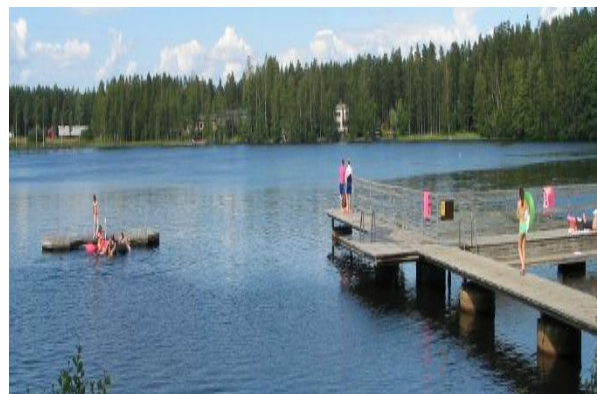




PYTTIS KOMMUN

BYGGNADSORDNING



Sisällysluettelo

I ALLMÄNT.....	5
1 §.....	5
2 §.....	5
3 §.....	5
4 §.....	5
II TILLSTÅNDSSYSTEM.....	5
5 §.....	5
6 §.....	5
7 §.....	6
8 §.....	7
9 §.....	7
10 §.....	8
11 §.....	8
12 §.....	8
13 §.....	8
14 §.....	9
IV BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE	9
15 §.....	9
16 §.....	9
17 §.....	9
18 §.....	9
19 §.....	10
V BYGGANDE I STRANDOMRÅDE.....	10
20 §.....	10
21 §.....	11
22 §.....	11
VI ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN.....	11
23 §.....	11
24 §.....	11
25 §.....	11
26 §.....	12
27 §.....	12
28 §.....	12
29 §.....	13
30 §.....	13
VII BYGGANDE I SÄRSKILT UTSATTA OMRÅDEN.....	13

31 §.....	13
32 §.....	13
33 §.....	14
34 §.....	14
35§.....	14
36§.....	14
VIII SAMHÄLLSTEKNISKT UNDERHÅLL AV BYGGNAD	14
37 § Vattenförsörjning	14
38 §.....	14
39 §.....	15
IX BYGGPLATSARRANGEMANG	15
40 §.....	15
41 §.....	15
42 § Användning av gatuområde eller av annat allmänt område, grävning eller dragande av ledningar	15
43 §.....	15
44 §.....	16
X BYGGNADENS LIVSLÄNGD	16
45 §.....	16
46 §.....	16
47 §.....	16
XI OFFENTLIGA UTERUM OCH TILLGÄNGLIGHET.....	16
48 §.....	16
49 §.....	17
50 §.....	17
51 §.....	17
52 §.....	17
XII VÅRD OCH ÖVERVAKNING AV DEN BYGGDA MILJÖN	17
53 §.....	17
54 §.....	18
55 §.....	18
XIII SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	18
56 §.....	18
57 §.....	18
58 §.....	18
59 §.....	18
60 §.....	18

I ALLMÄNT

1 §

Målsättning

Byggnadsordningen i Pyttis kommun ger nödvändiga bestämmelser och föreskrifter för planmässigt och lämpligt byggande med beaktande av lokala förhållanden, kultur- och naturvärden samt förverkligande och bevarande av en god boendemiljö.

Byggnadsordningen har som mål att bevara kommunens särprägel och mångsidighet och skapa en trygg, sund, trivsamt och socialt fungerande boende- och verksamhetsmiljö som beaktar de olika befolkningsgruppernas behov.

Målsättningen är även att styra användningen av och byggandet i områdena på ett sådant sätt att målen för en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling främjas.

2 §

Tillämpningsområde

I Pyttis kommun ska utöver markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande iaktas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om inte något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller stranddetaljplan, i miljöministeriets förordningar eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

Bestämmelserna i byggnadsordningen iaktas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

3 §

Byggnadstillsynsmyndigheten

Byggnadstillsynsmyndigheten i Pyttis kommun är en enligt förvaltningsstadgan vald nämnd eller en sektion av den, under vilken byggnadstillsynen verkar. Om överföring av beslutanderätt föreskrivs i kommunens förvaltningsstadga.

4 §

God byggnadssed

För att styra byggandet kan den enligt förvaltningsstadgan tillsätta nämnden eller sektionen av den ge föreskrifter som gäller god byggnadssed regionalt eller i hela kommunen. Föreskrifterna ska främja ett hållbart byggande som är anpassat till områdets särdrag och lokala särförhållanden. Föreskrifter som gäller byggande och krav på god byggnadssed kan även ges i samband med uppgörande av plan ansluten till detaljplanen.

II TILLSTÅNDSSYSTEM

5 §

Tillstånd för byggande

De tillståndstyper som finns uppräknade i markanvändnings- och bygglagen är bygglov, åtgärdsstillstånd, anmälningsförfarande, rivningslov för byggnad och tillstånd för miljöåtgärd.

6 §

Tillstånds- eller anmälningsplikt för ekonomibyggnader

I stället för tillståndsförfarande ska följande förfarande tillämpas på byggande av en mindre ekonomibyggnad utan eldstad som hör till ett redan befintligt bostadshus eller som är nödvändig för bedrivande av jordbruk:

En ekonomibyggnad på högst 20 m² får byggas utan tillståndsförfarande.

Om byggnaden önskas placeras på plats som avviker från minimiavståndet som föreskrivs i 20 § i denna byggnadsordning, krävs bygglov.

För ekonomibyggnad i område i behov av planering eller på gamla byggplatser under 1000 m² bör bygglov sökas.

För bastubyggnader, byggnader med eldstad (inte öppna grillkåtor) samt byggnader i två eller flera våningar krävs alltid bygglov.

