

Byggnadsordning för Pargas stad 2025

Stadsstyrelsen 12.05.2025
64/10.03.00/2024

Beredare

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

I och med att bygglagen trätt i kraft ska stadens byggnadsordning revideras. Utkastet till byggnadsordning har behandlats i stadens organ i slutet av 2024, förslag om ändringar i utkastet har lämnats in och utkastet godkändes slutligen som förslag till byggnadsordning för Pargas stad på bygg- och miljönämndens möte och framlades för 30 dagar.

Under tiden då förslaget var framlagt inbegärdes utlåtanden och det var möjligt att lämna anmärkningar mot förslaget. Närings-, trafik- och miljöcentralen och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland avgav utlåtanden om förslaget till byggnadsordning. Egentliga Finlands förbund meddelade att det inte avger utlåtande. Dessutom inkom en anmärkning/respons. Till den som lämnat respons ges ett personligt svar, och responsen och svaret bifogas till detta ärende.

Utifrån utlåtandena föreslås kompletteringar till förslaget till byggnadsordning som varit framlagt, främst tekniska korrigeringar och preciseringar.

NTM-centralen begär att definitionen av strandområde preciseras samt att definitionerna av ett område i behov av planering och cirkulär ekonomi tilläggs. Dessa begrepp har nu korrigerats och lagts till i förslaget. Cirkulär ekonomi har preciserats i 35.3 §. I 5.1 § har lagts till hur Pargas stads miljö- och klimatmål ska uppnås.

I utlåtandet begär NTM-centralen att man i 16 § lägger till en kartbilaga över områden där undantagsförfarande inte behövs för att ändra användningsändamålet av en fritidsbostad till en permanent bostad. Pargas består av cirka 11 000 öar och av dessa är 1 215 bebyggda och 107 permanent bebodda. På grund av mångformigheten i skärgården är det inte ändamålsenligt att i byggnadsordningen inkludera en kartbilaga över områden i skärgården med möjlighet att ändra användningsändamålet av en fritidsbostad med endast bygglov. Det finns en beskrivning över jämlik behandling av kommuninvånarna och när dessa villkor uppfylls är det möjligt att bevilja bygglov utan separat undantagsförfarande. Byggnadstillsynen ger fastighetsspecifik rådgivning om detta.

I utlåtandet begärs att möjligheten till sidobostad i anslutning till en permanent bostad tas bort i strandområden. Motiveringen är att byggande av en sidobostad belastar strandnaturen och försätter markägarna i olika ställning och utökar dimensioneringen av stomlägenheter. Pargas vill påminna om att största delen av strandområdena är planlagda och att planerna styr byggandet. Att bebygga stränder som saknar plan kräver undantagslov och dimensioneringen, strandlandskapet och belastningen av strandnaturen kontrolleras för varje byggplats.

I utlåtandet nämns skyddstak i 17.3 §. Överskridning av bygggrätten med skyddstak ändras från nuvarande 40 m² till den nuvarande gränsen för tillståndsplikt på 50 m², alltså är ökningen 10 m²/byggplats. Antalet skyddstak ökar alltså inte särskilt mycket. I utlåtandet nämns ytan av takförsedda terrasser i

17.9 §. Ytan av tillåtna takförsedda terrasser ändrar inte från den ikraftvarande byggnadsordningen och denna bestämmelse har inte haft negativa konsekvenser för miljön.

I utlåtandet nämns ett behov att precisera definitionen av en byggplats för omställning till ren energi. Omställning till ren energi är en ny term som definieras noggrant i bygglagen. I byggnadsordningen är utgångspunkten inte att hänvisa till paragrafer i bygglagen i varje punkt, men en hänvisning kan läggas till i denna punkt.

I utlåtandet nämns preciseringsbehov i 32 § i fråga om vad ett större antal insamlingsredskap innebär. En precisering läggs till i punkten.

I utlåtandet begärs att storlek läggs till i 15.1 §, detta läggs till. I utlåtandet begärs att listan i 19.1 § korrigeras. Listan har uppdaterats.

I utlåtandet begärs att definitionen av en skyddad byggnad i 19.3 § korrigeras. I 19.4 § tilläggs miljö i enlighet med förslaget i utlåtandet. I 26 § tilläggs meterantalet i enlighet med förslaget i utlåtandet. I utlåtandet föreslås att punkten om terrassering formuleras så att man i första hand håller sig till de naturliga formerna av markytan. Punkten har preciserats.

