



**RASEBORG
RAASEPORI**

Byggnadsordning

2.6.2025

Innehåll

1	KAP. ALLMÄNT	6
1 §	Byggnadsordningens uppgift och mål	6
2 §	Anvisningar om byggnadssätt	6
3 §	Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder	6
4 §	Definitioner av tillämpningen	7
2	KAP. UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT	8
5 §	Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och stadsbilden på byggplatser och allmänna områden	8
5.1	Allmänna föreskrifter	8
5.2	Terrasser och altaner	8
5.3	Tekniska anordningar i fasaden	9
5.4	Reparationsbyggande	9
6 §	Byggnadsobjektets placering på byggplatsen	9
6.1	Allmänna föreskrifter	9
6.2	Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden	9
7 §	Byggnadsobjektets höjdläge	9
7.1	Allmänna föreskrifter	9
7.2	Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden	10
8 §	Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område	10
8.1	Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om byggnader	10
8.2	Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om mindre anordningar, skydd och skyddstak som fästs på byggnader	11
9 §	Överskridning av gränsen för byggnadsytan inom tomten	11
10 §	Byggande under jord	12
11 §	Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet	12
11.1	Allmänna föreskrifter	12
12 §	Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet	13
13 §	Reklamanordningar och tekniska anordningar	13
13.1	Allmänna föreskrifter	13
13.2	Upplysta anordningar	13
13.3	Flyttbara anordningar	13
3	KAP. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR ETT DETALJPLANEOMRÅDE	14
14 §	Fastställande av område i behov av planering	14
15 §	Krav på byggplatsen	14
15.1	Allmänna föreskrifter	14
15.2	Utredningskrav	14
15.3	Föreskrifter om en byggplats för bostadshus	15
16 §	Byggrätt, byggnadsobjektets storlek och användningsändamål	15
16.1	Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende	15
16.2	Byggplats för fritidsboende på strandområde	16

16.3 Fritidsboende inom strandområde	16
16.4 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden	18
16.5 Andra byggplatser utanför strandområden	18
16.6 Byggande av källar- och vindsutrymmen	18
17 § Byggandets omfattning, bebyggande av gårdsbruksenheter	19
17.1 Byggandets omfattning	19
17.2 Annat byggande på en gårdsbruksenhet	19
18 § Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet	20
18.1 Byggandets omfattning	20
18.2 Avståndskrav	20
4 KAP. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE	21
19 § Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden	21
20 § Tillståndspliktiga byggnadsobjekts höjdläge på strandområden	22
20.1 Allmänna föreskrifter	22
20.2 Föreskrifter om lägsta bygghöjder	22
21 § Minimivstånd från strandlinjen	23
22 § Områden där fritidsbostadens användningsändamål ändras	23
5 KAP. TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE	24
23 § Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	25
23.1 Allmän föreskrift	25
23.2 Inhägnader och stödmurar	25
23.3 Stödmurar	26
23.4 Solcellssystem	26
23.5 Luftvärmepumpar	26
23.6 Avloppsvattensystem	27
23.7 Anordningar som fästs på fasaden	27
23.8 Bryggor	27
23.9 Växthus och odlingstunnlar	27
23.10 Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor	28
23.11 Silor och cisterner	28
23.12 Rörliga anordningar	28
24 § Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	28
24.1 Allmän föreskrift	28
24.2 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus	28
24.3 Skorstenar och eldstäder	29
24.4 Ändring av färgsättning och material på fasader och tak	29
24.5 Skidliftar	29
6 KAP. BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN	30
25 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt	30
25.1 Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt	30
25.2 Allmänna föreskrifter för särskilda områden	30
25.3 Definitioner gällande skyddade byggnader	31
25.4 Definition av skyddade arkeologiska objekt	31
25.5 Utredningskrav	31
26 § Byggande på grundvattenområden	31
26.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening	31
26.2 Utredningskrav	32
26.3 Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden	32
27 § Förorenad mark	32
27.1 Utredningskrav	32
27.2 Anmälningskrav	32
27.3 Bestämmelse	32

28 § Skadliga föreningar.....	33
28.1 Anmälningsskrav.....	33
28.2 Utredningskrav.....	33
28.3 Bestämmelse	33
29 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä	33
29.1 Allmänna föreskrifter.....	33
29.2 Utredningskrav.....	33
30 § Beaktande av buller och vibrationer	34
30.1 Allmänna föreskrifter.....	34
30.2 Utredningskrav.....	34
7 KAP. BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE	35
31 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser	35
31.1 Allmänna föreskrifter	35
31.2 Anläggande av gårdsplan	35
31.3 Utredningskrav	36
32 § Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden	36
32.1 Allmänna föreskrifter.....	36
32.2 Anläggande av gårdsplan.....	36
33 § Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden.....	36
34 § Särskilda föreskrifter på strandområden.....	36
34.1 Allmänna föreskrifter.....	36
34.2 Anläggande av gårdsplan.....	37
35 § Värdefulla naturområden.....	37
8 KAP. ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN	38
36 § Projektering och anläggande av gårdsplan.....	38
36.1 Allmänna föreskrifter.....	38
36.2 Särskild bestämmelse vid reparationsbyggnad	38
37 § Gårdsplanens höjdläge	38
38 § Terrasserings- och stödmurar	38
39 § Anslutning för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg	39
39.1 Anslutning för fordon.....	39
39.2 Trafikarrangemangens säkerhet	39
39.3 Räddningsväg.....	39
40 § Bil- och cykelplatser.....	39
40.1 Motorfordon och eldrivna enpersonsfordon.....	39
40.2 Cykelplatser	40
40.3 Cykelplatser vid reparationer och ändringar	40
41 § Avfallshantering.....	40
42 § Dagvatten och dräneringsvatten	41
9 KAP. RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN	42
43 § Rivning av en byggnad eller en del av den.....	42
43.1 Allmän föreskrift.....	42
43.2 Utredningskrav.....	42
43.3 Genomförande av rivningsarbete	42
43.4 Stämning av byggplats efter rivning	42
10 KAP. ALLMÄNNA OMRÅDEN, DET OFFENTLIGA STADSRUMMET	43
44 § Parker och andra rekreativområden, stränder och bryggor	43
44.1 Parker och andra rekreativområden	43
44.2 Stränder och bryggor i det offentliga stadsrummet.....	43
45 § Byggnadsobjekt i det offentliga stadsrummet.....	43
45.1 Parker och andra rekreativområden	43

45.2 Regionala avfallsinsamlingsplatser	43
11 KAP. ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE	44
46 § Inrättande, användning och städning av byggarbetsplatsen	44
46.1 Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen.....	44
46.2 Trädbestånd som ska bevaras.....	44
46.3 Byggarbetsplatsens skick.....	44
46.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen	44
46.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering.....	45
46.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete	45
12 KAP. UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN	46
47 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning	46
48 § Obebyggda tomter och andra områden	46
13 KAP. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, BILAGOR	47
49 § Ikraftträdande av byggnadsordningen	47

1 KAP. ALLMÄNT

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.

1 § Byggnadsordningens uppgift och mål

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

På de detaljplanerade stadsområden som omfattas av de närmare byggbestämmelser som finns i byggnadsordningen, ska dessa bestämmelser iakttas tills detaljplanerna som hänför sig till dessa har ändrats.

2 § Anvisningar om byggnadssätt

För att styra byggandet kan kommunen utfärda anvisningar om byggsätt för enskilda områden eller hela kommunen. Anvisningarna ska främja ett hållbart byggande som är anpassat till områdets särdrag och de lokala specialförhållandena.

3 § Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder

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

4 § Definitioner av tillämpningen

Bygglagen, 2 § Definitioner

- 4) *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,
- 5) *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,

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

Som **konstruktioner** klassificeras lätta och flyttbara byggnadsobjekt såsom små (högst 6 m²) skjul, växthus, sommarkök, lekstugor, sopskydd och anordningar, såsom parktransformatorer. En konstruktion utnyttjar inte byggrätten.

Med **bastubyggnad på ett strandområde** avses en byggnad där minst 1/3-del av våningsytan utgörs av bastu- och våtutrymmen. Byggnaden kan ha eldstäder men inte matlagningsmöjligheter.

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

2 KAP. UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT

5 § Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och stadsbilden på byggplatser och allmänna områden

5.1 Allmänna föreskrifter

Byggnadsobjektet ska passa in i det omgivande områdets särdrag och det allmänt iakttagna byggsättet med avseende på placering, storlek, form, yttre material, färgsättning, belysning och utformning av fasaden.

Byggnadsobjektet ska bilda en helhet som med avseende på miljö- och stadsbilden är proportionerlig och som beaktar områdets naturvärden, landskapsvärden och historiska värden.

5.2 Terrasser och altaner

På alla fastigheter bebyggda med ett bostadshus är det tillåtet att bygga terrass eller altan. Avståndet ska vara minst 4 meter från fastighetsgränsen och minst 5 meter från strandlinjen.

Ytan för en takförsedd terrass får utgöra högst 50 % av våningsytan för den största våningen i byggnaden. Avståndet från terrassens eller altanens takkant till fastighetsgränsen ska vara minst 4 meter. Som takförsedda terrasser eller altaner räknas alla sådana med ett tak som sträcker sig längre ut från fasaden än 1,2 m.

