



PEDERSÖRE

FÖRSLAG

Byggnadsordning

Godkänd av kommunfullmäktige
xx.xx.202x, § xxx



Innehåll

I KAP. ALLMÄNT	I
1 § Byggnadsordningens uppgift och mål.....	I
2 § Anvisningar om byggsätt.....	I
3 § Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder	I
4 § Definitioner av tillämpningen.....	I
2 KAP. UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT	3
5 § Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och bybilden på byggplatser och allmänna områden 3	
5.1 Allmänna föreskrifter.....	3
5.2 Tekniska anordningar i fasaden	3
5.3 Reparationsbyggnad.....	3
6 § Byggnadsobjektets placering på byggplatsen	3
6.1 Allmänna föreskrifter.....	3
6.2 Särskilda föreskrifter på detaljplanområden	4
7 § Byggnadsobjektets höjdläge	4
7.1 Allmänna föreskrifter.....	4
7.2 Särskilda föreskrifter på detaljplanområden	4
8 § Överskridning av gränsen för byggnadsytan inom tomten	5
9 § Byggande under jord	5
10 § Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet.....	5
10.1 Allmänna föreskrifter	5
10.2 Särskilda föreskrifter på detaljplanområden.....	6
11 § Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet.....	6
12 § Reklamanordningar och tekniska anordningar	6
12.1 Allmänna föreskrifter	6
12.2 Upplysta anordningar	6
12.3 Flyttbara anordningar.....	7
3 KAP. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR ETT DETALJPLANOMRÅDE	8
13 § Områden i behov av planering.....	8
14 § Krav på byggplatsen.....	8
14.1 Allmänna föreskrifter	8



14.2 Utredningskrav	8
14.3 Föreskrifter om en byggplats för bostadshus.....	8
14.4 Föreskrifter om byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för omställning till ren energi.....	9
15 § Byggrätt, byggnadsobjektens storlek och användningsändamål	9
15.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende.....	9
15.2 Småindustri på en byggplats för bostadshus	9
15.3 Byggplats för fritidsboende på strandområden	10
15.4 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden	10
15.5 Andra byggplatser utanför strandområden	11
15.6 Byggande av källar- och vindsutrymmen	11
15.7 Sidobostad.....	11
16 § Byggandets omfattning, byggande av gårdsbruksenheter	11
16.1 Byggandets omfattning.....	11
16.2 Bostadsbyggande.....	11
16.3 Annat byggande på en gårdsbruksenhet.....	12
17 § Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet.....	12
17.1 Byggandets omfattning.....	12
17.2 Avståndskrav	13
4 KAP. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE	14
18 § Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden.....	14
19 § Tillståndspliktiga byggnadsobjekts höjdläge på strandområden och andra låglänta områden. 14	
19.1 Allmänna föreskrifter	14
19.2 Föreskrifter om lägsta bygghöjder	15
20 § Minimivstånd från strandlinjen	15
5 KAP. TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE	16
21 § Nya byggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	17
21.1 Allmän föreskrift.....	17
21.2 Inhägnader jämte stödmurar	17
21.3 Stödmurar	18
21.4 Solcellssystem.....	18
21.5 Luftvärmepumpar	19
21.6 Avloppsvattensystem	19



21.7 Anordningar som fästs på fasaden.....	19
21.8 Bryggor och vågbrytare.....	19
21.9 Växthus och odlingstunnlar.....	20
21.10 Gödselstäder, flytgödselbrunnar och plansilor.....	20
21.11 Silor och cisterner.....	20
21.12 Rörliga anordningar	20
22 § Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	20
22.1 Allmän föreskrift.....	20
22.2 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus.....	21
22.3 Skorstenar och eldstäder	21
22.4 Ändring av färgton och material på fasader och tak.....	21
22.5 Skidliftar	21
6 KAP. BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN	22
23 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt.....	22
23.1 Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt.....	22
23.2 Allmänna föreskrifter för särskilda områden.....	22
23.3 Definition av skyddad byggnad.....	23
23.4 Utredningskrav	23
24 § Byggnad på grundvattenområden	23
24.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening.....	23
24.2 Utredningskrav	24
24.3 Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden.....	24
25 § Förorenad mark	24
25.1 Utredningskrav	24
25.2 Anmälningsskrav	24
25.3 Åläggande	24
26 § Skadliga föroreningar	24
26.1 Anmälningsskrav	24
26.2 Utredningskrav	24
26.3 Åläggande	25
27 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä.....	25
27.1 Allmänna föreskrifter	25



27.2 Utredningskrav	25
28 § Beaktande av buller och vibrationer	25
28.1 Allmänna föreskrifter	25
28.2 Utredningskrav	26
7 KAP. BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE	27
29 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser	27
29.1 Allmänna föreskrifter	27
29.2 Anläggande av gårdsplan	27
29.3 Utredningskrav	28
30 § Särskilda föreskrifter på detaljplanområden	28
30.1 Allmänna föreskrifter	28
31 § Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplanområden	28
32 § Särskilda föreskrifter på strandområden	28
32.1 Allmänna föreskrifter	28
32.2 Anläggande av gårdsplan	28
33 § Värdefulla naturområden	29
8 KAP. ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN	30
34 § Projektering och anläggande av gårdsplan	30
34.1 Allmänna föreskrifter	30
34.2 Särskild bestämmelse om reparationsbyggnad	30
35 § Gårdsplanens höjdläge	30
36 § Terrasseringar och stödmurar	30
37 § Anslutning för fordon, trafikarrangemang och räddningsväg	30
37.1 Anslutning för fordon	30
37.2 Trafikarrangemangens säkerhet	31
37.3 Räddningsväg	31
38 § Bil- och cykelparkering	31
38.1 Motorfordon och eldrivna fordon	31
38.2 Cykelplatser	32
38.3 Cykelplatser, reparationer och ändringar	32
39 § Avfallshantering och lagerlokaler	32
39.1 Avfallshantering	32



40 § Snö på tomten	33
41 § Dagvatten och dräneringsvatten	33
9 KAP. RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER DEL AV DEN	34
42 § Rivning av en byggnad eller en del av den	34
42.1 Allmän föreskrift	34
42.2 Utredningskrav	34
42.3 Genomförande av rivningsarbete	34
42.4 Städning av tomten efter rivning	34
10 KAP. ALLMÄNNA OMRÅDEN	35
43 § Parker och andra rekreatiomsområden, stränder och bryggor	35
43.1 Parker och andra rekreatiomsområden	35
43.2 Stränder och bryggor vid allmänna områden	35
44 § Byggnadsobjekt på allmänna områden	35
44.1 Parker och andra rekreatiomsområden	35
44.2 Regionala avfallsinsamlingsplatser	35
11 KAP. ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE	36
45 § Inrättande, användning och städning av byggarbetsplatsen	36
45.1 Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen	36
45.2 Trädbestånd som ska bevaras	36
45.3 Byggarbetsplatsens skick	36
45.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen	36
45.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering	36
45.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete	37
12 KAP. UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN	38
46 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning	38
47 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggarbetsplatsen	38
48 § Obebyggda tomter och andra områden	38
13 KAP. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, BILAGOR	39
49 § Ikraftträdande av byggnadsordningen	39



I KAP. ALLMÄNT

Bygglagen, 17 § 4 mom.

En föreskrift i byggnadsordningen får inte tillämpas om något annat bestäms om saken i en general- eller detaljplan eller i en föreskrift som publicerats i Finlands byggbestämmelsesamling.

1 § Byggnadsordningens uppgift och mål

Utöver bygglagen och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om områdesanvändning och byggande ska kommunen iaktta vad som föreskrivs i denna byggnadsordning om inget annat föreskrivs i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

2 § Anvisningar om byggsätt

För att styra byggandet kan kommunen utfärda anvisningar om byggsätt för enskilda områden eller hela kommunen. Anvisningarna ska främja ett hållbart byggande som är anpassat till områdets särdrag och de lokala specialförhållandena.

