

UTKAST

Byggnadsordning för Kronoby kommun

Godkänd av kommunfullmäktige x.x.xxxx § x



Innehåll

1	Inledning.....	5
2	Definitioner.....	6
3	Bygglov.....	9
3.1	Tillämpningsexempel: De vanligaste åtgärderna	11
3.2	Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt	14
3.2.1	Inhägnader, häckar och stödmurar.....	14
3.2.2	Solcellssystem.....	15
3.2.3	Luftvärmepumpar	16
3.2.4	Vatten- och avloppsanslutning	16
3.2.5	Fastighetsspecifikt avloppsvattensystem	16
3.2.6	Hushållsvattenbrunn	16
3.2.7	Bryggor	17
3.2.8	Växthus och odlingstunnlar	17
3.2.9	Torrgödsellager, urinbrunnar, flytgödselbehållare och plansilor ..	17
3.2.10	Silor och cisterner.....	18
3.2.11	Flyttbara anordningar	18
3.2.12	Reklamanordningar	18
3.2.13	Upplysta anordningar	19
3.3	Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt	19
3.3.1	Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus	19
3.3.2	Skorstenar och eldstäder	19
3.3.3	Ändring av färgton och material på fasader och tak	20
4	Placering av byggnadsobjekt	21
4.1	Anpassning till den byggda miljön och landskapet	21
4.2	Utredningskrav	21
4.3	Avstånd	22
4.4	Byggnadsobjektets höjdläge	23
4.5	Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden och strandgeneralplaner...	23
4.6	Beaktande av buller och vibrationer	24
4.7	Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet.....	24
5	Byggande på oplanerat område.....	25

5.1	Föreskrifter om en byggplats för bostads- och fritidshus.....	25
5.2	Byggrätt för bostadshus avsedd för permanent boende	25
5.3	Byggplats för fritidsboende utanför strandområden.....	25
5.4	Byggande av källar- och vindsutrymmen	25
5.5	Avloppsvattensystem.....	25
5.6	Byggandets omfattning, byggande av gårdsbruksenheter.....	26
5.6.1	Byggandets omfattning	26
5.6.2	Bostadsbyggande	26
5.6.3	Annat byggande på en gårdsbruksenhet	27
5.7	Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet	27
6	Byggande på strandområde	28
6.1	Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden.....	28
6.2	Avstånd	28
6.3	Byggnadsobjekts höjdläge på strandområden och andra låglänta områden	29
6.4	Byggrätt för fritidsboende på strandområden	29
6.5	Anläggande av gårdsplan	30
7	Byggande på särskilda områden.....	31
7.1	Värdefulla och skyddade miljöer och objekt	31
7.1.1	Allmänna föreskrifter för särskilda områden.....	31
7.1.2	Definition av skyddad byggnad.....	31
7.1.3	Utredningskrav	32
7.2	Byggande på grundvattenområden	32
7.2.1	Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening.....	32
7.2.2	Utredningskrav	33
7.2.3	Placering av jordvärmeslingor och bergvärmebrunnar på grundvattenområden.....	33
7.3	Förorenad mark	33
7.4	Skadliga ämnen	34
8	Trafikarrangemang.....	35
8.1	Särskilda föreskrifter som gäller på planerat område	35
8.2	Räddningsväg	36
9	Gårdsplan	37

9.1	Anläggande av gårdsplan	37
9.2	Gårdsplanens höjdläge.....	37
9.3	Allmän ordning.....	37
9.4	Avfallshantering och kompostering	38
9.5	Planteringar och växtlighet	38
9.6	Fällning av träd	38
9.7	Invasiva arter och biodiversitet	39
9.8	Lagring av snö på tomten.....	39
9.9	Höghus, parhus och affärslokaler	39
9.10	Dagvatten och dräneringsvatten.....	40
10	Arrangemang under byggnadsarbete och andra tillfälliga arrangemang	41
10.1	Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen	41
10.2	Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen	41
10.3	Bevarande av trädbestånd.....	41
10.4	Allmän ordning.....	42
10.5	Byggarbetsplatsens avfallshantering.....	42
10.6	Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete	42
10.7	Temporära byggnader	42
11	Rivning av en byggnad eller en del av den	43
11.1	Rivningslov	43
11.2	Utredningskrav.....	43
11.3	Rapportering av rivningsmaterial.....	44
11.4	Städning av tomten efter rivning.....	44
12	Underhåll av byggnadsobjekt och miljö.....	45
12.1	Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning	45
12.2	Obebyggda tomter och andra områden.....	45
13	Särskilda bestämmelser, bilagor	46
13.1	Granskning av byggnadsordningen	46
13.2	Avvikelse från föreskrifterna.....	46
13.3	Ikraftträdande av byggnadsordningen	46
	Bilaga: Pälsfarmers storleksskallor och minimiavstånd	47

1 Inledning

Byggnadsordningen styr byggande, rivning och renovering i Kronoby kommun. Den är ett verktyg för såväl den som planerar och påbörjar ett byggprojekt som för byggnadstillsynsmyndigheten i kommunen.

I byggnadsordningen beskrivs till exempel vilka byggnadsobjekt som kräver bygglov och vilka som är befriade från bygglov. Värt att notera är att **alla byggnadsobjekt som är befriade från bygglov och är större än 6 m² ska anmälas till Skatteförvaltningen.**

Bygglagen, 17 § 4 mom.

En föreskrift i byggnadsordningen får inte tillämpas om något annat bestäms om saken i en general- eller detaljplan eller i en föreskrift som publicerats i Finlands byggbestämmelsesamling.

Vid byggande gäller i första hand gällande lagstiftning. I andra hand gäller den för byggområdet gällande planen. Denna byggnadsordning gäller i tredje hand.



Bild 1: Byggnadsordningens giltighetsordning

2 Definitioner

Följande definitioner ingår i § 2 och § 9 i Bygglagen:

- **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
- **Byggnad** ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med en egen ingång och består av ett takförsett utrymme avskilt med väggar,
- **Skyddstak** är en konstruktion där minst 30 procent av de sammanlagda väggytorna är öppna.
- **Småhus** avser radhus, kopplade småhus, småhus med en eller två bostäder.
- Till byggnadens **våningsyta** räknas våningarnas ytor beräknade enligt ytterväggarnas utsidor och sådan källarvåningsyta eller vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med avseende på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper kan placeras. [...] (Se även bild 2 på följande sida.)

I denna byggnadsordning definieras därtill nedanstående begrepp enligt följande:

- Till **total ytan** räknas våningarnas, källarvåningens och bruksvindens ytor, beräknade enligt ytterväggarnas utsida. Utrymmen som är lägre än 160 cm samt balkonger eller mindre entrétag vid ingången räknas inte med i totala ytan. Vid beräkning av total ytan för byggnadsobjekt räknas hela ytan som avgränsas av tänkbara ytterväggar, såvida väggarnas öppningsbarhet är över 30 %. (Se även bild 3 och 4 nedan.)
- Med **bostadsobjekt** avses en byggnad som är inrättad för boende och som har installerad utrustning för matlagning. Byggnaden bör uppfylla grundläggande krav på bostadsfunktion.
- **Bastubyggnad** avser en byggnad där över hälften av lägenhetsytan utgörs av bastuutrymmen.

- Att **öppningsbarheten är mindre än 30 %** innebär att mindre än 30 procent av den sammanlagda öppningsbara ytan i ett rum eller i ett utrymme är praktiskt öppningsbar för att möjliggöra naturlig ventilation. Den öppningsbara ytan avser den del som kan öppnas utan verktyg och som ger fri luftväxling till det fria.

