

BYGGNADSORDNING

FÖRSLAG 26.5.2025

PARGAS

Innehåll

Inledning	7
ALLMÄNT	8
1 § Byggnadsordningens uppgift och mål	8
2 § Anvisningar om byggsätt	8
3 § Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder	8
4 § Definitioner	9
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
6.1.1 § Obebyggd zon	14
6.1.2 § Byggnadens avstånd från strandlinjen	14
6.1.3 § Brandsäkert byggande	14
6.1.4 § Byggnadsobjektets avstånd från en landsväg	15
6.2. § Byggnadsobjektets höjdläge	15
6.3 § Byggnadsobjektets höjdläge i strandområden och andra låglänta områden	15
7 § Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område	16
7.1 § Mindre överskridningar mot allmänna områden i fråga om byggnader	16
7.2 § Mindre överskridningar mot allmänna områden i fråga om lättare skärmtak eller reklamanordningar som fästs på byggnader	16
8 § Överskridning av gränsen för byggnadsytan på tomten	16
9 § Vattentjänster	17
9.1 § Dricksvatten	17
9.2 § Behandling av avloppsvatten	17
10 § Avfallshantering	17
10.1 § Avfallshantering på fastigheter	17
10.2 § Områdesvisa insamlingsplatser för avfall	18
11 § Ledningar och konstruktioner på gårdsplaner	18
12 § Byggande under jord	18

13 § Adressangivelser för byggplatser och byggnadsobjekt	18
14 § Belysning av byggplatser och byggnadsobjekt	18
15 § Reklamanordningar och tekniska anordningar	19
15.1 § Allmänna föreskrifter	19
15.2 § Lysande anordningar	19
15.3 § Flyttbara anordningar	19
 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN	 20
16 § Ändring av användningsändamålet för fritidsbostäder till permanent boende utan undantagslov	20
17 § Krav som ställs på byggplatser, byggandets omfattning och användningsändamål	20
17.1 § Allmänna föreskrifter	20
17.2 § Storlek på byggplatser och krav som ställs på byggplatser	21
17.3 § Föreskrifter om byggplatser för bostadshus	21
17.4 § Byggplats för fritidsbostad	21
17.5 § Byggplats för näringsverksamhet	22
17.6 § Byggplats för omställning till ren energi	22
17.7 § Övriga byggplatser	22
17.8 § Våningar, byggande av källar- och vindsutrymmen	22
17.9 § Terrasser och taksprång	23
18 § Djurstall	23
18.1 § Byggandets omfattning	23
18.2 § Avståndskrav	23
 BYGGANDE I SÄRSKILDA OMRÅDEN	 24
19 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt	24
19.1 § Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt	24
19.2 § Allmänna föreskrifter för ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt	24
19.3 § Definition av skyddad byggnad	25
19.4 § Utredningskrav	25
20 § Byggnad i grundvattenområden	25
20.1 § Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening	25
20.2 § Utredningskrav	25
20.3 § Placering av jordvärmebrunnar och -system i grundvattenområden	25
21 § Förorenad mark	26
21.1 § Utredningskrav	26
21.2 § Anmälningskrav	26
21.3 § Föreskrift	26
22 § Skadliga föreningar	26

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

35 § Rivning av en byggnad eller en del av den	34
35.1 § Allmän föreskrift	34
35.2 § Utredningskrav	34
35.3 § Genomförande av rivningsarbete	34
35.4 § Uppsnyggning av tomt efter rivning	34

OBJEKT BEFRIADE FRÅN TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE 35

36 § Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa 35

36.1 § Allmän föreskrift	35
36.2 § Inhägnader och stödmurar, bullervallar	36
36.3 § Master, skorstenar, vindkraftverk, pyloner, anordningar som betjänar samhället	36
36.4 § Solfångarsystem	37
36.5 § Luftvärmepumpar och vattenluftvärmepumpar	37
36.6 § Jordvärme, kollektor	37
36.7 § Avloppsvattensystem och torrtoaletter	38
36.8 § Vattenledningar, avloppssystem, täckdiken, regnvattensystem	38
36.9 § Anordningar som fästs på fasaden	38
36.10 § Bryggor, vågbrytare, strandterrasser och andra liknande konstruktioner	38
36.11 § Byggnad av strand	39
36.12 § Växthus och odlingstunnlar	39
36.13 § Gödselstäder, flytgödseltankar och plansilor	39
36.14 § Silor och cisterner	39
36.15 § Rörliga anordningar	39
36.15.1 § Förvaring av rörlig anordning på egen fastighet	39
36.15.2 § Inkvartering i rörlig anordning	40
36.15.3 § Bastuflotte	40
En bastuflotte som placeras i ett vattendrag är befriad från tillståndsplikt då	40
36.16 § Ekonomibyggnader och konstruktioner	41
36.17 § Områdesbyggande	41
36.18 § Reklam och skyltar	42

