



Förslag till byggnadsordning

Framlagd 4.3.2025-2.4.2025

 KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

Innehållsförteckning

I Tillämpningsområde och myndigheter	4
1 § Tillämpningsområde.....	4
2 § Byggnadstillsynsmyndighet	4
3 § Definitioner	4
II. Tillståndssystem	4
4 § Tillståndsplikt för ekonomibygnader	4
5 § Tillståndsplikt för åtgärder	5
III. Placering av byggande och beaktande av miljö	7
6 § Placering och avstånd.....	7
7 § Byggnaders anpassning till miljö och landskapet.....	7
8 § Anpassning av byggnader till den byggda miljö	8
9 § Vård av byggd miljö och allmänna områden	8
10 § Obebyggda delar av en byggplats och obebyggda områden	8
11 § Miljöövervakning.....	8
12 § Inhägnande	9
13 § Dränering av byggplats.....	9
14 § Gårdsplanens höjdläge	10
15 § Trafikarrangemang	10
16 § Underjordiska ledningar och konstruktioner samt luftledningar	10
17 § Överskridning av tomtgränser på detaljplaneområden	11
18 § Adressangivelse och belysning.....	11
IV. Byggande utanför detaljplaneområde.....	11
19 § Byggplats	11
20 § Omfattningen av byggandet	12
21 § Byggande på vinden	13
22 § Placering och miljöanpassning av byggande på strandområden	13
V. Område i behov av planering	14
23 § Områden i behov av planering.....	14
24 § Ändring av en fritidsbostads användningsändamål för permanent boende.....	14
VI Ordnande av vattenförsörjning	15
25 § Hushållsvattnets tillräcklighet och kvalitet.....	15
26 § Behandling av avloppsvatten.....	15
VII Särskilda föreskrifter	15
27 § God byggnadssed	15
28 § Beaktande av förorenad mark och jordgrundens radonhalt vid byggande	15

29 § Arrangemang under byggtiden	15
30 § Avvikelse från föreskrifterna	16
31 § Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	16

I Tillämpningsområde och myndigheter

1 § Tillämpningsområde

Utöver de bestämmelser och föreskrifter som föreskrivs i bygglagen, lagen om områdesanvändning, de förordningar som utfärdats med stöd av dem, annan lagstiftning och landskapsplanen samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Kyrksläotts kommun iaktas 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 kommunutvecklingssektorn 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 takförett utrymme avskilt med väggar,
- 3) *ekonomibyggnad* en annan byggnad som betjänar bostads- eller fritidsbyggnadens användningsändamål, exempelvis ett varmt förråd eller ett bilgarage.
- 4) *sidobostad* en mindre bostadsbyggnad än huvudbostadsbyggnaden, som har byggts i anslutning till eller i omedelbar närhet av huvudbostadsbyggnaden; och
- 5) *sidofritidsbyggnad* en mindre fritidsbyggnad än huvudfritidsbyggnaden, som har byggts i omedelbar närhet av huvudfritidsbyggnaden
- 6) *konstruktion* en flyttbar byggnad med lätt konstruktion som inte förbrukar byggnadsrätt, till exempel ett litet (under 30 m²) skjul, ett växthus, ett sommarkök, en lekstuga, ett avfallsskjul, ett skyddstak eller en parktransformator eller en motsvarande anordning;
- 7) *skyddstak* en konstruktion vars sammanlagda väggytor är öppna till minst 30 %
- 8) *strandområde* ett i 72 § i lagen om områdesanvändning avsett strandområde och område i en för ett sådant område uppgjord stranddetaljplan och
- 9) *egnahemshus* ett fristående småhus.

