



KRISTINESTAD
KRISTIINANKAUPUNKI

KRISTINESTADS BYGGNADSORDNING

Godkänd i fullmäktige 8.9.2025 §60

Innehållsförteckning

1. ALLMÄNT	7
1 § Byggnadsordningens uppgift och mål.....	7
2 § Anvisningar om byggsätt	7
3 § Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder	7
4 § Definitioner	7
2. UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT	9
5 § Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och stadsbilden på byggplatser och allmänna områden	9
5.1 Allmänna föreskrifter.....	9
5.2 Tekniska anordningar på fasaden.....	9
5.3 Reparationsbyggnad	9
6 § Byggnadsobjektets placering på byggplatsen	9
6.1 Allmänna föreskrifter.....	9
6.2 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden	9
7 § Byggnadsobjektets höjdläge	10
7.1 Allmänna föreskrifter.....	10
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 byggnadsområdet inom tomten.....	11
10 § Byggande under jord	12
10.1 Utredningskrav	12
10.2 Jordvärmebrunnar och värmeåtervinningsrörssystem	12
11 § Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet	12
11.1 Allmänna föreskrifter.....	12
11.2 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden	12
12 § Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet.....	13
13 § Reklamanordningar och tekniska anordningar.....	13
13.1 Allmänna föreskrifter.....	13
13.2 Upplysta anordningar	13



KRISTINESTAD
KRISTIIANKAUPUNKI

13.3 Flyttbara anordningar	13
3. 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.....	14
15.4 Föreskrifter om byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning	15
16 § Byggrätt, byggnadsobjektens storlek och användningsändamål.....	15
16.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende.....	15
16.2 Byggplats för fritidsboende på strandområden.....	15
16.3 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden	15
16.4 Andra byggplatser utanför strandområden.....	15
16.5 Byggnad av källar- och vindsutrymmen.....	16
17 § Byggnadens omfattning, byggnad av gårdsbruksenheter	16
17.1 Byggnadens omfattning	16
17.2 Bostadsbyggnad.....	16
18 § Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet	16
18.1 Byggnadens omfattning	16
18.2 Avståndskrav	16
4. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE	18
19 § Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden	18
20 § Tillståndspliktiga byggnadsobjekts höjdläge på strandområden och andra låglänta områden	18
20.1 Allmänna föreskrifter.....	18
20.2 Föreskrifter om lägsta bygghöjder	18
21 § Minimiatstånd från strandlinjen	18
5. TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE	19
22 § Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	20
22.1 Allmän föreskrift.....	20
22.2 Inhägnader jämte stödmurar	20
22.3 Stödmurar.....	21
22.4 Solcellssystem.....	21
22.5 Luftvärmepumpar.....	21
22.6 Avloppsvattensystem	21



22.7 Anordningar som fästs på fasaden	22
22.8 Byggnade av bastu på strandområde	22
22.9 Bryggor	22
22.10 Växthus och odlingstunnlar	22
22.11 Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor	22
22.12 Silor och cisterner	22
22.13 Rörliga anordningar	23
22.14 Simbassänger	23
23 § Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	23
23.1 Allmän föreskrift	23
23.2 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus	23
23.3 Skorstenar och eldstäder	23
23.4 Ändring av färgton och material på fasader och tak	24
23.5 Skidliftar	24
6. BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN	25
24 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt	25
24.1 Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt	25
24.2 Allmänna föreskrifter för särskilda områden	25
24.3 Definition av skyddad byggnad	26
24.4 Utredningskrav	26
25 § Byggnade på grundvattenområden	26
25.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening	26
25.2 Utredningskrav	27
25.3 Placering av bergsvärmebrunnar och markvärmebrunnar på grundvattenområden	27
26 § Förorenad mark	27
26.1 Utredningskrav	27
26.2 Anmälningskrav	27
26.3 Åläggande	27
26.4 Sura sulfatjordar	27
27 § Skadliga föreningar	28
27.1 Anmälningskrav	28
27.2 Utredningskrav	28
27.3 Åläggande	28
28 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä	28
28.1 Allmänna föreskrifter	28
28.2 Utredningskrav	28



KRISTINESTAD
KRISTIIINANKAUPUNKI

29 § Beaktande av buller och vibrationer.....	29
29.1 Allmänna föreskrifter.....	29
29.2 Utredningskrav	29
7. BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE.....	30
30 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser	30
30.1 Allmänna föreskrifter.....	30
30.2 Anläggande av gårdsplan.....	30
30.3 Utredningskrav	30
31 § Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden	31
31.1 Allmänna föreskrifter.....	31
31.2 Anläggande av gårdsplan.....	31
32 § Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden	31
33 § Särskilda föreskrifter på strandområden	31
33.1 Allmänna föreskrifter.....	31
33.2 Anläggande av gårdsplan.....	31
34 § Värdefulla naturområden	31
8. ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN.....	32
35 § Projektering och anläggande av gårdsplan.....	32
35.1 Allmänna föreskrifter.....	32
35.2 Särskild bestämmelse om reparationsbyggnad.....	32
36 § Gårdsplanens höjdläge	32
37 § Terrasseringar och stödmurar	32
38 § In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg	33
38.1 In- och utfart för fordon	33
38.2 Trafikarrangemangens säkerhet.....	33
38.3 Räddningsväg.....	33
39 § Bil- och cykelplatser	34
39.1 Motorfordon och eldrivna en-personsfordon	34
39.2 Cykelplatser	34
39.3 Cykelplatser, reparationer och ändringar	35
40 § Avfallshantering och lagerlokaler	35
40.1 Avfallshantering.....	35
40.2 Lagerlokaler	35
41 § Lagring av snö	36
42 § Dagvatten och dräneringsvatten	36



9. RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN	37
43 § Rivning av en byggnad eller en del av den.....	37
43.1 Allmän föreskrift	37
43.2 Rivningslov.....	37
43.3 Genomförande av rivningsarbete.....	38
43.4 Rivningsanmälan.....	38
43.5 Städning av tomten efter rivning.....	38
10. ALLMÄNNA OMRÅDEN, DET OFFENTLIGA STADSRUMMET	39
44 § Parker och andra rekreationsområden, stränder och bryggor	39
44.1 Parker och andra rekreationsområden.....	39
44.2 Stränder och bryggor i det offentliga stadsrummet.....	39
45 § Byggnadsobjekt i det offentliga stadsrummet.....	39
45.1 Parker och andra rekreationsområden.....	39
45.2 Regionala avfallsinsamlingsplatser	39
11. ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE	40
46 § Inrättande, användning och städning av byggarbetsplatsen	40
46.1 Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen	40
46.2 Trädbestånd som ska bevaras	40
46.3 Byggarbetsplatsens ska hållas i snyggt skick.....	40
46.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen	40
46.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering	40
46.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete.....	40
12. UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN	41
47 § Skötsel och underhåll av byggnadsobjektet och dess omgivning.....	41
48 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggplatsen.....	41
49 § Obebyggda tomter och andra områden	41
13. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, BILAGOR.....	42
50 § Ikraftträdande av byggnadsordningen.....	42

1. ALLMÄNT

1 § Byggnadsordningens uppgift och mål

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

2 § Anvisningar om byggsätt

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. Föreskrifterna om byggsätt som godkänts med stöd av den tidigare byggnadsordningen gäller som anvisningar om byggsätt enligt denna byggnadsordning.

3 § Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder

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

4 § Definitioner

Byggplats: *Byggplats är ett avgränsat markområde där en eller flera byggnader är eller ska placeras. En byggplats kan omfatta en eller flera byggnadsytor.*

Byggnadsobjekt: *En byggnad eller en konstruktion som kan inverka på användningen av omgivande områden och vid vars uppförande väsentliga tekniska krav ska beaktas samt ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden.*

Byggnad: *ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med en egen ingång och består av ett takförsedd utrymme avskilt med väggar.*

Skyddstak: *Ett skyddstak är en konstruktion där minst 30 procent av de sammanlagda väggytorna är öppna.*

Småhus: Radhus, parhus, byggnad med en eller två bostäder.

Offentligt stadsrum: Områden som i detaljplanen definieras som gatuområden, öppna områden, torg-, park-, rekreations- eller trafikområden eller som används för ovannämnda ändamål utanför ett detaljplaneområde.

Konstruktion: Lätta och flyttbara byggnadsobjekt såsom små skjul, växthus, sommarkök, lekstugor, avfallstak och anordningar, såsom parktransformatorer. En konstruktion utnyttjar inte byggrätten när dess yta är högst 4 m².

Bastubyggnad: En byggnad där över hälften av lägenhetsytan utgörs av bastuutrymmen. Byggnaden kan ha en öppen spis men inte matlagingsmöjligheter.

Gäststuga: Fristående byggnad på en fastighet som används för att tillhandahålla boende för gäster. Gäststugan kan inte innehålla sådana utrymmen som kök eller bastu vilket skulle göra den till en självständig fritidsbostad. Gäststugan ska placeras så att den inte reserverar en egen strandlinje utan byggs i omedelbar närhet av befintliga byggnader.

2. 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, landskaps värden och historiska värden.

5.2 Tekniska anordningar på fasaden

Ventilationsaggregat med anordningar och kanaler samt övriga tekniska anordningar som är synliga på fasaden ska planeras så de passar in i stadsbilden, landskapet och byggnaden.

5.3 Reparationsbyggnad

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 byggnadsobjekt ska vara minst 4 meter från grannens tomtgräns.

En rökbastu eller ett annat brandfarligt byggnadsobjekt, såsom en spannmålstork, får inte placeras närmare än 16 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar.

Ett brandfarligt byggnadsobjekt ska placeras på den egna tomten och från grannens gräns på det sätt som brandföreskrifterna förutsätter.

6.2 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

På detaljplaneområden ska byggnadsobjektet placeras inom byggnadsarealen.

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 grundningsdjup och lägsta golvhöjd ska avloppsnätets uppdämningshöjd, grundvatten- och översvämningssvatten höjden 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 överskrida tomtgränsen mot gatuområdet eller av särskilda skäl mot ett annat allmänt område enligt följande:

1. Byggnadens grundkonstruktioner får överskrida tomtgränsen med 0,2 meter på ett djup ner till 1,5 meter under markytan och 1 meter på ett djup lägre än 1,5 meter under markytan
2. Burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken får överskrida tomtgränsen med 1 meter. Skyddstak över huvudentrén till

offentliga byggnader och affärsbyggnader får överskrida tomtgränsen med 1,5 meter. Den fria höjden ska vara minst 3 meter

3. Tekniska anordningar, tilläggsisolering av ytterväggar, trappor eller ramper får överskrida tomtgränsen med högst 1 meter.
4. En ny trappa eller ramp vid en befintlig byggnad får överskrida tomtgränsen med högst 1 meter om den nya trappan behövs för att ändra byggnadens funktioner och om trappan inte utan oskäliga svårigheter och kostnader kan byggas på tomten.

