

**KYRKSLÄTT KOMMUNS  
BYGGNADSORDNING**

**UTKAST**

**FRAMLAGT 21.11.2024-23.12.2024**



KIRKKONUMMI



KYRKSLÄTT

## I Tillämpningsområde och myndigheter

### 1 § Tillämpningsområde

Utöver de bestämmelser och föreskrifter som föreskrivs i bygglagen, lagen om områdesanvändning och de förordningar som utfärdats med stöd av dem samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Kyrksläotts kommun iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om något annat inte bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i miljöministeriets förordningar.

### 2 § Byggnadstillsynsmyndighet

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är byggnads- och miljönämnden. Under denna lyder byggnadsinspektörerna samt övriga tjänsteinnehavare som inom samhällstekniska sektorn utför byggnadstillsynsuppgifter.

Om överföring av beslutanderätt föreskrivs i förvaltningsstadgan.

### 3 § Definitioner

I denna byggnadsordning avses med:

- 1) *byggnadsobjekt* 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,
- 2) *byggnad* 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,
- 3) *konstruktion* ett litet (under 30 m<sup>2</sup>) och oisolerat byggnadsobjekt som inte utnyttjar byggrätt, till exempel ett skjul, ett växthus, ett sommarkök, en lekstuga, ett avfallsskjul, ett skyddstak eller en parktransformator eller en motsvarande anordning,
- 4) *skyddstak* en konstruktion vars sammanlagda väggytor är öppna till minst 30 %
- 5) *strandområde* ett i 72 § i lagen om områdesanvändning avsett strandområde och område i en för ett sådant område uppgjord stranddetaljplan och
- 6) *egnahemshus* ett fristående småhus.

## II. Tillståndssystem

### 4 § Tillståndsplikt för ekonomibyggnader

För alla ekonomibyggnader som är större än 30 m<sup>2</sup> samt för konstruktioner och separata anordningar och skyddstak som är större än 50 m<sup>2</sup> ska sökas bygglov, om inte något annat följer av lag, förordning, planbestämmelse eller av 5 § i denna byggnadsordning.

## 5 § Tillståndsplikt för åtgärder

Följande åtgärder får vidtas utan bygglov:

- 1) Enskilda byggnadsobjekt i en redan byggd gårdsmiljö:
  - a. Byggande av biltak eller annat motsvarande skyddstak som är mindre än 50 m<sup>2</sup>.
  - b. Byggande av ekonomibyggnad eller annan motsvarande konstruktion som är mindre än 30 m<sup>2</sup>.
- 2) Konstruktioner i anslutning till bostadsbyggnad:
  - a. Byggande av täckt terrass som är mindre än 20 m<sup>2</sup>. En täckt terrass på mindre än 20 m<sup>2</sup> är en konstruktion som inte förbrukar bygggrätt.
  - b. Byggande av en inglasad terrass där minst 30 % av fönstren är öppningsbara och som inte är större än 20 m<sup>2</sup> eller 10 % av våningsytan.
- 3) Separata anordningar:
  - a. Byggande av en mast eller pipa som är mindre än 30 m hög.
  - b. Byggande av spannmåls-, bränsle- eller annan lagringsbehållare med en volym under 120 m<sup>3</sup>.
  - c. Byggande av ett vindkraftverk som är mindre än 30 m högt med en maximal bladhöjd på under 35 meter.
- 4) Strandlinjeanordningar: Byggande av en brygga med färre än 10 båtplatser, räknat enligt 2,5 meter per plats, eller med en total längd på mindre än 15 meter från strandlinjen.
- 5) Förvarings- och lagringsområden: anordnande av ett från byggplatsen eller motsvarande plats separat förvarings- eller parkeringsområde på mindre än 200 m<sup>2</sup>.
- 6) Fasadåtgärder: Ändring av materialet eller färgen på fasaden till småhus och annan motsvarande fasadändring om materialen och färgerna passar ihop med det byggnadssätt och de planbestämmelser som iakttagits på området och inga bärande konstruktioner förnyas. För ändring av fasadmaterial eller färg på skyddade byggnader eller för att göra andra liknande fasadändringar på skyddade byggnader måste man ändå ansöka om bygglov.
- 7) Reklamåtgärder: placering av en reklamanordning som är mindre än 2 m<sup>2</sup> utomhus, annanstans än på detaljplaneområde.
- 8) Inhägnande:
  - a. Byggande av ett fast, högst 2 m högt stängsel på detaljplaneområde.
  - b. Byggande av ett fast stängsel annanstans än på detaljplaneområde.
  - c. Närmare bestämmelser om stängsel finns i 11 §.
- 9) Installation av solpaneler som är riktade i samma riktning som takfallet eller något upphöjda, och som inte sträcker sig utanför takfallet.