37 § Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt 42

37.1 § Allmän föreskrift	42
37.2 § Ändring av användningsändamål	42
37.3 § Reparation av bärande konstruktioner	42
37.4 § Fasadändring	43
37.5 § Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus	44
37.6 § Skorstenar och eldstäder	44
37.7 § VVS-teknik, brunnar, vattenledningar, avlopp, ventilation, täckdiken	44
37.8 § Reparationer som berör inomhusluft	45
37.9 § Vattenisolering	45
37.10 § Värmeisolering	45
37.11 § Byggnad eller reparation av våtutrymme	45

38 § Tillstånd för trädfällning och övriga tillstånd för miljöåtgärder som befrias från tillståndsplikt 45

38.1 § Trädfällning	45
---------------------	----

38.2 § Fyllning, sprängning, pålning, grävning	45
ALLMÄNNA OMRÅDEN, OFFENTLIGT STADSRUM	47
39 § Offentligt stadsrum	47
39.1 § Gator, torg och andra trafikområden	47
39.2 § Konstruktioner och anordningar i offentligt stadsrum	47
39.3 § Byggande i rekreationsområden	47
39.4 § Stränder, kajer och bryggor i offentliga stadsrum	47
39.5 § Ordnanande av evenemang	48
ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE	49
40 § Etablering, användning och uppsnyggning av byggarbetsplatser	49
40.1 § Etablering och inhägnad av byggarbetsplatser	49
40.2 § Information om byggarbetsplatser	49
40.3 § Trädbestånd som ska bevaras	49
40.4 § Rena och städade byggarbetsplatser	49
40.5 § Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatser	49
40.6 § Avfallshantering på byggarbetsplatser	50
40.7 § Uppsnyggning av byggarbetsplatser efter att byggnadsarbetet slutförts	50
40.8 § Grävningstillstånd för gatuområde eller annat allmänt område	50
40.9 § Användning av grannes område, gatuområde eller annat allmänt område	50
UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN	51
41 § Skötsel av byggnadsobjekt och dess omgivning	51
42 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggarbetsplatser	51
43 § Obebyggda tomter och andra områden	51
44 § Byggnaders livslängd och materialval	51
44.1 § Bestämning av livscykel/livslängd	51
44.2 § Materialval	52
44.3 § Underhåll och renovering av byggnader	52
SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER, BILAGOR	53
45 § Ikraftträdande av byggnadsordningen	53

Inledning

Pargas är en stad som består av tusentals öar, holmar och skär. Cirka 1 200 av dem är bebyggda. Pargas en kombination av skärgård, tätorter, landsbygd och industri. Pargas har 6 346 kilometer strandlinje, alltså mer strandlinje än hela fastlandet i Finland.

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. Utöver det är målet med det nationella skärgårdsprogrammet att skapa möjligheter i världens största bebodda skärgård för permanent boende, näringsidkande samt tillräckligt med tjänster som stödjer dessa med respekt för naturen, miljön och de traditionella värdena i skärgården.

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.

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.

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)

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.

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

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.

Då ett byggnadsobjekt placeras eller en åtgärd vidtas i närheten av en landsväg ska vid byggandet beaktas de begränsningar och bestämmelser som ställs i lagstiftningen om landsvägar.

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 minst 200 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet med beaktande av terrängformerna.

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.

I ett strandområde i behov av planering eller 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. (Lagen om områdesanvändning 72 §)

Med ett **område i behov av planering** avses ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden. Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande. Lagen om områdesanvändning 16 §

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 en egen ingång och består av ett takförest utrymme avskilt med väggar. Till våningsytan räknas byggnader som är minst 7 m².

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.

Skyddstak är en konstruktion där minst 30 % av den sammanlagda väggytan är öppen (bygglagen, RP).

Med **småhus** avses radhus och bostadshus 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 **sidobostad** avses ett bostadshus i anslutning till eller på samma gårdstun som huvudbyggnaden.

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 matlagingsmöjligheter.

Med **gäststuga eller bod** avses en ekonomibyggnad där det inte finns matlagingsmöjligheter eller bastu. Byggnaden kan vara försedd med uppvärmning och vara isolerad. På en byggplats får det finnas en gäststuga per huvudbyggnad inom ramen för byggrätten.

En gäststuga som används året runt, utnyttjar en del av huvudbyggnadens byggrätt, betjänar huvudbyggnadens användningsändamål och som även kan utrustas med matlagingsmöjligheter kräver bygglov.

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

Totalytan används när uppgifter om byggnader förs över till statens databas. Till totalytan räknas alla utrymmen utom balkonger, skyddstak och inomhusutrymmen som är lägre än 1,6 meter.

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

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

Våningsyta (250 mm) är våningsytan från vilken vissa ytor räknats bort enligt separata anvisningar. Ett tekniskt utrymme som öppnar upp sig utåt och vars storlek är motiverad med tanke på verksamheten kan räknas bort från våningsytan.

