

SJUNDEÅ KOMMUNS BYGGNADSORDNING

KAPITEL I: ALLMÄNT

- 1 § Kommunens byggnadstillsynsmyndighet
- 2 § Målsättning och uppgift
- 3 § Anvisningar för byggnadssätt

KAPITEL II: UPPFÖRANDE AV BYGGNAD

- 4 § Byggnaders anpassning till den bebyggda miljön och landskapet
- 5 § Byggnadens höjdläge
- 6 § Placering av byggnad och beaktande av miljön
- 7 § Buller
- 8 § Överskridning av tomtgränser på detaljplaneområde
- 9 § Adressangivelse

KAPITEL III: BYGGPLATS

- 10 § Information om byggprojekt
- 11 § Åtgärderna på byggplatsen under byggtiden
- 12 § Avfallshanteringen på byggplatsen

KAPITEL IV: GÅRDSOMRÅDE/GÅRDSPLAN

- 13 § Dränering av byggplats
- 14 § Gårdsplanens höjdläge
- 15 § Trafikarrangemang
- 16 § Underjordiska ledningar och konstruktioner
- 17 § Inhägnader och planteringar

KAPITEL V: SAMHÄLLSTEKNISK SERVICE, JORDMÅN OCH GRUNDVATTEN

- 18 § Behandling av avloppsvatten då man bygger utanför avloppsnätverken
- 19 § Vattenförsörjning
- 20 § Dubbelrörssystem
- 21 § Energibrunnar och energikällor
- 22 § Infiltrerande av avloppsvatten
- 23 § Tillgången till hushållsvatten
- 24 § Avfallshantering
- 25 § Grundvattenområden
- 26 § Beaktande av förorenad jord samt jordens radonhalt

KAPITEL VI: VÅRD OCH TILLSYN AV DEN BEBYGGDA MILJÖN SAMT VÅRD AV ALLMÄNT OMRÅDE

- 27 § Vård av bebyggd miljö
- 28 § Arkitektur vid renovering av byggnader
- 29 § Tillsyn av miljön
- 30 § Vård av allmänna området

KAPITEL VII: BYGGNADENS LIVSCYKEL

- 31 § Byggnadens livslängd
- 32 § Materialval
- 33 § Underhåll och reparationer

- 34 § Rivning av byggnad
- 35 § Rivning av byggnader på kulturlandskapsområden

KAPITEL VIII: TILLSTÅNDSSYSTEM

- 36 § Tillstånds- eller anmälningskyldighet för ekonomibyggnader
- 37 § Tillstånds- eller anmälningspliktiga åtgärder
- 38 § Tillståndskrav för energibrunnar
- 39 § Fornminnen

KAPITEL IX: BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

- 40 § Byggplatsen
- 41 § Byggrätt
- 42 § Byggande i källare eller på vind
- 43 § Placering och miljöanpassning av byggande på strandområde
- 44 § Områden i behov av planering

KAPITEL X: SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER

- 45 § Avvikelse från föreskrifterna
- 46 § Jämställande av tomt och byggplats
- 47 § Byggnadsordningens bilagor
- 48 § Byggnadsordningens ikraftträdande

SJUNDEÅ KOMMUNS BYGGNADSORDNING

KAPITEL I: ALLMÄNT

1 § Kommunens byggnadstillsynsmyndighet

Byggnadsövervakningens myndighetsuppgifter handhas av kommunens miljö- och byggnadsnämnd. Under nämnden lyder byggnadstillsynsväsendet och miljöskyddsväsendet. Bestämmelserna för delegering av beslutsrätt finns i kommunen förvaltningsstadga.

2 § Målsättning och uppgift

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

Genom att styra byggandet vill kommunen bidra till att bygga och upprätthålla en fungerande och trivsamt miljö för boende, näringsidkande och fritid. Samtidigt vill man beakta viktiga landskapsområden, det traditionella byggnadsbeståndet samt den befintliga naturen. Byggande ändrar miljön för en lång tid. Då man väljer plats för en byggnad och planerar byggandet är målet för byggprocessen och fastighetsskötseln att skapa en positiv förändring och god kvalitet. Vid utvärderingen av dessa granskar man följande faktorer: funktion, hälsa, säkerhet och ekologi.

Med byggnadsordningen vill man betona lokal förankring, Sjundeås särprägel, bland annat att föreskrifterna är flexibla, beaktar landskapets, naturens och skärgårdens särdrag och att man stöder boendet för flera generationer. Att bo i Sjundeå innebär högkvalitativt boende i närheten av havet samt stora frilufts- och skyddsområden längs havsstränderna och i skärgården.

Föreskrifterna i byggnadsordningen stöder också förverkligandet av kommunens markanvändningsstrategi. Målet är att lätta på föreskrifterna och förfarandena som berör byggandet. De centrala utgångspunkterna för byggandet framgår av kommunens markanvändningsscenario samt av detalj- och generalplanerna. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar planerna och skapar likvärdiga bedömningsgrunder för byggbeståndets storlek och byggsättet i glesbygdsområden.

3 § Anvisningar för byggnadssätt

För att styra byggandet ger miljö- och byggnadsnämnden anvisningar som berör specifika områden eller hela kommunen. Anvisningarna ska främja sådant byggande som med tanke på området särdrag och lokala

specialförhållanden är lämpligt och hållbart. Anvisningarna ska kompletteras enligt behov med illustrationer.

Byggnadsinspektörerna eller områdesarkitekten ger för detaljerad handledning och rådgivning av byggandet anvisningar för planering, förverkligande av byggnadsarbete eller byggnadssätt.

I byggsättsanvisningarna ingår en grundundersökning som i mån av möjlighet ska innehålla alternativa grundläggningssätt.

