

BYGGNADSORDNING

UTKAST 12.12.2024

PARGAS

Innehåll

Inledning	7
ALLMÄNT	8
1 § Byggnadsordningens uppgift och mål	8
2 § Anvisningar om byggsätt	9
3 § Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder	9
4 § Definitioner	9
UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT	12
5 § Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och stadsbilden på byggplatser och i allmänna områden	12
5.1 Allmänna föreskrifter	12
5.2 § Anpassning av byggnadsobjekt i strandområden	12
5.3 Projekterare och arbetsledare samt ansvar hos den som påbörjar ett byggprojekt	13
5.4 § Tekniska anordningar på fasad	13
5.5 § Renoveringsbyggnation	13
6 § Byggnadsobjektets placering i landskapet	13
6.1 § Byggnadsobjektets placering på byggplatsen	13
6.2. § Byggnadsobjektets höjdläge	14
6.3 § Byggnadsobjektets höjdläge i strandområden och andra låglänta områden	14
7 § Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område	15
7.1 § Mindre överskridningar mot allmänna områden i fråga om byggnader	15
7.2 § Mindre överskridningar mot allmänna områden i fråga om lättare skärmtak eller reklamanordningar som fästs på byggnader	15
8 § Överskridning av gränsen för byggnadsytan på tomten	15
9 § Vattentjänster	16
9.1 § Dricksvatten	16
9.2 § Behandling av avloppsvatten	16
10 § Avfallshantering	16
10.1 § Avfallshantering på fastigheter	16
10.2 § Områdesvisa insamlingsplatser för avfall	16
11 § Ledningar och konstruktioner på gårdsplaner	17
12 § Byggande under jord	17
13 § Adressangivelser för byggplatser och byggnadsobjekt	17

14 § Belysning av byggplatser och byggnadsobjekt	17
15 § Reklamanordningar och tekniska anordningar	17
15.1 § Allmänna föreskrifter	17
15.2 § Lysande anordningar	18
15.3 § Flyttbara anordningar	18
SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN	19
16 § Ändring av användningsändamålet för fritidsbostäder utan undantagslov	19
17 § Krav som ställs på byggplatser, byggandets omfattning och användningsändamål	19
17.1 § Allmänna föreskrifter	19
17.2 § Storlek på byggplatser och krav som ställs på byggplatser	20
17.3 § Föreskrifter om byggplatser för bostadshus	20
17.4 § Byggplats för fritidsbostad	20
17.5 § Byggplats för näringsverksamhet	21
17.6 § Byggplats för omställning till ren energi	21
17.7 § Övriga byggplatser	21
17.8 § Våningar, byggande av källar- och vindsutrymmen	21
17.9 § Terrasser och taksprång	22
18 § Djurstall	22
18.1 § Byggandets omfattning	22
18.2 § Avståndskrav	22
BYGGANDE I SÄRSKILDA OMRÅDEN	23
19 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt	23
19.1 § Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt	23
19.2 § Allmänna föreskrifter för ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt	23
19.3 § Definition av skyddad byggnad	23
19.4 § Utredningskrav	24
20 § Byggnad i grundvattenområden	24
20.1 § Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening	24
20.2 § Utredningskrav	24
20.3 § Placering av jordvärmebrunnar i grundvattenområden	24
21 § Förorenad mark	24
21.1 § Utredningskrav	24
21.2 § Anmälningskrav	25
21.3 § Föreskrift	25
22 § Skadliga föreningar	25
22.1 § Anmälningskrav	25
22.2 § Utredningskrav	25
22.3 § Föreskrift	25

22.4 § Utredningskrav	25
23 § Beaktande av buller och vibrationer	26
23.1 § Allmänna föreskrifter	26
23.2 § Utredningskrav	26
BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE	27
24 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser	27
24.1 § Allmänna föreskrifter	27
24.2 § Anläggande av gårdsplan	27
24.3 § Utredningskrav	27
25 § Fågelsäkert byggande	28
26 § Särskilda föreskrifter	28
ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLANER	29
27 § Projektering och anläggande av gårdsplaner	29
27.1 § Allmänna föreskrifter	29
27.2 § Särskild föreskrift om renoveringsbyggnation	29
28 § Gårdsplaners höjdläge	29
29 § Terrassering och stödmurar	29
30 § In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg	29
30.1 § In- och utfart för fordon	30
30.2 § Trafikarrangemangens säkerhet	30
30.3 § Räddningsväg	30
31 § Bil- och cykelplatser	30
31.1 § Motorfordon och eldrivna fordon	30
31.2 § Cykelplatser	31
32 § Avfallshantering och lagringsutrymmen	31
32.1 § Avfallshantering	31
33 § Snö på fastigheten	32
34 § Dagvatten och dräneringsvatten	32
RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN	33
35 § Rivning av en byggnad eller en del av den	33
35.1 § Allmän föreskrift	33
35.2 § Utredningskrav	33
35.3 § Genomförande av rivningsarbete	33

35.4 § Uppsnyggning av tomt efter rivning	33
OBJEKT BEFRIADE FRÅN TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE	34
36 § Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	34
36.1 § Allmän föreskrift	34
36.2 § Inhägnader och stödmurar, bullervallar	34
36.3 § Master, skorstenar, vindkraftverk, pyloner	35
36.4 § Solfångarsystem	35
36.5 § Luftvärmepumpar	36
36.6 § Jordvärme, kollektor	36
36.7 § Avloppsvattensystem	36
36.8 § Vattenledningar, avloppssystem, täckdiken, regnvattensystem	36
36.9 § Anordningar som fästs på fasaden	37
36.10 § Bryggor, vågbrytare och strandterrasser	37
36.11 § Byggnad av strand	37
36.12 § Växthus och odlingstunnlar	38
36.13 § Gödselstäder, flytgödseltankar och plansilor	38
36.14 § Silor och cisterner	38
36.15 § Rörliga anordningar	38
36.16 § Ekonomibygnader och konstruktioner	39
36.17 § Områdesbyggande	39
36.18 § Reklam och skyltar	40
37 § Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt	40
37.1 § Allmän föreskrift	40
37.2 § Fasadändring	40
37.3 § Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus	41
37.4 § Skorstenar och eldstäder	42
38 § Tillstånd för trädfällning och övriga tillstånd för miljöåtgärder som befrias från tillståndsplikt	42
38.1 § Trädfällning	42
38.2 § Fyllning, sprängning, pålning, grävning	42
ALLMÄNNA OMRÅDEN, OFFENTLIGT STADSRUM	43
39 § Offentligt stadsrum	43
39.1 § Gator, torg och andra trafikområden	43
39.2 § Konstruktioner och anordningar i offentligt stadsrum	43
39.3 § Byggnad i rekreationsområden	43
39.4 § Stränder, kajer och bryggor i offentliga stadsrum	43
39.5 § Ordning av evenemang	43
ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE	45
40 § Etablering, användning och uppsnyggning av byggarbetsplatser	45
40.1 § Etablering och inhägnad av byggarbetsplatser	45

40.2 § Information om byggarbetsplatser	45
40.3 § Trädbestånd som ska bevaras	45
40.4 § Rena och städade byggarbetsplatser	45
40.5 § Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatser	45
40.6 § Avfallshantering på byggarbetsplatser	46
40.7 § Uppsnyggning av byggarbetsplatser efter att byggnadsarbetet slutförts	46
40.8 § Grävningstillstånd för gatuområde eller annat allmänt område	46
40.9 § Användning av grannes område, gatuområde eller annat allmänt område	46
UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN	47
41 § Skötsel av byggnadsobjekt och dess omgivning	47
42 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggarbetsplatser	47
43 § Obebyggda tomter och andra områden	47
44 § Byggnaders livslängd och materialval	47
44.1 § Bestämning av livslängd	47
44.2 § Materialval	48
44.3 § Underhåll och reovering av byggnader	48
SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER, BILAGOR	49
45 § Ikraftträdande av byggnadsordningen	49

Inledning

Pargas är en skärgårdsstad belägen i landets sydvästra kustområde. Staden består av tusentals öar, holmar och skär. Cirka 1 200 av dem är bebyggda. Pargas en kombination av skärgård, tätorter, landsbygd och industri.

Kalkfyndigheten i Pargas centrum syns såväl i naturen som i kulturlandskapet. Variationen i naturen är typisk för miljön, bergsklackarna följs av frodiga dalar med rik vegetation. I den inre skärgården är stränderna frodiga och vassbevuxna, och ju längre ut man kommer i den yttre skärgården, desto klippigare blir stränderna och desto lägre och kargare blir vegetationen. Den unika naturen, industrin som växt fram kring kalken, lantbruket som bygger på de gynnsamma naturförhållandena, närheten till havet och den vidsträckta skärgården har under århundraden format ett kulturlandskap i Pargas som vi vill värna om och som vi önskar att även våra byggare hyser respekt för.

Området har varit bebott i flera tusen år. Att bo nära stranden har varit av yttersta vikt. Skärgårdsbyggandet har präglats av det hårda klimatet som med tiden bidragit till att byggandet idkats med hög kvalitet och på ett visst sätt. Man har strävat efter att planera byggnader och byområden så att de ger största möjliga skydd mot klimatet i kombination med bra utsikt. I stadens område finns flera olika fornminnen och nationellt värdefulla områden, såsom Gamla Malmen i Pargas centrum, miljön kring kyrkorna i Iniö, Houtskär, Korpo och Nagu och områdena kring Attu gård och Qvidja gård. Utöver dessa omfattar området Skärgårdshavets nationalpark och Unesco-biosfärområdet som är unikt i hela världen.

Skärgårdsmiljön är unik och dess variationer inom de olika skärgårdsområdena är mycket omfattande. Strandbyggandet bör ske med varsam hand och med en hållbar avsikt i tankarna. Det traditionella byggandet har genomgående utförts med hållbarheten högt prioriterad, varför dessa ideal bör gälla även i framtiden.

Målet med byggnadsordningen är att skapa en energieffektiv, trygg, hälsosam, trivsamt och socialt fungerande livs- och verksamhetsmiljö.

Byggnadsordningen ska informera om och styra byggandet i hela staden. Strävan med föreskrifterna i byggnadsordningen är att möjliggöra en situation där man i samråd med planläggningen åstadkommer goda möjligheter till att bygga upp en fungerande livsmiljö som tillgodoser även företagsverksamhetens behov.