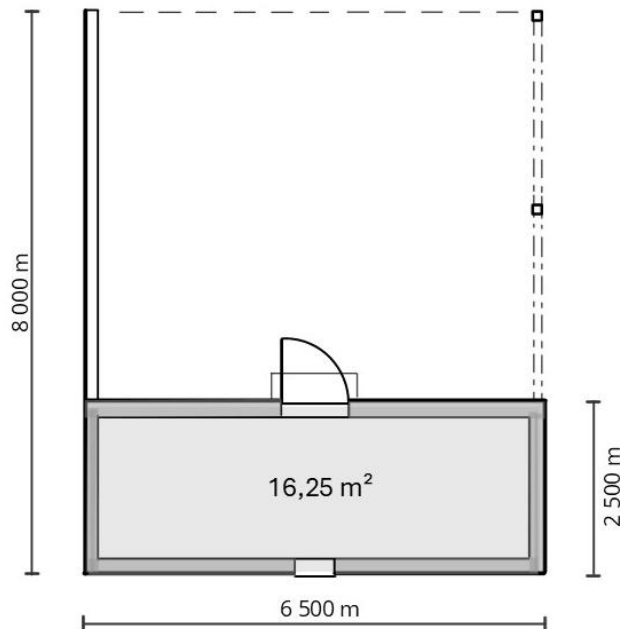


Bild 2. Exempel på beräkning av våningsyta

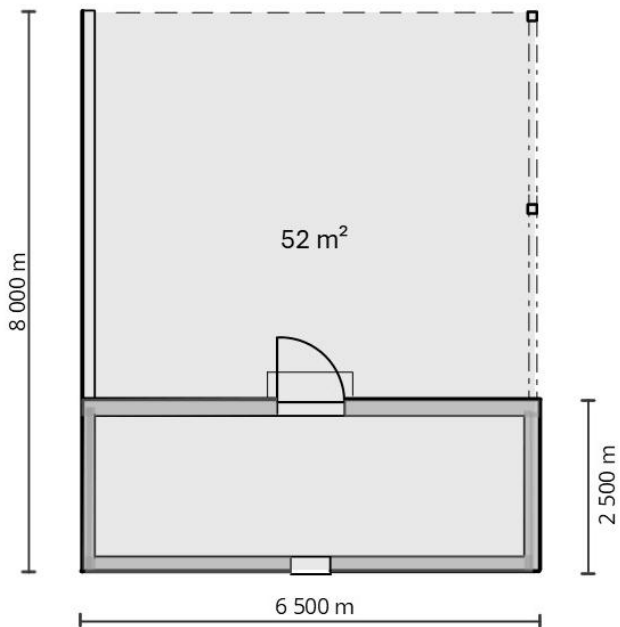
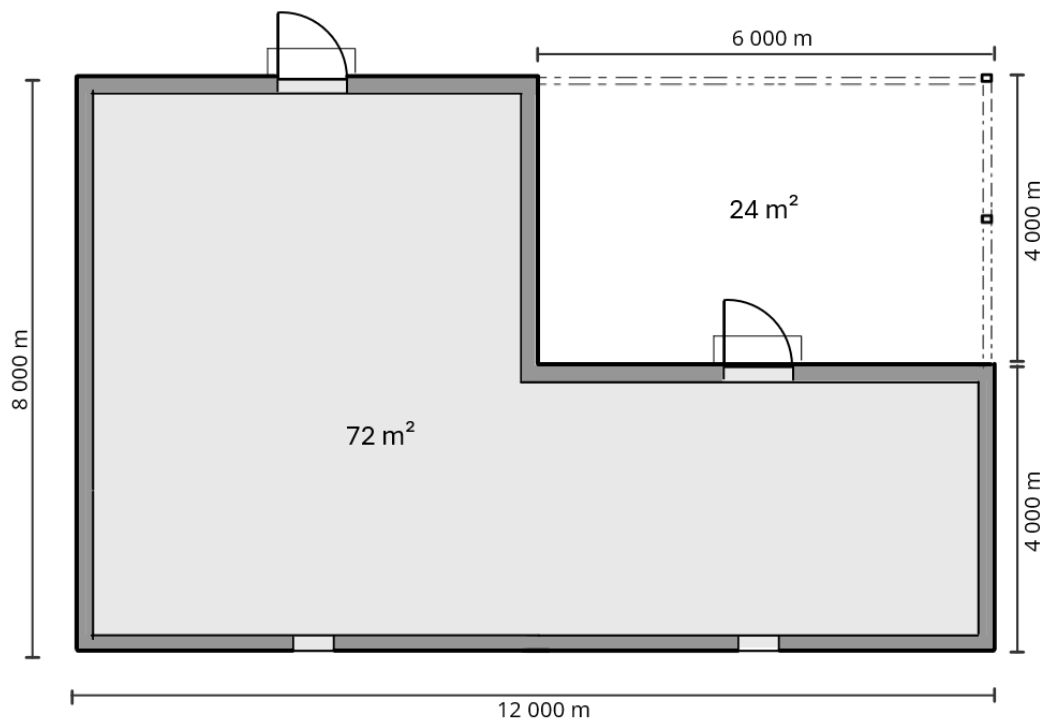


Bild 3. Exempel på beräkning av total yta



*Bild 4. Exempel på beräkning av öppningsbarhet:
För att terrassen på bilden inte ska ingå i våningsytan behöver minst 30 % (= 6 meter)
av den inglasade ytan vara öppningsbar.*

3 Bygglov

Vilka byggnadsobjekt som kräver bygglov definieras i bygglagen:

Bygglov som krävs med stöd av bygglagen

ByggL 42 §, tolkningar RP 139/2022

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver bygglov, om objektet är

- 1) ett bostadshus,
 - en stationär husbåt
- 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,
 - en flyttbar kiosk, läktare
- 5) en minst 30 meter hög mast eller skorstenspipa,
 - vindkraftverk som är minst 30 meter höga och vars blad når en högsta höjd på över 35 meter
- 6) en lysande reklamanordning på minst 2 kvadratmeter,
- 7) en energibrunn,
- 8) ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden.
 - avstjälningsplats, solpanelsfält, idrottsområde, såsom en golfbana

Bygglov behövs också 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. För reparationer 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.

Enligt RP 139/2022 krävs tillstånd bl.a. för

- förnyande av avloppsvattensystem
- delning och sammanslagning av en bostad
- ändring av takformen

När det utreds om en åtgärd kräver bygglov eller ej är det värt att notera följande:



Byggnadsobjekt som inte förutsätter tillstånds- eller anmälningsförfarande ska alltid byggas på minst 4 meters avstånd från fastighetsgränsen. Byggnader ska passa in i miljön och får inte orsaka grannarna oskäligen olägenheter. För mer info om placering av byggnadsobjekt, se kapitel 4.



Alla byggnadsobjekt som är befriade från bygglov och är större än 6 m² ska anmälas till Skatteförvaltningen.



Vid skyddade objekt, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer krävs alltid bygglov och utlåtande av museiverket: Då en åtgärd utförs eller en byggnad placeras i en värdefull miljö eller vid ett skyddat objekt ska byggaren i god tid innan åtgärden vidtas tillsammans med byggnads-tillsynsmyndigheten utreda behovet av utlåtanden från olika aktörer och eventuella faktorer som begränsar åtgärden.

3.1 Tillämpningsexempel: De vanligaste åtgärderna

a) Byggande av **bostadshus**

Vid byggande av bostadshus krävs alltid bygglov.

b) Byggande av **ekonomibyggnad**

Vid byggande av ett byggnadsobjekt på minst 30 m² eller 120 m³ krävs bygglov, medan mindre befrias. Oberoende av byggnadens storlek bör den som bygger fästa uppmärksamhet vid att byggrätten för tomten inte får överskridas samt att byggnaden placeras på minst 4 meters avstånd från fastighetsgränsen.