KAPITEL II: UPPFÖRANDE AV BYGGNAD

4 § Byggnaders anpassning till den bebyggda miljön och landskapet

Vid byggande ska för växtligheten värdefulla buffertzoner, betydande skönhetsvärden i naturen och speciella naturförekomster bevaras. I mån av möjlighet ska också byggplatsens naturliga karaktär i övrigt bevaras. Byggandet ska utanför detaljplaneområden stöda den redan befintliga byabosättningen. Vid byggande på strandområde eller annat öppet område ska särskild uppmärksamhet ägnas byggnadens höjdläge, utformning, ytmaterial och färgsättning. Dessa ska passa in i miljön.

Byggandet ska anpassas till den omgivande miljön, det allmänt tillämpade byggnadssättet på området och det redan befintliga byggnadsbeståndet och dess placering, storlek, utformning, ytmaterial, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats ska utgöra en med tanke på miljöbilden harmonisk helhet.

För att förebygga fuktskador får värmeisolerade byggnader förses med platta tak endast av särskilda skäl, och alla byggnader ska ha taksprång och en tillräckligt hög sockel. På byggarbetsplatsen ska en separat utredning uppgöras av vilken det framgår hur förhindrandet av fuktskador har beaktats i planeringen och under byggskedet. Byggandet och renoverandet av offentliga byggnader ska alltid enligt behov utföras i skydd av fasta väderskydd som täcker hela byggnaden.

All verksamhet ska följa Miljöministeriets förordning (782/2017) om byggnaders fukttekniska funktion.

5 § Byggnadens höjdläge

Byggnadens höjdläge ska anpassas till den omgivande naturens höjdförhållanden.

Byggnadens höjdläge ska väljas så att grundens torknings-, dränerings- och ytvatten tryggt kan ledas från byggplatsen eller tomten för att undvika fuktskador.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan för bedömningen av en bygglovsansökan vid behov förutsätta av den tillståndssökande, att den planerade byggnadens hörnpunkter och höjdläge samt tomtens hörnpunkter och höjdläge märks ut på tomten.

6 § Placering av byggande och beaktande av miljön

Utanför detaljplaneområden ska byggnadens avstånd från byggplatsens tomtgräns vara lika stort som byggnadens höjd, dock minst 5 meter.

Utanför detaljplaneområden ska byggnadens avstånd från en byggnad, som står på mark som ägs eller innehas av någon annan, vara minst 10 meter.

I alla byggnadsåtgärder som placeras längs landsvägar ska väghållaren höras som granne.

Då byggnadsåtgärder planeras längs järnvägar ska banhållaren Trafikledsverket höras som granne och alla bestämmelser i banlagen också för övrigt följas.

7 § Buller

Vid planerandet av byggandet på ett område där det förekommer trafik- eller annat särskilt buller, ska det för byggnadstillsynsmyndigheten framföras en utredning över hur man med hjälp av ljudisoleringen i konstruktionerna skyddar inomhusutrymmena för bullret och hur de gällande föreskrifterna om riktvärdena för buller uppnås (Statsrådets beslut 993/92) i bostadslokalerna och på gårdsområdet.

Social- och hälsovårdsministeriets förordning (545/2015) om sanitära förhållanden i bostäder och andra utrymmen för vistelse samt krav på externa experters kompetens ska beaktas i all verksamhet.

All verksamhet ska följa Miljöministeriets förordning (796/2017) om byggnaders ljudmiljö.

8 § Överskridning av tomtgränser på detaljplaneområde

Om det är tillåtet att bygga en byggnad intill tomtgränsen mot gatan, får byggnaden överskrida gränsen till gatuområdet, eller av speciell orsak till annat allmänt område, enligt följande:

1. Överskridningen får vara 0,2 meter om byggnadens grundkonstruktioner under markytan går ner till 1,5 meters djup och 1 meter om grundkonstruktionerna är djupare än 1,5 meter.
2. Överskridningen får vara 1 meter för burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken, medan skyddstak över offentliga byggnaders huvudingång får sträcka sig längre ut över gatuområdet.

3. Överskridningen får vara 0,3 meter för tekniska anordningar och motsvarande. Överskridning som beror på tilläggsisolering av yttervägg kan tillåtas enligt prövning.

Överskridningarna får inte förorsaka olägenheter för användningen av gatuområdet. Den fria höjden mellan gatuplanet och byggnadsdelens undersida ska vid trottoaren vara minst 3,2 meter och vid körbanan minst 4,6 meter.

9 § Adressangivelse (nummer eller nummer- och bokstavskombination)

Om en byggnad gränsar till eller ligger i omedelbar närhet av en gata, någon annan trafikled eller tomtens interna trafikområde, kan byggnadens adressnummer eller motsvarande information sättas upp på ett från trafikleden synligt ställe på byggnadens vägg. I övriga fall ska adressnummer eller motsvarande information sättas upp i början av den körväg som leder till fastigheten. Adressnummer och -bokstäver ska vara mörka på ljust och reflekterande botten. Inom detaljplaneområden ska adressnumren och bokstäverna vara upplysta.

På hörnhus ska adressnummer sättas upp mot båda gatorna eller trafiklederna speciellt med tanke på utryckningsfordon.

Adressnummer ska vara uppsatta senast då ibruktagningssynen förrättas.

KAPITEL III: BYGGPLATS

10 § Information om byggprojektet

Den som har för avsikt att inleda ett byggnadsprojekt ska informera om byggandet med hjälp av en byggplatstavla eller -skylt på byggplatsen då byggandet eller andra åtgärder pågår i minst tre månader och förorsakar väsentliga förändringar i omgivningen.

Byggplatstavlan eller -skylten ska ge information om byggnadsobjektet, om dem som ansvarar för arbetet, en ungefärlig tidpunkt då arbetet uppskattas vara slutfört och kontaktuppgifter. En byggplatstavla förutsätts inte på byggplatser för fritidsbostäder som är mindre än 100 m², ekonomibyggnader eller motsvarande mindre byggarbeten.

11 § Åtgärder på byggplatsen under byggtiden

De anordningar och den utrustning som behövs under byggtiden ska placeras på byggplatsen på sådant sätt att de inte förorsakar oskäliga olägenheter för användningen av grannfastigheten.