I utlåtandet föreslås att gränserna för tillståndsplikt läggs till i 36.3 §. I Kommunförbundets mall och utkastet till byggnadsordning har gränserna för tillståndsplikt tagits bort, eftersom gränserna finns i lagen och det inte är nödvändigt att lägga till dem i byggnadsordningen. En hänvisning till lagen läggs till. Dessutom tilläggs att befrielse från tillståndsplikt inte gäller värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §.

I 36.4 § tilläggs solcellssystem. I 36.5 § tilläggs att befrielse från tillståndsplikt inte gäller värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §. Att styra ett projekt är således möjligt utan övriga ändringar i byggnadsordningen. Definitionen av effekten av anordningar läggs inte till i byggnadsordningen. Tekniska anordningar utvecklas snabbt och det har ingen betydelse för fasaden eller stadsbilden hurdan effekt anordningen har.

I utlåtandet nämns att ytjordvärmesystem inte borde tillåtas utan tillstånd i områden med värdefulla kulturmiljöer eller i områden med vårdbiotoper eller viktig växtlighet. Punkten har korrigerats.

Om 36.11 § nämns i utlåtandet att bebyggande av högst 30 meter eller hälften av strandlinjen är mycket. Bestämmelsen motsvarar den ikraftvarande bestämmelsen som tillåter bebyggande av högst hälften av strandlinjen. Landskapet har bevarats i ändamålsenlig form med den ikraftvarande bestämmelsen. Ett tillägg som redan gjorts är att andra stränder än stränder på byggplatser ska bevaras i naturtillstånd, vilket inte har ingått i bestämmelsen i den ikraftvarande byggnadsordningen.

När det gäller rörliga anordningar i 36.15 § anser NTM-centralen att den största storleken är för stor. I den nuvarande byggnadsordningen nämns ingen största storlek över huvud taget, vilket innebär att detta är en betydlig förbättring med tanke på landskapet. I förslaget tilläggs att befrielse från tillståndsplikt inte gäller värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §.

I 36.16 §, 36.17 §, 37.4 § och 37.5 § tilläggs på begäran att befrielse från tillståndsplikt inte gäller värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §.

Det föreslås ändringar i 37.4 §. Ändringar har gjorts för att framhäva behovet av att bevara gamla delar, men även för att möjliggöra förnyande av delar som inte kan renoveras. NTM-centralen rekommenderar att listan över tillståndsplikt tas bort när det gäller skyddade byggnader. Listan innebär inte att åtgärderna inte kan vidtas, men om det är möjligt på basis av ett utlåtande från museimyndigheten och fastighetsägaren så önskar kräver dessa åtgärder inte tillstånd.

NTM-centralen påminner att reparation till ursprungligt skick inte alltid är den bästa möjliga lösningen för reparationsåtgärder i 37.7–37.12 §. Ursprungligt skick innebär inte nödvändigtvis likadant, utan det är möjligt att utnyttja ett bättre byggsätt eller material bara den aktuella konstruktionen, dess funktion, säkerhet eller sundhet inte äventyras.

I utlåtandet begärs att bestämmelsen i 38.2 § kompletteras så att områden i naturtillstånd, landskap och trädbestånd bevaras och inga olägenheter orsakas för miljön. Bestämmelsen har kompletterats.

I utlåtandet begärs att det i 5.2 § tilläggs styrning av muddring och deponering.

I utlåtandet begärs att invasiva arter och förbud mot plantering av dem beaktas. Detta tilläggs i förslaget. Dessutom begärs precisering av utredning av hotade organismer. Förslaget har precisats. Bland annat Helsingfors stads webbplats har närmare anvisningar om fågelsäkert byggande och dessa tas inte med i byggnadsordningen, utan de är anvisningar.

I utlåtandet begärs att konsekvenser av vibrationer och buller från en anordning beaktas i 36.5 §. Punkten har kompletterats.

Formuleringarna i 21.1 § och 21.2 § korrigeras i enlighet med förslaget i utlåtandet. I enlighet med förslaget i utlåtandet tilläggs i 36.10 § det som ska anmälas till tillsynsmyndigheten enligt vattenlagen.