För följande åtgärder ska bygglov sökas:

- 1) Enskilda byggnadsobjekt i en redan byggd gårdsmiljö:
  - a. Byggande av biltak eller annat motsvarande skyddstak som är minst 50 m<sup>2</sup>.
  - b. Byggande av ekonomibyggnad som är minst 30 m<sup>2</sup>.
  - c. Placering av en container på ett detaljplaneområde eller ett landskapsmässigt värdefullt område.
  - d. Byggande eller ändring av fastighetsspecifikt avloppsvattensystem.
- 2) Konstruktioner i anslutning till bostadsbyggnad:
  - a. Byggande av täckt terrass som är minst 20 m<sup>2</sup>. En terrass på minst 20 m<sup>2</sup> betraktas som en byggnad eller en del av en byggnad, dvs. den förbrukar bygggrätt.

- b. Byggande av en inglasad terrass där minst 30 % av fönstren är öppningsbara och som är minst 20 m<sup>2</sup> eller 10 % av våningsytan.
- 3) Separata anordningar:
  - a. Byggande av en mast eller pipa som är minst 30 m hög.
  - b. Byggande av spannmåls-, bränsle- eller annan lagringsbehållare vars volym är minst 120 m<sup>3</sup>.
  - c. Byggande av ett vindkraftverk som är minst 30 m högt med en maximal bladhöjd på minst 35 meter.
- 4) Strandlinjeanordningar:
  - a. Byggande av en brygga med minst 10 båtplatser, räknat enligt 2,5 meter per plats, eller med en total längd på minst 15 meter från strandlinjen.
  - b. Byggande av en brygga på en lägenhet som inte har byggplats.
  - c. Byggande av anordning som ändrar strandlinjen, t.ex. bro, vågbrytare (total längd över 15 meter från den tidigare strandlinjen) eller motsvarande, då tillstånd inte behövs enligt vattenlagen.
- 5) Förvarings- och lagringsområden: anordnande av ett från byggplatsen eller motsvarande plats separat förvarings- eller parkeringsområde på minst 200 m<sup>2</sup>.
- 6) Fasadåtgärder:
  - a. Ändring av en byggnads fasad på ett sätt som väsentligen påverkar helheten eller miljön.
  - b. Ändring av fasadmaterial eller färg på skyddade byggnader eller annan motsvarande fasadändring.
- 7) Reklamåtgärder:
  - a. Byggande av reklamordning som är minst 2 m<sup>2</sup>.
  - b. Placering av försäljnings-, informations- eller reklamordning eller reklambild utomhus på detaljplaneområde.
- 8) Inhägnande:
  - a. Byggande av en fast, över 2 m högt stängsel på detaljplaneområde.
  - b. Närmare bestämmelser om stängsel finns i 11 §.
- 9) Byggande av solpaneler eller solfångare som påverkar stadsbilden eller miljön avsevärt.
- 10) Konstruktioner för allmänheten: Anläggning av en idrotts- eller samlingsplats, husvagnsområde, läktare, publiktält och motsvarande publikkonstruktioner som kan användas samtidigt av 5 personer eller fler.
- 11) Flyttbara anordningar: stationär placering av husvagn, båt, bastuflotte eller motsvarande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsvksamhet eller båtliv.
- 12) Sammanslagning eller delning av bostadslägenheter.
- 13) Byggande av jordvärmebrunn.
  - a. På grundvattenområden av klass 1 och 2 är det förbjudet att bygga sådana jordvärmesystem vars konstruktioner når ända ner till grundvattnet.
- 14) Andra arrangemang och ändringar som anmärkningsvärt och för en lång tid påverkar miljöbilden.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. gäller i hela kommunen.