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. Avståndet mellan golvnivån på vindsvåningen och ytterväggen och anslutningen mellan ytterväggen och taksprånget ska vara mindre än 1,6 meter.

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

Ett **fastighetsservitut** 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.

Cirkulär ekonomi, inom byggandet avses enligt miljöministeriet i praktiken den långa livslängden av byggnader och delar av dem, vilken kan främjas på flera olika sätt under de olika skedena av byggnadens livscykel.

I styrningen av byggandet fokuserar främjandet av cirkulär ekonomi på tre skeden i livscykeln: effektiv användning av det befintliga byggnadsbeståndet, främjande av materialcirkulation och planering av nya byggnader så att de blir långlivade. Cirkulär ekonomi inom byggandet - Miljöministeriet

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

Byggplatsens vegetation, värdefulla randzoner, betydande skönhetsvärden och speciella naturföreteelser, såsom flyttblock, enskilda 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.

Tekniska anordningar ska placeras så att de inte orsakar olägenhet för boende eller användningen av resten av närområdet.

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 ekonomibyggnader 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.

De jordmassor som uppkommer i byggandet av ett område ska utnyttjas i byggandet och koldioxidsnåla och högklassiga material ska väljas. Energieffektivitet ska främjas i planeringen och genomförandet av byggnaden.

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.

Muddring och deponering ska genomföras så att terrängen förblir i naturtillstånd i så stor utsträckning som möjligt.

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, riktvärdena gäller även en grannes bostadshus och gårdsplan.

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.

Avhjälpan 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 byggsplatsen

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 och kaj eller brygga placeras minst 4 meter från gränsen mot en grannes fastighet och minst 8 meter från en grannes byggnad.

6.1.1 § Obebyggd zon

För att trygga den biologiska mångfalden, bevara landskapet, skydda byggnaderna och värna om kulturmiljön ska i ett strandområde lämnas en obebyggd zon vars avstånd från strandlinjen enligt medelvattenstånd är minst 15 meter. Närmare än 15 meter från strandlinjen kan dock placeras ett båtskjul, ifall det finns byggrätt för det, och ett skjul/en badstuga som är mindre än 7 m² samt en badtunna. En bastu som är mindre än 20 m² kan placeras minst 10 meter från strandlinjen enligt medelvattenstånd, om det finns ett särskilt skäl för detta och övriga föreskrifter kan uppfyllas.

6.1.2 § Byggnadens avstånd från strandlinjen

Ett byggnadsobjekt med en total yta på högst 30 m² ska placeras minst 15 meter från strandlinjen enligt medelvattenstånd.

Ett byggnadsobjekt med en total yta på högst 100 m² ska placeras minst 30 meter från strandlinjen enligt medelvattenstånd.

Ett byggnadsobjekt med en total yta på högst 200 m² ska placeras minst 40 meter från strandlinjen enligt medelvattenstånd.

Ett byggnadsobjekt med en total yta på mer än 200 m² ska placeras minst 50 meter från strandlinjen enligt medelvattenstånd.

6.1.3 § Brandsäkert byggande

Vid uppförande av ett byggnadsobjekt ska brandföreskrifter och tillräckliga avstånd iakttas för att minska risken för områdesbrand.

Byggnadsobjekt med eldstad och röckanal ska placeras minst

- 4 meter från gränsen
- 8 meter från en grannes bostadshus
- 4 meter från eget bostadshus
- 4 meter från övriga byggnader.

Byggnadsobjekt i vilka förvaras bränsle eller lagras energi ska placeras minst

- 4 meter från gränsen
- 8 meter från ett bostadshus
- 4 meter från övriga byggnader
- eller sektioneras enligt brandsäkerhetskortet för småhus.

Exempel på byggnadsobjekt:

- grilltak och sommarkök med eldstad
- badtunnor
- skyddstak och byggnader för fordon och arbetsmaskiner
- skyddstak och byggnader i vilka förvaras bränsle

- värme-, batteri- och energicontainrar
- liknande byggnadsobjekt

Konstruktioner, som skorstenar och master, ska placeras två gånger sin höjd från gränsen till en granne (risk för snö- och isras, personsäkerhet).

En rökkanal i ett byggnadsobjekt ska placeras så att den sträcker sig ovanför nedre kanten av takfoten på ett bostadshus, ifall avståndet är under 8 meter. Det gällande brandsäkerhetskortet för småhus ska iakttas.

En brandfarlig byggnad (till exempel en rökbastu eller en spannmålstork) 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.

Hänvisning

Bygglagen 42 §, 44 §, 45 §, 46 §, brandsäkerhetskort för småhus

6.1.4 § Byggnadsobjektets avstånd från en landsväg

Byggnadsobjektet ska uppföras utanför landsvägens skyddsområde, men minst 20 meter från mittlinjen av den närmaste körbanan.

