



Byggnadsordning

Utkast februari 2025

Innehållsförteckning

1. Allmänt.....	6
1.1 Byggnadsordningens uppgift och mål.....	6
1.2 Anvisningar om byggsätt.....	6
1.3 Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder	6
1.4 Definitioner.....	6
2. Uppförande av byggnadsobjekt	8
2.1 Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och landskapsbilden på byggplatser och allmänna områden	8
2.1.1 Allmänna föreskrifter	8
2.1.2 Tekniska anordningar i fasaden	8
2.1.3 Reparationsbyggande	8
2.2 Byggnadsobjektets placering på byggplatsen	8
2.2.1 Allmänna föreskrifter	8
2.2.2 Byggnadsobjektets höjdläge	9
2.3 Överskridning av gränsen för byggnadsområdet inom tomten	9
2.4 Byggande under jord.....	10
2.5 Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet	10
2.6 Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet	10
2.7 Reklamanordningar och tekniska anordningar	10
2.7.1 Allmänna föreskrifter	10
2.7.2 Upplysta anordningar	10
2.7.3 Flyttbara anordningar.....	11
3. Särskilda föreskrifter om byggande utanför detaljplaneområden	11
3.1 Fastställande av område i behov av planering.....	11
3.2 Krav på byggplatsen.....	11
3.2.1 Allmänna föreskrifter	11
3.2.2 Föreskrifter om byggplats för bostadshus.....	12
3.2.3 Föreskrifter om byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning.....	12
3.3 Byggrätt, byggnadsobjektets storlek och användningsändamål.....	12
3.3.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende	12
3.3.2 Småindustri på en byggplats för bostadshus	12
3.3.3 Byggplats för fritidsboende på strandområden.....	13
3.3.4 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden.....	14
3.3.5 Andra byggplatser utanför strandområden	14

3.3.6	Byggande av källar- och vindsutrymmen	14
3.4	Byggandets omfattning, byggande av gårdsbruksenheter	14
3.4.1	Byggandets omfattning	14
3.4.2	Bostadsbyggande	14
3.4.3	Annat byggande på en gårdsbruksenhet	15
3.5	Djurstall på annat område än gårdsbruksenhet.....	15
3.5.1	Byggandet omfattning.....	15
3.5.2	Avståndskrav	16
4.	Byggande på strandområde	16
4.1	Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden	16
4.2	Byggnadsobjektets höjdläge på strandområden och andra låglänta områden	16
4.2.1	Allmänna föreskrifter	17
4.2.2	Föreskrifter om lägsta bygghöjder	17
4.3	Områden där fritidsbostadens användningsändamål ändras.....	17
5.	Tillståndsplikt för byggande	18
5.1	Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	19
5.1.1	Allmän föreskrift.....	19
5.1.2	Inhägnader jämte stödmurar	19
5.1.3	Solcellssystem.....	20
5.1.4	Luftvärmepumpar.....	20
5.1.5	Avloppssystem	20
5.1.6	Anordningar som fästs på fasaden	20
5.1.7	Bryggor.....	20
5.1.8	Växthus och odlingstunnlar.....	21
5.1.9	Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor	21
5.1.10	Silor och cisterner	21
5.1.11	Rörliga anordningar	21
5.2	Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	21
5.2.1	Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus	21
5.2.2	Skorstenar och eldstäder	22
5.2.3	Ändring av färgton och material på fasader och tak.....	22
6.	Byggande på särskilda områden	22
6.1	Värdefulla och skyddade miljöer och objekt	22
6.1.1	Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt	22
6.1.2	Allmänna föreskrifter för särskilda områden.....	22

6.1.3	Definition av skyddad byggnad	23
6.1.4	Utredningskrav	23
6.2	Byggande på grundvattenområde	23
6.2.1	Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening	23
6.2.2	Utredningskrav	23
6.2.3	Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden	23
6.3	Förorenad mark.....	24
6.4	Skadliga föreningar	24
6.5	Beaktande av grundkonstruktioner av trä.....	24
6.6	Beaktande av buller och vibrationer.....	24
7.	Biologisk mångfald vid byggande.....	25
7.1	Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser.....	25
7.1.1	Allmänna föreskrifter	25
7.1.2	Anläggande av gårdsplan	25
7.1.3	Utredningskrav	25
7.2	Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden	25
7.2.1	Allmänna föreskrifter	25
7.2.2	Anläggande av gårdsplan	25
7.3	Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden	25
7.3.1	Allmänna föreskrifter.....	26
7.4	Särskilda föreskrifter på strandområden	26
7.4.1	Allmänna föreskrifter	26
7.4.2	Anläggande av gårdsplan	26
7.5	Värdefulla naturområden.....	26
7.6	Fågelsäkert byggande.....	26
8.	Anläggande av gårdsplan	27
8.1	Projektering och anläggande av gårdsplan	27
8.1.1	Allmänna föreskrifter	27
8.1.2	Särskild bestämmelse om reparationsbyggande	27
8.1.3	Gårdsplanens höjdläge.....	27
8.1.4	Terrasseringar och stödmurar.....	27
8.2	In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg.....	27
8.2.1	In- och utfart för fordon	27
8.2.2	Trafikarrangemangens säkerhet	27
8.2.3	Räddningsväg	28
8.3	Bil- och cykelplatser	28

8.3.1	Motorfordon och eldrivna enpersonsfordon	28
8.3.2	Cykelplatser	28
8.4	Avfallshantering	29
8.5	Snö på fastigheten	29
8.6	Dagvatten och dräneringsvatten	29
8.7	Hantering av avloppsvatten	30
9.	Rivning av en byggnad eller en del av den	31
10.	Allmänna områden, det offentliga rummet.....	32
10.1	Parker och andra rekreatiomsområden, stränder och bryggor	32
10.1.1	Parker och andra rekreatiomsområden	32
10.1.2	Stränder och bryggor i den offentliga miljön	32
10.2	Byggnadsobjekt i det offentliga rummet	32
10.2.1	Parker och andra rekreatiomsområden	32
10.2.2	Regionala avfallsinsamlingsplatser	32
11.	Arrangemang under byggnadsarbete	33
11.1	Etablering, användning och städning av byggarbetsplatsen	33
11.1.1	Etablering och inhägnad av byggarbetsplatsen.....	33
11.1.2	Trädbestånd som ska bevaras	33
11.1.3	Byggarbetsplatsen ska hållas i städat skick	33
11.1.4	Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen	33
11.1.5	Byggarbetsplatsens avfallshantering	33
11.1.6	Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete	33
12.	Underhåll av byggnadsobjekt och miljön	34
12.1	Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning.....	34
12.2	Förvaring av arbetsfordon och anordningar	34
12.3	Obebyggda tomter och andra områden	34
13.	Ikraftträdande.....	34

1. Allmänt

1.1 Byggnadsordningens uppgift och mål

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

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

1.3 Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder

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

1.4 Definitioner

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.

Fastighet är en i fastighetsregistret registrerad äganderättsenhet av mark- eller vattenområde.

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

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

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.

Med **byggnadsobjekt** avses en byggnad 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.

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

Ett **skyddstak** är en konstruktion där minst 30 procent av de sammanlagda väggytorna är öppna.

Som **konstruktioner** klassificeras lätta och flyttbara byggnadsobjekt såsom små (under 10 m²) skjul, växthus, sommarkök, lekstugor, sopskydd och anordningar, såsom parktransformatorer. En konstruktion utnyttjar inte byggrätten.

