

## Byggnadsordning för Pargas stad 2025

Bygg- och miljönämnden 11.12.2024 § 161  
64/10.03.00/2024

### Beredare

Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642  
fornamn.efternamn@pargas.fi

Fullmäktige har 12.5.2020 godkänt byggnadsordningen för Pargas stad. Bygglagen som träder i kraft från och med början av 2025 förutsätter att byggnadsordningen uppdateras. Ett utkast till byggnadsordning har utarbetats i enheten bygg- och miljötjänster inom avdelningen stadsutveckling. En arbetsgrupp bestående av stadsdirektören, ekonomi- och förvaltningschefen, planläggningschefen, stadsgeodeten, tekniska chefen, vattentjänstverket, ledande miljöårsinspektören och ordföranden för bygg- och miljönämnden har deltagit i utarbetandet av utkastet. Utöver det har utkastet bearbetats i arbetsgrupper från bygg- och miljönämnden. Programmet för deltagande och bedömning har godkänts i bygg- och miljönämnden 31.1.2024 § 12. Inga åsikter om programmet för deltagande och bedömning har inkommit.

Avsikten är att det bifogade utkastet diskuteras bland kommuninvånarna och i olika organ och att åsikter kan lämnas in till och med 17.1.2025 till adressen byggnadstillsyn@pargas.fi. Utkastet bearbetas till ett förslag och bygg- och miljönämnden framlägger förslaget i början av 2025 då utlåtanden begärs in av parter utanför kommunen.

Enligt 28 § i bygglagen ska byggnadsordningen som för tillfället är i kraft förnyas i enlighet med bygglagen senast inom två år från det att lagen träder i kraft. Föreskrifter i byggnadsordningen får inte tillämpas, om något annat bestäms i en general- eller detaljplan eller något annat regelverk på högre nivå. Byggnadsordningen godkänns av kommunfullmäktige (19 § i markanvändnings- och bygglagen). På en byggnadsordning som är i kraft när bygglagen träder i kraft tillämpas i stället för 17 § (Byggnadsordning) de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet till dess byggnadsordningen har ändrats i enlighet med bygglagen och ändringen har trätt i kraft, dock under högst två år från ikraftträdandet.

Bygglagen träder i kraft vid årsskiftet och den tillämpas med hjälp av utkastet till byggnadsordning och föreskrifterna i den gällande byggnadsordningen, dock så att den ikraftvarande lagen och förordningar följs. Som innehållsmässig grund för arbetet med utkastet används den nuvarande byggnadsordningen som godkänts 2020 och mallen för byggnadsordning som utarbetats av Kommunförbundet. Lagen har dock ändrats till så stora delar att endast uppdatering av den gamla byggnadsordningen inte räcker till.

I 17 § i bygglagen anges att kommunen ska ha en byggnadsordning och att föreskrifterna i byggnadsordningen kan variera för olika områden i kommunen. I byggnadsordningen kan det meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som behövs med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden ska kunna beaktas samt för att en bra livsmiljö ska kunna skapas och bevaras. Föreskrifterna i byggnadsordningen får inte vara oskäliga för fastighetsägare och andra rättsinnehavare. Föreskrifterna i byggnadsordningen kan gälla byggplatser och andra områden, byggnaders storlek och placering, anpassningen av byggnader till miljön, byggsättet, planteringar, inhägnader och andra byggnadsobjekt som är mindre än

en byggnad, vården av den byggda miljön, ordnandet av vatten och avlopp samt andra lokala byggomständigheter som kan jämföras med dessa.

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.

Bygglagen kommer att ändras genom en serie korrigeringar som eventuellt träder i kraft 1.1.2025. Formuleringarna i korrigeringarna har inte ännu offentliggjorts. Ändringar i och konsekvensbedömning av den gällande byggnadsordningen: Aktuella definitioner har inkluderats i utkastet till byggnadsordning för att underlätta läsningen av dokumentet.

Man har frångått fastställande av höjden på sockeln av en byggnad, eftersom en förordning som tillåter att en del av ett bostadsrum placeras även under markytan har trätt i kraft.

Den lägsta höjden av golvet i en byggnad i förhållande till havsytan bevaras som den nu är. När miljön förändras är det dock viktigt att höjden justeras separat för varje byggplats och att gränsen för säkert byggande bedöms.

Bygglagen möjliggör att ett område i behov av planering definieras i byggnadsordningen samt definition av när separat undantagslov för ändring av fritidsbostad till permanent bostad inte behöver sökas och dessa har tagits med i utkastet. Föreskriften främjar ändring av fastigheters användningsändamål till permanent boende. Genom att göra lov- och tillståndsförfarandet lättare på det sätt som nu föreslås strävar man efter en positiv befolkningsutveckling.

De föreskrifter som gäller byggplatser och placering av byggnader har bevarats som de är i den gällande byggnadsordningen. Föreskriften som gäller mängden byggande föreslås bevaras som den är för tillfället i förhållande till byggplatsens storlek. Kravet på arealen av en byggplats skulle vara samma som för tillfället, 5 000 m<sup>2</sup>, men utanför ett strandområde kunde storleken av en fastighet vara 3 000 m<sup>2</sup>, vilket är mindre än för tillfället. På detta sätt strävar man efter att stödja befolkningsutvecklingen även utanför strandområden. Så här uppnås också jämlikt bemötande av kommuninvånarna och beräkningen av byggrätt för redan fattade bygglovsbeslut förblir densamma.