II. Tillståndssystem

4 § Tillståndsplikt för ekonomibyggnader

För alla ekonomibyggnader som är minst 30 m² samt för konstruktioner och separata anordningar och skyddstak som är mindre 50 m² 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 m².
 - b. Byggande av ekonomibygnad eller annan motsvarande konstruktion som är mindre än 30 m².
- 2) Konstruktioner i anslutning till bostadsbyggnad:
 - a. Byggande av täckt terrass som är mindre än 20 m². En täckt terrass på mindre än 20 m² är en konstruktion som inte förbrukar byggrätt.
 - b. Byggande av en inglasad terrass där minst 30 % av fönstren är öppningsbara och som inte är större än 20 m² 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 m³.
 - 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 enskild brygga med färre än 10 båtplatser, räknat enligt 2,5 meter per plats, eller med en total längd från strandlinjen på mindre än 15 meter.
- 5) Förvarings- och lagringsområden: anordnande av ett från byggplatsen eller en motsvarande plats separat förvarings- eller parkeringsområde på mindre än 200 m².
- 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 m² utomhus, annanstans än på detaljplaneområde.
- 8) Ingärdande av gårdsområde:
 - 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 12 §.
- 9) Installation av solpaneler eller solfångare 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 m².
 - b. Byggande av ekonomibygnad som är minst 30 m².
 - 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 m². En terrass på minst 20 m² betraktas som en byggnad eller en del av en byggnad, dvs. den förbrukar byggrätt.
 - b. Byggande av en inglasad terrass där minst 30 % av fönstren är öppningsbara och som är minst 20 m² 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 m³.
 - 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 från strandlinjen på minst 15 meter.
 - b. Byggande av en brygga på en lägenhet som inte har byggplats.
 - c. Byggande av anordning som ändrar strandlinjen, t.ex. bro, vågbrytare (totallängd 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 en motsvarande plats separat förvarings- eller parkeringsområde på minst 200 m².
- 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 reklamanordning som är minst 2 m².
 - b. Placering av försäljnings-, informations- eller reklamanordning eller reklambild utomhus på detaljplaneområde.
- 8) Ingärdande av gårdsområde:
- a. Byggande av en fast, över 2 m högt stängsel på detaljplaneområde.
 - b. Närmare bestämmelser om stängsel finns i 12 §.
- 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 1 och 2 klass 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.

Byggnadsobjekt som befriats från tillståndsplikt får inte kedjas samman till större helheter. Åtgärder som riktar sig mot skyddade byggnader och gårdsmiljöer är alltid tillståndspliktiga.

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 planering av byggnation och placering av byggnader ska man sträva efter att minimera olägenheter orsakade av buller, rambuller och vibrationer, även inuti byggnaden. Vid byggnation nära en buller- eller vibrationskälla ska påverkan på byggnader och boendekomfort utredas. En byggnad får inte uppföras på ett skyddsområde för en landsväg eller en enskild väg.

Vid byggnation i närheten av landsvägar måste begränsningar och bestämmelser i den gällande lagstiftningen för landsvägar beaktas.

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. Vid placering av badtunnor samt vid byggande av dess skorsten och andra utomhusplatser, såsom grillplatser, ska särskild hänsyn tas till brandsäkerhet och att rök inte tränger in i egna eller grannars inomhusutrymmen.

Avfallsskjul ska placeras inom tomtens gränser så att deras användning inte hindrar underhåll av gatuområdet eller försämrar trafik- eller brandsäkerheten. Vid placeringen av postlådor följs postlagen och postmyndighetens anvisningar.

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 naturvärden skyddade enligt naturvårdslagen, exempelvis skyddade naturtyper och arter samt fasta fornlämningar som fredat i lagen om fornminnen och andra kulturarvsobjekt beaktas. I kulturmiljöer av landskapsmässig och riksomfattande betydelse och på riksomfattande landskapsområden samt i närheten av nationellt betydande arkeologiska objekt 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 i frågor som rör de ovan nämnda kulturmiljöerna.