Träd som är värdefulla för landskapet samt viktiga tomtdelar i naturligt tillstånd ska under byggtiden skyddas omsorgsfullt. Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med behandlingen av tillståndsärendet eller

övervakningen av byggarbetet förutsätta att byggaren utarbetar en behövlig skyddsplan.

12 § Avfallshanteringen på byggplatsen

Avfallshanteringen på byggplatsen ska vara organiserad. Byggplatsen ska vara tillräckligt utrustad för ordnande av avfallshantering.

Fastigheten ska genast då byggnadsarbetet inleds anslutas till ordnad avfallshantering genom en överenskommelse med ett avfallshanteringsföretag om hyrning av en för ändamålet lämplig sopcontainer samt tömning av denna under byggtiden.

KAPITEL IV: GÅRDSOMRÅDE/GÅRDSPLAN

13 § Dränering av byggplats

Byggplatsen ska täckdikas tillräckligt djupt. Åtgärder ska vidtas för att regn- och smältvatten ska kunna avledas utan olägenheter. Yt- och dräneringsvatten får inte ledas till avloppssystemet.

14 § Gårdsplanens höjdläge

Gårdsplanens höjdläge ska anpassas till omgivningens höjdförhållanden. I samband med nybyggnad och tillbyggnad ska gårdsplanen planeras och byggas så att yt- och regnvattenflödet över tomtgränsen till grannen inte ökar.

15 § Trafikarrangemang

Trafiksäkerheten ska beaktas vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna byggplatsarrangemang. Bilplatserna på tomten ska placeras så att bilarna kan vända på den egna tomten.

På bostadsbyggnadens tomt eller byggplats får byggas en fordonsanslutning vars bredd inte får överskrida 5 meter.

För en anslutning till en allmän väg ska tillstånd ansökas hos väghållaren. Enskilda vägars anslutningar till en landsväg ska hållas i sådant skick som fastställs i väghållarens anvisningar.

Både de allmänna och enskilda vägarnas frisiktsområden vid korsningar ska vid behov röjas för att förbättra trafiksäkerheten.

16 § Underjordiska ledningar och konstruktioner

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

17 § Inhägnader och planteringar

Inhägnadens material, höjd och utseende i övrigt ska passa in i miljön. Inhägnaden ska utseendemässigt vara minst lika vårdad på framsidan som på den egna sidan och den ska kunna underhållas från den egna sidan.

En fast inhägnad mot en gata eller annat allmänt område ska i sin helhet byggas på tomtens eller byggplatsens sida av gränsen. Inhägnaden eller planteringarna får inte förorsaka olägenheter för grannarna, trafiken eller underhållet och renhållningen av gator. De får heller inte begränsa sikten på ett sätt som äventyrar trafiksäkerheten.

Tomtens eller byggplatsens innehavare bygger och underhåller sådan inhägnad som inte står på gränsen till en granntomt eller -byggplats.

Tomternas eller byggplatsernas innehavare eller ägare är båda 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 på annat vis. Om innehavarna inte kan komma överens om saken avgörs fördelningen av byggnadstillsynsmyndigheten.

Om en inhägnad som byggs på en tomt eller byggnadsplats inte placeras på gränsen ska den placeras så att den är ändamålsenlig med tanke på gårdsarrangemangen och kan underhållas. Gårdsskötsel och underhåll av inhägnader ska vara möjlig att utföra utan att överskrida tomtgränsen. Inhägnaderna ska bilda en på det specifika området enhetlig helhet.

KAPITEL V: SAMHÄLLSTEKNISK SERVICE, JORDMÅN OCH GRUNDVATTEN

18 § Behandling av avloppsvatten då man bygger utanför avloppsnätverken

Fastigheternas avloppsvatten ska behandlas enligt kommunens miljöföreskrifter samt på planlagda områden på ett sätt som motsvarar bestämmelserna i general- och detaljplanen. Målsättningen är att avloppsvattnen behandlas där de uppstår.

19 § Vattenförsörjning

Anslutning till vatten- och avloppsnätverket är det primära alternativet inom vattentjänsteverkets verksamhetsområde. Om skyldigheten att ansluta en fastighet till vattentjänsteverkets vatten- och/eller avloppsnätverk samt om befrielse eller undantag stadgas i lagen om vattentjänster. Avloppsvattnet från fastigheter som ligger utanför vattentjänsteverkets nätverk ska behandlas enligt kommunens miljövårds- och planbestämmelser. Målet är att avloppsvattnet behandlas på den plats där det uppstår på ett ändamålsenligt sätt som överensstämmer med principen om hållbar utveckling. I samband med bedömningen av avloppsvattensystemets ändamålsenlighet ska man också beakta konsekvenserna av transporter av avloppsvattnet vid exempelvis lösningar med slutna tankar.

20 § Dubbelrörssystem

I nya byggnader ska byggas ett så kallat dubbelrörssystem (ända till väggarnas utsida), separata rörssystem för toalettvattnen och gråvattnen.

21 § Energibrunnar och energikällor

Berg-/jordvärmesystem som grundar sig på energibrunnar rekommenderas med tanke på kampen mot klimatförändringen och också för att man samtidigt får energi för både uppvärmning och nedkylning. Byggnadstillsynen ger anvisningar enligt behov. Det är förbjudet att bygga energibrunnar på grundvattenområden.

Fjärrvärme rekommenderas som uppvärmningsmetod på områden där det är kommunaltekniskt möjligt. På områden där en uppkoppling till fjärrvärmenätet inte är möjlig prioriteras förnybara energikällor

22 § Infiltrering av avloppsvatten och behandlat avloppsvatten

Det är förbjudet att på grundvattenområden infiltrera avloppsvatten. Förbudet gäller också behandlat avloppsvatten.

