

BYGGNADSORDNING FÖR KRISTINESTAD



1. TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

1.1 TILLÄMPNINGSSOMRÅDE

Utöver MarkByggL och MarkByggF samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande skall i Kristinestads stad 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 tekniska nämnden.

I instruktionen föreskrivs om överföring av beslutanderätt.

2. TILLSTÅNDSSYSTEM

2.1 TILLSTÅNDS- ELLER ANMÄLNINGSPLIKT FÖR EKONOMIBYGGNINGAR

Behov av tillstånd/anmälan

I stället för tillståndsförfarande skall anmälningsförfarande tillämpas på byggande inom och utanför detaljplaneområde av en mindre, högst 40 m²:s ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad, 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, inom följande delområden:

- 1. Detaljplane- och generalplaneområden med rättsverkningar**
- 2. Övriga områden**

ÅTGÄRDSTILLSTÅND SKALL SÖKAS X
 ANMÄLAN SKALL GÖRAS O
 INGEN ÅTGÄRD -

| Åtgärd | Delområde | |
|--|-----------|-------|
| | 1 | 2 |
| 1) Konstruktion (uppförande) | | |
| - skyddstak över 30 m ² (under 30 m ²) | X (0) | X (0) |
| - skjul | 0 | 0 |
| - kiosk | 0 | 0 |
| - toalett | 0 | |
| - scen | 0 | 0 |
| - motsvarande konstruktion | 0 | 0 |
| 2) Konstruktion för allmänheten (inrättande och byg- gande) | | |
| - idrottsplats | – | – |
| - samlingsplats | – | – |
| - husvagnsområde eller motsvarande | X | X |
| - läktare | X | X |
| - samlingstält eller motsvarande | X | X |
| 3) Rörlig anordning | | |
| - stationär placering av husvagn, husbåt eller motsva- rande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluft- verksamhet eller båtsport | X | X |
| 4) Separat anordning (uppförande) | | |
| - mast | X | X |
| - pipa | 0 | 0 |
| - cistern > 10 m ² | 0 | 0 |
| - skidlift | 0 | 0 |
| - minnesmärke | 0 | 0 |
| - större antenn centralantenn/parabol. | 0 | 0 |
| - vindkraftverk | X | X |
| - större belysningsstolpar eller motsvarande | 0 | 0 |
| - gödselstäder och lagringssilon > 200 m ² | X | 0 |

| | | |
|---|--------|--------|
| 5) Strandlinjeanordning (byggande) | | |
| - större kaj | X | X |
| - andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanaler, vågbrytare eller motsvarande | 0 | 0 |
| 6) Förvarings- eller uppställningsområde (inrättande eller ordnande) | | |
| - ett avgränsat större område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område | 0 | 0 |
| 7) Fasadåtgärd | | |
| - ändring av en byggnads fasad | X | X |
| - ändring av takformen, - ändring av taktäckningsmaterial eller dess färgsättning | X 0 | X 0 |
| - ändring av väggbeklädnadens material - ändring av väggbeklädnadens färgsättning | X 0 | X 0 |
| - montering av en markis som påverkar gatubilden | 0 | - |
| - ändring av fönsterindelningen | 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 | 0 | 0 |
| 9) Inhjägnande (byggande) | | |
| - en avskiljande fast inhägnad eller en mur mot gatan i anslutning till den byggda miljön | 0 | - |
| 10) Stadsbildsarrangemang | | |
| - andra arrangemang och ändringar som anmärkningsvärt och för en lång tid påverkar stads- eller miljöbilden | X | X |

Tillstånd som avses i punkterna 1–10 behövs inte om åtgärden baserar sig på en detaljplans eller en generalplans med rättsverkningar planebestämmelser.

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 åtgärdsstillstånd söks, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset eller grannarnas rättsskydd (129 § 2 mom. MarkByggL).

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

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

3. PLACERING AV BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV MILJÖN

3.1 PLACERING

Avstånd

Vid åstränder får byggnad inte uppföras närmare än 50 m från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

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, mm.