Om fallhöjden överstiger 50 cm från markytan ska terrassen eller altanen förses med räck i enlighet med miljöministeriets förordning om säkerhet vid användning av byggnader (1007/2017).

5.3 Tekniska anordningar i fasaden

Ventilationsaggregat med anordningar och kanaler samt övriga tekniska anordningar som är synliga i fasaden ska placeras så att de passar in i stadsbilden/landskapet och byggnaden.

5.4 Reparationsbyggande

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

6 § Byggnadsobjektets placering på byggplatsen

6.1 Allmänna föreskrifter

Avståndet för ett brandfarligt skyddstak (t.ex. bil- eller grilltak) ska vara minst 4 meter från grannens fastighetsgräns och minst 8 meter från grannfastighetens byggnadsobjekt.

En rökbastu eller annan brandfarlig byggnad 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.

Vid byggande nära gränsen ska det förhindras att snö och vatten från tak kommer ner på gatan eller över till grannens sida, såvida inte annat avtalats genom servitutsreglering.

6.2 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

På detaljplaneområden ska skyddstak placeras minst 4 meter från tomtgränsen.

7 § Byggnadsobjektets höjdläge

7.1 Allmänna föreskrifter

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.

7.2 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

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

Vid bestämmandet av byggnadsobjektets grundläggningsdjup och lägsta golvhöjd ska avloppsnätets uppdämningshöjd, grundvatten- och översvämningssvathöjden samt torkningsmöjligheten för grunden beaktas.

Utredningskrav

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.

8 § Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område

8.1 Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om byggnader

Om en byggnad kan placeras vid tomtgränsen mot ett gatuområde på ett detaljplaneområde, får byggnaden och dess byggnadsdelar av särskilda skäl överskrida tomtgränsen mot gatuområdet eller mot ett annat allmänt område enligt följande:

- 1) Byggnadens grundkonstruktioner med 0,15 meter på ett djup ner till 1,5 meter under markytan och 0,5 meter på ett djup lägre än 1,5 meter under markytan.
- 2) Burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken med 0,9 meter, den fria höjden ska vara minst 3 meter.
- 3) Tekniska anordningar, tilläggsisolering av ytterväggar, trappor och ramper med högst 0,3 meter.
- 4) En ny trappa eller ramp vid en befintlig byggnad med högst 0,3 meter om den nya trappan behövs för att ändra byggnadens funktioner och om trappan inte utan oskäligen svårigheter och kostnader kan byggas på tomten.

Överskridningarna får inte störa användningen av gatan eller ett annat allmänt område.

Den fria höjden från en körbana till byggnadsdelens undersida ska vara minst 4,8 meter och från en led för gång- och cykeltrafik 3,6 meter.

8.2 Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om mindre anordningar, skydd och skyddstak som fästs på byggnader

Försäljnings-, informations- och reklamanordningar samt fönster- och dörrmarkiser och skyddstak som fästs på byggnader får till ett gatuområde överskridas med högst 0,9 meter. Den fria höjden ska vara minst 2,4 meter. Anordningen ska fästas stadigt och till form, färg och utformning anpassas till omgivningen.

Överskridningarna får inte störa användningen eller underhållet av gatan eller ett annat allmänt område.

9 § Överskridning av gränsen för byggnadsytan inom tomten

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

- 1) byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan enligt behov,
- 2) portars och dörrars omfattningar, delar av sockel och andra sådana byggnadsdelar med högst 0,6 meter.
- 3) burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar med högst 0,9 meter, dock så att de inte får nå närmare grannomtens gräns än 4 meter; burspråkens sammanlagda bredd per våning får inte vara mer än en femtedel av fasadernas sammanlagda längd.
- 4) öppen farstu till en byggnad, som har högst två bostäder och är avsedd att användas för boende, med högst 1,5 meter; farstuns bredd får vara högst en tredjedel av fasadens längd och farstun får inte nå närmare grannomtens gräns än 4 meter.
- 5) ytterväggens tilläggsisolering, tekniska anordningar och annat motsvarande enligt behov.

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.

Överskridningarna får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna.

10 § Byggande under jord

Utredningskrav

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

11 § Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet

11.1 Allmänna föreskrifter

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd byggplats ska sätta upp det adressnummer som fastställts av staden så att det syns bra från den trafikled som anges i adressen. På detaljplaneområden ska adressnummer och trappuppgångsbeteckningar vara belysta.

Om byggnaden inte är belägen i den omedelbara närheten av gatan eller vägen, ska adressnumret sättas upp på en synlig plats vid infarten till fastigheten (t.ex. port, staket eller separat stolpe). På ett hörnhus ska adressnummer fästas mot båda gatorna eller trafiklederna. För att husnummerskylten ska vara godtagbar ska adressnumret anges med svart färg (siffrornas höjd minst 10 cm) på en skylt med vit reflekterande botten med en höjd på minst 15 cm.

Om byggnaden har flera trapphus, ska dessa anges med versala bokstäver. Även de lägenhetsbeteckningar som fastställts i bygglovshandlingarna ska anges. Husets säkerhetsföreskrifter ska vara uppsatta i varje trapphus i flervåningshus och i entréhallen i allmänna byggnader. De ska visa fastighetens räddningsvägar samt ett schematiskt bottenplan för huset varifrån det framgår arrangemangen för brandsäkerhet och brandskyddsanordningar samt släckningsvägen från utsidan till källarvåningen. I trapphuset entréplan ska det finnas kontaktuppgifter till service- och disponenttjänster som kan läsas utifrån.

Om det på tomten finns sådana byggnader som är svåra att få syn på, ska dessutom en orienteringstavla sättas upp på en synlig plats i närheten av infarten. På tavlan anges tomtens/byggplatsens adress och dess ägare/innehavare, byggnaderna, byggnads-, trappuppgångs- och lägenhetsbeteckningarna, skyddsrummets läge samt räddningsväg.

Adressangivelsen ska finnas på plats senast vid ibruktagande av byggnaden.

12 § Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet

Belysningen på tomten ska arrangeras så att ljusanordningarnas placering, riktning och ljuseffekt ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan eller på ett skadligt sätt skapar störande ljus i omgivningen.

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

13 § Reklamanordningar och tekniska anordningar

13.1 Allmänna föreskrifter

Anordningen på tomten eller ett allmänt område ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion passa ihop med byggnaden och omgivningen.

Anordningen ska fästas stadigt och får inte försvåra användningen och underhållet av det allmänna området.

Anordningarna ska hållas i skick. Söndriga anordningar ska omedelbart antingen repareras eller förnyas.

13.2 Upplysta anordningar

Anordningens ljuseffekt får inte vara avsevärt starkare än omgivningens belysning.

Anordningen får inte blända eller slås på och av upprepade gånger i mörker och inga kraftigt blinkande bilder får visas på skärmen.

13.3 Flyttbara anordningar

Anordningen får inte placeras på en fortsättning av ett övergångsställe.

En flyttbar reklamanordning får inte placeras på områden reserverade för gångtrafik om inte den fria passagen är minst 1,5 meter bred. Reklamanordningen får placeras högst 0,8 meter från affärslokalsväggen.

3 KAP. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGGANDE UTANFÖR ETT DETALJPLANEOMRÅDE

14 § Fastställande av område i behov av planering

Områden i behov av planering enligt 16 § 3 mom. i lagen om områdesanvändning anges på kartbilagan (bilaga 1).

15 § Krav på byggplatsen

15.1 Allmänna föreskrifter

Byggplatser ska vara lämpliga beträffande läget, formen, terrängförhållandena och jordmånen samt ha tillräckligt stor areal för byggande.

Byggplatser kan inte bildas på holmar under 10 000 m², eller på stränder vid sjöar som är under 10 000 m². Dessa krav gäller dock inte på befintliga byggplatser eller på obebyggda fastigheter, som styckats till byggplatser före 2.6.2025 (då revideringen av denna byggnadsordning kungjordes).

15.2 Utredningskrav

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.

15.3 Föreskrifter om en byggplats för bostadshus

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

- 1) 5000 m²; på strandområden ska strandlinjens minimilängd vara 50 meter.
- 2) 3000 m²; utanför strandområde om byggplatsen ligger inom områden i behov av planering (bilaga 1) eller om den är kopplad till centraliserat avloppsvattensystem.

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

Minimikravet på byggplatsens areal gäller inte heller på obebyggda fastigheter som styckats till byggplatser före 2.6.2025 (då revideringen av denna byggnadsordning kungjordes).

16 § Byggrätt, byggnadsobjektens storlek och användningsändamål

16.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende

På en byggplats för permanent boende får uppföras en bostadsbyggnad med högst två bostäder. Om byggplatsen är 5000m² 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. Byggnaderna ska placeras så att de bildar ett enhetligt gårdsområde. Byggnaderna ska ha en gemensam väganslutning och gemensamma tekniska system.