23 § Tillgången till hushållsvatten

Det ska för bostadshus finnas tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet. Speciellt borrhunnarnas vattenkvalitet och radonhalt ska analyseras och man ska vara beredd på att avlägsna radon eller annat motsvarande från dricksvattnet.

Borrhunnarnas vattenkvalitet ska säkerställas genom analyser av vattnets arsenik- och uranhaltigheter samt övriga ämnen som är skadliga för människors hälsa.

24 § Avfallshantering

Med beaktande av användningsändamålen samt storleken på de hus som byggs på tomten ska sökanden i anhållan om bygglov anvisa tillräckliga utrymmen för organisering av avfallshantering. Vid utrymmesreservering ska man beakta de krav som ställs på avfallssortering. Om samlingskärnen för avfall placeras på tomtens gårdsområde ska man för dessa bygga ett skydd i vilket brandsäkerheten har lösts på ett ändamålsenligt sätt.

25 § Grundvattenområden

Vid planeringen av byggandet på grundvattenområde ska vid behov byggandets effekter på grundvattenkvaliteten och -förhållanden undersökas och undersökningsresultaten bifogas anhållan om bygglov.

På grundvattenområden ska olje- och bränslecisterner samt andra behållare och lager för farliga ämnen placeras ovan jord och förses med skyddsbassänger.

På grundvattenområden ska ytvatten från gårds- och parkeringsområden (gäller inte småhus) avledas utanför grundvattenområdet. För ändamålet ska finnas nödvändiga anordningar och eventuellt nödvändiga tillstånd.

26 § Beaktande av förorenad jord samt jordens radonhalt

En utredning över tidigare funktioner och aktiviteter samt uppbevarade kemikalier och oljebehållare på fastigheten ska bifogas bygglovsansökan. Om tomtens jord vid tidpunkten för anhållan om bygglov misstänks vara förorenad ska jorden undersökas och vid behov renas innan byggandet inleds. En utredning över genomförda jordundersökningar och en eventuell rengöringsplan, eller det beslut som förutsätts för rengöring av jorden och som erhålls av Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM), ska bifogas bygglovsansökan.

Också vid planering av byggande av gator, parker och andra allmänna områden ska man försäkra sig om att jordmånen lämpar sig för det aktuella användningsändamålet.

Om förorening oväntat uppdagas i samband med byggnadsarbeten ska kommunens miljövårdsmyndighet eller Närings-, trafik- och miljöcentralen omedelbart kontaktas.

Vid byggandet ska man beakta jordens eventuellt höga radonhalter. För att sänka radonhalten inne i bostads- och arbetsutrymmen ska man fästa speciell vikt vid planering och byggande av bottenbjälklag och källarkonstruktioner samt ventilationsutrustning. Byggnadstillsynsmyndigheten kan förutsätta att en radonutredning utförs.

En radonutredning ska utföras i byggnadsprojekt på områden där jordmånen består av många olika jordsorter vars porositet och genomtränglighet är stor och där byggnadens sällskaps- och arbetsutrymmen är i kontakt med marken. En radonutredning ska dessutom alltid utföras i sällskaps- och arbetsutrymmen som är på marknivå och under jorden. Radonutredningen ska beakta behovet av aktivkolfilter och omfatta bestämmelser för underhållet av det.

KAPITEL VI: VÅRD OCH TILLSYN AV DEN BEBYGGDA MILJÖN SAMT VÅRD AV ALLMÄNT OMRÅDE

27 § Vård av bebyggd miljö

Tomterna och byggplatserna ska hållas i ett sådant skick som användningsändamålet och den omgivande markanvändningen förutsätter.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan förutsätta plantering av insynsskydd eller byggande av inhägnad runt byggnader eller konstruktioner som väsentligt inverkar på miljön.

Byggnader, deras fasader och yttre delar, portar, staket, planteringar och sådana konstruktioner och mindre anläggningar som påverkar miljöbilden, ska hållas i ändamålsenligt skick och underhållas så att de inte förfular miljön och omgivningen. Klotter på byggnadsfasader ska avlägsnas så fort det är tekniskt möjligt.

Om skyldigheten att underhålla byggnaden försummas, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet bestämma att byggnaden ska repareras, rivas eller dess omgivning snyggas upp.

28 § Arkitektur vid renovering av byggnad

Byggnaderna ska repareras så att de värden som hänför sig till deras arkitektur och byggsätt beaktas och angående fasadåtgärder fastställs att åtgärderna inte får äventyra byggnadernas värde vad byggnadsstil och arkitektur beträffar.

29 § Tillsyn av miljön

Miljö- och byggnadsnämnden övervakar miljön på det sätt som avses i markanvändnings- och bygglagen genom att bland annat årligen förrätta syner.

Fastighetsägarna och -innehavarna ska underrättas om synens tidpunkt och områden på sätt som miljö- och byggnadsnämnden beslutat om.

Om syner som berör den allmänna tillsynen informeras på kommunens webbplats och med kungörelser.

Över synerna ska uppgöras protokoll som skickas till miljö- och byggnadsnämnden samt till kommunstyrelsen.

30 § Vård av allmänna områden

Ett allmänt område är ett område som i detaljplanen fastställts som gatuområde, öppen plats, torg-, park-, rekreations- eller trafikområde eller som utanför detaljplaneområdet används för ovannämnda funktioner. Storleken, uppbyggnaden och exteriören på de konstruktioner som placeras på området ska planeras och byggas så att de passar in i miljöbilden och så att konstruktionerna inte förorsakar hinder för rörlighet eller funktioner och så att de inte stör underhållet och renhållningen. Byggnadstillsynsmyndigheten eller enligt förvaltningsstadgan behörig tjänsteinnehavare överväger behovet av åtgärdstillstånd för konstruktionerna från fall till fall.

KAPITEL VII: BYGGNADENS LIVSCYKEL

31 § Byggnadens livslängd

Byggnadsplaneringens utgångspunkt utgörs av den livslängd som fastställs för byggnaden. Livslängden ska med beaktande av byggnadens bruksändamål vara tillräckligt lång.