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

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

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

Med **bastubyggnad** avses en byggnad där över hälften av lägenhetsytan utgörs av bastuutrymmen (basturum, tvättrum, omklädningsrum o motsv.) Byggnaden kan ha en eldstad men inte fasta matlagningsmöjligheter (spis).

Gäststuga är en byggnad som tillhör en bostadsbyggnad (t.ex. fritidshus eller egnahemshus) och är ämnad för tillfällig övernattning. Byggnaden får inte ha fasta matlagningsmöjligheter. Byggnaden kan vara försedd med uppvärmning och vara isolerad.

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

Med **anordning** avses en konstruktion eller apparat som är utformad för att utföra en specifik funktion eller uppgift.

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

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

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

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

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

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

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

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

Med **offentligt rum** avses områden som i detaljplanen definieras som gatuområden, öppna områden, torg-, park-, rekreations- eller trafikområden eller som används för ovannämnda ändamål utanför ett detaljplaneområde.

2. Uppförande av byggnadsobjekt

2.1 Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och landskapsbilden på byggplatser och allmänna områden

2.1.1 Allmänna föreskrifter

Byggnadsobjektet ska passa in i det omgivande områdets särdrag och det allmänt iakttagna byggsättet med avseende på placering, storlek, form, yttre material, färgsättning, belysning och utformning av fasaden. Byggnadsobjektet ska bilda en helhet som med avseende på miljö- och landskapsbilden är proportionerlig och som beaktar områdets naturvärden, landskapsvärden och historiska värden.

2.1.2 Tekniska anordningar i fasaden

Ventilationsaggregat med anordningar och kanaler samt övriga tekniska anordningar som är synliga i fasaden ska planeras så de passar in i landskapet och byggnaden. Anordningarnas ljudnivå ska planeras med beaktande av omgivningen.

2.1.3 Reparationsbyggande

Vid reparationer och ändringar av byggnadsobjektets fasad ska man sträva efter att bevara stilen och särdragen som är kännetecknande för byggnaden.

2.2 Byggnadsobjektets placering på byggplatsen

2.2.1 Allmänna föreskrifter

Byggnadsobjekt, byggnader och skyddstak ska i detaljplaneområden placeras på byggnadsytan, i generalplaneområden innanför ett område som är avsett för byggande och i

oplanerade områden på samma gårdstun med huvudbyggnaden. Om inte något annat bestäms i planen, ska en byggnad, konstruktion och kaj eller brygga placeras minst 4 meter från gränsen mot en grannes fastighet och minst 8 meter från en grannes byggnad.

En rökbastu eller ett annat brandfarligt byggnadsobjekt, såsom en spannmålstork, får inte placeras närmare än 16 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar. Ett brandfarligt byggnadsobjekt ska placeras från grannens gräns på det sätt som brandföreskrifterna förutsätter.

2.2.2 Byggnadsobjektets höjdläge

Vid uppförande av en byggnad på en ojämn byggplats ska byggnaden placeras med beaktande av terrängförhållandena så att skärningar och fyllningar i terrängen minimeras. Om sockeln eller terrassen blir hög på grund av terrängen ska den anpassas till omgivningen.

Ett byggnadsobjekts höjdläge ska anpassas till den befintliga och planerade omgivningens höjdlägen samt till gatuhöjden och övrig kommunal teknik.

Vid bestämmandet av byggnadsobjektets grundningsdjup och lägsta golvhöjd ska avloppsnetets uppdämnings-, grundvatten- och översvämningssvattenhöjd samt torkningsmöjligheten för grunden beaktas.

De befintliga och planerade höjderna på tomten och det omgivande området (t.ex. höjd på markytan, sockelhöjd, gatuhöjd) ska med tillräcklig noggrannhet framgå av situationsplanen i huvudritningarna. Byggnadstillsynsmyndigheten kan för bedömningen av tillståndsansökan kräva av sökanden att platsen och höjdläget för tomtens hörnpunkter och den planerade byggnadens hörnpunkter märks ut på tomten då tillståndsansökan behandlas.

2.3 Överskridning av gränsen för byggnadsområdet inom tomten

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

- 1) byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan enligt behov
- 2) burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar får överskridas med högst 2 meter
- 3) ytterväggens tilläggsisolering, tekniska anordningar och annat motsvarande enligt behov.

Överskridningarna får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna.

2.4 Byggande under jord

Vid byggande under jord ska man genom utredningar säkerställa att byggandet inte inverkar på säkerheten i fråga om redan befintliga konstruktioner och ledningsnät ovan och under jord i omgivningen och användningen av dessa.

2.5 Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet

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

En byggnad vid ett gathörn ska mot båda gatorna förses med ett adressnummer som fastställts för gatan i fråga. På detaljplaneområden ska adressnummer och adressbokstäver vara upplysta. I trapphusets entréplan ska det finnas kontaktuppgifter till service- och disponenttjänster som kan läsas utifrån.

2.6 Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet

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. Belysningen ska passa in i varje områdes särdrag och i stadsbilden.

2.7 Reklamanordningar och tekniska anordningar

2.7.1 Allmänna föreskrifter

Anordningen på tomten eller ett allmänt område ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion passa ihop med byggnaden och omgivningen. Anordningen ska fästas stadigt och får inte försvåra användningen och underhållet av det allmänna området. Anordningarna ska hållas i skick. Söndriga anordningar ska omedelbart antingen repareras eller avlägsnas.

2.7.2 Upplysta anordningar

Anordningens ljuseffekt får inte vara avsevärt starkare än omgivningens belysning. Anordningen får inte blända eller slås på och av upprepade gånger i mörker och inga kraftigt blinkande bilder får visas på skärmen.

2.7.3 Flyttbara anordningar

Anordningen får inte placeras på en fortsättning på ett övergångsställe. En flyttbar reklamanordning får inte placeras på områden reserverade för gångtrafik om inte den fria passagen är minst 3 meter bred.

3. Särskilda föreskrifter om byggande utanför detaljplaneområden

3.1 Fastställande av område i behov av planering

Följande delfaktorer kan ligga som grund för planeringsbehov:

- 1) område som svarar mot bestämmelserna i 16 § lagen om områdesanvändning: miljöpåverkan, inverkan på landskap och rekreationsmöjligheter, byggandets omfattning och konsekvenser
- 2) område som i godkänd generalplan anvisats som ett område i behov av planering
- 3) område som är under planering eller som finns med i planläggningsöversikten
- 4) område som är i behov av förtätning eller förenhetligande av ett område
- 5) område där ansökan inte stämmer överens med anvisad markanvändning i godkänd plan.

Övriga områden där de särskilda förutsättningarna för beviljande av bygglov kan behöva utredas noggrannare, anges som granskningsområden för planeringsbehov:

- a) vattentjänstverkets utbyggnadsområde för kommunal avloppsledning
- b) område som reserverats i plan som behov av vägförbindelse
- c) områden som visar stark lokal utveckling
- d) nationellt betydelsefulla kulturmiljöer.

3.2 Krav på byggplatsen

3.2.1 Allmänna föreskrifter

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

Den som påbörjar ett byggprojekt ska på förhand utreda om fastigheten lämpar sig för byggande med beaktande av skyddsvärden, historiska värden och naturvärden samt av prognoser över föränderliga klimatförhållanden.

