



RASEBORG  
RAASEPORI

## **BYGGNADSORDNING FÖR RASEBORGS STAD**

Byggnadsordning för Raseborgs stad

Godkänd i stadsfullmäktige 14.5.2018 § 36

Laga kraft 5.7.2018



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>TILLÄMPNINGSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER .....</b>	<b>2</b>
1.1	TILLÄMPNINGSOMRÅDE .....	2
1.2	BYGGNADSTILLSYNSMYNDIGHET .....	2
<b>2</b>	<b>TILLSTÅNDS- OCH ANMÄLNINGSPLIKT FÖR ÅTGÄRDER .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV MILJÖN .....</b>	<b>5</b>
3.1	BYGGNADERS OCH KONSTRUKTIONERS PLACERING.....	5
3.2	BEAKTANDE AV MILJÖBULLER OCH VIBRATIONER .....	6
3.3	BYGGNADERS OCH KONSTRUKTIONERS ANPASSNING TILL DEN BYGGDA MILJÖN OCH LANDSKAPET .....	6
3.4	ÖVERVAKNING .....	7
3.5	INHÄGNADE.....	7
3.6	LEDANDET AV DAGVATTEN OCH DRÄNERINGSVATTEN .....	8
3.7	GÅRDSOMRÅDE, GÅRDSPLANER OCH BELYSNING .....	8
3.8	ÖVERSKRIDNING AV TOMTGRÄNSER .....	8
3.9	ADRESSANGIVELSE .....	10
<b>4</b>	<b>BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE .....</b>	<b>10</b>
4.1	KRAV PÅ BYGGPLATS .....	10
4.2	OMFATTNINGEN AV BYGGANDET .....	10
4.2.1	<i>Fast boende utanför strandområde .....</i>	<i>11</i>
4.2.2	<i>Fast boende inom strandområde .....</i>	<i>11</i>
4.2.3	<i>Fritidsboende utanför strandområde .....</i>	<i>12</i>
4.2.4	<i>Fritidsboende inom strandområde .....</i>	<i>12</i>
4.3	ALLMÄNNA BESTÄMMELSER.....	13
<b>5</b>	<b>PLACERING OCH MILJÖANPASSNING AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN.....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>FÖRORENADE MARKOMRÅDEN.....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>BYGGANDE PÅ GRUNDEVATTENOMRÅDEN.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING .....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>IKRAFTTRÄDANDE .....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>BILAGOR .....</b>	<b>16</b>

## 1 TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

### 1.1 Tillämpningsområde

Utöver markanvändnings- och bygglagen (MBL) och markanvändnings- och byggförordningen (MBF) samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Raseborgs stad iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om något annat inte bestäms om saken i en generalplan med rättsverkan, i en detaljplan, i Miljöministeriets förordningar eller i Finlands byggbestämmelsesamling (14 § 4 mom. MBL).

### 1.2 Byggnadstillsynsmyndighet

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är miljö- och byggnadsnämnden.

## 2 TILLSTÅNDS- OCH ANMÄLNINGSPLIKT FÖR ÅTGÄRDER

Med stöd av 126 §, 126a § och 129 § MBL samt 61 § MBF föreskrivs följande om sökande av åtgärdstillstånd eller tillämpning av anmälningsförfarande på de delområden i kommunen som framgår av byggnadsordningens kartbilaga:

### A. Område med detaljplan.

Bestämmelserna för A områden tillämpas även för stranddetaljplaneområden, som inte är utmärkta på kartbilagan.

### A-1. Område med detaljplan med särskilda kulturmiljövärden.

### B. Område i behov av planering (MBL 16 §).

Området utgörs av detaljplaneområdes randområde, utvecklingskorridor, bycentrum, eller av annan tät bebyggelse. Uppmärksamhet bör speciellt fästas vid att byggandet inte förorsakar olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen och inte leder till menlig samhällsutveckling.

### C. Glest bebyggt område.

Området utgörs i huvudsak av gles bebyggelse. Delar av området kan dock utgöra område i behov av planering (MBL 16 § och 72 §). Behovet av planering bedöms av tillståndsmyndigheten.

### C-1. Glest bebyggt strandområde

Avser strandbyggande inom C område. C-1 område har inte anvisats på kartbilagan. Huruvida en åtgärd anses utgöra strandbyggande avgörs från fall till fall utgående från avstånd till strandlinjen och landskaps- och terrängförhållanden.

Obs! I tabellen nedan behandlas enbart förfarings sätt, inte byggrätt. Byggrätten behandlas under punkt 4.2.