Strävan i byggnadsordningen är att styra byggandet på ett sätt som beaktar naturvärdena. Genom att stödja användningen av hållbara byggmaterial med lång livslängd strävar man efter att få till stånd en vacker och långlivad byggd miljö av hög standard. Syftet är att skapa en fungerande, trygg, säker och trivsamt miljö där även barnens, den äldre befolkningens och specialgruppernas behov beaktas.

Landskaps-, general- och detaljplanebestämmelserna, byggnadsordningen, anvisningarna om byggsätt och övriga anvisningar står som utgångspunkt för planeringen av hur byggandet ska anpassas till områdets karaktär och särdrag. Byggnadsordningen styr allt byggande, byggnader, konstruktioner och övriga byggnadsobjekt.

ALLMÄNT

1 § Byggnadsordningens uppgift och mål

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

I områden där det i general- och detaljplanen hänvisas till byggnadsordningen ska den tidigare gällande byggnadsordningen iakttas på följande sätt:

Planer på vilka § 7 i byggnadsordningen som trädde i kraft 13.1.2005 tillämpas:

Delgeneralplanen för Lemlaxön 28.4.1997 (och senare gjorda ändringar i den)

Delgeneralplanen för Våno-Mielisholm 22.10.1993 (och senare gjorda ändringar i den)

Stormälö-Lillmälö delgeneralplan 19.7.1989 (och senare gjorda ändringar i den)

Planer på vilka § 12 och § 13 i byggnadsordningen som trädde i kraft 12.5.2020 tillämpas:

Delgeneralplanen för Centrumregionen 20.6.1995 (och senare gjorda ändringar i den)

Delgeneralplanen för Qvidja 20.2.1998

Delgeneralplanen för Kirjalaön 31.5.1999 (och senare gjorda ändringar i den)

Strandgeneralplanen över Södra skärgården (och senare gjorda ändringar i den)

Delgeneralplanen för Nilsby-Lielax regionen 23.3.1989 (och senare gjorda ändringar i den)

Delgeneralplanen för Korpos södra skärgård, godkänd 3.6.1998

Delgeneralplanen för Jurmo bycentrum, godkänd 14.12.2000

Delgeneralplanen för Södra Nagu, godkänd 20.6.1995 (+ 4.11.1996 i fråga om Bodö)

Generalplanen för Houtskär, godkänd 27.9.2000

Generalplanen för Iniö, godkänd 18.9.2000

Byggnadsplan för Kyrkbacken i Nagu, godkänd 15.2.1972: byggnadsordningen som Nagu kommun godkände 24.6.1971 tillämpas

Hänvisning

Bygglagen 17.4 §

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 särskilda lokala förhållandena.

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

De anvisningar som utarbetats av Pargas stads byggnadstillsynsmyndighet är publicerade på stadens webbsida.

3 § Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder

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

Hänvisning

Bygglagen 66 §, 67 §

4 § Definitioner

Strandområde Ett strandområdes bredd varierar enligt vattendrag och terrängförhållanden. Ett strandområde sträcker sig från strandlinjen in mot land så långt som byggandet inverkar på vattendraget. Ett strandområde sträcker sig i allmänhet högst 200 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

Strandzon Med strandzon avses en zon nära stranden där naturförhållandena påverkas av havet eller vattendraget och som landskapsmässigt upplevs höra till stranden eller som är aktuell för olika markanvändningsbehov där avsikten är att utnyttja stranden. En strandzon är vanligen en cirka 100 meter bred zon beroende på terrängförhållanden.

Behovet av planering på strandområden, lagen om områdesanvändning 72 §

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.

Med **offentligt stadsrum** avses ett ställe som i en detaljplan är definierat som gata, öppen plats, torg, park, rekreationsområde eller trafikområde eller som är beläget utanför ett detaljplaneområde och används för något av de ovannämnda ändamålen.

Med **byggnad** avses ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med egen ingång och består av ett takförest utrymme avskilt med väggar.

Med **byggnadsobjekt** avses en byggnad, ett skyddstak 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.

Som **konstruktioner** klassificeras byggnadsobjekt av lätt konstruktion med en våningsyta på mindre än 7 m², såsom skjul, växthus, lusthus, badtunnor, sommarkök, lekstugor, skyddstak och avfallsskjul. Därutöver är anordningar, såsom parktransformatorer och andra liknande anordningar, konstruktioner. En konstruktion utnyttjar i allmänhet inte byggrätten som är avsedd för kvadratmeter våningsyta.

Ett **skyddstak** (ByggL RP) är en konstruktion där minst 30 % av de sammanlagda väggytorna är öppna.

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

Med **fritidsbostad** avses en bostad som är avsedd att användas för rekreations- och fritidsändamål under en del av året eller året om.

Med **inkvarteringsbyggnad** avses en byggnad som kan användas för kortvarig inkvartering och där gästerna byts ut till och med dagligen.

Med **bastubyggnad** avses en byggnad där över en tredjedel av lägenhetsytan utgörs av bastuutrymmen (basturum, tvättrum, omklädningsrum o.d.). Det får finnas en öppen spis i byggnaden, men inte matlagningsmöjligheter.

Med **gäststuga** avses en byggnad där det inte finns matlagningsmöjligheter eller bastu. Byggnaden kan vara försedd med uppvärmning och vara isolerad.

Med **ekonomibygnad** avses en byggnad på samma gårdstun med huvudbyggnaden. En ekonomibygnad kan vara förråd, garage eller skyddstak för bil, bastu, gäststuga eller någon annan liknande byggnad som betjänar huvudbyggnadens användningsändamål. En ekonomibygnad kan vara uppvärmd eller kall.

Med **gårdstun** avses byggnader som bildar en funktionellt sammanhängande helhet.

Med **byggnadsyta** avses i planen angiven yta som är avsedd för placering av byggnader och skyddstak.

Med **bottenyta** avses den yta som en byggnad upptar på marken.

Våningsytan beräknas efter ytterväggarnas yttermått, med utrymmen som är högre än 1,6 meter inberäknade. Närmare beräkningsanvisningar finns i RT-kartoteket.

Totalytan används när uppgifter om byggnader förs över till statens databas.

Bruttoyta utgörs av alla uppvärmda och kalla utrymmen som avgränsas av ytterväggar sammanräknat, med inomhusutrymmen som är lägre än 1,6 meter inberäknade.

Lägenhetsyta anges för bostadslägenheter och beräknas enligt en särskild anvisning i RT-kartoteket.

Taksprång är den del av ett yttertak som skjuter utanför byggnadens yttervägg och skyddar väggen, vanligen cirka 0,6 meter, men högst 1,2 meter brett. Taksprång som är bredare än detta räknas till hela sin bredd som skyddstak.

Vind är en våning som finns ovanför en byggnads översta våning och som inte har full höjd.

Källare är ett huvudsakligen underjordiskt utrymme under en byggnads nedersta våning.

Ett **fastighetssevitut** är en fastighets rätt att använda en annan fastighets område (stig, väg, farled, annan förbindelse eller bil- eller båtplats o.d.).

Byggnadsservitut är en fastighets rätt att använda konstruktioner på en annan fastighet eller belasta en annan fastighet med konstruktioner.

Tomt är en planenlig fastighet i ett detaljplaneområde som har bildats till tomt.

Byggplats kan vara en tomt eller en fastighet eller en del av en fastighet som anvisas i en plan eller annars har konstaterats vara lämplig byggplats.

Hänvisning

[Bygglagen 2 §](#)

UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT

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

5.1 Allmänna föreskrifter

Vid val av byggplats och vid projektering av byggnad ska terrängformerna, den befintliga omgivningen och de befintliga byggnadsobjekten beaktas.

En byggnads höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning ska ägnas särskild uppmärksamhet. En nybyggnad och en tillbyggnad ska placeras på byggplatsen så att landskapet och stranden behåller sin naturenlighet och siluett eller så att en harmonisk byggd miljö uppstår eller bevaras.

Öppen terräng och branter lämpar sig i allmänhet inte som byggplatser. Särskilt i närheten av stranden ska vegetation bevaras mellan byggnationen och stranden.

Byggplatsens vegetation, värdefulla randzoner, betydande skönhetsvärden och speciella naturföreteelser, såsom flyttblock, ensstaka träd i öppna landskap och andra liknande säregenheter i naturen, ska bevaras.

Byggplatsen ska anknytas till det omgivande landskapet med lämpliga planteringar. En del av ett gårdsområde som skadats under byggnadsarbetet eller som annars förfular miljön ska genom planteringar och arrangemang i samband med områdesanvändningen sättas i ett skick som passar in i helheten.

I byområden ska byggandet anpassas till det karakteristiska byggsättet i respektive by. Byggande av en nybyggnad och en tillbyggnad samt en renovering ska beträffande placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning och fasaddisposition anpassas till det rådande byggsättet i omgivningen. Det ska fästas uppmärksamhet vid detta särskilt i områden där byggnadsbeståndet är enhetligt. Uppmärksamhet ska fästas också vid projekteringen av ekonomibygnader och deras anpassning till huvudbyggnaden. Byggnaderna och konstruktionerna på byggplatsen ska bilda en harmonisk helhet med tanke på miljöbilden.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska på förhand utreda om byggplatsen lämpar sig för genomförandet av byggprojektet med beaktande av skyddsvärden, historiska värden och naturvärden samt prognoser på ändrade framtida klimatförhållanden.

5.2 § Anpassning av byggnadsobjekt i strandområden

Byggande ska projekteras och genomföras så att träden och övrig vegetation på tomten, ytformerna och naturvärdena bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt.

Byggnadens läge på byggplatsen och avståndet från strandlinjen ska vara sådana att strandlandskapets naturliga tillstånd bevaras.

Byggnadsobjekt ska ha en dämpad kulör och vara anpassade till landskapet.

5.3 Projekterare och arbetsledare samt ansvar hos den som påbörjar ett byggprojekt

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnadsobjektet projekteras och uppförs med hjälp av projekterare och en ansvarig arbetsledare i enlighet med föreskrifterna och bestämmelserna.

Byggnadsobjekt ska projekteras och projekteringen dokumenteras. Byggnadsobjekt ska genomföras i enlighet med planerna.

