

Mäenpää Paula, Jukka Latokylä, Minna Mättö

Mall för byggnadsordning

Helsingfors 2024



ISBN 978-952-293-922-7 (pdf)
© Finlands Kommunförbund rf
Helsingfors 2024

Kommunförbundet
Andra linjen 14
PB 200, 00101 Helsingfors
Telefon 09 7711
www.kommunforbundet.fi

Innehåll

1	KAP. ALLMÄNT	7
1 §	Byggnadsordningens uppgift och mål.....	7
2 §	Anvisningar om byggsätt.....	7
3 §	Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder	7
4 §	Definitioner av tillämpningen.....	8
2	KAP. UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT	9
5 §	Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och stadsbilden på byggplatser och allmänna områden.....	9
5.1	Allmänna föreskrifter.....	9
5.2	Tekniska anordningar i fasaden.....	9
5.3	Reparationsbyggnad	9
6 §	Byggnadsobjektets placering på byggplatsen	9
6.1	Allmänna föreskrifter.....	9
6.2	Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden.....	10
7 §	Byggnadsobjektets höjdläge	10
7.1	Allmänna föreskrifter.....	10
7.2	Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden.....	10
8 §	Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område	11
8.1	Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om byggnader	11
8.2	Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om mindre anordningar, skydd och skyddstak som fästs på byggnader	11
9 §	Överskridning av gränsen för byggnadsområdet inom tomten	12
10 §	Byggande under jord.....	12
11 §	Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet.....	12
11.1	Allmänna föreskrifter	12
11.2	Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden.....	12
12 §	Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet.....	13
13 §	Reklamanordningar och tekniska anordningar	13
13.1	Allmänna föreskrifter	13
13.2	Upplysta anordningar	13
13.3	Flyttbara anordningar	13
3	KAP. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR ETT DETALJPLANEOMRÅDE	14
14 §	Fastställande av område i behov av planering.....	14
15 §	Krav på byggplatsen	14
15.1	Allmänna föreskrifter	14
15.2	Utredningskrav	14
15.3	Föreskrifter om en byggplats för bostadshus	14
15.4	Föreskrifter om byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning.....	15
16 §	Byggrätt, byggnadsobjektets storlek och användningsändamål	15

16.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende	15
16.2 Småindustri på en byggplats för bostadshus	15
16.3 Byggplats för fritidsboende på strandområden	16
16.4 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden	16
16.5 Andra byggplatser utanför strandområden	16
16.6 Byggande av källar- och vindsutrymmen	16
17 § Byggandets omfattning, byggande av gårdsbruksenheter	17
17.1 Byggandets omfattning	17
17.2 Bostadsbyggande	17
17.3 Annat byggande på en gårdsbruksenhet	17
18 § Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet	17
18.1 Byggandets omfattning	17
18.2 Avståndskrav	18
4 KAP. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE	19
19 § Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden	19
Definition av strandområde	19
20 § Tillståndspliktiga byggnadsobjekts höjdläge på strandområden och andra låglänta områden	19
20.1 Allmänna föreskrifter	20
20.2 Föreskrifter om lägsta bygghöjder	20
21 § Minimivstånd från strandlinjen	20
(22 § Områden där fritidsbostadens användnings- ändamål ändras	20
5 KAP. TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE	22
23 § Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	23
23.1 Allmän föreskrift	23
23.2 Inhägnader jämte stödmurar	23
23.3 Stödmurar	24
23.4 Solcellssystem	24
23.5 Luftvärmepumpar	24
23.6 Avloppsvattensystem	25
23.7 Anordningar som fästs på fasaden	25
23.8 Bryggor	25
23.9 Växthus och odlingstunnlar	25
23.10 Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor	25
23.11 Silor och cisterner	26
23.12 Rörliga anordningar	26
24 § Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	26
24.1 Allmän föreskrift	26
24.2 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus	26
24.3 Skorstenar och eldstäder	26
24.4 Ändring av färgton (och material) på fasader och tak	27
24.5 Skidliftar	27
6 KAP. BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN	28
25 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt	28
25.1 Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt	28
25.2 Allmänna föreskrifter för särskilda områden	28
25.3 Definition av skyddad byggnad	29
25.4 Utredningskrav	29
26 § Byggande på grundvattenområden	29
26.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening	29
26.2 Utredningskrav	29
26.3 Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden	30