Byggrätten för permanent boende utanför strandområde

Byggplats m ²	Bostadshus, m ² vy	Ekonomi-byggnader, m ² vy	Totalt, m ² vy
< 5000	450	150	Max. 12%
≥ 5000	450 varav sidobost. högst 130	200	600m ²
≥ 8000	450 varav sidobost. högst 225	300	700m ²

Byggrätten för permanent boende inom strandområde

Byggplats m ²	Bostadshus, m ² vy	Ekonomi-byggnader, m ² vy	Totalt, m ² 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

Byggrätten för separat strandbastu

På byggplats som är 2000m² eller större får högst 30m² av byggrätten för ekonomibyggnader användas för separat strandbastu.

Byggrätt på befintliga byggplatser på strandområde som är mindre än 2000m²

Byggrätten för bostadsbyggnader är 8 % av byggplatsens areal och för ekonomi-byggnader 5 %, dock så att den totala byggrätten är högst 10% av byggplatsens areal. Högst 15 m² av ekonomibyggnadernas våningsyta får användas för separat strandbastu.

Byggrätt för båthus

På byggplats för permanent boende får byggas båthus på högst 80 m².

16.2 Byggplats för fritidsboende på strandområde

På en byggplats för fritidsboende får uppföras en bostadsbyggnad med högst en bostad. Om byggplatsen är 5000m² 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. Byggnaderna ska placeras så att de bildar ett enhetligt gårdsområde. Byggnaderna ska ha en gemensam väganslutning och gemensamma tekniska system. Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är 1 u2/3.

16.3 Fritidsboende inom strandområde

Byggrätten för fritidsbebyggelse inom strandområde regleras genom skärgårdszoner. Zonerna inom oplanerade strandområden är i enlighet med zonindelningen i 4. etappplansplanen för Nyland. Inom områden med strandgeneralplan är zonindelningen i enlighet med strandgeneralplanen. Zonerna finns anvisade på byggnadsordningens kartbilaga (bilaga 2).

Zonerna är följande:

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

Zon 2: Yttre skärgården **wz-2**

Zon 3: Havszonen **wz-3**

Byggrätten för fritidsbebyggelse – zon 1 (Fastlandszonen och inre skärgården)
wz-1

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

Byggrätt för separat strandbastu

På byggplats som är 2000m² eller större får högst 30m² av byggrätten för ekonomibyggnader användas för separat strandbastu.

Byggrätten för fritidsbebyggelse – zon 2 (Yttre skärgården) wz-2

Byggplats m ²	Fritidsbostadshus, m ² vy	Ekonomibyggnader, m ² vy	Totalt, m ² 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 2000m² eller större får högst 30m² av byggrätten för ekonomibyggnader användas för separat strandbastu.

Byggrätten för fritidsbebyggelse – zon 3 (Havszonen) wz-3

Byggplats m ²	Fritidsbostadshus, m ² vy	Ekonomibyggnader, m ² vy	Totalt, m ² 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 2000m² eller större får högst 30m² av byggrätten för ekonomibyggnader användas för separat strandbastu.

16.4 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden

På en byggplats för fritidsboende får uppföras en bostadsbyggnad med högst en bostad. Om byggplatsen är 5000m² 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. Byggnaderna ska placeras så att de bildar ett enhetligt gårdsområde. Byggnaderna ska ha en gemensam väganslutning och gemensamma tekniska system. Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är 2.

Byggrätten för fritidsboende utanför strandområde

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

16.5 Andra byggplatser utanför strandområden

På andra byggplatser än i 16.1–16.5 får högst 12 procent av byggplatsens areal bebyggas.

16.6 Byggande av källar- och vindsutrymmen

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

17 § Byggandets omfattning, bebyggande av gårdsbruksenheter

17.1 Byggandets omfattning

På en gårdsbruksenhet får byggrätten för bostadsbyggnader fördelas på två separata bostadsbyggnader, varav den ena utgör sidobostad.

Byggrätten utanför strandområde

Byggplats m ²	Bostadshus, m ² vy	Ekonomi-byggnader, m ² vy	Totalt, m ² vy
< 5000	450	150	Max. 12%
≥ 5000	450 varav sidobost. högst 130	200	600m ²
≥ 8000	450 varav sidobost. högst 225	300	700m ²

Byggrätten inom strandområde

Byggplats m ²	Bostadshus, m ² vy	Ekonomi-byggnader, m ² vy	Totalt, m ² 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

I denna punkt nämnda begränsningar gäller inte ekonomibygnader, 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 byggplatsens areal får dock inte överskridas.

17.2 Annat byggande på en gårdsbruksenhet

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

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

18 § Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet

18.1 Byggandets omfattning

På en byggplats för bostadshus som är över 2 hektar får ett stall för 1–3 hästar eller ponnyer uppföras om byggplatsen har tillräckliga inhägnader och betesområden.

18.2 Avståndskrav

Minimiavståndet från djurstall, maneger, gödselstäder och inhägnader till grannfastighetens byggnader och gårdsområden där man vistas regelbundet ska vara minst 50 meter då det i närheten av gränsen finns bostäder, daghem, skola eller andra objekt som kan störas. Byggnaderna ska placeras minst 25 meter från huvuddiken, 50 meter från hushållsvattenbrunnar och 50 meter från vattendrag.

4 KAP. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE

19 § Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden

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.

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

20 § Tillståndspliktiga byggnadsobjekts höjdläge på strandområden

Tulviin varautuminen rakentamisessa, 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 inlandsstränder:

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 tilläggs-höjd enligt byggnadstyp och varje vattendrags särdrag och vågmarginal läggs till.

20.1 Allmänna föreskrifter

Byggnadsobjekt ska placeras utanför områden med översvämningsrisk eller hanteringen av översvämningsrisken ska säkerställas på annat sätt.

Vid byggande på strandområden ska den som påbörjar ett byggprojekt beakta variationerna i vattenståndet med tillräckligt stor säkerhet. Vid fastställandet av en byggnads höjdläge ska man även beakta byggnadens användningsändamål, byggsätt och tilläggshöjden till följd av vattendragets särdrag (t.ex. is som tränger upp på land och sjögångens inverkan).

Den som inleder ett byggprojekt intill kusten eller vid ett vattendrag bör klarlägga tillräcklig byggnadshöjd.

20.2 Föreskrifter om lägsta bygghöjder

Den statliga myndigheten har fastställt de lägsta rekommenderade bygghöjderna på strandområden för sådana konstruktioner som tar skada. De angivna höjderna är enligt höjdsystemet N2000.

- Rekommenderad bygghöjd vid åars 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 lägsta byggnadshöjden bör vid havskusten vara minst +2,6 m + en vågreservation som fastställs skilt för varje byggplats.

21 § Minimiavstånd från strandlinjen

Tillståndspliktiga byggnader och skyddstak ska placeras på minst 40 meters avstånd till strand enligt medelvattenståndet. En separat strandbastu får dock placeras på 15 meters avstånd.

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

22 § Områden där fritidsbostadens användningsändamål ändras

Ändring av en fritidsbostads användningsändamål till permanent boende på områden där det inte finns någon gällande detaljplan eller generalplan med rättsverkningar förutsätter inte undantagstillstånd eller granskning av förutsättningarna för placering i områden i behov av planering innan bygglov beviljas på de områden som anges i bilaga 3.

Byggplatsen ska uppfylla följande villkor:

- 1) byggplatsens areal är minst 3000 m²
- 2) byggplatsen ansluts till det centrala avloppsnätet eller systemet för behandling av avloppsvatten uppfyller villkoren i byggnadsordningen och miljöskyddsföreskrifterna
- 3) byggplatsen har tillgång till vatten som uppfyller de krav som ställs på hushållsvatten
- 4) byggplatsen har en vägförbindelse som lämpar sig för räddningsfordon
- 5) bostaden är i enlighet med bestämmelserna och föreskrifterna för byggande innan användningsändamålet ändras
- 6) föreskrifterna i byggnadsordningen iakttas på byggplatsen i fråga om byggandets omfattning, minimiavstånd och landskapets naturenlighet och trädbestånd

5 KAP. TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE

Bygglov 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 två 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 reklamordning 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

23 § Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

23.1 Allmän föreskrift

Projekt som enligt 42 § 2 mom. i bygglagen avses som ringa är sådana byggnadsobjekt som uppfyller nedanstående villkor (23.2-23.12) och som befrias från tillståndsplikt.

23.2 Inhägnader och stödmurar

Allmänna föreskrifter

Inhägnadens och stödmurens material, form och färgton ska vara karakteristiska för området och passa in i landskapet/stadsbilden. Inhägnader och stödmurar får inte medföra olägenheter för grannen eller trafiken eller för underhållet och renhållningen av gatan. De får inte heller begränsa sikten så att trafiksäkerheten äventyras. Särskilt inom frisiktsområden vid korsningar ska trafiksäkerheten beaktas.

Uppförandet av en inhägnad på fastighetsgränsen mellan byggplatser är **befriat från tillståndsplikt** då fastighetsinnehavarna tillsammans har kommit överens om uppförandet och underhållet av inhägnaden mellan byggplatserna och då

- 1) maximihöjden på bostadsfastigheternas inhägnad jämte stödmurar är 1,8 meter varav stödmurens andel av höjden är högst 0,6 meter
- 2) maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagerfastigheter är 2,4 meter

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

- 1) inhägnaden jämte stödmurar mot gatan/vägen är högst 1,2 meter
- 2) inhägnaden jämte stödmurar mot parker och andra områden är högst 1,8 meter varav stödmurens andel av höjden är högst 0,6 meter.
- 3) maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 1,8 meter.