7 §

Tillstånds- eller anmälningsplikt för åtgärder

Med stöd av 126, 126a och 129 § i markanvändnings- och bygglagen förskrivs följande om sökande av åtgärdstillstånd och tillämpning av anmälningsförfarande inom olika delområden i Pyttis kommun:

X = åtgärdstillstånd ska sökas

O = Anmälan om åtgärd ska göras

- = åtgärden kräver inget tillstånd eller anmälan Åtgärd (MBL 126a §)	I detaljplaneområde	Utanför detaljplaneområde och strandzon	Inom strandzon
1. Konstruktion			
Separat oisolerat skjul eller skyddstak av lätt konstruktion, en kombination av dessa eller annat motsvarande konstruktion, t.ex. grillkota, lusthus, lekstuga, ≤20 m ² För överbyggnaden ska >30 % av ytterväggarnas areal vara öppen. Skjul större än 20 m ² kräver bygglov	-	-	-
Energibrunn i anslutning till byggnad	X	X	X
Skyddstak i anslutning till byggnad ≤ 15 m ² (Ett biltak kräver ett åtgärdstillstånd) Skyddstak i anslutning till byggnad, som påverkar gatubilden ≤ 15 m ²	-	-	-
Skyddstak i anslutning till byggnad > 15 m ² ≤ 20 m ²	O	O	O
Skyddstak i anslutning till byggnad > 20 m ²	X	X	X
Öppet garage	X	X	X
Avfallsförvaring	X	-	-
Transformatorstation	X	X	X
Torrdass	X	-	-
Estrad	X	-	O
Annan motsvarande konstruktion	X	X	O
2. Konstruktion för allmänheten			
Sportplan, Samlingsplats, Husvagnsområde eller motsvarande, Läktare, Tält eller motsvarande för allmänheten (för längre än 2 veckor)	X	X	X
3. Rörlig anordning			
Stationär husvagn, husbåt eller motsvarande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsverksamhet eller båtsport	X	X	X
4. Separat anordning			
Lyktstolpe, mast, skorsten, antenn eller motsv. total höjd >15 m	X	X	X
Lagringstank >50 m ³	X	X	X
Vindkraftverk, total höjd ≤ 30 m	X	X	X

Total höjd över 30 m kräver bygglov.			
Parabol med en diameter över 1,2 m	-	-	-
5. Strandlinjeanordning			
Större kaj >20 m ² eller längden från stranden >15 m, för alla mindre kajer gäller anmälningsplikt	X	-	X
Annan konstruktion som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanal, vågbrytare eller motsvarande	X	-	X

Med strandzon menas det område som gränsar till ett sjösystem, som begränsningarna gällande strandbyggande anses sträcka sig till. Det gäller ett område som sträcker sig 100 - 200 meter räknat från strandlinjen vid medelvattenstånd. Även terrängens form och vegetation inverkar på zonens bredd.

Kravet på tillstånd för installation av solfångare och -paneler på en byggnad inom detaljplanerat område ska utredas med byggnadstillsynen från fall till fall.

Sådana konstruktioner och anordningar på en gårdsplan som inte förutsätter tillstånds- eller anmälningsförfarande ska likväl uppföras på ett sådant avstånd från gränsen till grannen och grannens byggnader som är angivet i föreskrifterna och bestämmelserna, de ska anpassas till omgivningen och de får inte medföra onödiga olägenheter för grannarna. Sådana konstruktioner får uppföras på byggplatsen till ett rimligt antal i förhållande till byggplatsens storlek och den byggda miljön. Det högsta antalet byggnader/lätta konstruktioner som får byggas utan tillståndsförfarande är inom planlagda områden och inom strandzon 3.

I samband med byggande eller muddring i strandområde eller vid strandlinje bör kraven på tillstånd enligt vattenlagen tas i beaktande.

I stället för åtgärdstillstånd kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att bygglov söks.

8 §

Reparations- och ändringsarbeten

För reparationer och ändringar ska bygglov sökas om arbetet kan inverka på säkerheten för dem som använder byggnaden och på deras hälsomässiga förhållanden. MBL 125 §.

Linjesanering och beläggning av bruksvattenledningar och avloppsrör är tillståndspliktig verksamhet, för vilken bygglov ska sökas. Åtgärdens tillståndsplikt ska fastställas hos byggnadstillsynen för byggnader med högst två bostadslägenheter.

För åtgärdande av hälsorisker ska kravet på tillstånd för reparationsarbete som förutsätter planering, från fall till fall säkerställas hos byggnadstillsynen.

Om byggnaden i samband med ändringsarbetet får en större våningsyta eller om det i samband med byggandet av våtutrymmen sker en anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät, ska bygglov alltid sökas.

När ett uppvärmningssystem ändras eller repareras, bör risken för olycksfall orsakad av det gamla oljeeldningsaggregatet och cisternen tas i beaktande.

När det gäller objekt av kulturhistoriskt värde ska ett utlåtande från museiverket begäras när bygg- eller rivningstillstånd söks.

9 §

Anmälningsförfarande

En byggnadsanmälan görs skriftligt och till den bifogas en tillräcklig utredning över åtgärdens placering, omfattning och kvalitet samt vid behov hörande av granne.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska i stället för en anmälan kräva att åtgärdstillstånd söks om det är nödvändigt med tanke på allmän fördel eller grannarnas rättsskydd.

Byggande eller någon annan åtgärd kan inledas om inte byggnadstillsynsmyndigheten inom 14 dagar från mottagandet av anmälan har krävt att lov eller tillstånd ska sökas för det anmälda projektet.

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

III BYGGANDE I ALLMÄNHET

10 §

Anpassning av byggnad till miljön

En nybyggnad, tilläggsbyggnad och byggnad som renoveras ska till placering, storlek, utformning, fasadmateriäl, belysning, färgsättning och fasadutformning anpassas till det rådande byggsättet i omgivningen.

Vid reparation av en byggnad ska byggnadens hela livscykel samt dess stilistiskt och konstruktionsmässigt betydande lager tas i beaktande, och reparationen får inte utan särskild grund leda till ett slutresultat som gör att byggnaden vad stilen beträffar avviker från den ursprungliga byggnaden eller dess byggnadshistoriska värde minskar. I samband med reparationsåtgärderna bör ett bibehållande av byggnadens ursprungliga utseende eftersträvas.

Vid byggande ska anpassning till byggnadstraditionen och den totala landskapsbilden beaktas samt efter möjlighet ska byggplatsens naturenlighet och värdefulla randzoner av växtlighet bevaras. Betydande skönhetsvärden i naturen och speciella naturföreteelser, såsom flyttblock eller andra liknande säregenheter i naturen, får inte förstöras genom byggande om inte åtgärden på goda grunder kräver det.