Byggnader ska placeras minst 10 meter från huvuddiken, 20 meter från vattendrag och 5 meter från hushållsvattenbrunnar. Med huvuddike avses utfallsdike eller motsvarande. Med vattendrag avses här bäckar, åar eller motsvarande.

3.2.2 Föreskrifter om byggplats för bostadshus

Minimiarealen för en ny byggplats för bostadshus utanför ett detaljplaneområde och på ett generalplaneområde där det inte finns bestämmelser om byggplatsens storlek:

1. 3000 m²
2. 4000 m² på landskapsmässigt värdefulla landskapsområden
3. 2000 m² på strandområden, strandlinjens minimilängd 50 m.

Minimikravet på byggplatsens areal gäller inte ombyggnad, reparationer och ändringar eller mindre tillbyggnader om byggplatsen förblir densamma och förutsättningar för beviljande av bygglov annars föreligger.

3.2.3 Föreskrifter om byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning

Minimiarealen för en byggplats som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning utanför ett detaljplaneområde är 5000 m².

3.3 Byggrätt, byggnadsobjektens storlek och användningsändamål

3.3.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende

På en byggplats för bostadshus är det tillåtet att uppföra ett bostadshus med högst två bostäder samt ekonomibygnader som betjänar huvudbyggnaden. Bostadshusets största tillåtna antal våningar är två.

Byggrätten (våningsyta) fördelas enligt följande:

- ett bostadshus avsett för permanent boende 200 m²
- ekonomibygnader 200 m².

Byggnadernas totala våningsyta får dock motsvara högst 10 % av byggplatsens areal.

3.3.2 Småindustri på en byggplats för bostadshus

På en byggplats för bostadshus på över en hektar utanför ett värdefullt kulturmiljö-, landskaps- och strandområde är det tillåtet att uppföra en småindustribyggnad för småföretagsverksamhet under förutsättning

1. att verksamheten inte medför störningar för omgivningen eller lagring som förorenar eller förfular omgivningen och

2. att byggplatsen är belägen invid fungerande och trafiksäkra vägförbindelser och att trafiken som uppstår inte medför betydande olägenheter i närmiljön.

Byggrätten (våningsyta) för en småindustribyggnad är 300 m². Av byggnadens areal får högst 100 m² vara arbets-, butiks- och kontorslokaler som förutsätts för verksamheten.

3.3.3 Byggplats för fritidsboende på strandområden

På en byggplats på ett strandområde avsedd för fritidsboende är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad med högst en bostad jämte ekonomibygnader. Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är 1,5. Ekonomibygnader ska vara i ett plan, proportionella och sekundära i förhållande till huvudbyggnaden.

Avståndet från en byggnad eller konstruktion till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Dock ska byggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara minst 20 meter. En bastubyggnad med högst 25 m²:s våningsyta får byggas närmare strandlinjen än det ovannämnda. Dess avstånd från den på ovannämnt sätt beräknade strandlinjen ska vara minst 10 meter.

BYGGPLATS FÖR FRITIDSBOENDE (RA-OMRÅDEN)

Byggrätten på en byggplats för fritidsboende på RA områden är 150 m². Byggrätten fördelas enligt följande:

- en fritidsbostad
- en separat gäststuga 30m²
- en separat bastubyggnad 30 m²
- separata ekonomibygnader 50 m²

RA-3 OMRÅDEN ENLIGT DELGENERALPLAN FÖR MALAX KOMMUNS HAVSSTRÄNDER

Byggrätten på en byggplats för fritidsboende på RA-3 områden är 80 m². Byggrätten fördelas enligt följande:

- en fritidsbostad
- en separat gäststuga 30m²
- en separat bastubyggnad 30 m²
- separata ekonomibygnader 30 m².

LV-1 OCH LV-2 OMRÅDEN ENLIGT DELGENERALPLAN FÖR MALAX KOMMUNS HAVSSTRÄNDER

På byggplats med benämning LV-2 i strandgeneralplanen får uppföras:

- ett fiskarhus 30 m²
- en separat bastubyggnad 10 m²
- en ekonomibygnad 20 m².

På byggplats med benämning LV-1 i strandgeneralplanen får uppföras:

- fiskarhus 30 m²
- ekonomibygnader 20 m²
- separat bastubyggnad 10 m².

Fiskarhusen bör i situationsplanen grupperas intill varandra och vara belägna ovanom den egentliga strandzonen. Ekonomibygnaderna kan även placeras nere vid stranden.

3.3.4 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden

På en byggplats avsedd för fritidsboende utanför ett strandområde är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad med högst en bostad jämte ekonomibygnader. Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är 1,5. Byggrätten på en byggplats för fritidsboende är 150 m².

3.3.5 Andra byggplatser utanför strandområden

På andra än byggplatserna i 3.3.1–3.3.4 får högst 20 procent av byggplatsens areal bebyggas, dock högst 500 m².

3.3.6 Byggande av källar- och vindsutrymmen

Utanför ett detaljplaneområde får utrymmen som är avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras under markytan eller på vindsnivå om det med beaktande av byggnadens höjdläge och fasad passar in i byggplatsens terräng och omgivning.

3.4 Byggandets omfattning, byggande av gårdsbruksenheter

3.4.1 Byggandets omfattning

På en byggplats för ett gårdsbruks gårdscentrum får högst 15 procent av byggplatsens areal bebyggas, dock högst 900 m².

3.4.2 Bostadsbyggande

På en gårdsbruksenhet får det uppföras ett bostadshus med högst två bostäder och två våningar jämte ekonomibygnader. Byggrätten för bostadshuset jämte ekonomibygnader är 400 m².

Utöver det ovan nämnda får ett bostadshus med en bostad och en våning jämte ekonomibyggnader uppföras i samband med en generationsväxling. Byggrätten för bostadshuset jämte ekonomibyggnader är 400 m².

3.4.3 Annat byggande på en gårdsbruksenhet

Utöver den tillåtna byggrätten på en gårdsbruksenhet får man uppföra byggnader för binäringar på andra områden än strandområden på det villkor att gårdsbruksenheten lämpar sig för den avsedda verksamheten och är tillräckligt stor för byggandet.

Byggrätt för binäringar (våningsyta totalt per binäring):

1. byggnader för inkvartering och turism 50 m²
2. butiksbyggnader 50 m²
3. småföretagsbyggnader 100 m².

Uppförande av byggnader för inkvartering och turism på ett icke-planlagt strandområde förutsätter beviljat undantagslov från behovet av planering på strandområden.

3.5 Djurstall på annat område än gårdsbruksenhet

3.5.1 Byggandet omfattning

Byggande av djurstall är tillåtet i huvudsak utanför detaljplaneområden.

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

Utanför detaljplaneområden, på byggplatser som är större än 5 000 m² får det byggas djurstall eller rast- och beteshagar för djur, då omfattningen är småskalig, så som stall för hästar (1–3 hästar) eller andra djurstall (till exempel för får, alpackor, höns, tuppar) eller anläggas hundskogar eller andra liknande områden, om byggplatsen lämpar sig för ändamålet och övriga föreskrifter möjliggör det. Rast- och beteshagarna ska placeras på tillräckligt långt avstånd från bl.a. hushållsvattenbrunnar, utfallsdiken, grannar och vattendrag.

Ladugårdar, svinhus, häststall (fler än 3 hästar) 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.

3.5.2 Avståndskrav

Om avstånds- och placeringskrav som gäller djurstall samt om behandling och lagring av gödsel stadgas närmare i miljöskyddslagen samt i statsrådets förordningar 1250/2014 och 713/2014.