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.

Skyddade objekt och värdefulla områden

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade objekt, och inte på särskilt fastställda värdefulla områden (bilaga 4).

23.3 Stödmurar

Uppförandet av en stödmur på fastighetsgränsen med samtycke av ägaren eller innehavaren av grannfastigheten är **befriat från tillståndsplikt** då stödmurens höjd är högst 1,0 meter och fallhöjden inte överstiger 0,5 m.

23.4 Solcellssystem

Allmänna föreskrifter

Solcellssystem ska anpassas till byggnaden så att stadsbilden inte försämrats. Paneler ska monteras enligt riktningen i yttertakets eller väggens yta. Panelfält eller solfångare ska monteras så att de inte förorsakar skada till byggnadsobjektets konstruktioner eller reflexioner för grannarna. Panelerna ska placeras så att snön ovanpå panelerna inte kan glida över snöhindret på taket.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer och strandområden

På byggnadsobjekt som befinner sig på RKY-område eller är skyddade i planen eller med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet, ska panelerna placeras så osynligt som möjligt, utan att skydds- eller miljövärden äventyras.

På strandområde får panytan inte förorsaka störande reflektioner i omgivningen.

Befrielse från tillståndsplikt

Panelfält eller solfångare som placeras på en byggnads tak eller i anslutning till en byggnad är **befriade från tillståndsplikt** då dess totala areal är under 100 m².

23.5 Luftvärmepumpar

Allmänna föreskrifter

Luftvärmepumpar ska placeras så att de inte försämrar stadsbilden. Luftvärmepumpar ska monteras och underhållas så att de inte medför bullerolägenhet för omgivningen och så att kondensvatten som rinner från pumparna inte är till skada för konstruktionerna eller miljön.

Skyddade objekt och värdefulla områden

Vid skyddade objekt och på särskilt fastställda värdefulla områden (bilaga 4) får luftvärmepumpar inte placeras på fasaden mot gatan.

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

23.6 Avloppsvattensystem

Anslutning av en byggnad till vattentjänstverkets eller avloppsvattenandelslagets nätverk är **befriad från tillståndsplikt**.

Uppförandet av ett enskilt avloppsvattensystem är **befriad från tillståndsplikt** då

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

23.7 Anordningar som fästs på fasaden

Följande åtgärder är **befriade från tillståndsplikt**

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

Skyddade objekt och värdefulla områden

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade objekt och inte på särskilt fastställda värdefulla områden (bilaga 4).

23.8 Bryggor

Uppförandet av en mindre brygga på en bostadsfastighet är **befriad från tillståndsplikt** då bryggan är högst 10 meter lång och arealen högst 20 m².

Bryggor ska placeras så att dess användning inte stör användningen av grannfastighetens strand.

23.9 Växthus och odlingstunnlar

Växthus och odlingstunnlar på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då byggnadsareal är under 100 m².

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

23.10 Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor

Gödselbehållare och flytgödseltankar samt plansilor utan tak på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då gödselbehållarnas och plansilornas byggnadsareal är under 30 m² och flytgödseltankarnas volym under 120 m³.

23.11 Silor och cisterner

Silor och cisterner på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då silornas eller cisternernas volym är under 120 m³ eller den totala höjden under 5 meter.

23.12 Rörliga anordningar

Kvarhållande av rörliga anordningar som är i vanligt friluftsb- och rekreationsbruk och som placeras på fastigheten är **befriade från tillståndsplikt** då den rörliga anordningen är högst 2,5 meter hög och dess totala yta under 30 m² och den kvarhålls på plats i högst 6 månader.

24 § Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

24.1 Allmän föreskrift

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

24.2 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus

På alla småhusfastigheter bebyggda med bostadshus är det tillåtet att bygga en högst 15 m² stor inglasad terrass per bostad, som ansluter direkt till befintlig byggnad. Avståndet av terrasstaket till fastighetsgränsen ska vara minst 4 meter på planområden och golvnivån får vara högst 0,5 meter från markytan. Inglasningen får inte ha egenskap av yttervägg och den inglasade terrassen/balkongen får inte ha funktionen av ett inneutrymme som är avsett att användas året runt.

Inglasning av terrasser och balkonger är **befriad från tillståndsplikt** då

- 1) minst 30 procent av inglasningen kan öppnas i den del som angränsar utåt
- 2) terrasser och balkonger är sektionerade enligt brandbestämmelserna.

Skyddade objekt och värdefulla områden

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade objekt och inte på särskilt fastställda värdefulla områden (bilaga 4).

24.3 Skorstenar och eldstäder

Montering av skorstenar och eldstäder som ersätter befintliga är **befriade från tillståndsplikt**.

24.4 Ändring av färgsättning och material på fasader och tak

Färgsättningen på fasader och tak ska vara karaktäristisk för området och tidpunkten då byggnaden uppfördes.

Ändring av färgsättning och material på en byggnads fasad och tak är **befriad från tillståndsplikt** utanför detaljplaneområden.

Ändring av färgsättning och material på en byggnads fasad och tak är **befriad från tillståndsplikt på detaljplaneområden** då planbestämmelser och anvisningar om byggsätt iakttas.

Skyddade objekt och värdefulla områden

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade objekt och inte på särskilt fastställda värdefulla områden (bilaga 4).

24.5 Skidliftar

Ersättande av en befintlig skidlift med en motsvarande ny lift är **befriad från tillståndsplikt**.

6 KAP. BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN

25 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

25.1 Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt

Med värdefulla kulturmiljöområden och kulturmiljöobjekt avses följande områden och objekt:

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

25.2 Allmänna föreskrifter för särskilda områden

Vid byggprojektering på värdefulla kulturmiljöområden och landskapsområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadsobjektets placering i omgivningen, landskapet, byggnadsbeståndet och vid bevarandet av områdets särdrag så att kulturmiljövärdet och landskapsvärdet bevaras. Föreskriften gäller inte byggnadsobjekt som befrias från tillståndsplikten enligt 42 § i bygglagen.

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.

25.3 Definitioner gällande skyddade byggnader

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 fönsterbågar och fönsterkarmar i fråga om material, färgsättning och fönsterindelning.

Då skyddet gäller en byggnads interiör betraktas som sådan ändring av stilen och särdragen bland annat ändring av innertak, väggar, golv, lister, beslag och belysning samt fasta inventarier.

25.4 Definition av skyddade arkeologiska objekt

Till skyddade arkeologiska objekt hör fasta fornlämningar som fridlysts med stöd av lagen om fornminnen (295/1963) samt övriga arkeologiskt kulturarvsobjekt. Andra kulturarvsobjekt omfattar arkeologiska lämningar som till exempel på grund av sin låga ålder inte utgör fasta fornlämningar, men som kan skyddas i markanvändningen på grund av sitt historiska värde.

25.5 Utredningskrav

Vid uppförande av en ny byggnad eller en tillbyggnad på en sådan tomt för vilken detaljplanen varit i kraft över 20 år ska tomtens eventuella kulturvärden utredas.

Då åtgärden riktar sig mot en värdefull kulturmiljöhelhet, ett värdefullt objekt eller en skyddad byggnad ska man i god tid innan åtgärder som påverkar stadsbilden vidtas och för ändring av användningsändamål eller interiör kontakta byggnadstillsynsmyndigheten samt begära utlåtande av museimyndigheten om ändringsprojektet och objektets kulturhistoriska värde.

När åtgärden potentiellt gäller ett arkeologiskt kulturarv ska man med anledning av projektet kontakta Västra Nylands museum och vid behov begära ett utlåtande i ärendet.

26 § Byggande på grundvattenområden

26.1 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 möjligt på dessa områden.

Dagvatten antas vara rent då det kommer från tak, grönområden och ofrafikerade gårdar. Rent dagvatten ska i första hand alltid infiltreras i marken på

grundvattenområden, för att upprätthålla en tillräcklig bildning av nytt grundvatten. Närmare bestämmelser kan ges i stadens miljöskyddsföreskrifter.

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.

26.2 Utredningskrav

Vid byggprojekteringen ska byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet, höjd-läge och flöde undersökas vid behov.

Byggande på viktiga grundvattenområden och en bestående sänkning av grundvattnet kan vid behov förutsätta en hanteringsplan och ett kontrollprogram för grundvattnet.

26.3 Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden

Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden förutsätter tillstånd enligt vattenlagen.

27 § Förorenad mark

27.1 Utredningskrav

Om marken på byggplatsen eller det omgivande området är förorenad eller misstänks vara förorenad ska marken undersökas innan byggandet inleds.

27.2 Anmälningskrav

Den statliga tillsynsmyndigheten ska underrättas om förorenade markområden och sanering av dessa.

27.3 Bestämmelse

Förorenad mark ska saneras så den lämpar sig för byggande före byggandet inleds eller i samband med byggandet. Byggåtgärdernas inverkan på sura sulfatjord ska beaktas i byggandet.

28 § Skadliga föreningar

28.1 Anmälningsskrav

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

28.2 Utredningskrav

Specialbeskrivningarna ska ange strukturella lösningar för bekämpningen av radon med vilka man ser till att radonhalten i inomhusluften i de nya bostads- och arbetsutrymmena som uppförs och grundrenoveras inte överskrider de riksomfattande riktvärdena.