För att försäkra sig om den fastställda livslängden kan byggnadstillsynsmyndigheten förutsätta att sökanden lämnar in en av en sakkunnig utförd uppskattning av byggnadens livslängd och en tidsplan för underhålls- och reparationsåtgärder under motsvarande tidsperiod.

32 § Materialval

Vid byggande ska man använda material som till sina ekologiska egenskaper är hållbara och om vilka man har tillförlitlig kunskap och erfarenhet vad beträffar underhåll, reparation och tagande ur bruk.

Fasaderna på bostadsbyggnaderna utanför detaljplaneområden och på kulturlandskapsområden (km) ska vara uppförda i trä. Byggnadens fasader kan också utformas på annat sätt såvida byggnaden så uppförd passar in i den byggnadsstil som är förhärskande på området. Takets form och material ska anpassas till områdets kulturlandskap.

33 § Underhåll och reparationer

En byggnad ska vårdas och underhållas och får inte tillåtas förfalla så att den inte kan repareras. Byggnadens fasader ska hållas i ändamålsenligt och snyggt skick. Skador förorsakade av ofog, som t.ex. klotter, ska omedelbart avlägsnas från fasader.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska informeras om grundreparationer av våtutrymmen.

En byggnad, som skyddats med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet eller plan, får inte förändras eller utnyttjas så att skyddsvärdet försämras. Vid behov ska man i ett tillräckligt tidigt skede be om museimyndigheternas utlåtande angående ändringsplaner och objektets kulturhistoriska värde.

Då en byggnad skyddats genom detaljplan och det föreskrivs att byggnadens fasadstil inte får förändras, avses med stilförändring ändringar av material och färgsättning på byggnadens fasad, tak, dörrar eller fönster samt ändring i fönsterindelningen.

34 § Rivning av byggnad

För rivning av byggnad eller en del därav ska på detaljplaneområde sökas rivningstillstånd och på andra områden göras en rivningsanmälan till byggnadstillsynsmyndigheten. I samband med dessa ska en återvinningsplan för rivningsavfallet företes.

Rivningstillstånd ska alltid sökas för rivning av skyddad byggnad.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med behandling av rivningstillstånd för byggnad eller del av byggnad förutsätta att sökanden lämnar in en av en sakkunnig utförd utredning om byggnadens historiska eller arkitektoniska värde.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan före rivningsarbetet inleds förutsätta att en rivningsplan företes. Vid rivning ska speciell uppmärksamhet fästas vid begränsandet av eventuella buller- och dammolägenheter som rivningsarbetet kan förorsaka. Vid rivning av byggnad ska avfallshanteringsbestämmelserna följas. Till rivningsanmälan eller anhållan om rivningstillstånd ska fogas en utredning om den uppskattade mängden av olika slag av avfall, liksom behandlingsplatsen för avfallet från rivningen.

En skyddad byggnad får inte rivas direkt med rivningsbeslut. Förutsättningarna för en rivning ska utredas vid ett undantagsförfarande i stöd av 173 § i markanvändnings- och bygglagen. För rivningen bör alltid inhämtas utlåtande av NTM-centralen.

35 § Rivning av byggnader på kulturlandskapsområden

Särskilt på kulturlandskapsområden förutsätts också en utredning över att rivningen av byggnaden inte leder till att värdet på kulturlandskapet minskar eller äventyrar området karaktär eller bevarandet av områdets helhet.

På områden som har landskapsmässiga eller kulturhistoriska värden, förutsätter rivning av en byggnad eller en del därav alltid tillstånd och det bestäms att man då rivning planeras ska kontakta i god på förhand byggnadstillsynsmyndigheten för att reda ut behovet av tillstånd.

Med tanke på den helhet som kulturmiljön bildar kan betydande byggnader också vara byggnader som är anspråkslösa eller byggnader som saknar skyddsbezeichnung och de ifrågakvarande byggnadernas betydelse för helheten ska således bedömas separat i ändringssituationer.

KAPITEL VIII: TILLSTÅNDSSYSTEM

36 § Tillstånds- eller anmälningsskyldighet för ekonomibyggnader

För uppförande av byggnad som hör till en lantgård utanför detaljplaneområde skall bygglov sökas, om det inte är fråga om en oisolerad ekonomibyggnad i trä på högst 100 kvadratmeter.

För uppförande av ekonomibyggnad som hör till en bostadsbyggnad utanför detaljplaneområde skall bygglov sökas, om det inte är fråga om en oisolerad ekonomibyggnad i trä på högst 20 kvadratmeter.

För uppförande av en ekonomibyggnad som hör till en bostadsbyggnad på detaljplaneområde skall bygglov sökas, om det inte är fråga om en oisolerad ekonomibyggnad i trä på högst 10 våningskvadratmeter.

För uppförande av en bastubyggnad skall bygglov alltid sökas.

Vid uppförande av en sådan ekonomibyggnad som inte förutsätter bygglov, ska miljö- och byggnadsnämnden eller enligt förvaltningsstadgan behörig tjänsteinnehavare informeras om byggandet med en åtgärdsanmälan och en behövlig utredning ska lämnas in.