Minimivståndet från djurstall, maneger, gödselstäder och inhägnader till granntomtens gräns ska vara minst 50 meter då det i närheten av gränsen finns bebyggelse, daghem, skola eller andra objekt som kan störas.

Ett nytt stall eller annat djurskydd får inte byggas närmare än 50 meter från grannens gräns utan grannens medgivande. Samma begränsning gäller för rastnings- och utehågn för produktionsdjur. Vid tillbyggnad av gamla djurstallar ska tillbyggnaden ske bort från den plats där olägenhet uppstår, förutsatt att det är tekniskt möjligt till rimlig kostnad.

4. Byggnad på strandområde

4.1 Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden

I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnadsobjekt inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov (72 § i lagen om områdesanvändning).

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

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.

Byggnader ska ha en dämpad färgton och passa in i landskapet.

4.2 Byggnadsobjektets höjdläge på strandområden och andra låglänta områden

Den lägsta rekommenderade bygghöjden avser den höjdnivå under vilken konstruktioner som tar skada vid vata inte ska placeras. Utöver översvämningshöjden ska tillägghöjden till följd av vattendragets särdrag och byggnadens användningsändamål beaktas.

Vid fastställandet av den lägsta bygghöjden, för stränder vid inre vattenvägar, rekommenderas att utgångshöjden i genomsnitt är höjden på en översvämning som inträffar

en gång på 100 år och till vilken en provningsbaserad tilläggshöjd enligt byggnadstyp och varje vattendrags särdrag och vågmarginal läggs till.

4.2.1 Allmänna föreskrifter

Byggande ska placeras utanför områden med översvämningsrisk eller så ska hanteringen av översvämningsrisken säkerställas på annat sätt. Vid byggande på strandområden ska den som påbörjar ett byggprojekt beakta variationerna i vattenståndet med tillräckligt stor säkerhet. Vid fastställandet av en byggnads höjdläge ska man även beakta byggnadens användningsändamål, byggsätt och tilläggshöjden till följd av vattendragets särdrag (t.ex. is som tränger upp på land och sjögångens inverkan).

4.2.2 Föreskrifter om lägsta bygghöjder

Konstruktioner som kan ta skada vid väta ska placeras minst 2 meter över normalt vattenstånd.

4.3 Områden där fritidsbostadens användningsändamål ändras

Ändring av en fritidsbostads användningsändamål till permanent boende på områden där det inte finns någon gällande detaljplan eller generalplan med rättsverkningar förutsätter inte undantagstillstånd eller granskning av förutsättningarna för placering i områden i behov av planering innan bygglov beviljas, då byggplatsen uppfyller följande villkor:

1. Byggplatsens areal är minst 3 000 m².
2. Byggplatsen har en fast vägförbindelse året om, hela vägsträckan är farbar och underhållen året om. Körbanans bredd är minst 3,5 meter och har tillräcklig bärförmåga året om.
3. Det finns ingen risk för översvämning på byggplatsen.
4. Byggplatsen ska ha tillgång till en tillräcklig mängd hushållsvatten som uppfyller kvalitetskraven enligt hälsoskyddslagen.
5. En byggplats inom Malax vattens verksamhetsområde ska anslutas till kommunal vattenledning och spillvattenavlopp. En byggplats som finns utanför tätort behöver inte anslutas om kraven i 10 § i Lagen om vattentjänster uppfylls. Vid avloppsvattenrening som ordnas inom byggplatsen ska kraven i miljöskyddslagen och statsrådets förordning uppfyllas.
6. Det finns annat stadigvarande boende i närheten av byggplatsen.
7. Bostaden iakttar bestämmelserna och föreskrifterna för byggande innan användningsändamålet ändras.
8. På byggplatsen efterföljs föreskrifterna i byggnadsordningen.

5. Tillståndsplikt för byggande

Bygglov krävs med stöd av 42 § bygglagen för uppförande av ett nytt byggnadsobjekt om objektet är:

1. ett bostadshus (t.ex. egnahemshus, fritidshus o.s.v.)
2. en byggnad på minst 30 kvadratmeter eller 120 kubikmeter
3. ett skyddstak på minst 50 kvadratmeter
4. en konstruktion för allmänheten som kan användas av minst fem fysiska personer samtidigt förutom en evenemangskonstruktion som hålls på plats i högst tre månader (t.ex. en flyttbar kiosk, läktare o.s.v.)
5. en minst 30 meter hög mast eller skorstenspipa (till exempel ett vindkraftverk)
6. en lysande reklamanordning på minst 2 kvadratmeter
7. en energibrunn (borrhål för bergvärme)
8. ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden (t.ex. solpanelsfält, idrottsområde o.s.v.).

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver också bygglov om byggandet har mer än obetydliga konsekvenser för områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet, kulturarvet eller miljöaspekterna, om byggandet förutsätter myndighetstillsyn för säkerställande av att de väsentliga tekniska kraven uppfylls eller om byggnadstillsynen behöver övervaka uppförandet av byggnadsobjektet med tanke på det allmänna intresset. Bygglov behövs dock inte om åtgärden baserar sig på en gatuplan enligt lagen om områdesanvändning, en godkänd vägplan enligt lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005) eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen (110/2007). Kommunen får i byggnadsordningen dock bestämma att det i kommunen eller en del av den inte behövs bygglov för sådana byggprojekt som avses i detta moment, om byggprojektet kan betraktas som ringa.

Bygglov behövs också enligt 42 § i bygglagen för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta. Vid reparation av ett byggnadsobjekt behövs bygglov, om reparationen i större utsträckning än ringa gäller avhjälpande av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet, om den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad, om reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet eller säkerhet eller om reparationen har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturarvet. Bygglov behövs också för reparation som gäller ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag. Det behövs alltid bygglov, 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.

5.1 Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

5.1.1 Allmän föreskrift

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

Även om åtgärden inte kräver tillstånd från byggnadstillsynsmyndigheten ska den utföras i enlighet med planbestämmelser, brandföreskrifter, byggbestämmelser, miljöskydds- och avfallshanteringsbestämmelser och eventuell plan för kulturmiljövård samt anpassas till den byggda miljön. Dessutom ska det finnas tillräckligt med bygggrätt kvar på byggplatsen. Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva att åtgärden ändras om ovanstående bestämmelser inte har följts. Även när det gäller byggnader och konstruktioner som är undantagna från tillståndsplikt ska den som påbörjar ett byggprojekt se till att de utformas och uppförs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller för byggande (Byggl 91 §). En byggnad som är undantagen från tillståndsplikt kan också omfattas av andra skyldigheter, t.ex. fastighetsskatt.

5.1.2 Inhägnader jämte stödmurar

Inhägnadens och stödmurens material, form och färgton ska vara karakteristiska för området och passa in i landskapet. Inhägnaden får inte störa sikten mot en gata eller väg.

Uppförandet av en inhägnad på fastighetsgränsen mellan tomter **är befriat från tillståndsplikt** då tomtinnehavarna tillsammans har kommit överens om uppförandet och underhållet av inhägnaden mellan tomterna och då

1. maximihöjden på bostadstomternas inhägnad jämte stödmurar är 1,6 meter (stödmurens maximihöjd är 1,2 meter)
2. maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2,0 meter
3. maximihöjden på inhägnaden på andra tomter är 1,6 meter.