<b>ÅTGÄRDSTILLSTÅND SKA SÖKAS =</b>	<b>X</b>
<b>ANMÄLAN SKA GÖRAS =</b>	<b>O</b>
<b>INGA TILLSTÅND BEHÖVS</b>	<b>-</b>

**Åtgärd:**

**Delområde i Raseborg**

	<b>A-1</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C-1</b>	<b>C</b>
<b>1a. Konstruktion (byggande), högst fyra per byggplats</b> (inom strandområde krävs anmälningsförfarande för åtgärder i denna punkt)					
- Skyddstak, biltak, växthus > 15 m <sup>2</sup>	X	X	O	O	O
- Skyddstak, biltak, växthus < 15 m <sup>2</sup>	X	O	-	-	-
- Biltält, tält (tältets höjd ovan mark > 2,8 m).	X	X	O	O	-
- Biltält, tält (tältets höjd ovan mark < 2,8 m).	O	O	-	-	-
- Skjul, grilltak, lusthus, lekstuga 6 ≥ 15 m <sup>2</sup> bottenyta	X	O	O	O	O
- Skjul, grilltak, lusthus, lekstuga < 6 m <sup>2</sup> bottenyta	O	-	-	-	-
- konstruktioner under 40 meters avstånd från strandlinje	X	X	X	X	X
<b>1b. Andra konstruktioner på byggplats</b>					
- Terrasser som påverkar stads- eller landskapsbilden.	X	X	O	O	O
- Transformatorer för eldistributionen <10 m <sup>2</sup> .	X	X	O	O	O
- Byggnad, sanering eller ändring av fastighetsvis anpassade system för avloppsvatten	X	X	X	X	X
<b>2. Konstruktion för allmänheten (inrättande och byggande)</b>					
- Idrottsplats, läktare, scen eller motsvarande.	X	X	X	X	O
- Samlingsplats.	X	X	O	O	O
- Husvagnsområde eller motsvarande.	X	X	X	X	O
<b>3. Rörlig anordning</b>					
- Stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande anordning för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsvksamhet eller båtsport.	X	X	X	X	X
<b>4. Separat anordning (uppförande)</b>					
- Mast.	X	X	X	X	X
- Skorsten.	X	X	O	O	O
- Cistern, spannmålssilo.	X	X	O	O	O
- Skidlift.	X	X	X	X	X
- Minnesmärke.	X	X	O	O	O
- Större belysningsstolpar.	X	X	X	X	O
- Parabol och dylika antenner med diameter större än 2 meter.	X	X	O	O	O
- Vindmölla med diameter större än 2 meter.	X	X	X	X	X
<b>5. Strandlinjeanordning (byggande)</b>					
- Brygga > 30 m <sup>2</sup> och vågbrytare, pir, jordbank eller motsvarande som är längre än 20 meter.	X	X	X	X	X
- Brygga < 30 m <sup>2</sup> och vågbrytare, pir, jordbank eller motsvarande som är kortare än 20 meter.	X	X	O	O	O
- Bro.	X	X	X	X	X

	A-1	A	B	C-1	C
<b>6. Förvarings- eller uppställningsområde</b>					
- inrättande eller ordnande av ett avgränsat större område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område.	X	X	X	X	O
<b>7. Fasadåtgärd</b>					
- Ändring av takformen, taktäckningsmaterial eller dess färgsättning.	X	X	X	X	O
- Ändring av fönster/dörrars indelning eller placering.	X	X	O	O	O
- Inglasning av takförsedd terrass i fast anslutning till bostad i bostadshus med flera bostäder, < 15 m <sup>2</sup> per bostad.	X	X	X	X	X
- Inglasning av takförsedd terrass i fast anslutning till bostadsbyggnad med en bostad eller fritidsbostad, < 15 m <sup>2</sup> per byggplats	X	X	X	X	X
- Inglasning av balkong	O	O	O	O	O
- Ändring av väggbeklädnadens material eller färgsättning.	X	X	O	O	O
- Annan ändring av byggnads fasad (t.ex. montering av markis som påverkar gatubilden).	X	X	O	O	O
<b>8. Reklamåtgärd</b>					
- Uppsättning av andra konstruktioner, texter och bilder utomhus i reklamsyfte eller annat kommersiellt syfte än sådana som anges i 52 § i landsvägslagen.	X	O	O	O	O
<b>9. Inhägnande</b>					
- Byggande av en mur mot gatan eller avskiljande fast inhägnad i anslutning till den byggda miljön.	X	O	O	O	O
<b>10. Stadsbilsarrangemang</b>					
- Andra arrangemang och ändringar som märkbart och för en längre tid än en månad påverkar stads- eller miljöbilden.	X	X	O	O	O
<b>11. Lägenhetsarrangemang</b>					
- Sammanslagning eller delning av bostadslägenheter.	X	X	X	X	X
<b>12. Anläggande av jordvärme</b>					
- Borrning av värmebrunnar som är avsedda för utnyttjande av jordvärme eller nedläggning av kollektorslingor när uppvärmningssystemet i en byggnad byts ut eller förnyas eller för att användas som källa för tilläggsvärme.	X	X	X	X	X
<b>13. Solpaneler</b>					
- Solpaneler eller solfångare som inte märkbart påverkar stadsbilden eller miljön. <i>(På byggplats med skyddad byggnad anses alla solpaneler och solfångare ha märkbar påverkan på stadsbilden eller miljön.)</i>	-	-	-	-	-
- Solpaneler eller solfångare som märkbart påverkar stadsbilden eller miljön.	X	X	O	O	O

### **Byggande av ekonomibyggnad på C-område**

Ekonomibyggnad, högst 40 m<sup>2</sup>vy (dock inte en bastubyggnad) som är nödvändig för bedrivandet av jordbruk kan uppföras på C-område genom anmälningsförfarande.

