



Byggnadsordning för Korsnäs kommun

Andra förslaget september 2026

Innehåll

1. Allmänt.....	1
1.1 Byggnadsordningens uppgift och mål	1
1.2 Anvisningar om byggsätt	1
1.3 Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder	1
1.4 Definitioner	1
1.5 God byggnadssed	4
2. Uppförande av byggnadsobjekt	4
2.1 Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och landskapsbilden på byggplatser och allmänna områden	4
2.1.1 Allmänna föreskrifter	4
2.1.2 Terrasser, altaner och balkonger	4
2.1.3 Tekniska anordningar i fasaden	5
2.1.4 Reparationsbyggande	5
2.2 Byggnadsobjektets placering på byggplatsen.....	5
2.2.1 Allmänna föreskrifter	5
2.2.2 Byggnadens höjdläge	5
2.2.3 Byggande i närheten av landsväg.....	6
2.3 Överskridning av gränsen för byggnadsytan inom tomten	6
2.4 Byggande under jord	7
2.4.1 Jordvärmebrunnar och värmeåtervinningsrörsystem.....	7
2.5 Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet.....	7
2.6 Belysning på byggplatsen och byggnadsobjektet.....	8
2.7 Reklamanordningar	8
2.7.1 Allmänna föreskrifter	8
2.7.2 Upplysta anordningar	8
2.7.3 Flyttbara anordningar.....	8
3. Särskilda föreskrifter om byggande utanför detaljplaneområden	9
3.1 Fastställande av område med planeringsbehov	9
3.2 Krav på byggplatsen.....	9
3.2.1 Allmänna föreskrifter	9
3.2.2 Föreskrifter om byggplats för bostadshus	9
3.2.3 Föreskrifter om byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning	10
3.3 Byggrätt, byggnadsobjektets storlek och användningsändamål	10

3.3.1	Byggplats för bostadshus avsedd för fast boende	10
3.3.2	Småindustri på en byggplats för bostadshus	10
3.3.3	Byggplats för fritidsboende på strandområden.....	10
3.3.4	Andra byggplatser utanför strandområden.....	11
3.3.5	Byggande av källar- och vindsutrymmen	11
3.4	Byggandets omfattning, byggande av gårdsbruksenheter	11
3.4.1	Byggandets omfattning	11
3.4.2	Bostadsbyggande	11
3.4.3	Annat byggande på en gårdsbruksenhet	12
4.	Byggande av djurstall och hagar	12
4.1	Avståndskrav.....	13
5.	Byggande på strandområde.....	13
5.1	Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden.....	13
5.2	Byggnadsobjektets höjdläge på strandområden och andra låglänta områden	14
5.3	Områden där fritidsbostadens användningsändamål ändras	14
6.	Tillståndsplikt för byggande	16
6.1	Flytande byggnader och konstruktioner	17
6.2	Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	17
6.2.1	Allmänna föreskrifter	17
6.2.2	Inhägnader och stödmurar	18
6.2.3	Solcellssystem	18
6.2.4	Luftvärmepumpar.....	19
6.2.5	Avloppssystem	19
6.2.6	Anordningar som fästs på fasaden	19
6.2.7	Bryggor och vågbrytare.....	19
6.2.8	Växthus och odlingstunnlar	19
6.2.9	Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor	20
6.2.10	Silor och cisterner.....	20
6.2.11	Rörliga anordningar.....	20
6.3	Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa..	20
6.3.1	Skorstenar och eldstäder	20
6.3.2	Ändring av färgton och material på fasader och tak	21
7.	Byggande på särskilda områden	21
7.1	Värdefulla och skyddade miljöer och objekt.....	21
7.1.1	Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt	21
7.1.2	Allmänna föreskrifter för särskilda områden	21

7.1.3	Definition av skyddad byggnad	22
7.1.4	Utredningskrav	22
7.1.5	Fornminnen	22
7.1.6	Sura sulfatjordar	22
7.2	Byggande på grundvattenområde	23
7.2.1	Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening	23
7.2.2	Utredningskrav	23
7.2.3	Placering av jordvärmesystem på grundvattenområden	24
7.3	Förorenad mark	24
7.4	Skadliga föreningar	24
7.5	Beaktande av grundkonstruktioner av trä	24
7.6	Beaktande av buller och vibrationer	24
8.	Biologisk mångfald vid byggande	25
8.1	Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser	25
8.1.1	Allmänna föreskrifter	25
8.1.2	Anläggande av gårdsplanen	26
8.1.3	Utredningskrav	26
8.2	Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden	26
8.2.1	Allmänna föreskrifter	26
8.2.2	Anläggande av gårdsplan	27
8.3	Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden	27
8.4	Särskilda föreskrifter på strandområden	27
8.4.1	Allmänna föreskrifter	27
8.4.2	Muddring av vattenområde	27
8.5	Värdefulla naturområden	27
9.	Anläggande av gårdsplan	28
9.1	Projektering och anläggande av gårdsplan	28
9.1.1	Allmänna föreskrifter	28
9.1.2	Gårdsplanens höjdläge	28
9.1.3	Terrasseringar och stödmurar	28
9.2	In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg	28
9.2.1	In- och utfart för fordon	28
9.2.2	Trafikarrangemangens säkerhet	29
9.2.3	Räddningsväg	29
9.3	Bil- och cykelplatser	29
9.3.1	Motorfordon och eldrivna en-personsfordon	29

9.3.2	Cykelplatser	29
9.4	Avfallshantering	30
9.5	Snö på fastigheten och dess byggnader	30
9.6	Dagvatten och dräneringsvatten.....	30
9.7	Hantering av avloppsvatten.....	31
10.	Rivning av en byggnad eller del av den	32
10.1	Genomförande av rivningsarbete	33
10.2	Städning av tomten efter rivning	33
11.	Allmänna områden, det offentliga rummet	33
11.1	Parker och andra rekreationsområden, stränder och bryggor	33
11.1.1	Parker och andra rekreationsområden.....	33
11.1.2	Stränder och bryggor i den offentliga miljön	33
11.2	Byggnadsobjekt i det offentliga rummet.....	34
11.2.1	Parker och andra rekreationsområden.....	34
11.2.2	Regionala avfallsinsamlingsplatser	34
12.	Arrangemang under byggnadsarbete	34
12.1	Etablering, användning och städning av byggarbetsplatsen	34
12.1.1	Etablering och inhägnad av byggarbetsplatsen.....	34
12.1.2	Trädbestånd som ska bevaras	34
12.1.3	Byggarbetsplatsen ska hållas i städat skick.....	34
12.1.4	Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen	34
12.1.5	Byggarbetsplatsens avfallshantering	35
12.1.6	Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete.....	35
13.	Underhåll av byggnadsobjekt och miljön	35
13.1	Skötsel av byggnadsobjekt och dess omgivning	35
13.2	Förvaring av arbetsfordon och anordningar	35
13.3	Obebyggda tomter och andra områden	36
13.4	Inomhusmiljö och boendehälsa	36
14.	Ikraftträdande	36

1. Allmänt

Bygglagen, 17 § 4 mom.

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

1.1 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.

I byggnadsordningen kan endast bygglovspliktiga åtgärder regleras. Utöver byggnadsordningen finns skilt utarbetad anvisning – **Planeringsanvisningar för byggande**, som ger vägledning och kompletterar byggnadsordningen.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 Definitioner

Bygglagen, 2 § Definitioner

4) *byggnadsobjekt* en byggnad eller en konstruktion som kan inverka på användningen av omgivande områden och vid vars uppförande väsentliga tekniska krav ska beaktas samt ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden,

5) *byggnad* ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med en egen ingång och består av ett takförsett utrymme avskilt med väggar.