11 §

Byggnadens höjdläge

Byggnadens höjdläge ska anpassas till den befintliga och planerade miljöns höjdläge samt till gatuhöjden och den övriga kommunaltekniken. Vid bestämning av byggnadens grundläggningsdjup och lägsta golvhöjd ska avloppsnätets uppdamningshöjd, grundvattnets och svämvattnets höjd samt husgrundens torrläggningmöjlighet beaktas.

När bygglov söks ska de befintliga och planerade höjdförhållandena på byggplatsen med omgivning och gatorna utredas samt placeringen av kommunalteknikens ledningar.

För att kunna bedöma ansökan om bygglov kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva av den tillståndssökande, att byggplatsens eller tomtens hörnpunkter och placeringen av den planerade byggnadens knutpunkter och höjdläge märks ut på byggplatsen eller tomten.

12 §

Anordningar för försäljning, information och reklam samt markiser i allmänna områden

Vid placering av anordning för försäljning, information, reklam och motsvarande samt fönster- eller dörrmarkiser, sol- och regnskydd över terrasser eller motsvarande på tomten ska följande iakttas:

- 1) anordning som fästs på byggnaden får inte skjuta ut utanför tomtgränsen till gatuområde eller annat allmänt område.
- 2) anordningen ska fästas stadigt och får inte störa användningen av gatan eller det allmänna området samt inte vara störande,
- 3) anordningens form och konstruktion ska till sitt yttre anpassas till andra närliggande anordningar för reklam, till byggnaden och omgivningen och
- 4) anordningen ska hållas i skick och en skadad anordning ska omgående repareras eller avlägsnas.

Då en fönster- eller dörrmarkis eller ett sol- och regnskydd över en terrass lätt kan lyftas upp, får markisen inte skjuta ut utanför tomtens gräns till gatuområde eller allmänt område. Enskilda reklam-anordningar bör placeras i affärens omedelbara närhet på gatan eller i annat allmänt område så att de inte stör användningen av gatan eller det allmänna området eller hindrar parkering. Reklamställningar ska avlägsnas när affären stänger.

Vad gäller reklam och information ämnad för landsvägsanvändare bör bestämmelserna i landsvägslagen om landsvägsreklam och -information beaktas.

13 §

Adressangivelse för tomt och byggnad

En nummer- eller bokstavs-beteckning fastställd av staden ska fästas på byggnaden på en plats som syns från gatan eller trafikleden även i mörker.

Om byggnaden inte når fram till gatan, någon annan trafikled eller till tomtens interna trafikområde eller dess omedelbara närhet ska adressnumret eller en vägledning till byggnaden placeras vid infarten av vägen till fastigheten.

Trafikleden till en tomt för ett bostadsaktiebolag med minst två hus utrustas med en informationstavla som anger fastighetens namn och adress, placeringen av byggnaderna på tomten, vägnätet, eventuella räddningsvägar, byggnadernas numrering, trappbokstäver eller lägenhetsbeteckningar samt tavlans placering.

På ett hörnhus i ett detaljplaneområde ska adressnumret sättas upp mot båda gatorna. Om det finns flera bostadshus på tomten, ska adressnumret fästas på varje hus eller vid behov ska en adressvägvisare placeras på infarten till tomten.

Adressnumreringen och andra nödvändiga adressanvisningar bör vara utsatta senast när slutsynen förrättas i byggnaden.

14 §

Belysning på tomt, byggplats och byggnad samt benämning av byggnaderna

Belysningen av tomten, byggplatsen och byggnaderna på den ska arrangeras så att belysningen ökar tryggheten i området, passar områdets karaktär och stadsbilden och inte i onödan bländar grannarna eller personer som rör sig i området.

Ägaren till en byggnad har rätt att på byggnadens vägg fästa en namnskylt, som till sin storlek och stil passar byggnaden.

IV BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE

15 §

Kraven på byggplatsen

Byggplatsen ska vara lämplig för sitt ändamål vad gäller placering, utseende, terrängförhållanden och markbeskaffenhet samt den ska vara tillräckligt stor för byggandet.

En byggplats för bostadsändamål utanför detaljplanerat område bör till sin areal vara minst 3000 m². På områden som på detaljplanen utmärkts som A (bostadsområde), AP (småhusdominerat bostadsområde), AT (byområde) och RA (område för fritidsbostäder) bör byggplatsens areal vara minst 2000 m².

I ett driftcentrum för en befintlig gårdsbruksenhet som inte uppfyller bestämmelserna i denna byggnadsordning gällande en areal omfattande minst 3000 m², är reparation och en mindre tillbyggnad av byggnaderna möjlig om byggplatsen hålls oförändrad. Inom ett vattenverks verksamhetsområde kan en minimiareal på 2000 m² för en byggplats tillåtas.

16 §

Omfattning av byggandet

På en byggplats för bostadsändamål får uppföras högst två bostäder som kan placeras i samma byggnad eller separat. Byggnaderna bör uppföras på ett rimligt avstånd från varandra.

På en byggplats för annat ändamål än för bostadsändamål får för användningsändamålet avsedda byggnader uppföras.

Den sammanlagda våningsytan för byggnader och konstruktioner på en byggplats utanför ett strandområde får vara högst 15 % av byggplatsens areal. Utan hinder av vad som i denna paragraf föreskrivs om antalet bostäder eller byggnadernas högsta våningsareal kan byggnadstillsynsmyndigheten ge tillstånd till att i anslutning till driftcentrum för en gårdsbruksenhet som används för bedrivande av jordbruk uppföra byggnader som lämpar sig för jord- och skogsbruk eller binäringar.

17 §

Byggande i källare och på vind

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.

18 §

Byggnadens avstånd från grannar samt allmänna och privata vägar

En byggnads avstånd till mark som ägs eller innehas av någon annan bör vara minst 5 meter.

En byggnads avstånd till en byggnad som står på mark som ägs eller innehas av någon annan bör vara minst 10 meter.

En brandfarlig byggnad får inte uppföras närmare än 15 meter från mark som ägs eller innehas av någon annan eller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som ägs eller innehas av någon annan.