- För bestämmelser gällande **byggrätt på planerat område**, se områdets planbestämmelser
- För bestämmelser gällande **byggande på oplanerat område**, se kapitel 5
- För bestämmelser gällande **byggande på strandområde**, se kapitel 6
- För bestämmelser gällande **byggande av sopskjul**, se kapitel 9.4

c) Byggande av **bastubyggnad**

Vid byggande av ett byggnadsobjekt på minst 30 m² eller 120 m³ krävs bygglov, medan mindre befrias. Oberoende av byggnadens storlek bör den som bygger fästa uppmärksamhet vid att byggrätten för tomten inte får överskridas samt att byggnaden placeras på minst 4 meters avstånd från fastighetsgränsen.

En bastu får uppföras 10 meter från strand på planerat område – vid byggande på oplanerat strandområde krävs alltid undantagstillstånd.

- För bestämmelser gällande **byggrätt på planerat område**, se områdets planbestämmelser
- För bestämmelser gällande **byggande på oplanerat område**, se kapitel 5
- För bestämmelser gällande **byggande på strandområde**, se kapitel 6
- För bestämmelser gällande **avstånd för rökbastur** och andra brandfarliga byggnadsobjekt, se kapitel 4.3

d) Byggande av **fritidsbostad**

Vid byggande av ett bostadsobjekt – oberoende av dess storlek – förutsätts bygglov. Oberoende av byggnadens storlek bör den som bygger fästa uppmärksamhet vid att byggrätten för tomten inte får överskridas samt att byggnaden placeras på minst 4 meters avstånd från fastighetsgränsen.

Vid byggande på oplanerat område vid strand krävs undantagslov. Strandlinjens minimilängd är 40 meter, men byggande vid åar kräver en längre strandlinje.

- För bestämmelser gällande **byggrätt och avstånd på planerat område**, se områdets planbestämmelser
- För bestämmelser gällande **byggande på oplanerat område**, se kapitel 5
- För bestämmelser gällande **avstånd**, se kapitel 4.3
- För bestämmelser gällande **byggrätten för fritidsboende på strandområden**, se kapitel 6.4

e) **Inglasning av terrass**

Vid inglasning av terrasser krävs bygglov om öppningsbarheten är över 30 % och då total ytan av inglasningen är 50 m² eller större.

Vid skyddade objekt, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer krävs alltid bygglov och utlåtande av museiverket.

- För bestämmelser gällande **inglasning av terrasser**, se kapitel 3.3.1

f) **Installation av solpaneler**

Installation av solpaneler (panelfält eller solfångare) förutsätter bygglov då den totala arealen är 25 m² eller större. För integrerade solpaneler gäller samma bestämmelser som vid övriga typer av solpaneler.

Vid skyddade objekt, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer krävs alltid bygglov och utlåtande av museiverket.

- För bestämmelser gällande **solcellssystem**, se kapitel 3.2.2

g) **Bergvärme och jordvärme**

Bergvärme (omnämns i bygglagen som *energibrunn*) samt installation av uppsamlingsrör (även kallade *kollektorrör*) för jordvärme i vattendrag förutsätter bygglov. Jordvärmeslingor ska placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns.

Vid skyddade objekt, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer krävs alltid bygglov och utlåtande av museiverket.

- För bestämmelser gällande **placering av jordvärmeslingor och bergvärmebrunnar på grundvattenområde**, se kapitel 7.2.3

h) Renoveringar

Bygglov krävs vid renovering om åtgärderna är så omfattande att de kan jämföras med att bygga en ny byggnad, eller om byggnaden byggs ut och får större våningsyta. Bygglov krävs om bärande konstruktioner är skadade, eller om åtgärderna kan påverka byggnadens säkerhet eller hälsa. Bygglov krävs även när ändringar i klimatskalet eller i tekniska system påverkar energiprestandan eller miljöpåverkan under byggnadens livscykel. Slutligen krävs bygglov om byggnadens användningsändamål ändras på ett väsentligt sätt.

Vid åtgärder på skyddade objekt, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer krävs alltid bygglov och utlåtande av museiverket.

- För bestämmelser gällande **reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt**, se kapitel 3.3
- För bestämmelser gällande **byggarbetsplatsens avfallshantering**, se kapitel 10.5

i) Ändring av takform och takmaterial

Vid ändring av takform krävs alltid bygglov.

Vid ändring av takets material krävs inget bygglov utanför planerat område. På planerat område krävs inget bygglov vid ändring av takets material, såvida planbestämmelserna följs. Vid installation av integrerade solpaneler förutsätts dock bygglov då den totala arealen är 25 m² eller större.

Vid åtgärder på skyddade objekt, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer krävs alltid bygglov och utlåtande av museiverket.

- För bestämmelser gällande **ändring av takmaterial på planerat område**, se områdets planbestämmelser
- För bestämmelser gällande **ändring av färgton och material på tak**, se kapitel 3.3.3

j) Ändring av fasad

Vid ändring av fasadens färgton eller material krävs inget bygglov utanför planerat område. På planerat område befrias ändringarna från tillståndsplikt, såvida planbestämmelserna följs.

Vid skyddade objekt, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer krävs alltid bygglov och utlåtande av museiverket.

- För bestämmelser gällande **fasadändring på planerat område**, se områdets planbestämmelser
- För bestämmelser gällande **ändring av färgton och material på fasader**, se kapitel 3.3.3

k) Rivning

Vid rivning av bostads- och fritidsbyggnader krävs alltid rivningslov. Vid rivning av övriga byggnadsobjekt styrs rivningen av den gällande planen, vilket betyder att rivningslov kan krävas.

Vid rivning av skyddade objekt, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer krävs alltid rivningslov och utlåtande av museiverket.

Vid rivning av övriga byggnader som är större än 6 m² ska byggnadstillsynsmyndigheten kontaktas minst 30 dagar innan arbetet inleds. Rivningen ska också anmälas till Skatteförvaltningen. Under denna tid kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att rivningslov söks.

- För bestämmelser gällande **rivning av en byggnad eller en del av den**, se kapitel 11

3.2 Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt

I byggnadsordningen kan kommunen med stöd av 42 § 2 mom. i bygglagen definiera mindre byggnadsobjekt som befrias från tillståndsplikt.

Alla byggnadsobjekt som är befriade från bygglov och är större än 6 m² ska anmälas till Skatteförvaltningen.

3.2.1 Inhägnader, häckar och stödmurar

Inhägnadens och stödmurens material, form, höjd, utseende och färgton ska vara karakteristiska för området och passa in i gatubilden respektive landskapet. De får varken förorsaka grannen oskäligt besvär eller störa trafiken. Principerna för plantering av häckar är de samma som för byggande av inhägnader.

Planteringar som kan orsaka skada i anslutning till kommunalteknik är förbjudna. Inhägnader och stödmurar får inte placeras över kommunalteknik och måste placeras så att underhåll kan utföras.

Inhägnader, häckar och stödmurar placeras minst 1 meter från fastighetsgränsen.

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

Inhägnader, häckar eller stödmurar mot korsningsområde eller vid väganslutningar får inte utgöra sikthinder. Frisiktsförhållanden bör beaktas vid placering av inhägnaden.

Uppförandet av inhägnader, häckar och stödmurar befrias från tillståndsplikt då

- 1) maximihöjden på bostadstomternas inhägnad och stödmurar på detaljplanerat område är 1,2 meter
- 2) maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2,2 meter
- 3) maximihöjden på inhägnaden mot parker och grönområden är högst 1,6 meter
- 4) maximihöjden på inhägnaden på andra tomter är 2 meter.