Byggplats kan vara en tomt eller en fastighet eller en del av en fastighet som anvisas i en plan eller annars har konstaterats vara lämplig byggplats.

Fastighet är en i fastighetsregistret registrerad äganderättsenhet av mark- eller vattenområde.

Tomt är en planenlig fastighet i ett detaljplaneområde som har bildats till tomt.

Ett **strandområdes** bredd varierar enligt vattendrag och terrängförhållanden. Ett strandområde sträcker sig från strandlinjen in mot land så långt som byggandet inverkar på vattendraget. Ett strandområde sträcker sig i allmänhet högst 200 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

Med **strandzon** avses en zon nära stranden där naturförhållandena påverkas av havet eller vattendraget och som landskapsmässigt upplevs höra till stranden eller som är aktuell för olika markanvändningsbehov där avsikten är att utnyttja stranden. En strandzon är vanligen en cirka 100 meter bred zon beroende på terrängförhållanden.

Med **byggnadsobjekt** avses 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.

Med **byggnad** avses ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med en egen ingång och består av ett takförsett utrymme avskilt med väggar.

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

Som **konstruktioner** klassificeras lätta och flyttbara byggnadsobjekt såsom små (under 10 m²) skjul, växthus, sommarkök, lekstugor, avfallsskydd och anordningar, såsom parktransformatorer. En konstruktion under 5 m² utnyttjar inte byggrätten.

Med **småhus** avses radhus, kopplade småhus, småhus med en eller två bostäder.

Med **fritidsbostad** avses en bostad som är avsedd att användas för rekreations- och fritidsändamål under en del av året eller året om.

Med **inkvarteringsbyggnad** avses en byggnad som kan användas för kortvarig inkvartering och där gästerna byts ut till och med dagligen.

Med **bastubyggnad** avses en byggnad som utöver basturummet kan ha tvättrum, omklädningsrum och motsvarande utrymmen som betjänar bastubadandet. Byggnaden kan ha en eldstad.

Gäststuga är en byggnad som uppförs i anslutning till en bostadsbyggnad (till exempel fritidshus eller egnahemshus) och är ämnad för tillfällig övernattning. Byggnaden kan vara försedd med uppvärmning och vara isolerad.

Med **ekonomibyggnad** avses en byggnad på samma gårdstun med huvudbyggnaden. En ekonomibyggnad kan vara förråd, garage eller någon annan liknande byggnad som betjänar huvudbyggnadens användningsändamål. En ekonomibyggnad kan vara uppvärmd eller kall.

Med **anordning** avses en konstruktion eller apparat som är utformad för att utföra en specifik funktion eller uppgift.

Med **gårdstun** avses byggnader som bildar en funktionellt sammanhängande helhet.

Med **byggnadsyta** avses i planen angiven yta som är avsedd för placering av byggnader och skyddstak.

Med **bottenyta** avses den yta som en byggnad upptar på marken.

Våningsytan beräknas efter ytterväggarnas utsidor, med utrymmen som är högre än 1,6 meter inberäknade. Om ytterväggen är tjockare än 250 mm eller den mellanvägg som avgränsar lägenheten är tjockare än 200 millimeter, får byggnadens våningsyta överstiga den tillåtna våningsytan med den yta som följer av detta.

Lägenhetsyta anges för bostadslägenheter och beräknas för lägenheten varande brandtekniskt-sektionerande och bärande väggar. Skorstenar och schakt räknas ej med. Däremot räknas innerväggar och öppningar i bärande väggar, som går från golv till minst 2200 mm:s höjd med i lägenhetsytan.

Taksprång/takfot är den del av ett yttertak som skjuter utanför byggnadens yttervägg och skyddar väggen, vanligen cirka 0,6 meter, men högst 1,2 meter brett. Taksprång som är bredare än detta räknas till hela sin bredd som skyddstak.

Vind är ett utrymme som finns ovanför en byggnads översta våning och i huvudsak högre än nivån för fasadens och vattentakets skärningslinje.

Källare är ett huvudsakligen underjordiskt utrymme under en byggnads nedersta våning.

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

Med **gårdsbruksenhet** avses en enhet där jordbruk och skogsbruk bedrivs. Det kan inkludera både mark och byggnader som används för dessa ändamål.

1.5 God byggnadssed

Vid byggandet ska god byggnadssed iakttas, vilket omfattar god planering samt hållbara konstruktionslösningar och arkitektoniska lösningar.

Byggnaderna ska planeras så att de är långlivade och anpassningsbara. Redan i byggnadens projekterings- och genomförandeskede ska möjligheten till cirkulär ekonomi i ett rivningsskede beaktas.

Byggnadsarbetet ska genomföras enligt de fastställda planerna. Vid byggandet ska material användas som man av erfarenhet eller enligt pålitlig information känner till som hälsosamma och hållbara, vet hur de ska underhållas, repareras och tas ur bruk.

Möjligheter att reparera konstruktioner och anläggningar ska beaktas vid utrymmesreserveringar. Livslängden, behovet av underhåll, förnyelseintervall och eventuell återvinning för de material som används i byggnaden antecknas i byggnadens bruks- och underhållsanvisning. Vid byggandet får inte skadade eller icke iståndsatta material eller byggnadsdelar användas.

2. Uppförande av byggnadsobjekt

2.1 Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och landskapsbilden på byggplatser och allmänna områden

2.1.1 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 stads-bilden är proportionerlig och som beaktar områdets naturvärden, landskapsvärden och historiska värden.

Byggandet på en tomt och uppförandet av byggnader ska planeras och genomföras så att tomtens vegetation, ytformer och särskilda naturvärden bevaras.

Belysningsanordningars placering, riktning och ljusstyrka ska anpassas så att de inte i onödan stör naturen eller medför ljusförorening.

2.1.2 Terrasser, altaner och balkonger

Kommunens skilt utarbetade **Planeringsanvisningar för byggande**, ger vägledning i vad som ska beaktas vid byggande av terrass, altan och balkong.

På skyddade byggnader och byggnader som finns inom värdefulla miljöer, ska det alltid sökas bygglov för terrasser och balkonger.

2.1.3 Tekniska anordningar i fasaden

Ventilationsaggregat med anordningar och kanaler samt övriga tekniska anordningar som är synliga i fasaden ska planeras så de passar in i landskapet och byggnaden. Anordningarnas ljudnivå ska planeras med beaktande av omgivningen.

2.1.4 Reparationsbyggande

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

2.2 Byggnadsobjektets placering på byggplatsen

2.2.1 Allmänna föreskrifter

Byggnadsobjekt, byggnader och skyddstak ska i detaljplaneområden placeras på byggnadsytan, i generalplaneområden innanför ett område som är avsett för byggande och i oplanerade områden på samma gårdstun med huvudbyggnaden. Om inte något annat bestäms i planen, ska en byggnad, konstruktion och kaj eller brygga placeras minst 4 meter från gränsen mot en grannes fastighet och minst 8 meter från en grannes byggnad.

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.

För spannmålstorkar ska förutom minimi-avstånden beaktas att tillräckligt avstånd lämnas till bostäder eller andra objekt som kan störas av olägenheter. Utlåtande ska begäras av miljöenheten.