### **Allmänna bestämmelser**

Till anmälan ska fogas utredning om åtgärdens omfattning och art.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska i stället för anmälan kräva att bygglov eller åtgärdstillstånd söks, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset eller grannarnas rättsskydd (129 § 2 mom. MBL).

Byggande eller någon annan åtgärd kan inledas, om inte byggnadstillsynsmyndigheten inom 14 dagar från mottagandet av anmälan har krävt att tillstånd ska sökas för det anmälda projektet (129 § 2 mom. MBL).

Anmälan förfaller, om inte åtgärden har inletts och slutförts inom tre år.

Beviljat åtgärdstillstånd eller gjord anmälan fritar inte från eventuell tillståndsplikt enligt speciallagstiftning (t.ex. vatten-, miljö- och hälsoskyddslagstiftning).

Sådana konstruktioner och anläggningar, som inte kräver lovförfarande ska dock byggas i enlighet med alla bestämmelser som gäller byggande.

Om åtgärden till sin omfattning och art (t.ex. säkerhetsaspekter) är sådan att den kräver mera omfattande myndighetsövervakning behandlas ärendet genom bygglovsförfarande.

## **3 BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV MILJÖN**

### **3.1 Byggnaders och konstruktioners placering**

En byggnads avstånd från byggplatsens gräns ska vara minst lika stort som byggnadens höjd, likväl minst 5 meter. På detaljplanerat område ska avståndet dock vara minst 4 meter, om inte annat bestäms i planen.

En byggnads avstånd från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar ska vara minst 10 meter, på detaljplanerat område dock minst 8 meter, om inte annat bestäms i planen.

Tillståndsmyndigheten kan av särskilda skäl tillåta att en byggnad uppförs intill gränsen eller närmare gränsen, om det inte medför avsevärd olägenhet för granne och om denne gett sitt samtycke till byggandet.

Uppförandet av byggnader och konstruktioner får inte medföra att trafiksäkerheten lider. En byggnads avstånd från en vägs mittlinje, eller om det finns flera körbanor mäts avståndet från närmaste körbanas mittlinje, skall vara minst:

- Riks-/stamväg: 30 m.
- Region/förbindelseväg: 20 m.
- Enskild väg: 8 m.

Tillståndsmyndigheten kan vid uppförande av byggnader och konstruktioner kräva av t.ex. trafiksäkerhets- och hälsomässiga skäl längre avstånd till vägs mittlinje än vad ovan anges.

Vid placering av djurskydd och andra byggnader och konstruktioner för husdjur eller nyttodjur ska miljöministeriets och andra miljömyndigheters direktiv iakttas.

### **3.2 Beaktande av miljöbuller och vibrationer**

Vid planering av byggande i ett område med trafikbuller eller annat särskilt buller, där det saknas detaljplan, eller om detaljplanen saknar krav på ljudisolering/bullerbekämpning, ska vid behov byggnadstillsynen ges en utredning över hur den ljudisolering som krävs av konstruktionerna uppnås samt hur bullernivån på gårdsplaner för utevistelse beaktas.

På områden där spårtrafik kan orsaka vibrationer ska till byggnadstillsyn ges en utredning ur vilken framgår, om vibrationerna kan orsaka men för byggnaderna, människors hälsa eller för trivselen.

### **3.3 Byggnaders och konstruktioners anpassning till den byggda miljön och landskapet**

Byggnaderna och konstruktionerna ska placeras på byggplatserna så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras.

På åkermark som har betydelse för landskapet ska byggandet i mån av möjlighet placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Vid byggande ska i mån av möjlighet bevaras byggplatsens naturenlighet och sparas för växtligheten värdefulla kantzoner, särskilt värdefulla livsmiljöer för fauna och flora samt betydande skönhetsvärden i naturen och speciella naturobjekt såsom flyttblock och vackra träd. Arter som enligt naturvårdslagen är hotade ska beaktas vid byggande. På områden där det finns en naturvårdslagsenlig förekomstplats som är viktig för att en art som kräver särskilt skydd skall kunna fortleva eller naturtyp som enligt naturvårdslagen skall skyddas, får man genom byggande inte försvaga den i fråga varande artens förekomstplats eller äventyra en skyddad naturtyp.

Obebyggda delar av tomter och byggplatser som inte används som gångbana, parkeringsplats eller lekplats ska planteras eller hållas i ett sådant tillstånd som passar in i helheten.