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, fasadmateriell och färgsättning. Uppmärksamhet ska också ägnas åt storleken, placeringen, ytstrukturen och egenskaperna hos byggnaders fönster

och andra glaselement som glasträcken för att minska risken för fåglar att flyga in i dem. 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

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

Vid planering ska man beakta det befintliga byggnadsbeståndet och byggnadsskyddet. 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, utomstående delar och gårdsområden, 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 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 § Obebyggda delar av en byggplats och obebyggda områden

De obebyggda delarna av en byggplats och andra obebyggda områden ska i första hand bevaras så naturliga som möjligt, helst med träd. Planteringarnas växtarter ska väljas så att de passar växtförhållandena och är mångsidiga, med betoning på lokala arter som är typiska för området. Tryggheten av naturens mångfald ska beaktas i alla områden.

Fastighetsägaren ska se till att fastighetens träd är i gott skick och vidta åtgärder vid behov om ett träd är farligt för omgivningen och det är nödvändigt att avlägsna. Inom detaljplaneområden kan träd fällas på en bebyggd tomt utan tillstånd för miljöåtgärder om det finns en motiverad anledning, såsom risk för att träden faller, och åtgärden endast har små verkningar på tomten och omgivningen. Det ska dock finnas tillräckligt med träd kvar på tomten. Trädets farlighet måste vid behov kunna bevisas i efterhand. Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva att ett nytt motsvarande träd planteras på tomten i stället för det fällda trädet.

11 § Miljöövervakning

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

12 § Inhägnande

Stängslets material, höjd och utseende i övrigt ska passa in i miljön och stadsbilden. 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 och konstruktionerna ska tåla väderförhållanden och vanligt vinterunderhåll.

Ett 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. Stängslet får inte hindra sikten i korsningar och köranslutningar. Gatans siktområden ska beaktas i placeringen av stängslet och stängslets höjd.

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.

13 § Dränering av byggplats

Obebyggda delar av fastigheten ska bevaras så trädbevuxna som möjligt och grönbyggande samt ytskikt som släpper igenom vatten ska gynnas. Förändring av naturligt vattenflöde ska undvikas i mån av möjlighet. 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 reovering 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. Kvaliteten på dagvattnet ska beaktas innan det leds bort från tomten. Fördröjningen av dagvatten 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. Vattenflödet till grannfastigheten, körbanan, cykelvägen, trottoaren, gatudiket eller andra allmänna områden ska förhindras så långt det är möjligt. En sänka ska byggas på fastighetens gräns om det är nödvändigt.

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

Avledning av dagvatten till landsvägens sidodike är i utgångsläget förbjudet. I vissa fall är det möjligt att komma överens med väghållningsmyndigheten om avledning av dagvatten till

landsvägens sidodike. Om en överenskommelse inte kan nås, har kommunens miljömyndighet möjlighet att besluta om avledning av vatten efter att ha hört väghållaren i ärendet.

Snö ska lagras så att dess placering eller smältvatten inte orsakar fara, olägenheter för grannar eller störningar för gatans användare. Möjligheten att lagra snö ska beaktas vid planeringen av byggnaden och gården.

14 § Gårdsplanens höjdläge

Gårdsplanens höjdläge ska anpassas till höjdnivåerna på det omgivande området och på de planerade gatu- och parkområdena samt på grannfastigheterna. Höjdförhållandena på gårdsplanen får inte ändras väsentligt utan byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd.

Byggnadens och gårdsplanens höjdnivå ska följa de anvisningar som ges för att säkerställa kommunens dagvattensystems funktionalitet.

Om det är nödvändigt att jämna ut gårdsplanen, ska det göras genom terrassering eller stödmurar. Gårdsplanen får inte jämnas ut utan särskild anledning så att det uppstår en höjdskillnad på över 0,5 meter vid tomtgränsen. Terrassering och byggande av stödmurar ska planeras och genomföras så att jordmassor eller regn- och ytvatten inte rinner över till grannens sida.