Enligt den gällande byggnadsordningen har det varit möjligt att utnyttja 10 % av den tillåtna våningsytan för företagsverksamhet som inte stör boendet eller omgivningen. Denna våningsyta som eventuellt utnyttjas för företagsverksamhet föreslås utökas till 30 %.

I den gällande byggnadsordningen har det på byggplatser för småhus varit möjligt att utöver våningsytan uppföra ett skyddstak på 40 m<sup>2</sup> och en takförsedd terrass som utgör hälften av grundytan. På övriga byggplatser har det varit möjligt att uppföra ett skyddstak på 120 m<sup>2</sup> och en takförsedd terrass som utgör hälften av grundytan. Eftersom bygglagen ändras så att skyddstak som är mindre än 50 m<sup>2</sup> får uppföras utan bygglov, ifall det är möjligt på byggplatsen, föreslås att storleken i byggnadsordningen höjs till 49 m<sup>2</sup>. Storleken på en takförsedd terrass föreslås förbli densamma, alltså hälften av grundytan. Grönkoefficienter ska införas i lagen och det är allt viktigare att byggplatserna har genomträngliga ytmaterial och det behövs styrning som ser till att det inte uppförs okontrollerade mängder takförsedda utrymmen på byggplatserna. Föreskrifter om brandsektionering gäller alltid i takförsedda utrymmen.

I utkastet till byggnadsordning ingår nya definitioner om omställning till ren energi och andra definitioner som gäller byggplatser.

Punkten om djurstall har förnyats, men föreskrifterna är i huvudsak desamma som hittills och de har nu synliggjorts så att också projekteringen kan genomföras lättare och föreskrifterna följas.

Utkastet till byggnadsordning innehåller byggande i särskilda områden där också enligt Kommunförbundets förslag värdefulla och skyddade miljöer och områden och anvisningar i särskilda situationer beaktats.

Biologisk mångfald ingår redan i den nuvarande byggnadsordningen, men den är uppdelad i olika punkter, och nu har biologisk mångfald fått ett eget kapitel enligt modellen och bland annat fågelsäkert byggande har tagits med.

Dimensioneringen av cykelplatser och anvisningar om hur de anläggs har tagits med i byggnadsordningen. Avsikten är att dessa anvisningar följs i fråga om alla hjulförsedda hjälpmedel.

I paragraf 37 om byggnadsobjekt som befriats från tillståndsplikt anges de objekt som inte kräver bygglov från och med 1.1.2025. Till exempel ekonomibyggnader som är mindre än 30 m<sup>2</sup> och skyddstak som är mindre än 50 m<sup>2</sup>, inhägnader och stödmurar som är under 1,6 meter höga, solfångarsystem som är mindre än 50 m<sup>2</sup>, luftvärmepumpar samt bryggor som är under 15 meter långa eller mindre än 30 m<sup>2</sup> kräver inte bygglov. Befrielseerna gäller inte de tillståndspliktiga projekt som nämns i 42 § i bygglagen.

Eftersom en del av byggandet i fortsättningen kan genomföras utan bygglov, är det viktigt att en tillräcklig mängd lokala anvisningar är tillgänglig. I varje fall ska man i allt byggande följa gällande lagar, förordningar, planbestämmelser och övriga föreskrifter. Byggnadstillsynens lagstadgade uppgift är att genomföra slumpmässiga inspektioner och tillsyn över den byggda miljön.

Utkastet till byggnadsordning bedöms styra byggandet tillräckligt i fråga om lokala förhållanden och den innehåller punkter om möjligheter till företagande och underlättande av tillståndprocessen för ändring av användningsändamål som möjliggörs i lagen.

Som bilaga till paragrafen finns programmet för deltagande och bedömning för arbetet med byggnadsordningen, Kommunförbundets mall för byggnadsordning, utkastet till ny byggnadsordning och den gällande byggnadsordningen för Pargas stad.

<b>Bilaga</b>	Utkast till byggnadsordning Byggnadsordning 2020 Kommunförbundets mall för byggnadsordning 2024
<b>Föredragande</b>	Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642 fornamn.efternamn@pargas.fi
<b>Beslutsförslag</b>	Bygg- och miljönämnden tar del av utkastet till byggnadsordning. Utkastet till byggnadsordning offentliggörs på stadens webbplats och kan läsas vid stadens informationsdiskar.
<b>Beslut</b>	Förslaget godkändes

---

**Delgivning**

Fullmäktige  
Stadsstyrelsen  
Skärgårdsnämnden  
Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster  
Livskraftsutskottet  
Nämnden för fostran och utbildning  
Revisionsnämnden  
Ungdomsfullmäktige  
Äldrerådet  
Rådet för personer med funktionsnedsättning  
Kommittén för Gamla Malmen