Byggobjekt som befriats från tillståndsplikt får inte kedjas samman till större helheter.

### III. Placering av byggande och beaktande av miljön.

## 6 § Placering och avstånd

För att bullerolägenheter ska kunna undvikas ska en byggnads avstånd från landsvägar, järnvägar och annan verksamhet som förorsakar buller vara sådant, att på byggplatsen kan inrättas ett tillräckligt stort för vistelse avsett gårdsområde där bullernivån inte överskrider riktvärdena i statsrådets beslut om riktvärden för bullernivån (993/1992). Vid byggande nära järnväg ska inverkan av spårtrafikens vibrationer på byggnaden och boendetrivseln utredas. En byggnad får inte uppföras på ett skyddsområde för en landsväg eller en enskild väg.

Avståndet från byggnadsobjekten till gränsen ska vara minst lika stort som objektets höjd, ändå minst två meter på ett detaljplanerat område och fyra meter på annat område, om inte annat skriftligen avtalas med rågrannen. En vedeldad badtunna ska placeras minst fyra meter från grannens gräns, om inte annat avtalas skriftligen med grannen. I placering av badtunna och byggande av dess skorsten ska särskild uppmärksamhet ägnas åt brandsäkerhet.

## 7 § Byggnaders anpassning till miljön och landskapet

Byggnader och konstruktioner ska placeras på byggplatsen så att landskapets naturlighet bevaras. Vid byggande ska värdefulla kantzoner för växtligheten, betydande skönhetsvärden i naturen och speciella naturföreteelser, såsom flyttblock, vackra enskilda träd osv. sparas. Vid placering och uppförande av byggnader ska också skyddade naturtyper (29 § i naturvårdslagen) samt fornlämningar (1 och 2 § i fornminneslagen) beaktas. I kulturmiljöer av landskapsmässig och riksomfattande betydelse och på riksomfattande landskapsområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid anpassning av byggandet till landskapet och miljön samt bevarandet av den byggda kulturmiljön. Ett utlåtande av Västra Nylands museum ska begäras när byggandet kan beröra fornlämningar.

På landskapsmässigt betydelsefulla åkerområden ska byggandet placeras i närheten av befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Vid byggande på strandområden eller i öppet landskap ska särskild uppmärksamhet ägnas åt byggnadens höjdläge och höjd, form, fasadmateriäl och färgsättning. Gårdsområden som förfular miljön ska genom planteringar och arrangemang i samband med områdesanvändningen sättas i ett skick som passar in i helheten.

## 8 § Anpassning av byggnader till den byggda miljön

Bostadsfastigheters ekonomibygnader ska till sin form och byggnadsmassa vara underställda i förhållande till huvudbyggnaden.

Vid planering ska man beakta det befintliga byggnadsbeståndet och byggnadsskyddsfrågor. Särskild vikt ska fästas t.ex. vid det byggsätt som iakttagits, vid att vyerna längs vägen blir enhetliga samt vid hur byggnaderna placeras i förhållande till de befintliga byggnaderna. På byggplatsen ska byggnaderna bilda en till miljöbilden harmonisk helhet.

## 9 § Vård av byggd miljö och allmänna områden

Byggnader, byggnadernas fasader och utomstående delar, konstruktioner, avfallsbehållare och -skjul, reklamanordningar, stängsel, grindar och planteringar ska hållas i ändamålsenligt

och snyggt skick. Byggnaden ska underhållas och hållas i skick och man får inte låta den förfalla så att den inte kan repareras. Vid reparation av byggnader ska man beakta varje byggnads särdrag. Skador förorsakade av skadegörelse, såsom graffiti, ska avlägsnas från fasaderna så fort som möjligt.