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

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

Anordningar, skydd och skyddstak som fästs på byggnader får till ett gatuområde eller annat allmänt område överskridas med

1. Högst 0,5 meter i fråga om försäljnings-, informations- och reklamanordningar
2. Högst 1,5 meter i fråga om fönster- och dörrmarkiser samt terrasstak.

Den fria höjden ska vara minst 3 meter mot trottoar och 4,5 meter mot väg.

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

9 § Överskridning av gränsen för byggnadsområdet inom tomten

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

1. Byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan enligt behov,
2. Burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar får överskridas med högst 1 meter
3. Ytterväggens tilläggsisolering, tekniska anordningar och annat motsvarande enligt behov, högst 1 meter.

Överskridningarna får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna.

10 § Byggande under jord

10.1 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 och användningen av dessa.

10.2 Jordvärmebrunnar och värmeåtervinningsrörssystem

För borrning av energibrunnar och installation av värmeåtervinningsledningar krävs bygglov. Rekommenderade minimiavstånden:

- 8 m från grannfastighetens gräns (vid lodrätt borrhål)
- 2 m från gata eller annan allmän plats
- 15 m från grannens energibrunn (vid lodrätt borrhål)
- 40 m från borrhunn
- 20 m från ringbrunn
- 4 m från byggnad
- 3 m från egna vatten- och avloppsledningar, 5 meter från andra ledningar

11 § Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet

11.1 Allmänna föreskrifter

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd byggplats ska på en plats som syns från gatan eller någon annan trafikled och från trafikområdet inne på tomten sätta upp ett tillräckligt högt adressnummer och en eventuell beteckning för trapphuset som tydligt skiljer sig från bakgrunden.

Om byggnaden inte angränsar mot en gata, en trafikled eller ett trafikområde inne på tomten eller i dess omedelbara närhet, ska adressnumret eller en orienteringstavla sättas upp också i början av infarten till tomten.

11.2 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

En byggnad vid ett gathörn ska mot båda gatorna förse med ett adressnummer som fastställts för gatan i fråga.

I trapphusets entréplan ska det finnas kontaktuppgifter till service- och disponenttjänster som kan läsas utifrån.

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 och 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.

Reklam eller anordningar riktade till landsvägsanvändare är tillståndspliktiga. Reklam och skyltanordningar ska tas bort efter att den verksamhet de avser upphört.

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

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 på ett övergångsställe. En flyttbar reklamanordning får inte placeras på områden reserverade för gångtrafik om inte den fria passagen är minst 1,5 meter bred.

3. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR ETT DETALJPLANEOMRÅDE

14 § Fastställande av område i behov av planering

Områden i behov av planering enligt 16 § 3 mom. i lagen om områdesanvändning är delgeneralplaneområdena i Tjock, Lålby, Lappfjärd och Dagsmark. Grunden för avgränsningen av områdena är att i ovannämnda generalplaner utan rättsverkningar har tätortsstrukturerna bevarats i sin nuvarande form och kompletteringsbyggande är möjlig enligt planerna.

Motiveringarna utgör bakgrundsmaterial för tillståndsprövning som avser området. På ett område i behov av planering baserar sig tillståndsprövningen på de i 46 § Bygglag angivna särskilda förutsättningarna, utöver vad som annars bestäms och föreskrivs om tillståndsforutsättningarna.

15 § Krav på byggplatsen

15.1 Allmänna föreskrifter

Byggplatser ska vara lämpliga vad läget, formen, terrängförhållandena och jordmänen beträffar och ha tillräckligt stor yta för byggande.

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. 2000 m²
2. 2000 m² på landskapsmässigt värdefulla landskapsområden
3. 2000 m² på strandområden, strandlinjens minimilängd 40 meter
4. 2000 m² på byggplatser som kan anslutas till vattenförsörjningsnätet

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.

15.4 Föreskrifter om byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning

Minimiarealen för en byggplats som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning utanför ett detaljplaneområde: 2000 m²

16 § Byggrätt, byggnadsobjektens storlek och användningsändamål

16.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende

På en byggplats för bostadshus är det tillåtet att uppföra ett bostadshus med högst två bostäder och ekonomibyggnader som betjänar huvudbyggnaderna. Bostadshusets största tillåtna antal våningar är två. Byggrätten är högst 15 % av byggplatsens areal.

16.2 Byggplats för fritidsboende på strandområden

På en byggplats på ett strandområde avsedd för fritidsboende är det tillåtet att uppföra en (1) fritidsbostad med högst en bostad jämte ekonomibyggnader. Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är 1,5. Ekonomibyggnader som kräver tillstånd ska vara i ett plan, proportionella och sekundära i förhållande till huvudbyggnaden. Byggrätten på en byggplats för fritidsboende är 200 vån-m². Byggrätten fördelas enligt följande:

- En (1) fritidsbostad högst 130 vån-m²
- En separat bastubyggnad högst 35 vån-m².
- Andra byggnader högst 35 vån-m², t.ex. ekonomibyggnader, gäststuga och båtskjul.

På varje byggplats får byggas högst fyra separata byggnader.

16.3 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden

På en byggplats avsedd för fritidsboende utanför ett strandområde är det tillåtet att uppföra en (1) fritidsbostad med högst en bostad jämte ekonomibyggnader. Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar 2. Byggrätten på en byggplats för fritidsboende är 250 vån-m².

16.4 Andra byggplatser utanför strandområden

På andra än byggplatserna i 16.1–16.4 får högst 15 % av byggplatsens areal bebyggas.