Ett brandfarligt byggnadsobjekt ska placeras från grannens gräns på det sätt som brandföreskrifterna förutsätter.

2.2.2 Byggnadens höjdläge

Vid uppförande av en byggnad på en ojämn byggplats ska byggnaden placeras med beaktande av terrängförhållandena så att skärningar och fyllningar i terrängen minimeras.

Om sockeln eller terrassen blir hög på grund av terrängen ska den anpassas till omgivningen.

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

Vid bestämmandet av byggnadsobjektets grundningsdjup och lägsta golvhöjd ska avloppsnätets uppdämnings-, grundvatten- och översvämningssvattenhöjd samt torkningsmöjligheten för grunden beaktas.

Utredningskrav

De befintliga och planerade höjderna på tomten och det omgivande området (till exempel 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. Byggnadsdelar som kan skadas av hög havsvattennivå minst 2 m över N2000 nivå.

2.2.3 Byggnad i närheten av landsväg

Vid byggnad i närheten av landsvägar ska beaktas de begränsningar och föreskrifter som den gällande lagstiftningen om landsvägar ställer, såsom de begränsningar av markanvändningen som gäller skydds- och frisiktsområden.

Skyddsområdet är vanligen 20 meter för region- och förbindelsevägar. Skyddsområdet mäts från landsvägens mittlinje.

Längs landsvägar ska för olika tillståndsansökningar enligt bygglagen, den myndighet som ansvarar för väghållningen höras som granne.

Vid byggnad i anslutning till landsvägar och vid eventuell påverkan på trafikstyrning, ska utlåtande begärs från gällande myndighet som ansvarar för väghållningen.

2.3 Överskridning av gränsen för byggnadsytan inom tomten

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

- byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan enligt behov.
- burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar får överskrida byggnadsytan med högst 2 meter.
- ytterväggens tilläggsisolering, tekniska anordningar och annat motsvarande enligt behov.

Överskridningarna får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna. Speciell uppmärksamhet ska fästas på brandsäkerheten.

Överskridning i riktning mot granne förutsätter alltid hörande av grannen och genom detta grannens skriftliga medgivande. Kommunen kan fatta ett beslut, dock av särskild orsak, utan grannens medgivande.

2.4 Byggande under jord

Utredningskrav

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

2.4.1 Jordvärmebrunnar och värmeåtervinningsrörsystem

För borring av energibrunnar och installation av värmeåtervinningsledningar krävs bygglov. För värmeåtervinningsledningar i vattendrag, ska utöver bygglov även finnas godkännande av vattenområdets ägare. Åtgärden ska även anmälas till statliga tillsynsmyndigheten för bedömning av tillståndsbehovet. Exempelvis tillstånd enligt vattenlagen kan behövas.

Rekommenderade minimiavstånd:

- 8 m från grannfastighetens gräns (vid lodrätt hål)
- 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 m från andra ledningar

2.5 Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd byggplats ska på en plats som syns från gatan eller någon annan trafikled och från trafikområdet inne på tomten sätta upp ett 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.

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

Adressangivelsen ska finnas på plats senast vid ibrucktagande av byggnaden.

2.6 Belysning på 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.

2.7 Reklamanordningar

2.7.1 Allmänna föreskrifter

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

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

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

Tillstånd eller hörande krävs från den ansvariga väghållningsmyndigheten för reklam och belysta anordningar avsedda för landsvägsanvändarna. Reklam och skyltar längs vägen bör tas bort om verksamheten, som den satts upp för, har upphört.

2.7.2 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.

Anordning invid vägkanten ska placeras så att den passar så bra som möjligt i miljön och inte äventyrar trafiksäkerheten eller orsakar olägenheter för väghållningen och bebyggelsen.

För upplysta reklamanordningar på skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer ska utlåtande för projekt och planer begäras av museimyndigheten.

2.7.3 Flyttbara anordningar

Anordningen får inte placeras på en fortsättning på ett övergångsställe.

En flyttbar reklamanordning får inte placeras på områden reserverade för gång-trafik om inte den fria passagen är minst 3 meter bred.

3. Särskilda föreskrifter om byggande utanför detaljplaneområden

3.1 Fastställande av område med planeringsbehov

Följande faktorer kan ligga som grund för planeringsbehov:

- 1) Område som svarar mot bestämmelserna i 16 § lagen om områdesanvändning: miljöpåverkan, inverkan på landskap och rekreationsmöjligheter, byggandets omfattning och konsekvenser.
- 2) Område som i godkänd plan anvisats som ett område i behov av planering.
- 3) Område som är under planering eller som finns med i planläggningsöversikten.
- 4) Område som är i behov av förtätning eller förenhetligande av område.
- 5) Område där ansökan inte stämmer överens med anvisad markanvändning i godkänd plan.

3.2 Krav på byggplatsen

3.2.1 Allmänna föreskrifter

Byggplatser ska vara lämpliga vad beträffar läget, formen, terrängförhållandena och jordmånen och ha tillräckligt stor yta för byggande. Byggnadstillsynen kan kräva att markundersökning görs i samband med godkännande av bygglov.

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.

Byggnader ska placeras minst 10 meter från huvuddiken, 20 meter från vattendrag och 5 meter från hushållsvattenbrunnar. Med huvuddike avses utfallsdike eller motsvarande. Med vattendrag avses här bäckar, åar eller motsvarande.

3.2.2 Föreskrifter om 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 områden
- 3) 3000 m² på strandområden, strandlinjens minimilängd 40 m

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

3.2.3 Föreskrifter om byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning

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

3.3 Byggrätt, byggnadsobjektets storlek och användningsändamål

3.3.1 Byggplats för bostadshus avsedd för fast boende

På en byggplats för bostadshus är det tillåtet att uppföra ett bostadshus med högst två bostäder och ekonomibyggnader som betjänar huvudbyggnaderna. Parhus får byggas enligt tillsynsnämndens prövning.

Ett bostadshus största tillåtna antal våningar är två. Dock är största tillåtna antal våningar inom strandområden I u 1/2.

Högst 15% procent av byggplatsens areal får bebyggas, på oplanerade områden. Planerade områden följer gällande plan.

3.3.2 Småindustri på en byggplats för bostadshus

På en byggplats för bostadshus på över en hektar utanför ett värdefullt kulturmiljö-, landskaps- och strandområde är det tillåtet att uppföra en småindustribyggnad för småföretagsverksamhet under förutsättning

1. att verksamheten inte medför olägenheter för omgivningen, särskilt vad gäller buller, vibrationer, lukt, rök, damm och hygieniska förhållanden eller lagring som förorenar eller förfular omgivningen och
2. att byggplatsen är belägen invid fungerande och trafiksäkra vägförbindelser och att trafiken som uppstår inte medför betydande olägenheter i närmiljön.

Byggrätten (våningsyta) för en småindustribyggnad är 300 m². Av byggnadens areal får högst 100 m² vara arbets-, butiks- och kontorslokaler som förutsätts för verksamheten.

3.3.3 Byggplats för fritidsboende på strandområden

På en byggplats på ett strandområde avsedd för fritidsboende är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu och ekonomibyggnader.

Eftersom det i byggnadsordningen endast är möjligt att reglera bygglovspliktiga åtgärder, hittas mera information och vägledning i Kommunens skilt utarbetade:

Planeringsanvisningar för byggande.

Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är I u 1/2. Fritidshuset skall placeras minst 20 m från strandlinjen mätt vid normalvattenstånd.