27 § Föreordnad mark.....	30
27.1 Utredningskrav	30
27.2 Anmälningskrav	30
27.3 Åläggande.....	30
28 § Skadliga föreningar	30
28.1 Anmälningskrav.....	30
28.2 Utredningskrav	30
28.3 Åläggande	30
29 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä	31
29.1 Allmänna föreskrifter	31
29.2 Utredningskrav	31
30 § Beaktande av buller och vibrationer	31
30.1 Allmänna föreskrifter	31
30.2 Utredningskrav	31
7 KAP. BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE	32
31 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser	32
31.1 Allmänna föreskrifter	32
31.2 Anläggande av gårdsplan	32
31.3 Utredningskrav	32
32 § Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden	33
32.1 Allmänna föreskrifter.....	33
32.2 Anläggande av gårdsplan	33
33 § Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden	33
34 § Särskilda föreskrifter på strandområden.....	33
34.1 Allmänna föreskrifter.....	33
34.2 Anläggande av gårdsplan	34
35 § Värdefulla naturområden.....	34
(36 § Fågelsäkert byggande.....)	34
8 KAP. ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN.....	35
37 § Projektering och anläggande av gårdsplan	35
37.1 Allmänna föreskrifter.....	35
37.2 Särskild bestämmelse om reparationsbyggnad.....	35
38 § Gårdsplanens höjdläge.....	35
39 § Terrasseringar och stödmurar.....	35
40 § In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg.....	36
40.1 In- och utfart för fordon	36
40.2 Trafikarrangemangens säkerhet.....	36
40.3 Räddningsväg.....	36
41 § Bil- och cykelplatser	37
41.1 Motorfordon och eldrivna enpersonsfordon.....	37
41.2 Cykelplatser	37
41.3 Cykelplatser, reparationer och ändringar	38
42 § Avfallshantering och lagerlokaler	38
42.1 Avfallshantering.....	38
42.2 Lagerlokaler.....	38
43 § Snö på tomten	38
44 § Dagvatten och dräneringsvatten.....	38
9 KAP. RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN.....	40
45 § Rivning av en byggnad eller en del av den	40
45.1 Allmän föreskrift.....	40
45.2 Utredningskrav	40
45.3 Genomförande av rivningsarbete	40

45.4 Städning av tomten efter rivning	40
10 KAP. ALLMÄNNA OMRÅDEN, DET OFFENTLIGA STADSRUMMET	41
46 § Parker och andra rekreatiomsområden, stränder och bryggor	41
46.1 Parker och andra rekreatiomsområden	41
46.2 Stränder och bryggor i det offentliga stadsrummet	41
47 § Byggnadsobjekt i det offentliga stadsrummet	41
47.1 Parker och andra rekreatiomsområden	41
47.2 Regionala avfallsinsamlingsplatser	41
11 KAP. ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE	42
48 § Inrättande, användning och städning av byggarbetsplatsen	42
48.1 Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen	42
48.2 Trädbestånd som ska bevaras	42
48.3 Byggarbetsplatsens ska hållas i snyggt skick	42
48.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen	42
48.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering	43
48.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete	43
12 KAP. UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN	44
49 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning	44
50 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggarbetsplatsen	44
51 § Obebyggda tomter och andra områden	44
13 KAP. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, BILAGOR	45
52 § Ikraftträdande av byggnadsordningen	45

1 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.

(På de detaljplanerade stadsområden som omfattas av de närmare byggbestämmelser som finns i byggnadsordningen som godkänts xx.xx.19xx (bilaga x), ska dessa bestämmelser iakttas tills detaljplanerna som hänför sig till dessa har ändrats.)

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.

Föreskrifterna om byggsätt som godkänts med stöd av den tidigare byggnadsordningen gäller som anvisningar om byggsätt enligt denna byggnadsordning.

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

4) *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,

5) *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,

ByggL RP, Ett skyddstak är en konstruktion där minst 30 procent av de sammanlagda väggytorna är öppna.

Med **småhus** avses radhus, kopplade småhus, småhus med en eller två bostäder.

Med **offentligt stadsrum** avses områden som i detaljplanen definieras som gatuområden, öppna områden, torg-, park-, rekreations- eller trafikområden eller som används för ovannämnda ändamål utanför ett detaljplaneområde.