37 § Tillstånds- eller anmälningspliktiga åtgärder

Med stöd av 126 § i markanvändnings- och bygglagen samt 62 och 63 § i markanvändnings- och byggförordningen stadgas följande om sökande av åtgärdstillstånd eller tillämpande av anmälningsförfarande i fråga om delområden i kommunen:

Åtgärdstillstånd ska sökas	X
Åtgärdsanmälan ska inlämnas	O
Förutsätter varken tillstånd eller anmälan	-

Kommunens delområden

1. Detaljplaneområde
2. Annat område
3. Strandområde

Åtgärd:	Delområde i kommunen		
	1	2	3
1) Konstruktion (uppförande)			
- skyddstak, ≤ 20 m ²	X	O	X
- skyddstak, > 10 m ²	X	X	X
- kiosk	X	X	X
- annan motsvarande konstruktion	X	X	X
- solpanel eller solfångare, total yta över 1m ² (ej på byggnad)	X	X	X

2) Konstruktioner för allmänheten (inrättande eller byggande)			
- idrotts- eller samlingsplats, husvagnsområde, läktare, samlingstält eller dylikt	X	X	X
3) Rörlig anordning			
- stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande	X	X	X
4) Separat anordning (uppförande)			
- mast (över 30 m, bygglov)	X	X	X
- förvaringscistern över 50 m ³	X	O	X
- transformator	X	X	X
- minnesmärke	O	O	O
- större antenn	O	O	O
- vindkraftverk	X	X	X
5) Strandlinjeanordning (byggande)			
- större brygga, över 15 m ² eller över 10 m lång	X	X	X
- annan konstruktion som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanaler, vågbrytare eller motsvarande	X	X	X
6) Förvarings- eller uppställningsområde (ordnande)			
- ett avgränsat större område (över 1000 m ²) för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område	X	X	X
7) Fasadåtgärder			
- förändring av byggnads fasad	X	O	X
- förändring av takform, takbeläggingsmaterial eller färgsättning	X	O	X
- förändring av väggbeklädnadsmaterial eller färgsättning	X	O	X
- förändring av fönsterfördelningen	X	O	X
- solpanel eller solfångare med en sammanlagd yta över 1 m ² (på byggnad)	O	-	-
- förnyande eller byggande av skorsten	X	X	X
8) Reklamåtgärd			
- placering av annan än i naturvårdslagen fastslagen konstruktion, text eller bild utomhus i reklam- eller annat kommersiellt syfte eller placering av permanent eller under längre tid ibrukvarande reklam så att fönster täcks	O	O	O
9) Inhägnande (byggande)			
- avskiljande fast inhägnad i anslutning till bebyggd miljö	O	-	O
10) Stadsbildaarrangemang			
- andra arrangemang eller förändringar som på ett betydande sätt och under längre tid påverkar stads- eller miljöbilden (t.ex. byggande av konstgjord sjö)	X	X	X
11) Lägenhetsarrangemang (om bärande konstruktioner inte rörs)			
- förenande eller delning av bostadslägenheter	X	X	X
- ändring av rumsindelning	X	X	X
12) Uppvärmning			

- ändring av byggnadens huvudsakliga uppvärmningssystem	X	X	X
- byggande av energibrunn			
13) Vatten och avlopp			
- förnyande av avloppssystem	X	X	X
- stambyte	X	X	X

Av skyddstakets väggar ska minst 30 % vara öppna och öppningarnas areal minst 10 % av golvytan. Öppningarna placeras så att hela skyddstaket ventileras.

Till anmälan ska en behövlig utredning över åtgärdens omfattning och art fogas.

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

Byggandet kan inledas och åtgärder vidtas såvida byggnadstillsynsmyndigheten inte inom 14 dagar från mottagandet av anmälan har krävt att tillstånd ska sökas för det anmälda projektet (129 § 2 mom. MBL).

Anmälan förfaller såvida inte genomförandet av åtgärden inletts och slutförts inom tre år.

38 § Tillståndskrav för energibrunnar

Enligt 126a § i markanvändnings- och bygglagen förutsätts det åtgärdstillstånd för energibrunnar. Med tillståndsplikt försäkras man sig om att borrhunnar inte skadar befintliga underjordiska konstruktioner, försvårar byggandet av dem eller förorsakar risk för att förstöra grundvattnet. Kommunen ska upprätthålla en förteckning över alla underjordiska konstruktioners placeringar.

39 § Fornminnen

Ur det arkeologiska kulturarvets synvinkel ska det av byggnadsordningen framgå de skyldigheter som fornminneslagen (295/63) ställer för byggandet, som byggnadstillsynen och den myndighet som handhar den ska ta i betraktande vid utvärdering och bedömning av markanvändnings- och byggtillstånd. Man ska beakta att den exakta omfattningen av fornlämningar oftast inte är känd och att alla fornlämningar ännu inte har upptäckts.

Fornlämningar är enligt 1 § i fornminneslagen automatiskt fredade genast då de upptäcks utan något separat skyddsbeslut. Om markanvändning planeras i närheten av de i lagen fredade objekten ska man i god tid på förhand

kontakta Museiverket. Huvudregeln bör ändå vara att det på fornlämningar inte beviljas bygg- eller undantagstillstånd.

Underhandlingar med Museiverket förutsätts alltid innan ett byggnadstillstånd beviljas. Ett byggnadstillstånd på en fornlämning i stöd av MBL kan inte beviljas utan tillstånd att rubba fornlämningen i stöd av fornminneslagen.

KAPITEL IX: BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

Till den del som dessa bestämmelser strider mot den gällande generalplanen, iakttas generalplanen.

40 § Byggplats

Byggplatsens minimiareal beror på såväl den fastställda generalplanens områdesreservering som på zonindelningen i de byggnadsanvisningar som fastställts 6.4.1990 (bilaga 6a). Enligt det ovan nämnda är byggnadsordningens föreskrifter angående byggnadsplatsens minimiareal följande (inom parentes motsvarande zon i byggnadsordningen som fastställdes 6.4.1990):

Areal i hektar

Områdesreservering i generalplanen	Bycentra (2, 3, 4), randområden kring detaljplanerna för Sjundeå station och Störsvik (5)	Områden utanför de fördelaktiga zonerna (6)
Bostadsområde (A)	0,3	0,5
Fritidsbostadsområde (RA)	0,3	0,5
Annat byggnadsområde (T, Y, mm)	0,5	1,0
Radhus (AP)	0,8	(tillåts ej)
Skog, glesbygd (M-1)	1,0	3,0
Åker, glesbygd (MT-1)	1,0	3,0
Övriga områden	1,0	3,0

I särskilda fall kan miljö- och byggnadsnämnden godkänna en mindre byggplatsstorlek än vad som bestämts i denna paragraf, som t.ex. i följande fall

- På jordbrukslägenheter i samband med generationsväxling.
- Då man bildar en egen byggplats för befintlig bostadsbyggnad i samband med sammanslagning av registerlägenheter som bildats före 6.4.1990.
- Då byggplatsen ansluts till kommunalteknik.