3 § Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder

Då ett byggnadsobjekt eller en åtgärd placeras i en värdefull miljö eller ett skyddat objekt ska man i god tid innan åtgärden vidtas tillsammans med byggnadstillsynsmyndigheten utreda olika aktörers behov av utlåtanden och eventuella faktorer som begränsar åtgärden.

4 § Definitioner av tillämpningen

Bygglagen, 2 § Definitioner

- **Byggnadsobjekt** - en byggnad eller en konstruktion som kan inverka på användningen av omgivande områden och vid vars uppförande väsentliga tekniska krav ska beaktas samt ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden,
- **Byggnad** - ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med en egen ingång och består av ett takförsett utrymme avskilt med väggar,
- **Skyddstak** - en konstruktion där minst 30 % av de sammanlagda väggytorna är öppna.
- **Småhus** - radhus, kopplade småhus, småhus med en (1) eller två (2) bostäder.



- **Offentligt område** - områden som i detaljplanen definieras som gatuområden, öppna områden, torg-, park-, rekreations- eller trafikområden eller som används för ovannämnda ändamål utanför ett detaljplaneområde.
- **Konstruktioner** - lätta och flyttbara byggnadsobjekt såsom små (under tio (10) m²) skjul, växthus, sommarkök, lekstugor, hundkoja, sopskydd och anordningar, såsom parktransformatorer. En konstruktion utnyttjar inte byggrätten.
- **Bastubyggnad** - en byggnad där över hälften av lägenhetsytan utgörs av bastuutrymmen. Till bastuutrymme hör bastu, tvätttrum och omklädningsrum. Byggnaden kan ha en öppen spis men inte matlagningsmöjligheter.



2 KAP. UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT

5 § Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och bybilden på byggplatser och allmänna områden

5.1 Allmänna föreskrifter

Byggnadsobjektet ska passa in i det omgivande områdets särdrag och det allmänt iakttagna byggsättet med avseende på placering, storlek, form, yttre material, färgsättning, belysning och utformning av fasaden.

Byggnadsobjektet ska bilda en helhet som med avseende på miljö- och bybilden är proportionerlig och som beaktar områdets naturvärden, landskapsvärden och historiska värden.

5.2 Tekniska anordningar i fasaden

Ventilationsaggregat med anordningar och kanaler samt övriga tekniska anordningar som är synliga i fasaden ska planeras så de passar in i bybilden/landskapet och byggnaden, samt att deras ljudnivå inte anses störande.

5.3 Reparationsbyggnad

Vid reparationer och ändringar av byggnadsobjektets fasad ska man sträva efter att bevara stilen och särdragen som är kännetecknande för byggnaden.

6 § Byggnadsobjektets placering på byggplatsen

6.1 Allmänna föreskrifter

Avståndet för ett brandfarligt skyddstak ska vara minst fyra (4) meter från grannens tomtgräns. Avståndet mellan byggnader på olika tomter ska i allmänhet vara minst åtta (8) meter.

En rökbastu eller ett annat brandfarligt byggnadsobjekt, såsom en spannmålstork, får inte placeras närmare än 16 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar.

Ett brandfarligt byggnadsobjekt ska placeras från grannens gräns på det sätt som brandföreskrifterna förutsätter.



Tillståndspliktiga byggnader ska placeras minst 20 meter från strandlinjen till sjöar och åar, och minst tio (10) meter från bäckar och utfallsdiken samt minst tio (10) meter från hushållsvattenbrunnar.

Vid byggande i närheten av allmänna vägar ska hänsyn tas till de begränsningar och föreskrifter som fastställs i gällande lagstiftning om allmänna vägar, såsom markanvändningsbegränsningar som gäller för skydds- och siktzoner.

Skyddsområdet är 30 meter vid riksvägar och stamvägar och 20 meter vid region- och förbindelsevägar (mätt från landsvägens mittlinje eller närmaste körbanas mittlinje). Byggande inom landsvägens område kräver tillstånd (t.ex. vid placering av stängsel nära fastighetsgränser).

6.2 Särskilda föreskrifter på detaljplanområden

På detaljplanområden ska skyddstak placeras inom byggnadsytan.

Grannens skriftliga samtycke ska inhämtas istället för grannhörande när byggnadsobjektet placeras utanför byggnadsytan, överskrider i riktning mot grannens gräns och när åtgärden inte kräver bygglov.

7 § Byggnadsobjektets höjdläge

7.1 Allmänna föreskrifter

Vid uppförande av en byggnad på en ojämn byggplats ska byggnaden placeras med beaktande av terrängförhållandena så att skärningar och fyllningar i terrängen minimeras.

Om sockeln eller terrassen blir hög på grund av terrängen ska den anpassas till omgivningen.

7.2 Särskilda föreskrifter på detaljplanområden

Ett byggnadsobjekts höjdläge ska anpassas till den befintliga och planerade omgivningens höjdlägen samt till gatuhöjden och övrig kommunal teknik.

Vid bestämmandet av byggnadsobjektets grundningsdjup och lägsta golvhöjd ska avloppsnetets uppdämningshöjd, grundvatten- och översvämningssvattenhöjden samt torkningsmöjligheten för grunden beaktas.

Utredningskrav:

De befintliga och planerade höjderna på tomten och det omgivande området (t.ex. höjd på markytan, sockelhöjd, gatuhöjd) ska med tillräcklig noggrannhet framgå av situationsplanen i huvudritningarna.



Byggnadstillsynsmyndigheten kan för bedömningen av tillståndsansökan kräva av sökanden att platsen och höjdläget för tomtens hörnpunkter och den planerade byggnadens hörnpunkter märks ut på tomten då tillståndsansökan behandlas.

8 § Överskridning av gränsen för byggnadsytan inom tomten

En byggnad och byggnadens delar får av särskilda skäl överskrida den i detaljplanen fastställda gränsen för byggnadsytan inom tomten enligt följande:

- 1) byggnadens grundkonstruktioner får överskrida byggnadsytan med 0,3 meter på ett djup ner till 1,0 meter under markytan och 0,5 meter på ett djup lägre än 1,5 meter under markytan
- 2) tekniska anordningar, tilläggsisolering av ytterväggar, trappor eller ramper får överskrida byggnadsytan med högst 1,0 meter
- 3) burspråk, taksprång, balkonger och andra motsvarande byggnadsdelar får överskrida byggnadsytan med högst 1,0 meter. Överskridningarna får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna.

9 § Byggande under jord

Utredningskrav:

Vid byggande under jord ska man genom utredningar säkerställa att byggandet inte inverkar på säkerheten i fråga om redan befintliga konstruktioner och ledningsnät ovan och under jord i omgivningen och användningen av dessa.

10 § Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet

10.1 Allmänna föreskrifter

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd byggplats ska på en plats som syns från gatan eller någon annan trafikled och från trafikområdet inne på tomten sätta upp ett tillräckligt högt adressnummer och en eventuell beteckning för trapphuset som tydligt skiljer sig från bakgrunden.

Om byggnaden inte angränsar mot en gata, en trafikled eller ett trafikområde inne på tomten eller i dess omedelbara närhet, ska adressnumret eller en orienteringstavla sättas upp också i början av infarten till tomten.



10.2 Särskilda föreskrifter på detaljplanområden

En byggnad vid ett gathörn ska mot båda gatorna förses med ett adressnummer som fastställts för gatan i fråga.

I trapphusets entréplan ska det finnas kontaktuppgifter till service- och disponenttjänster som kan läsas utifrån.

11 § Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet

Belysningen på tomten ska arrangeras så att ljusanordningarnas placering, riktning och ljuseffekt ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan och på ett skadligt sätt skapar störande ljus i omgivningen. Belysningen ska passa in i varje områdes särdrag och i bybilden.