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

1. inhägnaden jämte stödmurar mot gatan är högst 1,6 meter
2. inhägnaden jämte stödmurar mot parker och andra områden är högst 1,6 meter
3. maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2 meter
4. maximihöjden på inhägnaden på andra tomter är 1,6 meter.

Uppförandet av en stödmur på fastighetsgränsen med samtycke av ägaren eller innehavaren av grannfastigheten **är befriat från tillståndsplikt** då stödmurens höjd är högst 1 meter.

5.1.3 Solcellssystem

Solcellssystem ska anpassas till byggnaden så att landskapsbilden inte försämras. Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får solcellssystemet inte placeras mot gata/väg. Panelytan får inte orsaka störande reflektioner i omgivningen. Panelfält eller solfångare som placeras parallellt med en byggnads tak **är befriade från tillståndsplikt** då deras totala areal är under 50 m². Panelfält eller solfångare som installeras på annat sätt **är befriade från tillståndsplikt** då deras totala areal är under 10 m².

5.1.4 Luftvärmepumpar

Luftvärmepumpar ska placeras så att de inte är till olägenhet för näromgivningen. Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får luftvärmepumpar inte placeras på fasaden mot gatan. Placering av en luftvärmepump på andra än skyddade byggnader **är befriad från tillståndsplikt**.

5.1.5 Avloppssystem

Anslutning av en byggnad till vattentjänstverkets avloppsledningsnät **är befriad från tillståndsplikt**.

Uppförandet av ett fastighetsspecifikt avloppsvattensystem **är befriat från tillståndsplikt** då det är fråga om uppförande av ett s.k. gråvattensystem som inte placeras på ett grundvattenområde och om byggnaden inte har rinnande vatten.

5.1.6 Anordningar som fästs på fasaden

Följande åtgärder **är befriade från tillståndsplikt** på andra än skyddade områden och byggnader:

- placering av antenner på byggnadsobjekt eller gårdsplaner
- montering av skyltar som fästs på fasaden.
- montering av markiser.

5.1.7 Bryggor

Uppförandet av en brygga **är befriat från tillståndsplikt** då bryggan är högst 15 meter lång och arealen är högst 40 m².

5.1.8 Växthus och odlingstunnlar

Växthus och odlingstunnlar på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde **är befriade från tillståndsplikt** då växthusets byggnadsareal är under 50 m² och odlingstunnelns under 50 m².

Växthus och odlingstunnlar **är befriade från tillståndsplikt** då växthusets byggnadsareal är under 30 m² och odlingstunnelns är under 30 m².

5.1.9 Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor

Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor utan tak på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde **är befriade från tillståndsplikt** då gödselbehållarnas och plansilornas byggnadsareal är under 50 m² och flytgödseltankarnas volym är under 120 m³.

5.1.10 Silor och cisterner

Silor och cisterner på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde **är befriade från tillståndsplikt** då silornas eller cisternernas volym är under 200 m³ eller den totala höjden är under 10 meter.

• monterning av markiser

5.1.11 Rörliga anordningar

Kvarhållande av rörliga anordningar som är i vanligt friluftsb- och rekreationsbruk (husvagn, husbil eller motsvarande) och som placeras på tomten **är befriat från tillståndsplikt** då

1. den rörliga anordningen är högst 4 meter hög och dess totala yta under 30 m²
2. att fasadernas färgtoner och material passar in i miljön och är dämpade
3. den kvarhålls på plats i högst 6 månader.

5.2 Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

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

5.2.1 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus

Inglasning av terrasser och balkonger **är befriad från tillståndsplikt** då minst 30 procent av inglasningen kan öppnas i den del som angränsar utåt. Terrasser och balkonger ska sektioneras enligt brandbestämmelserna. Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade byggnader.

5.2.2 Skorsteningar och eldstäder

Montering av skorstenar och eldstäder som ersätter motsvarande befintliga **är befriade från tillståndsplikt**. Montering av skorstenar och eldstäder **är befriade från tillståndsplikt** i byggnader som i övrigt är befriade från tillståndsplikt.

5.2.3 Ändring av färgton och material på fasader och tak

Färgtonen och material på fasader och tak ska vara karakteristisk för området och tidpunkten då byggnaden uppfördes. Ändring av färgtonen och byte av fasadmaterial mot ett motsvarande material på en byggnads fasad och tak **är befriad från tillståndsplikt** utanför detaljplaneområden. Ändring av färgtonen och byte av fasadmaterial mot ett motsvarande material på en byggnads fasad och tak **är befriad från tillståndsplikt** på detaljplaneområden då planbestämmelser och anvisningar om byggsätt iakttas. Befrielse från tillståndsplikt gäller inte skyddade byggnader.

6. Byggnader på särskilda områden

6.1 Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

6.1.1 Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt

Med värdefulla kulturmiljöområden och kulturmiljöobjekt avses följande områden och objekt:

1. riksomfattande värdefulla byggda kulturmiljöer som grundar sig på Museiverkets inventering (byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY)
2. nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA)
3. landskapsmässigt betydelsefulla kulturmiljöer som anvisats i landskapsplanen och som omfattar områden i både den landskapsmässiga och byggda kulturmiljön
4. lokalt värdefulla byggnadsobjekt och byggnadsområden som anvisats i vårdplanen för kulturmiljön
5. områden och delar av områden som är värdefulla med tanke på stadsbilden och kulturmiljön och som anvisats i detalj-, general- och delgeneralplanen och där den byggda miljöbilden bevaras
6. separata värdefulla byggnader eller andra objekt som anvisats i general- och delgeneralplanerna
7. särskilt fastställda värdefulla områden och objekt.

6.1.2 Allmänna föreskrifter för särskilda områden

Vid byggprojektering på värdefulla kulturmiljöområden och landskapsområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadsobjektets placering i omgivningen, landskapet,

byggnadsbeståndet och vid bevarandet av områdets särdrag så att kulturmiljövärdet och landskapsvärdet bevaras. Byggnadsbestånd och gårdar på området ska bevaras och repareras med värnande om traditionerna. Byggandet ska ske med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden.

6.1.3 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 stil och särdrag ändring av en byggnads fasad, tak, dörrar och fönsterramar och fönsterkarmar i fråga om material, färgsättning och fönsterindelning. Då skyddet gäller en byggnads interiör betraktas som ändring av stilen och särdragen ändring av innertak, väggar, golv, lister, beslag och belysning samt fasta inventarier.

6.1.4 Utredningskrav

Vid uppförande av en ny byggnad eller en tillbyggnad på en sådan tomt för vilken detaljplanen varit i kraft över 13 år ska tomtens eventuella kulturvärden utredas. Då åtgärden riktar sig mot en värdefull kulturmiljöhelhet, ett värdefullt objekt eller en skyddad byggnad ska man i god tid innan åtgärder som påverkar stadsbilden/ landskapsbilden vidtas för ändring av användningsändamål eller interiör kontakta byggnadstillsynsmyndigheten samt begära utlåtande av museimyndigheten om ändringsprojektet och objektets kulturhistoriska värde.

6.2 Byggande på grundvattenområde

6.2.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening

Vid utförande av byggarbeten ska särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av grundvatten och förhindrandet av förorening av ytvatten på grundvattenområden samt på avrinningsområden för vattenförsörjningsvattendrag. Endast infiltrering av rent dagvatten är möjlig på 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.