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte på områden som omfattas av en områdesskyddsmärkning.

3.2.2 Solcellssystem

Solcellssystem ska anpassas till byggnaden så att landskapsbilden inte försämras.

Panelfält eller solfångare som placeras på en byggnads tak eller i anslutning till en byggplats är befriade från tillståndsplikt då deras totala areal är under 25 m², såvida dessa inte placeras på ett skyddat objekt, på en arkitektonisk eller historiskt värdefull byggnad eller i en värdefull kulturmiljö. Samma princip gäller även vid integrerade solpaneler.

Vid skyddade objekt, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer där solcellssystem placeras krävs alltid bygglov och utlåtande av museiverket.

På strandområden får panelytan inte orsaka störande reflektioner i omgivningen.

3.2.3 Luftvärmepumpar

Luftvärmepumpar ska placeras så att de inte försämrar gatu- resp. landskapsbilden eller skapar olägenhet åt grannen.

Vid skyddade objekt, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer och i värdefulla kulturmiljöer där luftvärmepumpar placeras krävs alltid bygglov och utlåtande av museiverket.

Placering av en luftvärmepump på andra än skyddade byggnader är befriad från tillståndsplikt.

3.2.4 Vatten- och avloppsanslutning

Fastigheterna inom ett vattentjänstverks verksamhetsområde ska i regel anslutas till vattentjänstverkets vatten- och avloppsnät. Anslutningar är befriade från tillståndsplikt.

3.2.5 Fastighetsspecifikt avloppsvattensystem

Uppförandet av ett fastighetsspecifikt avloppsvattensystem är befriat från tillståndsplikt då

- 1) det är fråga om uppförande av ett s.k. grävattensystem som inte placeras på ett grundvattenområde
- 2) byggnaden inte har rinnande vatten och den är placerad utanför ett detaljplaneområde.

3.2.6 Hushållsvattenbrunn

Anläggandet av hushållsvattenbrunnar befrias från tillståndsplikt då det är frågan om en brunn för enskilt hushållsbruk som inte placeras i en skyddad miljö, på strandområde eller på grundvattenområde.

Om endast den egna hushållsvattenbrunnen planeras att användas för fastighetens vattenförsörjning, och fastigheten är belägen inom ett vattentjänstverks verksamhetsområde, ska en anhållan om befrielse från anslutningsskyldigheten till det kommunala vattennätet sökas. Ärendet behandlas av miljövårdsmyndigheten.

Hushållsvattenbrunnar bör placeras så långt som möjligt från föroreningskällor som avloppsvattensystem, djurstall, gödslade åkrar, vägar och komposter. Avståndet från en avloppsreningsanläggning och dess utlopp till hushållsvattenbrunn bör vara minst 50 meter.

Vid anläggandet av en hushållsvattenbrunn kontaktas miljöhälsovården och/eller miljövårdsmyndigheten. Vid anläggande av hushållsvattenbrunnar på grundvattenområde krävs utlåtande från Tillstånds- och tillsynsverket.

3.2.7 Bryggor

Uppförandet av en mindre brygga på en bostadstomt och fritidsbostadstomt är befriat från tillståndsplikt då bryggan är högst 10 meter lång och arealen högst 20 m². Uppförandet av mindre bryggor i åar är befriat från tillståndsplikt då bryggan är högst 2 meter lång och arealen är högst 6 m².

3.2.8 Växthus och odlingstunnlar

Växthus och odlingstunnlar på detaljplaneområde är befriade från tillståndsplikt då växthusets/odlingstunnelns byggnadsareal är under 30 m².

Växthus och odlingstunnlar utanför detaljplaneområde är befriade från tillståndsplikt då växthusets/odlingstunnelns byggnadsareal är under 50 m².

3.2.9 Torrgödsellager, urinbrunnar, flytgödselbehållare och plansilor

Torrgödsellager, urinbrunnar, flytgödselbehållare och plansilor befrias från tillståndsplikt då byggnadsarealen är under 30 m² och gödselbehållarnas volym är under 120 m³. Vid nyetablering av torrgödsellager, urinbrunnar, flytgödselbehållare och plansilor som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt ska dessa placeras minst 100 meter från grannlägenheternas bostadsbyggnader och utevistelseplatser.

Lagringsplatser för stallgödsel får inte placeras på ett avstånd mindre än 50 meter från vattendrag och på ett avstånd mindre än 25 meter från ett utfallsdike eller en rännil.

3.2.10 Silor och cisterner

Silor och cisterner är befriade från tillståndsplikt då volymen är under 120 m³ eller den totala höjden under 8 meter.

3.2.11 Flyttbara anordningar

Långvarig placering av flyttbara anordningar som är i *vanligt frilufts- och rekreationsbruk* befrias från tillståndsplikt utanför strandområde då

- 1) den flyttbara anordningen är under 30 m² och 120 m³
- 2) fasadens färgton och material passar in i miljön och är dämpade, och
- 3) den kvarhålls på plats i högst 6 månader.

Långvarig placering av flyttbara anordningar som är *i annat än frilufts- och rekreationsbruk* befrias från tillståndsplikt då

- 1) den flyttbara anordningen är under 30 m² och 120 m³
- 2) den placeras på en tomt som enligt den gällande planen är avsedd för industriell verksamhet eller företagsverksamhet
- 3) den kvarhålls på plats i högst 6 månader, och
- 4) den inte används för boende eller permanent vistelse.

3.2.12 Reklamanordningar

Reklamanordningar är befriade från tillståndsplikt då de är mindre än 2 m².

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.

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade byggnader, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader, i värdefulla kulturmiljöer eller områden som omfattas av en områdesskyddsmärkning.

3.2.13 Upplysta anordningar

Upplysta anordningar är befriade från tillståndsplikt då de är mindre än 2 m².

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.

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade byggnader, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader, i värdefulla kulturmiljöer eller områden som omfattas av en områdesskyddsmärkning.

3.3 Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt

Vid reparationer och ändringar av byggnadsobjektet eftersträvas att bevara stilen och särdragen som är kännetecknande för byggnaden.

I byggnadsordningen kan kommunen med stöd av 42 § 2 mom. i bygglagen definiera mindre reparationer som befrias från tillståndsplikt om byggprojektet kan betraktas som ringa.

3.3.1 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus

Inglasning av terrasser och balkonger är befriad från tillståndsplikt då

- 1) inglasningens öppningsbarhet är minst 30 %
- 2) terrasser och balkonger är sektionerade enligt brandbestämmelserna
- 3) då total ytan av inglasningen underskrider 50 m².

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade byggnader, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer eller områden som omfattas av en områdesskyddsmärkning.

3.3.2 Skorstenar och eldstäder

Montering av skorstenar och eldstäder som ersätter motsvarande befintliga är befriade från tillståndsplikt. I byggnadsobjekt som är befriade från tillståndsplikt krävs inget bygglov vid montering av skorstenar och eldstäder.

Skorstenar och eldstäder ska monteras på det sätt som brandföreskrifterna förutsätter.

3.3.3 Ändring av färgton och material på fasader och tak

Färgtonen på fasader och tak ska vara karakteristisk för området och tidpunkten då byggnaden uppfördes.

Ändring av färgtonen och/eller materialet på en byggnads fasad och tak befrias från tillståndsplikt utanför detaljplaneområden.

Ändring av färgtonen och/eller materialet på en byggnads fasad och tak befrias från tillståndsplikt på detaljplaneområden då planbestämmelser och anvisningar om byggsätt iakttas.

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte skyddade byggnader, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer eller områden som omfattas av en områdesskyddsmärkning.

