

Uudenmaan jätehuoltoviranomainen

Lähettiläjä: Rakennusvalvonta <rakennusvalvonta@siuntio.fi>
Lähetetty: keskiviikko 17. kesäkuuta 2026 12.35
Aihe: Lausuntopyyntö rakennusjärjestysehdotuksesta / Utlåtandebegäran på förslag till byggnadsordning
Liitteet: Kuulutus_fi_rakennusjärjestys_sv.pdf

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päättänyt 9.6.2026 § 50 asettaa rakennusjärjestysehdotus nähtäville rakentamislain 19 §:n mukaisesti.

Rakennusjärjestysehdotus pidetään nähtävillä Siuntion kirjastolla (Puistopolku 2, 02580 Siuntio) sekä rakennusvalvonnan verkkosivuilla www.siuntio.fi/rakennusjarjestys 17.6.-31.8.2026 välisenä aikana.

Rakennusjärjestysehdotusta koskevat mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläoloaikana, viimeistään **31.8.2026** sähköpostitse osoitteeseen rakennusvalvonta@siuntio.fi tai kirjeitse osoitteella Siuntion kunta, Rakennusvalvonta, Siuntiontie 504, 02580 Siuntio.

Lisätiedot:

Rakennusvalvontapäällikkö Patrick Köhler p. 050 386 0807
S-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi

17.6.2026 Ympäristö- ja rakennuslautakunta

ANHÄNGIGÖRANDE AV BYGGNADSORDNINGENS FÖRNYANDE

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 9.6.2026 § 50 att lägga fram ett förslag på byggnadsordningen till påseende i enlighet med bygglagens 19 §.

Byggnadsordningens förslag hålls framlagd på Sjundeå bibliotek (Parkstigen 2, 02580 Sjundeå) och kommunens webbsida för byggnadsinspektionen www.sjundeå.fi/byggnadsordning 17.6.-31.8.2026.

Åsikter gällande byggnadsordningens förslag kan lämnas in under tiden som handlingarna är framlagda, senast **31.8.2026** per e-post till adressen rakennusvalvonta@siuntio.fi eller per post till Sjundeå kommun, Byggnadsinspektionen, Sjundeåvägen 504, 02580 Sjundeå.

Mer information:

Byggnadstillsynschef Patrick Köhler, tfn 050 386 0807
E-post: fornamn.efternamn@sjundeå.fi

17.6.2026 Miljö- och byggnadsnämnden

Ystävällisin Terveisin / Med Vänlig Hälsning
Siuntion Rakennusvalvonta/ Sjundeå Byggnadstillsyn
Siuntiontie/vägen 504a

02580 Siuntio/Sjundeå

Byggnadstillsynen är stängd 6.7-26.7.2026.

Rakennusvalvonta on kiinni 6.7-26.7.2026.



Kuulutus

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUUTOKSEN VIREILLETULO

Ympäristö- rakennuslautakunta on päättänyt 9.6.2026 § 50 asettaa rakennusjärjestysehdotus nähtäville rakentamislain 19 §:n mukaisesti.

Rakennusjärjestysehdotus pidetään nähtävillä Siuntion kirjastolla (Puistopolku 2, 02580 Siuntio) sekä rakennusvalvonnan verkkosivuilla www.siuntio.fi/rakennusjarjestys **17.6.-31.8.2026** välisenä aikana.

Rakennusjärjestysehdotusta koskevat mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläoloaikana, viimeistään **31.8.2026** sähköpostitse osoitteeseen rakennusvalvonta@siuntio.fi tai kirjeitse osoitteella Siuntion kunta, Rakennusvalvonta, Siuntiontie 504, 02580 Siuntio.

Lisätiedot:

Rakennusvalvontapäällikkö Patrick Köhler p. 050 386 0807

S-posti: etunimi.sukunimi@siuntio.fi

17.6.2026 Ympäristö- ja rakennuslautakunta

ANHÄNGIGÖRANDE AV BYGGNADSORDNINGENS FÖRNYANDE

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 9.6.2026 § 50 att lägga fram ett förslag på byggnadsordningen till påseende i enlighet med bygglagens 19 §.