Fritidshusets/byggnadens avstånd från strandlinjen och byggnadernas placering på byggnadsplatsen skall vara sådan, att naturmiljön i mån av möjlighet bevaras.

Byggnaderna ska på byggplatsen placeras så att de har ett gemensamt gårdstun, och upptar högst 40 meter strand.

Vid byggande inom strandområde eller i öppen terräng skall särskild vikt fästas vid byggnadens höjdläge, form, ytmaterial och färgläggning. Taket täckes med icke glänsande eller annars iögonfallande material.

Gränsen mot strand eller tillandning, för byggnadsplats belägen vid strand, bör ha en längd av minst 40 m rätvinkligt uppmätt. Vid strandbebyggelse skall en byggnads lägsta + höjd vara minst +2,0 m enligt N2000. Byggnaderna, förutom båthus, bör placeras innanför trädgränsen. Strandvegetationen bör hållas i så orört tillstånd som möjligt.

3.3.4 Andra byggplatser utanför strandområden

På andra än byggplatserna i 3.3.1–3.3.3 får högst 15 % av byggplatsens areal bebyggas, på oplanerade områden. Planerade områden följer gällande plan.

3.3.5 Byggande av källar- och vindsutrymmen

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

3.4 Byggandets omfattning, byggande av gårdsbruksenheter

3.4.1 Byggandets omfattning

På en byggplats för ett gårdsbruks gårdscentrum får högst 15 % av byggplatsens areal bebyggas.

3.4.2 Bostadsbyggande

På en gårdsbruksenhet får det uppföras ett bostadshus med högst två bostäder och två våningar jämte ekonomibyggnader. Byggrätten för bostadshuset jämte ekonomibyggnader är högst 15 % av byggplatsens areal.

Utöver det ovan nämnda får ett bostadshus med en bostad och en våning jämte ekonomibyggnader uppföras i samband med en generationsväxling. Dock måste man se till att det inte överskrider 15 % av byggplatsens areal.

3.4.3 Annat byggande på en gårdsbruksenhet

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

Byggrätt för binäringar (våningsyta totalt per binäring):

1. byggnader för inkvartering och turism 50 m²
2. butiksbyggnader 50 m²
3. småföretagsbyggnader 200 m².

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

4. Byggande av djurstall och hagar

Byggande av djurstall är tillåtet i huvudsak utanför detaljplaneområden.

Utanför detaljplaneområden, på områden som är större än 2500 m² får det byggas djurstall eller rast- och beteshagar för djur, då omfattningen är småskalig* och kan inplaceras med tanke på omgivningen.

På detaljplaneområden får det utöver utrymmen för sällskapsdjur, finnas djurstall på sådana fastigheter var det också tidigare funnits djurstall samt att det på samma eller intilliggande fastighet kan anvisas tillräckligt utrymme för fållor och betesområden. Dessa ska placeras på tillräckligt långt avstånd från fastighetens egen och grannars hushållsvattenbrunnar.

Även ridbanor och inhägnader för djur, som inte har direkt anslutning till djurstall, samt till exempel beteshagar för sommarbruk tillåts inom detaljplaneområden. Det får även placeras tillfälliga beteshagar på platser som lämpar sig för ändamålet.

*Som småskalig omfattning räknas till exempel, stall för 2-5 hästdjur (krav på minst 2 hästar alternativt 1 häst + två åsnor). Eller andra mindre djurstall exempelvis för kor, får, höns, anläggas hundskogar eller andra liknande områden, om byggnadsplatsen lämpar sig för ändamålet och övriga föreskrifter möjliggör det. Rast- och beteshagarna ska placeras på tillräckligt långt avstånd från bland annat hushållsvattenbrunnar, utfallsdiken och vattendrag samt grannfastigheter.

Djurstall för större husdjur, så som ladugårdar, svinhus, eller liknande får inte placeras på en fastighet som är mindre än 1 hektar.

I djurhållningen ska dessutom miljöskyddslagstiftningen, livsmedelsverkets och tillsynsmyndigheternas regelverk och anvisningar gällande djurens välfärd och eventuella hälsoskyddsaspekter iakttas.

4.1 Avståndskrav

Om avstånds- och placeringskrav som gäller djurstall samt om lagringsplatser för stallgödsel och oförpackade organiska gödselprodukter stadgas närmare i miljöskyddslagen samt i statsrådets förordningar.

Minimiatståndet för nya djurstall och djurskydd ska vara minst 25 meter då det i närheten av gränsen finns bostadshus, daghem, skola eller andra objekt som kan störas, om inte grannars skriftliga medgivande för undantag från avståndskravet finns. Avståndet mäts från yttervägg till yttervägg. Tillfälliga beteshagar för sommarbruk kan placeras med ett minimiatstånd av 8 meter från bostadshus, och närmare med grannars skriftliga medgivande.

Vid tillbyggnad av gamla djurstallar ska tillbyggnaden ske bort från den plats där olägenheter kan uppstå, förutsatt att det är tekniskt möjligt till rimlig kostnad.

Avståndskrav som berör brandsäkerhet i djurstall stadgas närmare i miljöministeriets förordningar om byggnaders brandsäkerhet. För byggande där understöd från jord- och skogsbruksministeriet ansöks gäller dessutom jord- och skogsbruksministeriets förordning om brandtekniska krav för byggnader som understöds.

5. Byggande på strandområde

5.1 Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden

I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnadsobjekt inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov (72 § i lagen om områdesanvändning).

Ett strandområdes bredd varierar enligt vattendrag och terrängförhållanden. Ett strandområde sträcker sig från strandlinjen in mot land så långt som byggandet inverkar på vattendraget. Ett strandområde sträcker sig i allmänhet högst 200 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

Med strandzon avses en zon nära stranden där naturförhållandena påverkas av havet eller vattendraget och som landskapsmässigt upplevs höra till stranden eller som är aktuell för olika markanvändningsbehov där avsikten är att utnyttja stranden. En strandzon är vanligen en cirka 100 meter bred zon beroende på terrängförhållanden.

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

5.2 Byggnadsobjektets höjdläge på strandområden och andra låglänta områden

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

Byggande ska placeras utanför områden med översvämningsrisk eller så ska hanteringen av översvämningsrisken säkerställas på annat sätt. Vid byggande på strandområden ska den som påbörjar ett byggprojekt beakta variationerna i vattenståndet med tillräckligt stor säkerhet. Vid fastställandet av en byggnads höjdläge ska man även beakta byggnadens användningsändamål, byggsätt och tilläggshöjden till följd av vattendragets särdrag (till exempel is som tränger upp på land och sjögångens inverkan).

I meteorologiska institutets publikation Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suosittelavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla har de lägsta rekommenderade bygghöjderna längs Östersjökusten angetts. Bygghöjderna anges utan tilläggshöjd, eftersom tilläggshöjden beror på byggplatsens läge. Den lägsta rekommenderade bygghöjden utan tilläggshöjd är +2,0 m (N2000).

Vid vattendrag, såsom sjöar och älvar, kan utlåtande om den lägsta bygghöjden begäras från Livskraftscentralen i Sydvästra Finland. Vid fastställandet av den lägsta bygghöjden rekommenderas att utgångshöjden är höjden på en översvämning som inträffar en gång på 100 år och till vilken en prövningsbaserad tilläggshöjd enligt byggnadstyp och varje vattendrags särdrag och vågmarginal läggs till. För byggnader som ur samhällelig synpunkt är viktiga, eller byggnader som kan orsaka betydande fara för miljön eller hälsan om de nås av vatten, bör man vid beräkningen av den lägsta bygghöjden utgå från den nivå en översvämning med återkomstintervallen en gång på 250 år når.