4 Placering av byggnadsobjekt

4.1 Anpassning till den byggda miljön och landskapet

Byggnadsobjektet ska passa in i området med avseende på placering, storlek, form, material, färg, belysning och fasadens utformning. Byggnadsobjektet ska bilda en sammanhängande helhet som tar hänsyn till områdets miljö, landskap och historiska värden.

Byggande i anslutning till befintliga byggnader ska anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet vad gäller placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats ska utgöra en med avseende på miljö- och landskapsbilden harmonisk helhet.

Vid byggande ska byggplatsens naturliga karaktär bevaras så mycket som möjligt, och värdefulla kantzoner för växtlighet, betydande skönhetsvärden i naturen samt speciella naturföreteelser såsom flyttblock och vackra träd ska sparas.

På åkermark som har betydelse för landskapet ska byggandet om möjligt placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar.

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

Nyetableringar för djurhållning av sådan omfattning att den kan påverka omgivningen genom lukt, buller, avfall eller andra störningar är inte möjliga på detaljplaneområden – såvida inte detaljplanen uttryckligen tillåter detta. På detaljplanerat område får inga nyetableringar för stall för hästar eller motsvarande djur som kräver utrymme, betesmark och stallmiljö placeras.

Den byggda miljön ska användas i överensstämmelse med bygglovet och hållas i snyggt skick.

4.2 Utredningskrav

Byggplatser ska vara lämpliga vad läget, formen, terrängförhållandena och jordmånen beträffar: 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.

I projekteringsskedet ska det utredas vilka underjordiska ledningar och konstruktioner som är i användning på byggplatsen och i närheten av denna.

4.3 Avstånd

En byggnads avstånd från byggplatsens gräns utanför detaljplaneområde ska vara minst lika stort som byggnadens höjd eller minst 4 meter. En byggnads avstånd från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar ska vara minst 8 meter.

Avståndet för ett brandfarligt skyddstak (t.ex. bil- och grilltak) ska vara minst 4 meter från grannens tomtgräns, om inte annat sägs i detaljplanen. Byggnadsobjektet bör placeras på det sätt som brandföreskrifterna förutsätter.

Byggnaderna ska placeras minst 20 meter från strand, dock får en bastu eller ett lusthus uppföras 10 meter från strand – vid byggande på oplanerat strandområde krävs alltid undantagstillstånd. Vid bäckar och utfallsdiken ska byggnader eller konstruktioner placeras minst 10 meter från bäckens eller utfallsdikets kant. Avståndet mellan byggnader och hushållsvattenbrunnar ska vara minst 10 meter.

Jordvärmeslingor och avloppsvattensystem ska placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns.

Vid byggande utmed enskilda vägar ska skyddsområdets bredd vara minst 12 meter från vägens mittlinje. Vid byggande intill landsvägar ska skyddsområdet bredd vara minst 20 meter från vägens mittlinje, intill stamvägar och riksvägar minst 30 meter. I fråga om en viss väg eller del av en väg kan i vägplanen krävas ett längre avstånd.

Nya bostads- eller fritidshus bör i allmänhet inte placeras närmare än 200 m från ett befintligt djurstall eller en befintlig pälsdjursfarm.

Vid nyetablering av byggnader för djurhållning ska minimiavståndet från djurstall, pälsfarmer och gödsellager till objekt som kan störas av lukt vara minst 100 meter. Mer specifika gränser för avstånd för nyetablering av pälsdjursfarmar ses i bilagan till denna byggnadsordning.

Lagringsplatser för stallgödsel och oförpackade organiska gödsel-fabrikat, rasthagar för produktionsdjur samt utfodrings- och dricksplatser i rastgårdar får inte placeras på ett avstånd som är mindre än 50 meter från vattendrag och på ett avstånd som är mindre än 25 meter från ett utfallsdike eller en rännil.

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.

4.4 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.

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.

4.5 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden och strandgeneralplaner

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 avloppsnätets uppdämningshöjd, grundvatten- och översvämningssvattenhöjden samt torkningsmöjligheten för grunden beaktas.

Byggnadens konstruktioner som tar skada när de blir våta ska vara minst 1,5 meter över normalvattennivån eller högre av myndigheter angiven höjd som beaktar översvämningsskadan. Tillstånds- och tillsynsverket har fastställt de lägsta rekommenderade bygghöjderna på strandområden för konstruktioner som tar skada.

Vindkraftverk för privat bruk får inte placeras på detaljplanerat bostadsområde, såvida inte förutsättningarna har utretts och konstaterats i detaljplanen: Byggandet av vindkraftverk bör alltid ske utgående från planläggning.

4.6 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 järnvägar, 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.

Vid byggande inom bullerzonen ansvarar byggherren för alla kostnader för anläggande av bullerskydd. Byggherren är även skyldig att utföra sådana byggtekniska åtgärder som minimerar bullret i bostadsbyggnaden. Vistelseområdet ska anläggas så att byggnaden om möjligt ger skydd mot bullret.

Vibrationsnivåerna i marken som trafiken orsakar ska vid behov utredas genom mätningar.

Vid byggande på väg-, gatu- eller banbullerområden ska det vid behov före byggnaden tas i bruk kontrolleras att ljudisoleringen är tillräcklig genom bullermätning.

Vid byggande av bullervallar som inte ingår i vägplan förutsätts kontakt till byggnadstillsynsmyndigheten.

4.7 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 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.

5 Byggnade på oplanerat område

5.1 Föreskrifter om en byggplats för bostads- och fritidshus

Byggplatser ska i allmänhet utgöra minst 2 000 m².

Vid byggande vid strand krävs undantagslov. Strandlinjens minimilängd är 40 meter, men byggande vid åar kräver en längre strandlinje.

5.2 Byggrätt för bostadshus avsedd för permanent boende

Den tillåtna våningsytan per byggplats för bostadsändamål får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal. Den sammanlagda våningsytan per byggplats får utgöra högst 25 % av byggplatsens areal.

På en byggplats för bostadshus är det tillåtet att uppföra ett (1) bostadshus och ekonomibyggnader som betjänar huvudbyggnaden.

5.3 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden

Den tillåtna våningsytan per byggplats för fritidsändamål får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal. Den sammanlagda våningsytan per byggplats får utgöra högst 25 % av byggplatsens areal.

På en byggplats avsedd för fritidsboende utanför ett strandområde är det tillåtet att uppföra en (1) fritidsbostad med högst en (1) bostad jämte ekonomibyggnader.

5.4 Byggnade av källar- och vindsutrymmen

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

5.5 Avloppsvattensystem

På områden utanför vattentjänstverkens verksamhetsområde ska avloppsvattnet renas i enlighet med kraven i miljöskyddslagen och statsrådets förordning om

behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet. De reningssystem som används ska ha garanterad reningseffekt och anläggas av en sakkunnig entreprenör i enlighet med en plan som uppgjorts av en behörig planerare.

Vid behandling av avloppsvatten som inte kan ledas till ett kommunalt avloppsledningsnät ska utöver vad som stadgas i miljöskyddslagen och avloppsförordningen iakttas följande:

- Avloppsvatten från åretruntbostäder ska behandlas i system med markbädd, infiltrationsbädd eller i minireningsverk. Alternativt kan avloppsvattnet ledas till en sluten tät behållare.
- Torrklosett rekommenderas i fritidsbostäder på strandområden. Avloppsvatten från vattenklosett i fritidsbostäder ska ledas till en sluten tät behållare. Annat avloppsvatten (gråvatten) från fritidsbostäder och bastubyggnader med tryckvatten ska behandlas i markbädd eller motsvarande reningsanläggning eller infiltreras i mark. Vatten från fritidshus och bastubyggnader med bärvatten kan infiltreras i grop eller s.k. stenöga.
- Avståndet från en avloppsreningsanläggning och dess utlopp till hushållsvattenbrunn bör vara minst 50 meter och till vattendrag minst 20 meter.
- På områden som inte regelbundet kan nås med slamtömningsfordon är anläggande av vattenklosett inte tillåtet.