Byggnadens avstånd från landsvägens mittlinje bör vara minst 20 meter, om inte annat anges i vägplanen. Av särskilda skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att en tillbyggnad till en bostad med avvikelse från de minimiavstånd som nämnts ovan placeras på ett längre avstånd från vägens mittlinje.

19 §

Hästhållning

Ett häststall eller en manege som används för idkande av näringsverksamhet får uppföras på en sammanhängande fastighet på minst fem hektar (50 000 m²). Fastigheten bör kunna påvisa att hästarna har tillräckligt stora ute- och betesområden, vilka bör placeras på ett tillräckligt stort avstånd från vattendrag samt från fastighetens egen och grannarnas hushållsvattenbrunnar, liksom även häststallet och manegen.

Häststall, gödselstad och manege, hästarnas ute- och betesområden, ridbana och parkeringsområden bör placeras inom fastighetens område så, att det till grannarnas bostadsbyggnader och gårdsområden blir ett tillräckligt skyddsavstånd, dock minst 50 m. Häststallets och gödselstadens avstånd till fastighetens gräns bör vara minst 50 m.

Ett häststall på högst 100 kvadratmeter våningsyta som används för annat ändamål än idkande av näringsverksamhet får uppföras på en för ändamålet lämplig byggplats. På byggplatsen måste kunna påvisas att hästarna har tillräckliga områden för utegång och bete, som bör placeras på tillräckligt stort avstånd från vattendrag samt från fastighetens egna och grannarnas hushållsvattenbrunnar, liksom även häststallet. Häststall, gödselstad samt hästarnas ute- och betesområden bör placeras inom fastighetens område så, att det till grannarnas bostadsbyggnader och gårdsområden blir ett tillräckligt skyddsavstånd. Häststallets och gödselstadens avstånd till fastighetens gräns bör vara minst 50 m.

Minimiavståndet till ridbanan är 20 meter. Vid bedömning av avståndets tillräcklighet bör lokala terräng-, landskaps- och byggnadsförhållanden beaktas så att betydande olägenheter inte åsamkas grannfastigheten och omgivningen.

De ovannämnda minimiavstånden kan med grannens skriftliga samtycke vara mindre.

Vid byggandet bör beaktas vad som i miljöskyddsföreskrifterna bestäms om kraven på vattenvård i samband med häststall.

Ett häststall kräver miljötillstånd om det är avsett för minst 60 hästar eller ponnyer. Ett miljötillstånd kan krävas även för ett djurantal som underskrider tillståndsgränsen, om stallet är beläget i grundvattenområde eller om det kan orsaka oskäligen olägenhet för grannen.

V BYGGANDE I STRANDOMRÅDE

20 §

Placering och miljöanpassning av byggande i strandområde

Vid byggande i strandområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning.

På byggplatsen ska strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring är tillåten.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov bestämma att fastigheten är planteringskyldig, om gallringen av strandområdets trädbestånd anses försämra områdets landskapsvärden.

En byggnads avstånd från strandlinjen och placering på byggplatsen ska vara sådant att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras.

En byggnads avstånd från strandlinjen är 30 meter, då byggnaden har en våning och våningsytan är högst 150 m². För en större byggnad eller för en byggnad med mer än en våning är minimiavståndet från strandlinjen 40 meter.

En bastubyggnad med en våningsyta på högst 25 m² får byggas på minst 15 meters avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd.

Bygghöjden för den lägsta konstruktionsdelen i bostad och fritidsbostad som kan skadas av högvatten vid havsstrand bör vara minst +3,3 meter (N2000-systemet). Bygghöjden för den lägsta konstruktionsdelen som kan skadas av högvatten vid en älv- eller sjöstrand ska vara högre än det högsta vattenståndet som inträffar i medeltal en gång på 100 år (HW 1/100), till vilket ska läggas en tillägghöjd på minst 0,5 meter beroende på sjösystemets särdrag.

En brygga och ett båthus får placeras vid strandlinjen förutsatt att de inte orsakar betydande olägenhet för omgivningen eller strandmiljön.

Vid byggande av annat än en bostad i strandområde bör den som ämnar inleda ett byggnadsprojekt beakta variationerna i vattenståndet med tillräckligt stor säkerhet.

21 §

Omfattningen av byggandet på strandområde

Enligt 72 § mom 1 och 2 i markanvändnings- och bygglagen ska i en strandzon som hör till ett strandområde utan en detaljplan eller en generalplan med rättsverkningar som avses i § 1, byggplatsens areal vara minst 5000 m².

Den största våningsytan på byggnad på en byggplats som gränsar till strand är 360 m², av vilken våningsytan för bostadsbyggande är högst 300 m². På byggplatsen får byggas högst ett bostadshus med två bostäder med därtill hörande ekonomibyggnader.

På en byggplats för ett fritidshus får våningsytan vara högst 200 m², av vilken fritidsbostadens våningsyta är högst 130 m². På byggplatsen får högst ett fritidshus byggas.

22 §

Behandling av avloppsvatten i strandområde

Avloppsvatten får inte ledas direkt ut i vattendrag.

På byggplatser utan vägförbindelse är det förbjudet att bygga vattenklosett.

Behandlingen av avloppsvatten ska ske enligt miljöskyddsbestämmelserna. Avloppet ska placeras, byggas och skötas så att det inte ger upphov till en försämring av den hygieniska kvaliteten på hushållsvattnet, vattnet vid en allmän badstrand eller av marken.

VI ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN

23 §

Anläggande av gårdsplan

Vid anläggande av en gårdsplan bör säkerställas att den blir användbar, hälsosam, trygg och trivsamt på det sätt som tomtens och byggplatsens användningsändamål förutsätter och att den inte medför betydande olägenhet för grannarna.

En gårdsplan ska med hjälp av planteringar och andra arrangemang som hänför sig till områdets användning sättas i sådant skick att den passar in i den omgivande miljön.

24 §

En gårdsplans höjdläge

Gårdsplanens höjdläge ska anpassas till den befintliga och planerade omgivningens höjdlägen. Gårdsplanens höjdläge får inte utan byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd väsentligt ändras.