12 § Reklamanordningar och tekniska anordningar

12.1 Allmänna föreskrifter

Anordningen på tomten eller ett allmänt område ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion passa ihop med byggnaden och omgivningen.

Anordningen ska fästas stadigt och får inte försvåra användningen och underhållet av det allmänna området.

Reklam och belysta anordningar som riktar sig till vägtrafikanter är tillståndspliktiga. Den myndighet som ansvarar för vägunderhållet måste höras.

Anordningarna ska hållas i skick. Söndriga anordningar ska omedelbart antingen repareras eller avlägsnas och reklam och skyltar ska avlägsnas från vägområdet när verksamheten de gäller har upphört.

12.2 Upplysta anordningar

Anordningens ljuseffekt får inte vara avsevärt starkare än omgivningens belysning.

Anordningen får inte blända eller slås på och av upprepade gånger i mörker och inga kraftigt blinkande bilder får visas på skärmen.

Utlåtande bör begäras av museimyndighet om anordningen planeras inom värdefulla landskaps- och kulturmiljöområden.



12.3 Flyttbara anordningar

Anordningen får inte placeras på en fortsättning på ett övergångsställe. En flyttbar reklamanordning får inte placeras på områden reserverade för gångtrafik.



3 KAP. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR ETT DETALJPLANOMRÅDE

13 § Områden i behov av planering

Följande faktorer ska utgöra grund för bedömning av planeringsbehovet:

- 1) området svarar mot bestämmelserna i 16 § lagen om områdesanvändning och 46 § i Bygglagen
- 2) området är i generalplan anvisats som ett område i behov av planering
- 3) området är under planering eller omnämns i planläggningsöversikten
- 4) området är i behov av förtätning
- 5) området som ansökan gäller strider mot anvisad markanvändning i godkänd plan.

Andra områden där särskilda förutsättningarna för beviljande av bygglov bör utredas noggrannare:

- a) områden inom vattentjänstverkets planerade verksamhetsområde för kommunal avloppsledning
- b) områden där det i plan har anvisats ett behov av vägförbindelse
- c) områden med högt byggttryck
- d) nationellt betydelsefulla kulturmiljöer.

14 § Krav på byggplatsen

14.1 Allmänna föreskrifter

Byggplatser ska vara lämpliga gällande läget, formen, terrängförhållandena och jordmånen, samt ha tillräckligt stor yta för byggande.

14.2 Utredningskrav

Den som påbörjar ett byggprojekt ska på förhand utreda om fastigheten lämpar sig för byggande med beaktande av markförhållanden, skyddsvärden, historiska värden och naturvärden samt av prognoser över föränderliga klimatförhållanden.

14.3 Föreskrifter om en byggplats för bostadshus

Minimiarealen för en ny byggplats för bostadshus på oplanerade områden och på generalplanområden där det inte finns bestämmelser om byggplatsens storlek:

- 1) 2 000 m²



- 2) 2 000 m² på strandområden, strandlinjens minimilängd 40 meter

Minimikravet på byggplatsens areal gäller inte ombyggnad, reparationer och ändringar eller mindre tillbyggnader om byggplatsen förblir densamma och förutsättningar för beviljande av bygglov annars föreligger.

14.4 Föreskrifter om byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för omställning till ren energi

Minimiarealen för en byggplats som omfattas av placeringstillstånd för omställning till ren energi utanför ett detaljplanområde:

1. 5 000 m²

15 § Byggrätt, byggnadsobjektens storlek och användningsändamål

15.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende

På en byggplats för bostadshus är det tillåtet att uppföra ett bostadshus med högst två bostäder och ekonomibyggnader som betjänar huvudbyggnaderna.

Bostadshusets största tillåtna antal våningar är två (2).

Bostadsbyggnadens och ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 20 % av byggplatsens areal. En ny byggplats under 2 000 m² kräver alltid undantag innan ett bygglov kan behandlas.

15.2 Småindustri på en byggplats för bostadshus

På en byggplats för bostadshus på över en (1) hektar utanför ett värdefullt kulturmiljö-, landskaps- och strandområde är det tillåtet att uppföra en (1) småindustribyggnad för småföretagsverksamhet under följande förutsättningar:

- 1) att verksamheten inte medför störningar för omgivningen eller lagring som förorenar eller förfular omgivningen och
- 2) att byggplatsen är belägen invid fungerande och trafiksäkra vägförbindelser och att trafiken som uppstår inte medför betydande olägenheter i närmiljön

Byggrätten för en småindustribyggnad är 500 m².



Av byggnadens areal får högst 200 m² vara arbets-, butiks- och kontorslokaler som förutsätts för verksamheten.

15.3 Byggplats för fritidsboende på strandområden

Inom ett strandområde får byggnadernas sammanlagda våningsyta på en byggplats för fritidsändamål (RA-område samt oplanerat strandområde) vara högst 160 m². Byggnaderna som hör till samma fritidstomt bör hållas inom en diameter på högst 50 meter.

Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är en och en halv (1½).

Ekonomibyggnader som kräver tillstånd ska vara i ett plan, proportionella och sekundära i förhållande till huvudbyggnaden.

Byggrätten på en byggplats för fritidsboende är 160 m².

Byggrätten fördelas enligt följande:

1. en (1) fritidsbostad, högst 80 m²
2. en (1) separat bastubyggnad, högst 35 m²
3. en (1) gäststuga, högst 35 m²
4. separata ekonomibyggnader, högst 30 m²

Bastubyggnad och gäststuga är ekonomibyggnader som inte får vara utrustad med kök mm. vilket skulle göra dem till fristående fritidsbostäder.

Ifall bastu jämte tvätt- och omklädningsutrymmen ingår i huvudbyggnaden får våningsytan för denna uppgå till högst 100 m² varvid separat bastubyggnad inte tillåts.

15.4 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden

På en byggplats avsedd för fritidsboende utanför ett strandområde är det tillåtet att uppföra en (1) fritidsbostad med högst en bostad jämte ekonomibyggnader.

Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är en och en halv (1½).

Byggrätten på en byggplats för fritidsboende utanför strandområde är 300 m².



15.5 Andra byggplatser utanför strandområden

På andra än byggplatserna i 15.1–15.4 får högst 20 % av byggplatsens areal bebyggas.

15.6 Byggnade av källar- och vindsutrymmen

Utanför detaljplanområden 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.

15.7 Sidobostad

På en byggplats får en sidobostad byggas om följande villkor uppfylls:

- 1) Byggplatsens storlek är minst 4000 m²
- 2) Byggnaden ska ingå i samma gårdsområde som huvudbyggnaden så att avståndet mellan sidobostaden och huvudbyggnaden är högst 25 meter
- 3) Byggnaderna ska utnyttja samma väg- och vattenanslutning
- 4) Sidobostaden ska vara i en (1) våning utan källar- och vindsutrymme
- 5) Sidobostadens våningsyta får vara högst 90 m²
- 6) Sidobostaden och huvudbostaden bildar tillsammans en byggplats oavsett om fastigheten styckas

Byggnade av sidobostad tillåts inte på strandområde eller i anslutning till fritidsbostäder.

Byggnade av sidobostad tillåts inte på RKY-områden (byggda kulturmiljöer av riksintresse).

16 § Byggnadens omfattning, byggande av gårdsbruksenheter

16.1 Byggnadens omfattning

På en byggplats för ett gårdsbruks driftcentrum får högst 25 % av byggplatsens areal bebyggas.

16.2 Bostadsbyggande

På en gårdsbruksenhet får det uppföras ett (1) bostadshus med högst två (2) bostäder och två (2) våningar jämte ekonomibyggnader.



Bostadsbyggnadens och ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 20 % av byggplatsens areal.