28.3 Bestämmelse

Om markens renhet inte entydigt har kunnat utredas på basis av undersökningarna kan byggnadstillsynsmyndigheten ålägga tillståndssökanden att genom planering av grundkonstruktionen och ventilationen säkerställa att eventuella skadliga föreningar eller ämnen i marken inte kommer in i byggnaden.

29 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä

29.1 Allmänna föreskrifter

I områden där träpålar eller andra konstruktioner av trä har använts som grundläggning får man inte påverka den rådande grundvattennivån negativt genom byggande och inte heller hindra grundvattnets flödesmöjligheter.

En så stor del av byggplatsen som möjligt ska förverkligas med ytmaterial som släpper igenom vatten.

29.2 Utredningskrav

Även kortvariga förändringar i grundvattnet under byggnadsarbetet kräver en plan för grundvattenhanteringen som utarbetats av en sakkunnig samt ett till planen relaterat kontrollprogram för grundvattnet.

30 § Beaktande av buller och vibrationer

30.1 Allmänna föreskrifter

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. Buller, stombuller och vibrationer som uppstår inne i byggnaden ska även uppmärksammas.

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.

Statsrådets beslut om riktvärden för bullernivå (993/1992) ska följas.

30.2 Utredningskrav

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

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

7 KAP. BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE

31 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser

31.1 Allmänna föreskrifter

Vid byggprojekteringen ska bevarandet och utökandet av trädbeståndet och grönområden beaktas.

En så stor del av byggplatsen som möjligt ska bevaras gröntäckt och vattengenomtränglig. Gröntak betraktas också som gröntäckta områden.

Vid byggande ska man sträva till att bevara träd som inte måste fällas med tanke på byggandet.

Vid byggande ska främmande arter bekämpas och spridning av dem förhindras.

31.2 Anläggande av gårdsplan

De obebyggda delarna av byggplatsen ska i första hand bevaras så naturenliga och trädbevuxna som möjligt. Annan typ av naturlig vegetation tillåts om detta på ett tillförlitligt sätt kan motiveras gynna den biologiska mångfalden.

De delar av gårdsplanen som ska behandlas ska i mån av möjlighet förverkligas med material som släpper igenom vatten samt gynna planteringar och grönanläggningar på dessa.

I planteringar och på gröntak ska gynnas mångsidiga och naturliga växtarter som är lämpliga för växtförhållandena på platsen.

Träd får inte planteras på tekniska nätverk.

31.3 Utredningskrav

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

32 § Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

32.1 Allmänna föreskrifter

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

32.2 Anläggande av gårdsplan

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

33 § Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden

Byggande som inverkar på åkerlandskap ska placeras i anslutning till befintliga gårdsområden eller skogsdungar.

Användning av öppna åkerområden och de högsta punkterna i den synliga terrängen som byggplats ska undvikas.

Vid byggande ska man sträva efter att bevara byggplatsens naturenlighet och behålla naturens betydande skönhetsvärden och speciella naturförekomster, såsom flyttblock och vackra enskilda träd.

34 § Särskilda föreskrifter på strandområden

34.1 Allmänna föreskrifter

Uppförande av byggnadsobjekt ska projekteras och genomföras så att byggplatsens trädbestånd och annan växtlighet, ytformer och naturvärden bevaras så naturenliga som möjligt.

34.2 Anläggande av gårdsplan

På byggplatsen ska strandområdets naturenlighet huvudsakligen bevaras på en 15 meter bred strandzon och strandens trädbestånd ska huvudsakligen bevaras och endast ringa gallring tillåtas. Större gallringar kan tillåtas om detta på ett tillförlitligt sätt kan motiveras gynna den biologiska mångfalden.

35 § Värdefulla naturområden

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

8 KAP. ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN

36 § Projektering och anläggande av gårdsplan

36.1 Allmänna föreskrifter

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

36.2 Särskild bestämmelse vid reparationsbyggande

Den befintliga gårdsplanens användbarhet och trivsel ska i mån av möjlighet förbättras i samband med byggnadsåtgärderna som vidtas till exempel i fråga om bilplatsområden, träd och planteringar, lek- och vistelseområden och gårdskonstruktioner samt genom att förbättra tillgängligheten på gårdsplanen.

37 § 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.

38 § Terrasseringar och stödmurar

Om gårdsplanen måste jämnas ska detta i första hand ske genom terrassering och i andra hand genom stödmurar.

Terrassering invid tomtgränsen får inte göras brantare än 1:2. Terrasseringen ska anpassas till omgivningen genom t.ex. planteringar.

39 § Anslutning för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg

39.1 Anslutning för fordon

På byggplatsen får anläggas en anslutning som leder till gatan eller vägen.

Av särskilda skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten tillåta flera anslutningar om det är motiverat med tanke på användningen av tomten eller byggplatsen.

Anslutningen ska ha ett tillräckligt frisiktsområde.

39.2 Trafikarrangemangens säkerhet

Fordonstrafiken till och från tomten ska planeras och genomföras så att den inte medför fara eller olägenheter för invånarna, omgivningen eller den allmänna trafiken.

39.3 Räddningsväg

Utryckningsfordon ska kunna köra tillräckligt nära byggnaden och dess ingångar.

Räddningsverkets lyftanordningsutrustning ska via räddningsväg 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 placeras som anger räddningsvägen.

Räddningsvägen ska vara minst 3,5 meter bred och den fria körhöjden minst 4,5 meter.

40 § Bil- och cykelplatser

40.1 Motorfordon och eldrivna enpersonsfordon

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska 1 bilplats per bostad anläggas på tomten och varav minst 10 procent ska utses till gästparkeringsplatser.

I samband med nybyggnad och ändringar ska det på tomten reserveras tillräckligt med utrymme även för parkering av mopedbilar eller motsvarande, motorcyklar och mopeder samt för laddningsstationer för elbilar eller andra lätta elfordon (elektriska förflyttningshjälpmedel).

Tillgänglighet

På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska en (1) bilplats för användare med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga uppföras för varje påbörjad 30 plats och de ska placeras på ett ändamålsenligt sätt med tanke på deras användbarhet och utmärkas med separata markeringar. Från dessa bilplatser ska det finnas en gång lämpad för personer med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga till byggnaden och till de utrymmen som betjänar den.

40.2 Cykelplatser

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för förvaring av cyklar och de ska vara tillgängliga och i mån av möjlighet i närheten av ingången till byggnaden.

Detaljplaneområden

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

Bostadshus

På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska det finnas förvaringsutrymme för cyklar med minst en cykelplats per 30 m² våningsyta. Minst hälften av platserna ska placeras på gårdsnivå i ett takförsatt och låsbart utrymme och på gårdsplatserna utomhus ska det finnas möjlighet att även låsa fast cykeln i ramen.

I samband med bostadsvåningshusens friluftskapsförråd, cykelförråd eller ingång ska det även reserveras utrymme för specialcyklar.

Arbets-, mötes- och affärslokaler

På tomter för privata och offentliga närtjänster samt arbets-, mötes- och affärslokaler ska det finnas minst en cykelplats för varje byggd 60 m² våningsyta. Cykelplatserna ska placeras i närheten av huvudingången och förbindelsen till trafiklederna ska vara smidig. Av cykelplatserna ska minst hälften byggas med tak och möjlighet att låsa fast cykeln i ramen.

40.3 Cykelplatser vid reparationer och ändringar

I samband med byggnadsåtgärder på en gårdsplan ska möjligheten att parkera och förvara cyklar förbättras.

41 § Avfallshantering

Avfallsinsamlingskärl, sopskjul, sopinhägnader och komposter får inte förfula omgivningen, inte heller placeras på tomtanslutningens frisiktsområde.

Insamlingskärl, sopskjul och sopinhägnader ska placeras med beaktande av brandskyddsföreskrifter.

Närmare anvisningar om avfallshanteringen finns i de kommunala föreskrifterna om avfallshantering (www.ujlk.fi).

42 § Dagvatten och dräneringsvatten

Ett dagvatten- och dräneringsvattensystem ska uppföras på byggplatsen från vilket vattnet helt eller delvis infiltreras på den egna byggplatsen om markförhållandena möjliggör detta och om det inte finns risk för fuktskador på byggnaderna på området.

Dagvatten och dräneringsvatten som inte infiltreras på byggplatsen ska genom fördröjning ledas till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningen ska i första hand genomföras i form av naturbaserade lösningar såsom sänkor, fördröjningsbassänger eller motsvarande och i andra hand i form av fördröjningslösningar under jord.

Öppna diken får inte fyllas ut om man inte utreder hur en utfyllnad påverkar ledningen av dagvatten från den egna byggplatsen och grannbyggplatsen samt förhindrar uppkomsten av olägenheter.

Utredningskrav

Infiltrering på byggplatsen förutsätter undersökning av grunden och en grundkonstruktionsplan som utarbetats på basis av undersökningen.

Den som ansöker om bygglov för uppförande eller grundläggande reparation av en byggnad ska bifoga en utredning om anläggande av ett system för hantering av dagvatten och dräneringsvatten ur husgrunden eller en utredning om ett befintligt system, dess kapacitet och funktionsförmåga samt underhåll av systemet.