Allmänna områden är områden som i detaljplanen anvisats som gatu-, gatuskvärs-, torg-, park-, rekreations- eller trafikområde eller är i ovan nämnda bruk utanför detaljplaneområden. Storleken, strukturen och utseendet på de konstruktioner som placeras på allmänt område ska planeras och byggas så att de passar in i stadsbilden och så att de inte utgör hinder för rörligheten och att de inte försvårar underhåll och renhållning.

## 10 § Miljöövervakning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan övervaka miljövården genom att vid behov förrätta syner vid tidpunkter som den beslutar.

## 11 § Inhägnande

Stängslets material, höjd och utseende i övrigt ska passa in i miljön. Den sida av stängslet som är synlig för grannen eller mot gatan ska vara lika välskött som den sida som är synlig för den egna fastigheten. Stängslet ska kunna underhållas från den egna fastigheten.

Ett fast stängsel mot en gata eller annat allmänt område ska i helhet byggas på tomtens eller byggplatsens sida av gränsen. Stängslet får inte medföra olägenheter för trafiken.

Om stängslet byggs vid en gränslinje, ska man skriftligen avtala om ärendet med grannen. En stödmur på över 0,5 m som byggs i närheten av gränsen förutsätter grannens skriftliga samtycke.

## 12 § Dränering av byggplats

Obebyggda delar av fastigheten ska bevaras så trädbevuxna som möjligt och grönbyggande samt ytskikt som släpper igenom vatten ska gynnas. Vid förändringar på gårdsplanen ska arealen som släpper igenom vatten ökas i mån av möjlighet.

Fastighetens dagvatten ska hanteras på den egna fastigheten enligt plan. Ett dagvattensystem och ett dräneringssystem för grunden ska anläggas på byggplatsen. Utgångspunkten är att vattnet ska infiltreras helt eller delvis på den egna fastigheten om markförhållandena tillåter det och det inte medför risk för fuktskador på byggnader i området. Till en ansökan om bygglov för nybyggnad eller grundläggande renovering ska bifogas en utredning om anläggandet av dagvattensystem och ett dräneringssystem för grunden eller om det befintliga systemet, dess tillräcklighet, funktion och underhåll.

Dagvatten får inte ledas till vattenverkets avloppsnät. Fastigheter inom dagvattenavloppsnätets verksamhetsområde ska anslutas till dagvattenavloppet. Undantag från anslutning kräver ett undantagstillstånd från kommunens miljövårdsmyndighet. Gränspunkten för dagvatten, det vill säga utloppsplatsen, anges i anslutningsutlåtandet.

Dagvatten och grundens dräneringsvatten som inte infiltreras på tomten ska ledas genom fördröjning till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningen ska i första hand genomföras med naturbaserade lösningar som sänkor, fördröjningsbassänger eller liknande och i andra

hand med underjordiska fördröjningslösningar. Anläggandet av dagvattensystem och dräneringssystem för grunden får inte förorsaka olägenheter för grannen och vatten får inte ledas till avloppsnätet, grannfastigheten, körbanan, cykelvägen, trottoaren, rännstenen eller något annat allmänt område.

Öppna diken får inte fyllas igen utan att effekterna av att fylla igen diket på den egna fastighetens och grannfastigheternas dagvattenavledning har utretts och olägenheter har förhindrats.

### 13 § Gårdsplanens höjdläge

En gårdsplans höjdläge ska anpassas till omgivningens höjdlägen. Den nuvarande markytan får inte ändras i onödan.

### 14 § Trafikarrangemang

Trafiksäkerheten ska beaktas vid planeringen av gatu- eller väganslutningar samt i interna trafikarrangemang på byggplatsen. Byggplatsens bilplatser ska i utgångsläget placeras så att bilarna har möjlighet att svänga på egen fastighet.