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 avloppsnätet, grundvattnets och översvämningstvattnets 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. I NPar-systemet är den lägsta golvhöjden för en ekonomibyggnad 2,0 meter (+ 2,48 meter i N2000-systemet). Ett båtskjul och en badstuga kan uppföras utan hinder av höjdanvisningarna.

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 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.

Då fastigheten avgränsas av en landsväg ska man vid behov söka tillstånd och höra väghållningsmyndigheten i egenskap av granne.

7.2 § Mindre överskridningar mot allmänna områden i fråga om lättare skärmtak eller reklamanordningar 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. Takförsedda utsprång får dock inte sträcka sig närmare granntomtens eller -byggplatsens gräns än 4 meter

- 3) ytterväggens 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 utökar dock inte den tillåtna våningsytan.

Takfall som är närmare än 2 meter från en grannes gräns och ett gatuområde ska förses med snörasskydd. Takfall på vilka monteras solpaneler ska utrustas med tillräckligt höga 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. Utanför verksamhetsområdet ska man uppvisa ett intyg på dricksvattnets kvalitet i samband med att ett bostadshus tas i bruk.

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 luften, 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 byggsplatsen 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. Uppmärksamhet ska fästas vid eventuella arkeologiska kulturarv.

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

13 § Adressangivelser för byggsplatser och byggnadsobjekt

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd byggsplats 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. På öar ska adressnummer placeras i anslutning till en förbindelsebåtsbrygga.

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 byggsplatser 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

Storleken, 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. Vaghållningsmyndigheten ska höras i egenskap av granne om placering av reklam som riktas till användarna av en landsväg.

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 synnedsättande bländning eller tändas och släckas upprepade gånger vid mörker och kraftigt blinkande bilder får inte visas på skärmen. (Bygglagen 42 §, över 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 till permanent boende utan undantagslov

Ändring av en fritidsbostads användningsändamål så att den används för permanent boende i områden 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 ska vara minst 4 000 m² i ett strandområde, minst 3 000 m² utanför ett strandområde och minst 2 000 m² i ett byområde.
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.

17.2 § Storlek på byggplatser och krav som ställs på byggplatser

Arealen på en ny byggplats ska vara minst 4 000 m² i ett strandområde, minst 3 000 m² utanför ett strandområde och minst 2 000 m² i ett byområde. 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 får inte avskiljas till en egen fastighet genom styckning, utan den bildar en enhetlig byggplats med huvudbyggnaden.

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 i ett strandområde 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 egen 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. Utöver byggrätten får den totala ytan av fristående skyddstak vara högst 50 m² eller 120 m²/byggplats beroende av byggplatsen.

17.4 § Byggplats för fritidsbostad

Staden är uppdelad i 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 i ett strandområde 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 15 % 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 20 procent av byggplatsens areal.

Hänvisning

Bygglagen 43 a §, 46 a §

17.7 § Övriga byggplatser

Om någon byggrätt inte har fastställts eller om byggplatsen inte hör till någon av de ovannämnda kategorierna, utgör byggrätten 10 procent av byggplatsens areal.

17.8 § Våningar, byggande av källar- och vindsutrymmen

Utanför detaljplaneområden kan utrymmen som överensstämmer med en byggnads 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 en strandzon får en byggnad ha utrymmen i en våning och utöver det utrymmen i enlighet med huvudanvändningsändamålet på vinden och 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. Terrasser är oisolerade utrymmen. 30 % av väggarna på en terrass ska gå att öppna.

18 § Djurstall

18.1 § Byggandets omfattning

Byggnad av djurstall är tillåtet utanför detaljplaneområden. Utöver stall för husdjur är det tillåtet att placera stall för till exempel får eller höns i detaljplaneområden temporärt under sommartid. Uteområden avsedda för djurhållning ska vara lämpliga för ändamålet och djurhållningen ska inte orsaka miljö- eller hälsoolägenheter.

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

BYGGGANDE 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 detalj-, general- eller delgeneralplan
- 8) objekt som museimyndigheten i samband med en inventering konstaterat vara kulturhistoriskt värdefulla
- 9) nationellt värdefulla arkeologiska områden (VARK). Museiverkets VARK-inventering godkändes 7.11.2024 som en inventering som avses i de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Kulttuuriympäristön palveluikkuna – på webbplatsen kyp.fi.
- 10) objekt som skyddats med stöd av speciallagstiftning (lagen om skyddande av byggnadsarvet och kyrkolagen)
- 11) nationellt värdefulla arkeologiska objekt (VARK-områden)

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 av till exempel fasad, tak, dörrar, terrasser, trappor, balkonger 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 till exempel 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 värden i kulturmiljön 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 och -system i grundvattenområden

Placering av jordvärmebrunnar och -system i grundvattenområden tillstånd enligt vattenlagen. En jordvärmebrunn kräver alltid bygglov enligt 42 § i bygglagen.

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. En utredning över förorening av marken ska lämnas hos den statliga tillsynsmyndigheten.