För beräkning av tilläggshöjd kan anvisningar i handboken Tulviin varautuminen rakentamisessa användas.

5.3 Områden där fritidsbostadens användningsändamål ändras

Ändring av en fritidsbostads användningsändamål till fast boende på områden där det inte finns någon gällande detaljplan eller generalplan med rättsverkningar förutsätter inte undantagstillstånd eller granskning av förutsättningarna för placering i områden i behov av planering innan bygglov beviljas, då byggplatsen uppfyller följande villkor:

1. Byggplatsens areal är minst 3 000 m².
2. Byggplatsen har en fast vägförbindelse året om, hela vägsträckan är farbar och underhållen året om. Körbanans bredd är minst 3,5 meter och har tillräcklig bärförmåga året om.

3. Det finns ingen risk för översvämning på byggplatsen.
4. Byggplatsen ska ha tillgång till en tillräcklig mängd hushållsvatten som uppfyller kvalitetskraven enligt hälsoskyddslagen.
5. Fastigheter inom fastställt verksamhetsområde för Korsnäs kommuns vattenledningsverk eller Molpe vatten, ska anslutas till vattenledning och spillvattenavlopp. Vid avloppsvattenrening som ordnas inom byggplatsen ska kraven i miljöskyddslagen och statsrådets förordning uppfyllas. En fastighet behöver inte anslutas till vattentjänstverkets spillvattennät, om den inte har någon vattenklosett och miljöskyddslagen iakttas vid bortledande och behandling av spillvatten från fastigheten. Hänvisning för befrielse av anslutningsskyldighet görs till § 11 i lag om vattentjänster.
6. Det finns annat stadigvarande boende i närheten av byggplatsen.
7. Bostaden iakttar bestämmelserna och föreskrifterna för byggande innan användningsändamålet ändras.

På byggplatsen efterföljs föreskrifterna i byggnadsordningen.

6. Tillståndsplikt för byggande

Bygglov krävs med stöd av 42 § bygglagen (tolkningar RP 139/2022)

uppförande av ett nytt byggnadsobjekt om objektet är:

1. ett bostadshus (t.ex. egnahemshus, fritidshus o.s.v.)
2. en byggnad på minst 30 kvadratmeter eller 120 kubikmeter
3. ett skyddstak på minst 50 kvadratmeter
4. en konstruktion för allmänheten som kan användas av minst fem fysiska personer samtidigt förutom en evenemangskonstruktion som hålls på plats i högst tre månader (t.ex. en flyttbar kiosk, läktare o.s.v.)
5. en minst 30 meter hög mast eller skorstenspipa (till exempel ett vindkraftverk)
6. en lysande reklamanordning på minst 2 kvadratmeter
7. en energibrunn (borrhål för bergvärme)
8. ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden (t.ex. solpanelsfält, idrottsområde o.s.v.).

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. Det behövs alltid bygglov, om

1. en byggnad som skyddats med stöd av en plan eller lag eller en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad repareras eller ändras på ett sätt som har betydande konsekvenser för det värde som ska skyddas eller det arkitektoniska värdet
2. reparationer eller ändringar av byggnadens klimatskal eller installationssystem kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda eller på energi- och miljökonsekvenserna under byggnadens hela livscykel
3. ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt.

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

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

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver också bygglov om byggandet har mer än obetydliga konsekvenser för områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet, kulturarvet eller miljöaspekterna, om byggandet förutsätter myndighetstillsyn för säkerställande av att de väsentliga tekniska kraven uppfylls eller om byggnadstillsynen behöver övervaka uppförandet av byggnadsobjektet med tanke på det allmänna intresset.

Bygglov behövs dock inte om åtgärden baserar sig på en gatuplan enligt lagen om områdesanvändning, en godkänd vägplan enligt lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005) eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen (110/2007). Kommunen får i byggnadsordningen dock bestämma att det i kommunen eller en del av den inte behövs bygglov för sådana byggprojekt som avses i detta moment, om byggprojektet kan betraktas som ringa.

Till objekt som anses förutsätta myndighetstillsyn hör bland annat kemikalieobjekt som faller under kemikaliesäkerhetslagen, energilager och vindkraftverk.

6.1 Flytande byggnader och konstruktioner

Vid byggande av en flytande byggnad eller jämförbar konstruktion, som man inte flyttar. Krävs bygglov.

6.2 Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

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

6.2.1 Allmänna föreskrifter

Även om åtgärden inte kräver tillstånd från byggnadstillsynsmyndigheten ska den utföras i enlighet med bland annat:

- Planbestämmelser
- Byggrätten (på byggplatsen ska det finnas kvar tillräckligt med byggrätt)
- Brandföreskrifterna
- Byggbestämmelser
- Miljöskydds- och avfallshanteringsbestämmelser
- Eventuell plan för kulturmiljövård
- Anpassas till den byggda miljön

Dessutom ska det finnas tillräckligt med byggrätt kvar på byggplatsen. Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva att åtgärden ändras om ovanstående bestämmelser inte har följts. Även när det gäller byggnader och konstruktioner som är undantagna från tillståndsplikt ska den som påbörjar ett byggprojekt se till att de utformas och uppförs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller för byggande (Byggl 91 §). En byggnad som är undantagen från tillståndsplikt kan också omfattas av andra skyldigheter, till exempel fastighetsskatt.

6.2.2 Inhägnader och stödmurar

Med inhägnader menas här, staket, plank eller murar. Inhägnadens och stödmurens material, form och färgton ska vara karakteristiska för området och passa in i landskapet. Inhägnaden får inte störa sikten mot en gata eller väg. Kraven för frisiktsområden på landsvägar, följs enligt gällande lagar och förordningar. Effektiv räddningsverksamhet får ej heller hindras.

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 1,2 meter)
2. maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2,0 meter
3. maximihöjden på inhägnaden på andra tomter är 1,6 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/vägen är högst 1,6 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 1,6 meter.

Uppförandet av en stödmur på fastighetsgränsen med samtycke av ägaren eller innehavaren av grannfastigheten **är befriat från tillståndsplikt** då stödmurens höjd är högst 1 meter.

6.2.3 Solcellssystem

Solcellssystem ska anpassas till byggnaden så att landskapsbilden inte försämrats. Panelytan får inte orsaka störande reflektioner i omgivningen. Panelfält eller solfångare som placeras parallellt med en byggnads tak är befriade från tillståndsplikt då deras totala areal är under 50 m². Panelfält eller solfångare som installeras på annat sätt är befriade från tillståndsplikt då deras totala areal är under 10 m².

Bygglov för solcellssystem krävs för placering på skyddade objekt och i värdefulla miljöer, så att deras lämplighet och placering på byggnaden eller i dess omgivning kan säkerställas.

Solcellssystem ska motsvara gällande krav i standarder och anvisningar för att uppnå god nivå ur brandsäkerhetssynvinkel.

6.2.4 Luftvärmepumpar

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

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

6.2.5 Avloppssystem

Anslutning av en byggnad till vattentjänstverkets avloppsledningsnät **är befriad från tillståndsplikt**. Dock bör det göras en ansökan till kommunens vattentjänstverk.