16.5 Byggnade 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 § Byggnadens omfattning, byggnade av gårdsbruksenheter

17.1 Byggnadens omfattning

På en byggplats för ett gårdsbruks gårdscentrum får högst 30 procent av byggplatsens areal bebyggas.

17.2 Bostadsbyggnade

På en gårdsbruksenhet får det uppföras ett bostadshus med högst två bostäder och två våningar jämte ekonomibyggnader. Byggrätten för bostadshuset jämte ekonomibyggnader är 400 vån-m². Utöver det ovan nämnda får ett bostadshus med en bostad och en våning jämte ekonomibyggnader uppföras i samband med en generationsväxling.

Byggrätten för bostadshuset jämte ekonomibyggnader är 250 vån-m².

18 § Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet

18.1 Byggnadens omfattning

På en byggplats (över två hektar) för bostadshus får ett djurstall uppföras om byggplatsen har tillräckliga inhägnader och betesområden.

Byggarbetsplatsens gränser måste omfatta tillräckliga betes- och motionsområden, som kan placeras på tillräckligt avstånd från grannfastigheternas gränser, öppna diken, vattendrag, grundvattenområden och dricksvattenbrunnar. Kommunens miljöskyddsföreskrifter innehåller riktlinjer för djurhållning.

18.2 Avståndskrav

Minimavståndet från djurstall och gödselstäder ska vara minst 50 meter då det i närheten av gränsen finns bebyggelse, daghem, skola eller andra objekt som kan störas. Djurstall och gödselstäder kan med grannens skriftliga samtycke placeras närmare, dock inte på mindre avstånd än 20 m. Avståndet räknas från yttervägg till yttervägg.



KRISTINESTAD
KRISTIIINANKAUPUNKI

Maneger och inhägnader ska placeras på tillräckligt långt avstånd från bostäder och andra objekt som kan störas så att de inte förorsakar allvarliga luktolägenheter. Utlåtande ska begäras av tillsynsmyndigheten för tillståndspliktiga byggnader.

Tillståndspliktiga byggnader ska placeras minst 25 meter från ett utfallsdike, 50 meter från huvuddiket, 50 meter från hushållsvattenbrunnar och 50 meter från vattendrag.

4. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE

19 § Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden

Tillståndspliktiga byggnader ska ha en dämpad färgton och passa in i landskapet.

20 § Tillståndspliktiga byggnadsobjekts höjdläge på strandområden och andra låglänta områden

20.1 Allmänna föreskrifter

Byggnad ska placeras utanför områden med översvämningsrisk eller så ska hanteringen av översvämningsrisken säkerställas på annat sätt. Vid byggnad 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 skjuter in mot stranden och vågornas inverkan).

20.2 Föreskrifter om lägsta bygghöjder

Den regionala närings-, trafik- och miljöcentralen har fastställt de lägsta rekommenderade bygghöjderna på strandområden för konstruktioner som tar skada. Vid byggnad på översvämningsriskområde ska ett utlåtande begäras av NTM-centralen om den lägsta rekommenderade bygghöjden.

- Vid sjöar och åstränder kan utlåtande om den lägsta bygghöjden begäras från NTM-centralen. Om översvämningshöjden inte är känd ska bygghöjden vid sjöar och åstränder vara minst 2 meter högre än högvattengränsen.
- På byggplatser som angränsar till havet och vid andra lågt belägna byggplatser är den lägsta rekommenderade bygghöjden +2,00 m, (N2000).

21 § Minimivstånd från strandlinjen

Tillståndspliktiga byggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet ska vara minst 30 meter om inte annat bestäms i detalj- eller generalplanen. Bastubyggnaden kan placeras minst 15 meter från strandlinjen, förutsatt att avloppsvattnet kan hanteras på platsen.

Reningsanordning för avloppsvatten placeras på minst 20 meters avstånd från vattendrag och utloppsplatsen ska vara på minst 30 meters avstånd från vattendrag.

5. TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE

Bygglov krävs med stöd av bygglagen (Byggl 42 §)

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver bygglov, om objektet är

- 1) Ett bostadshus;
 - Varaktigt förtöjd 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;
 - 30 meter högt vindkraftverk, vars rotorbladens högsta höjd är över 35 meter
- 6) En lysande reklamanordning på minst 2 kvadratmeter;
- 7) En energibrunn;
- 8) Ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden.
 - Avstjälningsplats, solpanelsfält, idrottsområde t.ex. 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 bland annat för

- Förnyande av avloppsvattensystem
- Delning och sammanslagning av en bostad
- Ändring av takformen

22 § Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

22.1 Allmän föreskrift

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

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer

Bilaga 1 "Områden som är av forskningsmässigt och bevarandemässigt intresse" anger områden som är intressanta vad gäller undersökning och skyddande av områden. Röda områden hör till 1. klass och de gula till 2. klass. Innan man påbörjar markarbeten inom klass 1 och klass 2 områdena bör man kontakta byggnadstillsynen. Åtgärden behöver inte nödvändigtvis vara tillståndspliktig enligt Bygglagen men Österbottens museum och Museiverket kan vara intresserade att utföra inventeringar på området före åtgärder.