Byggnadsordningens förslag hålls framlagd på Sjundeå bibliotek (Parkstigen 2, 02580 Sjundeå) och kommunens webbsida för byggnadsinspektionen www.sjundeå.fi/byggnadsordning **17.6.–31.8.2026**.

Åsikter gällande byggnadsordningens förslag kan lämnas in under tiden som handlingarna är framlagda, senast **31.8.2026** per e-post till adressen rakennusvalvonta@siuntio.fi eller per post till Sjundeå kommun, Byggnadsinspektionen, Sjundeåvägen 504, 02580 Sjundeå.

Mer information:

Byggnadstillsynschef Patrick Köhler, tfn 050 386 0807

E-post: fornamn.efternamn@sjundeå.fi

17.6.2026 Miljö- och byggnadsnämnden

Siuntion Kunnan

Rakennusjärjestys

LUONNOS 2 29.5.2026

SISÄLLYSLUETTELO

SIUNTION KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS	3
I LUKU: YLEISTÄ	3
1 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen	3
2 § Tavoite ja tehtävä.....	3
3 § Määritelmät ja käsitteet	4
4 § Rakentamistapaohjeet.....	5
II LUKU: RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN	5
5 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja maisemaan	5
6 § Rakennuksen korkeusasema	5
7 § Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen.....	6
8 § Melun ja värinän huomioiminen	6
9 § Tontin rajan ylittäminen asemakaava-alueella	7
10 § Osoitemerkintä (numero tai numero- ja kirjainyhdistelmä)	7
III LUKU: TYÖMAAT	7
11 § Rakennushankkeesta tiedottaminen.....	7
12 § Rakennusaikaiset toimenpiteet rakennuspaikalla	8
13 § Työmaan jätehuolto ja siisteys	8
IV LUKU: PIHA-ALUE / PIHAMAA.....	8
14 § Rakennuspaikan kuivanapito ja hulevesien käsittely	8
15 § Pihamaan korkeusasema.....	8
16 § Liikennejärjestelyt	9
17 § Maanalaiset johdot ja rakenteet	9
18 § Aidat ja istutukset	10
19 § Valaistus	10
V LUKU: RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO, MAAPERÄ JA POHJAVEDET	10
20 § Jätevesien käsittely	10
21 § Vesihuolto.....	11
22 § Kaksoisputkijärjestelmä.....	11
23 § Energiakaivot ja energialähteet.....	11
24 § Talousveden riittävyys.....	11
25 § Jätehuolto.....	12
26 § Pohjavesialueet	12
27 § Pilaantunut maaperä ja radonpitoisuuden huomioon ottaminen.....	12

VI LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA SEKÄ YLEISEN ALUEEN HOITO.....	13
28 § Rakennetun ympäristön hoito	13
29 § Arkkitehtuuri rakennusta korjattaessa.	13
30 § Ympäristön valvonta.....	13
31 § Yleiset alueet ja rakentamattomat tontit	14
VII LUKU: RAKENNUKSEN ELINKAARI.....	14
32 § Rakennuksen käyttöikä.....	14
33 § Materiaalivalinnat.....	15
34 § Kunnossapito ja korjaaminen	15
35 § Rakennuksen purkaminen.....	15
36 § Rakennusten purkaminen kulttuurimaisema-alueilla	16
VIII LUKU: LUPAJÄRJESTELMÄT	17
37 § Sallitut toimenpiteet ilman rakentamislupaa koko kunnan alueella	17
38 § Rakentamislupaa vaativat toimenpiteet koko kunnan alueella	18
39 § Muinaismuistot	19
IX LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA	19
40 § Rakennuspaikka.....	19
41 § Hevostallit ja eläinsuojat	20
42 § Rakennusoikeus	21
43 § Rakentaminen kellariin ja ullakolle	22
44 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella.....	22
45 § Suunnittelutarvealueet	23
X LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	24
46 § Määräyksistä poikkeaminen	24
47 § Tontin ja rakennuspaikan rinnastaminen	24
48 § Rakennusjärjestyksen liitteet	24
49 § Rakennusjärjestyksen voimaantulo	25

SIUNTION KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS

I LUKU: YLEISTÄ

1 § KUNNAN RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan ympäristö- ja rakennuslautakunta. Sen alaisena toimii rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimi.