Vid byggande i öppet landskap ska särskild uppmärksamhet ägnas byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning.

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 i samband med områdesanvändningen sättas i ett skick som passar in i helheten.

Byggande i anslutning till befintliga byggnader ska anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet i fråga om placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats ska utgöra en med avseende på miljöbilden/stadsbilden harmonisk helhet. Byggnadens betydelse för landskapsbilden ska också beaktas.



Byggnaderna på en byggplats skall placeras i byggnadsgrupp inom ett område vars diameter är i huvudsak högst 50 meter. Detta berör dock inte byggnader som behövs för bedrivande av näringsverksamhet på fastigheten.

Byggnadsinspektören ska vid behov införskaffa utlåtande av fasadsynemannen om byggnads utformning och färgsättning.

Museiverkets utlåtande ska begäras då det på byggplatsen eller i dess direkta näromgivning kan finnas fornlämningar.

### 3.4 Övervakning

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

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

Klotter på byggnads fasader, plank, murar och motsvarande ska avlägsnas så fort som det är tekniskt möjligt.

Byggnadstillsynsmyndigheten eller av denna utsedda syneförrättare övervakar miljöns skick, stadsbild och trivsel genom att förrätta syner vid särskilt bestämda tidpunkter.

Om tidpunkten för synerna och om de områden där syner förrättas ska berörda parter informeras på det sätt som byggnadstillsynsmyndigheten finner lämpligt.

Konstaterade brister ska avhjälpas inom av byggnadstillståndsmyndigheten utsatt tid.

Vid beslut om ovan nämnda åtgärder ska byggnadstillståndsmyndigheten beakta byggplatsens läge och dess betydelse för den allmänna miljöbilden.

### 3.5 Inhägnande

Inhägnadens material, höjd och utseende i övrigt ska passa in i miljön. Inhägnads medelhöjd ska inte överstiga 180 cm, om inte högre höjd kan motiveras med särskilda säkerhetsskäl. Dessa krav gäller inte planterade häckar där höjden justeras från fall till fall.

En inhägnad mot en gata eller ett annat allmänt område ska i sin helhet byggas på tomtens eller byggplatsens sida av gränsen. Inhägnaden får inte medföra olägenhet för trafiken.

En inhägnad som inte står på gränsen till en granntomt eller –byggplats ska byggas och underhållas av tomtens eller byggplatsens innehavare.

Vardera tomtens eller byggplatsens innehavare är skyldiga att med hälften var delta i byggandet och underhållet av en inhägnad mellan två tomter eller byggplatser, om det inte finns någon särskild anledning att dela skyldigheten annorlunda. Om innehavarna inte kan komma överens om saken, avgörs fördelningen av byggnadstillsynsmyndigheten.

Om en inhägnad inte placeras på gränsen mellan tomter eller byggplatser ska den placeras så att den är ändamålsenlig med hänsyn till gårdsarrangemangen och kan underhållas.

### 3.6 Ledandet av dagvatten och dräneringsvatten

Dagvatten från fastigheter får inte ledas i ett spillvattenavlopp.

Om markförhållandena tillåter bör regn- och ytvattnen samt det vatten som samlas i täckdiken infiltreras på den egna fastigheten. Om det inte är möjligt att infiltrera regn- eller ytvattnet på fastigheten ska det ledas till ett allmänt avlopp för regnvatten eller ett system med öppna diken eller vid behov till ett strukturellt fördröjningssystem.

Om regn- och ytvattnen leds in i ett regnvattensystem eller ett system för torkning av väg, bör till ansökan om bygglov fogas ett medgivande av systemets innehavare.

Regn- och ytvattnen bör ledas bort så, att det inte medför betydande olägenhet för grannarna eller dem som använder gatan.

Miljö- och byggnadsnämnden kan ålägga flera fastigheter att planera och genomföra ett gemensamt arrangemang för regn- och ytvatten, om det är nödvändigt på grund av områdets vattenförhållanden.

Tillståndsmyndigheten kan tillåta att man från taket på en byggnad som gränsar till gatumark eller trafikområde leder regnvatten till gatusidan eller trafikområdet. Byggnaden ska då förses med hängränna och tillräckligt antal stuprör. Stupröret får nå till högst 20 centimeters avstånd från fasadytan och får inte sluta högre upp än 20 centimeter från gatans eller trafikområdets yta.

### 3.7 Gårdsområde, gårdsplaner och belysning

En gårdsplans höjdläge ska anpassas till omgivningens höjdlägen.

Vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna byggplatsarrangemang ska trafiksäkerheten beaktas.

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

Belysningsanordningar ska arrangeras så att placeringen, riktningen och ljuseffekten ökar områdets säkerhet och trivsel och inte i onödan och alltför mycket stör områdets invånare, dem som rör sig på området eller grannområdena. Belysningsanordningarnas modeller och installationer bör vara sådana, att de inte riktar eller återspeglar ljus över horisontlinjen. Fasadbelysningen ska stöda byggnadens karaktär och betydelse för stadsbilden. Belysningen ska anpassas till stadsbilden och miljön i respektive område.

