

Byggnadsordning för Pargas stad 2025

Bygg- och miljönämnden 11.12.2024 § 161

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 m², men utanför ett strandområde kunde storleken av en fastighet vara 3 000 m², 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 m² och en takförsedd terrass som utgör hälften av grundytan. På övriga byggplatser har det varit möjligt att uppföra ett skyddstak på 120 m² och en takförsedd terrass som utgör hälften av grundytan. Eftersom bygglagen ändras så att skyddstak som är mindre än 50 m² får uppföras utan bygglov, ifall det är möjligt på byggplatsen, föreslås att storleken i byggnadsordningen höjs till 49 m². 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 m² och skyddstak som är mindre än 50 m², inhägnader och stödmurar som är under 1,6 meter höga, solfångarsystem som är mindre än 50 m², luftvärmepumpar samt bryggor som är under 15 meter långa eller mindre än 30 m² 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.

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

Bygg- och miljönämnden 05.03.2025 § 27
64/10.03.00/2024

Beredare

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

Enligt 19 § i bygglagen ska kommunen hålla förslaget till byggnadsordning offentligt framlagt under minst 30 dagar. Enligt förvaltningsstadgan framlägger byggnadstillsynsmyndigheten förslaget till byggnadsordning offentligt.

Bestämmelser om offentliggörande av kommunala tillkännagivanden finns i 108 § i kommunallagen (410/2015). Kommunmedlemmarna och intressenterna ska ges tillfälle att framställa en anmärkning mot förslaget till byggnadsordning. Anmärkningen ska ges in till kommunen före utgången av den tid under vilken förslaget är framlagt. Utlåtande om förslaget till byggnadsordning ska begäras av närings-, trafik- och miljöcentralen, landskapsförbundet och den kommun vars område kan påverkas av byggnadsordningen när det gäller områdesanvändningen eller bebyggandet av området. De som framställt en anmärkning och som uppgett sina kontaktuppgifter ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten.

Om kommunen väsentligt har ändrat byggnadsordningen sedan den var offentligt framlagd, ska den läggas fram på nytt. Förslaget till byggnadsordning behöver dock inte läggas fram på nytt, om ändringarna gäller endast enskilt intresse och kommunen särskilt hör de intressenter som berörs av ändringarna. Byggnadsordningen godkänns av kommunfullmäktige.

Det har inkommit några kommentarer om utkastet till byggnadsordning och utkastet har behandlats under en gemensam aftonskola för fullmäktige, stadsstyrelsen och bygg- och miljönämnden samt i arbetsgrupper. Utkastet till byggnadsordning kan bearbetas till förslag och kommentarerna har beaktats i beredningen. Förslaget har bearbetats för att säkerställa jämlikt bemötande av kommuninvånarna och för att göra tillståndspraxisen smidigare.

I Pargas finns planer där en gäststuga är en del av byggrätten för en fritidsbostad och i dessa tillåts byggande av ett köksutrymme när bygglov söks för byggnaden. I byggnadsordningen påminns det om vikten av höjden på snörasskydd när solpaneler monteras på takfall. På byggplatser har på basis av planer och tidigare byggnadsordningar tillåtits en separat bastubyggnad, en rökbastu, en gäststuga

och övriga nödvändiga ekonomibyggnader. Maximala storlekar har fastställts för sådana byggnader. För att säkerställa jämnt bemötande av kommuninvånarna bevaras mängden och storleken av byggnadstyper, men utanför strandområden medger och tål landskapet byggande av större enskilda byggnader och denna lättnad har lagts till i förslaget till byggnadsordning.

Punkten om avloppsvattensystem har skrivits om. Små mängder avloppsvatten, under 50 l/dygn, som i praktiken ses som inburet vatten, kräver i fortsättningen inte bygglov. Små mängder avloppsvatten som kan avledas i marken utan rening, om de inte orsakar risk för förorening av miljön, får inte avledas utan rening rakt i ett vattendrag till exempel längs med ett berg. Med inburet vatten avses inte en vattenledning med tryck eller om en sådan är i bruk inte till exempel en dusch, en diskmaskin eller liknande vattenarmaturer. Ovannämnda små mängder avloppsvatten ska infiltreras på minst 15 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet och marken ska vara lämplig för infiltrering. Sådana torrtoaletter som ligger minst 20 meter från strandlinjen, 4 meter från fastighetsgränsen och 20 meter från hushållsvattenbrunnen har också befriats från tillståndsplikt.