9 KAP. RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN

43 § Rivning av en byggnad eller en del av den

43.1 Allmän föreskrift

Då en byggnad ska rivas delvis och repareras ska dess särdrag beaktas och åtgärden får inte obefogat leda till ett slutresultat som stilmässigt avviker från den ursprungliga byggnaden.

43.2 Utredningskrav

Då byggnadstillsynsmyndigheten behandlar en ansökan om bygglov som omfattar rivning av en byggnad eller en separat ansökan om rivningslov, kan den av särskilda skäl kräva att sökanden lämnar in en utredning om byggnadens och interiörens historiska eller arkitektoniska värde.

43.3 Genomförande av rivningsarbete

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

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

Närmare bestämmelser ges i avfallsförordningen (978/2921).

43.4 Städning av byggplats efter rivning

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

10 KAP. ALLMÄNNA OMRÅDEN, DET OFFENTLIGA STADSRUMMET

44 § Parker och andra rekreationsområden, stränder och bryggor

44.1 Parker och andra rekreationsområden

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

44.2 Stränder och bryggor i det offentliga stadsrummet

Kajer, bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner vid stränder i den offentliga stadsmiljön ska anpassas till varje områdes stadsbild och strandlandskap.

Bryggor i det offentliga stadsrummet ska vara tillgängliga för alla.

45 § Byggnadsobjekt i det offentliga stadsrummet

45.1 Parker och andra rekreationsområden

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

45.2 Regionala avfallsinsamlingsplatser

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

11 KAP. ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE

46 § Inrättande, användning och städning av byggarbetsplatsen

46.1 Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska, särskilt med beaktande av gångtrafikens smidighet, avskiljas från sin omgivning på ett säkert och ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägnad.

46.2 Trädbestånd som ska bevaras

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

46.3 Byggarbetsplatsens skick

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och snyggt skick.

Material ska förvaras skyddat på byggarbetsplatsen.

46.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska skötas så att den inte orsakar person- eller egendoms-skador, oskäligen trafikstörningar eller andra oskäligen olägenheter för omgivningen.

I alla arbeten och aktiviteter ska man förhindra att störande damm, bortgrävd jord, slam, rök, lukt och andra skadliga ämnen sprids till omgivningen. Lagring av arbetsmaskinernas bränsle- och smörjvätskor och andra ämnen på byggarbetsplatsen ska ordnas så att farliga eller skadliga ämnen inte kommer ut i omgivningen och marken.

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

och avledning av vatten från byggarbetsplatsen ska miljöförordningens anvisning för dagvatten från byggarbetsplatser iakttas.

46.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering

Avfallshanteringen på byggarbetsplatsen ska vara välplanerad. Byggarbetsplatsen ska ha tillräckliga och för byggarbetsplatsen dimensionerade utrymmen för ordnandet av avfallshanteringen. Närmare bestämmelser ges i avfallsförordningen (978/2921).

46.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete

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

12 KAP. UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN

47 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning

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

48 § Obebyggda tomter och andra områden

Obebyggda tomter ska skötas så att de inte förfular stadsbilden eller omgivningen. De får inte användas för lagring, förvaring eller parkering av fordon i strid med detaljplan.

13 KAP. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, BILAGOR

49 § Ikraftträdande av byggnadsordningen

Denna byggnadsordning träder i kraft 2.6.2025.

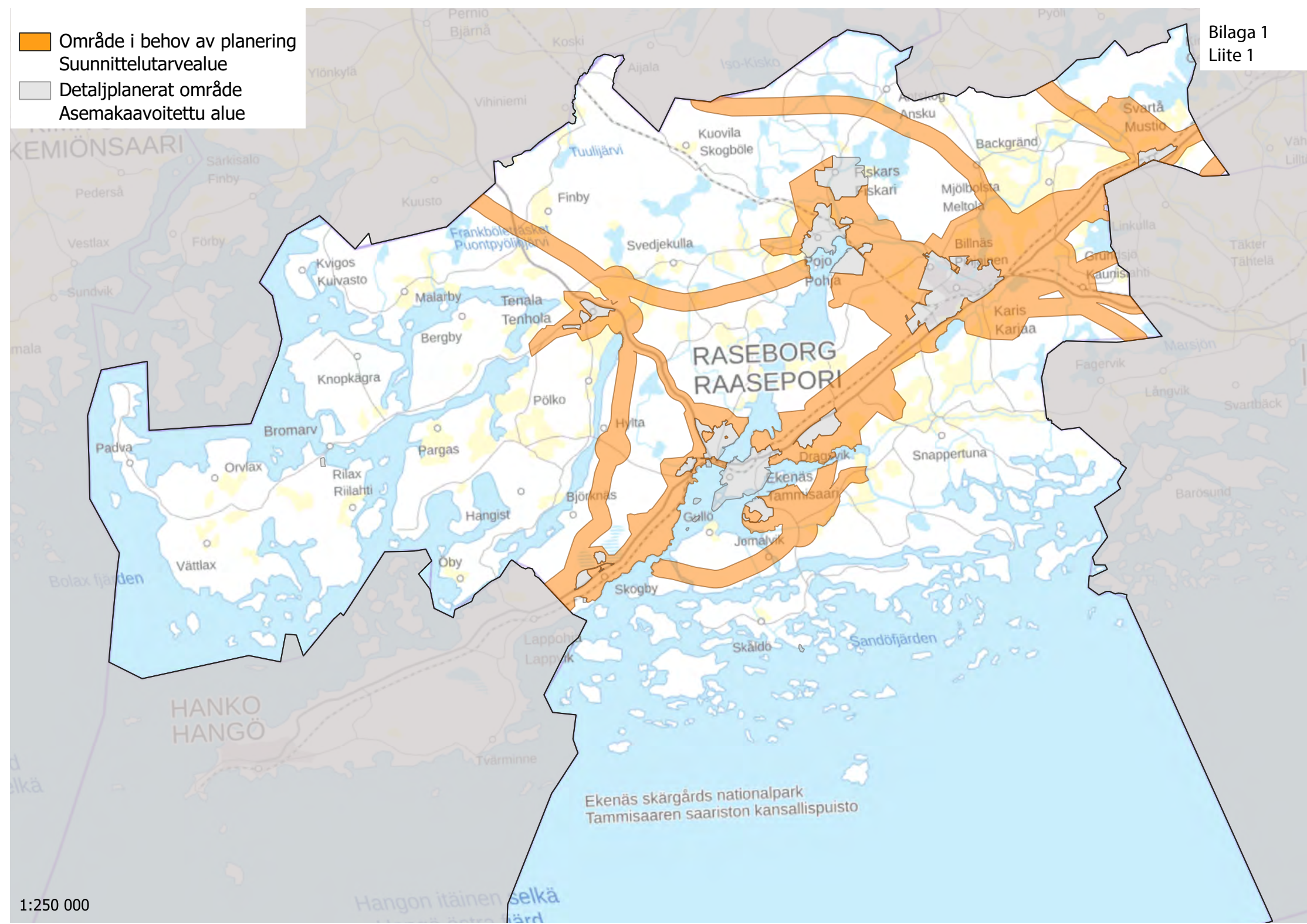
Byggnadsordningen bestäms träda i kraft trots sökande av ändring (till de delar som ändringssökandet inte omfattar).

Genom denna byggnadsordning upphävs stadsfullmäktiges byggnadsordning som antogs 14.5.2018 och trädde i kraft 5.7.2018.