5.6 Byggandets omfattning, byggande av gårdsbruksenheter

5.6.1 Byggandets omfattning

På en byggplats för ett gårdsbruks driftcentrum får högst 25 % av byggplatsens areal bebyggas.

5.6.2 Bostadsbyggande

På en gårdsbruksenhet får det uppföras ett (1) bostadshus med högst två (2) bostäder och två (2) våningar jämte ekonomibyggnader.

Bostadsbyggnadens och ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta får utgöra högst 25 % av byggplatsens areal.

Utöver det ovan nämnda får ett (1) bostadshus med en (1) bostad och en (1) våning jämte ekonomibyggnader uppföras i samband med en generationsväxling.

5.6.3 Annat byggande på en gårdsbruksenhet

Utöver den tillåtna byggrätten på en gårdsbruksenhet får det uppföras byggnader för binäringar under förutsättning att

- 1) Området inte är beläget inom strandområde
- 2) Gårdsbruksenheten lämpar sig för den avsedda verksamheten
- 3) Området är tillräckligt stort för byggandet.

Byggnadsrätt för binäringar:

- 1) byggnader för inkvartering och turism 200 m²
- 2) butiksbyggnader 100 m²
- 3) småföretagsbyggnader 250 m²

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

5.7 Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet

På en byggplats på oplanerat område får ett mindre stall för hästar eller ponnyer uppföras såvida byggplatsen har tillräckliga rast- och betesområden. Vid nyetablering av mindre byggnader för djurhållning samt rasthagar ska dessa placeras minst 50 meter från objekt som kan störas av lukt.

6 Byggnande på strandområde

Definition av strandområde

Strandområdets bredd varierar enligt vattendrag och terrängförhållanden. Ett strandområde sträcker sig från strandlinjen in mot landet så långt som bebyggelsen påverkar vattendraget. Ett strandområde sträcker sig vanligtvis högst 200 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

Lagen om områdesanvändning, 72 § Behovet av planering 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.

6.1 Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden

Vid byggande på strandområden ska byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning särskilt beaktas. Byggnader ska ha en dämpad färgton och passa in i landskapet. Glänsande takmaterial bör målas.

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.

6.2 Avstånd

Vid byggande vid strand på oplanerat område krävs undantagslov. Strandlinjens minimilängd är 40 meter, men byggande vid åar kräver en längre strandlinje.

Byggnaderna ska placeras minst 20 meter från strand, dock får en bastu eller ett lusthus uppföras 10 meter från strand. Ovannämnda avstånd bestäms enligt medelvattenståndet. Byggnaderna ska även placeras minst 4 meter från rågränsen mot samfällda strandområden.

6.3 Byggnadsobjekts höjdläge på strandområden och andra låglänta områden

Byggnade ska placeras utanför områden med översvämningsrisk eller så ska hanteringen av översvämningsrisken säkerställas på annat sätt. Risken för översvämningskador minimeras. Särskilt bostadsbyggnader ska placeras på en riskfri höjd. Vid behov införskaffas Tillstånds- och tillsynsverkets utlåtande angående vattennivåer och översvämningsrisker.

Tulviin varautuminen rakentamisessa (Guiden 'Översvämningsberedskap vid byggande', endast på finska), Miljöhandledning 2014

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

Rekommendation för stränder vid inre vattenvägar:

Vid fastställandet av den lägsta bygghöjden är utgångshöjden i genomsnitt höjden på en översvämning som inträffar en gång på 100 år och till vilken en prövningsbaserad tilläggshöjd enligt byggnadstyp och varje vattendrags särdrag och vågmarginal läggs till.

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 även byggnadens användningsändamål, byggsätt och tilläggshöjden till följd av vattendragets särdrag (t.ex. is som tränger upp på land och sjögångens inverkan) beaktas.

6.4 Byggrätt för fritidsboende på strandområden

Inom ett strandområde får byggnadernas sammanlagda våningsyta på en byggplats för fritidsändamål (RA-område samt strandområde utan plan) vara högst 175 m². På varje byggplats får finnas högst 6 separata byggnader. Byggrätten fördelas enligt följande:

- en (1) huvudbyggnad
- en (1) gäststuga
- en (1) bastubyggnad, och
- tre (3) ekonomibyggnader

Byggnaderna som hör till samma fritidstomt bör hållas inom en diameter på högst 50 meter.

Huvudbyggnadens våningsyta får vara högst 100 m², gäststugans våningsyta högst 35 m² och bastubyggnadens våningsyta högst 25 m². Huvudbyggnadens, gäststugans och bastubyggnadens sammanlagda våningsyta högst 135 m².

Byggnadsytan för takförsedd veranda eller terrass i anslutning till fritidsbostaden, gäststugan eller bastun får inte överstiga 60 % av respektive byggnads våningsyta dock max 40 m² för huvudbyggnaden.

Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är två (2). Källare tillåts inte.

Ekonomibyggnader ska vara i ett plan, proportionella och sekundära i förhållande till huvudbyggnaden.

6.5 Anläggande av gårdsplan

På byggplatsen ska stranden huvudsakligen bevaras i naturligt tillstånd på fem (5) meters avstånd från strandlinjen och endast gallring tillåts.

Vid planerad muddring ska en anmälan göras till Tillstånds- och tillsynsverket.

7 Byggnande på särskilda områden

7.1 Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

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 gatu- resp. landskapsbilden och kulturmiljön och som anvisats i detalj-, general- och delgeneralplanen och där den byggda miljöbilden bevaras
- 6) separata värdefulla byggnader eller andra värdefulla objekt
- 7) de mest skyddsvärda forsarna i Kronoby å och Perho å, där byggande bör undvikas.

7.1.1 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.

7.1.2 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.

7.1.3 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 en åtgärd riktar sig mot skyddade objekt, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och i värdefulla kulturmiljöer ska byggnadstillsynsmyndigheten kontaktas i god tid innan åtgärder vidtas som påverkar gatu- eller landskapsbilden, eller innebär ändring av användningsändamål eller interiör. Ett utlåtande ska även begäras från museimyndigheten om ändringsprojektet och objektets kulturhistoriska värde.

7.2 Byggnad på grundvattenområden

7.2.1 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. Jordschaktning i grundvattnets skyddsskikt på ett viktigt eller lämpligt grundvattenområde är inte tillåten.

Inom ett klassificerat grundvattenområde ska allt avloppsvatten ledas för behandling utanför grundvattenområdet eller samlas upp i en sluten och tät behållare som är avsedd för ändamålet.

Olje- och bränslecisterner samt andra behållare och lager för farliga ämnen placeras i första hand utanför ett grundvattenområde. Behållare som ändå placeras på grundvattenområde ska förutom skyddsbassäng och tak också förses med skydd för hävertverkan och överfyllning, alarm och system för övervakning av eventuella läckage.

Byggande av nya bostadshus på en uppskattad närskyddszon för vattentäkt eller en undersökt vattentäkt tillåts inte. Vid byggande eller andra åtgärder på övriga delar av ett grundvattenområde utreds på förhand risken för påverkan på grundvattnets kvalitet och nivå.

7.2.2 Utredningskrav

Vid byggprojekteringen ska byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet, höjdläge och flöde undersökas vid behov.

Utlåtande om åtgärder som planeras på grundvattenområdena begärs alltid in av Tillstånds- och tillsynsverket.