Uppförandet av ett fastighetsspecifikt s.k. gråvattensystem med placering utanför grundvattenområde och om byggnaden inte har trycksatt vattensystem, **är befriad från tillståndsplikt**.

6.2.6 Anordningar som fästs på fasaden

Följande åtgärder **är befriade från tillståndsplikt**:

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

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade objekt och inte på särskilt fastställda värdefulla områden (se i senaste godkända lanskapsplan)

6.2.7 Bryggor och vågbrytare

Uppförandet av en brygga på en byggplats **är befriad från tillståndsplikt** då bryggan är högst 15 meter lång och arealen är högst 40 m²

Uppförandet av en vågbrytare **är befriad från tillståndsplikt** då vågbrytaren är högst 15 meter lång och arealen är högst 40 m²

Bryggor och vågbrytare ska placeras så att dess användning / placering inte stör farleder eller användningen av grannfastighetens strand.

6.2.8 Växthus och odlingstunnlar

Växthus och odlingstunnlar på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde **är befriade från tillståndsplikt** då byggnadsarealen är under 50 m².

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

Vid behov ska det uppgöras utredning för ibruktagning av behandling av avloppsvattnet (överbevattningsvattnet). Görs enligt MSL 16 kapitlet och statsrådets förordning 157/2017, samt Bygglagen 33 § och miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer 1047/2017.

6.2.9 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 50 m² och flytgödseltankarnas volym är under 120 m³.

All gödselhantering ska ske i enlighet med stadsrådets förordning om begränsning av vissa utsläpp från jordbruk och trädgårdsodling (1250/2014)

6.2.10 Silor och cisterner

Spannmålssilor och spannmålscisterner på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde **är befriade från tillståndsplikt** då silornas eller cisternernas volym är under 200 m³ och den totala höjden är under 10 meter.

6.2.11 Rörliga anordningar

Kvarhållande av rörliga anordningar som är i vanligt friluftsförbruk (husvagn, husbil eller motsvarande) och som placeras på tomten **är befriat från tillståndsplikt** då

1. den rörliga anordningen är högst 4 meter hög och dess totala yta under 30 m²
2. att fasadernas färgtoner och material passar in i miljön och är dämpade
3. den kvarhålls på plats i högst 6 månader.

6.3 Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

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

6.3.1 Skorstenar och eldstäder

Montering av skorstenar och eldstäder som ersätter motsvarande befintliga **är befriade från tillståndsplikt**. För byggnader befriade från tillståndsplikt, är montering **befriad från tillståndsplikt**.

Tillverkarens anvisningar och krav ska följas. Eldstäder och skorstenar ska vara kompatibla och skorstenar ska vara tillräckligt höga.

6.3.2 Ändring av färgton och material på fasader och tak

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

Ändring av färgtonen och byte av fasadmaterial mot ett motsvarande material på en byggnads fasad och tak **är befriad från tillståndsplikt** utanför detaljplaneområden.

Ändring av färgtonen och byte av fasadmaterial mot ett motsvarande material på en byggnads fasad och tak **är befriad från tillståndsplikt på detaljplaneområden** då planbestämmelser och anvisningar om byggsätt iakttas.

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte skyddade byggnader eller byggnader på värdefulla skyddade miljöer. För sådana ändringar ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

7. Byggnade på särskilda områden

7.1 Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

7.1.1 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. 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
5. Separata värdefulla byggnader eller andra objekt som anvisats i general- och delgeneralplanerna
6. Särskilt fastställda värdefulla områden och objekt.

7.1.2 Allmänna föreskrifter för särskilda områden

Vid byggprojektering på värdefulla kulturmiljöområden och landskapsområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadsobjektets placering i omgivningen, landskapet, byggnadsbeståndet och vid bevarandet av områdets särdrag så att kulturmiljövärdet och landskapsvärdet bevaras. 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.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid enhetliga fasadmaterial och byggnadernas placering i miljön, landskapet och områdets byggnadsbestånd för att bevara de landskapsmässiga värden med sina särdrag. Historiskt och landskapsmässigt värdefulla byggnader får inte rivas utan tvingande skäl. En skyddad byggnad får inte ändras eller användas så att byggnadens skyddsvärde minskar.

7.1.3 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 bland annat ändring av innertak, väggar, golv, lister, beslag, eldstäder och belysning samt fasta inventarier.

7.1.4 Utredningskrav

Vid uppförande av en ny byggnad eller en tillbyggnad på en sådan tomt för vilken detaljplanen varit i kraft över 13 år ska tomtens eventuella kulturvärden utredas.

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

7.1.5 Fornminnen

Vid byggande på planområde eller utanför det ska utöver den byggda kulturmiljön eventuella kända och möjliga fornminnen och arkeologiska fynd alltid beaktas.

Då ska museimyndighetens utlåtande skaffas, för att eventuella fornminnens inverkan på byggförutsättningarna ska kunna utredas (Lag om fornminnen 14 §).

7.1.6 Sura sulfatjordar

Byggåtgärder på områden med sura sulfatjordar kan medföra att jordmånen blir surare och bildar en sur, metallhaltig avrinning samt korrosion av konstruktioner, om saken inte identifieras och beaktas vid planeringen och genomförandet i form av olika hanteringsmetoder.

Vid behov ska förekomsten av sura sulfatjordar på byggplatsen utredas.

De som inleder ett byggprojekt och planerarna ska se till att skadeverkningarna av sura sulfatjordar minimeras vid byggandet. Till bygglovshandlingarna ska vid behov en utredning över sura sulfatjordar bifogas samt en lista över de åtgärder som är nödvändiga att vidta i byggprojektet.

På områden där sura sulfatjordar konstateras ska särskild uppmärksamhet fästas vid att förhindra förorening av grund- och ytvatten när man bygger, schaktar, dränerar byggplatsen eller förstärker grunden genom pålning.

I Miljöministeriets publikation 2022:3 'Nationell guide om byggnadsprojekt på sura sulfatjordar' ges anvisningar om hur sura sulfatjordar ska beaktas.

Geologiska forskningscentralens GTK karta över sulfatjordar:

<https://gtkdata.gtk.fi/hasu/>

7.2 Byggande på grundvattenområde

7.2.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening

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

Endast infiltrering av rent dagvatten är möjlig på området.

Dagvatten antas vara rent då det kommer från tak, grönområden och otrafikerade gårdar. Rent dagvatten ska i första hand alltid infiltreras i marken på grundvattenområden, för att upprätthålla en tillräcklig bildning av nytt grundvatten.

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

På grundvattenområden eller i dess närhet får inte placeras produktionsanläggningar som hanterar och/eller förvarar farliga kemikalier som faller under kemikaliesäkerhetslagen.

7.2.2 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 samt kan även kräva tillstånd enligt vattenlagen.

7.2.3 Placering av jordvärmesystem på grundvattenområden

Placering av jordvärmesystem på grundvattenområden, till exempel bergvärmebrunnar och kollektorslingor i marken, förutsätter förutom bygglov även tillstånd enligt vattenlagen.

7.3 Förorenad mark

Om marken på tomten eller det omgivande området är förorenad eller misstänks vara förorenad ska marken undersökas. Tillsynsmyndigheten ska underrättas om förorenade markområden och sanering av dessa. Förorenad mark ska saneras så den lämpar sig för byggande före byggandet inleds.

7.4 Skadliga föreningar

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

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.

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.

7.5 Beaktande av grundkonstruktioner av trä

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.