Päätösvallan siirtämisestä määrätään kunnan hallintosäännössä

2 § TAVOITE JA TEHTÄVÄ

Rakentamislaisissa (RakL 751/2023) olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on kunnassa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamiskokoelmassa ei ole toisin määrätty (RakL 17 § 4 mom.)

Kunta haluaa rakentamisen ohjauksellaan auttaa toimivan ja viihtyisän asumis-, elinkeino- ja vapaa-ajan ympäristön rakentumista ja ylläpitoa. Samanaikaisesti tavoitteena on arvokkaiden maisema-alueiden, perinteisen rakennuskannan sekä olemassa olevan luonnon huomioon ottaminen. Rakentaminen muuttaa ympäristöä pitkäaikaisesti. Rakennuksen paikan valinnassa ja rakennussuunnittelussa, rakentamisprosessissa ja kiinteistönhoidossa on tavoitteena myönteinen muutos ja hyvä laatu. Näitä arvioitaessa tarkastellaan tarkoituksenmukaisuutta, toimivuutta, terveellisyttä, turvallisuutta, ekologisuutta.

Rakennusjärjestyksellä korostetaan paikallisuutta sekä Siuntion arvoja. Mahdollistamme sujuvan arjen, turvallisen luontoa kunnioittavan elinympäristön sekä laadukkaat sivistys- ja vapaa-ajan palveluita. Varmistamme kunnan elinvoimaa pitkälle tulevaisuuteen.

Rakennusjärjestyksen määräyksillä tuetaan myös kunnan maankäytön strategian toteuttamista. Tavoitteena on keventää rakentamista koskevia määräyksiä ja menettelyjä. Rakentamisen keskeiset lähtökohdat ovat maankäytön kehityskuvassa, asema- ja yleiskaavoissa. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät kaavoja ja antavat tasapuoliset ratkaisuperusteet haja-asutusalueiden rakentamisen määrälle ja rakennustavalle.

3 § MÄÄRITELMÄT JA KÄSITTEET

Rakentamislupa: Rakentamislupa tarvitaan aina 42§:n 1. momentissa mainittuihin hankkeisiin. Rakentamisluvan käsittelyssä ratkaistaan sekä sijoittamisen että toteuttamisen edellytykset.

Sijoittamislupa: Hakijan niin halutessa sijoittamisen edellytykset voidaan ratkaista erikseen. Tällöin toteuttamiselle tulee hakea erikseen rakentamislupa, jos sijoittamislupa voidaan myöntää.

Maisematyölupa: Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa rakentamislain 53§ määritellyissä tapauksissa.

Purkamislupa: Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi (RakL. 55§)

Rakennus: Rakennuksella tarkoitetaan erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa.

Talousrakennus: Talousrakennuksella tarkoitetaan muuta rakennusta, joka palvelee asuin- tai lomarakennuksen käyttötarkoitusta, esimerkiksi lämmintä varastoa tai autotallia.

Sivuasunto: Sivuasunnolla tarkoitetaan pääasuinrakennusta pienempää asuinrakennusta, joka on rakennettu pääasuinrakennuksen yhteyteen tai sen välittömään läheisyyteen. Sivuasunto hyödyntää päärakennuksen tekniset järjestelmät, ja sijaitsee päärakennuksen pihapiirissä.

Sauna: Saunarakennuksen kerrosalasta vähintään 50 % tulee muodostua löyly/pesutiloista.

Vierasmaja: Vierasmajalla tarkoitetaan rakennusta, joka sijaitsee päärakennukseen samaan pihapiiriin, eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tai asunnon tunnusmerkkejä.

Rakennelma: Rakennelmalla tarkoitetaan kevytrakenteista rakennuskohdetta, esimerkiksi pientä (alle 30 m²) eristämätöntä vajaa, kasvihuonetta, kesäkeittiötä, leikkimökkiä, jätesuojaa, katosta tai puistomuuntamoja tai siihen verrannollista laitetta.

Katos: Katoksella tarkoitetaan rakennelmaa, jonka yhteenlasketuista seinäpinta-aloista on avointa vähintään 30 %.