Utöver det ovan nämnda får ett (1) bostadshus med en (1) bostad och två (2) våningar jämte ekonomibyggnader uppföras i samband med en generationsväxling.

16.3 Annat byggande på en gårdsbruksenhet

Utöver den tillåtna byggrätten på en gårdsbruksenhet får man uppföra byggnader för binäringar under förutsättning att:

- 1) Området inte är beläget inom strandområde
- 2) Gårdsbruksenheten lämpar sig för den avsedda verksamheten
- 3) Området är tillräckligt stor för byggandet.

Byggnadsrätt för binäringar:

- 1) byggnader för inkvartering och turism 200 m²
- 2) butiksbyggnader 100 m²
- 3) småföretagsbyggnader 250 m²

Uppförande av byggnader för inkvartering och turism på ett oplanerat strandområde förutsätter beviljat undantagslov från behovet av planering på strandområden.

För avstånd gällande byggande där understöd från Jord- och skogsbruksministeriet söks skall förutom gällande förordningar, som i skrivande stund är Miljöministeriets förordningar om byggnaders brandsäkerhet 848/2017 och 927/2020 även beaktas Jord- och skogsbruksministeriets förordning om brandtekniska krav för byggnader som understöds 265/2019 eller dess uppdateringar.

17 § Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet

17.1 Byggandets omfattning

På en byggplats för bostadshus får ett stall för en till tre (1–3) hästar eller ponnyer uppföras om byggplatsen har tillräckliga rast- och betesområden.



17.2 Avståndskrav

Minimiavståndet från djurstall, maneger och gödselstäder till grannlägenheters bostadsbyggnader och utevistelseplatser är minst 50 meter. För större enheter som omfattas av miljöskyddslagstiftning regleras avstånden i miljötillstånd eller anmälningsförfarandet.

Enligt statsrådets förordning om begränsning av vissa utsläpp från jordbruk och trädgårdsodling (1250/2014) får lagringsplatser för stallgödsel och oförpackade organiska gödselprodukter, rasthagar för produktionsdjur samt utfodrings- och dricksplatser i rastgårdar inte placeras

- 1) på grundvattenområde, om det inte genom en redogörelse för markbeskaffenheten kan visas att placeringen inte orsakar förorening av grundvatten eller risk för det,
- 2) område som översvämmas,
- 3) på ett avstånd mindre än 50 meter från vattendrag, en brunn som används för hushållsvatten eller en källa,
- 4) på ett avstånd mindre än 25 meter från ett utfallsdike eller en rännil enligt 1 kap. 3 § 1 mom. 6 punkten i vattenlagen.



4 KAP. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE

18 § Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden

Definition av strandområde:

Strandområdets bredd varierar enligt vattendrag och terrängförhållanden. Ett strandområde sträcker sig från strandlinjen in mot landet så långt som bebyggelsen påverkar vattendraget. Ett strandområde sträcker sig vanligtvis högst 200 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

Lagen om områdesanvändning, 72 § Behovet av planering på strandområden:

I en strandzon som hör till ett strandområde vid sjö eller annat vatten får byggnadsobjekt inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov.

Tillståndspliktiga byggnader ska ha en dämpad färgton och passa in i landskapet.

19 § Tillståndspliktiga byggnadsobjekts höjdläge på strandområden och andra låglänta områden

Tulviin varautuminen rakentamisessa, Miljöhandledning 2014

Den lägsta rekommenderade bygghöjden avser den höjdnivå under vilken konstruktioner som tar skada vid väta inte ska placeras. Utöver översvämningshöjden ska tilläggshöjden till följd av vattendragets särdrag och byggnadens användningsändamål beaktas.

Rekommendation för stränder vid inre vattenvägar:

Vid fastställandet av den lägsta bygghöjden är utgångshöjden i genomsnitt höjden på en översvämning som inträffar en gång på 100 år och till vilken en prövningsbaserad tilläggshöjd enligt byggnadstyp och varje vattendrags särdrag och vågmarginal läggs till.

19.1 Allmänna föreskrifter

Byggnade ska placeras utanför områden med översvämningrisk eller så ska hanteringen av översvämningrisken säkerställas på annat sätt.

Vid byggande på strandområden ska den som påbörjar ett byggprojekt beakta variationerna i vattenståndet med tillräckligt stor säkerhet. Vid fastställandet av en byggnads höjdläge ska man även beakta byggnadens användningsändamål, byggsätt och tilläggshöjden till följd av vattendragets särdrag (t.ex. is som tränger upp på land och sjögångens inverkan).



19.2 Föreskrifter om lägsta bygghöjder

En byggnads lägsta golvnivå ska vara minst 0,5 meter högre än högvattenståndet. Om högvattenståndet inte är känt ska den lägsta golvnivån vara minst 2,0 meter högre än medelvattenståndet.

Vid behov begärs Tillstånds- och tillsynsverkets utlåtande angående vattennivåer och översvämningsrisker. Utlåtande ska begäras när det är fråga om byggande som är viktigt för samhällelig verksamhet eller som kan orsaka miljö- och hälsorisker.

20 § Minimiavstånd från strandlinjen

Tillståndspliktiga byggnader ska placeras minst 20 meter från strandlinjen.

Ovannämnda avstånd bestäms enligt medelvattenståndet. Byggnaderna ska även placeras minst fem (5) meter från strandlinjen vid högvattennivån samt minst fyra (4) meter från fastighetsgränsen mot samfällda strandområden.



5 KAP. TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE

Bygglov krävs med stöd av bygglagen (ByggL 42 §)
(tolkningar RP 139/2022)

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver bygglov, om objektet är

- 1) ett bostadshus,
 - en stationär husbåt
 - ett fritidshus
- 2) en byggnad på minst 30 m² eller 120 m³,
- 3) ett skyddstak på minst 50 m²,
- 4) en konstruktion för allmänheten som kan användas av minst fem (5) fysiska personer samtidigt förutom en evenemangskonstruktion som hålls på plats i högst tre (3) månader,
 - en flyttbar kiosk
 - en läktare
- 5) en minst 30 meter hög mast eller skorstenspipa,
 - ett vindkraftverk som är minst 30 meter höga och vars blad når en högsta höjd på över 35 meter
- 6) en lysande reklamanordning på minst två (2) m²,
- 7) en energibrunn,
- 8) ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden,
 - en avstjälningsplats
 - ett solpanelfält
 - ett idrottsområde
 - en lagerplan

Bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta. Vid reparation av ett byggnadsobjekt behövs bygglov, om reparationen i större utsträckning än ringa gäller avhjälpande av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet, om den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad, om reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet eller säkerhet eller om reparationen



har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturarvet. Bygglov behövs också för reparation som gäller ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag.

För reparationer behövs alltid bygglov, om

- 1) en byggnad som skyddats med stöd av en plan eller lag eller en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad repareras eller ändras på ett sätt som har betydande konsekvenser för det värde som ska skyddas eller det arkitektoniska värdet,
- 2) reparationer eller ändringar av byggnadens klimatskal eller installationssystem kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda eller på energi- och miljökonsekvenserna under byggnadens hela livscykel;
- 3) ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt.

Utöver detta krävs tillstånd bl.a. för

- Byggnad eller förnyande av avloppsvattensystem för svartvatten och gråvattensystem såvida byggnaden inte enbart förses med bärvatten
- delning av en bostad och sammanslagning av flera bostäder
- ändring av takformen
- byggnad som förutsätter myndighetstillsyn för säkerställande av att de väsentliga tekniska kraven uppfylls eller om byggnadstillsynen behöver övervaka uppförandet av byggnadsobjektet med tanke på det allmänna intresset, t.ex. energilagringssystem och befolkningsskydd.

21 § Nya byggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

21.1 Allmän föreskrift

Projekt som enligt 42 § 2 mom. i bygglagen avses som ringa är sådana byggnadsobjekt som uppfyller villkoren i följande punkter och befrias från tillståndsplikt.