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

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

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

Befintligt byggnadsbestånd

Byggande i anslutning till befintliga byggnader skall anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet vad gäller placering, storlek, utformning, fasadmateriäl, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats skall utgöra en med avseende på landskap och stadsbilden 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 avskärmade med planteringar eller staket.

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

Övervakning av miljön

Kommunens tekniska nämnd övervakar miljön så som avses i mark-användnings- och bygglagen bl.a. genom att vid behov förätta syn på bestämda tider.

Fastighetsägarna och –innehavarna skall underrättas om synens tidpunkter och områden, enligt vad tekniska nämnden 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. Inhägningen 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.

Underjordiska ledningar och konstruktioner

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

3.6 ÖVERSKRIDNING AV TOMTGRÄNSER

Om en byggnad får uppföras så att den tangerar tomtens gräns mot gatan, får den sträcka sig över tomtgränsen mot gatan eller av särskilda skäl mot ett annat allmänt område som följer:

- 1) Överskridningen får vara 0,2 meter om byggnadens grundkonstruktioner under markytan går ner till 1,5 meters djup, och 0,5 meter om grundkonstruktionerna är djupare än 1,5 meter från markytan.*
- 2) Överskridningen får vara 0,9 meter för burspråk, skyddstak, taksprång och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken, medan skyddstak över offentliga byggnaders och affärsbyggnaders huvudingång får sträcka sig längre över gatan.*
- 3) Överskridningen får vara 0,9 meter för tekniska anordningar och motsvarande samt 1,2 meter för trappor. Överskridning som beror på tilläggsisolering av yttervägg kan tillåtas enligt prövning.*

Överskridningarna får inte störa användningen av gatan eller ett annat allmänt område. Den fria höjden mellan gatuplanet och byggnadsdelens undersida skall vara minst 3,0 meter.

3.7 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.

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

4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

4.1 BYGGPLATS

Utöver de minimikrav (2000 m²) som ställs på en byggplats i 116 § MarkByggL skall byggplatserna för andra än bostads- och fritidsändamål avsedd byggplats ha en areal om minst 5000 m².

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

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 30 % 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.

5. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

5.1 PLACERING OCH MILJÖANPASSNING AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

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

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

Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att 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 30 meter.

Vid byggande på översvämningshotade områden skall anvisningarna i miljöministeriets cirkulär 26.7.1984 (nr 4430/501/84) beaktas.

En bastubyggnad med högst 35 m²:s våningsyta får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid vara minst 15 meter.

5.2 OMFATTNINGEN AV BYGGANDE PÅ STRANDGENERALPLANOMRÅDEN

Inom strandgeneralplanområdet får byggnadernas sammanlagda våningsyta på en byggplats för fritidsändamål (RA-område) vara högst 150 m² och antalet våningar högst en. På varje byggplats får byggas högst fyra separata byggnader, ett fritidshus, en gäststuga, en bastubyggnad och en ekonomibygnad.

Fritidshusens våningsyta får vara högst 80 m².

Gäststugans våningsyta får vara högst 30 m² och inte innehålla sådana utrymmen som är kök eller bastu mm vilket skulle göra den till en självständig fritidsbostad. Gäststugan skall placeras så att den inte reserverar en egen strandlinje utan byggs i omedelbar närhet av befintliga byggnader.

Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 35 m².

Våningsytan på en byggplats för bostadsändamål (AO-område) får vara högst 15 % och antalet våningar högst 1½. På varje byggplats får byggas ett bostadshus, en lillstuga om högst 50 m² och ekonomibygnader som hör till boendet.

Våningsytan på en byggplats inom AT-, AM-, RM- och P-områden får vara högst 15 % av byggplatsens areal.

6. OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING

Sådana områden i behov av planering som avses i 16 § 3 mom. MarkByggL är delgeneralplaneområdena i Tjock, Lålby, Lappfjärd och Dagsmark. Grunden för avgränsningen av områdena är att i ovannämnda generalplaner utan rättsverkningar har tätortsstrukturerna bevarats i sin nuvarande form och kompletteringsbyggande är möjlig enligt planerna.