7.2.3 Placering av jordvärmeslingor och bergvärmebrunnar på grundvattenområden

Placering av jordvärmeslingor eller bergvärmebrunnar på grundvattenområden förutsätter tillstånd enligt vattenlagen.

På grundvattenområden samt i vattendrag kan utläggning av uppsamlingsrör för jordvärme och borrhning av bergvärme ändå tillåtas ifall Tillstånds- och tillsynsverket i sitt utlåtande ansett att åtgärden är möjlig utan tillstånd enligt vattenlagen och att åtgärden ordnas samt utförs i enlighet med Miljöministeriets direktiv angående bergborrning.

7.3 Förorenad mark

Om marken på tomten eller det omgivande området är förorenad eller misstänks vara förorenad ska marken undersökas.

Tillstånds- och tillsynsverket ska underrättas om förorenade markområden och sanering av dessa.

Förorenad mark ska saneras så den lämpar sig för byggande före byggandet inleds.

7.4 Skadliga ämnen

Om skadliga ämnen (t.ex. asbest, radon eller arsenik) upptäcks under byggprojekteringen eller byggnadsarbetet ska byggnadstillsynsmyndigheten utan dröjsmål underrättas om detta.

Ifall radon upptäcks ska en specialbeskrivning uppgöras av byggherren. Specialbeskrivningen ska ange strukturella lösningar för bekämpningen med vilka 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 ämnen i marken inte kommer in i byggnaden.

8 Trafikarrangemang

Vid trafikarrangemang avgör vägens typ förfaringssättet vid anläggande av ny anslutning. I kommunen finns statliga vägar, gator (vägar på detaljplanerat område) samt enskilda vägar (ägs av väglag eller privata markägare).

Anslutningstillstånd till statlig väg bör sökas av livskraftscentralen. Kommunen handhar underhållet av gator, men har även åtagit sig att delta i skötseln av ett stort antal enskilda vägar. Tekniska avdelningen kontaktas därför vid anslutning till såväl gator som enskilda vägar.

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. Vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna byggplatsarrangemang ska trafiksäkerheten beaktas. In- och utfarten ska ha ett tillräckligt frisiktsområde.

I projekteringsskedet ska förekomsten och placeringen av underjordiska ledningar utredas. Vid grävarbeten som påverkar trafikarrangemang kontaktas kommunens tekniska avdelning för att lokalisera befintliga ledningar. Kommunen ger råd angående kabelvisningar som erbjuds av olika kabelägare.

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.

Reklam invid vägar och andra anordningar bör placeras så att de inte äventyrar trafiksäkerheten eller vägunderhållet (Lag om trafiksystem och landsvägar 52 §). Se även kapitel 3.2.12 och 3.2.13.

Dagvatten och dräneringsvatten ska i allmänhet inte ledas till sidodiken längs landsvägarna.

8.1 Särskilda föreskrifter som gäller på planerat område

In- och utfarten för fordon får vara högst sex (6) meter bred på bostadsområden och högst tio (10) meter bred på andra områden. In- och utfartens längsgående lutning får inte vara brantare än (1:10).

8.2 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.

9 Gårdsplan

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

9.1 Anläggande av gårdsplan

Vid anläggande av gårdsplan ska träd om möjligt bevaras.

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.

Av småhustomtytan ska i regel minst 40 procent bestå av gröntäckt ytmaterial som släpper igenom vatten.

9.2 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.

I samband med nybyggnad och tillbyggnad ska gårdsplanen projekteras och byggas så att yt- och regnvattenflödet över tomtgränsen till grannen inte därigenom ökar.

9.3 Allmän ordning

Gårdsplanen ska hållas i gott och snyggt skick.

Ägare och innehavare av byggnader ska se till att utomhusförvaring, till exempel varor, fordon, båtar och material, inte förfular landskapet eller stör boendemiljön, särskilt i områden som är synliga från vägar, allmänna platser eller bostadsområden. Ett detaljplaneområde får inte användas för lagring som förorsakar störningar eller förfular omgivningen eller för långvarig eller omfattande utomhusförvaring av varor, fordon och övriga föremål.

Klotter på byggnadsfasader ska avlägsnas så fort som det är tekniskt möjligt.

9.4 Avfallshantering och kompostering

Avfallsinsamlingskärl, sopskjul, sopinhägnader och komposter får inte förfula omgivningen.

Insamlingskärl, sopskjul, sopinhägnader och komposter får inte placeras på tomtanslutningens frisiktsområde.

Insamlingskärl, sopskjul och sopinhägnader ska med beaktande av brandsäkerheten placeras på 4 meters avstånd från småhus och parhus. Ett större antal insamlingskärl förutsätter ett avstånd på 8 meter från byggnaden.

Sådana utomhuslager samt sådana behållare och skyddstak för kompostering och avfall som väsentligt påverkar miljön ska vid behov avskärmas med planteringar eller staket.

9.5 Planteringar och växtlighet

Byggplatserna ska vid behov med lämpliga planteringar anknytas till det omgivande landskapet. Gårdsområden som skadats under byggnadsarbetet eller som annars förfular miljön ska genom planteringar och arrangemang sättas i skick på ett sätt som passar in i helheten.

Planteringar som kan orsaka skada i anslutning till kommunaltekniska ledningar och system är förbjudna. Träd får inte planteras över eller under kommunaltekniska ledningar.

9.6 Fällning av träd

Det är inte tillåtet att fälla träd på detaljplaneområden om det förändrar landskapsbilden. För trädfällning som förändrar landskapsbilden krävs tillstånd för miljöåtgärder.

Enstaka träd får fällas på detaljplanerat område såvida följande kriterier uppfylls:

- 1) Fällningen görs på en tomt som ägs av den som fäller träden
- 2) På tomten finns inga skyddade objekt, historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och tomten ingår inte i någon värdefull kulturmiljö
- 3) Träden är inte landskapsmässigt betydande eller sällsynta inom området

- 4) Inga fåglar häckar i trädet och det finns inga tecken på att träden ligger i ett område där flygekorrar, fladdermöss eller andra hotade arter har förbindelser
- 5) Fällningen sker inte under häckningstiden 15 april–31 juli.

Detta berättigar dock inte till fällning av träd på tomten utan tillstånd flera år i rad.

9.7 Invasiva arter och biodiversitet

Fastighetsägaren är skyldig att bekämpa invasiva arter på den egna tomten.

Fastighetsägaren bör också se till att minimera spridning av invasiva arter t.ex. med jordmassor och trädgårdsavfall. Vid byggande ska i mån av möjlighet bevaras byggplatsens naturenlighet och sparas för växtligheten värdefulla kantzoner, betydande skönhetsvärden i naturen samt speciella naturföreteelser såsom flyttblock och vackra träd.

9.8 Lagring av snö på tomten

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för lagring av snö på tomten.

9.9 Höghus, parhus och affärslokaler

Ett tillräckligt antal bil- och cykelplatser i förhållande till byggnadens användningsändamål och storlek ska säkerställas. Cykelplatserna ska vara lättillgängliga, väderskyddade och främja hållbart resande. Bilplatser ska utformas med hänsyn till tillgänglighet och snöröjning samt kraven på laddningsmöjligheter.

Varje bostad eller lokal ska ha tillgång till ett förrådsutrymme som är dimensionerat enligt byggnadens funktion och boendestandard. Förråden ska vara lättillgängliga och placerade så att de inte hindrar snöröjning eller utrymning.

Tomten ska planeras så att snöröjning kan ske effektivt och säkert. Det ska finnas tillräckliga ytor för snöupplag eller lösningar för bortforsling. Gångvägar, entréer och parkeringsytor ska kunna hållas fria från snö och is.