Som **konstruktioner** klassificeras lätta och flyttbara byggnadsobjekt såsom små (under x m²) skjul, växthus, sommarkök, lekstugor, sopskydd och anordningar, såsom parktransformatorer. En konstruktion utnyttjar inte byggrätten.

Med **bastubyggnad på ett strandområde** avses en byggnad där över hälften av lägenhetsytan utgörs av bastuutrymmen. Byggnaden kan ha en öppen spis men inte matlagingsmöjligheter.

2 KAP. UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT

5 § Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och stadsbilden 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 stadsbilden 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 stadsbilden/landskapet och byggnaden.

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 (t.ex. bil- och grilltak) ska vara minst 4 meter från grannens tomtgräns.

En rökbastu eller ett annat brandfarligt byggnadsobjekt, såsom en spannmåls-tork, 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.

6.2 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

På detaljplaneområden ska skyddstak placeras inom byggnadsarealen.

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 detaljplaneområden

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 avloppsnätets 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 tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område

8.1 Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om byggnader

Om en byggnad kan placeras vid tomtgränsen mot ett gatuområde på ett detaljplaneområde, får byggnaden och dess byggnadsdelar överskrida tomtgränsen mot gatuområdet eller av särskilda skäl mot ett annat allmänt område enligt följande:

- 1) byggnadens grundkonstruktioner får överskrida tomtgränsen med (x) meter på ett djup ner till (x) meter under markytan och (x) meter på ett djup lägre än (x) meter under markytan
- 2) burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken får överskrida tomtgränsen med (x) meter; skyddstak över huvudentrén till offentliga byggnader och affärsbyggnader får överskrida tomtgränsen ännu längre mot gång- och cykelvägar. Den fria höjden ska vara minst (x) meter
- 3) tekniska anordningar, tilläggsisolering av ytterväggar, trappor eller rampar får överskrida tomtgränsen med högst (x) meter
- 4) en ny trappa eller ramp vid en befintlig byggnad får överskrida tomtgränsen med högst (x) meter om den nya trappan behövs för att ändra byggnadens funktioner och om trappan inte utan oskäligen svårigheter och kostnader kan byggas på tomten.

Överskridningarna får inte störa användningen av gatan eller ett annat allmänt område.

8.2 Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om mindre anordningar, skydd och skyddstak som fästs på byggnader

Anordningar, skydd och skyddstak som fästs på byggnader får till ett gatuområde eller annat allmänt område överskridas med

- 1) högst (x) meter i fråga om försäljnings-, informations- och reklamanordningar
- 2) högst (x) meter i fråga om fönster- och dörrmarkiser samt terrasstak.

Den fria höjden ska vara minst (x) meter.

Överskridningarna får inte störa användningen eller underhållet av gatan eller ett annat allmänt område.

9 § Överskridning av gränsen för byggnadsområdet inom tomten

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

- 1) byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan enligt behov,
- 2) burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar får överskridas med högst (x) meter
- 3) ytterväggs tilläggsisolering, tekniska anordningar och annat motsvarande enligt behov.

Överskridningarna får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna.

10 § 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.

11 § Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet

11.1 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.

11.2 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

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

På detaljplaneområden ska adressnummer och adressbokstäver vara upplysta.

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

12 § 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 stadsbilden.

13 § Reklamanordningar och tekniska anordningar

13.1 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.

Anordningarna ska hållas i skick. Söndriga anordningar ska omedelbart antingen repareras eller avlägsnas.

13.2 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.

13.3 Flyttbara anordningar

Anordningen får inte placeras på en fortsättning på ett övergångsställe.

En flyttbar reklamanordning får inte placeras på områden reserverade för gångtrafik om inte den fria passagen är minst (x) meter bred.

3 KAP. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR ETT DETALJPLANEOMRÅDE

14 § Fastställande av område i behov av planering

V1) Hela det område i kommunen som saknar detaljplan är ett område i behov av planering som avses i 16 § i lagen om områdesanvändning.

V2) Områden i behov av planering enligt 16 § 3 mom. i lagen om områdesanvändning anges på kartbilagan (bilaga x).