21.2 Inhägnader jämte stödmurar

Inhägnadens och stödmurens material, form och färgton ska vara karakteristiska för området och passa in i landskapet eller bybilden. Underhåll av inhägnaden och stödmuren ska ske från egen fastighet.

Inhägnaden får inte störa sikten mot en gata eller väg. Kommunikationsministeriets förordning om frisiktsområden (65/2011) ska följas. Inhägnaden får inte hindra effektiv räddningsverksamhet.



Uppförandet av en inhägnad på fastighetsgränsen mellan tomter är **befriat från tillståndsplikt** då tomtinnehavarna tillsammans har kommit överens om uppförandet och underhållet av inhägnaden mellan tomterna och då

- 1) maximihöjden på bostadstomternas inhägnad jämte stödmurar är 1,6 meter (stödmurens maximihöjd är 1,0 meter)
- 2) maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2,0 meter
- 3) maximihöjden på inhägnaden på andra tomter är 1,6 meter.

Uppförandet av en inhägnad som placeras helt och hållet på tomtens sida och som angränsar till en gata, park och annat allmänt område är **befriat från tillståndsplikt** då inhägnaden mot gatan/vägen inte stör sikten till vägen och då

- 1) inhägnaden jämte stödmurar mot gatan är högst 1,2 meter
- 2) inhägnaden jämte stödmurar mot parker och andra områden är högst 1,6 meter
- 3) maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2,0 meter
- 4) maximihöjden på inhägnaden på andra tomter är 1,6 meter.

21.3 Stödmurar

Uppförandet av en stödmur på fastighetsgränsen med samtycke av ägaren eller innehavaren av grannfastigheten är **befriat från tillståndsplikt** då stödmurens höjd är högst en (1) meter.

21.4 Solcellssystem

Solcellssystem ska anpassas till byggnaden så att bybildens inte försämras.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer och strandområden:

Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får solcellssystemet inte placeras mot gatan. Tillstånd krävs alltid när solfångare planeras på eller intill skyddade objekt. Utlåtande ska begäras av museimyndigheten när en tillståndsansökan inlämnas för ett skyddat objekt.

Vid skyddade objekt och på strandområden får panelytan inte orsaka störande reflektioner i omgivningen.

Panelfält eller solfångare som placeras på en byggnads tak eller i anslutning till en byggplats är **befriade från tillståndsplikt** då deras totala areal är under 100 m² och då effekten är under 15 kVA.



Solcellssystem ska motsvara krav i gällande standarder och anvisningar för att uppnå god nivå ur brandsäkerhetssynvinkel.

21.5 Luftvärmepumpar

Luftvärmepumpar ska placeras så att de inte är till olägenhet för näromgivningen.

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer:

Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får luftvärmepumpar inte placeras på fasaden mot gator och vägar.

Placering av en luftvärmepump på andra än skyddade byggnader är **befriad från tillståndsplikt**. Utlåtande ska begäras av museimyndigheten när betydliga åtgärder planeras för ett skyddat objekt eller objekt på värdefulla områden.

21.6 Avloppsvattensystem

Anslutning av en byggnad till vattentjänstverkets eller avloppsvattenandelslagets nätverk är **befriad från tillståndsplikt**.

Byggnad eller förnyande av avloppsvattensystem för grävatten är befriade från tillståndsplikt om byggnaden enbart förses med bärvatten.

21.7 Anordningar som fästs på fasaden

Följande åtgärder är **befriade från tillståndsplikt** på andra områden/byggnader än t.ex. skyddade områden (RKY - områden) och byggnader

- placering av antenner på byggnadsobjekt eller gårdsplaner
- montering av skyltar som fästs på fasaden.

21.8 Bryggor och vågbrytare

Uppförandet av en mindre brygga eller vågbrytare på en bostads- eller fritidstomt är **befriat från tillståndsplikt** då bryggan är högst tio (10) meter lång och högst två (2) meter bred/arealen högst 20 m².



21.9 Växthus och odlingstunnlar

Växthus och odlingstunnlar på en gårdsbruksenhets driftscentrum utanför ett detaljplanområde är **befriade från tillståndsplikt** då deras byggnadsareal är under 50 m².

Växthus och odlingstunnlar är **befriade från tillståndsplikt** då deras byggnadsareal är under 30 m².

21.10 Gödselstäder, flytgödselbrunnar och plansilor

Gödselstäder, flytgödselbrunnar och plansilor på en gårdsbruksenhets driftscentrum utanför ett detaljplanområde är befriade från tillståndsplikt då gödselstädernas och plansilornas byggnadsareal är under 30 m² och flytgödselbrunnarnas volym under 120 m³.

21.11 Silor och cisterner

Silor och cisterner på en gårdsbruksenhets driftscentrum utanför ett detaljplanområde är **befriade från tillståndsplikt** då deras volym är under 120 m³ eller den totala höjden är under tio (10) meter. Detta gäller cisterner för t.ex. spannmål eller foder, inte cisterner som innehåller farliga kemikalier, t.ex. flytgascisterner eller oljecisterner.

21.12 Rörliga anordningar

Kvarhållande av rörliga anordningar som är i vanligt friluft- och rekreationsbruk och som placeras på tomten är **befriade från tillståndsplikt** då:

- 1) den rörliga anordningen är högst fyra (4) meter hög och dess totala yta under 30 m²
- 2) fasadernas färgtoner och material passar in i miljön och är dämpade
- 3) den kvarhålls på plats i högst sex (6) månader.

22 § Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

22.1 Allmän föreskrift

Projekt som enligt 42 § 2 mom. i bygglagen avses som ringa är sådana byggnadsobjekt som uppfyller villkoren i följande punkter och befrias från tillståndsplikt.



22.2 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus

Inglasning av terrasser och balkonger är **befriad från tillståndsplikt** då:

- 1) minst 30 % av inglasningen kan öppnas i den del som angränsar utåt
- 2) terrasser och balkonger är sektionerade enligt brandbestämmelserna.

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade byggnader eller områden som omfattas av en områdesskyddsmärkning.

22.3 Skorstenar och eldstäder

Montering av skorstenar och eldstäder som ersätter motsvarande befintliga är **befriade från tillståndsplikt**.

Montering av ny eldstad och skorsten i bostäder och fritidsbostäder är **tillståndspliktiga**.

Eldstäder och skorstenar ska monteras enligt tillverkarens direktiv och gällande lagstiftning.

22.4 Ändring av färgton och material på fasader och tak

Färgtonen på fasader och tak ska vara karakteristisk för området och den tidpunkt då byggnaden uppfördes.

Ändring av färgtonen på en byggnads fasad och tak är **befriad från tillståndsplikt** utanför detaljplanområden.

Ändring av färgtonen på en byggnads fasad och tak är **befriad från tillståndsplikt på detaljplanområden** då planbestämmelser och anvisningar om byggsätt iakttas.

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte skyddade byggnader eller områden som omfattas av en områdesskyddsbeteckning. Utlåtande ska begäras av museimyndigheten när betydliga åtgärder planeras för ett skyddat objekt eller objekt på värdefulla områden.

22.5 Skidliftar

Ersättande av en befintlig skidlift med en motsvarande ny lift är **befriad från tillståndsplikt**.