25 §

Stödmurar och terrassering

Om gårdsplanen måste jämnas ut, kan den terrasseras eller förses med stödmurar. Terrassering får inte utföras i närheten av tomtens gränser och höjdläget vid tomtgränsen får inte väsentligt ändras utan grannens medgivande. Terrasseringen ska utföras helt på den egna tomten så att varken jordmassor eller regn- och dräneringsvatten kan rinna till granntomten eller till allmänt område.

Terrassering vid tomtgränsen får inte utan byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd göras brantare än 1:5.

Upprättande av en stödmur vid granntomten förutsätter tillstånd av granntomtens innehavare. Av speciella skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten ge tillstånd till att bygga stödmuren fast i grannens gräns trots att denne inte givit sitt samtycke.

I detaljplaneområde bör en plan gällande terrassering och stödmurar vid behov presenteras för byggnadstillsynsmyndigheten.

26 §

Avledning av dag- och dräneringsvatten och lagring av snö

Dag- och dräneringsvatten får inte ledas till avloppsvattennätet.

Vatten som samlas på tak och byggda gårdsområden samt i täckdiken (dag- och dräneringsvatten) ska ledas till tomtens egna dagvattensystem och ska i första hand infiltreras på den egna tomten. Om tomtens jordmån inte möjliggör infiltrering, ska dag- och dräneringsvattnet ledas till dagvattennätet med tillstånd av dess ansvariga eller med markägarens tillstånd till den omgivande terrängen så att det inte medför olägenhet. I detaljplaneområde ska byggnadernas takvatten ledas direkt till tomtens dagvattensystem.

Infiltration av regnvatten på den egna tomten eller avledning till mark som ägs eller innehas av någon annan kräver att en plan presenteras för byggnadstillsynsmyndigheten. Byggnadstillsynsmyndigheten kan även annars vid behov kräva uppvisande av en plan för avledning av dag- och dräneringsvatten.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan föreskriva att flera fastigheter tillsammans planerar och fullföljer ett gemensamt dag- och dräneringsvattensystem, om det är nödvändigt med tanke på områdets vattenförhållanden.

Öppna diken får inte fyllas igen utan en utredning av vilken inverkan detta har på avledningen av dag- och dräneringsvatten från den egna tomten eller granntomterna, och utan att uppkomsten av eventuella olägenheter därav förhindras.

Lagring av snö på tomten bör skötas så att varken lagringen eller smältvatten från snön medför väsentlig olägenhet för grannarna eller för användningen av det allmänna området.

27 §

Trafikarrangemang på tomten och väganslutning

Trafikarrangemangen på tomten eller byggplatsen ska planeras och genomföras så att de inte medför fara eller olägenhet för de boende eller för miljön.

Räddningsväsendets höjdfordon måste ha fri passage fram till en byggnad med tre eller fler våningar, så att räddningsåtgärder är möjliga. På tomten eller byggnaden måste finnas skyltning som visar räddningsvägen. Tomtens räddningsvägar och trafikleder för utrycknings- och servicefordon bör hållas i framkomligt skick och får inte användas för parkering av bilar eller placering av andra hinder.

När bygglov söks ska tomtens räddningsvägar utmärkas i situationsplanen.

På byggplatsen får anläggas en utfart till gata eller väg. Byggnadstillsynsmyndigheten kan tillåta att flera utfarter anläggs, om det är motiverat för användningen av byggplatsen. För anläggande av en tilläggsutfart bör ett utlåtande av kommunens tekniska avdelning begäras.

Tomtens väganslutning bör vara tillräckligt öppen åt båda hållen.

Väganslutningens bredd på bostadsgator får vara högst 7 meter. I andra områden fastställs bredden efter fordonen som använder anslutningen. Körbanans lutning i längdriktningen får inte utan särskild orsak vara brantare än 1:8.

Om anslutningar till landsvägar beslutar en behörig närings-, trafik- och miljöcentral. Anslutningar till landsväg i detaljplaneområde fastställs i detaljplanen.

28 §

Staket och planteringar

Ägaren eller innehavaren till en fastighet har rätt att bygga ett staket eller plantera en häck mot gatan eller på gränsen mellan tomter, om inte annat bestäms i detaljplanen.

Ett byggt staket eller en planterad häck på gränsen mellan tomter med en höjd på högst 1,7 meter kräver inte tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten om inte annat bestäms i detaljplanen. På frisisksområdet vid gatuanslutningen till tomten måste staketet eller häcken vara tillräckligt låg.

Staketet ska vad gäller material, höjd, form och färg vara anpassat till omgivningen. Det får inte medföra olägenhet för grannar, trafiken eller för underhåll och renhållning av gatan eller för användning och underhåll av tekniska nätverk.

Staketet ska uppföras helt på den egna tomten och häcken placeras så att dess grenar även när häcken vuxit ut hålls på den egna tomten, om inte grannarna kommer överens om hur häcken placeras vid gränsen. Uppförande och underhåll av ett staket eller en häck mellan två tomter bekostas av tomtägarna till hälften var, om det inte finns särskilda skäl för en annan fördelning.

29 §

Skjul, konstruktioner och anläggningar på gårdsplan

Skjul, konstruktioner och anläggningar ska placeras på byggnadsyta som utvisas på detaljplanen eller på ett avstånd som är minst konstruktionens höjd från mark som innehas av granne.

Skjul, konstruktioner och anläggningar ska anpassas till omgivningen och de får inte medföra oskälig olägenhet för grannar.

Tillståndsförfarandet för anläggningar på gårdsplan presenteras i 7 § i denna byggnadsordning.

30 §

Förvaring av båtar och fordon på gårdsplan

Vid förvaring av båtar och fordon på en gårdsplan bör särskild uppmärksamhet fästas vid att detta inte medför betydande olägenhet för grannarna, förfular omgivningen eller förstör landskapet.

Vid rengöring, underhåll eller istandsättning av båtar och fordon bör följas vad som bestäms i kommunens miljöskyddsföreskrifter.

VII BYGGANDE I SÄRSKILT UTSATTA OMRÅDEN

31 §

Jordbyggnadsarbeten i grundvattenområden

Vid utförande av jordbyggnadsarbete i ett grundvattenområde bör särskild uppmärksamhet fästas vid att förhindra att grundvattnet förstörs.