15 § Krav på byggplatsen

15.1 Allmänna föreskrifter

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

15.2 Utredningskrav

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

15.3 Föreskrifter om en byggplats för bostadshus

Minimiarealen för en ny byggplats för bostadshus utanför ett detaljplaneområde och på ett generalplaneområde där det inte finns bestämmelser om byggplatsens storlek:

- 1) (x) m²
- 2) (x) m² på landskapsmässigt värdefulla landskapsområden, bilaga x

- 3) (x) m² på strandområden, strandlinjens minimilängd 50 meter
- 4) (x) m² på byggplatser som kan anslutas till vattenförsörjningsnätet

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.

15.4 Föreskrifter om byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning

Minimiarealen för en byggplats som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning utanför ett detaljplaneområde:

(x) m²

16 § Byggrätt, byggnadsobjektens storlek och användningsändamål

16.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende

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

Bostadshusets största tillåtna antal våningar är två.

Byggrätten på byggplatsen för bostadshus är (x) m².

Byggrätten fördelas enligt följande:

- ett (1) bostadshus avsett för permanent boende (x) m²
- ekonomibygnader (x) m²

Högst x procent av byggplatsens areal får bebyggas.

16.2 Småindustri på en byggplats för bostadshus

På en byggplats för bostadshus på över ett hektar utanför ett värdefullt kulturmiljö-, landskaps- och strandområde är det tillåtet att uppföra en (1) småindustribyggnad för småföretagsverksamhet på (x) m² under följande förutsättningar (kartbilaga)

- 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 (x) m².

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

16.3 Byggplats för fritidsboende på strandområden

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

Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är (x).

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

Byggrätten på en byggplats för fritidsboende är (x) m².

Byggrätten fördelas enligt följande:

- en (1) fritidsbostad (x) m²
- en separat bastubyggnad (x) m²
- separata ekonomibygnader (x) m²
- båtskjul (x) m²

16.4 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 ekonomibygnader.

Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är (x).

Byggrätten på en byggplats för fritidsboende är (x) m².

16.5 Andra byggplatser utanför strandområden

På andra än byggplatserna i 16.1–16.4 får högst (x) procent av byggplatsens areal bebyggas, dock högst (x) m².

16.6 Byggande av källar- och vindsutrymmen

Utanför ett detaljplaneområde får utrymmen som är avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras under markytan eller på vindsnivå om det med beaktande av byggnadens höjdläge och fasad passar in i byggplatsens terräng och omgivning.

17 § Byggandets omfattning, byggande av gårdsbruksenheter

17.1 Byggandets omfattning

På en byggplats för ett gårdsbruks gårdscentrum får högst (x) procent av byggplatsens areal bebyggas, dock högst (x) m².

17.2 Bostadsbyggande

På en gårdsbruksenhet får det uppföras ett bostadshus med högst två bostäder och två våningar jämte ekonomibygnader.

Byggrätten för bostadshuset jämte ekonomibygnader är (x) m².

Utöver det ovan nämnda får ett bostadshus med en bostad och en våning jämte ekonomibygnader uppföras i samband med en generationsväxling.

Byggrätten för bostadshuset jämte ekonomibygnader är (x) m².

17.3 Annat byggande på en gårdsbruksenhet

Utöver den tillåtna byggrätten på en gårdsbruksenhet får man uppföra byggnader för binärings på andra områden än strandområden på det villkor att gårdsbruksenheten lämpar sig för den avsedda verksamheten och är tillräckligt stor för byggandet.

Byggnadsrätt för binärings:

- 1) byggnader för inkvartering och turism (x) m²
- 2) butiksbyggnader (x) m²
- 3) småföretagsbyggnader (x) m²

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

18 § Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet

18.1 Byggandets omfattning

På en byggplats (över två hektar) för bostadshus får ett stall för (1–3) hästar eller ponnyer uppföras om byggplatsen har tillräckliga inhägnader och betesområden.

18.2 Avståndskrav

Minimialavståndet från djurstall, maneger, gödselstäder och inhägnader till granntomtens gräns ska vara minst (50) meter då det i närheten av gränsen finns bebyggelse, daghem, skola eller andra objekt som kan störas.

Tillståndspliktiga byggnader ska placeras minst (x) meter från huvuddiken, (x) meter från hushållsvattenbrunnar och (x) meter från vattendrag.