Motiveringarna utgör bakgrundsmaterial för tillståndsprövning som avser området. 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.

7. VATTENFÖRSÖRJNING SAMT BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

Tillgången på hushållsvatten

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

Behandling av avloppsvatten

Behandlingen av avloppsvatten skall ske enligt statsrådets förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför vattenverkens avloppsnät.

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 skyddsbase.

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

8. GOD BYGGNADSSSED

Vid byggnadsrening skall beaktas varje byggnads särdrag, och reningens 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 bostads-ändamål finnas en bilplats per bostadslägenhet. På byggplats för annat ändamål skall finnas en bilplats per 100-150 m² av den sammanlagda våningsytan.

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. ÖVERVAKNING OCH IAKTTAGANDE AV FÖRESKRIFTERNA SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM

11.1 AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA

Tekniska nämnden / den beslutande myndigheten kan avvika 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 eller från avståndsföreskrifterna gällande stränder, kan tillstånd beviljas om byggandet inte försvårar planläggningen. Innan ärendet avgörs skall för ändamålet utsedd myndighets utlåtande inhämtas.

11.2 IKRAFTTRÄDANDE

Genom denna byggnadsordning upphävs staden Kristinestads byggnadsordning som godkändes den 29.04.1993.

Av den upphävda byggnadsordningens tilläggsföreskrifter om byggnadsrätt på [stads-] detaljplanområde förblir emellertid följande i kraft:

På stadens [stads-] detaljplanerade område bör, såvida ej tomts byggnadsrätt är fastslagen i [stads-] detaljplanen, bestämmelserna i denna paragraf äga tillämpning.

Av tomt får för byggande användas högst 1/3 av tomtens areal, dock så att tomtexploateringsstalet är högst 0,8.

Höjden på vid gatugräns eller yttre byggnadsgräns mot gata uppförd byggnad eller del av sådan får ej överstiga 2/3 av avståndet från sagda gatu- eller byggnadsgräns till den på gatans motsatta sida belägna gatu- eller byggnadsgränsen. Byggnadens höjd får dock högst vara 9 meter.

Inne på tomt belägen byggnad eller del av sådan får icke vara högre än höjden på den byggnad, som enligt 3 moment må byggas invid närmast belägna gata.

Om byggnads största tillåtna höjd i gathörn är olika på var sin sida om hörnet, får den större höjden användas vid den gata som förutsätter mindre höjd inom en sträcka av högst 12 meter från gatu- eller byggnadsgränsernas skärningspunkt.

Avståndet mellan byggnader å samma tomt bör vara åtminstone 1,5 gånger den högre byggnadens tillåtna maximihöjd, dock minst 6 meter. Av särskilda skäl kan dock [magistraten] den beslutande myndigheten, såvida ej stadgandena i [84 § 2 mom. Byggnadsförordningen] markanvändnings- och byggnadsförordningens 57 § 3 mom. utgör hinder, tillåta att byggnader på samma tomt placeras även närmare varandra.

Byggnads avstånd från granntomts gräns bör vara minst $\frac{3}{4}$ av byggnadens största tillåtna höjd, dock minst 6 meter.

Oberoende härav får byggnad uppföras invid granntomts gräns inom ett avstånd av 12 meter från gatugränsen eller byggnadsgräns mot gata. Det är ävenledes tillåtet att bygga invid gräns mot granntomt, om byggnaden sammanbygges med

byggnad å granntomten och [magistraten] den beslutande myndigheten anser sådan placering av byggnaderna förenlig med kvarterets ändamålsenliga bebyggande.

Godkänd av stadsfullmäktige i Kristinestad den 21.09.2000. Ändringarna av punkterna 2.2.1.1, 5.2.2 och 7.2.1 har godkänts av stadsfullmäktige i Kristinestad den 30.03.2006 och träder i kraft 27.04.2009.

Kaj Björni, stadssekreterare