Hänvisning

Bygglagen 91 §, 92 §, 93 §, 94 §, 96 §, 97 §, 98 §

5.4 § Tekniska anordningar på fasad

Ventilationssystem med maskinrum och tillhörande anordningar, ledningar och kanaler samt andra tekniska anordningar som är synliga på fasaderna ska utformas så att de är anpassade till stadsbilden/landskapet och byggnaden.

Anordningarnas ljudnivå ska planeras med beaktande av omgivningen.

Hänvisning

35/30 dB LAeq i bostadsutrymmen, även grannens

5.5 § Renoveringsbyggnation

Ägaren eller innehavaren av en fastighet ansvarar för byggnadsobjektets skick och användbarhet och för att byggnadsobjektet är säkert och sunt.

Vid reparationer och ändringar av byggnadsobjektets fasad ska man sträva efter att värna om stilen och särdragen som är kännetecknande för byggnadsobjektet.

Avhjälpande av en sanitär olägenhet i offentliga byggnader och bostads-, inkvarterings- eller arbetsplatsbyggnader förutsätter att en undersökning om byggnadens skick görs innan renoveringsplanerna utarbetas och före bygglov.

Hänvisning

Bygglagen 42 §, 140 §, 141 §

6 § Byggnadsobjektets placering i landskapet

6.1 § Byggnadsobjektets placering på byggplatsen

Byggnadsobjekt, byggnader och skyddstak ska i detaljplaneområden placeras på byggnadsytan, i generalplaneområden innanför ett område som är avsett för byggande och i oplanerade områden på samma gårdstun med huvudbyggnaden. Om inte något annat bestäms i planen, ska en byggnad, konstruktion och kaj eller brygga placeras minst 4 meter från gränsen mot en grannes fastighet och minst 8 meter från en grannes byggnad.

Ett byggnadsobjekt ska placeras 20 meter från en allmän vägs mittlinje och 12 meter från en enskild vägs mittlinje. En byggnad eller konstruktion ska placeras på 15 meters avstånd från

strandlinjen vid medelvattenstånd och en byggnad eller konstruktion som är större än 30 m² på 40 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

En högst 30 m² stor bastu får uppföras på 15 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Om bastun är högst 20 m² stor, får den placeras på minst 10 meters avstånd från strandlinjen.

En gäststuga får uppföras på minst 25 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet. På mindre än 15 meters avstånd från strandlinjen får också placeras ett skjul som är mindre än 7 m² och en badtunna. Undantag från avstånden kan göras endast av särskilda skäl i samband med bygglov eller undantagslov.

En brandfarlig byggnad får inte placeras närmare än 15 meter från en byggnad på den egna fastigheten eller från mark som ägs eller innehas av någon annan, eller närmare än 20 meter från en byggnad på mark som ägs eller innehas av någon annan.

6.2. § Byggnadsobjektets höjdläge

Vid uppförande av en byggnad ska byggnaden placeras med beaktande av terrängförhållandena så att skärningar och fyllningar i terrängen minimeras. Byggnaden ska dessutom anpassas till de omgivande byggnadernas, terrängens, kommunalteknikens och gatunivåns höjdläge. Om sockeln eller terrassen blir hög på grund av terrängen ska den anpassas till omgivningen. Man ska undvika byggande på höga stolpar som syns i landskapet eller socklar.

Vid bestämning av ett byggnadsobjekts grundläggningsdjup och lägsta golvhöjd ska dämningshöjden i avlopps nätet, grundvattnets och översvämningvattnets höjd samt möjligheten att dränera grunden beaktas.

Den lägsta rekommenderade bygghöjden på golv i Pargas är +2,40 meter enligt N Par-systemet (+2,88 meter enligt N2000-systemet). Denna höjd ska vid änden av långa och grunda vikar utökas med en tilläggshöjd på grund av vattnets lutning. Om det inte finns närmare kalkyler, används värdet 30 cm. Undantag från det ovannämnda kan göras endast av särskilda skäl i samband med bygglov eller undantagslov beroende på byggnadens användningsändamål.

6.3 § Byggnadsobjektets höjdläge i strandområden och andra låglänta områden

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

Vid bestämning av en byggnads höjdläge ska också byggnadens användningsändamål, byggsätt och den tilläggshöjd som behövs beroende på vattendragets särdrag (t.ex. is som tränger upp på stranden och påverkan av vågor) beaktas.

Vid byggande i ett strandområde ska den som påbörjar ett byggprojekt i tillräcklig mån beakta variationerna i vattenståndet.

7 § Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område

7.1 § Mindre överskridningar mot allmänna områden i fråga om byggnader

Om en byggnad får uppföras alldeles intill tomtens gräns mot en gata eller något annat allmänt område, får en konstruktionsdel, tjälisolering, taksprång, burspråk, balkonger, täckdiken, grunden eller andra tekniska anordningar, eller skärmtak över huvudentrén till offentlig byggnad, affärsbyggnad eller annan därmed jämförbar byggnad sträcka sig över gränsen mot gatan eller av särskilda skäl mot något annat allmänt område, efter särskild överenskommelse om detta med markägaren. Utgående från överenskommelsen ska sökanden ansöka om stiftande av servitut hos byggnadstillsynsmyndigheten.

Överskridning av gränsen får inte medföra olägenheter för användningen av gatan eller annat allmänt område. En byggnad ska alltid uppföras innanför fastighetens gränser.

7.2 § Mindre överskridningar mot allmänna områden i fråga om lättare skärmtak eller reklamordningar som fästs på byggnader

När försäljnings-, informations-, reklam- och liknande anordningar, fönster- och dörrmarkiser, sol- och regnskydd över terrasser eller liknande placeras på tomten, ska följande iakttas:

- En markis eller liknande konstruktion som fästs på en byggnad får sträcka sig 0,6 meter över tomtens gräns till gatuområde eller annat allmänt område under förutsättning att frihöjden mellan markytan och anordningens understa del är minst 2,4 meter.
- Anordningarna ska fästas stadigt och får inte störa användningen av under- eller intilliggande trafikleder.
- Anordningarna ska anpassas till byggnaden och omgivningen.
- Anordningarna ska hållas i skick och skadade anordningar ska omedelbart avlägsnas.

8 § Överskridning av gränsen för byggnadsytan på tomten

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

- 1) byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan
- 2) burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar med högst 1,5 meter, varvid deras bredd får vara högst 1/3 av fasadens längd; en farstu får dock inte sträcka sig närmare granntomtens eller -byggplatsens gräns än 4 meter
- 3) ytterväggs tilläggsisolering, tekniska anordningar och annan liknande strukturell del

Överskridning av gräns får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna.

Burspråk och andra utsprång som räknas in i byggnadsytan och sträcker sig över gränsen för den fastställda byggnadsytan på tomten eller byggplatsen får dock inte utöka den tillåtna våningsytan.

Takfall som är närmare än 2 meter från en grannes gräns och ett gatuområde ska förses med snörasskydd.

9 § Vattentjänster

9.1 § Dricksvatten

Inom vattentjänstverkets verksamhetsområde ska en fastighet ansluta sig till vattentjänstverkets vattenledningsnät. Utanför verksamhetsområdet ska man i samband med tillståndsansökan kunna påvisa att det finns möjlighet till tillräcklig tillgång till dricksvatten av god kvalitet.

9.2 § Behandling av avloppsvatten

Inom vattentjänstverkets verksamhetsområde ska en fastighet ansluta sig till vattentjänstverkets spillvattenavlopp. Utanför verksamhetsområdet ska miljöskyddslagstiftningen och -föreskrifterna iakttas.

10 § Avfallshantering

10.1 § Avfallshantering på fastigheter

Placeringen av avfallskärl på en fastighet ska presenteras i situationsplanen redan i bygglovsskedet. Ett enskilt avfallskärl på högst 660 liter ska placeras på minst 4 meters avstånd och ett skyddstak för avfallskärl på minst 8 meters avstånd från ett bostadshus eller en arbetsplatsbyggnad.

Avfallshantering på en fastighet, uppsamling och mellanlagring av avfall samt platser för behandling av avfall ska ordnas så att avfallshanteringen inte förorsakar risk för förorening av miljön, marken, vattendragen eller grundvattnet. Uppsamling och mellanlagring samt kompostering ska ordnas så att skadedjur hindras komma in i avfallskärnen.

Detaljerade föreskrifter om avfallshanteringen på en fastighet ges i de kommunala avfallshanteringsföreskrifterna.

Man ska sträva efter att avgränsa avfallskärnen vid ett bostadshus antingen med ett staket eller med planteringar.

10.2 § Områdesvisa insamlingsplatser för avfall

De områdesvisa insamlingsplatserna för avfall ska genomföras på ett trafiksäkert sätt.

11 § Ledningar och konstruktioner på gårdsplaner

I samband med projekteringen ska det utredas vilka ledningar och konstruktioner som är i användning på byggplatsen och i närheten av den.

Detaljritningar över de konstruktioner, anordningar, ledningar och kablar som anläggs på ett allmänt område ska lämnas till staden inom två (2) veckor efter att arbetet slutförts.

12 § Byggande under jord

Vid byggande under jord ska det genom utredningar säkerställas att byggandet inte inverkar på säkerheten vid användningen av sådana konstruktioner och ledningsnät ovan eller under jord som redan finns i omgivningen.

En underjordisk byggnadsdel räknas in i våningsytan, om den ligger utanför våningens ytterväggslinje.

13 § Adressangivelser för byggplatser och byggnadsobjekt

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd byggplats ska på en plats som syns från gatan, någon annan trafikled och trafikområde 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.

Byggnader i gathörn ska mot båda gatorna ha det adressnummer som fastställts för gatan.

I detaljplaneområden ska adressnumren och bokstäverna vara upplysta.

Det ska finnas kontaktuppgifter till service- och disponenttjänster på entrévåningen i trapphuset som ska kunna läsas också utifrån.

14 § Belysning av byggplatser och byggnadsobjekt

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. Armaturerna ska passa in i respektive områdes särdrag och stadsbild.

15 § Reklamanordningar och tekniska anordningar

15.1 § Allmänna föreskrifter

Utformningen, färgsättningen och konstruktionen av anordningar som placeras på en byggplats eller ett allmänt område ska anpassas till byggnaden och omgivningen.

Anordningarna ska fästas stadigt och får inte störa användningen och underhållet av det allmänna området eller en grannes område.