9.10 Dagvatten och dräneringsvatten

En byggplats ska dräneras tillräckligt. Ett dagvatten- och dräneringsvattensystem ska uppföras på tomten. Utgångspunkten är att vattnet helt eller delvis infiltreras på den egna tomten om markförhållandena möjliggör detta och om det inte finns risk för fuktskador på byggnaderna på 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 igen om det inte utreds hur en utfyllnad påverkar ledningen av dagvatten från den egna tomten och granntomterna samt att det förhindras att olägenheter uppkommer.

Av situationsplanen bör framgå hur yt- och dräneringsvatten avleds: 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.

Yt- och dräneringsvatten får inte ledas in i avloppsvattensystemet.

10 Arrangemang under byggnadsarbete och andra tillfälliga arrangemang

10.1 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska skötas så att den inte orsakar personskada eller egendomsskador, trafikstörningar och andra störningar, oskäligt förfulande eller andra oskäligen olägenheter för omgivningen.

Från byggarbetsplatsen får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta ämnen, slam eller skadliga ämnen ledas till vattendrag eller diken.

I alla arbeten och aktiviteter ska det förhindras att störande damm, bortgrävd jord, slam, rök, lukt, invasiva växtarter 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. Slam från borrning för bergvärme ska omhändertas av fastighetsägaren (borrningsentreprenören).

10.2 Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska avskiljas från sin omgivning på ett säkert och ändamålsenligt sätt – särskilt med beaktande av gångtrafikens smidighet. Större byggnadsarbetsplatser ska vid behov inhägnas.

10.3 Bevarande av trädbestånd

Vid byggande ska den som bygger sträva efter att bevara träd som inte måste fällas med tanke på byggandet.

Vid byggprojekteringen ska bevarandet och utökandet av trädbeståndet och grönområden beaktas. 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 byggaren utarbetar en skyddsplan för träden.

10.4 Allmän ordning

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och snyggt skick.

Material ska förvaras skyddat på byggarbetsplatsen i enlighet med tillverkarens anvisningar. Tomten ska vid slutgranskningen vara väl iordningställd, utan kvarvarande jordmassor, byggavfall eller andra upplag.

10.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering

Bygglagen kräver rapportering av mängden byggavfall. Rapportering ska göras i samband med ansökan om bygglov för nybyggnation och renovering. Utredningen lämnas in på: rapuselvitys.fi. En utredning behöver inte göras om mängden rivningsmaterial är liten – det vill säga under 100 m² vid rivningsprojekt och under 10 ton vid renovering – och inga schaktmassor eller stenmaterial transporteras bort.

En kopia av rapporten skickas till byggnadstillsynsmyndigheten.

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

Vid byggnation, rivning och renovering ska återbruk och återvinning av material prioriteras framom deponering eller förbränning, i den mån det är möjligt. Exempelvis kan byggplaster ofta återvinnas till nya produkter, förutsatt att de sorteras korrekt och transporteras till godkända mottagningsanläggningar. Detsamma gäller även för andra material.

10.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete

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

10.7 Temporära byggnader

En byggnad är temporär, om den med beaktande av konstruktion, värde och ändamål är avsedd att finnas på platsen i högst 10 år. En temporär byggnad får inte användas som ett sätt att kringgå reglerna för permanent byggnation.

11 Rivning av en byggnad eller en del av den

Vid rivning av alla byggnader över 6 m² ska byggnadstillsynsmyndigheten kontaktas minst 30 dagar på förhand. Dessa rivningar bör även anmälas till Skatteförvaltningen. Byggnadstillsynsmyndigheten har rätt att göra en rivningsuppsmaning om byggnaden är farlig eller förfular miljön.

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.

Principerna för cirkulär ekonomi ska iakttagas i rivningsarbetet. Återanvändning av byggnadens delar ska prioriteras i förhållande till återvinning.

Rivningsarbetet får inte medföra skadliga buller-, damm- eller andra motsvarande konsekvenser för omgivningen.

11.1 Rivningslov

Rivning av byggnad eller en del av den på detaljplaneområde eller på ett generalplanerområde kräver rivningslov eller ett giltigt bygglov som förutsätter att byggnaden rivs.

Lov behövs inte för rivning av ekonomibyggnad eller motsvarande mindre byggnad så länge byggnaden inte anses historiskt eller arkitektoniskt betydelsefull. På landskapsmässigt värdefulla områden i generalplanen krävs alltid rivningslov.

Om rivningen inte kräver lov ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet meddelas skriftligen om rivningen av en byggnad eller byggnadsdel inom 30 dagar innan rivningsarbetet inleds (*rivningsanmälan*). Byggnadstillsynsmyndigheten kan under denna tid kräva rivningslov.

En redovisning av hanteringen av bygg- och rivningsavfall ska inlämnas i samband med tillståndet/anmälan.

11.2 Utredningskrav

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.

11.3 Rapportering av rivningsmaterial

Bygglagen kräver rapportering av mängden rivningsmaterial. Rapportering ska göras i samband med ansökan om rivningstillstånd och vid rivningsanmälan. Utredningen lämnas in på: rapuselvitys.fi. En utredning behöver inte göras om mängden rivningsmaterial är liten – det vill säga under 100 m² vid rivningsprojekt och under 10 ton vid renovering – och inga schaktmassor eller stenmaterial transporteras bort.

En kopia av rapporten skickas till byggnadstillsynsmyndigheten.

11.4 Städning av tomten efter rivning

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

12 Underhåll av byggnadsobjekt och miljön

12.1 Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov ordna områdesspecifika inspektioner för att övervaka den byggda miljön. I samband med inspektionerna protokollförs uppdagade brister och nödvändiga åtgärder vidtas.

12.2 Obebyggda tomter och andra områden

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

13 Särskilda bestämmelser

13.1 Granskning av byggnadsordningen

Byggnadsordningen granskas vid behov. Vid utvärderingen av byggnadsordningen ska aktualiteten och eventuella ändringar i målsättningen korrigeras.

13.2 Avvikelse från föreskrifterna

Byggnadstillsynsmyndigheten kan avvika från denna byggnadsordning om avvikelsen inte innebär att syftet med föreskriften väsentligen åsidosätts. Innan ärendet avgörs ska den för planläggningen ansvariga myndighetens utlåtande inhämtas.

Innan beslut fattas om avvikelser från byggnadsordningen ska utlåtande vid behov inhämtas även från räddnings-, miljövårds- och hälsoskyddsmyndigheten.

13.3 Ikraftträdande av byggnadsordningen

Denna byggnadsordning träder i kraft xx.xx.2025.

Byggnadsordningen bestäms träda i kraft trots sökande av ändring (till de delar som ändringssökandet inte omfattar).

Genom denna byggnadsordning upphävs kommunfullmäktiges byggnadsordning som antogs 11.4.2022 § 15 och trädde i kraft 1.6.2022.

Bilaga: Pälsfarmers storleksklasser och minimiavstånd

Pälsfarmernas storleksklasser

Storleksklass	Avelshonor av mink eller iller	Avelshonor av räva eller finsk sjubb
Liten farm	< 250 st.	< 50 st.
Medelstor farm	250–2000 st.	50–600 st.
Stor farm	> 2000 st.	> 600 st.

Rekommenderade minimiavstånd från pälsfarm till bosättning el. rekreationsområde

Storleksklass	Avstånd från/till bostad utanför befolkningscentrum eller planlagt bostadsområde	Avstånd från/till rekreationsområde eller planlagt rekreationsområde
Liten farm	> 200 m	> 300 m
Medelstor farm	> 200 m	> 500 m
Stor farm	> 400 m	> 1000 m
Hallar med fyra väggar och tak (ej skugghus)	> 200 m	> 300 m