4 KAP. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE

19 § 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 hav 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.

20 § 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.

20.1 Allmänna föreskrifter

Byggande ska placeras utanför områden med översvämningsrisk eller så ska hanteringen av översvämningsrisken 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).

20.2 Föreskrifter om lägsta bygghöjder

Den regionala närings-, trafik- och miljöcentralen har fastställt de lägsta rekommenderade bygghöjderna på strandområden för konstruktioner som tar skada. På strandområden vid Xxjsxjön är den lägsta bygghöjden (+xx) i höjdsystemet N2000.

- Vid andra sjö- och åstränder ska byggnaden uppföras så att bygghöjden är minst (x) meter högre än översvämningshöjden. Om översvämningshöjden inte är känd ska bygghöjden vid sjö- och åstränder vara minst (x) meter högre än högvattengränsen.
- På byggplatser inom Xxjsxjöns verkningsområde är den lägsta bygghöjden (x) meter högre än den högsta regleringshöjden.
- På byggplatser som angränsar till havet och vid andra lågt belägna byggplatser är den lägsta rekommenderade bygghöjden (+xx), (N2000-systemet).

21 § Minimiavstånd från strandlinjen

Tillståndspliktiga byggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet ska vara minst (x) meter.

(22 § Områden där fritidsbostadens användningsändamål ändras

(Om det i byggnadsordningen inte anvisas områden i kommunen enligt 18 § i bygglagen utelämnas denna punkt. Oriveden RJ)

Ändring av en fritidsbostads användningsändamål till permanent boende på områden där det inte finns någon gällande detaljplan eller generalplan med rättsverkningar förutsätter inte undantagstillstånd eller

granskning av förutsättningarna för placering i områden i behov av planering innan bygglov beviljas på det område som anges i bilaga x.

Byggplatsen ska uppfylla följande villkor:

- 1) byggplatsens areal är minst (x) m²
- 2) byggplatsen ansluts till det centrala avloppsnätet eller så ska systemet för behandling av avloppsvatten uppfylla villkoren i byggnadsordningen och miljöskyddsföreskrifterna/miljöskyddslagen
- 3) byggplatsen har en vägförbindelse som lämpar sig för räddningsfordon
- 4) bostaden iakttar bestämmelserna och föreskrifterna för byggande innan användningsändamålet ändras
- 5) byggplatsen ska iaktta föreskrifterna i (x) § i byggnadsordningen i fråga om byggandets omfattning, minimiavstånd och landskapets naturenlighet och trädbestånd.

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

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 avhjälpan 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.

Enligt RP 139/2022 krävs tillstånd bl.a. för

- förnyande av avloppsvattensystem
- delning och sammanslagning av en bostad
- ändring av takformen

23 § Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

23.1 Allmän föreskrift

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

23.2 Inhägnader jämte stödmurar

Allmänna föreskrifter

Inhägnadens och stödmurens material, form och färgton ska vara karakteristiska för området och passa in i landskapet/stadsbilden.

Inhägnaden får inte störa sikten mot en gata eller väg.

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 (x) meter (stödmurens maximihöjd är (x) meter)
- 2) maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är (x) meter
- 3) maximihöjden på inhägnaden på andra tomter är (x) 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 (x) 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 (x) meter
- 4) maximihöjden på inhägnaden på andra tomter är (x) meter.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte (x)området.

23.3 Stödmurar

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

23.4 Solcellssystem

Allmänna föreskrifter

Solcellssystem ska anpassas till byggnaden så att stadsbilden inte försämras.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer och strandområden

Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får solcellssystemet inte placeras mot gatan.

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 (x) m² och då effekten är under (x) kW eller kVA.

23.5 Luftvärmepumpar

Allmänna föreskrifter

Luftvärmepumpar ska placeras så att de inte försämrar stadsbilden.

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer

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

Placering av en luftvärmepump på andra än skyddade byggnader är **befriad från tillståndsplikt**.

23.6 Avloppsvattensystem

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

Uppförandet av ett fastighetsspecifikt avloppsvattensystem är **befriat från tillståndsplikt** då

- 1) det är fråga om uppförande av ett s.k. gråvattensystem som inte placeras på ett grundvatten- eller strandområde
- 2) byggnaden inte har rinnande vatten och den är placerad utanför ett detaljplaneområde.