### 3.8 Överskridning av tomtgränser

Tillståndsmyndigheten kan tillåta att följande byggnadsdelar når ytter om gräns till tomt eller byggplats där tomten eller byggplatsen gränsar till gatumark, område avsatt för trafikleder eller annat allmänt område som innehas av staden:

1. Grundmurs eller –plints grundsula under markytan till ett avstånd av högst 15 centimeter eller om grundsula ligger på minst 1,5 meters djup till ett avstånd av högst 50 centimeter.
2. Trappsteg till ett avstånd av högst 30 centimeter och del av sockel samt portars och dörrars omfattningar till ett avstånd av högst 15 centimeter. Nämda byggnadsdelars grunder får överskrida dessa avstånd med högst 5 centimeter.

3. Ljusbrunn, bränsleintag eller annat sådant schakt som är täckt i nivå med det omgivande planet, till ett avstånd av högst 75 centimeter, varvid schaktets vägg ska byggas i högst 60 graders lutning mot horisontalplanet.

Om byggnadsytans gränser fastställts för tomten eller byggplatsen, får portars och dörrars omfattningar, delar av sockel och andra sådana byggnadsdelar på tomten eller byggplatsen skjuta ut över byggnadsytans gränser med högst 60 centimeter.

Tillståndsmyndigheten kan tillåta att burspråk, balkonger, transparenta tak, taklister, skärmtak och andra sådana byggnadsdelar får skjuta över;

- byggplatsens gräns mot gatumark, område avsatt för trafik eller annat område som innehas av staden och
- inom byggplatsen över byggnadsytans gräns,

dock så att

1. byggplatsens respektive byggnadsytans gräns inte får överskridas med mera än 90 centimeter, undantaget balkonger och transparenta tak, som får överskrida gränsen med högst 1,2 meter,
2. byggnadsdelarna ska byggas på en höjd av minst 3 meter över markytan, om de når utanför byggplatsens gräns,
3. burspråkens sammanlagda bredd per våning inte får vara mer än en femtedel av fasadernas sammanlagda längd,
4. burspråk, balkonger och transparenta tak inte får nå närmare grannbyggplatsens gräns än 4 meter.

Skärmtak över huvudentrén till offentlig byggnad, affärshus eller annat därmed jämförbart hus får dock nå längre ut, om detta inte medför brandspridningsrisk eller olägenhet för trafiken.

Öppen farstu till en byggnad som har högst två bostäder och är avsedd att användas för boende får nå högst 1,5 meter utanför den fastställda byggnadsytan, varvid farstuns bredd får vara högst en tredjedel av fasadens längd. Farstun får dock inte nå närmare granntomtens eller –byggplatsens gräns än 3 meter.

Burspråk och andra utsprång som ska räknas in i lägenhetsytan och som når utanför gränsen till tomt, byggplats eller fastställd byggnadsyta får inte medföra att den tillåtna våningsytan för tomten eller byggplatsen överskrids.

Tillståndsmyndigheten kan förutsätta att man vid utplaceringen av försäljnings-, informations-, reklam- m.fl. dylika anordningar iakttar följande:

1. Anordningen får nå till högst 15 centimeters avstånd från fasadytan, dock om den fästs mer än 2,4 meter över markytan, får den nå till högst 90 centimeters avstånd från fasadytan.
2. Anordningen ska fästas stadigt.
3. Anordningen får inte störa trafiken, trafikregleringen, gatubelysningen eller på annat sätt vara störande.
4. Anordningen ska till form, färg och utformning anpassas till omgivningen.

Tillståndsmyndigheten kan förutsätta att en fönstermarkis på gatumark, trafikområde eller annat allmänt område inte når närmare markytan än 2,4 meter och inte närmare ett område som reserverats för fordonstrafik än 0,5 meter. Markisen ska fästas stadigt och ska till form, färg och utförande smälta in i omgivningen.

### **3.9 Adressangivelse**

Adressangivelsen ska vara tillräckligt synlig med beaktande av storlek, färgsättning och placering för att vägleda utrycknings- och servicetrafik samt annan trafik till fastigheten.

Om en byggnad inte tangerar eller sträcker sig till omedelbar närhet av en gata, någon annan trafikled eller till tomtens interna trafikområde, ska byggnadens adressnummer eller motsvarande information sättas upp i början av infarten till fastigheten.

På detaljplaneområde ska nummer- och bokstavsbezeichnungarna på vånings- och radhus vara upplysta.

Adressnumren ska vara uppsatta senast vid (partiella) slutsyner.