På en byggplats för bostadsbyggnad får man bygga en fordonsanslutning. På bostadsområden får en anslutning vara högst 5 meter bred. Andra arrangemang är möjliga endast om de inte försämrar trafiksäkerheten och om det finns en särskild orsak för arrangemangen.

Anslutningen för fordons- och gångtrafik ska vara användbar och trygg.

### 15 § Underjordiska ledningar och konstruktioner samt luftledningar

Underjordiska ledningar och konstruktioner på byggplatsen och i närheten av den ska utredas i samband med planeringen och utredningen ska vid behov bifogas till tillståndsansökan. Byggnad får inte placeras på lednings- och kabelområden utan särskilt tillstånd av ledningsinnehavaren.

### 16 § Överskridning av tomtgräns på detaljplaneområde

Om en byggnad får uppföras så att den tangerar tomtens gräns mot gatan, får den sträcka sig över tomtgränsen mot gatan eller av särskilda skäl mot ett annat allmänt område med undantag för landsvägsområde enligt följande:

- 1) Överskridningen på gatuområden eller andra områden får vara 0,2 meter om byggnadens grundkonstruktioner under markytan går ner till 1,5 meters djup och 1,0 meter om grundkonstruktionerna är djupare än 1,5 meter från markytan.
- 2) Burspråk, skärmtak, taksprång, balkonger och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken får sträcka sig 1 meter över tomtens gräns mot gatan eller mot ett annat allmänt område. Ett skärmtak över huvudentrén till en offentlig byggnad och en affärsbyggnad kan sträcka sig längre ut på gatuområdet.

- 3) Tekniska anordningar och motsvarande får sträcka sig 0,3 meter ut på gatuområdet eller annat område och ytterväggens tilläggsisolering enligt prövning.

Överskridningarna får inte störa användningen av gatan eller det allmänna området. Den fria höjden mellan gatuplanet och byggnadsdelens undersida ska vara minst 3 meter, på småhusområden ändå bara 2,4 meter.

### 17 § Adressangivelse

Om en byggnad inte ligger invid en gata eller någon annan trafikled eller fastighetens interna trafikområde eller i dess omedelbar närhet, ska byggnadens adressnummer eller motsvarande information (informationstavla) sättas upp i början av den körväg som leder till fastigheten.

På hörnhus ska adressnummer sättas upp på fastighetens sida mot gång-/köranslutningen, vid behov mot vardera gatan eller trafikleden.

Adresstexterna samt adressnummer- och bokstavsanteckningarna ska vara mörka på ljus botten. På detaljplaneområden ska adressnummer- och bokstavsanteckningarna vara upplysta.

Adressnummer ska vara uppsatta senast då slutsynen förrättas.

### 18 § Byggplats

Byggplatsen för ett egnahemshus och en fritidsbyggnad ska ha en areal på minst 3000 m<sup>2</sup>. Om den regionala vatten- och avloppsförsörjningen är ordnad och byggnaden ansluter sig till den, är byggplatsens minimistorlek 2000 m<sup>2</sup>.

Antalet byggplatser bildas enligt generalplanen.

### 19 § Omfattningen av byggandet

- 1) På en byggplats som avses i 18 § får uppföras högst en bostadsbyggnad omfattande en bostad (egnahemshus eller fritidsbyggnad).
- 2) Egnahemshusets våningsyta får vara högst 600 v-m<sup>2</sup>.
- 3) Fritidsbyggnadens våningsyta får vara högst 150 v-m<sup>2</sup>.
- 4) För en byggplats för ett egnahemshus vars areal är minst 5000 m<sup>2</sup> kan utöver ett befintligt egnahemshus beviljas en sidobostad med en våningsyta på högst 100 m<sup>2</sup>. I sidobostaden får inte byggas någon källare. En sidobostad ska placeras i anslutning till huvudbostaden (dvs. i samma byggnad) eller på dess gårdsområde så att avståndet mellan byggnaderna är högst 20 m och byggnaderna använder samma väganslutning, samma gårdsområde och samma tekniska system. I närheten av en sidobostad, avsett bara för dess bruk, får det emellertid byggas bara en förrådsbyggnad eller en kombinerad biltaks- och förrådsbyggnad på högst 50 v-m<sup>2</sup>, vilket ingår i våningsareal för ekonomibyggnad i punkt 7.
- 5) För en byggplats för en fritidsbyggnad vars areal är minst 5000 m<sup>2</sup> kan utöver en befintlig fritidsbyggnad beviljas en sidofritidsbyggnad med en våningsyta på högst 100 m<sup>2</sup>. I sidofritidsbyggnaden får inte byggas någon källare. En sidofritidsbyggnad