6 KAP. BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN

23 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

23.1 Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt

Med värdefulla kulturmiljöområden och -objekt avses följande:

- 1) riksomfattande värdefulla byggda kulturmiljöer som grundar sig på museiverkets inventering (byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY)
- 2) nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA)
- 3) landskapsmässigt betydelsefulla kulturmiljöer som anvisats i landskapsplanen och som omfattar områden i både den landskapsmässiga och byggda kulturmiljön
- 4) lokalt värdefulla byggnadsobjekt och byggnadsområden
- 5) områden och delar av områden som är värdefulla med tanke på bybilden och kulturmiljön och som anvisats i detalj-, general- och delgeneralplanen och där den byggda miljöbilden bevaras
- 6) separata värdefulla byggnader eller andra objekt som anvisats i general- och delgeneralplanerna

23.2 Allmänna föreskrifter för särskilda områden

Vid byggprojektering på värdefulla kulturmiljö- och landskapsområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadsobjektets placering i omgivningen, landskapet, byggnadsbeståndet och vid bevarandet av områdets särdrag så att kulturmiljö- och landskapsvärdet bevaras.

Byggnadsbestånd och gårdar på området ska bevaras, repareras och användas på ett sätt som värnar om deras värde och traditioner. Byggandet ska ske med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt fasadmateriellens helhet samt byggnadernas placering i förhållande till omgivningen, landskapet och områdets bebyggelse, så att landskapets värden med sina särdrag bevaras. Byggnader av historiskt och landskapsmässigt värde får inte rivas utan tvingande skäl. En skyddad byggnad får inte ändras eller användas på ett sätt som minskar byggnadens skyddsvärde.



23.3 Definition av skyddad byggnad

Då en planbestämmelse eller ett skyddsbeslut förbjuder ändring av stilen och särdragen på en byggnads fasad betraktas som en sådan ändring av stil och särdrag ändring av en byggnads fasad, tak, dörrar och fönster i fråga om material, färgsättning och fönsterindelning.

När skyddet gäller en byggnads interiör anses ändringar av tak, väggar, golv, lister, beslag, belysning, eldstäder och inventarier vara ändringar av byggnadens stil och karaktär.

23.4 Utredningskrav

Vid uppförande av en ny byggnad eller en tillbyggnad på en tomt för vilken detaljplanen varit i kraft i över 13 år ska tomtens eventuella kulturvärden utredas.

Då åtgärden berör en värdefull kulturmiljöhelhet, ett värdefullt objekt eller en skyddad byggnad ska byggnadstillsynsmyndigheten kontaktas i god tid. Innan åtgärder som påverkar bybildens vidtas för ändring av användningsändamål eller interiör ska museimyndighetens utlåtande om ändringsprojektet och objektets kulturhistoriska värde begäras.

Vid byggande inom eller utanför planområdet ska man, förutom den byggda kulturmiljön, alltid beakta både redan kända och även möjliga arkeologiska lämningar. Inom ett område där man kan anta att det finns fornlämningar måste ett utlåtande från museimyndigheten inhämtas, så att den eventuella arkeologiska kulturmiljöns betydelse för byggförutsättningarna kan klarläggas (14 § i lagen om fornminnen).

24 § Byggande på grundvattenområden

24.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening

Vid utförande av byggarbeten ska särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av grundvatten och förhindrandet av förorening av ytvatten på grundvattenområden.

Endast infiltrering av rent dagvatten är möjlig på området.

Vid grävningsarbeten ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan grundvattnets yta och markytan. Vid utfyllnadsarbeten ska utfyllnadsmaterialet bestå av rena marksubstanser som lämpar sig för utfyllnad.

På grundvattenområden eller i dess närhet får det inte placeras produktionsanläggningar som hanterar och/eller förvarar farliga kemikalier som faller under kemikaliesäkerhetslagen 390/2005 23 § (kemikalielov) och 24 § (kemikalieanmälan).



24.2 Utredningskrav

Vid byggprojekteringen ska byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet, höjdläge och flöde undersökas.

Byggnad på viktiga grundvattenområden som kan förorsaka en bestående sänkning av grundvattnet förutsätter en hanteringsplan och ett kontrollprogram för grundvattnet.

24.3 Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden

Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden förutsätter tillstånd enligt vattenlagen.

25 § Förorenad mark

25.1 Utredningskrav

Om marken på tomten eller det omgivande området är förorenad eller misstänks vara förorenad ska marken undersökas.

25.2 Anmälningsskrav

Tillsynsmyndigheten ska underrättas om förorenade markområden och sanering av dessa.

25.3 Åläggande

Förorenad mark ska saneras så den lämpar sig för byggande innan byggandet inleds.

26 § Skadliga föreningar

26.1 Anmälningsskrav

Om skadliga föreningar (t.ex. radon eller arsenik) upptäcks under byggprojekteringen eller byggnadsarbetet ska tillsynsmyndigheten utan dröjsmål underrättas om detta.

26.2 Utredningskrav

En specialbeskrivning ska ange byggnadstekniska lösningar för bekämpningen av radon med vilka man ser till att radonhalten i inomhusluften i de nya bostads- och arbetsutrymmena som uppförs eller renoveras inte överskrider de riksomfattande riktvärdena.



26.3 Åläggande

Om markens renhet inte entydigt har kunnat utredas på basis av undersökningarna kan byggnadstillsynsmyndigheten ålägga tillståndssökanden att genom planering av grundkonstruktionen och ventilationen säkerställa att eventuella skadliga föreningar i marken inte kommer in i byggnaden.

27 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä

27.1 Allmänna föreskrifter

I områden där träpålar eller andra konstruktioner av trä har använts i husgrunden får man varken påverka den rådande grundvattennivån negativt genom byggande eller hindra grundvattnets flödesmöjligheter.

En så stor del av tomten som möjligt ska genomföras med ytmaterial som släpper igenom vatten.

27.2 Utredningskrav

Även kortvariga förändringar i grundvattnet under byggnadsarbetet kräver en plan för grundvattenhanteringen som utarbetats av en expert samt ett tillhörande kontrollprogram för grundvattnet.

28 § Beaktande av buller och vibrationer

28.1 Allmänna föreskrifter

Vid projektering och uppförande av en byggnad ska med beaktande av byggnadens användningsändamål särskild uppmärksamhet fästas vid bekämpning av buller, stombuller och vibrationer som tränger in i byggnaden utifrån.

I närheten av järnvägar, landsvägar och gator ska vibrationer som trafiken eventuellt orsakar i marken på byggplatsen samt eventuellt stombuller beaktas vid placeringen av byggnaderna och planeringen av konstruktionerna.

Ifall man bygger inom bullerzonen ansvarar byggherren för alla kostnader för anläggande av bullerskydd. Byggherren är även skyldig att utföra byggnadstekniska åtgärder som minimerar bullret i bostadsbyggnaden. Vistelseområdet ska anläggas så att byggnaden i mån av möjlighet ger skydd mot bullret.



28.2 Utredningskrav

Vibrationsnivåerna i marken som trafiken orsakar ska vid behov utredas genom mätningar.

Vid byggande på väg-, gatu- eller banbullerområden ska det vid behov före byggnaden tas i bruk kontrolleras att ljudisoleringen är tillräcklig genom bullermätning.



7 KAP. BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE

29 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser

29.1 Allmänna föreskrifter

Vid byggprojekteringen ska bevarandet och utökandet av trädbeståndet och grönområden beaktas.

En så stor del av byggplatsen som möjligt ska bevaras gröntäckt och vattengenomtränglig. Sedumtak och tak med vegetation betraktas också som gröntäckta områden.

På åkermark som har betydelse för landskapet ska byggandet i mån av möjlighet placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Vid byggande ska i mån av möjlighet byggplatsens naturenlighet bevaras och för växtligheten värdefulla kantzoner, betydande skönhetsvärden i naturen samt speciella naturföreteelser såsom flyttblock och vackra träd, mm. sparas. Vid byggande ska man sträva efter att bevara träd som inte måste fällas med tanke på byggandet.

29.2 Anläggande av gårdsplan

De obebyggda delarna av tomten ska i första hand bevaras så naturenliga och trädbevuxna som möjligt.

De delar av gårdsplanen som ska behandlas bör i mån av möjlighet förverkligas med skikt som släpper igenom vatten. Planteringar och grönanläggningar ska gynnas på dessa områden.