22.2 Inhägnader jämte stödmurar

Allmänna föreskrifter

Inhägnadens och stödmurens material, form och färgton ska vara karakteristiska för området och passa in i landskapet/stadsbilden. Inhägnaden får inte störa sikten mot en gata eller väg. Uppförandet av en inhägnad på fastighetsgränsen mellan tomter är **befriat från tillståndsplikt** då tomtinnehavarna tillsammans har kommit överens om uppförandet och underhållet av inhägnaden mellan tomterna och då:

- 1) Maximihöjden på bostadstomternas inhägnad jämte stödmurar är 1,6 meter (stödmurens maximihöjd är 0,5 meter)
- 2) Maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2 meter
- 3) Maximihöjden på inhägnaden på andra tomter är 2 meter.

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

- 1) Inhägnaden jämte stödmurar mot gatan är högst 1,2 meter

- 2) Inhägnaden jämte stödmurar mot parker och andra områden är högst 1,6 meter
- 3) Maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2 meter
- 4) Maximihöjden på inhägnaden på andra tomter är 2 meter.

22.3 Stödmurar

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

22.4 Solcellssystem

Panelfält eller solfångare som placeras på en byggnads tak i riktning med takfallet är **befriade från tillståndsplikt** då deras totala effekt är under 50 kW.

Panelfält och solfångare på markställning kräver bygglov.

Allmänna föreskrifter

Solcellssystem ska anpassas till byggnaden så att stadsbilden inte försämras. Panelytan får inte orsaka störande reflektioner i omgivningen.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer och strandområden

Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer är placering av solcellssystem inte befriat från tillståndsplikt, kräver bygglov.

22.5 Luftvärmepumpar

Allmänna föreskrifter

Luftvärmepumpar ska placeras så att de inte försämrar stadsbilden.

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer

Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får luftvärmepumpar inte placeras på fasaden mot gatan. Placering av en luftvärmepump på andra än skyddade byggnader är **befriad från tillståndsplikt**.

22.6 Avloppsvattensystem

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

Uppförandet av ett fastighetsspecifikt 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.

22.7 Anordningar som fästs på fasaden

Följande åtgärder är **befriade från tillståndsplikt** på andra områden/byggnader än skyddade områden och byggnader.

- Placering av antenner på byggnadsobjekt eller gårdsplaner
- Montering av skyltar som fästs på fasaden.

22.8 Byggnade av bastu på strandområde

Byggnade av en envånings bastu är **befriat från tillståndsplikt** när den totala våningsytan inte överstiger 30 vån-m² och byggnadens totala volym inte överstiger 120 m³. Den högsta tillåtna höjden från marknivå får vara upp till 5 meter.

22.9 Bryggor

Uppförandet av en mindre brygga på en byggplats är **befriat från tillståndsplikt** då bryggans areal är högst 20 m². Bryggan får inte korsa farled eller på annat sätt störa båttrafiken eller begränsa användningen av grannens område. För byggnade av en brygga krävs samtycke av vattenområdets innehavare.

22.10 Växthus och odlingstunnlar

Växthus och odlingstunnlar är **befriade från tillståndsplikt** då byggnadsarealen är under 30 m².

22.11 Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor

Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor utan tak på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då gödselbehållarnas och plansilornas byggnadsareal är under 200 m² och flytgödseltankarnas volym under 200 m³.

22.12 Silor och cisterner

Silor och cisterner på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då silornas eller cisternernas volym är under 100 m³ eller den totala höjden under 8 meter.

22.13 Rörliga anordningar

Kvarhållande av rörliga anordningar som är i vanligt frilufts- och rekreationsbruk och som placeras på tomten är **befriat från tillståndsplikt** då:

- 1) Den rörliga anordningen är högst 3 meter hög och dess totala yta under 20 m²
- 2) Fasadernas färgtoner och material passar in i miljön och är dämpade
- 3) Kvarhållande av rörliga anordningar högst 2 månader

22.14 Simbassänger

Uppförandet av simbassänger på en bostadstomt är **befriat från tillståndsplikt** om bassängens yta är högst 30 m².

Simbassängen ska placeras och utformas så att den passar in i den omgivande miljön. Placeringen måste vara minst 4 meter från grannens tomtgräns.

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

23.1 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.

23.2 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus

Inglasning av terrasser och balkonger under 50 m² 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 byggnader och områden

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade byggnader eller områden som omfattas av en områdesskyddsmärkning.

23.3 Skorstenar och eldstäder

Montering av skorstenar och eldstäder som ersätter motsvarande befintliga är befriade från tillståndsplikt. Skorstenar och eldstäder som ersätter skall efterfölja gällande förordningar och anvisningar.

23.4 Ändring av färgton och material på fasader och tak

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

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

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

Skyddade byggnader och områden

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte skyddade byggnader eller områden som omfattas av en områdesskyddsmärkning.

23.5 Skidliftar

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

6. BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN

24 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

24.1 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) Landskapsmässigt betydelsefulla kulturmiljöer som anvisats i landskapsplanen och som omfattar områden i både den landskapsmässiga och byggda kulturmiljön.
- 4) Lokalt värdefulla byggnadsobjekt och byggnadsområden som anvisats i vårdplanen för kulturmiljön
- 5) Områden och delar av områden som är värdefulla med tanke på stadsbilden och kulturmiljön och som anvisats i detalj-, general- och delgeneralplanen och där den byggda miljöbilden bevaras
- 6) Separata värdefulla byggnader eller andra objekt som anvisats i general- och delgeneralplanerna

24.2 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 kulturmiljövärde och landskapsvärde 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.

Ett skyddat byggnadsobjekt får inte ändras eller brukas på ett sätt som minskar dess skyddsvärde. Historiskt och landskapsmässigt värdefulla byggnadsobjekt får inte rivas utan tvingande skäl.