15 § 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. För industri- och affärsfastigheter är den maximalt tillåtna bredden på anslutningen 8 meter. Andra arrangemang är möjliga om de inte försämrar trafiksäkerheten och om det finns en särskild orsak för arrangemangen. Fastighetsägaren eller innehavaren ansvarar för byggandet och underhållet av anslutningen.

Utanför detaljplaneområde kräver en fordonsanslutning till en landsväg tillstånd av väghållningsmyndigheten.

Anslutningen för fordons- och gångtrafik ska vara användbar och trygg. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att säkerställa tillräcklig sikt vid anslutningen.

16 § 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.

Byggande får inte placeras på lednings- och kabelområden utan särskilt tillstånd av ledningsinnehavaren.

17 § Överskridning av tomtgränser på detaljplaneområden

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.

18 § Adressangivelse och belysning

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.

Vid belysningsarrangemang på tomten ska placeringen, riktningen och ljusstyrkan hos belysningsanordningarna anpassas så att de ökar området säkerhet och trivsel utan att behövtligt och skadligt störa området invånare, förbipasserande eller grannområden.

IV. Byggande utanför detaljplaneområde

19 § Byggplats

Byggplatsen för ett egnahemshus och en fritidsbyggnad ska ha en areal på minst 3000 m². Om den regionala vatten- och avloppsförsörjningen är ordnad och byggnaden ansluter sig till den, är byggplatsens minimistorlek 2000 m².

Moment 1 tillämpas inte på befintliga mindre, redan bildade byggplatser.

Inom området för generalplanen 2020 är utgångspunkten för antalet byggplatser fortfarande det antal som bildas enligt generalplanens planbestämmelser.

20 § 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-m².
- 3) Fritidsbyggnadens våningsyta får vara högst 150 v-m².
- 4) I skyddade miljöer, på parcellerade områden, på delgeneralplaneområdet för Vecklax-Svartvik samt vid små dammar är våningsytan dock begränsad avvikande från punkterna 2 och 3.
- 5) För en byggplats för ett egnahemshus vars areal är minst 5000 m² kan utöver ett befintligt egnahemshus beviljas en sidobostad med en våningsyta på högst 100 m². I sidobostaden får inte byggas någon källare. En sidobostad ska i utgångsläget 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-m², vilket ingår i våningsareal för ekonomibygnad i punkt 7. Byggandet av en sidobostad som är separat från huvudbyggnaden är i princip inte möjligt i områden som Finlands miljöcentral (Syke) har definierat som tätorter.
- 6) För en byggplats för en fritidsbyggnad vars areal är minst 5000 m² kan utöver en befintlig fritidsbyggnad beviljas en sidofritidsbyggnad med en våningsyta på högst 100 m². I sidofritidsbyggnaden får inte byggas någon källare. En sidofritidsbyggnad ska i utgångsläget 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 ekonomibygnader och samma tekniska system.
- 7) En byggplats för ett egnahemshus kan beviljas tillstånd att bygga en liten företagslokal (mindre än bostäderna, högst 125 m²) intill egnahemshuset när hela byggnadens våningsyta är högst 600 m². En byggplats som är större än 1 hektar kan beviljas lov för att bygga en separat byggnad på högst 300 v-m², 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 olägenhet för dem som bor i närheten eller medföra lagerhållning som fördärvar eller förfular omgivningen. På landsbygdsnärningar tillämpas ändå 46 § 2 mom. i bygglagen.
- 8) På egnahemshusets byggplats kan man dessutom på gårdsområdet bygga behövliga ekonomibygnader på högst 100 v-m² i en våning och utan källare, vilka har samband med huvudbyggnadens användningsändamål. Våningsytan i andra ekonomibygnader än bastubyggnaden får vara totalt 150 v-m². Ovan nämnda gäller ändå inte ekonomibygnader som hör till economicentrum 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-m² 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 ekonomibyggnadsutrymmen eller som egen byggnad på högst 35 v-m² med egen ingång.