I planteringar, på sedumtak och tak med vegetation ska mångsidiga och naturliga växtarter som är lämpliga för växtförhållandena på platsen gynnas. Träd och buskar ska vara naturliga träd- och buskarter, dvs. arter som förekommer inom sitt naturliga utbredningsområde och sin spridningspotential.

Träd får inte planteras över tekniska nätverk.

Gårdsområden som skadats under byggnadsarbetet eller som annars förfular miljön ska genom planteringar och arrangemang som hänför sig till områdesanvändningen sättas i skick som passar in i helheten.



29.3 Utredningskrav

Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid behov i tillståndsansökan redogöra för hur utrotningshotade arter tas i beaktande i samband med byggande eller andra åtgärder.

30 § Särskilda föreskrifter på detaljplanområden

30.1 Allmänna föreskrifter

På detaljplanområden ska 30 % av bostadstomtens yta bestå av växttäckte som släpper igenom vatten. Sedumtak och tak med vegetation betraktas också som växttäckte.

31 § Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplanområden

Byggande som inverkar på åkerlandskap ska placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Användning av öppna åkerområden och de högsta punkterna i den synliga terrängen som byggplats ska undvikas.

Vid byggande ska man sträva efter att bevara växtligheten, ytformerna och särskilda naturvärden på byggplatsen. Vid byggande ska man sträva efter att bevara byggplatsens naturenlighet och behålla naturens betydande skönhetsvärden och speciella naturförekomster, såsom flyttblock och vackra enskilda träd.

32 § Särskilda föreskrifter på strandområden

32.1 Allmänna föreskrifter

Uppförande av byggnadsobjekt ska projekteras och genomföras så att tomtens trädbestånd och annan växtlighet, ytformer och naturvärden bevaras så naturenliga som möjligt.

En tillståndspliktig byggnads läge på byggplatsen och avstånd till strandlinjen ska vara sådant att strandlandskapets naturenlighet bevaras.

32.2 Anläggande av gårdsplan

På byggplatsen ska trädbeståndet huvudsakligen bevaras på tio (10) meters avstånd från strandlinjen/i omedelbar närhet till strandlinjen och endast gallring är tillåten.



33 § Värdefulla naturområden

Vid byggande, projektering och anläggande av en gårdsplan ska särskild uppmärksamhet fästas vid att bevara naturvärdena på byggplatsen.



8 KAP. ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN

34 § Projektering och anläggande av gårdsplan

34.1 Allmänna föreskrifter

Vid projektering och anläggande av en gårdsplan ska man se till att den i enlighet med tomtens eller byggplatsens användningsändamål blir användbar, hälsosam, trygg, trivsamt och inte medför olägenhet för grannarna.

34.2 Särskild bestämmelse om reparationsbyggnad

Den befintliga gårdsplanens användbarhet och trivsel ska i mån av möjlighet förbättras i samband med byggnadsåtgärderna som vidtas till exempel i fråga om områden för parkering, träd och planteringar, lek- och vistelseområden och gårdskonstruktioner samt genom att förbättra tillgängligheten på gårdsplanen.

35 § Gårdsplanens höjdläge

Gårdsplanens höjdläge ska anpassas till den befintliga och planerade omgivningens höjdlägen så att dessa passar ihop med höjdläget på granntomten, vägen, gatan och andra områden i omgivningen.

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

36 § Terrasseringar och stödmurar

Om gårdsplanen måste jämnas ska detta i första hand ske genom terrassering och i andra hand genom byggande av stödmurar.

Terrassering på tomtgränsen får inte göras brantare än 1:3. Terrasseringen ska anpassas till omgivningen genom t.ex. planteringar.

37 § Anslutning för fordon, trafikarrangemang och räddningsväg

37.1 Anslutning för fordon

På tomten eller byggplatsen får en anslutning för fordon som leder till gatan eller vägen anläggas. Om möjligt ska väganlutningar till byggplatser anläggas gemensamt eller anslutas till befintliga väganlutningar.



Av särskilda skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten tillåta flera anslutningar för fordon om det är motiverat med tanke på användningen av tomten eller byggplatsen.

Anslutningen ska ha ett tillräckligt frisiktsområde.

Anslutningen för fordon på detaljplanområden får vara högst sex (6) meter bred på bostadsområden och högst tio (10) meter bred på övriga områden. Anslutningens längsgående lutning får inte vara brantare än 1:10.

Anslutningar till landsvägar kräver tillstånd av den väghållande myndigheten. Även förändrad användning av anslutningen är tillståndspliktig.

37.2 Trafikarrangemangens säkerhet

Fordonstrafiken vid tomten och tillgängliga trafikleder ska planeras och förverkligas så att de inte medför fara eller olägenheter för invånarna, omgivningen eller den allmänna trafiken.

Parkeringsplatserna och gårdsarrangemangen på tomten ska förverkligas så att bilarna har möjlighet att svänga på den egna tomten för att inte äventyra trafiksäkerheten på gatan eller vägen.

37.3 Räddningsväg

Utryckningsfordon ska kunna köra tillräckligt nära byggnaden och dess ingångar.

Räddningsverkets lyftanordningsutrustning ska fritt kunna köra fram till byggnader i tre eller flera våningar så att räddningsåtgärder är möjliga. Vid räddningsvägen i anslutning till tomtens infart ska en skylt som anger räddningsvägen placeras.

Räddningsvägen ska vara minst 3,5 meter bred och den fria körhöjden minst 4,5 meter.

38 § Bil- och cykelparkering

38.1 Motorfordon och eldrivna fordon

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska 1,5 bilplatser per bostad uppföras på tomten, varav minst 10 procent ska utses till gästparkeringsplatser.

I samband med nybyggnad och ändringar ska det på tomten reserveras tillräckligt med utrymme för parkering av lätta mopedbilar eller motsvarande, motorcyklar och mopeder samt laddningsstationer för elbilar eller andra eldrivna fordon.



På tomter för flervåningshus och radhus ska en (1) bilplats för användare med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga uppföras för varje påbörjad 20:e parkeringsplats. De ska även placeras på ett ändamålsenligt sätt med tanke på deras användbarhet och utmärkas med separata markeringar. Från dessa bilplatser ska det finnas en gång till byggnaden och till de utrymmen som betjänar den, lämpad för personer med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga.

38.2 Cykelplatser

Flervåningshus och radhus

Det ska reserveras tillräckligt med lättillgängliga utrymmen för förvaring av cyklar som i mån av möjlighet ska placeras i närheten av ingången till byggnaden.

Arbetsplatser, mötes- och affärslokaler

På tomter för privat och offentlig närservice, arbetsplatser samt mötes- och affärslokaler ska det finnas ett tillräckligt antal cykelparkeringsplatser. Cykelparkeringsplatserna ska placeras i närheten av huvudingången och förbindelsen till trafiklederna ska vara smidig. Av cykelparkeringsplatserna ska minst hälften förses med tak och möjlighet att låsa fast cykelramen.

38.3 Cykelplatser, reparationer och ändringar

I samband med byggnadsåtgärder på en gårdsplan ska möjligheten att parkera och förvara cyklar vid behov förbättras.

39 § Avfallshantering och lagerlokaler

39.1 Avfallshantering

Utrustning för avfallsinsamling, avfallskärl, avfallskjul, inhägnader och komposter får inte förfula omgivningen samt får inte placeras på tomtanslutningens frisisiktsområde.

Avfallskärl, avfallskjul och inhägnader på egnahemshustomter ska med beaktande av brandsäkerheten placeras på fyra (4) meters avstånd från intilliggande byggnader.

För samling av flertalet kärl eller mindre avfallstak gäller sex (6) meter skyddsavstånd till intilliggande byggnader.