## **4 BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE**

### **4.1 Krav på byggplats**

Utöver de minimikrav som ställs på byggplats i 116 § i MBL (bl.a. minimiareal på 2000 m<sup>2</sup>) ska följande krav ställas på ny byggplats:

- Byggplatsen ska vara minst 5000 m<sup>2</sup>.
- Byggplatsen utanför strandområde kan dock vara minst 3000 m<sup>2</sup> om den ligger inom B område eller om den är kopplad till centraliserat avloppsvattensystem.
- Byggplats med egen strand ska ha en strandlinje på minst 50 m.
- Byggplatser kan inte bildas på holmar under 10000 m<sup>2</sup>, eller på stränder vid sjöar under 10000 m<sup>2</sup>.

Ovan nämnda krav tillämpas inte på befintlig byggplats eller på obebyggda fastigheter, som styckats till byggplatser före 30.6.2015 (då revideringen av denna byggnadsordning kungjordes).

På områden utan sådan plan som kan användas som grund för beviljande av bygglov krävs utöver ovan nämnda att det för fastigheter finns grundbyggrätt enligt de dimensioneringsnormer som tillämpats vid planläggning. Detta är motiverat för att säkerställa en likvärdig behandling av markägare.

### **4.2 Omfattningen av byggandet**

Byggrätten anges i kvadratmeter våningsyta (m<sup>2</sup>vy).

Byggrätten är högst 12 % av byggplatsens areal, om inte annat följer av nedan nämnda bestämmelser.

Byggrätten är dimensionerad enligt byggplatsens läge beroende på om byggplatsen ligger utanför eller inom strandområde.

Den sammanlagda våningsytan för bostadsbyggnader och ekonomibygnader får inte överskrida den totala byggrätten.

#### Antalet bostäder och bostadsbyggnader för fast boende

På en byggplats för fast boende får uppföras en bostadsbyggnad med högst två bostäder. Om byggplatsen är 5000m<sup>2</sup> eller större får byggrätten för bostadsbyggnader fördelas på två separata bostadsbyggnader, varav den ena utgör sidobostad. Byggplatsens totala antal bostäder får dock vara högst två.

#### Antalet bostäder och bostadsbyggnader för fritidsboende

På en byggplats för fritidsboende får uppföras en bostadsbyggnad med högst en bostad. Om byggplatsen är 5000m<sup>2</sup> eller större får byggrätten för bostadsbyggnader fördelas på två separata bostadsbyggnader, varav den ena utgör sidofritidsbostad. Byggplatsens totala antal bostäder får dock vara högst två.

#### 4.2.1 Fast boende utanför strandområde

Byggplats m <sup>2</sup>	Bostadshus, m <sup>2</sup> vy	Ekonomibyggnader, m <sup>2</sup> vy	Totalt, m <sup>2</sup> vy
< 5000	450	150	Max. 12%
≥ 5000	450 varav sidobost. högst 130	200	600m <sup>2</sup>
≥ 8000	450 varav sidobost. högst 225	300	700m <sup>2</sup>

#### 4.2.2 Fast boende inom strandområde

Byggplats m <sup>2</sup>	Bostadshus, m <sup>2</sup> vy	Ekonomibyggnader, m <sup>2</sup> vy	Totalt, m <sup>2</sup> vy
< 5000	8 %, dock högst 250	6 %, dock högst 130	10 %, dock högst 300
≥ 5000	300 varav sidobost. högst 100	200	400
≥ 8000	300 varav sidobost. högst 150	250	500

#### Separat strandbastu

På byggplats som är 2000m<sup>2</sup> eller större får högst 30m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibygnader användas för separat strandbastu.

#### Byggrätt på byggplatser på strandområde som är mindre än 2000m<sup>2</sup>

Byggrätten för bostadsbyggnader är 8 % av byggplatsens areal och för ekonomibygnader 5 %, dock så att den totala byggrätten är högst 10% av byggplatsens areal. Högst 15 m<sup>2</sup> av ekonomibygnadernas våningsyta får användas för separat strandbastu.

#### Båthus

På byggplats för fast boende får byggas båthus på högst 50 m<sup>2</sup>.

## 4.2.3 Fritidsboende utanför strandområde

Byggplats m <sup>2</sup>	Fritidsbostadshus, m <sup>2</sup> vy	Ekonomibyggnader, m <sup>2</sup> vy	Totalt, m <sup>2</sup> vy
< 5000	8 %, dock högst 140	6 %, dock högst 130	10 %, dock högst 200
≥ 5000	160	130	250
≥ 8000	200	130	290

## 4.2.4 Fritidsboende inom strandområde

Byggrätten för fritidsbebyggelse inom strandområde regleras genom skärgårdszoner. Zonerna inom oplanerade strandområden är i enlighet med zonindelningen i Landskapsplanen för Nyland. Inom områden med strandgeneralplan är zonindelningen i enlighet med strandgeneralplanen. Zonerna finns anvisade på byggnadsordningens kartbilaga.