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

15.2 § Lysande anordningar

Anordningarnas ljuseffekt får inte vara avsevärt starkare än den omgivande belysningens. Anordningarna får inte orsaka synnedläggande bländning eller tändas och släckas upprepade gånger vid mörker och kraftigt blinkande bilder får inte visas på skärmen. (42 §, mer än 2 m² kräver alltid tillstånd)

15.3 § Flyttbara anordningar

Anordningar får inte placeras på ett övergångsställe.

Flyttbara reklamanordningar får inte placeras i områden som reserverats för fotgängare, om inte den fria passage som blir kvar är minst 2 meter bred.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN

16 § Ändring av användningsändamålet för fritidsbostäder utan undantagslov

Ändring av en fritidsbostads användningsändamål så att den används för permanent boende i områden där det inte finns någon gällande detaljplan eller generalplan med rättsverkningar förutsätter varken undantagslov eller granskning av förutsättningarna för placering på ett område i behov av planering innan bygglov kan beviljas, då byggplatsen uppfyller följande villkor:

1. Byggplatsens areal är minst 5 000 m² i ett strandområde och minst 3 000 m² utanför ett strandområde.
2. Byggplatsen har en fast vägförbindelse eller färje- eller förbindelsefartygsförbindelse året om.
3. Det finns ingen risk för översvämning på byggplatsen.
4. Byggplatsen ansluts till centraliserat avloppsnät eller systemet för behandling av avloppsvatten på byggplatsen uppfyller villkoren i byggnadsordningen och miljöskyddsföreskrifterna.
5. Det finns annat stadigvarande boende i närheten av byggplatsen.
6. Det finns service att tillgå på rimligt avstånd från byggplatsen.
7. På byggplatsen efterföljs föreskrifterna i byggnadsordningen.

17 § Krav som ställs på byggplatser, byggandets omfattning och användningsändamål

17.1 § Allmänna föreskrifter

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

Ombyggnad, återuppbyggnad, grundlig renovering och mindre tillbyggnad kan oberoende av kraven i denna paragraf utföras om byggplatsen förblir densamma och om den till övriga delar uppfyller kraven i 45 och 46 § i bygglagen.

Det är alltid tillåtet att återuppföra en byggnad som förstörts till följd av en oförutsedd händelse utan hinder av föreskrifterna i denna byggnadsordning, bara byggnaden uppfyller kraven i gällande lagstiftning.

Utanför områden med gällande generalplan med rättsverkningar eller gällande detaljplan är det möjligt att uppföra ekonomibyggnader, skyddstak och konstruktioner på samma gårdstun med huvudbyggnaden efter det att byggandet av huvudbyggnaden har inletts eller då det redan finns en huvudbyggnad.

17.2 § Storlek på byggplatser och krav som ställs på byggplatser

En ny byggplats ska ha en areal på **minst 3 000 m² och i ett strandområde minst 5 000 m².**

Byggplatser kan inte bildas på holmar som är mindre än 10 000 m².

En ny byggplats som bildas vid strand ska ha en strandlinje på minst 50 meter.

17.3 § Föreskrifter om byggplatser för bostadshus

Den totala våningsytan på en byggplats får vara högst 500 m². Då det är fråga om en byggplats som är mindre än 5 000 m² utgör byggrätten högst 8 procent av byggplatsens areal.

På en byggplats för bostadsändamål får det uppföras ett hus med två bostäder, av vilka den ena ska vara en sidobostad. Våningsytan för ett hus för bostadsändamål får vara högst 300 m², av vilken sidobostadens andel får vara högst 80 m².

Sidobostaden får även placeras i ett fristående hus, men på samma gårdstun med huvudbyggnaden. Sidobostaden kan inte byggas i en strandzon.

På byggplatsen kan därtill uppföras behövliga ekonomibyggnader och/eller sådana hobby- och arbetslokaler som inte stör omgivningen, en bastu, en gäststuga och en rökbastu. Den totala våningsytan för ekonomibyggnader får vara högst 200 m². Av denna är en bastubyggnads största tillåtna våningsyta 30 m², en fristående rökbastus 15 m² och en gäststugas 25 m². En sidobostad, en gäststuga eller en bastu får inte styckas till en separat byggplats.

Arbetslokaler/lokaler för näringsverksamhet (arbets-, butiks- och kontorslokaler) kan utgöra 30 procent av den tillåtna våningsytan på byggplatsen. Näringsverksamheten får inte störa boendet eller grannarna. Verksamheten får inte orsaka förorening av miljön eller störningar i grannskapet och det får inte förekomma förfulande lagring i samband med verksamheten. Byggplatsen ska ligga på en trafikmässigt lämplig plats med tanke på verksamheten. Arbetslokaler/lokaler ämnade för näringsverksamhet får inte styckas till en separat byggplats.

Det är tillåtet att bygga ett båthus (förvaringsplats för båtar) i traditionell skärgårdsstil vid strand när det är motiverat med tanke på idkandet av näring eller utövandet av yrke eller för att komplettera och upprätthålla ett befintligt kulturlandskap eller i anslutning till en stadigvarande bosättningsplats. Båthus ska beträffande storleken och takhöjden vara välproportionerade i förhållande till landskapet.

Den yta av ett skyddstak som överstiger 50 m² räknas in i våningsytan på en byggplats för småhus och på andra byggplatser räknas den yta av ett skyddstak som överstiger 120 m² in i våningsytan.

17.4 § Byggplats för fritidsbostad

Staden är uppdelad i två (områden) zoner, den inre och den yttre skärgården, kartbilaga 1.

Den totala våningsytan på en byggplats i den inre skärgården är högst 335 m². Då det är fråga om en byggplats som är mindre än 5 000 m² utgör byggrätten högst 8 procent av byggplatsens areal,

dock högst 335 m². På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastubyggnad, en gäststuga och en rökbastu samt tre andra ekonomibyggnader.

Huvudbyggnaden får ha en våningsyta på högst 150 m², bastubyggnaden 30 m² och gäststugan 25 m². Därtill får det byggas ekonomibyggnader som betjänar boendet till högst 80 m². Inom ramen för den tillåtna totala våningsytan kan en fristående rökbastu med en våningsyta på högst 15 m² byggas på en byggplats.

Den totala våningsytan på en byggplats i den yttre skärgården får vara högst 280 m². Då det är fråga om en byggplats som är mindre än 5 000 m² utgör byggrätten högst 6 procent av byggplatsens areal, dock högst 280 m². På byggplatsen får uppföras ett fritidshus med en bostad, en bastubyggnad, en gäststuga och en rökbastu samt två andra ekonomibyggnader.

Huvudbyggnaden får ha en våningsyta på högst 150 m², bastubyggnaden 25 m² och gäststugan 25 m² och därtill får det byggas ekonomibyggnader som betjänar boendet till högst 80 m². Inom ramen för den tillåtna totala våningsytan kan en fristående rökbastu med en våningsyta på högst 15 m² byggas på en byggplats.

17.5 § Byggplats för näringsverksamhet

Den totala byggrätten utgör högst 10 procent av byggplatsens areal.

För näringsverksamhet ska reserveras ett tillräckligt stort område. Verksamheten får inte störa boendet i omgivningen och inte heller sänka värdet på den egna byggplatsen.

17.6 § Byggplats för omställning till ren energi

Minimiarealen för byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för omställning till ren energi utanför detaljplaneområden är 5 000 m² och byggrätten är högst 10 procent av byggplatsens areal.

17.7 § Övriga byggplatser

Om någon byggrätt inte har fastställts eller om byggplatsen inte hör till någon av de ovannämnda kategorierna, utgör byggrätten 6 procent av byggplatsens areal.

17.8 § Våningar, byggande av källar- och vindsutrymmen

Utanför detaljplaneområden får utrymmen som överensstämmer med en byggnads eller konstruktions huvudsakliga användningsändamål placeras under markytan eller på vindsnivå, om byggnaden i fråga om höjdläge och fasad är anpassad till terrängformerna på byggplatsen samt omgivningen. Dessutom kan utrymmen som är avsedda för en byggnads huvudsakliga ändamål byggas i två våningar, om detta är möjligt med tanke på byggnaden och dess användningsändamål samt dess anpassning till den byggda miljön.

I ekonomibyggnader får det dock finnas utrymmen endast i en våning samt i källaren eller på vinden.

I strandområden får byggnader ha utrymmen endast i en våning och därutöver endast på vinden eller i källaren.

17.9 § Terrasser och taksprång

Det är bra att ha taksprång på en byggnad för att skydda byggnaden från direkt sol och regn. Taksprång får vara högst 1,2 meter breda. Bredare taksprång än detta är takförsedda terrasser.

Takförsedda terrasser får utgöra högst hälften (50 %) av ytan på våningen på markplan. Större takförsedda terrasser än så räknas in i våningsytan.

18 § Djurstall

18.1 § Byggandets omfattning

Byggande av djurstall är tillåtet i huvudsak utanför detaljplaneområden. I detaljplaneområden får det utöver utrymmen för sällskapsdjur tillfälligt under sommaren placeras till exempel djurstall och rasthagar för får eller höns på platser som lämpar sig för ändamålet, bara djuren inte medför olägenheter för omgivningen eller hälsan.

Utanför detaljplaneområden, på byggplatser som är större än 5 000 m², får det byggas djurstall eller rasthagar för djur, stall för hästar eller ponnyer (1–3) eller andra djurstall (t.ex. för kor, får, alpackor, höns, tuppar, strutsar) eller anläggas hundskogar eller andra liknande områden, om byggplatsen lämpar sig för ändamålet och om rastgårdarna och beteshagarna samt övriga föreskrifter möjliggör det. Rastgårdarna och beteshagarna ska placeras på tillräckligt långt avstånd (18.2 §) från hushållsvattenbrunnar, utfallsdiken, grannar och vattendrag.

Ladugårdar, svinhus, häststall eller andra liknande djurstall för större husdjur får inte placeras på en fastighet som är mindre än 2 hektar.

I djurhållningen ska dessutom miljöskyddslagstiftningen och Livsmedelsverkets och hälsoinspektörens anvisningar iakttas.

18.2 § Avståndskrav

Om avstånds- och placeringskrav som gäller djurstall samt om behandling och lagring av gödsel stadgas närmare i miljöskyddsföreskrifterna samt i statsrådets förordningar 1250/2014 och 1328/2013.