21.2 § Anmälningskrav

Ett förorenat markområde och sanering av det ska anmälas till den statliga tillsynsmyndigheten enligt miljöskyddslagen som ansvarar för tillståndsärenden som gäller sanering av förorenad mark.

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 § Anmälningskrav

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 som orsakas av 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 renovering 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 renovering 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. Vårdbiotoper ska identifieras och värnas om.

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 lämpa sig för växtzonen och gärna vara inhemska arter.

Träd får inte planteras ovanför tekniska nätverk eller i servitutsområden.

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

24.3 § Invasiva arter

Invasiva arter får inte användas i planteringar. Man får inte låta invasiva arter sprida sig i miljön. Observerade invasiva arter ska tas bort.

Hänvisning

vieraslaji.fi

24.4 § Utredningskrav

Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid behov redogöra för hur utrotningshotade arter tas i beaktande i samband med byggande eller andra åtgärder. Den som påbörjar ett byggprojekt ska på begäran av myndigheten redogöra för hur utrotningshotade arter tas i beaktande i samband med byggande eller andra åtgärder. I samband med byggnader som rivs ska särskild uppmärksamhet fästas vid till exempel befintliga skyddade bon och skydd av arter enligt bilaga IV i naturdirektivet.

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 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 lämnas skyddande växtlighet på minst 15 meters bredd från strandlinjen och i den mån det är möjligt sparas trädbestånd i samband med avverkning och byggande, men åtminstone mellan byggnaderna på byggplatsen och stranden ska alltid lämnas skyddande trädbestånd.

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

Gården ska hållas så nära naturlig höjd som möjligt. Då terrängen formas ska förhållandena för byggande, marken och kulturmiljön beaktas. Man ska sträva efter att forma terrängen enligt de naturliga formerna och använda växtlighet som är typisk för platsen. 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 av grannfastigheten. 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.

Då fastigheten avgränsas av en landsväg ska väghållningsmyndigheten höras i egenskap av granne och behövliga tillstånd sökas av väghållaren.

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 en byggplats för småhus anläggas 2 bilplatser per bostad och på övriga byggplatser 1 bilplats per 75 m² vy. Minst 1 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 affärsbyggnader, 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 friluftsredskapsförråd, 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 eller brandsektioneras.

Ett större antal insamlingsredskap som används av flera lägenheter eller ett företag 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 och 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 dagvattenssystemet. Fördröjningen ska i första hand genomföras i form av 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 ett tillräckligt avledningssystem för regnvatten. Eventuella stuprör får sträcka sig högst 20 cm från fasadens yta. Regnvattnet ska ledas på ett ändamålsenligt sätt till dagvattennätet eller i terrängen om något dagvattennät inte finns.

Då fastigheten avgränsas av en landsväg ska dagvattenhanteringen på fastigheten planeras så att dagvatten inte avleds i landsvägens sidodiken eller dräneringssystem.

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 renovering 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.

Vid rivning, reparation och byggande ska man iaktta principerna för cirkulär ekonomi och prioriteringsordningen i avfallslagen, i enlighet med vilken uppkomsten av rivningsmaterial och jordmassor i första hand förhindras och i andra hand återvinns så effektivt som möjligt.

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)

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

Av miljö- och stadsbildsmässiga skäl tillåts inte byggnadsobjekt motsvarande förrådscontainrar eller med presenningsyta i detaljplaneområden, förutom i industriområden då det är motiverat med tanke på verksamheten, placeringen, livslängden och säkerheten.

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

Då fastigheten avgränsas av en landsväg ska man vid behov söka tillstånd av väghållaren och höra väghållningsmyndigheten i egenskap av granne.

Hänvisning

Bygglagen 42 §, objekt som förutsätter bygglov

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte

- skyddade byggnader eller områden som omfattas av en områdesskyddsmärkning (om detta inte anges separat)
- uppförande av en byggnad i ett område som saknar byggrätt
- uppförande av ett byggnadsobjekt i ett område som inte är en byggplats
- en zon för biologisk mångfald i ett strandområde (15 meter)
- områden med översvämningsrisk
- Befrielse från tillståndsplikt gäller inte värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §.

36.2 § Inhägnader och stödmurar, bullervallar

Allmänna föreskrifter

Material, konstruktion, 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 inhägnaderna 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 för en inhägnad gäller inte värdefulla kulturmiljöområden som nämns i 19.1 §.

36.3 § Master, skorstenar, vindkraftverk, pyloner, anordningar som betjänar samhället

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. Befrielse från tillståndsplikt gäller inte värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §.

Från tillståndsplikt befrias

- lokala idrottsanläggningar utomhus och lekplatser med tillhörande anordningar
- lokala insamlingsplatser för avfall
- el-/telekabelskåp eller liknande anordningar
- urban konst, statyer och minnesmärken.