24.3 Definition av skyddad byggnad

Då en planbestämmelse eller ett skyddsbeslut förbjuder ändring av stilen och särdragen på en byggnads fasad betraktas som en sådan ändring av stil och särdrag ändring av en byggnads fasad, tak, dörrar och fönsterramar och fönsterkarmar i fråga om material, färgsättning och fönsterindelning.

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

24.4 Utredningskrav

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 för ändring av användningsändamål eller interiör kontakta byggnadstillsynsmyndigheten samt begära utlåtande av museimyndigheten om ändringsprojektet och objektets kulturhistoriska värde.

25 § Byggnade på grundvattenområden

25.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening

Vid utförande av byggarbeten ska särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av grundvatten och förhindrandet av förorening av ytvatten på grundvattenområden samt på avrinningsområden för vattenförsörjningsvattendrag.

Endast infiltrering av rent dagvatten är möjlig på området.

Vid grävningsarbeten ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan grundvattnets yta och markytan och vid utfyllnadsarbeten ska utfyllnadsmaterialet bestå av icke förorenade marksubstanser som lämpar sig för utfyllnad.

Anläggningar med farliga kemikalier eller explosiva varor ska ligga tillräckligt långt från känsliga naturområden, skyddsvärda miljöobjekt och rekreationsytor. De får inte utan godtagbar anledning byggas på viktiga grundvattenområden eller annat område som lämpar sig för vattenförsörjning om man inte kan påvisas att kemikalierna är ofarliga för grundvattnet. Om en sådan placering ändå sker måste man genom konstruktion och driftsteknik förhindra all risk för grundvattenförorening.

25.2 Utredningskrav

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

Byggande på grundvattenområden och en bestående sänkning av grundvattnet förutsätter en hanteringsplan och ett kontrollprogram för grundvattnet. Utlåtande ska begäras av tillsynsmyndigheten.

25.3 Placering av bergsvärmebrunnar och markvärmebrunnar på grundvattenområden

Placering av bergsvärmebrunnar och markvärmebrunnar på grundvattenområden förutsätter tillstånd enligt vattenlagen.

26 § Förorenad mark

26.1 Utredningskrav

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

26.2 Anmälningskrav

Tillsynsmyndigheten ska underrättas om förorenade markområden och sanering av dessa.

26.3 Åläggande

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

26.4 Sura sulfatjordar

Vid byggnation på sura sulfatjordar riskerar marken att försurats ytterligare vilket ger upphov till metallhaltig avrinning och orsaka korrosion på konstruktioner om inte särskilda hanteringsmetoder tillämpas redan i planering och genomförande. Byggherrar och planerare måste därför, vid behov, bifoga en utredning om sura sulfatjordar samt en åtgärdsplan till bygglovsansökan.

27 § Skadliga föreningar

27.1 Anmälningsskrav

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

27.2 Utredningskrav

Specialbeskrivningen 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 renoveras inte överskrider de riksomfattande riktvärdena.

27.3 Åläggande

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 i marken inte kommer in i byggnaden.

28 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä

28.1 Allmänna föreskrifter

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

En så stor del av tomten som möjligt ska genomföras med ytmaterial som släpper igenom vatten.

28.2 Utredningskrav

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

29 § Beaktande av buller och vibrationer

29.1 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.

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.

29.2 Utredningskrav

Vibrationsnivåerna i marken som trafiken orsakar ska vid behov utredas genom mätningar. Vid byggande på väg-, gatu- eller banbullerområden ska det vid behov före byggnaden tas i bruk kontrolleras att ljudisoleringen är tillräcklig genom bullermätning.

7. BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE

30 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser

30.1 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. Gröna tak betraktas också som gröntäckta områden. Vid byggande ska man sträva efter att bevara träd som inte måste fällas med tanke på byggandet.

Spridning av invasiva främmande arter på och från byggplatsen ska förhindras. Fastighetsägaren och innehavaren ska se till att jordmassor och maskiner inte sprider frön eller plantor under arbetet. Invasiva främmande arter ska avlägsnas vid grundberedningen. Fastighetsägaren ska se till att främmande arter eller marksubstans som innehåller deras frön inte sprids utanför byggplatsen vare sig under eller efter byggtiden.

30.2 Anläggande av gårdsplan

De obebyggda delarna av tomten ska i första hand bevaras så naturenliga och trädbevuxna som möjligt. De delar av gårdsplanen som ska behandlas ska i mån av möjlighet genomföras i skikt som släpper igenom vatten och planteringar och grönanläggningar ska gynnas på dessa. I planteringar och på gröna tak ska mångsidiga och naturliga växtarter som är lämpliga för växtförhållandena på platsen gynnas. Träd och buskar ska vara naturliga träd- och buskarter, dvs. arter som förekommer inom sitt naturliga utbredningsområde och sin spridningspotential.

Träd får inte planteras över tekniska nätverk och ska ha ett avstånd på minst 2,5 meter från tekniska nätverk.

30.3 Utredningskrav

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

31 § Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

31.1 Allmänna föreskrifter

Av småhustomtytan på ett detaljplaneområde ska 1/3 bestå av gröntäckt ytmaterial som släpper igenom vatten. Gröna tak betraktas också som gröntäckta områden.

31.2 Anläggande av gårdsplan

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

32 § Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden

Byggande som inverkar på åkerlandskap ska placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och 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 växtligheten, ytformerna samt särskilda naturvärden på byggplatsen. Vid byggande ska man sträva efter att bevara byggplatsens naturenlighet och behålla naturens betydande skönhetsvärden och speciella naturförekomster, såsom flyttblock och vackra enskilda träd.