6.2.2 Utredningskrav

Vid byggprojekteringen ska byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet, höjdläge och flöde undersökas vid behov. Byggande på viktiga grundvattenområden och en bestående sänkning av grundvattnet förutsätter en hanteringsplan och ett kontrollprogram för grundvattnet.

6.2.3 Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden

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

6.3 Förorenad mark

Om marken på tomten eller det omgivande området är förorenad eller misstänks vara förorenad ska marken undersökas. Tillsynsmyndigheten ska underrättas om förorenade markområden och sanering av dessa. Förorenad mark ska saneras så den lämpar sig för byggande före byggandet inleds.

6.4 Skadliga föreningar

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

6.5 Beaktande av grundkonstruktioner av trä

I områden där träpålar eller andra konstruktioner av trä har använts i husgrunden får man inte påverka den rådande grundvattennivån negativt genom byggande och inte heller hindra grundvattnets flödesmöjligheter. En så stor del av tomten som möjligt ska genomföras med ytmaterial som släpper igenom vatten. Även kortvariga förändringar i grundvattnet under byggnadsarbetet kräver en plan för grundvattenhanteringen som utarbetats av en expert samt ett relaterat kontrollprogram för grundvattnet.

6.6 Beaktande av buller och vibrationer

Vid projektering och uppförande av en byggnad ska med beaktande av byggnadens användningsändamål särskild uppmärksamhet fästas vid bekämpning av buller, stombuller och vibrationer som tränger in i byggnaden utifrån. 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 planeringen av konstruktionerna. Vibrationsnivåerna i marken som trafiken orsakar ska vid behov utredas genom mätningar. Vid byggande på väg- eller gatubullerområden ska det vid behov före 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.

7. Biologisk mångfald vid byggande

7.1 Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser

7.1.1 Allmänna föreskrifter

Vid byggprojekteringen ska bevarandet och utökandet av trädbeståndet och grönområden beaktas. En så stor del av byggplatsen som möjligt ska bevaras gröntäckt och vattengenomtränglig. Gröna tak betraktas också som gröntäckta områden. Med begreppet gröna tak avses här tak som är täckta med levande växtlighet, som sedum, gräs eller örter. Vid byggande ska man sträva efter att bevara träd som inte måste fällas med tanke på byggandet.

7.1.2 Anläggande av gårdsplan

De obebyggda delarna av tomten 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. I planteringar och på gröna tak ska mångsidiga och naturliga växtarter som är lämpliga för växtförhållandena på platsen gynnas. Träd och buskar ska vara naturliga träd- och buskarter, dvs. arter som förekommer inom sitt naturliga utbredningsområde och sin spridningspotential. Träd får inte planteras över tekniska nätverk.

7.1.3 Utredningskrav

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

7.2 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

7.2.1 Allmänna föreskrifter

Av småhustomtytan på ett detaljplaneområde ska en tredjedel bestå av gröntäckt ytmaterial som släpper igenom vatten. Gröna tak betraktas också som gröntäckta områden.

7.2.2 Anläggande av gårdsplan

På en tomtedel som enligt detaljplanen ska ha planteringar och vara obebyggd ska det planteras eller bevaras träd och buskar på minst 10 procent av tomtytan.

7.3 Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden

7.3.1 Allmänna föreskrifter

Byggande som inverkar på åkerlandskap ska placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar. Användning av öppna åkerområden och de högsta punkterna i den synliga terrängen som byggplats ska undvikas. Vid byggande ska man sträva efter att bevara växtligheten, ytformerna samt särskilda naturvärden på byggplatsen. Vid byggande ska man sträva efter att bevara byggplatsens naturenlighet och behålla naturens betydande skönhetsvärden och speciella naturförekomster, såsom flyttblock och vackra enskilda träd.

7.4 Särskilda föreskrifter på strandområden

7.4.1 Allmänna föreskrifter

Uppförande av byggnadsobjekt ska projekteras och genomföras så att tomtens trädbestånd och annan växtlighet, ytformer och naturvärden bevaras så naturenliga som möjligt. En byggnads läge på byggplatsen och avstånd till strandlinjen ska vara sådant att strandlandskapets naturenlighet bevaras.

7.4.2 Anläggande av gårdsplan

På byggplatsen ska trädbeståndet huvudsakligen bevaras i omedelbar närhet till strandlinjen och endast gallring är tillåten.

7.5 Värdefulla naturområden

Vid byggande och projektering och anläggande av en gårdsplan ska särskild uppmärksamhet fästas vid att bevara naturvärdena på byggplatsen.

7.6 Fågelsäkert byggande

Storlek, placering, ytmönster, glasegenskaper och andra lösningar i fråga om byggnadsobjektets fönster och andra glasinstallationer, såsom glasträcken och glasväggar, samt byggnadsobjektets belysning ska planeras och genomföras så att de inte leder fåglarna att kollidera med glaset.

8. Anläggande av gårdsplan

8.1 Projektering och anläggande av gårdsplan

8.1.1 Allmänna föreskrifter

Vid projektering och anläggande av en gårdsplan ska man se till att den i enlighet med tomtens eller byggplatsens användningsändamål blir användbar, hälsosam, trygg och trivsamt och inte medför olägenhet för grannarna.

8.1.2 Särskild bestämmelse om reparationsbyggande

Den befintliga gårdsplanens användbarhet och trivsel ska i mån av möjlighet 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.

8.1.3 Gårdsplanens höjdläge

Gårdsplanens höjdläge ska anpassas till den befintliga och planerade omgivningens höjdlägen så att dessa passar ihop med höjdläget på granntomten, vägen, gatan och andra områden i omgivningen.

8.1.4 Terrasseringar och stödmurar

Om gårdsplanen måste jämnas ska detta i första hand ske genom terrassering och i andra hand genom stödmurar. Terrassering på tomtgränsen får inte göras brantare än 1:3. Terrasseringen ska anpassas till omgivningen genom till exempel planteringar.

8.2 In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg

8.2.1 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 om det är motiverat med tanke på användningen av tomten eller byggplatsen. In- och utfarten ska ha ett tillräckligt frisksikt område, och dess längsgående lutning får inte vara brantare än 1:10. In- och utfarten för fordon på detaljplaneområden får vara högst 6 meter bred på bostadsområden och högst 10 meter bred på andra områden.

8.2.2 Trafikarrangemangens säkerhet

Fordonstrafiken vid tomten och tillgängliga trafikleder ska planeras och genomföras så att de inte medför fara eller olägenheter för invånarna, omgivningen eller den allmänna trafiken. Bilplatserna och gårdsarrangemangen på tomten ska genomföras så att bilarna har

möjlighet att svänga på den egna tomten för att inte äventyra trafiksäkerheten på gatan eller vägen.

8.2.3 Räddningsväg

Utryckningsfordon ska kunna köra tillräckligt nära byggnaden och dess ingångar. Räddningsverkets lyftanordningsutrustning ska fritt kunna köra fram till byggnader i tre eller flera våningar så att räddningsåtgärder är möjliga. 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.

8.3 Bil- och cykelplatser

8.3.1 Motorfordon och eldrivna enpersonsfordon

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska 1,5 bilplatser per bostad uppföras på tomten och varav minst 10 procent ska utses till gästparkeringsplatser. I samband med nybyggnad och ändringar ska det på tomten reserveras tillräckligt med utrymme även för parkering av lätta mopedbilar eller motsvarande, motorcyklar och mopeder samt för laddningsstationer för elbilar eller andra eldrivna enpersonsfordon (elektriska förflyttningshjälpmedel). På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska en 1 bilplats uppföras för varje påbörjade 30 platser för användare med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga och de ska placeras på ett ändamålsenligt sätt med tanke på deras användbarhet och utmärkas med separata markeringar. Från dessa bilplatser ska det finnas en gång lämpad för personer med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga till byggnaden och till de utrymmen som betjänar den.