Hänvisning

Bygglagen 42 §

36.4 § Solfångarsystem

Allmänna föreskrifter

Montering av solfångar- och solcellssystem på fasad är **befriad från tillståndsplikt**, om systemet är mindre än 50 m² och planbestämmelser följs. Solfångarsystem ska anpassas till byggnaden så att stadsbilden inte försämras.

Ett solfångarsystems panelyta får inte orsaka störande reflektioner i omgivningen. Snörasskydd ska vara tillräckligt höga och långa.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer och strandområden

Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får solfångarsystem inte placeras på fasaden eller takfallet mot gatan. Befrielse från tillståndsplikt gäller inte värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §.

36.5 § Luftvärmepumpar och vattenluftvärmepumpar

Allmänna föreskrifter

Installation av luftvärmepumpar och vattenluftvärmepumpar som källa för värme är **befriad från tillståndsplikt**. Värmepumpar ska placeras på fasaden så att de inte försämrar stadsbilden eller orsakar olägenheter för grannar.

I flervåningshus ska anordningarna placeras under balkonghöjd.

I placeringen av en uteenhet ska vibrationer som riktas mot konstruktionerna av byggnaden, stombuller och buller utifrån beaktas. Dessutom ska konsekvenserna för grannarna utredas.

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer

Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får luftvärmepumpar inte placeras på fasaden eller takfallet mot gatan. Befrielse från tillståndsplikt gäller inte värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §.

36.6 § Jordvärme, kollektor

Byggande av ytjordvärmesystem på egen fastighet i mark- eller vattenområde är **befriad från tillståndsplikt**. I grundvattenområden får inte byggas jordvärmesystem utan att regionförvaltningsverket beviljat tillstånd enligt vattenlagen.

Värdefulla kulturmiljöer, gårdstun eller stränder

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §. Dessutom ska ytsystem inte byggas utan tillstånd i områden med viktiga landskap, vårdbiotoper eller växtbestånd.

36.7 § Avloppsvattensystem och torrtoaletter

Annat avloppsvatten än avloppsvatten från en vattenklosett (inburet vatten, under 50 l/dygn) som kan avledas i marken utan rening är **befriat från tillståndsplikt**, om mängderna är små och de inte orsakar risk för förorening av miljön. Detta avloppsvatten får inte heller 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 är **befriade från tillståndsplikt**.

36.8 § Vattenledningar, avloppssystem, täckdiken, regnvattensystem

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

Reparation eller byggande av ett dagvattensystem på en fastighet är **befriat 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 som hör till dagvattensystemet under väganslutningen, 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

Från tillståndsplikt befrias

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

36.10 § Bryggor, vågbrytare, strandterrasser och andra liknande konstruktioner

Byggande av en mindre brygga, vågbrytare eller annan liknande konstruktion för privatbruk 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.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska utreda behovet av tillstånd enligt vattenlagen av den statliga tillsynsmyndigheten. Till den statliga tillsynsmyndigheten ska anmälas projekt som definieras i 2 kap. i vattenlagen, bland annat placering av ledning i annans vattenområde, muddring och tagning av marksubstanser från botten av ett vattendrag.

Hänvisning

Vattenlagen 2.5 §

36.11 § Byggande av strand

Byggande av strandlinje på en byggplats är befriat från tillståndsplikt, om högst hälften av strandlinjen byggs och längden av strandlinjen är högst 30 meter.

Stränder som inte ligger på byggplatser ska bevaras i naturtillstånd.

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 byggnadsobjektets yta 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

36.15.1 § Förvaring av rörlig anordning på egen fastighet

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 inte placeras i ett öppet strandområde
- 2) den rörliga anordningen är högst 5 meter hög och dess totala yta under 30 m²
- 3) fasadernas färgtoner och material passar in i miljön och är dämpade
- 4) anordningen inte används för boende
- 5) anordningen inte hindrar sikten för trafiken
- 6) anordningen inte medför olägenheter för grannar och placeras minst 8 meter från en grannes byggnad.

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §.

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

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

36.15.2 § Inkvartering i rörlig anordning

Att låta en rörlig anordning (1/byggplats) för sedvanligt friluftslivs- och rekreationsbruk stå på en byggplats utanför ett detaljplaneområde är **befriat från tillståndsplikt** då

- 1) inkvarteringen är tillfällig, mindre än två månader under sommarsäsongen
- 2) den rörliga anordningen inte placeras i ett öppet strandområde
- 3) den rörliga anordningen är högst 8 meter hög och dess totala yta under 50 m²
- 4) fasadernas färgtoner och material passar in i miljön och är dämpade
- 5) anordningen inte används för boende
- 6) anordningen inte hindrar sikten för trafiken
- 7) anordningen inte medför olägenheter för grannar och placeras minst 8 meter från en grannes byggnad.