ska placeras på fritidsbyggnadens gårdsområde så att avståndet mellan byggnaderna är högst 20 m. Sidofritidsbyggnaden ska placeras antingen framför eller bakom huvudbyggnaden sett från strandlinjen, med hänsyn till avståndet till stranden, så att byggandet längs strandlinjen inte ökar. Fritidsbyggnaden och dess sidobyggnad ska använda samma väganslutning, samma gårdsområde, samma ekonomibyggnader och samma tekniska system.

- 6) En byggplats kan beviljas tillstånd att bygga en liten företagslokal (mindre än bostäderna, högst 125 m<sup>2</sup>) intill egnahemshuset när hela byggnadens våningsyta är högst 600 m<sup>2</sup>. En byggplats som är större än 1 hektar kan beviljas lov för att bygga en separat byggnad på högst 300 v-m<sup>2</sup>, som ska användas för småföretagsverksamhet av byggplatsens ägare eller innehavare. Detta kan ske i samband med byggandet av ett egnahemshus eller på en byggplats där det redan finns ett egnahemshus. Byggnaden som används för småföretagsverksamhet måste anpassas till miljön och de andra byggnaderna på byggplatsen vad gäller storlek, form och material. Verksamheten får inte orsaka bestående olägenheter för dem som bor i närheten eller medföra lagerhållning som störstör eller förfular omgivningen. På landsbygdsnärningar tillämpas ändå 46 § 2 mom. i bygglagen.
- 7) På egnahemshusets byggplats kan man dessutom på gårdsområdet bygga behövliga ekonomibyggnader på högst 100 v-m<sup>2</sup> i en våning och utan källare, vilka har samband med huvudbyggnadens användningsändamål. Våningsytan i andra ekonomibyggnader än bastubyggnaden får vara totalt 150 v-m<sup>2</sup>. Ovan nämnda gäller ändå inte ekonomibyggnader som hör till ekonomacentrum på lantbrukslägenhet, såsom fastställs i 46 § 2 mom. i bygglagen.

På fritidsbostadens byggplats kan man dessutom på gårdsområdet bygga behövliga ekonomibyggnader på högst 100 v-m<sup>2</sup> i en våning och utan källare, vilka har samband med huvudbyggnadens användningsändamål.

I våningsytan för en ekonomibyggnad på en byggplats för ett egnahemshus eller en fritidsbyggnad får ingå ett värmeisolerat gästrum antingen i samband med andra ekonomibygnadsutrymmen eller som egen byggnad på högst 35 v-m<sup>2</sup> med egen ingång.

På en byggplats får för huvudbyggnadens bruk dessutom byggas en bastubyggnad med en våningsyta på högst 30 v-m<sup>2</sup>. Bastuns täckta terrass får vara högst 50 % av våningsytan.

- 8) I stället för ett ovan i punkt 5 avsett småföretagsutrymme kan byggplatsen beviljas tillstånd för uppförande av byggnader som behövs för hästhållning. Byggplatsen för byggnader avsedda för hästhållning ska vara tillräckligt stor för att möjliggöra byggandet av nödvändiga byggnader och genomförandet av den planerade verksamheten med hänsyn till verksamhetens karaktär och antalet hästar. Verksamheten får inte placeras på ett tättbebyggt bostadsområde med små byggplatser eller i dess omedelbara närhet. Ett litet häststall på högst 100 v-m<sup>2</sup> kan byggas på en byggplats på minst 1 ha, då fastighetens terräng-, landskaps- och byggförhållanden tillåter en ändamålsenlig placering av byggnaderna och anslutande verksamheter utan att detta medför uppenbar olägenhet för grannarna. För ett större häststall är byggplatsens minimistorlek 3 ha.