23.7 Anordningar som fästs på fasaden

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

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

23.8 Bryggor

Uppförandet av en mindre brygga på en bostadstomt är **befriat från tillståndsplikt** då bryggan är högst (15) meter lång och högst (2) meter bred/arealen högst (x) m².

23.9 Växthus och odlingstunnlar

Växthus och odlingstunnlar på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då växthusets byggnadsareal är under (x) m² och odlingstunnelns under (x) m².

Växthus och odlingstunnlar är **befriade från tillståndsplikt** då växthusets byggnadsareal är under (x) m² och odlingstunnelns under (x) m².

23.10 Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor

Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor utan tak på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde är befriade från tillståndsplikt då gödselbehållarnas och plansilornas byggnadsareal är under (x) m² och flytgödseltankarnas volym under (x) m³.

23.11 Silor och cisterner

Silor och cisterner på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde är befriade från tillståndsplikt då silornas eller cisternernas volym är under (x) m³ eller den totala höjden under (x) meter.

23.12 Rörliga anordningar

Kvarhållande av rörliga anordningar som är i vanligt friluftsbeklädnads- och rekreativt bruk och som placeras på tomten är befriat från tillståndsplikt då

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

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

24.1 Allmän föreskrift

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

24.2 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus

Inglasning av terrasser och balkonger är befriad från tillståndsplikt då

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

Skyddade byggnader och områden

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

24.3 Skorstenar och eldstäder

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

24.4 Ändring av färgton (och material) på fasader och tak

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

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

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

Skyddade byggnader och områden

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

24.5 Skidliftar

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

6 KAP. BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN

25 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

25.1 Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt

Med värdefulla kulturmiljöområden och kulturmiljöobjekt avses följande områden och objekt:

- 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 som anvisats i vårdplanen för kulturmiljön
- 5) områden och delar av områden som är värdefulla med tanke på stadsbilden 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
- 7) *(särskilt fastställda värdefulla områden och objekt)*

25.2 Allmänna föreskrifter för särskilda områden

Vid byggprojektering på värdefulla kulturmiljöområden och landskapsområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadsobjektets placering i omgivningen, landskapet, byggnadsbeståndet och vid bevarandet av områdets särdrag så att kulturmiljövärdet och landskapsvärdet bevaras. Föreskriften gäller inte byggnadsobjekt som befrias från tillståndsplikten enligt 42 § i bygglagen.

Byggnadsbestånd och gårdar på området ska bevaras och repareras med värnande om traditionerna. Byggnandet ska ske med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden.

25.3 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 fönsterramar och fönsterkarmar i fråga om material, färgsättning och fönsterindelning.

Då skyddet gäller en byggnads interiör betraktas som ändring av stilen och särdragen ändring av innertak, väggar, golv, lister, beslag och belysning samt fasta inventarier.

25.4 Utredningskrav

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

Då åtgärden riktar sig mot en värdefull kulturmiljöhelhet, ett värdefullt objekt eller en skyddad byggnad ska man i god tid innan åtgärder som påverkar stadsbilden vidtas för ändring av användningsändamål eller interiör kontakta byggnadstillsynsmyndigheten samt begära utlåtande av museimyndigheten om ändringsprojektet och objektets kulturhistoriska värde.

26 § Byggnad på grundvattenområden

26.1 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 samt på avrinningsområden för vattenförsörjningsvattendrag.

Endast infiltrering av rent dagvatten är möjlig på området.

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

26.2 Utredningskrav

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

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

26.3 Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden

Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden förutsätter tillstånd enligt vattenlagen.

27 § Förorenad mark

27.1 Utredningskrav

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

27.2 Anmälningsskrav

Tillsynsmyndigheten ska underrättas om förorenade markområden och sanering av dessa.

27.3 Åläggande

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

28 § Skadliga föreningar

28.1 Anmälningsskrav

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

28.2 Utredningskrav

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

28.3 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.

29 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä

29.1 Allmänna föreskrifter

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

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

29.2 Utredningskrav

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

30 § Beaktande av buller och vibrationer

30.1 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.

30.2 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

31 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser

31.1 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 vatten- genomtränglig. Gröna tak betraktas också som gröntäckta områden.

Vid byggande ska man sträva efter att bevara träd som inte måste fällas med tanke på byggandet.