Vid grävning i mark ska ett tillräckligt skyddslager lämnas mellan grundvattnets högsta nivå och markytan. Vid tillsättning av fyllnadsämne ska materialet till sin kvalitet vara lämpligt som fyllnadsämne, rent och stenbundet.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov kräva en utredning av byggaren om skyddsskiktets tillräcklighet och fyllnadsämnets renhet.

Grundvattenområdena finns anvisade på kartbilagan.

32 §

Byggnad i grundvattenområden

Vid byggnad i grundvattenområden bör särskild uppmärksamhet fästas vid att förhindra att grundvattnet förstörs.

I ett grundvattenområde får inga nya verksamheter, byggnader eller konstruktioner upprättas, som betydligt kan öka faran för att grundvattnet förstörs.

Uppvärmningsformen med därtill hörande underhåll för en nybyggnad som ska byggas i ett grundvattenområde bör arrangeras så att den inte medför fara för att grundvattnet förstörs.

Olje- och bränslecisterner och andra behållare för farliga ämnen ska placeras inomhus eller i täckta skyddsbassänger ovan jord.

Behandlingen av avloppsvatten ska vara i enlighet med miljöskyddsföreskrifterna.

Byggnad av ett jordvärmesystem inom ett grundvattenområde av klass 1 bör undvikas. Vid planering av ett jordvärmesystem i ett sådant område bör ett utlåtande av miljö- och hälsoskyddsmyndighet sökas.

33 §

Beaktande av grundvattennivån vid byggande

Om byggnadsplatsens eller den omgivande gårdsplanens mark är förorenad eller misstänks vara förorenad, bör markbeskaffenheten undersökas och vid behov bör rengöring ske innan byggandet inleds.

Miljöskyddsmyndigheten bör informeras om förorenad mark och sanering bör ske på det sätt som miljöskyddsmyndigheten förutsätter. En utredning över föroreningen och vid behov åtgärderna ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Om föroreningen av marken upptäcks i samband med schaktning på byggplatsen bör miljöskyddsmyndigheten omgående informeras om detta.

I samband med byggandet bör radonhalten i marken beaktas. Vid planering och byggandet av byggnadens bottenbjälklag och andra konstruktioner bör säkerställas att radonet som förekommer i marken inte kommer in i byggnaden. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid isolering av bjälklagets anslutningar och genomföringar. I nya bostads- och arbetsplatsbyggnader ska ett radonrörssystem installeras i bjälklag på jord, varifrån ett utloppsror leds direkt till yttertak med beredskap för installering av en utsugningsfläkt.

Vid planering av anläggande av gator, parker och andra allmänna områden bör markens lämplighet för den avsedda användningen säkerställas.

34 §

Förorenad mark och markens radonhalt

När byggande planeras bör byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet och höjdläge vid behov undersökas och undersökningen bifogas till tillståndsansökan.

35 §

Värdefulla natur- och landskapsområden

Vid planering av åtgärder i värdefulla natur- och landskapsområden bör områdets scheman, byggnadssätt, naturens värden och landskapets egenart beaktas. Därtill bör naturskyddslagens bestämmelser beaktas, i synnerhet vad som föreskrivs i naturdirektivets bilaga IV (a) om skyddande av arternas fortplantnings- och viloplatser och i Natura 2000-nätverket.

När åtgärder planeras, måste fornminnen som är fredade på grund av lagen fornminnen (295/1963) samt annat arkeologiskt kulturarv avsedd i samma lag tas hänsyn till.

36 §

Beaktande av buller och vibrationer vid byggande

Vid planering av byggande i område där det förekommer trafik- och annat buller eller vibrationer, krävs en utredning av den tillståndssökande över hur bullerbekämpningen ska skötas så att riktvärdena för buller (VNp 993/1992) underskrids i byggnadens bostäder, på andra ställen inomhus och på gården.

VIII SAMHÄLLSTEKNISKT UNDERHÅLL AV BYGGNAD

37 §

Vattenförsörjning

Den som inleder ett byggprojekt måste säkerställa tillgången till hushållsvatten och att det är av god kvalitet. Hushållsvattnet ska uppfylla eller ska med teknikens hjälp kunna uppfylla de krav som ställs i hushållsvattenförordningen.

Utanför vattenverkets verksamhetsområde ska för allt avloppsvatten finnas ett system för behandling av avloppsvatten enligt avloppsvattenförordningen (Statsrådets förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet 157/2017) och enligt kapitel 16 i miljövårdslagen, om avloppsvattnet inte kan ledas till ett allmänt avlopp eller till en lokal övervakad gemensam avloppsvattenreningsanläggning.

Avloppsledningen ska placeras, anläggas och skötas så att den inte orsakar en försämring av hälsokvaliteten på hushållsvattnet, av vattnet vid en för allmänt bruk avsedd badstrand eller av jordmånen.

38 §

Avfallshantering

I bygglovsansökningen ska redovisas tillräckliga utrymmen för hantering av avfall anpassade till storleken på och användningsändamålet för byggnaderna som ska uppföras på byggplatsen. Vid reserveringen av utrymmet ska kraven på sortering och transport av avfallet beaktas.

Avfallsuppsamlingskärlen ska i allmänhet placeras på minst 8 meters avstånd från ett bostadshus om inte sopskjulet är brandisolerat och särskilt ventilerat. Motsvarande minimiavstånd för avfallskärl för egnahemshus från grannbyggnaden är 4 meter. Komposter och kompostbehållare ska placeras på minst 5 meters avstånd från grannfastighetens gräns. Med grannens samtycke kan de även placeras närmare.

Placering av regionala avfallsstationer i gatuområde eller i något annat allmänt område kräver byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd om inte placeringen grundar sig på en plan med rättsverkan eller på en godkänd gatuplan.

39 §

En byggnads energiförsörjning

I små fastigheters värmepanna eller i andra eldstäder får inte mot gällande avfallsbestämmelser brännas sådant bränsle, som medför betydlig olägenhet för grannar och omgivningen.