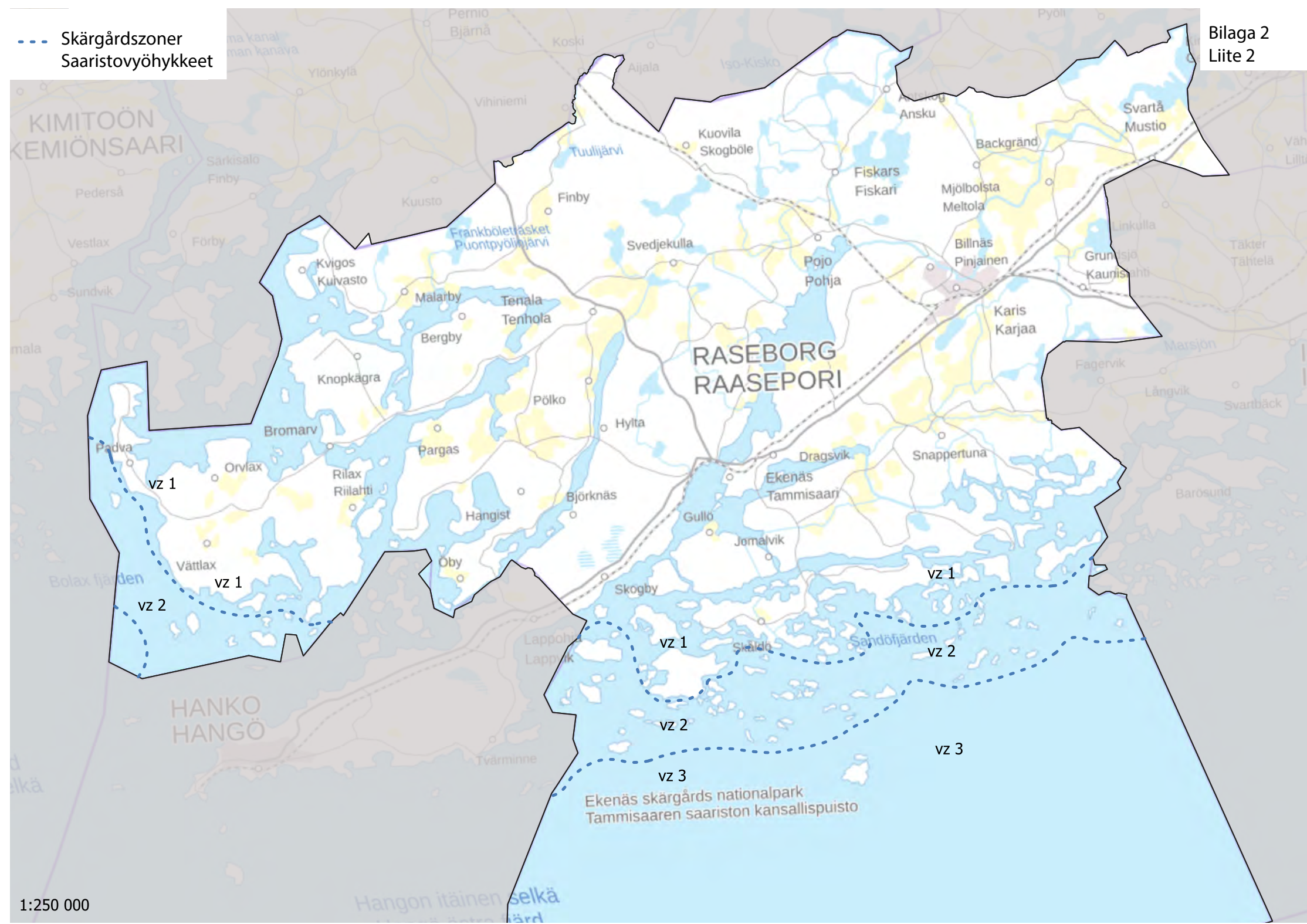
Bilagor

1. Karta över områden i behov av planering
2. Karta över skärgårdszoner
3. Karta över områden där fritidsbostad kan ändras till permanent boende med bygglov
4. Karta över särskilt definierade värdefulla områden

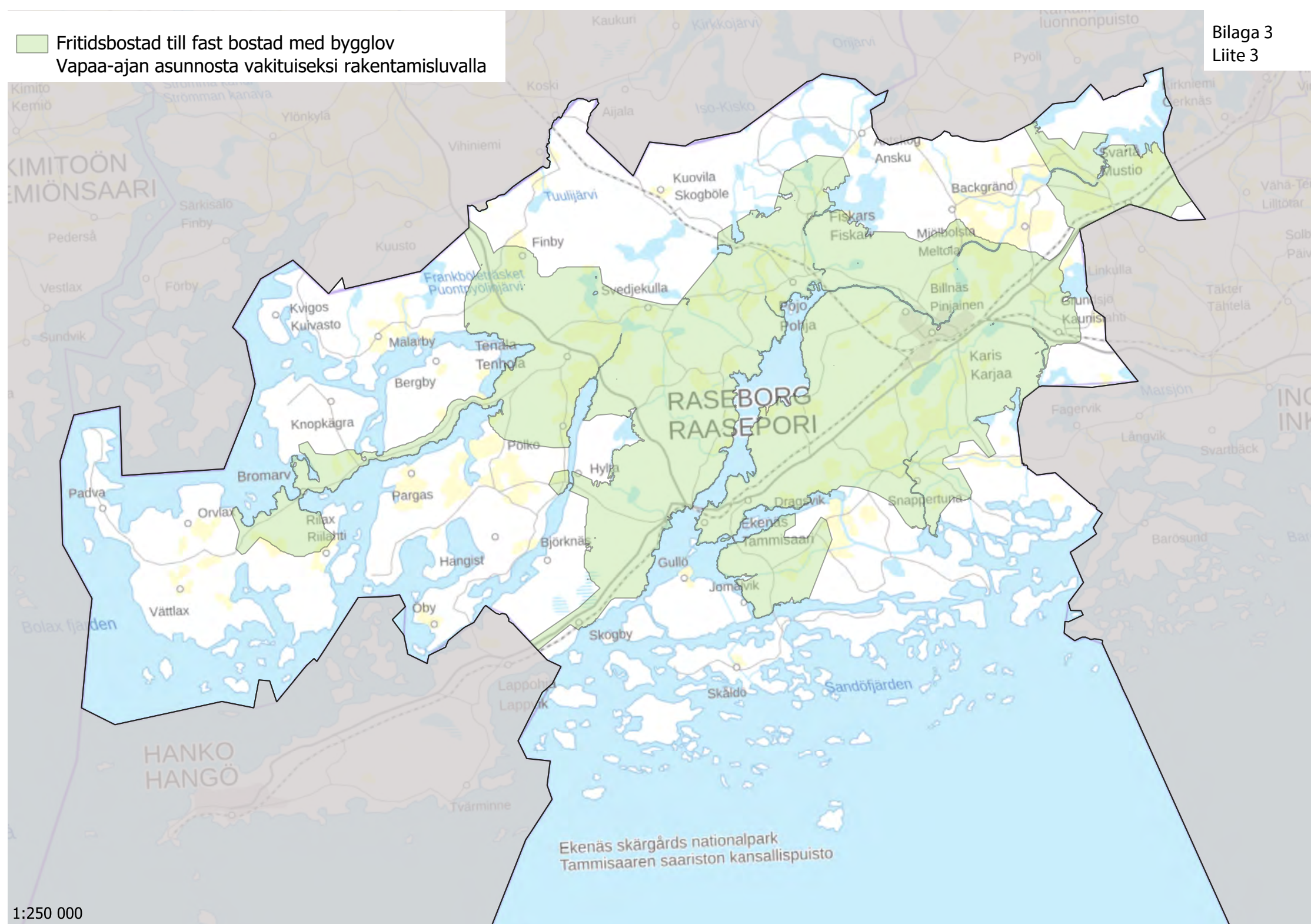
-  Område i behov av planering
Suunnittelutarvealue
-  Detaljplanerat område
Asemakaavoitettu alue