31.2 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 ska i mån av möjlighet genomföras i skikt som släpper igenom vatten och planteringar och grönanläggningar ska gynnas på dessa.

I planteringar och på gröna tak 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.

31.3 Utredningskrav

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

32 § Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

32.1 Allmänna föreskrifter

Av småhustomtytan på ett detaljplaneområde ska (en tredjedel eller 45 procent) bestå av gröntäckt ytmaterial som släpper igenom vatten. Gröna tak betraktas också som gröntäckta områden.

32.2 Anläggande av gårdsplan

På en tomtedel som enligt detaljplanen ska ha planteringar och vara obebyggd ska det planteras eller bevaras träd och buskar på minst (10 procent) av tomtytan.

33 § Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden

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 samt 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.

34 § Särskilda föreskrifter på strandområden

34.1 Allmänna föreskrifter

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

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

34.2 Anläggande av gårdsplan

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

35 § Värdefulla naturområden

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

(36 § Fågelsäkert byggande

Storlek, placering, ytmönster, glasegenskaper och andra lösningar i fråga om byggnadsobjektets fönster och andra glasinstallationer, såsom glasräckor och glasväggar, samt byggnadsobjektets belysning ska planeras och genomföras så att de inte leder fåglarna att kollidera med glaset.)

8 KAP. ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN

37 § Projektering och anläggande av gårdsplan

37.1 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 och trivsamt och inte medför olägenhet för grannarna.

37.2 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 bilplatsområden, träd och planeringar, lek- och vistelseområden och gårdskonstruktioner samt genom att förbättra tillgängligheten på gårdsplanen.

38 § 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.

39 § Terrasseringar och stödmurar

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

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

40 § In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg

40.1 In- och utfart för fordon

På tomten eller byggplatsen får en in- och utfart för fordon som leder till gatan eller vägen anläggas.

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

In- och utfarten ska ha ett tillräckligt frisksiktsområde.

På detaljplaneområden

In- och utfarten för fordon får vara högst (6) meter bred på bostadsområden och högst (10) meter bred på andra områden. In- och utfartens längsgående lutning får inte vara brantare än (1:10).

40.2 Trafikarrangemangens säkerhet

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

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

40.3 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.

41 § Bil- och cykelplatser

41.1 Motorfordon och eldrivna enpersonsfordon

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

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

Tillgänglighet

På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska en (1) bilplats uppföras för varje påbörjad (30) plats för användare med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga och de ska placeras på ett ändamålsenligt sätt med tanke på deras användbarhet och utmärkas med separata markeringar. Från dessa bilplatser ska det finnas en gång lämpad för personer med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga till byggnaden och till de utrymmen som betjänar den.

41.2 Cykelplatser

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för förvaring av cyklar och de ska vara tillgängliga och i mån av möjlighet i närheten av ingången till byggnaden.

Detaljplaneområden

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska cykelplatser byggas enligt följande:

Bostadshus

På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska det finnas förvaringsutrymme för cyklar med minst en cykelplats per ($x \text{ m}^2$) våningsyta och (majoriteten/minst hälften) av platserna ska placeras på gårdsnivå i ett takförsatt och låsbart utrymme och på gårdsplatserna utomhus ska det finnas möjlighet att även låsa fast cykeln i ramen.

I samband med bostadsvåningshusens friluftskapsförråd, cykelförråd eller ingång ska det även reserveras utrymme för specialcyklar.

Arbets-, mötes- och affärslokaler

På tomter för privata och offentliga närtjänster samt arbets-, mötes- och affärslokaler ska det finnas minst en cykelplats för varje byggd ($x \text{ m}^2$) våningsyta. Cykelplatserna ska placeras i närheten av huvudingången och förbindelsen

till trafiklederna ska vara smidig. Av cykelplatserna ska (minst hälften) byggas med tak och möjlighet att låsa fast cykeln i ramen.

41.3 Cykelplatser, reparationer och ändringar

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

42 § Avfallshantering och lagerlokaler

42.1 Avfallshantering

Avfallsinsamlingsredskap, sopskjul, sopinhägnader och komposter får inte för-
fula omgivningen.

Insamlingsredskap, sopskjul, sopinhägnader och komposter får inte placeras på
tomtanslutningens frisiktsområde.