På en byggplats får för huvudbyggnadens bruk dessutom byggas en bastubyggnad med en våningsyta på högst 30 v-m². Bastuns täckta terrass får vara högst 50 % av våningsytan.

- 9) I stället för ett ovan i punkt 5 avsett småföretagsutrymme kan egnahemshusets byggplats 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 tätbebyggt bostadsområde med små byggplatser eller i dess omedelbara närhet. Ett litet häststall på högst 100 v-m² 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. Stallets och gödselstadens minimiavstånd till grannfastighetens gräns bedöms från fall till fall. Vid byggande och drivande av en hästgård måste kommunens miljöskyddsföreskrifter beaktas.
- 10) 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.
- 11) Byggplatsens totala våningsyta: den tillåtna sammanlagda våningsytan per byggplats får ändå utgöra högst 10 % av byggplatsens areal.

21 § Byggande på vinden

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

22 § Placering och miljöanpassning av byggande på strandområden

Vid byggande på strandområden ska byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriell 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	= 20 m
- fritidsbyggnadens sidofritidsbyggnad	= 25 m
- fritidsbyggnad högst 50 m ²	= 25 m
- fritidsbyggnad större än 50 m ²	= 35 m
- egnahemshus högst 150 m ²	= 35 m
- Egnahemshus större än 150 m ²	= 50 m
- annan ekonomibygnad än bastubyggnad	= 35 m

Byggande av avloppsvattensystem kräver tillstånd. Behandling av avloppsvatten har fastställts i 26 §.

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 + byggplatspecifikt 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

23 § 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.

24 § Ändring av en fritidsbostads användningsändamål för permanent boende

Ändring av en befintlig fritidsbostads användningsändamål till permanent boende kan beviljas utan att granska förutsättningarna för placering på områden i behov av planering innan bygglov beviljas (bygglagen 18 §) inom delgeneralplaners områden för fristående småhus (AO, AO/1 eller AO/nr), om

- 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

25 § Hushållsvattnets tillräcklighet och kvalitet

För en bostadsbyggnad måste fastigheten ha tillräckligt med hushållsvatten som uppfyller de kvalitetskrav som anges i hälsoskyddslagen. Om hushållsvattnet tas från en brunn 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.

Om fastigheten ligger inom vattenförsörjningens verksamhetsområde, ska den anslutas till vattenförsörjningsnätverket.

26 § 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.

Detaljerade bestämmelser om grundvattenområden finns i kommunens miljöskyddsföreskrifter.

VII Särskilda föreskrifter

27 § 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.

28 § 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. Statens tillsynsmyndighet ska meddelas om förorenat markområde och rening av det. Den förorenade jordmånen ska renas innan byggandet eller i samband med byggandet i enlighet med den statliga tillsynsmyndighetens 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.

29 § 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 byggarbetaren utarbetar en skyddsplan.

Bildandet av byggplatsvatten ska minimeras. Vatten från byggplatsen får inte ledas direkt till vattendrag, avlopps nät eller diken. En separat plan för hantering av byggplatsvatten ska på begäran tillställas.

Vid byggandet ska massor som bildas vid byggandet av området utnyttjas och material med låg koldioxidutsläpp och hög kvalitet ska prioriteras.

Trafikarrangemangen på byggplatsen ska planeras så att de inte stör fotgängare eller annan trafik. Trafikstyrningsplaner ska vid behov godkännas av infratjänsterna. Trafiken på byggplatser på torgområden eller andra särskilda områden ska begränsas och vid behov förbjudas helt.

Alla åtgärder relaterade till byggnadsarbetet, såsom lagring och lyft av material, ska utföras inom tomtens område.

Vid rivningsarbeten ska särskild uppmärksamhet fästas vid att begränsa buller och damm som orsakas av rivningsarbetet.

30 § 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.

31 § 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)