På häststallets byggplats får utöver ekonomibyggnaden i punkt 7 ovan byggas en täckt gödselstad. Stallens och gödselstadens minimiavstånd till grannfastighetens

gräns fastställs från fall till fall. Vid byggande och drivande av en hästgård måste kommunens miljöskyddsföreskrifter beaktas.

- 9) Myndigheten kan i tillämpliga delar förutsätta att bestämmelser om hästhållning ska iakttas även beträffande byggnader som uppförs för hållning av andra djur samt för anslutande verksamheter. Vid placeringen av byggnader som uppförs för hundhållning (hundhotell m.m.) och anslutande verksamheter ska även olägenheter som verksamheten orsakar, såsom oljud, beaktas.
- 10) Byggplatsens totala våningsyta: den tillåtna sammanlagda våningsytan per byggplats får ändå utgöra högst 10 % av byggplatsens areal.

## 20 § Byggande på vind

Utanför detaljplaneområde kan det tillåtas att utrymmen som har samband med en byggnads huvudsakliga användningsändamål placeras på vindplanet, om detta är möjligt med tanke på byggnaden och dess användningsändamål samt dess anpassning till den byggda miljön.

## 21 § Placering och miljöanpassning av byggande på strandområden

Vid byggande på strandområden ska byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning beaktas särskilt. På byggplatsen ska strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåts.

Avstånden från byggnaderna och konstruktioner till strandlinjen vid medelvattenståndet ska vara minst:

- bastubyggnad eller konstruktion högst 20 m<sup>2</sup> = 15 m
- bastubyggnad eller konstruktion större än 20 m<sup>2</sup> = 15 m
- fritidsbyggnadens sidofritidsbyggnad = 25 m
- fritidsbyggnad högst 50 m<sup>2</sup> = 25 m
- fritidsbyggnad större än 50 m<sup>2</sup> = 35 m
- egnahemshus högst 150 m<sup>2</sup> = 35 m
- egnahemshus större än 150 m<sup>2</sup> = 50 m
- annan ekonomibygnad än bastubyggnad = 35 m

Undantag från de ovan föreskrivna minimiavstånden kan beviljas eller ett större avstånd till strandlinjen än minimikravet kan ställas som villkor för bygglov, om landskapets naturlighet, avloppsvattenhantering eller byggnadens anpassning till omgivningen kräver det.

Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden avser en höjdnivå under vilken man inte ska placera konstruktioner som skadas då de blir våta. På havskusten ska den lägsta byggnadshöjden vara minst +2,7 meter + byggplatsspecifikt separat bestämd svallmån (enligt höjdsystemet N2000). Den rekommenderade byggnadshöjden på åars och sjöars strandområden är HW1/100a + 1 m (i genomsnitt en gång på hundra år återkommande översvämningshöjd + 1 m), om någon rekommenderad höjd inte bestämts färdigt. Höjdnivån på strandbastur och andra ekonomibygnader av lätt konstruktion kan vara lägre på basis av myndighetsprövning från fall till fall.

Den som inleder ett byggnadsprojekt i närheten av kusten och vattendrag ska utreda en tillräcklig byggnadshöjd.

## V. Område i behov av planering

### 22 § Områden i behov av planering

Områden i behov av planering är utöver områden enligt 16 § 1 mom. i lagen om områdesanvändning och byggande som avses i 16 § 2 mom. i samma lag alla områden som inte detaljplanerats.

Områden i behov av planering omfattar inte strandzonen som avses i 72 § 1 mom. i lagen om områdesanvändning och strandområdena som avses i 72 § 2 mom. i samma lag.