I förslaget till byggnadsordning har också tillagts renoveringsobjekt som inte kräver bygglov.

Ansökan om tillstånd för miljöåtgärder för trädfällning har befriats från tillståndsplikt så att ett träd som inte är skyddat kan fällas utan tillstånd för miljöåtgärder om trädstammen är närmare en byggnad än 5 meter.

Minimistorleken för en byggplats har ändrats från 2 000 m² i markanvändnings- och bygglagen till 1 000 m² i bygglagen som nu gäller. Man beslöt att ta med möjligheten att bygga på mindre byggplatser än tidigare i byggnadsordningen. I ett strandområde ska en byggplats vara 4 000 m², i ett glesbygdsområde 3 000 m² och i ett byområde 2 000 m². Så stödjer man att byområdena blir tätare och säkerställer en tillräckligt stor yta för byggplatser vid stränder med tanke på variationen i terrängen. Minimistorleken för en byggplats gäller ändring av användningsändamål och nya byggplatser. Byggrätt för en sidobostad har lagts till i anslutning till byggplatser för fasta bostäder.

Mängden byggrätt har hållits på nästan samma nivå som tidigare. Den totala byggrätten för näringsidkare har höjts till 15 %. Höjningen är måttlig och påverkar inte landskapet eller övriga värden på ett betydande sätt, men höjningen är värdefull för enskilda byggare.

Avståndet från byggnader och byggnadsobjekt till stranden har angetts stegvis så att strandlandskapet, den biologiska mångfalden, växtligheten och kulturmiljön bevaras, men så att byggande enligt modern god byggnadssed tillåts och vattendragen beaktas tillräckligt både i fråga om avloppsvatten och vattenstånd.

I skärgården är brandsäkert byggande viktigt. Det är lång väg till skärgården för släckningsutrustning och risken för områdesbrand eller stor skogsbrand finns. Det rekommenderas att byggnader uppförs på 8 meters avstånd från varandra, men byggnader som har samma användningsändamål kan uppföras på 4 meters avstånd från varandra. Man ska fästa särskild uppmärksamhet vid byggande, höjd och placering av rökkanaler.

Kapitlet om objekt befriade från tillståndsplikt är helt nytt jämfört med den nuvarande byggnadsordningen och detta beror på den nya bygglagen. Enligt 42 § 2 mom. i bygglagen får kommunen i byggnadsordningen bestämma att det inte

behövs bygglov för sådana byggprojekt som kan betraktas som ringa. Eftersom detta förfaringssätt är alldeles nytt är det möjligt att detta kapitel måste uppdateras senare när erfarenheter om implementering av kapitlet inkommer. Kapitlet är uppbyggt så att man strävar efter att bevara den biologiska mångfalden och kulturmiljön i staden och stödja lämpligt byggande vid kusten med beaktande av hållbarhetsaspekter.

Syftet med förslaget till byggnadsordning är att förtydliga något otydliga punkter i bygglagen och skapa anvisningar och föreskrifter som möjliggör hållbara lösningar för just Pargas utgående från stadens egna utgångspunkter som Östersjöns största örika stad. Ett annat syfte med förslaget till byggnadsordning är att det ska vara ett dokument som värnar om och stödjer landskapet och kulturarvet och med hjälp av vilket jämlikt bemötande av kommuninvånare och fastighetsägare möjliggörs.

Bilaga	Förslag till byggnadsordning för Pargas stad
Föredragande	Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden framlägger förslaget till byggnadsordning för 30 dagar och inbegär behövliga utlåtanden. Beslutet justeras omedelbart.
Beslut	Förslaget godkändes. Beslutet justerades genast.