Höjden på byggnadens skorsten och byggnadens ventilationsanläggning bör planeras så att spridning av rök- och avloppsgaser samt buller i omgivningen inte medför betydlig olägenhet eller fara för grannfastigheten eller dess boende.

IX BYGGPLATSARRANGEMANG

40 §

Informering om byggprojekt

Den som inleder ett byggprojekt ska informera om det ankommande byggandet genom att sätta upp en tavla eller skylt på byggplatsen om byggandet eller någon annan åtgärd räcker minst två månader och ger upphov till en väsentlig förändring i omgivningen.

Byggplatstavlan eller -skylten ska informera om byggnadsarbetets syfte, om de för arbetet ansvariga med kontaktuppgifter och om tidpunkten när bygget är slutfört.

41 §

Åtgärder på byggplatsen under byggnadstiden

Byggplatsen ska vid behov omgärdas och även annars skyddas så, att den inte kan vålla personskada eller skada på egendom, orsaka trafik- eller andra störningar, oskäligt buller och damm eller utseendemässig störning i omgivningen eller för gatuhållningen.

Byggplatsen ska hållas i gott och snyggt skick och anordningar och utrustning som används under arbetet samt lager ska placeras på byggplatsen så, att de inte medför oskälig olägenhet för användning av grannens fastighet.

Landskapsmässigt värdefulla träd och betydande tomtdelar i naturtillstånd ska omsorgsfullt skyddas under byggplatstiden. Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva en skyddsplan i samband med behandlingen av tillståndsansökan eller vid kontrollen av byggarbetet.

Om nödvändigt ska fordonens hjul rengöras efter ett schaktningsarbete innan de körs ut på trafikled.

42 §

Användning av gatuområde eller av annat allmänt område, grävning eller dragande av ledningar

För användning av gatuområde eller av annat allmänt område, grävning eller dragande av ledningar o.d. i gatuområden som innehas av kommunen eller i annat allmänt område reserverat för kommunens bruk bör skriftligt tillstånd sökas från tekniska avdelningen i Pyttis kommun.

43 §

Byggplatsbuller och -vibrationer

För arbete som orsakar buller eller vibrationer på en byggplats bör enligt miljöskyddslagen göras en skriftlig anmälan till miljöskyddsmyndigheten på sätt som förskrivs i miljöskyddsbestämmelserna.

44 §

Avfallshantering, demontering och uppsnygning på byggarbetsplats

På byggarbetsplatsen ska finnas tillräckliga till byggplatsens storlek anpassade utrymmen för lämplig avfallshantering. Avfall som uppkommer på byggplatsen ska sorteras i enlighet med avfallshanteringsbestämmelserna.

Då byggnadsarbetet slutförts ska baracker och inhägnader och motsvarande konstruktioner avlägsnas utan dröjsmål och byggarbetsplatsen snyggas upp.

Den del av gårdsplanen och omgivningen som skadats i samband med byggnadsarbetet eller som annars förfular omgivningen ska med hjälp av planteringar och arrangemang i anslutning till användningen av området, ställas i ett för helheten lämpligt skick.

Gatuområde eller annat område som skadats eller nedsmutsats under byggnadsarbetets gång ska utan dröjsmål iståndsättas och snyggas upp.

X BYGGNADENS LIVSLÄNGD

45 §

Byggnadens livslängd och materialval

En byggnads livslängd ska vara tillräckligt lång i förhållande till dess ändamål.

För att säkerställa den fastställda livslängden kan byggnadstillsynsmyndigheten i samband med behandlingen av bygglovet kräva att sökanden bifogar en sakkunnigs värdering av byggnadens livslängd och av iståndsättnings- och reparationsåtgärder under byggnadens livslängd.

För byggandet ska användas material och byggnadsdelar för vilka det med avseende på hållbarhet, hälsoaspekter, underhållbarhet, reparerbarhet och urbruktagning finns erfarenhet och tillförlitlig information.

46 §

Iståndsättning och renovering av byggnad

En byggnad ska skötas och hållas i skick och får inte tillåtas förfalla så att den är omöjlig att reparera. Byggnadens fasader ska hållas i ändamålsenligt och snyggt skick. Även skador förorsakade av ofog ska utan dröjsmål snyggas upp.

Vid renovering av en byggnad ska byggnadens särdrag beaktas och renoveringen får inte leda till ett slutresultat som stilmässigt avsevärt avviker från den ursprungliga byggnaden. En skyddad byggnad får inte ändras eller användas på ett sådant sätt att dess skyddsvärde väsentligt minskar.

I samband med bygg-, renoverings- och rengöringsarbeten på byggnader och konstruktioner ska beaktas vad som fastställts i kommunens miljöskyddsbestämmelser.

47 §

Rivning av byggnad eller del av den

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behandlingen av rivningslovet eller bygglovet som krävs för rivning av en byggnad eller en del av den kräva att sökanden inlämnar en sakkunnigs utlåtande om byggnadens historiska eller arkitektoniska värde.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan även kräva att en separat rivningsplan görs upp innan rivningsarbetet inleds. I rivningsplanen ska redogöras för hur säkerheten i arbetet samt sorteringen och återvinningen av material och byggnadsdelar har ordnats. Om ämnen som är skadliga för omgivningen eller hälsan kan ha hamnat i marken, ska även föroreningen av marken utredas i planen. Ett utlåtande om rivningsplanen ska vid behov skaffas från kommunens miljöförvaldmyndighet.

Vid rivning ska särskild uppmärksamhet fästas vid begränsning av buller- och dammolägenheter.

XI OFFENTLIGA UTERUM OCH TILLGÄNGLIGHET

48 §

Definition av offentligt rum och tillgänglighet

Med ett offentligt uterum avses ett ställe, som i en detaljplan definierats som trafik-, gatu-, torg-, park- eller rekreativområde eller som är utanför ett detaljplaneområde och används för något av de nämnda ändamålen.

Med tillgänglighet avses en helhet, som möjliggör att var och en obehindrat kan delta i olika evenemang i samhället oberoende av ålder, kön, hälsotillstånd eller social, psykisk eller fysisk funktionsförmåga. Omgivningen och det byggda rummet anses vara tillgängligt när ovannämnda mål uppnås.