Minimiatståndet från ett djurstall, en manege, en gödselstad eller en rastgård till gränsen för granntomten ska vara minst 50 meter då det i närheten av gränsen finns bebyggelse, daghem, skola eller andra objekt som kan bli störda.

Hänvisning

[Statsrådets förordning om begränsning av vissa utsläpp från jordbruk och trädgårdsodling](#)

BYGGANDE I SÄRSKILDA OMRÅDEN

19 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

19.1 § Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt

Med värdefulla kulturmiljöområden och kulturmiljöobjekt avses följande områden och objekt:

- 1) byggda kulturmiljöer av riksintresse som grundar sig på Museiverkets inventering (byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY)
- 2) byggnader som är skyddade genom lagen om skyddande av byggnadsarvet
- 3) nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA)
- 4) kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå som anvisas i landskapsplanen och som omfattar områden i både landskapsmiljön och den byggda kulturmiljön
- 5) lokalt värdefulla byggnadsobjekt och byggnadsområden som anvisas i vårdplanen för kulturmiljön
- 6) områden och delar av områden som är värdefulla med tanke på stadsbilden och kulturmiljön och som anvisas i en detalj-, general- eller delgeneralplan och där den byggda miljöbilden bevaras
- 7) värdefulla byggnader eller andra objekt som särskilt anvisas i en general- eller delgeneralplan

19.2 § Allmänna föreskrifter för ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt

Vid byggprojektering i värdefulla kulturmiljöområden och landskapsområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadsobjektets placering i omgivningen, landskapet och byggnadsbeståndet och vid bevarandet av områdets särdrag så att kulturmiljövärdet och landskapsvärdet bevaras. Uppförande av byggnadsobjektet förutsätter bygglov i ett värdefullt landskapsområde eller vid ändring eller reparation av ett värdefullt byggnadsobjekt.

Byggnadsbestånd och gårdstun i området ska bevaras och renoveras med värnande om traditionerna. Byggandet ska ske med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden (material, dimensioner, öppningar, färgsättning, stil).

19.3 § 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 ändring av 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.

19.4 § Utredningskrav

Vid byggande på en sådan tomt för vilken detaljplanen varit i kraft över 13 år ska tomtens eventuella kulturvärden utredas.

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

Då en åtgärd riktar sig mot området Gamla Malmen i Pargas centrum behövs ett utlåtande av kommittén för Gamla Malmen.

20 § Byggande i grundvattenområden

20.1 § Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening

Vid utförande av byggnadsarbeten ska särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av grundvatten och förhindrandet av förorening av ytvatten i grundvattenområden och avrinningsområden för vattendrag som används för vattenförsörjning.

Endast infiltrering av rent dagvatten är möjlig i 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.

20.2 § Utredningskrav

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

Byggande i viktiga grundvattenområden och en bestående sänkning av grundvattnet förutsätter en hanteringsplan och ett kontrollprogram för grundvattnet.

20.3 § Placering av jordvärmebrunnar i grundvattenområden

Placering av jordvärmebrunnar i grundvattenområden förutsätter förutom bygglov även tillstånd enligt vattenlagen.

21 § Förorenad mark

21.1 § Utredningskrav

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

Då bygglov ansöks i områden som kan vara förorenade ska sökanden bifoga till ansökan en redogörelse för markbeskaffenheten och även en redogörelse för vilka åtgärder som ska utföras med anledning av redogörelsen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen fattar beslut om behandlingen av förorenad mark och om tillståndsärenden som gäller förorenad mark.

21.2 § Anmälningsskrift

Tillsynsmyndigheten ska underrättas om förorenade markområden och sanering av dessa.

21.3 § Föreskrift

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

22 § Skadliga föreningar

Om byggplatsen befinner sig i ett område med radonhaltig mark eller om en utfyllnad innehåller radonhaltigt material ska man vid projektering av byggnadskonstruktioner säkerställa att radon inte kan komma in i byggnaden.

22.1 § Anmälningsskrift

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

22.2 § 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.

22.3 § Föreskrift

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.

22.4 § Utredningskrav

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

23 § Beaktande av buller och vibrationer

23.1 § Allmänna föreskrifter

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

Vid projektering, uppförande och reovering av en byggnad ska med beaktande av byggnadens användningsändamål och miljön särskild uppmärksamhet fästas vid bekämpning av buller som kommer från byggnaden, stombuller och vibrationer.

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

23.2 § Utredningskrav

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

Vid byggande i väg- eller gatubullerområden ska det vid behov innan byggnaden tas i bruk kontrolleras att ljudisoleringen är tillräcklig genom bullermätning.

Vid projektering av externa tekniska anordningar i en byggnad ska deras lämplighet och funktion säkerställas på platsen i fråga.

Projekteraren ska utreda och säkerställa att den planen är anpassad till byggplatsen.

BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE

24 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser

24.1 § Allmänna föreskrifter

Vid projektering och genomförande av byggandet ska man beakta att träden och grönområdena ska bevaras och mängden träd och grönområden ökas.

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

Vid byggande ska man sträva efter att bevara de träd som man inte nödvändigtvis behöver fälla med tanke på byggandet.

I strandzoner ska trädbestånd alltid bevaras som skydd för byggnaderna. Områden som lämnas fria från byggnader och konstruktioner vid stränder ska sträcka sig 15 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet, föreskriften gäller inte båtskjul, en konstruktion som är mindre än 7 m² eller badtunnor.

24.2 § Anläggande av gårdsplan

De obebyggda delarna av byggplatsen 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. På byggplatser för bostadshus ska minst hälften av den obebyggda gårdsplanen på tomten vara av material som släpper igenom vatten.

I planteringar och på gröna tak ska mångsidiga och naturliga växtarter som är lämpliga för växtförhållandena på platsen gynnas. Träd och buskar ska vara lämpliga för växtzonen och gärna inhemska arter.

Träd får inte planteras ovanför tekniska nätverk eller i servitutsområden.

Gårdsplanens beläggingsmaterial ska framgå av situationsplanen. De områden på byggplatsen som ska bevaras ska skyddas väl under byggtiden.

24.3 § Utredningskrav

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

25 § Fågelsäkert byggande

Storleken, placeringen, ytmönstren, glasens egenskaper och andra lösningar för fönster och andra glaselement, såsom räcken och väggar av glas, i ett byggnadsobjekt samt belysningen av byggnadsobjektet ska projekteras och genomföras så att de inte utsätter fåglar för att krocka med glas.

26 § Särskilda föreskrifter

Byggande som påverkar landskapet på åkermark ska placeras nära befintliga gårdstun eller skogsdungar.

Man ska undvika att använda öppen åkermark eller de högsta väl synliga punkterna i terrängen eller på ett berg som byggplats.

Vid byggande ska man sträva efter att bevara byggplatsens naturenlighet samt spara betydande skönhetsvärden och speciella naturföreteelser, såsom flyttblock och enstaka vackra träd, i naturen.

I en strandzon ska man lämna kvar skyddande vegetation och trädbestånd i samband med avverkning och byggande.

På en obebyggd del av en tomt som enligt detaljplan ska planteras ska träd och buskar planteras eller bevaras till minst 10 procent av tomtens areal.

ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLANER

27 § Projektering och anläggande av gårdsplaner

27.1 § Allmänna föreskrifter

Vid projektering och anläggande av en gårdsplan ska man se till att den blir användbar, hälsosam, trygg och trivsam på det sätt som tomtens eller byggplatsens användningsändamål förutsätter och att den inte medför olägenheter för grannarna.

27.2 § Särskild föreskrift om renoveringsbyggnation

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

28 § Gårdsplaners höjdläge

I detaljplaneområden får gårdsplanens höjdläge inte utan tillstånd för miljöåtgärder ändras från det som fastställts i bygglovsritningarna. Vid ny- eller tillbyggnation ska gårdsplanen projekteras och anläggas så att gårdsplanens höjdläge anpassas naturligt till höjdlägena på granntomterna, gatan och i de andra omgivande områdena.

29 § Terrassering och stödmurar

Om gårdsplanen behöver jämnas ut ska detta i första hand ske genom terrassering och stödmurar och i andra hand genom anläggning av slänter.

Terrassering eller anläggning av slänter på tomtgränsen får inte göras brantare än 1:3. Terrassering och slänter ska anpassas till omgivningen till exempel genom planteringar. Ytvatten ska hanteras på egen byggplats.

Att anlägga slänter på tomten eller byggplatsen så att de sträcker sig till annan än egen fastighet är förbjudet, om det inte överenskommit separat med markägaren. Om man har fått tillstånd att anlägga slänter på tomten, ska det i bygglovsskedet framgå av situationsplanen hur tomten ska jämnas ut och slänterna anläggas.

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

30.1 § 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 tillräcklig obehindrad sikt.

I detaljplaneområden

En in- och utfart för fordon får vara högst 6 meter bred i bostadsområden och högst 10 meter bred i andra områden.

30.2 § Trafikarrangemangens säkerhet

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

Bilar ska ha möjlighet att svänga på den egna byggplatsen för att inte äventyra trafiksäkerheten på gatan eller vägen.

Ägaren eller innehavaren av byggplatsen ansvarar för att varken portar, staket eller häckar orsakar fara för trafiksäkerheten.

30.3 § Räddningsväg

Utryckningsfordon ska kunna köra tillräckligt nära byggnaden och dess ingångar. 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.

Räddningsverkets utryckningsfordon med skylift ska ha fritt tillträde till byggnader i tre eller fler våningar så att räddningsinsatser är möjliga.

31 § Bil- och cykelplatser

31.1 § Motorfordon och eldrivna fordon

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska på tomten anläggas 1,5 bilplatser per bostad och minst 10 procent av platserna ska anvisas som gästparkeringsplatser.

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

Tillgänglighet

På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska en bilplats anläggas för varje påbörjade 30 platser för användare med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga och platserna ska placeras på

ett ändamålsenligt sätt med tanke på deras användbarhet och utmärkas med separata markeringar. Från dessa bilplatser ska det finnas en gångväg lämpad för personer med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga till byggnaden och till de utrymmen som betjänar den.

31.2 § Cykelplatser

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för förvaring av cyklar på byggplatsen och utrymmet ska vara tillgängligt och i närheten av ingången till byggnaden.