### 23 § Ändring av en fritidsbostads användningsändamål för permanent boende

Man kan bevilja ändring av en fritidsbostads användningsändamål till bostad för permanent boende direkt genom bygglovsförfarande (bygglagen 18 §) på delgeneralplanens områden för fristående småhus (AO, AO/1 eller AO/nr), ifall

- 1) inga bestämmelser som begränsar permanent boende anknyter till planbestämmelsen, såsom förpliktelser om att ansluta sig till det regionala vattenförsörjningsnätet,
- 2) planbestämmelsen inte förutsätter detaljplanering;
- 3) det på den enskilda byggplatsen inte finns flera fritidsbostäder och
- 4) det till följd av projektet inte i övrigt förorsakas behov av undantag.

## VI Ordnande av vattenförsörjning

### 24 § Hushållsvattnets tillräcklighet och kvalitet

För bostadsbyggnader ska det finnas tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet. Om hushållsvattnet tas från en borrhunn ska vattnets kvalitet och radonhalt undersökas i början av användningen och beredskap ordnas för avlägsnande av radon och dylikt samt en utrymmesreservering planeras för vattenbehandlingsanläggningar.

### 25 § Behandling av avloppsvatten

En fastighet som ligger på vattentjänsteverkets verksamhetsområde, ska anslutas till vattentjänsteverkets avloppsnät. Avloppsvattnet från en fastighet som inte är ansluten till vattentjänsteverkets nät måste ledas och behandlas i enlighet med miljö- och hälsoskyddslagstiftningen samt kommunens miljöskyddsföreskrifter.

## VII Särskilda föreskrifter

### 26 § God byggnadssed

Vid reparationen av byggnader ska man beakta varje byggnads särdrag. Reparationer får inte utan särskilda skäl leda till ett resultat som stilmässigt avviker från den ursprungliga byggnaden eller försämrar värdet på den skyddade byggnaden. Varje byggnads byggnadstekniska särdrag kan tas i beaktande.

#### 27 § Beaktande av förorenad mark och jordgrundens radonhalt vid byggande

Om jordmånen på byggplatsen eller området omkring är förorenad eller man misstänker att den är förorenad, ska markens renhet utredas genom jordmånsundersökning. Närings-, trafik- och miljöcentralen ska meddelas om förorenat markområde och rening av det. Den förorenade jordmånen ska renas innan byggandet i enlighet med närings-, trafik- och miljöcentralens anvisningar och bestämmelser.

Vid byggande ska jordgrundens eventuella radonhalt beaktas. För sänkning av radonhalten i inneluften i bostäder och på arbetsplatser ska särskild uppmärksamhet ägnas åt planering och genomförande av byggnadens nedre bjälklag och källarkonstruktioner samt ventilationsanläggningar, så att inte radon från jordmånen eller fyllnadsgruset kommer in i rummen.

#### 28 § Arrangemang under byggtiden

Träd som är värdefulla för landskapet samt viktiga tomtdelar i naturligt tillstånd ska under byggnadstiden skyddas omsorgsfullt. Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med behandlingen av tillståndsansökan eller under övervakningen av byggarbetet förutsätta att byggharen utarbetar en skyddsplan.

#### 29 § Avvikelse från föreskrifterna

Den myndighet som beviljar tillstånd kan avvika från bestämmelserna i denna byggnadsordning i enlighet med det som stadgas om detta i bygglagen.

#### 30 § Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Denna byggnadsordning träder i kraft X.X.2025. Genom denna byggnadsordning upphävs den tidigare byggnadsordningen som trädde i kraft 1.1.2020.

Paragraferna 30-41 § om detalj- och byggnadsplaneområde i byggnadsordningen som fastställdes 17.3.1983 förblir dock i kraft.

(Nämnda paragrafer hör samman bara med de gamla byggnadsplaner som inte innehåller byggrättsbestämmelser i planen eller förklaringar gällande andra planbeteckningar).

Tilläggsbestämmelser angående detaljplaneområden (tidigare byggnadsplaneområden) (siffrorna inom parentes är nummer på paragraferna i den 17.3.1983 fastställda byggnadsordningen):

(bilaga)