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

7.6 Beaktande av buller och vibrationer

Vid projektering och uppförande av en byggnad ska med beaktande av byggnadens användningsändamål särskild uppmärksamhet fästas vid bekämpning av buller, stombuller och vibrationer som tränger in i byggnaden utifrån.

I närheten av 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.

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

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

Vid projektering av externa tekniska anordningar i en byggnad ska deras lämplighet och funktion säkerställas på platsen i fråga. Projekteraren ska utreda och säkerställa att den planen är anpassad till byggplatsen.

8. Biologisk mångfald vid byggande

8.1 Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser

8.1.1 Allmänna föreskrifter

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

Fridlysta växt- och djurarter ska tagas i beaktande vid byggprojekteringen, så att byggandet inte strider mot naturvårdslagen.

Byggandet på en tomt och uppförandet av byggnader ska planeras och genomföras så att tomtens vegetation, ytformer och särskilda naturvärden bevaras.

En så stor del av byggplatsen som möjligt ska bevaras gröntäckt och vattengenomtränglig. Gröna tak betraktas också som gröntäckta områden. Med begreppet gröna tak avses här tak som är täckta med levande växtlighet, som sedum, gräs eller örter.

Vid byggande ska man sträva efter att bevara träd som inte måste fällas med tanke på byggandet. Där flygekorrar, fladdermöss eller andra fridlysta arter har behov av trädförbindelser, ska träden inte fällas. Detta gäller även där fridlysta fåglar häckar.

När nybyggnad eller tilläggsbyggnad byggs på en fastighet vars plan varit i kraft, över 10 år, bör tomtens naturvärden klargöras i tillståndsansökan. Vid byggande ska i mån av möjlighet bevaras byggplatsens naturenlighet och sparas för växtligheten värdefulla kantzoner, betydande skönhetsvärden i naturen samt speciella naturföreteelser såsom flyttblock och vackra träd.

Även minimering av fågelkollisioner ska tas med i projekteringsskedet för byggandet. Byggnadens fönster och andra glasytor, så som glas räcken, deras storlek, placering, ytstruktur, glasets egenskaper, andra lösningar och belysningen av byggnaden ska tas med i planeringen.

Risikfaktorer för fåglar är särskilt, fönster i byggnadens hörn, utskjutande inglasade balkonger och glas räcken nära låg vegetation. Spegelglas bör undvikas på byggnaders fasader.

Spridning av invasiva främmande arter på och från byggplatsen ska förhindras. 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.

8.1.2 Anläggande av gårdsplanen

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

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

I planteringar och på 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 m från tekniska nätverk.

8.1.3 Utredningskrav

Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid behov redogöra i tillståndsansökan hur kända förekomster av utrotningshotade arter tas i beaktande i samband med byggande eller andra åtgärder. För arter och naturvärden, som är skyddade enligt lag, ska Naturvårdslagen 65§, 70§, 78§ samt vattenlagen kap. 2 11§ följas.

8.2 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

8.2.1 Allmänna föreskrifter

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

8.2.2 Anläggande av gårdsplan

På en tomt-del som enligt detaljplanen ska ha planteringar och vara obebyggd ska det planteras eller bevaras träd och buskar på tomtens yta.

8.3 Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden

Vid byggande ska man sträva efter att bevara byggplatsens naturenlighet och behålla naturens betydande skönhetsvärden och speciella naturförekomster.

8.4 Särskilda föreskrifter på strandområden

8.4.1 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 byggnads läge på byggplatsen och avstånd till strandlinjen ska vara sådant att strandlandskapets naturenlighet bevaras.

8.4.2 Muddring av vattenområde

För muddring ska ett tillstånd av vattenområdets ägare ansökas och en anmälan om vattenbyggnadsarbete göras till Tillstånds- och tillsynsverket.

8.5 Värdefulla naturområden

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

Gällande planering och placering av produktionsanläggning som tillverkar, hanterar eller lagrar farliga kemikalier eller explosiva varor skall tagas i beaktande, närhet till naturobjekt, så att anläggningen placeras på tillräckligt avstånd från områden som är särskilt viktiga och särskilt känsliga med tanke på naturen, från övriga objekt som är viktiga med tanke på miljöskyddet samt från rekreationsområden.

Så att sådana explosioner, bränder och kemikalieutsläpp i produktionsanläggningen, vilka kan förutses, inte orsakar fara för miljöskador i dessa objekt.

9. Anläggande av gårdsplan

9.1 Projektering och anläggande av gårdsplan

9.1.1 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.

9.1.2 Gårdsplanens höjdläge

Gårdsplanens höjdläge ska anpassas till den befintliga och planerade omgivningens höjdlägen så att dessa passar ihop med höjdläget på granntomten, vägen, gatan och andra områden i omgivningen.

9.1.3 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 till exempel planteringar.

9.2 In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg

9.2.1 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 om det är motiverat med tanke på användningen av tomten eller byggplatsen.

In- och utfarten ska ha ett tillräckligt frisiktsområde, och dess längsgående lutning får inte vara brantare än 1:10. In- och utfarten för fordon på detaljplaneområden får vara högst 6 meter bred på bostadsområden och högst 10 meter bred på andra områden.

Anslutningar till landsväg fordrar anslutningstillstånd som har beviljats av den ansvariga väghållningsmyndigheten.

Även ändringar av användningsändamålet för befintliga anslutningar är tillståndspliktiga.

9.2.2 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.

9.2.3 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.

9.3 Bil- och cykelplatser

9.3.1 Motorfordon och eldrivna en-personsfordon

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska 1,5 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).

Laddningsstationers placering ska följa gällande standarder och direktiv.

Tillgänglighet

På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska en (1) bilplats uppföras för varje påbörjade 30 platser 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.

9.3.2 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.

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

- På tomter för privata och offentliga närtjänster samt arbets-, mötes- och affärslokaler ska det finnas minst en cykelplats för varje byggd 50 m² våningsyta. Cykelplatserna ska placeras i närheten av huvudingången och förbindelsen till trafiklederna ska vara smidig.

9.4 Avfallshantering

Avfallsinsamlingsredskap, sopinhägnader, komposter och motsvarande ska placeras på egen tomt och får inte förförla omgivningen. Dessa får inte heller placeras på tomtanslutningens frisiktsområde. Placering av avfallsbehållare och komposter ska vara sådan att hälsorisker och olägenheter minimeras.

Skyddstak för avfallskärl ska placeras minst 8 meter från byggnaden. Uppställning av fler än två avfallsbehållare ska placeras minst 6 meter från byggnaden på ett brandsäkert sätt. Enskilda 240-600 liters kärl ska placeras minst 4 meter från byggnad. Det är möjligt att anlägga avfallshanteringen närmare än angivna avstånd om tillräcklig konstruktiv brandsäkerhet kan säkerställas.

Mera information gällande avfallshantering hittas i Vasaregionens avfallsnämnds avfallshanteringsföreskrifter.

9.5 Snö på fastigheten och dess byggnader

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för lagring av snö på byggplatsen/ fastigheten. Smältvatten från snö ska hanteras på egen fastighet eller avledas till dagvattenssystemet. Snö får inte skottas ut på vägar, gator eller allmänna platser eller in på grannfastigheter. Snö får inte rasa från taket, så att det faller utanför fastighetsgränsen eller vid fallet utgöra person fara. Behövliga snöhinder ska finnas på byggnader. Snö ska hållas borta från interna utrymningsvägar inom byggplatsen. Snöupplag får inte orsaka fara eller olägenhet för grannar eller gångtrafikanter. Snövallar som samlats på eller intill byggplatsen eller trottoaren ska avlägsnas om de utgör en olägenhet för grannar eller fotgängare eller utgör ett hinder för tomtanslutningens frisiktsområde.