36.15.3 § Bastuflotte

En bastuflotte som placeras i ett vattendrag är **befriad från tillståndsplikt** då

- 1) strandlinjen är över 100 meter lång och bastuflotten placeras i eget vattenområde i anslutning till en byggplats där den har en skyddad vinterförvaringsplats
- 2) avloppsvatten kan hanteras genom insamling och absorbering i marken på ett lämpligt sätt och avloppsvatten får inte rinna ut i vattendraget
- 3) flotten inte placeras i ett skyddat eller på annat sätt känsligt vattenområde
- 4) avståndet till den motsatta stranden är över 200 meter
- 5) avståndet till en grannes huvud- och bastubyggnader är över 100 meter
- 6) avståndet till en grannes vattenområde är minst 50 meter
- 7) flotten har en våning, är högst 4 meter hög och har en total yta på mindre än 20 m²
- 8) flottens färgtoner och material passar in i miljön och är dämpade
- 9) flotten inte är fast fäst vid stranden och den är registrerad som fordon.

36.16 § Ekonomibyggnader och konstruktioner

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.

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 byggnadsobjekt ska de avstånd som anges i punkten "Avstånd" följas.

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

Ekonomibyggnader, konstruktioner och anordningar och andra liknande byggnadsobjekt 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, högst 29 m² till våningsytan eller öppna skyddstak som är mindre än 50 m².

Byggnader eller byggnadsobjekt som befrias från tillståndsplikt ska ha ett sådant höjdläge att användningen av dem inte medför oskäligen olägenheter för egen eller grannes fastighet.

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §.

36.17 § Områdesbyggande

Ett högst 100 m² stort område som byggs för specifik verksamhet (idrottsanläggningar, avfallsområden, parkeringsplatser, lagringsområden, husvagns- och husbilsområde) 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.

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §.

36.18 § Reklam och skyltar

Tillfällig reklam och tillfälliga skyltar som sätts upp i högst tre månader är **befriade från tillståndsplikt**, 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.

Bygglov krävs dock alltid enligt bygglagen, om:

- “- reparationer och ändringar kan jämföras med uppförandet av en byggnad,*
 - utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta.*
 - reparationen i större utsträckning än ringa gäller avhjälpande av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet*
 - den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad*
 - reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet och säkerhet*
 - reparationen har betydande konsekvenser för*
 - stadsbilden,*
 - landskapet eller*
 - kulturarvet*
 - reparationen gäller ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag.*
- Bygglov behövs alltid, om*
- 1) en byggnad som skyddats med stöd av en plan eller lag eller en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad repareras eller ändras på ett sätt som har betydande konsekvenser för det värde som ska skyddas eller det arkitektoniska värdet*
 - 2) reparationer eller ändringar av byggnadens klimatskal eller installationssystem kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda eller på energi- och miljökonsekvenserna under byggnadens hela livscykel.*
 - 3) ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt.”*

37.2 § Ändring av användningsändamål

En planenlig ändring av användningsändamål för ett byggnadsobjekt som inte är ett bostadshus och vars våningsyta är högst 29 m² **är befriad från bygglov**. Även ett byggnadsobjekt vars våningsyta är mindre än 30 m² och en takförsedd lokal/terrass som är mindre än 15 m² är befriad från tillståndsplikt, fastän storleken på terrassen/skyddstaket överskrider hälften av våningsytan.

37.3 § Reparation av bärande konstruktioner

Byte eller förnyande av bärande konstruktioner i ett byggnadsobjekt som är högst 29 m² stort och inte är ett bostadshus **är befriat från bygglov**.

37.4 § Fasadändring

Allmänt

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 man följer planbestämmelser och anvisningar om byggsätt.

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), planbestämmelser ska följas och ändringen ska anpassas till miljön
- Mindre ändringar av fönster- och dörröppningar
- Byggande av skärmtak eller terrass på fasad om det inte påverkar byggnadens särdrag eller stadsbilden, ligger minst 4 meter från fastighetsgränsen och i en byggnadsyta och inte kräver brandsektionering
- 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
- Trappor ska utrustas med ledstång.
- En takförsedd terrass som är högst 50 % av bottenvåningens yta får byggas. (Ett skyddstak/tak/en takförseddterrass på 50 m² eller större kräver alltid bygglov)
- Fristående skyddstak får byggas till en sammanlagd yta av högst 50 m² per tomt.
- 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.

Skyddade byggnader och områden

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte skyddade byggnader eller områden som omfattas av en områdesskyddsmärkning. Befrielse från tillståndsplikt gäller inte värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §.