I samband med byggnadsåtgärder på en gårdsplan ska parkeringen och förvaringen av cyklar i mån av möjlighet förbättras.

I 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 50 m² vy. En del av platserna ska placeras i nivå med gårdsplanen i ett takförsett och låsbart utrymme och på platserna utomhus på gården ska det finnas möjlighet till (ram)låsning.

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

Arbets-, mötes- och affärslokaler

På tomter för privat och offentlig närservice samt arbets-, mötes- och affärslokaler ska det finnas minst en cykelplats per 50 m² vy som ska bebyggas. Cykelplatserna ska placeras i närheten av huvudingången och förbindelsen till trafiklederna ska vara smidig. En del av cykelplatserna ska byggas med tak och möjlighet till (ram)låsning.

32 § Avfallshantering och lagringsutrymmen

32.1 § Avfallshantering

Avfallsinsamlingsredskap, skyddstak och inhägnader för avfallskärl och komposter ska placeras på egen fastighet och får inte förförla omgivningen. De får inte placeras i tomtanslutningens frisiktsområde.

Insamlingsredskap och skyddstak och inhägnader för avfallskärl ska med beaktande av brandsäkerheten placeras på 4 meters avstånd från småhus och parhus för en familj eller brandsektioneras. Ett större antal insamlingsredskap förutsätter ett avstånd på 8 meter från byggnader och skyddstak på tomten.

Komposter och komposterare ska placeras på 4 meters avstånd från gränsen till en granne.

33 § Snö på fastigheten

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för lagring av snö på byggplatsen. Smältvattnet från snön ska hanteras på egen fastighet eller avledas till dagvattenssystemet.

34 § Dagvatten och dräneringsvatten

På tomten ska anläggas ett dagvatten- och dräneringsvattensystem från vilket vattnet helt eller delvis infiltreras på den egna tomten om markförhållandena möjliggör detta och om det inte finns risk för fuktskador på byggnaderna i området.

Det dagvatten och dräneringsvatten som inte infiltreras på tomten ska genom fördröjning avledas till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningen ska i första hand genomföras i form av naturbaserade lösningar såsom sänkor, fördröjningsbassänger eller liknande och i andra hand i form av fördröjningslösningar under jorden.

Byggplatsen ska vara tillräckligt djupt dränerad. Dagvatten får inte avledas till avloppsvattenledningen och avledningen får inte heller förorsaka olägenheter för grannarna. Vid dränering av bottenbjälklag på mark och utfyllnad av grus för bottenbjälklag ska en redogörelse för grusets kvalitet (kapillaritet) införskaffas.

Vid anslutning till dagvattennätet ska man före anslutningen genomföra begära en syn av den aktör som ansvarar för stadens dagvattennät (teknik och fastigheter).

Täckdiken ska inspekteras av den ansvarige arbetsledaren innan de täcks. Inspektionsprotokollet ska på begäran uppvisas för byggnadstillsynsmyndigheten.

Byggnaden ska förses med regnvattenrännor samt behövt antal stuprör. Stuprören får sträcka sig högst 20 cm från fasadens yta. Vattnet från stuprännorna ska ledas på ett ändamålsenligt sätt till dagvattennätet eller i terrängen om något dagvattennät inte finns.

Utredningskrav

Infiltration på tomten förutsätter en geoteknisk undersökning och en geoteknisk plan som utarbetats på basis av undersökningen.

Den som ansöker om bygglov för uppförande eller grundläggande reovering av en byggnad ska till ansökan bifoga en redogörelse för anläggande av ett system för hantering av dagvatten och dräneringsvatten eller en redogörelse för det befintliga systemet, dess kapacitet och funktion samt underhåll av systemet.

RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN

35 § Rivning av en byggnad eller en del av den

35.1 § Allmän föreskrift

Då ett byggnadsobjekt delvis ska rivas och renoveras ska byggnadens särdrag beaktas och åtgärden får inte obefogat leda till ett slutresultat som stilmässigt avviker från den ursprungliga byggnaden.

Rivning av byggnaden förutsätter rivningslov (i detaljplaneområde eller om så bestäms i generalplaneområde eller område med byggförbud) eller rivningsanmälan.

Hänvisning

Bygglagen 55 §, 56 §

35.2 § Utredningskrav

Av särskilda skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att sökanden lämnar en redogörelse för byggnadens och interiörens historiska eller arkitektoniska värde som utarbetats av en behörig expert.

35.3 § Genomförande av rivningsarbete

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

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

35.4 § Uppsnyggning av tomt 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 snyggas upp.

OBJEKT BEFRIADE FRÅN TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE

36 § Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

36.1 § Allmän föreskrift

Vid byggande ska lagen, förordningar, bestämmelser, anvisningar och god byggnadssed iakttas även i de fall där bygglov inte förutsätts. Planer ska utarbetas i enlighet med bygglagen och av en behörig projekterare. Man ska beakta till exempel anpassning till landskapet, byggplatser som anvisas i planen eller fastställs i byggnadsordningen, utrymningsvägar, byggnadsmaterial och att de passar ihop, säkerhet vid användning, trappor, räcken, skyddsutrustning för tak, hantering av yt- och dräneringsvatten, och skydd mot tjäle i enlighet med de föreskrifter som gäller dessa.

Tillbyggnad av ett byggnadsobjekt, en byggnad eller en konstruktion så att dess totala våningsyta är mindre än 30 m² (om det är tillåtet i planen, byggrätt återstår och platsen är lämplig o.d.) förutsätter inte bygglov (obs! våningsytan högst 29 m²).

Föreskriften gäller även ändring av användningsändamål för byggnadsobjekt som är mindre än 30 m², till exempel ändring av förråd till hönsburet eller ett skyddstak till förråd, om det är tillåtet i planen, byggrätt återstår och platsen är lämplig.

Byte och förnyande av bärande konstruktioner förutsätter bygglov, om inte en renoveringen gäller ett byggnadsobjekt som är mindre än 30 m², då förutsätts inte bygglov.

Byggande av eldstad och skorsten i bostadshus i detaljplaneområden är tillståndspliktigt.

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

Hänvisning

Bygglagen 42 §, objekt som förutsätter bygglov

36.2 § Inhägnader och stödmurar, bullervallar

Allmänna föreskrifter

Material, form och färgton av inhägnader och stödmurar ska vara kännetecknande för området och passa in i landskapet/stadsbilden.

Inhägnader får inte störa sikten mot en gata eller väg. Inhägnader får inte utgöra fara för trafik, människor eller djur. Detaljplanebestämmelser ska följas.

Uppförande av en inhägnad på fastighetsgränsen mellan tomter är **befriat från tillståndsplikt** då

- 1) maximihöjden från marknivå på inhägnader jämte stödmurar på bostadstomter är 1,6 meter (stödmurens maximihöjd är 0,6 meter)
- 2) maximihöjden från marknivå på inhägnader på industri-, affärs- och lagertomter är 2 meter
- 3) maximihöjden från marknivå på inhägnader på övriga tomter är 2 meter
- 4) grenarna av en planterad häck hålls på egen fastighet och inte stör sikten.

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

- 1) maximihöjden från marknivå på inhägnader jämte stödmurar mot gatan är 1,6 meter
- 2) maximihöjden från marknivå på inhägnader jämte stödmurar mot parker och andra områden är 1,6 meter
- 3) maximihöjden från marknivå på inhägnader på industri-, affärs- och lagertomter är 2 meter
- 4) maximihöjden från marknivå på inhägnader på övriga fastigheter/tomter är 2 meter
- 5) grenarna av en planterad häck hålls på egen fastighet och inte stör sikten.

Bullervallar eller bullerstaket som godkänts i gatuplanen och planen för ett allmänt område är **befriade från tillståndsplikt**.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte området Gamla Malmen.

36.3 § Master, skorstenar, vindkraftverk, pyloner

Master, skorstenar, pyloner eller vindkraftverk ska ligga minst två gånger sin höjd från gränsen till grannfastigheten för att vara **befriade från tillståndsplikt**. I detaljplaneområden kan master, skorstenar och vindkraftverk placeras endast i områden som reserverats för dem.

36.4 § Solfångarsystem

Allmänna föreskrifter

Solfångarsystem ska anpassas till byggnaden så att stadsbilden inte försämras.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer och strandområden

Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får solfångarsystem inte placeras på fasaden eller takfallet mot gatan.

Ett solfångarsystems panelyta får inte orsaka störande reflektioner i omgivningen.

Solfångarsystem som placeras på taket eller fasaden av en byggnad är **befriade från tillståndsplikt** då deras totala yta är under 50 m².

36.5 § Luftvärmepumpar

Allmänna föreskrifter

Luftvärmepumpar ska placeras på fasaden så att de inte försämrar stadsbilden.

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer

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

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

36.6 § Jordvärme, kollektor

Byggande av ytjordvärmesystem på egen fastighet i mark- eller vattenområde är **befriad från tillståndsplikt**. Jordvärmesystem får inte byggas i grundvattenområden. En jordvärmebrunn förutsätter bygglov.

36.7 § Avloppsvattensystem

Byggande, förnyande eller reparation av avloppsvattensystemet på en fastighet är **befriad från tillståndsplikt** då byggnaden har inburet vatten och torrtoalett, då byggnaden saknar vattenarmaturer eller tryckvattenledning och då byggnaden inte ligger i ett detaljplane-, grundvatten- eller strandområde.

36.8 § Vattenledningar, avloppssystem, täckdiken, regnvattensystem

Reparation eller förnyande av ett befintligt vattenlednings-, avlopps- eller dagvattensystem i samma form efter livscykelns slut är **befriad från tillståndsplikt**.

Reparation eller byggande av ett dagvattensystem på en fastighet är **befriad från tillståndsplikt**. Man ska sträva efter att fördröja och hantera dagvatten på egen fastighet. Om kommunen byggt ett dagvattensystem, ska fastigheten anslutas till det.

Det ska finnas minst en ytvattenbrunn på tomten, vid behov flera.

Funktionen av dagvattensystemet på fastigheten ska planeras. Miljövårdsmyndigheten kan på ansökan bevilja undantag från anslutning till dagvattennätet.