49 §

Gator, torg och andra motsvarande trafikområden

Gator, torg och andra motsvarande trafikområden ska vad gäller beläggingsmaterial och konstruktion planeras och anläggas så att de är tillgängliga, hållbara och trygga samt att de passar in i miljön och är ändamålsenliga.

Då beläggningsplanen på en gata förnyas får gatunivån inte utan särskilda skäl ändras så att tomterna vid gatan blir på en betydligt lägre eller högre nivå i förhållande till gatan än de var innan beläggningsplanen förnyades.

Om tomten byggts efter att gaturitningen fastställts, får gatan i samband med att beläggningsplanen förnyas byggas till den nivå som anges på gaturitningen.

Gatubyggen ska främja tillgängligheten. Tillgängligheten ska också beaktas vid ingången till affärer och platser för kundtjänst.

I gatu-, torg- och annat trafikområde får flyttbara försäljnings-, informations- och reklamordningar inte placeras på sådant sätt att de utgör en fara för säkerheten eller stör användningen, istandsättningen och renhållningen av gatan.

50 §

Konstruktioner och anläggningar i offentligt uterum

Storleken, formen och utseendet på konstruktioner som placeras i ett offentligt uterum ska planeras och byggas så att de passar in i områdets karaktär och är tillgängliga.

51 §

Parker och andra motsvarande rekreationsområden

Byggnader, konstruktioner, anläggningar och andra anordningar som byggs i parker och andra motsvarande rekreationsområden liksom också beläggningar på parkgångar ska anpassas till parkens eller det motsvarande rekreationsområdets karaktär.

Byggnader, konstruktioner och anläggningar ska vara lämpliga för sitt användningsändamål, trygga och hållbara, och kraven på tillgänglighet ska beaktas vid byggandet av dem.

52 §

Ordnande av evenemang

För ordnande av evenemang kan samlingstält och andra motsvarande flyttbara byggnader och konstruktioner uppföras i offentliga uterum utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndighet så att de kan stå på sina platser och vara i användning högst två veckor.

För att ordna evenemang krävs alltid tillstånd av markens ägare eller innehavare och andra eventuellt behövliga tillstånd.

När evenemang ordnas ska tillräckliga trafikarrangemang samt avfallshanterings- och toalettarrangemang ombesörjas. Störande buller ska förhindras och platsen snyggas upp såväl under evenemangets gång som efter det.

XII VÅRD OCH ÖVERVAKNING AV DEN BYGGDA MILJÖN

53 §

Vård av den byggda miljön

Byggplatserna ska hållas i ett sådant skick som användningsändamålet och markanvändningen i det omgivande området kräver. Kring ett utelagerområde som stör omgivningen ska ett staket uppföras eller en häck planteras. En tomt eller byggplats ska även annars vid behov med hjälp av lämpliga planteringar anslutas till det omgivande landskapet.

Byggplatsen för ett bostadshus får inte användas för lagring eller uteförvaring som stör eller förfular omgivningen.

Byggnader, deras yttre delar, portar, staket, planteringar och sådana konstruktioner och mindre anläggningar som inverkar på omgivningen ska hållas i ändamålsenligt skick och på sådant sätt att de inte förfular gatubilden eller något annat offentligt område och inte skymmer sikten för trafiken.

54 §

Skötsel och underhåll av offentliga uterum

Trafikleder, gator, torg och öppna platser samt parker och uterum avsedda för vistelse ska hållas i ändamålsenligt skick så att de fyller sin plats i kommunen samt uppfyller kraven på trivsel och funktionalitet.

Tecken på ofog ska utan dröjsmål avlägsnas från byggnader, konstruktioner och anläggningar.

55 §

Övervakning av den byggda miljön

Byggnadstillsynsmyndigheten övervakar den byggda miljön och det offentliga kommunala rummet genom att förrätta granskningar och syner.

Byggnadstillsynsmyndigheten förrättar vid behov syner av de övervakningsobjekt som avses i § 55–56 för att fastställa deras skick. Förrättande av syn ska delges genom kungörelse så som bestämts om kommunala tillkännagivanden.

Med anledning av bristfälligheter som uppdagas i samband med ovannämnda syner uppmanas den som har underhållsskyldighet att åtgärda bristerna och ge en tidsfrist inom vilken bristerna ska vara åtgärdade. Av grundad anledning kan uppskov av tidsfristen för åtgärdande av brister beviljas. Om försummelserna inte inom angiven tidsfrist åtgärdas, har byggnadstillsynsmyndigheten rätt att vidta åtgärder om vilka stadgas i markanvändnings- och bygglagen.

XIII SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

56 §

Övervakning av byggnadsordning

Övervakning av föreskrifterna i denna byggnadsordning hör till byggnadstillsynsmyndigheten.

Kommunens myndigheter fungerar i samarbete när skötseln av uppgifter i enlighet med byggnadsordningen inverkar på en annan myndighets uppgifter.

57 §

Beviljande av undantag från byggnadsordningens bestämmelser

Byggnadstillsynsmyndigheten kan bevilja undantag från bestämmelserna i denna byggnadsordning i den ordning som därom har stadgats i markanvändnings- och bygglagen.

När avvikelser sker från minimistorleken på en byggsplats, omfånget av byggandet eller från bestämmelser som gäller minimiavstånd på stränder, kan lov beviljas om byggandet inte försvårar planläggningen. Före ärendet kan lösas ska ett utlåtande begäras av markanvändningsingenjören i Pyttis kommun.

58 §

Jämställdhet mellan tomt och byggsplats

För en byggsplats som är utanför ett detaljplanerat område följs i tillämpliga delar det som i byggnadsordningen är bestämt om tomt.

59 §

Bilaga till byggnadsordningen

En grundvattenområdeskarta utgör en bilaga till denna byggnadsordning. Byggnadstillsynsmyndigheten har rätt att vid behov komplettera och granska bilagekartan.

60 §

Ikraftträdande av byggnadsordning

Denna byggnadsordning träder i kraft 1.5.2019.

Genom denna byggnadsordning upphävs Pyttis kommuns byggnadsordning som godkändes av fullmäktige 9.2.2004 § 7.

Bilaga: Grundvattenområdeskarta