I en skyddad byggnad är följande **befriad från tillståndsplikt**:

- Byte av dörr till en motsvarande dörr
- Reparation av fönster eller byte av fönster till motsvarande fönster
- Reparation och målning av klimatskal enligt ursprungligt form
- Byggande av skyddstak eller takförsedd terrass med iakttagande av planbestämmelser, då skyddstaket är mindre än 10 m², kompletterar byggnadens särdrag och ligger minst 4 meter från fastighetsgränsen och i en byggnadsyta samt inte kräver brandsektionering
- Byggande av ett separat skyddstak med iakttagande av planbestämmelser, då skyddstaket är mindre än 20 m² och det kompletterar byggnadens särdrag, ligger minst 4 meter från fastighetsgränsen och i en byggnadsyta och inte kräver brandsektionering
- **Man ska inhämta ett sakkunnigutlåtande från museimyndigheten om planerna på att utföra ändringar och reparationer i byggnader som är historiskt betydelsefulla eller byggnadshistoriskt värdefulla.**

Kulören på fasader och tak ska vara kännetecknande för området och tidpunkten då byggnaden uppfördes. Vid renovering av byggnader ska man respektera byggnadernas ursprungliga särdrag och gårdstun. Vid renovering av gamla byggnader ska man bevara byggnadernas ursprungliga detaljer och byggnadsdelar, såsom ytterdörrar, fönster, material och färgsättning. Byggnadsdelar som inte kan repareras kan förnyas på ett sätt som passar in i byggnadens särdrag.

I byggnadens yttre mantel ska sådant byggmaterial användas som har lång livslängd och som kan repareras och återtinnas. 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 skall planeras så att de är hållbara i arkitektoniskt och tekniskt hänseende och med beaktande av de krav som stads- och miljöbilden ställer.

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

37.5 § Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus

Inglassning av terrasser och balkonger är **befriad från tillståndsplikt** då

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

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte skyddade byggnader eller områden som omfattas av en områdesskyddsmärkning. Befrielse från tillståndsplikt gäller inte värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 §.

37.6 § Skorstenar och eldstäder

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

Byggande av skorsten eller rökkanal är **befriat från tillståndsplikt** då byggnadsobjektet är befriat från tillståndsplikt. I dessa fall ska man försäkra sig om

- att eldstaden och skorstenen är kompatibla
- att rökkanalen är tillräckligt hög och att skyddsavstånd till andra byggnader och konstruktioner uppfylls
- att skorstenen kan sotas och att det finns taksäkerhetsprodukter på taket
- underlagets bärighet och obrännbarhet
- att rök inte sprider sig till byggnader på grannfastigheten på ett störande sätt

37.7 § VVS-teknik, brunnar, vattenledningar, avlopp, ventilation, täckdiken

Reparation eller/och förnyande av tekniska system så att de liknar det tidigare systemet är **befriat från tillståndsplikt**. Ett exempel är uppdatering av en anordning för värmeåtervinning.

Om hela ventilationssystemet förnyas eller ändras till exempel från självdragssystem till maskinellt system, ska bygglov sökas.

37.8 § Reparationer som berör inomhusluft

Reparation till ursprungligt skick av skador som uppkommit på grund av plötsliga och färska vattenskador är **befriad från tillståndsplikt**.

37.9 § Vattenisolering

Reparation eller förnyande av vattenisolering i samband med reparation av ytkonstruktioner är **befriad från tillståndsplikt**.

37.10 § Värmeisolering

Utökande, reparation eller byte av värmeisolering i vindbjälklaget och bottenbjälklaget med ett värmeisoleringsmaterial som motsvarar det ursprungliga är **befriad från tillståndsplikt**.

37.11 § Byggande eller reparation av våtutrymme

Reparation av våtutrymmen till ursprungligt skick är **befriad från tillståndsplikt**.

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

38.1 § Trädfällning

Trädfällning i ett detaljplaneområde är **befriad från tillståndsplikt**, om trädstammen ligger närmare byggnadens vägg än 5 meter och det finns högst 5 träd.

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

Bearbetning av byggplats är **befriad från tillståndsplikt**, om följande anvisningar följs:

- 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.
- Åtgärderna får inte ändra områden som ska bevaras i naturtillstånd.
- Åtgärderna får inte ta bort betydande eller skyddade träd.

- Åtgärderna får inte orsaka olägenheter för grannfastigheten eller användning av den.

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte värdefulla kulturområden som nämns i 19.1 § eller stränder och vattenområden.

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.

När det gäller en landsväg ska man vid behov ansöka om tillstånd av väghållaren och höra väghållningsmyndigheten i egenskap av granne.

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 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 § Byggnader 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 uppsnyggning 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 städad skick. Byggmateriäl 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, ånga, 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

Avfallshanteringen på byggarbetsplatser ska vara systematisk. Byggarbetsplatsen ska ha tillräckliga utrymmen för ordnandet av avfallshanteringen.

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 utan dröjsmål och återställa området i det skick det var före användningen.

Då fastigheten avgränsas av en landsväg ska man vid behov söka tillstånd av väghållaren och höra väghållningsmyndigheten i egenskap av granne.

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 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 livscykel/livslängd

En utgångspunkt i projekteringen är den för byggnaden angivna livslängden. Byggnadens livscykel/livslängd ska vara tillräckligt lång i förhållande till ändamålet för byggnaden. Den planerade livslängden för nybyggen är enligt rekommendationen minst 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