Byggherren står för anläggande och underhåll av en trumma i väkanslutningen, ifall det ska anläggas en enligt gatuplanerna. Det åligger ägaren eller innehavaren av tomten eller byggplatsen att förnya trumman vid sanering av gatan, ifall den gamla trumman inte är i ett skick som motsvarar dess ändamål. Trumman ska ha en diameter på minst 300 mm och beträffande hållfasthetsklassen vara lämplig för ändamålet. Befintliga öppna diken får inte fyllas igen. Gällande gatuplan eller annan plan för allmänt område ska följas.

36.9 § Anordningar som fästs på fasaden

Följande åtgärder, utom de specialobjekt som nämns i punkt 19.1, är **befriade från tillståndsplikt**:

- placering av antenn
- montering av markiser
- montering av skylt som fästs på fasaden
- ändring av fönstertejpnings på affärsbyggnad, på insidan
- montering av reklamanordningar som är mindre än 2 m² på ett byggnadsobjekt som inte är skyddat

36.10 § Bryggor, vågbrytare och strandterrasser

Byggande av en mindre brygga, vågbrytare eller strandterrass för privatbruk på en i planen anvisad byggplats, gårdsplanen av eller intill en byggplats för bostadshus eller i ett område för hamnfunktioner är **befriat från tillståndsplikt** om längden på respektive konstruktion är högst 15 meter och ytan högst 30 m². Startpunkten av konstruktionen ska vara innanför gränserna av den egna fastigheten.

Bryggan och strandterrassen ska följa den naturliga markytan. Konstruktionen ska ligga minst 4 meter från gränsen till grannen.

Hänvisning

Vattenlagen 2.5 §

36.11 § Byggande av strand

Stränder ska bevaras i naturtillstånd. Högst hälften av strandlinjen på en byggplats får bebyggas med stödmurar. Läget av strandlinjen får inte ändras i samband med byggarbeten.

Byggande ska anpassas till landskapet genom landskapsgestaltning och med hjälp av vegetation eller anpassas till omgivningen med hjälp av bebyggelse.

En hamn avsedd för småbåts- eller annat företagsbruk får byggas med bygglov på ett sätt som lämpar sig för ändamålet och omgivningen.

Muddring av en strand ska alltid anmälas till närings-, trafik- och miljöcentralen.

36.12 § Växthus och odlingstunnlar

Växthus och odlingstunnlar utanför ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då växthusets bottenyta är under 30 m² och odlingstunnelns under 500 m².

Växthus och odlingstunnlar i ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då byggnadsarealen är under 30 m².

36.13 § Gödselstäder, flytgödseltankar och plansilor

Gödselstäder, flytgödseltankar och plansilor utanför ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då gödselstädernas och plansilornas bottenyta är under 30 m² och flytgödseltankarnas volym under 120 m³.

36.14 § Silor och cisterner

Silor och cisterner utanför ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då silornas eller cisternernas volym är under 120 m³ eller den totala höjden under 5 meter ovanför den naturliga markytan.

36.15 § Rörliga anordningar

Att låta en rörlig anordning för sedvanligt friluftslivs- och rekreationsbruk (båt, släpkärra, husvagn, husbil o.d.) stå på en och samma plats på en byggplats i ett detaljplaneområde är **befriat från tillståndsplikt** då

- 1) den rörliga anordningen är högst 5 meter hög och dess totala yta under 24 m²
- 2) fasadernas färgtoner och material passar in i miljön och är dämpade
- 3) anordningen inte används för boende
- 4) anordningen inte hindrar sikten för trafiken
- 5) anordningen inte medför olägenheter för grannar och placeras minst 8 meter från en grannes byggnad.

Att låta en rörlig anordning för sedvanligt friluftslivs- och rekreationsbruk stå på en och samma plats utanför ett detaljplaneområde är **befriat från tillståndsplikt** då

- 1) den rörliga anordningen är högst 8 meter hög och dess totala yta under 50 m²
- 2) fasadernas färgtoner och material passar in i miljön och är dämpade
- 3) anordningen inte används för boende
- 4) anordningen inte hindrar sikten för trafiken
- 5) anordningen inte medför olägenheter för grannar och placeras minst 8 meter från en grannes byggnad.

36.16 § Ekonomibyggnader och konstruktioner

Ekonomibyggnader, konstruktioner och anordningar och andra liknande konstruktioner ska anpassas till landskapet så att de inte medför olägenhet. Byggnadsstilen ska anpassas till de omkringliggande byggnaderna.

Ekonomi- och komplementbyggnader **som är befriade från tillståndsplikt**, som lusthus, växthus, grillkåtor, grilltak, jordkällare, skjul, förråd, förvaringsutrymmen, utedass, sommarkök, pergolor, badtunnor, simbassänger, bastur eller gäststugor, som är mindre än 30 m² eller öppna skyddstak som är mindre än 50 m² kan byggas 4 meter från fastighetsgränsen eller 8 meter från närmaste byggnad utan brandsektionering.

Eldstäder och skorstenar **som är befriade från tillståndsplikt**, som badtunnor, sommarkök, grilltak, bastur eller gäststugor, ska placeras tillräckligt långt (8 meter) från bostadshus och andra byggnader och deras höjdläge ska vara sådant att användningen av dem inte medför oskäliga olägenheter för egen eller grannes fastighet.

Allmänt

Ett garage eller skyddstak för bil som är mindre än 60 m² får placeras 4 meter från byggnader på egen fastighet och 8 meter från byggnader på grannfastigheter utan brandsektionering. Garage eller skyddstak för bil som är större än 60 m² ska alltid placeras 8 meter från byggnader om de inte brandsektioneras.

Tillåtna kvadratmeter våningsyta för bastur och gäststugor anges i planer. Ifall planerna inte anger kvadratmeter våningsyta separat, följs denna byggnadsordning.

Ett utedass ska placeras minst 25 meter från en hushållsvattenbrunn.

Till den totala bygggrätten för byggplatsen räknas alla byggnader samt skyddstak som är över 50 m². Alla ekonomibyggnader som är större än 7 m² räknas in i den totala våningsytan för byggplatsen.

I ett detaljplaneområde eller generalplaneområde ska byggnader och skyddstak placeras i en byggnadsyta i den del av planområdet som är avsedd för byggnader och i områden som saknar plan på samma gårdstun med huvudbyggnaden.

För alla byggnader som är större än 7 m² ska de avstånd som anges i punkten "Avstånd" följas. En konstruktion som är mindre än 7 m² och har eldstad ska placeras på minst 4 meters avstånd från fastighetens gräns.

I centrumområdet är knutskallar förbjudna i timmerbyggnader som är större än 7 m².

36.17 § Områdesbyggande

Ett högst 100 m² stort område som byggs för specifik verksamhet (idrottsanläggningar, avfallsområden, parkeringsplatser, lagringsområden) **är befriat från tillståndsplikt i detaljplaneområden**. Området ska följa den naturliga markytan, lagring får inte orsaka olägenhet för grannar och vid behov ska det inhägnas.

Ett högst 500 m² stort område som byggs för specifik verksamhet (idrottsanläggningar, avfallsområden, parkeringsplatser, lagringsområden) **är befriat från tillståndsplikt utanför detaljplaneområden**. Området ska följa den naturliga markytan, lagring får inte orsaka olägenhet för grannar och vid behov ska det inhägnas.

Planenlig utvidgning av ett parkeringsområde på en byggplats för bostadshus till en tomtedel som inte ska planteras är tillåten då ändringen inte påverkar grannarnas förhållanden.

36.18 § Reklam och skyltar

Tillfällig reklam och tillfälliga skyltar som sätts upp i högst två månader förutsätter inte tillstånd om markägaren är vidtalad om reklamen eller skylten och anordningen inte förfular miljön eller hindrar sikten eller orsakar annan fara för trafiken, grannar eller miljön.

37 § Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt

37.1 § Allmän föreskrift

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

37.2 § Fasadändring

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

Ändring av kulören på en byggnads fasad och tak är **befriad från tillståndsplikt** i detaljplaneområden då ändringen följer planbestämmelser och anvisningar om byggsätt.

Skyddade byggnader och områden

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

Följande fasadändringar **är befriade från tillståndsplikt**:

- Byte av dörr
- Byte av fönster
- Byte av fasadmaterial till ett motsvarande material (om värmeisoleringsförhållandena ändras ska tillstånd sökas)
- Byggande av skärmtak eller terrass (under 10 m²) på fasad om det inte påverkar byggnadens särdrag eller stadsbilden och ligger minst 4 meter från fastighetsgränsen och i en byggnadsyta
- Byggande av en terrass som är över 0,5 meter ovanför marken och ska utrustas med ett räcke eller med ett skyddsräcke om terrassen är över 0,7 meter ovanför marken
- Takmaterialet på en takförsedd terrass ska sammanfalla med taket på huvudbyggnaden.
- En takförsedd terrass som är högst 50 m² får byggas per byggplats.

- En takförsedd terrass ska placeras i en byggnadsyta (brandskyddsavstånd räknas från den takförsedda terrassen).
- Terrasser ska i den mån det är möjligt placeras nära den naturliga markytan.

Kulören på fasader och tak ska vara kännetecknande för området och tidpunkten då byggnaden uppfördes.

I byggnadens yttre mantel ska sådant byggmaterial användas som har lång livslängd och som kan repareras och återvinnas.

En byggnad ska beträffande material och färgsättning passa in i miljön och bilda en helhet med den omgivande terrängen och de omkringliggande byggnaderna.

Yttertaket är en del av fasaden. Takformen, takmaterialet, längden av taksprång, takåsen och detaljerna ska planeras så att de är hållbara i arkitektoniskt och tekniskt hänseende och med beaktande av de krav som stads- och miljöbilden ställer.

Vid renovering av byggnader ska man respektera byggnadernas ursprungliga särdrag och gårdstun.

Fasader på småhus och därtill hörande ekonomibygnader ska i allmänhet vara av trä eller av stenmaterial och taklutningen ska vara tillräcklig.

Vid renovering av gamla byggnader ska man sträva efter att bevara byggnadernas ursprungliga detaljer och byggnadsdelar, såsom ytterdörrar, fönster, material och färgsättning.

Skyddade byggnader och områden

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

Man ska inhämta ett sakkunnigutlåtande från museimyndigheten om planerna på att utföra ändringar i byggnader som är historiskt betydelsefulla eller byggnadshistoriskt värdefulla.