Stora avfallstak och avfallsbyggnader förutsätter ett avstånd på åtta (8) meter till intilliggande byggnader.

Kompostbehållare ska placeras minst fem (5) meter från fastighetsgränsen.



40 § Snö på tomten

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för lagring av snö på tomten. Snön ska lagras på eget tomtområde.

41 § Dagvatten och dräneringsvatten

Ett dagvatten- och dräneringsvattensystem ska anläggas på tomten. Utgångspunkten är att vattnet helt eller delvis infiltreras på den egna tomten om markförhållandena möjliggör detta och att det inte finns risk för fuktskador på byggnaderna på området.

Dagvatten och dräneringsvatten som inte infiltreras på tomten ska vid behov genom fördröjning ledas till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningen ska i första hand anläggas i form av naturbaserade lösningar såsom sänkor, fördröjningsbassänger eller motsvarande, och i andra hand i form av fördröjningslösningar under jord.

Dagvatten och dräneringsvatten får inte ledas ut i landsvägars vägdiken.

Öppna diken får inte fyllas igen om man inte utreder hur en igenfyllning påverkar ledningen av dagvatten från den egna tomten och granntomterna samt förhindrar uppkomsten av olägenheter.

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

Infiltrering på tomten förutsätter undersökning av grunden och en grundkonstruktionsplan som utarbetats på basis av undersökningen.

Den som ansöker om bygglov för uppförande av en ny byggnad ska bifoga en planering av ett system för hantering av dagvatten och dräneringsvatten.

Den som ansöker om bygglov för grundrenovering av en byggnad ska bifoga en utredning av det befintliga systemet, dess kapacitet och funktionsförmåga samt underhåll av systemet.



9 KAP. RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER DEL AV DEN

42 § Rivning av en byggnad eller en del av den

42.1 Allmän föreskrift

Då en byggnad delvis ska rivas och repareras ska dess särdrag beaktas och åtgärden får inte obefogat leda till ett slutresultat som stilmässigt avviker från den ursprungliga byggnaden.

42.2 Utredningskrav

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behandling av ansökan som omfattar rivning, av särskilda skäl, kräva att sökanden lämnar in en utredning om byggnadens och interiörens historiska eller arkitektoniska värde. Utredning om byggnadens skick, skador och möjligheter till reparation bör bifogas till ansökan. Fotografi av byggnaden ska alltid redovisas vid ansökan.

Den som påbörjar ett rivningsprojekt ska i tillståndskedet ge en uppskattning av mängden rivningsmaterial och jord- och stenmaterial som transporteras bort från tomten. En uppskattning behöver inte göras om mängden rivningsmaterial som uppstår är ringa, och om jord- och stenmaterial som transporteras bort inte uppkommer. Som ringa mängd anses vid rivningsprojekt en våningsyta på 100m² och vid reparationsprojekt en avfallsmängd på tio (10) ton.

42.3 Genomförande av rivningsarbete

Rivningsarbetet får inte medföra skadliga buller-, damm- eller andra motsvarande olägenheter för omgivningen.

Principerna för cirkulär ekonomi ska iakttas i rivningsarbetet. Återanvändning av byggnadens delar på byggplatsen ska prioriteras i förhållande till återvinning.

42.4 Städning av tomten efter rivning

Om uppförandet av en ny byggnad inte påbörjas omedelbart efter att en byggnad eller en del av en byggnad har rivits ska tomten utan dröjsmål städas upp.



10 KAP. ALLMÄNNA OMRÅDEN

43 § Parker och andra rekreationsområden, stränder och bryggor

43.1 Parker och andra rekreationsområden

Fasadytan på byggnader, konstruktioner, anläggningar och andra anordningar som byggs i parker och andra motsvarande rekreationsområden, beläggningar på parkgångar och parkområden samt hanteringssystem för dagvatten ska anpassas till parkens eller det motsvarande rekreationsområdets karaktär.

43.2 Stränder och bryggor vid allmänna områden

Kajer, bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner vid stränder vid allmänna områden ska anpassas till varje områdes bybild och strandlandskap.

Bryggor vid allmänna områden ska vara lämpliga för olika befolkningsgrupper.

44 § Byggnadsobjekt på allmänna områden

44.1 Parker och andra rekreationsområden

Byggnadsobjekt på torg, park- och rekreationsområden ska placeras så att de inte försvårar användningen och underhållet av områdena eller försämrar deras tillgänglighet.

44.2 Regionala avfallsinsamlingsplatser

Regionala avfallsinsamlingsplatser kan placeras på allmänna områden då placeringen grundar sig på en plan med rättsverkningar eller en godkänd gatu- eller parkplan.



II KAP. ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE

45 § Inrättande, användning och städning av byggarbetsplatsen

45.1 Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska, särskilt med beaktande av gångtrafikens smidighet, avskiljas från sin omgivning på ett säkert och ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägnad.

45.2 Trädbestånd som ska bevaras

Trädbeståndet som ska bevaras på byggarbetsplatsen ska skyddas på ett lämpligt sätt under tiden som arbetet pågår.

45.3 Byggarbetsplatsens skick

Byggarbetsplatsen ska hållas i prydligt skick.

Material ska förvaras skyddat på byggarbetsplatsen i enlighet med tillverkarens anvisningar.

45.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska skötas så att den inte orsakar personskada eller egendomsskador, trafikstörningar och andra störningar eller andra oskäligen olägenheter för omgivningen.

I alla arbeten och aktiviteter ska man förhindra att störande damm, bortgrävd jord, slam, rök, lukt och andra skadliga ämnen sprids till omgivningen. Lagring av arbetsmaskinernas bränsle- och smörjvätskor och andra ämnen på byggarbetsplatsen ska ordnas så att farliga eller skadliga ämnen inte kommer ut i miljön.

Från byggarbetsplatsen får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta ämnen, slam eller skadliga ämnen ledas till vattendrag eller diken. Vid hantering och avledning av vatten från byggarbetsplatsen ska vattentjänstverkets och miljöskyddets bestämmelser iakttas.

45.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering

Avfallshanteringen på byggarbetsplatsen ska genomföras systematiskt. Byggarbetsplatsen ska ha tillräckliga och för byggplatsen dimensionerade utrymmen för avfallshanteringen. Avfallet ska återanvändas och återvinnas enligt gällande lagstiftning.



45.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete

Då arbetet färdigställts ska tillfälliga byggnader, inhägnader och motsvarande konstruktioner på byggarbetsplatsen avlägsnas utan dröjsmål och byggarbetsplatsen ska snyggas upp.



12 KAP. UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN

46 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov ordna områdesspecifika inspektioner för att övervaka den byggda miljön. I samband med inspektionerna protokollförs uppdagade brister och nödvändiga åtgärder vidtas.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet övervakar miljön genom att årligen förrätta miljösyn. Fastighetsägarna och –innehavarna ska underrättas genom en annons om synen, minst 14 dagar innan synen förrättas.

47 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggarbetsplatsen

Arbetsfordon, arbetsmaskiner, anordningar eller varor får inte förvaras på bostadstomter utan tillstånd av behörig myndighet.

Säsongsbetonad förvaring av mindre båtar, husbilar, husvagnar och andra motsvarande fordon är tillåten på tomten.

48 § Obebyggda tomter och andra områden

Obebyggda tomter ska skötas så att de inte förfular bybilden och de får inte användas för lagring, förvaring eller parkering av fordon i strid mot detaljplanen.



13 KAP. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, BILAGOR

49 § Ikraftträdande av byggnadsordningen

Denna byggnadsordning träder i kraft xx.xx.202x.

Byggnadsordningen träder i kraft trots sökande av ändring (till de delar som ändringssökandet inte omfattar).

Genom denna byggnadsordning upphävs kommunfullmäktiges byggnadsordning som antogs ____ och trädde i kraft 16.03.2018.

Bilagor