8.3.2 Cykelplatser

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för förvaring av cyklar och de ska vara tillgängliga och i mån av möjlighet i närheten av ingången till byggnaden. I samband med byggnadsåtgärder på en gårdsplan ska möjligheten att parkera och förvara cyklar förbättras.

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska cykelplatser på detaljplaneområden byggas enligt följande:

- På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska det finnas förvaringsutrymme för cyklar med minst en cykelplats per 50 m² våningsyta och majoriteten av platserna ska placeras på gårdsnivå i ett takförsatt och låsbart utrymme och på gårdsplatserna utomhus ska det finnas möjlighet att även låsa fast cykeln i ramen. I samband med bostadsvåningshusens friluftsräddningsförråd, cykelförråd eller ingång ska det även reserveras utrymme för specialcyklar.
- På tomter för privata och offentliga närtjänster samt arbets-, mötes- och affärslokaler ska det finnas minst en cykelplats för varje byggd 50 m² våningsyta. Cykelplatserna ska placeras i närheten av huvudingången och förbindelsen till trafiklederna ska vara smidig. Av cykelplatserna ska minst hälften byggas med tak och möjlighet att låsa fast cykeln i ramen.

8.4 Avfallshantering

Avfallsinsamlingsredskap, sopinhägnader, komposter och motsvarande ska placeras på egen tomt och får inte förförla omgivningen. Dessa får inte heller placeras på tomtanslutningens frisiktsområde.

Skyddstak för avfallskärl ska placeras minst 8 meter från byggnaden. Uppställning av fler än två avfallsbehållare ska placeras minst 6 meter från byggnaden på ett brandsäkert sätt. Enskilda 240-600 liters kärl ska placeras minst 4 meter från byggnad.

8.5 Snö på fastigheten

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

Tillräckligt utrymme för lagring av snö ska finnas inom fastigheten. Snö får inte skottas ut på vägar, gator eller allmänna platser eller in på grannfastigheter. Snö får inte rasa från taket, så att det faller utanför fastighetsgränsen. Snö ska hållas borta från interna utrymningsvägar inom byggplatsen.

Snöupplag får inte orsaka fara eller olägenhet för grannar eller gångtrafikanter. Snövallar som samlats på eller intill byggplatsen eller trottoaren ska avlägsnas om de utgör en olägenhet för grannar eller fotgängare eller utgör ett hinder för tomtanslutningens frisiktsområde.

8.6 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. Dagvatten och dräneringsvatten som inte infiltreras på tomten ska vid behov genom fördröjning ledas till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningen ska i första hand genomföras i form av naturbaserade lösningar såsom sänkor, fördröjningsbassänger eller motsvarande och i andra hand i form av fördröjningslösningar under jord. Öppna diken får inte fyllas ut om man inte utreder hur en utfyllnad påverkar ledningen av dagvatten från den egna tomten och granntomterna samt förhindrar uppkomsten av olägenheter.

Byggplatsen ska vara tillräckligt djupt dränerad. Dagvatten får inte avledas till avloppsvattenledningen och avledningen får inte heller förorsaka olägenheter för grannarna. Byggnaden ska förses med regnvattenrännor samt behövt antal stuprör. Stuprören får sträcka sig högst 20 cm från fasadens yta. Vattnet från stuprännorna ska ledas på ett ändamålsenligt sätt till dagvattennätet eller i terrängen om något dagvattennät inte finns. Infiltrering 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 reparation av en byggnad ska bifoga en utredning om anläggande av ett system för hantering av dagvatten och dräneringsvatten ur husgrunden

eller en utredning om ett befintligt system, dess kapacitet och funktionsförmåga samt underhåll av systemet.

8.7 Hantering av avloppsvatten

I avloppet får inte ledas farligt avfall, kemikalier, oljor, fetter eller fast avfall som stör avloppsnätets eller reningsverkets funktion. I avloppsnätet får inte heller ledas dränerings-, regn- eller smältvatten. Inga utsläpp får ske direkt i vattendrag.

BEHANDLING AV AVLOPPSVATTEN:

1. **Fastigheter på områden med allmänt avlopp** ska anslutas till det allmänna avloppsnätet. Fastigheter inom verksamhetsområdet för allmänt avlopp kan av särskilda skäl beviljas befrielse från anslutningsskyldigheten av kommunens miljövårdsmyndighet.
2. **Fastigheter i områden utanför avloppsnätet** ska följa kraven på fastighetsvis rening av avloppsvatten som finns i miljöskyddslagen (527/2014) och i förordningar som utfärdats med stöd av den. Undantag från reningskraven kan beviljas av miljövårdsmyndigheten för högst fem år i taget.
3. **På grundvattenområden** ska allt avloppsvatten ledas till allmänt avloppsnät eller renas i tät anläggning och ledas i täta rör utanför grundvattenområdet eller samlas i en tät sluten tank försedd med överfyllnadslarm.
4. **På strandområden** (inom 200 m från strandlinjen) ska toalettwater ledas till allmänt avloppsnät eller till sluten tank. Gråvatten kan behandlas i en reningsanläggning som uppfyller miljöskyddslagens krav. Alternativt kan allt avloppsvatten renas i minireningsverk eller i motsvarande täta system med utloppsplats minst 30 m från strandlinjen. För servicen krävs fungerande vägförbindelse året om. På strand- och översvämningområden ska markbädden/filtreringssystemet placeras tillräckligt högt ovanför högvattenståndet.
5. **Fastigheter med små mängder gråvatten** (buret vatten) kan släppa ut avloppsvattnet orenat i marken genom grusöga, grusbädd eller motsvarande. Vid ändringar i fastighetens vattenförbrukning, t.ex. införande av tryckvatten, ska avloppsbehandlingen uppdateras.
6. Avloppsvatten från fastigheter där **olja, bränslen, lösningsmedel eller fetter** behandlas ska förbehandlas i olje-, sand- och/eller fettavskiljningsbrunnar innan det leds i avloppet. Golvbrunnar i **garage, förvaringsutrymmen för fordon** och andra motsvarande utrymmen ska förses med olje- och sandavskiljningsbrunnar innan det leds i avloppet. Fastighetsägaren ansvarar för

avskiljningsanordningarnas funktion, tömning och service. Nya avskiljningsbrunnar och slutna tankar ska ha alarm.