33 § Särskilda föreskrifter på strandområden

33.1 Allmänna föreskrifter

Uppförande av byggnadsobjekt ska projekteras och genomföras så att tomtens trädbestånd och annan växtlighet, ytformer och naturvärden bevaras så naturenliga som möjligt. En tillståndspliktig byggnads läge på byggplatsen och avstånd till strandlinjen ska vara sådant att strandlandskapets naturenlighet bevaras.

33.2 Anläggande av gårdsplan

På byggplatsen ska trädbeståndet huvudsakligen bevaras på 10 meters avstånd från strandlinjen och i omedelbar närhet till strandlinjen är endast gallring är tillåten.

34 § Värdefulla naturområden

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

8. ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN

35 § Projektering och anläggande av gårdsplan

35.1 Allmänna föreskrifter

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

35.2 Särskild bestämmelse om reparationsbyggnad

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 planeringar, lek- och vistelseområden och gårdskonstruktioner samt genom att förbättra tillgängligheten på gårdsplanen.

36 § 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.

37 § Terrasseringar och stödmurar

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

Terrassering på tomtgränsen får inte göras brantare än (1:3). Terrasseringen ska anpassas till omgivningen genom t.ex. planteringar.

38 § In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg

38.1 In- och utfart för fordon

På tomten eller byggplatsen får en in- och utfart för fordon som leder till gatan eller vägen anläggas. Av särskilda skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten tillåta flera in- och utfarter för fordon om det är motiverat med tanke på användningen av tomten eller byggplatsen. Om en tilläggsanslutning ska utlåtande begäras av väg- eller gatuhållaren.

In- och utfarten ska ha ett tillräckligt frisiktsområde.

Anslutningar som leder till en landsväg utanför detaljplaneområde kräver tillstånd av väghållningsmyndigheten.

På detaljplaneområden

In- och utfarten för fordon får vara högst 5 meter bred på bostadsområden och högst 6 meter bred på andra områden. In- och utfartens längsgående lutning får inte vara brantare än (1:10).

38.2 Trafikarrangemangens säkerhet

Fordonstrafiken vid tomten och tillgängliga trafikleder ska planeras och genomföras så att de inte medför fara eller olägenheter för invånarna, omgivningen eller den allmänna trafiken.

Bilplatserna och gårdsarrangemangen på tomten ska genomföras så att bilarna har möjlighet att svänga på den egna tomten för att inte äventyra trafiksäkerheten på gatan eller vägen.

38.3 Räddningsväg

Utryckningsfordon ska kunna köra tillräckligt nära byggnaden och dess ingångar.

Räddningsverkets lyftanordningsutrustning ska fritt kunna köra fram till byggnader i tre eller flera våningar så att räddningsåtgärder är möjliga. Vid räddningsvägen i anslutning till tomtens infart ska en skylt som anger räddningsvägen placeras.

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

39 § Bil- och cykelplatser

39.1 Motorfordon och eldrivna en-personsfordon

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska 2 bilplatser per bostad uppföras 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 lätta mopedbilar eller motsvarande, motorcyklar och mopeder samt för laddningsstationer för elbilar eller andra eldrivna en-personsfordon (elektriska förflyttningshjälpmedel).

Tillgänglighet

På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska en (1) bilplats uppföras för varje påbörjad (30) plats för användare med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga 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.

39.2 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 100 vån-m² våningsyta och majoriteten av platserna ska placeras på gårdsnivå i ett takförsett 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 100 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.

39.3 Cykelplatser, reparationer och ändringar

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

40 § Avfallshantering och lagerlokaler

40.1 Avfallshantering

Vid ordnandet av avfallshanteringen ska avfallshanteringsföreskrifterna följas.

Utrymmen för insamling och sortering av avfall, liksom övrig organisering av avfallshanteringen, ska redovisas i bygglovsansökan och vara tillräckliga i förhållande till byggnadernas storlek och ändamål på platsen.

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

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

- Enskilda kärl ska placeras på minst 4 meters skyddsavstånd från byggnader.
- Samlingar på mera än 2 avfallskärl och mindre avfallstak ska placeras på minst 6 meters skyddsavstånd från byggnader.
- Större avfallstak och avfallsbyggnader ska placeras på minst 8 meters skyddsavstånd från byggnader.

40.2 Lagerlokaler

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska lagerlokaler utomhus på småhustomter byggas enligt följande:

1. Vid småhus och parhus minst 10 m²/bostad
2. Vid radhus och höghus minst 4 m²/bostad

41 § Lagring av snö

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för lagring av snö på tomten. Snö får inte flyttas till vägar, allmänna områden eller grannfastigheter. Snö får inte falla ner från taket utanför tomtens gränser (montera snöhinder vid behov). Byggplatsens räddningsvägar ska hållas snöfria.

Smältvatten hanteras enligt dagvattenföreskrifterna.

42 § Dagvatten och dräneringsvatten

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

Dagvatten och dräneringsvatten som inte infiltreras på tomten ska vid behov genom fördröjning ledas till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningen ska i första hand genomföras i form av naturbaserade lösningar såsom sänkor, fördröjningsbassänger eller motsvarande och i andra hand i form av fördröjningslösningar under jord. Dagvatten får inte ledas ut i avloppsnätet eller landsvägars sidodiken.