9.6 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.

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.

Byggplatsen ska vara tillräckligt djupt dränerad. Dagvatten och dräneringsvatten får inte avledas till avloppsvattenledningen och avledningen får inte heller förorsaka olägenheter för grannarna.

Byggnaden ska förses med regnvattenrännor samt behövt antal stuprör. Vattnet från stuprännorna ska ledas på ett ändamålsenligt sätt till dagvattennätet eller i terrängen om något dagvattennät inte finns.

Dagvatten ska inte ledas till sidodiken vid landsvägar.

9.7 Hantering av avloppsvatten

I avloppet får inte ledas farligt avfall, kemikalier, oljor, fetter eller fast avfall som stör avloppsnätets eller reningsverkets funktion. I avloppsnätet får inte heller ledas dränerings-, regn- eller smältvatten. Inga utsläpp får ske direkt i vattendrag.

Avlopp ska placeras, byggas och skötas så att avloppet inte försämrar kvaliteten på till exempel hushållsvatten, vattnet vid en allmän badstrand eller marken.

Kommunens miljöförvaltningsmyndighet är övervakande myndighet.

Behandling av avloppsvatten:

1. **Fastigheter inom fastställt verksamhetsområde** för avloppsnätet ska anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät, med undantag av de ikraftträdelsestadgandena i Lag om vattentjänster.
2. **Fastigheter utanför fastställt verksamhetsområde** ska följa kraven på fastighetsvis rening av avloppsvatten som finns i miljöskyddslagen (527/2014) och i förordningar som utfärdats med stöd av den. Vid tillståndspliktiga åtgärder eller åtgärder jämförbara med tillståndspliktiga, ska reningen av avloppsvattnet uppdateras till att följa gällande krav.
3. **På grundvattenområden** ska allt avloppsvatten ledas till vattentjänstverkets avloppsnät eller renas i tät anläggning och ledas i täta rör utanför grundvattenområdet eller samlas i en tät sluten tank försedd med överflyllnadslarm.
4. **På strandområden** (inom 100 m från strandlinjen) ska toalettavloppsvatten ledas till vattentjänstverkets avloppsnät eller till sluten tank försedd med överflyllnadslarm. Gråvatten kan behandlas i en reningsanläggning som uppfyller miljöskyddslagens krav. Alternativt kan allt avloppsvatten renas i minireningsverk med minst 20 m till vattendrag, utlopps-plats med minst 30 m till vattendrag, 50 m till brunnar och minst 5 m till fastighetens gräns. På strand- och översvämningssområden ska markbädden/filtreringssystemet placeras tillräckligt högt ovanför högvattenståndet.

Om minireningsverk planeras till annat än året runt boende, behöver bekräftas att systemet fungerar och är anpassat för långa uppehåll i användningen.

5. **Fastigheter med små mängder gråvatten** (buret vatten) kan släppa ut avloppsvattnet orenat i marken genom grusöga, grusbädd eller motsvarande. Utloppet ska placeras med skyddsavstånd så att det är minst 50 m till brunnar, minst 20 m till vattendrag och minst 5 m till fastighetens gräns. Vid ändringar i fastighetens vattenförbrukning, till exempel införande av tryckvatten, ska avloppsbehandlingen uppdateras.
6. Avloppsvatten från fastigheter där **oljor, bränslen, lösningsmedel eller fetter** behandlas ska förbehandlas i olje-, sand- och/eller fettavskiljningsbrunnar innan det leds i avloppet. Golvbrunnar i **garage, förvaringsutrymmen för fordon** och andra motsvarande utrymmen ska förses med olje- och sandavskiljningsbrunnar innan det leds i avloppet eller leds ut till stenöga/ ut i dike genom dräneringsrör när det handlar om endast smältvatten från bilar/fordon. Fastighetsägaren ansvarar för avskiljningsanordningarnas visuella observation, funktion, tömning och service. I företagsutrymmen där avskiljare krävs, ska de ha alarm.

10. Rivning av en byggnad eller del av den

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.

Rivandet av byggnad kräver rivningslov. För att ett rivningslov 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.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan 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 samt om byggnadens skick, fotografier och orsaken till att byggnaden rivs.

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

- 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. (tex skugghus)
- Rivning av andra byggnader än bostäder som är mindre än 30 m² eller tak med en yta under 50 m², om de är byggda efter 1.1.2025.

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.

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.

10.1 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.

10.2 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.

11. Allmänna områden, det offentliga rummet

11.1 Parker och andra rekreatiomsområden, stränder och bryggor

11.1.1 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.

11.1.2 Stränder och bryggor i den offentliga miljön

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

Allmänna ska anpassas till olika befolkningsgrupper.

11.2 Byggnadsobjekt i det offentliga rummet

11.2.1 Parker och andra rekreationsområden

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

11.2.2 Regionala avfallsinsamlingsplatser

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

12. Arrangemang under byggnadsarbete

12.1 Etablering, användning och städning av byggarbetsplatsen

12.1.1 Etablering 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.

12.1.2 Trädbestånd som ska bevaras

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

12.1.3 Byggarbetsplatsen ska hållas i städat skick

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och snyggt skick.

Material ska förvaras skyddat på byggarbetsplatsen i enlighet med tillverkarens anvisningar.

12.1.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen

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

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

Från byggarbetsplatsen får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta ämnen, slam eller skadliga ämnen ledas till vattendrag eller diken. Vid hantering och avledning av vatten från byggarbetsplatsen ska vattentjänstverkets och miljöskyddets bestämmelser iakttas.

12.1.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering

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

12.1.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete

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

13. Underhåll av byggnadsobjekt och miljö

13.1 Skötsel av byggnadsobjekt och dess omgivning

En byggnad och dess omgivning samt allmänna områden ska skötas och hållas i ändamålsenligt skick. Ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett område är skyldig att se till att fastigheten eller området är i ändamålsenligt skick.

Byggnadstillsynsmyndigheten övervakar den byggda miljön och det offentliga rummet genom att vid behov utföra inspektioner och förrätta syner. I samband med inspektionerna och synerna protokollförs uppdagade brister och nödvändiga åtgärder vidtas.

13.2 Förvaring av arbetsfordon och anordningar

Säsongsbetonad förvaring av mindre båtar, husbilar, husvagnar och andra motsvarande fordon är tillåten på tomten.

13.3 Obebyggda tomter och andra områden

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

13.4 Inomhusmiljö och boendehälsa

Luftens renhet, temperatur, fuktighet, buller, luftväxling, ljus, strålning och övriga motsvarande förhållanden ska i bostäder vara sådan att de som befinner sig i den inte förorsakas olägenhet. Tilluftsintag ska placeras så att föroreningar förhindras att ta sig in i ventilationssystemet.

14. Ikraftträdande

Denna byggnadsordning träder i kraft xx.xx.2026. Byggnadsordningen träder i kraft trots sökande av ändring (till de delar som ändringssökandet inte omfattar).

Om det finns skillnader i språkversionerna så är det den svenskspråkiga som gäller.

Genom denna byggnadsordning upphävs byggnadsordningen som antogs av kommunfullmäktige 4.6.2003 och trädde i kraft 10.7.2003.