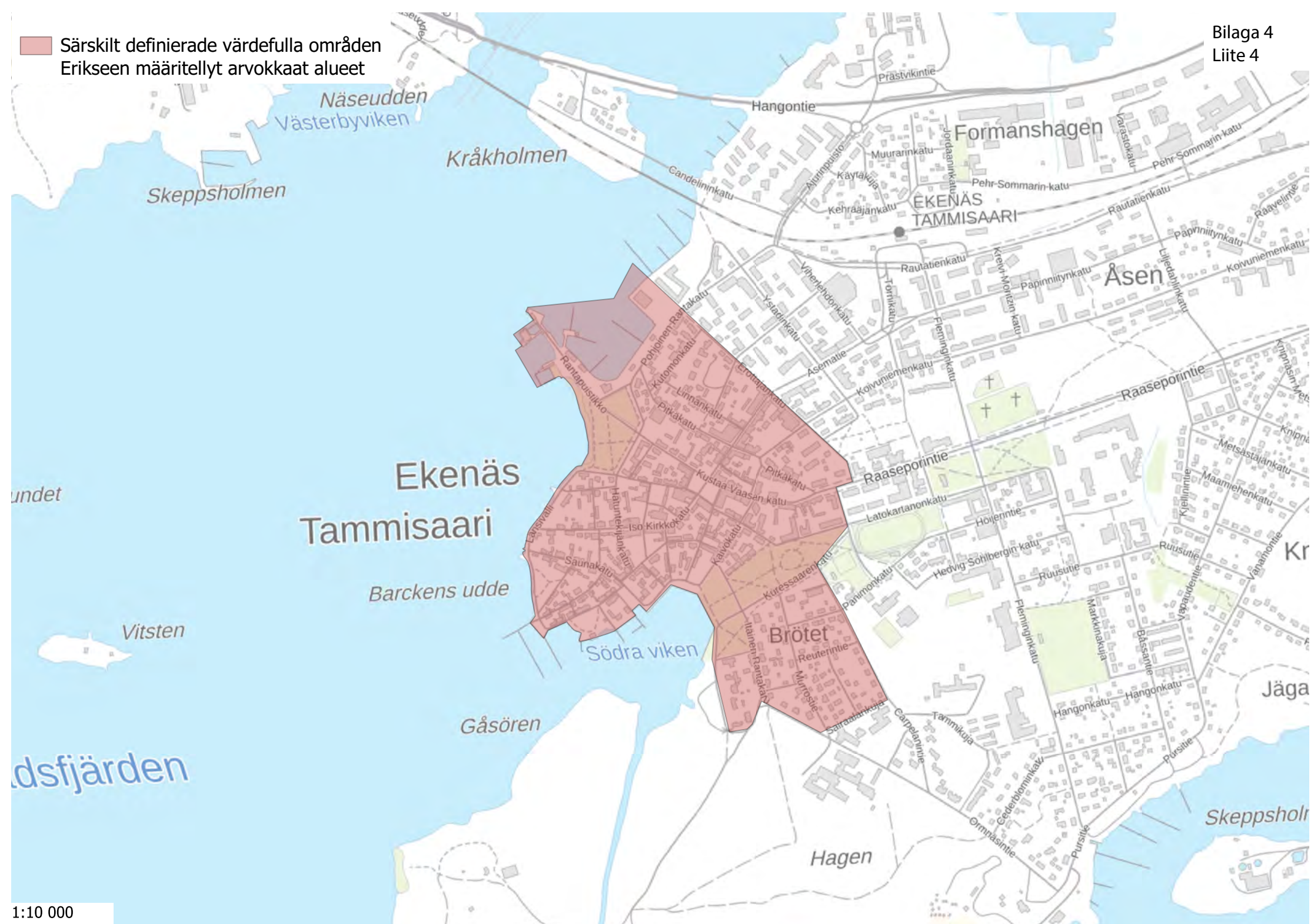


--- Skärgårdszoner
Saaristovyöhykkeet

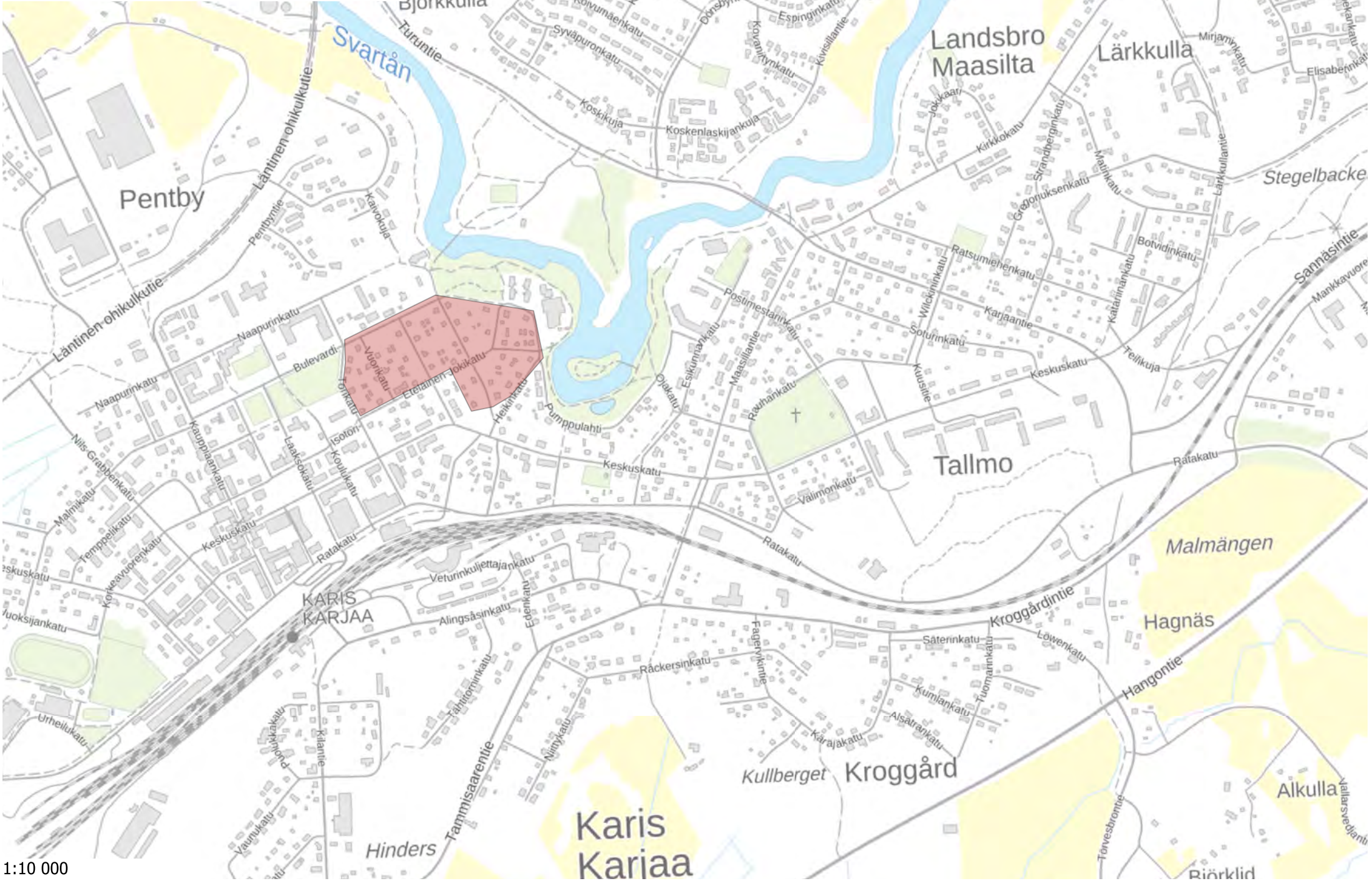


Fritidsbostad till fast bostad med bygglov
Vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi rakentamisluvalla

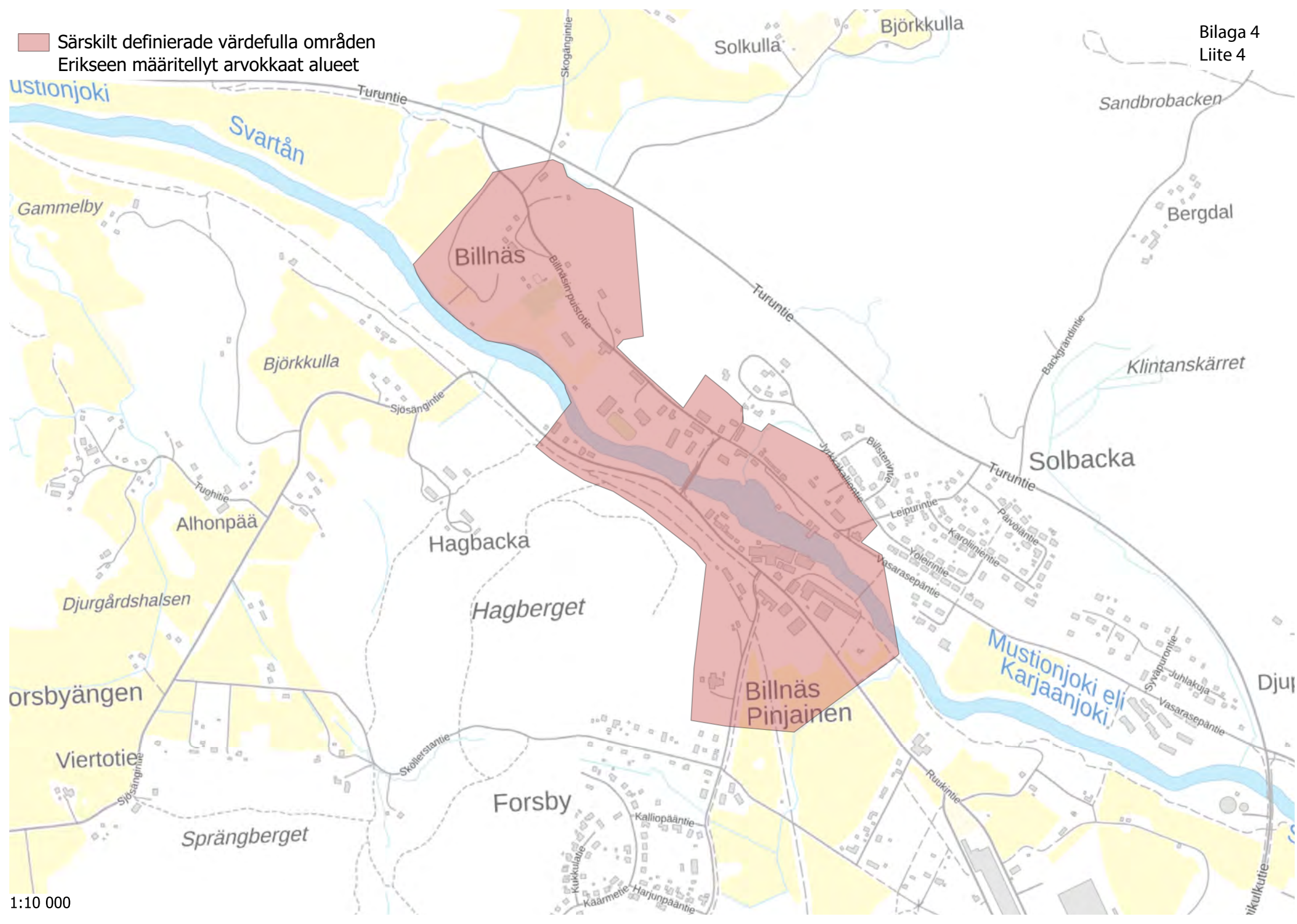




 Särskilt definierade värdefulla områden
Erikseen määritellyt arvokkaat alueet



Särskilt definierade värdefulla områden
Erikseen määritellyt arvokkaat alueet



Särskilt definierade värdefulla områden
Erikseen määritellyt arvokkaat alueet