För sådana lägenheter, som antecknats som registerlägenheter före 6.4.1990 och vars areal är mindre än ifrågavarande zons minimiareal, tillämpas inte denna paragrafs bestämmelser beträffande arealen.

Ett häststall (för 1-3 hästar) får byggas på en byggplats som är minst två (2) ha stor. För ett större antal hästar bedöms kravet på byggplatsens minimistorlek från fall till fall.

På fastigheten ska anvisas tillräckliga rastområden som liksom häststallet och manegen ska placeras tillräckligt långt från öppna diken, vattenområden samt fastighetens egna och grannarnas hushållsvattenbrunnar.

Häststall, manege, rasthage och gödselstad ska placeras på minst 50 meters avstånd från grannens rå ifall på grannlägenheten placerats boende, fritidsboende eller offentliga och privata tjänster. Om grannen gett sitt samtycke därtill, kan avståndet till rå vara mindre.

En ridplan ska placeras på minst 20 meters avstånd från grannens rå och motsvarande avstånd för betesområde är minst 10 meter. Också dessa avstånd kan vara mindre om rågrannen gett sitt samtycke därtill.

I placeringen av häststall och rasthage samt lagringen och behandlingen av gödseln ska nitratförordningen (125/2014) och miljöministeriets direktiv för häststall (miljöministeriets duplikat 121, 2003) beaktas.

Gödselstäderna ska ha tätt botten samt vara utrustade med tröskel/ramp och tak. Väggbeklädnaden på den täckta gödselstaden ska vara gles och ha öppningar för att garantera tillräcklig ventilation i gödselstaden.

Annan byggplats på nämnda områden ska till sin areal vara tillräckligt stor för sitt användningsändamål, dock minst lika stor som byggplatsen som används för bostadsändamål.

Rasthagar och rastgårdar för övriga djur än hästar ska vara tillräckligt stora i förhållande till antalet djur och verksamhetens karaktär. Skyddsanordningar, rastgårdar och betesmarker ska placeras så långt som möjligt från livligt trafikerade vägar. Rastgårdarna och betesmarkerna ska inhägnas med tillräckligt starka och höga inhägnader som tillverkats av ändamålsenliga material.

Instruktionerna och bestämmelserna i denna paragraf gäller också alla flyttbara byggnader.

41 § Byggrätt

Byggnadsplatsens totala våningsyta får vara högst 10 % av byggnadsplatsens totala areal.

På en byggplats för fast boende, får en bostadsbyggnad omfattande högst en bostad och arbetsutrymmen uppföras. Utrymmen för det huvudsakliga användningsändamålet för byggnaden kan placeras under jorden eller på en vind, om det med beaktande av byggnaden och dess användningsändamål samt med tanke på anpassningen till den byggda omgivningen är möjligt.

På byggplatsen för fast boende får därtill byggas en sidobostad på högst 120 v-m². Sidobyggnaden får inte utrustas med källare och den ska vara mindre än huvudbyggnaden. Byggnaden ska höra till samma gårdstun som huvudbyggnaden och utnyttja samma tekniska system (bruksvatten, behandling av avloppsvatten) och väganslutning samt ekonomibygnader som huvudbyggnaden. Sidobyggnaden och huvudbyggnaden bildar tillsammans en byggplats. Sidobyggnadens byggplats ska vara minst 5000 m². Man ska fästa särskild uppmärksamhet vid sidobyggnadens tillgänglighet.

En sidobyggnads byggnadstillstånd ska alltid behandlas enligt undantagsförfarande i stöd av MBL eftersom det är fråga om en avvikelse från generalplanen.

På områden som i generalplanen fastställts som lantbruk (AM) och som är större än 5 ha får i samband med företagsutrymmen och ekonomibygnader placeras behövliga bostadsbyggnader och byggnader som tjänar lantbruksturism.

På en byggplats får utöver en bostad för fast boende eller en fritidsbostad uppföras separata eller kombinerade ekonomi- och bastubyggnader, täckta terrasser samt en gäststuga som hänför sig till användningsändamålet. Gäststugan får omfatta högst 30 v-m². Gäststugan ska placeras på samma gårdsplan och den får inte uppfylla en självständig fritidsbostads eller bostads kännetecken.

På strandområde får ett båtskjul byggas vid vattnet eller på land om det inte medför väsentliga olägenheter för miljön eller strandlandskapet. Byggnadstillsynsmyndigheten kan förbjuda byggandet av ett båtskjul, exempelvis på grund av att naturvärdena äventyras eller av landskapsmässiga skäl.

På en byggplatsen för en fritidsbostad får byggas högst en fritidsbostad vars totala våningsyta är högst 200 m² och som omfattar ekonomi- och bastubyggnad, gäststuga och täckta terrasser.

I en fritidsbyggnad får finnas högst en fritidsbostad.

En fritidsbostads täckta terrass ska till storleken och utseendet anpassas till byggnaden och landskapet. Den täckta terrassen och byggnaden bedöms som en landskaplig helhet.

Bostads- och ekonomibyggnadernas terrasser får maximalt vara till arealen 50 % av första våningens areal och minst 50 % av väggarna bör vara öppna.

En ändring av användningsändamålet för en fritidsbostad till en bostad för fast boende förutsätter inte undantagsbeslut eller avgörande om planeringsbehov innan bygglovets om byggnaden befinner sig på ett område som i en generalplan med rättsverkan anvisats för fast boende.

42 § Byggande i källare eller på vind

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

43 § Placering och miljöanpassning av byggande på strandområde

Vid byggande på strandområden ska speciell uppmärksamhet fästas vid byggnaders höjdläge, utformning, ytmaterial och färgsättning.