37.3 § Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus

Inglasning av terrasser och balkonger är befriad från tillståndsplikt då

- 1) minst 30 % av inglasningen mot utsidan av byggnaden kan öppnas
- 2) terrasserna och balkongerna är sektionerade på det sätt som brandföreskrifterna förutsätter
- 3) den takförsedda eller inglasade terrassen utgör högst hälften av våningsytan
- 4) räcken byggs i enlighet med förordningen.

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

37.4 § Skorstenar och eldstäder

Montering av skorstenar och eldstäder som ersätter befintliga skorstenar och eldstäder är befriade från tillståndsplikt då de genomförs som en motsvarande konstruktion.

38 § Tillstånd för trädfällning och övriga tillstånd för miljöåtgärder som befrias från tillståndsplikt

38.1 § Trädfällning

Trädfällning är tillståndspliktigt i detaljplaneområden, om trädets stam ligger längre än 5 meter från väggen på en byggnad.

Fällning av skyddade och landskapsmässigt betydande träd söks dock genom tillstånd för miljöåtgärder.

Fastighetsägaren eller -innehavaren ansvarar för skicket och skötseln av träden och för att söka tillstånd.

38.2 § Fyllning, sprängning, pålning, grävning

I detaljplaneområden får befintliga gårdsplaner bearbetas så att

- områden som ska planteras enligt detaljplanen förblir planterade
- områden avsedda för bilar bevaras så att minst det antal bilplatser som anges i lovet/tillståndet, möjligheten att parkera på gårdsplanen och svängutrymme för bilar bevaras
- in- och utfarten bevaras på den plats som anges i lovet/tillståndet och högst 6 meter bred
- diken eller rutter som avsetts för vattenavledning inte ändras eller så att de förbättras
- gårdsplanens höjdläge bevaras sådant som det anges i lovet/tillståndet.

ALLMÄNNA OMRÅDEN, OFFENTLIGT STADSRUM

39 § Offentligt stadsrum

Med offentligt stadsrum avses ett ställe som i detaljplan är definierat som gata, öppen plats, torg, park, rekreationsområde eller trafikområde eller som är beläget utanför ett detaljplaneområde och används för något av de nämnda ändamålen.

Offentliga rum ska uppfylla kraven på tillgänglighet.

39.1 § Gator, torg och andra trafikområden

Beläggingsmaterial och andra konstruktioner på gator, torg och andra liknande trafikområden ska planeras och anläggas eller byggas så att de passar in i områdets stadsbild och särdrag, med beaktande av kraven på tillgänglighet.

Då beläggningen på en gata förnyas får gatunivån inte utan särskilda skäl ändras så att tomterna vid gatan kommer att ligga väsentligt lägre eller högre än innan åtgärden vidtogs.

39.2 § Konstruktioner och anordningar i offentligt stadsrum

Konstruktioner som placeras i offentligt stadsrum ska vad storleken, utformningen och utseendet beträffar planeras och byggas så att de passar in i områdets stadsbild och särdrag. Man ska sträva efter att placera tekniska anordningar så att de inte medför olägenhet för boende, användning av parker eller andra rekreationsområden eller deras tillgänglighet. Bryggor i det offentliga stadsrummet ska lämpa sig för olika befolkningsgrupper.

39.3 § Byggande i rekreationsområden

Byggnader, konstruktioner, anordningar och andra strukturer som byggs i parker och andra liknande rekreationsområden, likaså beläggningar på parkgångar och öppna platser, ska anpassas till områdets karaktär.

39.4 § Stränder, kajer och bryggor i offentliga stadsrum

Den naturliga strandlinjen för en strand i ett offentligt stadsrum får inte ändras, om detta inte bestäms i en detaljplan, gatuplan eller en godkänd plan för något annat allmänt område, ifall inte tillstånd till ändringen beviljas av byggnadstillsynsmyndigheten och vid behov av en myndighet enligt vattenlagen.

39.5 § Ordnande av evenemang

För att ordna evenemang krävs alltid tillstånd av markägaren eller -innehavaren och andra tillstånd som behövs.

Avfallshanterings- och toalettarrangemangen ska vara tillräckliga för evenemanget. Den som ordnar ett evenemang ska se till att störande buller förhindras och att platsen snyggas upp och skadorna åtgärdas både under och efter evenemanget.

ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE

40 § Etablering, användning och uppsnygning av byggarbetsplatser

40.1 § Etablering och inhägnad av byggarbetsplatser

Byggarbetsplatser ska, med särskilt beaktande av smidig gångtrafik, avskiljas från omgivningen på ett säkert och ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägnad.

Storleken, strukturen, materialet och färgen på inhägnader på byggarbetsplatser ska anpassas till omgivningen.

40.2 § Information om byggarbetsplatser

På byggplatser ska i tillräckligt god tid innan arbetet påbörjas uppsättas en byggplatsskylt. Av skylten ska framgå information om arbetsobjektet, den som påbörjar byggprojektet, dennas telefonnummer samt om tidpunkten för när projektet påbörjas och när det beräknas bli färdigt. Skylten ska placeras på en synlig plats.

40.3 § Trädbestånd som ska bevaras

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

40.4 § Rena och städade byggarbetsplatser

Byggarbetsplatser ska hållas i gott och städlat skick. Byggmaterial ska förvaras skyddade i enlighet med tillverkarens anvisningar.

40.5 § Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatser

Byggarbetsplatser ska skötas så att de inte orsakar person- och egendomsskador, trafikstörningar och andra störningar eller andra oskäligen olägenheter för omgivningen.

I alla arbeten och verksamheter ska man förhindra att störande damm, bortgrävd jord, slam, rök, lukt och andra skadliga ämnen sprids i omgivningen. Flytande bränslen och smörjmedel för arbetsmaskiner och andra ämnen ska förvaras på ett sådant sätt på byggarbetsplatser att farliga eller skadliga ämnen inte kommer ut i miljön, vattendrag eller ned i marken.

Dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta ämnen, slam eller skadliga ämnen får inte ledas från byggarbetsplatser till vattendrag eller diken. Vid hantering och avledning av vatten från byggarbetsplatser ska (vattentjänstverkets/infrastruktur tjänsters/miljövårdens) föreskrifter följas.

40.6 § Avfallshantering på byggarbetsplatser

Avfallshantering på byggarbetsplatser ska vara systematisk. Byggarbetsplatsen ska ha tillräckliga utrymmen för ordnandet av avfallshantering.

40.7 § Uppsnyggning av byggarbetsplatser efter att byggnadsarbetet slutförts

Då byggnadsarbetet slutförts ska arbetsplatsbyggnader, inhägnader och liknande konstruktioner på byggarbetsplatsen avlägsnas utan dröjsmål och byggarbetsplatsen snyggas upp.

40.8 § Grävningstillstånd för gatuområde eller annat allmänt område

Tillstånd till grävning och sprängning inom ett gatuområde eller något annat allmänt område i stadens ägo ska sökas hos markägaren.

40.9 § Användning av grannes område, gatuområde eller annat allmänt område

Byggnadstillsynsmyndigheten kan på ansökan ge sökanden tillstånd till användning av grannes område för nödvändigt byggnadsarbete eller någon annan åtgärd som hänför sig till byggande, så länge detta inte orsakar grannen mer än tillfälliga och ringa olägenheter eller störningar. Sökanden ska efter åtgärden iståndsätta grannens område och återställa området i det skick det var före användningen.

UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN

41 § Skötsel av byggnadsobjekt och dess omgivning

En byggnad och dess omgivning samt allmänna områden ska skötas och hållas i ändamålsenligt skick. Ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett område är skyldig att se till att fastigheten eller området är i ändamålsenligt skick. En byggnad och dess omgivning får inte sänka det kulturella eller kommersiella värdet av själva byggnaden eller omgivningen. Med tanke på hälsosamheten, säkerheten och trivseln ska staden hållas i städat skick och byggnaderna i ett sådant skick som förutsätts i bygglovet.

Byggnadstillsynsmyndigheten övervakar den byggda miljön och det offentliga stadsrummet genom att utföra inspektioner och förrätta syner. Med anledning av de uppdagade bristerna uppmanar myndigheten den som har underhållsskyldighet att åtgärda bristerna och ställer en tidsfrist för när åtgärderna ska vara utförda. Om försummelserna inte inom angiven tidsfrist åtgärdas har byggnadstillsynsmyndigheten rätt att vidta åtgärder i enlighet med bygglagen.

42 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggarbetsplatser

På tomter avsedda för boende får inte förvaras sådana arbetsfordon, arbetsmaskiner, anordningar eller föremål vars förvaring inte grundar sig på tillstånd från en myndighet.

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

43 § 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 med detaljplanen eller generalplanen.

44 § Byggnaders livslängd och materialval

44.1 § Bestämning av livslängd

En utgångspunkt i projekteringen är den för byggnaden angivna livslängden. Livslängden ska vara tillräckligt lång i förhållande till ändamålet för byggnaden. Den planerade livslängden för ett bostadshus är enligt rekommendationen 100 år.

44.2 § Materialval

Material med god hållbarhet ska användas vid byggande och materialets livslängd ska vara anpassad till byggnadens planerade livslängd. Byggmaterial får inte innehålla hälsofarliga eller miljöfarliga ämnen. Skadat material och skadade byggnadsdelar får inte användas vid byggande. Byggmaterial ska lätt kunna hållas i skick, och en byggnadsprodukt som är svår att byta ut ska ha en så lång livslängd som möjligt och den ska vara av beprövat bra material. Byggnadens funktion och möjlighet till anpassning ska under byggnadens användningstid säkerställas genom god projektering.

44.3 § Underhåll och renovering av byggnader

En byggnad ska skötas och hållas i skick och får inte tillåtas förfalla så att den orsakar fara eller olägenhet. Vid renovering av en byggnad ska dess särdrag beaktas, och renoveringen får inte av obetänksamhet leda till ett avvikande resultat.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER, BILAGOR

45 § Ikraftträdande av byggnadsordningen

Denna byggnadsordning träder i kraft **xx.xx.2025**.

Byggnadsordningen träder i kraft oberoende av ändringssökande (till de delar som inte omfattas av ändringssökandet).

Genom denna byggnadsordning upphävs byggnadsordningen som stadsfullmäktige godkänt ____ och som trätt i kraft ____ till övriga delar än det som nämns i §.

Bilagor

1. Karta över inre och yttre skärgården