Zonerna är följande:

Zon 1: Fastlandszon och Inre skärgården **wz-1**

Zon 2: yttre skärgården **wz-2**

Zon 3: Havszonen **wz-3**

## Fritidsbebyggelse – zon 1 (Fastlandszonen och inre skärgården) wz-1

Byggplats m <sup>2</sup>	Fritidsbostadshus, m <sup>2</sup> vy	Ekonomibyggnader, m <sup>2</sup> vy	Totalt, m <sup>2</sup> vy
< 5000	4 %, dock högst 120	2 %, dock högst 80	6 %, dock högst 200
≥ 5000	160	100	220
≥ 8000	180	120	280

## Separat strandbastu

På byggplats som är 2000m<sup>2</sup> eller större får högst 30m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibyggnader användas för separat strandbastu.

## Fritidsbebyggelse – zon 2 (Yttre skärgården) wz-2

Byggplats m <sup>2</sup>	Fritidsbostadshus, m <sup>2</sup> vy	Ekonomibyggnader, m <sup>2</sup> vy	Totalt, m <sup>2</sup> vy
< 5000	4 %, dock högst 100	2 %, dock högst 80	5 %, dock högst 160
≥ 5000	120	100	180
≥ 8000	140	120	210

## Separat strandbastu

På byggplats som är 2000m<sup>2</sup> eller större får högst 30m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibyggnader användas för separat strandbastu.

### Fritidsbebyggelse – zon 3 (Havszone) wz-3

Byggplats m <sup>2</sup>	Fritidsbostadshus, m <sup>2</sup> vy	Ekonomibyggnader, m <sup>2</sup> vy	Totalt, m <sup>2</sup> vy
< 5000	4 %, dock högst 60	2 %, dock högst 40	5 %, dock högst 100
≥ 5000	80	60	120
≥ 8000	100	80	140

#### Separat strandbastu

På byggplats som är 2000m<sup>2</sup> eller större får högst 15m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibyggnader användas för separat strandbastu.

### 4.3 Allmänna bestämmelser

Avsikten är att för byggplatsens andra bostadsbyggnad inte avskiljs en skild fastighet.

#### Byggnads bottenyta och takförsedda terrasser

En byggnads bottenyta består av första våningens våningsyta samt eventuella takförsedda terrasser. De takförsedda terrassernas yta får vara högst hälften av första våningens våningsyta. Dessa terrassers väggyta ska vara huvudsakligen (minst 50 %) öppen.

Inglasad takförsedd terrass (i punkt 2 i tabellen i kapitel 2) ska ha följande egenskaper:

- Inglasningen har inte egenskaperna av yttervägg,
- minst 30 % av den lodräta inglasningen utåt ska kunna öppnas,
- inte är ett inneutrymme som är avsett för att användas året runt.

#### Totala ytan för konstruktioner (i punkt 1 i tabellen i kapitel 2)

Utöver den byggrätt som fastslagits under punkt "4.2. Omfattning av byggandet" är det tillåtet att uppföra konstruktioner med en total yta enligt följande:

- Byggplatser på A-1 område, 30 m<sup>2</sup> konstruktioner
- Byggplatser på övriga områden under 2000 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup> konstruktioner
- Byggplatser på övriga områden över 2000 m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup> konstruktioner
- Byggplatser på övriga områden över 3000 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> konstruktioner

Byggplatser i skärgården:

- zon 1 (Fastlandszonen och inre skärgården, wz-1):
  - o byggplats < 5000m<sup>2</sup>: 60 m<sup>2</sup> konstruktioner
  - o byggplats > 5000m<sup>2</sup>: 100 m<sup>2</sup> konstruktioner
- zon 2 (Yttre skärgården, wz-2):
  - o byggplats < 5000m<sup>2</sup>: 30 m<sup>2</sup> konstruktioner

- o byggsplats > 5000m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup> konstruktioner
- zon 3 (Havsazonen) , wz-3):
  - o byggsplats < 5000m<sup>2</sup>: 15 m<sup>2</sup> konstruktioner
  - o byggsplats > 5000m<sup>2</sup>: 30 m<sup>2</sup> konstruktioner

Ovan nämnda gäller i de fall där det i detalj- eller generalplan inte har fastslagits hur mycket konstruktioner som får byggas.

Den överskridande delen av ovan fastställda ytor för konstruktioner belastar byggsplatsens byggrätt.

I detta kapitel nämnda begränsningar gäller inte ekonomibyggnader, som behövs för idkande av jordbruks-, skogsbruks- eller fiskerinäring. Begränsningarna gäller inte heller produktionshallar, växthus och andra motsvarande byggnader och konstruktioner som är nödvändiga för näringsverksamhet. Den totala byggrätten på 12 % av byggsplatsens areal får dock inte överskridas.

Ombyggnad och sanering får utföras utan hinder av vad som föreskrivs om byggsplatsernas byggrätt.

Strandbastuns bastu- och tvättutrymmens andel av våningsytan ska minst en tredjedel och byggnaden ska vara i en våning.

## **5 PLACERING OCH MILJÖANPASSNING AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN**

Vid byggande på strandområden ska byggnadernas och konstruktionernas höjdläge, utformning, fasadmateriell och färgsättning samt möjligheterna till sakenlig behandling av avloppsvatten beaktas särskilt med tanke på miljön.