Insamlingsredskap, sopskjul och sopinhägnader ska placeras med beaktande av
brandsäkerheten/ska placeras på 4 meters avstånd från småhus och parhus för
en familj. Ett större antal insamlingsredskap förutsätter ett avstånd på 8 meter
från andra byggnader och skjul på tomten än sådana som kräver tillstånd.

42.2 Lagerlokaler

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska lagerlokaler utomhus på små-
hustomter byggas enligt följande:

- 1) vid småhus och parhus minst (x) m²/bostad
- 2) vid radhus minst (x) m²/bostad

43 § Snö på tomten

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för lagring av snö på tomten.

44 § Dagvatten och dräneringsvatten

Ett dagvatten- och dräneringsvattensystem ska uppföras på tomten. Utgångs-
punkten är att vattnet helt eller delvis infiltreras på den egna tomten om mark-
förhållandena möjliggör detta och om 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 genomförs i form av naturbaserade lösningar såsom sänkor, fördröjningsbassänger eller motsvarande och i andra hand i form av fördröjningslösningar under jord.

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

Utredningskrav

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

Den som ansöker om bygglov för uppförande eller grundläggande reparation av en byggnad ska bifoga en utredning om anläggande av ett system för hantering av dagvatten och dräneringsvatten ur husgrunden eller en utredning om ett befintligt system, dess kapacitet och funktionsförmåga samt underhåll av systemet.

9 KAP. RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN

45 § Rivning av en byggnad eller en del av den

45.1 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.

45.2 Utredningskrav

Byggnadstillsynsmyndigheten kan av särskilda skäl då den behandlar en ansökan om bygglov som omfattar rivning av en byggnad eller en separat ansökan om rivningslov kräva att sökanden lämnar in en utredning om byggnadens och interiörens historiska eller arkitektoniska värde.

45.3 Genomförande av rivningsarbete

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

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

45.4 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, DET OFFENT- LIGA STADSRUMMET

46 § Parker och andra rekreationsområden, stränder och bryggor

46.1 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.

46.2 Stränder och bryggor i det offentliga stadsrummet

Kajer, bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner vid stränder i den offentliga stadsmiljön ska anpassas till varje områdes stadsbild och strandlandskap.

Bryggor i det offentliga stadsrummet ska anpassas till olika befolkningsgrupper.

47 § Byggnadsobjekt i det offentliga stadsrummet

47.1 Parker och andra rekreationsområden

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

47.2 Regionala avfallsinsamlingsplatser

Regionala avfallsinsamlingsplatser kan placeras i det offentliga stadsrummet då placeringen grundar sig på en plan med rättsverkningar eller en godkänd gatu- eller parkplan.

11 KAP. ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE

48 § Inrättande, användning och städning av byggarbetsplatsen

48.1 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.

Storleken, konstruktionen, materialet och färgen på byggarbetsplatsens inhägnad ska passa in i omgivningen.

48.2 Trädbestånd som ska bevaras

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

48.3 Byggarbetsplatsens ska hållas i snyggt skick

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och snyggt skick.

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

48.4 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 och marken.

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/infrastruktur tjänsternas/miljöskyddets) bestämmelser iakttas.

48.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering

Avfallshanteringen på byggarbetsplatsen ska vara systematisk. Byggarbetsplatsen ska ha tillräckliga och för byggplatsen dimensionerade utrymmen för ordnandet av avfallshanteringen.

48.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete

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

12 KAP. UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN

49 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning

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

50 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggarbetsplatsen

Sådana arbetsfordon, arbetsmaskiner, anordningar eller varor som grundar sig på tillstånd av en myndighet får inte förvaras på tomter avsedda för boende.

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

51 § Obebyggda tomter och andra områden

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

13 KAP. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, BILAGOR

52 § Ikraftträdande av byggnadsordningen

Denna byggnadsordning träder i kraft xx.xx.2025.

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

Genom denna byggnadsordning upphävs kommunens/stadsfullmäktiges byggnadsordning som antogs ____ och trädde i kraft ____.

Bilagor

1. Karta över områden i behov av planering
2. Karta över områden där fritidsbostadens användningsändamål ändras
3. Karta över landskapsmässigt värdefulla områden
- 4.