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

Utredningskrav

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

43.2 Rivningslov

För rivning av byggnad krävs rivningslov. Tillstånd för att riva en byggnad eller en del av den krävs när det gäller ett detaljplaneområde eller ett område med byggförbud enligt Lagen om områdesanvändning § 53. Tillstånd krävs också om det föreskrivs så i generalplanen. För att ett rivningstillstånd ska beviljas får rivningen inte förstöra kultur-, estetiska eller andra värden i den byggda miljön, och den får inte heller hindra planeringens genomförande eller markanvändningens planering.

Undantag från kravet på tillstånd gäller om något av följande villkor är uppfyllt:

- Det finns en giltig bygglicens, en gatuplan enligt markanvändningslagen, en godkänd vägplan enligt lagen om transportsystem och vägar, eller en godkänd banplan enligt banlagen som kräver rivning.
- Det rör sig om en ekonomibyggnad eller en annan liknande liten byggnad som inte anses historiskt betydelsefull eller arkitektoniskt värdefull, och byggnaden ingår inte i en sådan helhet.
- Rivning av andra byggnader än bostäder som är mindre än 30 m² eller skyddstak med en yta under 50 m², om de är byggda efter 1.1.2025.

Utredningskrav

Innan rivningsarbetet påbörjas kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva in en rivningsplan. Denna plan ska bland annat innehålla en redogörelse för hur arbetet organiseras och genomförs på ett säkert sätt, de trafikarrangemang som krävs för att minimera störningar samt hur material och byggnadsdelar sorteras och återvinns. Om det finns misstanke om problemavfall i marken ska planen också omfatta en undersökning av eventuella markföroreningar. I rivningsplanen ska också

presenteras hur eventuellt farligt avfall ska behandlas. Dessutom ska fotografier av objektet som ska rivas bifogas till ansökan.

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

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. Rivningsmaterial som inte återanvänds ska föras till sakenlig avfallshanteringspunkt.

43.4 Rivningsanmälan

Om rivning inte kräver tillstånd, måste en skriftlig anmälan om rivning av byggnaden eller dess del lämnas till kommunens byggnadstillsyn 30 dagar innan rivningsarbetet påbörjas. Byggnadstillsynen kan under denna period kräva att ett tillstånd söks av motiverade skäl.

43.5 Städning av tomten efter rivning

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

10. ALLMÄNNA OMRÅDEN, DET OFFENTLIGA STADSRUMMET

44 § Parker och andra rekreatiomsområden, stränder och bryggor

44.1 Parker och andra rekreatiomsområden

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

45 § Byggnadsobjekt i det offentliga stadsrummet

45.1 Parker och andra rekreatiomsområden

Byggnadsobjekt på torg, park- och rekreatiomsområden 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. 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. Storleken, konstruktionen, materialet och färgen på byggarbetsplatsens inhägnad ska passa in i omgivningen.

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 ska hållas i snyggt skick

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och snyggt skick. Material ska förvaras skyddat på byggarbetsplatsen i enlighet med tillverkarens anvisningar.

46.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska skötas så att den inte orsakar personskada eller egendomsskador, trafikstörningar och andra störningar eller andra oskäliga 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 miljön och marken.

46.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering

Avfallshanteringen på byggarbetsplatsen ska vara systematisk. Byggarbetsplatsen ska ha tillräckliga och för byggplatsen dimensionerade utrymmen för ordnandet av avfallshanteringen. Avfallet ska därefter föras till sakenlig avfallshanteringspunkt.

46.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete

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

12. UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN

47 § Skötsel och underhåll av byggnadsobjektet och dess omgivning

Byggnadsobjekt ska underhållas så att de hålls i gott skick och inte förfaller. Det tekniska åldrandet får inte medföra risker för boende, användare eller förbipasserande. Fasaderna ska hållas rena och välvårdade.

Omgivningen runt byggnaderna ska vara prydlig och välskött. Portar, staket, stödmurar, övriga utomhuskonstruktioner samt markytor ska hållas i gott skick, får inte förfula omgivningen eller utgöra någon fara.

Vid reparationer ska byggnadens ursprungliga karaktär bevaras och åtgärderna får inte resultera i ett utseende som avviker från omgivningen.

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 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggplatsen

En byggplats får inte användas för lagring utomhus av bilar, maskiner, anläggningar, båtar eller varor som föranleder oskäligen störning eller förfular miljön.

En byggplats avsedd för boende får inte användas för en längre tids förvaring av arbetsfordon, arbetsmaskiner, anordningar eller varor om förvaringen inte baseras på tillstånd av en myndighet.

Säsongsbetonad förvaring av mindre båtar, husbilar, husvagnar och andra motsvarande fordon är tillåten på tomten. Det här ska genomföras så att förvaringen inte medför olägenheter för grannarna. Förvaringen får inte förfula miljön eller gaturvyn oskäligt.

Parker och allmänna områden får inte användas för lagring, parkering eller annan motsvarande verksamhet som strider mot detaljplanen.

49 § Obebyggda tomter och andra områden

Obebyggda tomter ska skötas så att de inte förfular stads- och miljöbilden och de får inte användas för lagring, förvaring eller parkering av fordon.

13. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, BILAGOR

50 § Ikraftträdande av byggnadsordningen

Denna byggnadsordning träder i kraft xx.xx.2025.

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

Genom denna byggnadsordning upphävs kommunens byggnadsordning som antogs xx.xx.xxxx och trädde i kraft xx.xx.xxxx

Bilagor

1. Karta, områden som är av forskningsmässigt och bevarandemässigt intresse
2. (Karta, områden i behov av planering)
3. (Karta, nationellt värdefulla landskapsområden)