På byggsplatsen ska strandens trädbestånd huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas.

### **Behandling av avloppsvatten**

Avloppsvatten från en fastighet som inte har anslutningsskyldighet till vattentjänstverks avloppsnät ska ledas och behandlas enligt bestämmelserna i miljö-, avfalls- och hälsoskyddslagstiftningen samt enligt de bestämmelser som givits med stöd av den.

Det rekommenderade minimiskyddsavståndet från utloppsplats vid behandling av avloppsvatten fastighetsvis är följande:

- 30 m till närmaste strandlinje (bastuvatten minst 15 m från stranden)
- 50 m till närmaste hushållsvattenbrunn
- 5 m till grannens rå

### **Byggnads och konstruktions placering och avstånd från strandlinjen**

En byggnads och en konstruktions placering på byggsplatsen ska bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Byggnaden ska placeras på minst 40 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Då separat strandbastu får byggas ska dess avstånd från den ovan definierade strandlinjen vara minst 15 meter.



Bestämmelserna om en byggnads avstånd från stranden gäller inte båthus utan bastuutrymmen och i särskilda fall inte heller andra ekonomibyggnader som är nödvändiga för yrkesutövning. Vid beviljandet av bygglov för båthus ska särskild vikt fästas vid placeringen och miljöanpassningen.

#### **Lägsta byggnadsnivå**

Med lägsta rekommenderade byggnadsnivån avses en byggnadshöjd, under vilken man inte bör placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada när de blir våta. Nedan angivna höjder är enligt höjdsystemet N2000.

#### **Byggnaders lägsta byggnadshöjd**

Den lägsta byggnadshöjden bör vid havskusten vara minst +2,6 m + en vågreservation som fastställs skilt för varje byggplats. Rekommenderad bygghöjd på floders eller sjöars strandområden är  $HW1/100a + 1$  meter (höjden för en översvämning som återkommer en gång per 100 år + 1 meter), om rekommenderad höjd inte har definierats på förhand. Den som inleder ett byggprojekt intill kusten eller vid ett vattendrag bör klarlägga tillräcklig byggnadshöjd.

#### **Lägsta höjder för avloppsanläggningar**

Den lägsta byggnadshöjden för anläggningar för behandling av avloppsvatten bör vara minst +1,7 m. Den lägsta byggnadshöjden för anläggningar för behandling av avloppsvatten från WC bör dock vara minst +2,6 m.

## **6 FÖRORENADE MARKOMRÅDEN**

Om jordmånen misstänks vara förorenad, ska den undersökas och vid behov saneras innan byggandet påbörjas. Om förorening konstateras i samband med byggandet ska detta omedelbart meddelas till Nylands närings-, trafik- och miljöcentral eller till kommunens miljöskyddsmyndighet.

## **7 BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN**

Inom grundvattenområde ska olje- och bränslecisterner samt andra behållare och lager för farliga ämnen placeras ovan jord och förses med sakenliga skyddsanordningar eller placeras inomhus på vederbörligt sätt. Miljöministeriets och andra miljömyndigheters direktiv ska iakttas.

Bestämmelser gällande dagvatten inom grundvattenområde finns upptagna under punkt 3.6 (Ledandet av dagvatten och dräneringsvatten).

Då man planerar byggande inom grundvattenområde, ska byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet och kvantitet bedömas, och utredningen ska bifogas till bygglovsansökan. Detta gäller dock inte småhusbyggande.

Inom grundvattenområde ska renat avloppsvatten avledas utanför grundvattenområdet eller ledas till sluten tank. För ändamålet ska finnas lämpliga anordningar och eventuella behövliga tillstånd.

Grundvattenområdena är anvisade på byggnadsordningens kartbilaga enligt läget vid byggnadsordningens godkännande. Grundvattenområdenas avgränsningar och klassificeringar upprätthålls av den myndighet som ansvarar för grundvattenfrågor.

## **8 OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING**

Sådana områden i behov av planering som avses i 16 § 3 mom. i MBL har märkts ut på byggnadsordningens kartbilaga. Områdena har beteckningen ~~B och B-1~~ på kartbilagan. Även andra områden kan vara i behov av planering, i enlighet med MBL 16 §, 1 och 2. mom.

På ett område i behov av planering baserar sig tillståndsprövningen på de särskilda förutsättningar som anges i 137 § i MBL.

Byggande inom dessa områden kan förutsätta skild ansökan om planeringsbedömning i enlighet med MBL 137 §.

## **9 IKRAFTTRÄDANDE**

Denna byggnadsordning träder i kraft då beslutet om dess godkännande har kungjorts.

Denna byggnadsordning upphäver den av stadsfullmäktige 7.6.2010 godkända byggnadsordningen för Raseborg.

## **10 Bilagor**

Kartbilaga, daterad 18.4.2018