SKYDDSAVSTÅND VID FASTIGHETSVIS AVLOPPSVATTENRENING

Avloppssystemet och utloppsplats för renat avloppsvatten ska anläggas med beaktande av tillräckliga skyddsavstånd (gäller inte slutna tankar). Riktgivande minimiavstånd, enligt miljöministeriets handledning 2017, Avloppsvatten i glesbygdsområden, tabell 7, ska följas om annat inte kan visas tillförlitligt:

Skyddsavstånd	Utloppsplats för renat avloppsvatten	System för behandling av avloppsvatten (markinfiltrationsanläggning, markbädd, minireningsverk, slutna behållare, slamavskiljare)	
		minimiavstånd, [m]	
		Allt avloppsvatten	Endast gråvatten
till hushållsvattenbrunn *)	> 20	30–50	20–50
till vattendrag **)	> 10	> 20	> 10
till dike ***)	0	> 5	> 5
till tomtgräns ***)	5	> 5	> 5
till väg	> 10	> 5	> 5
till byggnader	> 20	> 5	> 5
till värmebrunn *)		30–50	20–50
till grundvatten	Skyddsavståndet från botten på markinfiltrationsanläggningens spridningslager ska vara minst en meter till grundvattnets högsta nivå. Skyddsavståndet från botten på markbäddens dräneringslager ska vara minst 0,25 meter till grundvattnets högsta nivå. I svåra förhållanden finns skäl att placera vattentäta slamavskiljare, slutna behållare, pumpbrunnar eller minireningsverk i allmänhet cirka 0,5 meter djupare än grundvattnets högsta nivå i enlighet med tillverkarens anvisningar.		

*) Minimiskyddsavståndet beror på tomtens jordmån. Systemet för behandling av avloppsvatten har placerats nedanför hushållsvattenbrunnen eller värmebrunnen i grundvattnets strömningsriktning.

***) Små mängder vatten eller gråvatten (t.ex. tvättvatten från en fritidsbostad), minimiavstånd från behandlingsplatsen till vattendrag > 10 m.

****) Det behövs tillstånd från grannen eller vägförvaltningen för att leda ut vattnet i t.ex. ett rådikey. Man kan avvika från avstånden om grannen ger sitt samtycke.

Toalettavloppsvatten som uppkommer i djurstall och som inte kan ledas till allmänt avlopp omfattas också av dessa föreskrifter. Toalettavloppsvatten och slam kan användas i jordbruket endast enligt Livsmedelsverkets anvisningar. System som är avsedda för bostäders avloppsvatten får inte användas för att behandla tvättvatten från mjölkkrum.

9. Rivning av en byggnad eller en del av den

Då en byggnad delvis ska rivas och repareras ska dess särdrag beaktas och åtgärden får inte obefogat leda till ett slutresultat som stilmässigt avviker från den ursprungliga byggnaden. Byggnadstillsynsmyndigheten kan av särskilda skäl då den behandlar en ansökan om bygglov som omfattar rivning av en byggnad eller en separat ansökan om rivningslov kräva

att sökanden lämnar in en utredning om byggnadens och interiörens historiska eller arkitektoniska värde.

Rivningsarbetet får inte medföra skadliga buller-, damm- eller andra motsvarande konsekvenser för omgivningen. Principerna för cirkulär ekonomi ska iakttas i rivningsarbetet. Återanvändning av byggnadens delar på byggplatsen ska prioriteras i förhållande till återvinning.

Om uppförandet av en ny byggnad inte påbörjas omedelbart efter att en byggnad eller en del av en byggnad har rivits ska tomtens utan dröjsmål städas upp.

10. Allmänna områden, det offentliga rummet

10.1 Parker och andra rekreationsområden, stränder och bryggor

10.1.1 Parker och andra rekreationsområden

Fasadytan på byggnader, konstruktioner, anläggningar och andra anordningar som byggs i parker och andra motsvarande rekreationsområden, beläggningar på parkgångar och parkområden samt hanteringssystem för dagvatten ska anpassas till parkens eller det motsvarande rekreationsområdets karaktär.

10.1.2 Stränder och bryggor i den offentliga miljön

Kajer, bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner vid stränder i den offentliga miljön ska anpassas till varje områdes karaktär och strandlandskap. Allmänna bryggor ska anpassas till olika befolkningsgrupper.

10.2 Byggnadsobjekt i det offentliga rummet

10.2.1 Parker och andra rekreationsområden

Byggnadsobjekt på torg, park- och rekreationsområden ska placeras så att de inte stör användningen och underhållet av områdena eller deras tillgänglighet.

10.2.2 Regionala avfallsinsamlingsplatser

Regionala avfallsinsamlingsplatser kan placeras i det offentliga rummet då placeringen grundar sig på en plan med rättsverkningar eller en godkänd gatu- eller parkplan.

11. Arrangemang under byggnadsarbete

11.1 Etablering, användning och städning av byggarbetsplatsen

11.1.1 Etablering och inhägnad av byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska, särskilt med beaktande av gångtrafikens smidighet, avskiljas från sin omgivning på ett säkert och ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägnad. Storleken, konstruktionen, materialet och färgen på byggarbetsplatsens inhägnad ska anpassas till omgivningen.

11.1.2 Trädbestånd som ska bevaras

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

11.1.3 Byggarbetsplatsen ska hållas i städat skick

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och städat skick. Material ska förvaras skyddat på byggarbetsplatsen i enlighet med tillverkarens anvisningar.

11.1.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska skötas så att den inte orsakar personskada eller egendomsskador, trafikstörningar och andra störningar eller andra oskäligen olägenheter för omgivningen. I alla arbeten och aktiviteter ska man förhindra att störande damm, bortgrävd jord, slam, rök, lukt och andra skadliga ämnen sprids till omgivningen. Lagring av arbetsmaskinernas bränsle- och smörjvätskor och andra ämnen på byggarbetsplatsen ska ordnas så att farliga eller skadliga ämnen inte kommer ut i miljön och marken. Från byggarbetsplatsen får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta ämnen, slam eller skadliga ämnen ledas till vattendrag eller diken. Vid hantering och avledning av vatten från byggarbetsplatsen ska vattentjänstverkets och miljöskyddets bestämmelser iakttas.

11.1.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering

Avfallshanteringen på byggarbetsplatsen ska vara systematisk. Byggarbetsplatsen ska ha tillräckliga och för byggplatsen dimensionerade utrymmen för ordnandet av avfallshanteringen.

11.1.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete

Då arbetet färdigställts ska tillfälliga byggnader, inhägnader och motsvarande konstruktioner på byggarbetsplatsen avlägsnas utan dröjsmål och byggplatsområdet snyggas upp.

12. Underhåll av byggnadsobjekt och miljön

12.1 Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning

En byggnad och dess omgivning samt allmänna områden ska skötas och hållas i ändamålsenligt skick. Ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett område är skyldig att se till att fastigheten eller området är i ändamålsenligt skick.

Byggnadstillsynsmyndigheten övervakar den byggda miljön och det offentliga rummet genom att vid behov utföra inspektioner och förrätta syner. I samband med inspektionerna och synerna protokollförs uppdagade brister och nödvändiga åtgärder vidtas.

12.2 Förvaring av arbetsfordon och anordningar

Sådana arbetsfordon, arbetsmaskiner, anordningar eller varor som grundar sig på tillstånd av en myndighet får inte förvaras på tomter avsedda för boende. Säsongsbetonad förvaring av mindre båtar, husbilar, husvagnar och andra motsvarande fordon är tillåten på tomten.

12.3 Obebyggda tomter och andra områden

Obebyggda tomter ska skötas så att de inte förfular miljön och de får inte användas för lagring eller förvaring eller parkering av fordon i strid mot detalj- eller generalplanen.

13. Ikraftträdande

Denna byggnadsordning träder i kraft xx.xx.2025. Byggnadsordningen träder i kraft trots sökande av ändring (till de delar som ändringssökandet inte omfattar).

Genom denna byggnadsordning upphävs byggnadsordningen som antogs av kommunfullmäktige 8.4.2002 och trädde i kraft 15.5.2002.