På byggplatsen ska strandzonens växtlighet i mån av möjlighet bevaras. För fällning av träd ska tillstånd inhämtas av miljö- och byggnadstillsynsmyndigheten.

Avståndet mellan de längst från varandra belägna punkterna på en byggplats gräns, som följer strandlinjen till i vattenlagen avsett vattendrag, ska vara minst 60 meter.

Avståndet från ett bostadshus/en byggnad till strandlinjen och placeringen på byggplatsen ska bestämmas så att landskapets naturtillstånd i mån av möjlighet bevaras. Likaså ska andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara minst 40 meter. Av landskapsmässiga skäl kan avståndet från strandlinjen vara mindre.

Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden avser höjdnivån under vilken det inte ska placeras konstruktioner som skadas eller förorsakar skada om de blir våta. Vid havskuster ska den lägsta bygghöjden vara minst +2,7 meter byggplatsspecifikt separat fastställd marginal för vågsvall (enligt höjdsystemet N2000). För sjöarna är rekommendationerna för bygghöjden vid Vikträsk +3,76 m, Tjustträsk +6,45 m, Björnträsk +30,15 m och vid Lilla Lonox +31,15 m (N2000). På strandområdena vid åar, bäckar och andra sjöar är den rekommenderade bygghöjden $H_w/100a + 1$ meter (högvattenståndet som upprepas i genomsnitt en gång per 100 år + 1 m). Bygghöjden för strandbastur och andra oisolerade byggnader med enkla konstruktioner kan vara lägre enligt myndighetens prövning från fall till fall. Vid byggande i närheten av vattendrag och kusten ska man beakta den lägsta rekommenderade bygghöjden.

Höjdsystemet N 2000 avser höjden i meter från havsytans nollnivå.

En bastubyggnad på högst 30 m² får byggas närmare den ovannämnda strandlinjen än det ovannämnda avståndet. Avståndet mellan byggnaden och den ovannämnda strandlinjen ska ändå vara minst 15 meter.

Av bastubyggnaders våningsyta ska minst 50 % utgöras av bad-/tvättutrymmen. På mindre än 15 meters avstånd från strandlinjen får inte byggas lusthus, grilltak, terrasser eller andra sådana konstruktioner som på ett störande sätt förändrar strandlandskapet.

44 § Områden i behov av planering

Med ett område i behov av planering avses ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden (MBL 16.1 §).

Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande (MBL 16.2 §).

Kommunen kan i en generalplan med rättsverkningar eller i byggnadsordningen såsom ett område i behov av planering anvisa även ett område som har ett sådant läge att där kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planering eller där det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen. Bestämmelser i en generalplan eller byggnadsordning om anvisande av ett område såsom ett område i behov av planering gäller högst 10 år åt gången (MBL 16.3 §).

Om särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering som avses i denna paragraf stadgas i 137 §. Om behovet av planering på strandområden stadgas i 72 §.

Grunderna för områden i behov av planering har framförts områdesspecifikt. Grunderna utgör bakgrundsmaterialet för områdets tillståndsprövning. I tillståndsbehandlingen på områden i behov av planering ska anvisningarna i bilaga 8a iakttas.

Områdesvisa beslut om särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering i enlighet med § 137a i markanvändnings- och bygglagen rekommenderas för att göra tillståndsbehandlingen mer flexibel.

KAPITEL X: SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER

45 § Avvikelse från föreskrifterna

Miljö- och byggnadsnämnden kan avvika från föreskrifterna i denna byggnadsordning om avvikelsen inte innebär att syftet med föreskriften avsevärt åsidosätts.

Då det är fråga om avvikelse från föreskrifterna om byggplatsens storlek och byggandets omfattning eller från avståndsföreskrifterna gällande stränder, kan tillstånd beviljas om byggandet inte försvårar kommande planläggning. Innan ärendet avgörs ska kommunstyrelsens eller en annan för ändamålet utsedd myndighets utlåtande inhämtas.

46 § Jämställande av tomt och byggplats

På byggplats som är belägen utanför detaljplaneområde iakttas i tillämpliga delar vad som i byggnadsordningen fastställts beträffande tomt.

Vad gäller tomtinnehavare och innehavare eller ägare till byggplats följs i tillämpliga delar vad som i byggnadsordningen fastställts beträffande tomtägare.

47 § Byggnadsordningens bilagor

Bilaga nr 1a. Motiveringar till förslaget till byggnadsordning
Bilaga nr 2a. Bedömning av lagligheten av förslaget till byggnadsordning
Bilaga nr 3a. Konsekvensbedömning av förslaget till byggnadsordning
Bilaga nr 4a. Karta över grundvattenområden (25 §)
Bilaga nr 5a. Strålsäkerhetscentralens radonkartor (26 §)
Bilaga nr 6a. Karta över zonindelningen i byggnadsordningen som fastställdes 6.4.1990 (40 §)
Bilaga nr 7a. Områden i behov av planering (44 §)
Bilaga nr 8a. Grunder och anvisningar för områden i behov planering.
Bilaga nr 9a. Adress till kulturmiljön registerportal www.kypfi.fi.
Bilaga nr 10a. Nationellt och landskapsmässigt värdefulla kulturlandskapsområden.
Bilaga nr 11a. Översvämningsskartor.
Bilaga nr 12a. Karta, fornminnen
Bilaga nr 13a. Paragraferna 29-40 i byggnadsordningen som fastställts 18.11.1964.

48 § Byggnadsordningens ikraftträdande

Med denna byggnadsordning upphävs den byggnadsordning som kommunfullmäktige godkände 12.11.2001 § 91 och ändringen i § 31 som godkändes 1.10.2007 med undantag för att paragraferna 29 – 40 (bilaga nr 13a) med bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplanerat område i byggnadsordningen som fastställdes 18.11.1964 förblir i kraft.

Kommunfullmäktige har godkänt denna byggnadsordning 10.6.2019 § 44.