Följande punkter har ändrats i enlighet med förslaget i utlåtandet: I 3 § tilläggs en anmärkning om närheten till landsvägen. I 6.1 § tilläggs underrubriker och i 6.1.4 § byggnadsobjektets avstånd till landsvägen i enlighet med förslaget i utlåtandet. I 7.1 § tilläggs behovet av att höra väghållningsmyndigheten i enlighet med utlåtandet. I 15.1 § har tillagts behovet av hörande. I 30.1 § har tillagts utredning av behov av att höra väghållningsmyndigheten eller tillstånd. I 34 § har tillagts en anvisning för avledning av dagvatten. I 36.1 § har tillagts utredning av behov av att höra väghållningsmyndigheten eller tillstånd. I 39 § har tillagts behov av att höra väghållningsmyndigheten. I 40.9 § har tillagts behov av att höra väghållningsmyndigheten.

På basis av utlåtandet från ansvarsmuseet för Egentliga Finland preciseras följande punkter, en del av anmärkningarna i utlåtandet har redan korrigerats i förslaget på basis av NTM-centralens utlåtande.

I 6.2 § föreslås att man vid byggande i sluttningar undviker byggande av höga socklar. Detta är inte möjligt, eftersom det just i sluttningar blir en hög sockel på nedre sidan när de naturliga terrängformerna på byggplatsen iakttas.

I 12 § tilläggs beaktande av arkeologiska kulturarv. I utlåtandet föreslås en ändring av byggrätten i 17.2 §. I denna punkt behandlas endast storleken på byggplatsen, inte mängden våningsyta som byggs. Byggrätten som behandlas i 17.3–17.7 § har inte ändrats från den föregående byggnadsordningen, utom i

fråga om näringsidkande, och även i detta fall är det fråga om mycket sällan förekommande byggande, och den tidigare 10 § har i huvudsak räckt till för företagande på landsbygden.

I 17.3 § föreslås en ändring i bestämmelserna om båtskjul så att färre skulle ha rätt att uppföra båtskjul. Denna punkt om båtskjul har inte ändrats i förslaget till byggnadsordning från den tidigare versionen och de tidigare byggnadsordningarna i kommunerna före kommunsammanslagningen. Traditionellt har permanenta boende rätt att bygga båtskjul vid egen strand. I 19.1 § har tillagts områden med arkeologiska objekt av riksintresse (VARK) i enlighet med förslaget i utlåtandet.

I 24.1 § har tillagts identifiering av och behov att värna om vårdbiotoper. I utlåtandet föreslås att 34 § ändras så att täckdiken inte behöver grävas eller att takrännor och stuprör inte är obligatoriska. Grunder ska hållas torra, vilket utgår från annan lagstiftning. I punkten finns ingen kategorisk bestämmelse om att gräva täckdiken, men torrläggning av grunden ska planeras. Punkten har korrigerats så att ett externt system för avledning av regnvatten kan vara något annat än takrännor och stuprör.

I utlåtandet föreslås att i 35 § om rivning tilläggs skyddsvärden, behov av utlåtande från museimyndigheten och utredning av byggnadens skick. Dessa punkter behöver inte läggas till, eftersom de ingår i bygglagen och är förpliktande som sådana, och de behöver inte förklaras närmare i byggnadsordningen. I 36.1 § har formuleringen av den sista meningen ändrats i enlighet med utlåtandet. I 44.1 § har byggnadens livslängd ändrats till livscykel. Formuleringen har korrigerats i enlighet med förslaget i utlåtandet.

Fastän antalet korrigeringar i texten är stort, är korrigeringarna i huvudsak sådana att den som påbörjar ett byggprojekt ska beakta dem utan att de nämns i byggnadsordningen. Byggnadsordningen är dock en naturlig plats att påminna om regler för byggande som finns på många andra ställen än i bygglagen.

Eftersom ändringarna i huvudsak är tekniska korrigeringar och preciseringar i förslaget till byggnadsordning som bygg- och miljönämnden godkänt, kan förslaget till byggnadsordning behandlas i stadsstyrelsen och föras till fullmäktige för godkännande.

Bilaga	Förslag till byggnadsordning 12.5.2025
Kompletterande material	Utlåtande, NTM-centralen 11.4.2025 Utlåtande, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland 25.4.2025 Anmärkning 29.3.2025 Kungörelse 20.3.2025
Föredragande	Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270 förnamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen föreslår för fullmäktige att det bifogade förslaget till byggnadsordning godkänns som byggnadsordning för Pargas stad.
Beslut	