Ranta-alueella: Ranta-alueella tarkoitetaan alueidenkäyttölain 72 §:n mukaista ranta-aluetta sekä tällaiselle alueelle laaditun ranta-asemakaavan aluetta.

Rakennuspaikka: Rakennuspaikalla tarkoitetaan kiinteistöä tai muuta määriteltä aluetta, joka voidaan asemakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai tämän rakennusjärjestyksen 40§:n nojalla rakentamisluvan yhteydessä osoittaa rakennuksen sijaintipaikaksi.

4 § RAKENTAMISTAPAOHJEET

Rakentamisen ohjaamiseksi ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa aluekohtaisia tai koko kuntaa koskevia rakentamistapaohjeita. Ohjeiden tulee edistää alueen ominaispiirteisiin ja paikallisiin erityisolosuhteisiin sopivaa ja kestävää rakentamista.

Aikaisemman rakennusjärjestyksen nojalla hyväksytyt rakentamistapamääräykset ovat voimassa tämän rakennusjärjestyksen mukaisina rakentamistapaohjeina.

II LUKU: RAKENNUKSEN RAKENTAMINEN

5 § RAKENNUKSEN SOPEUTUMINEN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN

Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä sekä muutoinkin mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus.

Rakentamisen tulee asemakaava-alueen ulkopuolella tukea olemassa olevaa kyläasutusta. Ranta-alueelle tai avoimeen maastoon rakennettaessa tulee erityistä huomioita kiinnittää rakennuksen korkeusaseman, muodon, pintamateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön.

Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan paikan, koon, muodon, pintamateriaalien, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta.

Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus.

Kosteusvaurioiden ehkäisemiseksi tasakattoja saa rakentaa lämpöeristettyihin rakennuksiin vain erityisestä syystä, kaikissa rakennuksissa on oltava räystäät ja riittävän korkea sokkeli. Työmaalla on laadittava erillinen selvitys, kuinka kosteusvaurioiden ehkäiseminen on otettu suunnittelussa ja työaikana huomioon.

Julkisten rakennusten rakentaminen ja peruskorjaus on aina, kun se on tarpeellista, tehtävä kiinteässä koko rakennuksen peittävässä sääsuojassa.

Kaikessa toiminnassa on noudatettava Ympäristöministeriön asetusta (782/2017) rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta.

6 § RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA

Rakennuksen tai rakennelman korkeusasema tulee sopeutua olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin sekä katukorkeuteen ja muuhun kuntatekniikkaan. Rakennuksen tai rakennelman perustamissyvyyttä ja alinta lattiakorkeutta määriteltäessä on otettava

huomioon viemäriverkoston padotuskorkeus, pohja- ja tulvaveden korkeus sekä perustusten kuivatusmahdollisuus.

Pääpiirustusten asemapiirustuksesta tulee riittävällä tarkkuudella esittää tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat ja suunnitellut korkeudet (maanpinnan korkeudet, sokkeli- ja katukorkeudet).

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuslupahakemuksen arvioimiseksi tarvittaessa edellyttää luvanhakijalta, että suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden ja tontin kulmapisteiden sijainti ja korkeusasema merkitään tontille.

7 § RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA YMPÄRISTÖN HUOMIOON OTTAMINEN

Rakennuksen ja rakennelman etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla asemakaava-alueen ulkopuolella yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 4 metriä.

Rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla asemakaava-alueen ulkopuolella vähintään 10 metriä.

Tienpitäjää tulee kuulla naapurina kaikissa maanteiden varsille sijoitettavissa rakennustoimenpiteissä.

Rakennuksen ja rakennelman etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla asemakaava-alueella vähintään 4 metriä, ellei asemakaavassa muutoin määrätä.

Rautatien varsille sijoittuvissa rakennustoimenpiteissä tulee naapurina kuulla radanpitäjänä toimivaa Väylävirastoa ja muutoinkin on noudatettava ratalain säännöksiä.

Rakennuksen tai rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta.

8 § MELUN JA TÄRINÄN HUOMIOIMINEN

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennukseen ulkoapäin tunkeutuvan melun, runkomelun sekä tärinän torjuntaan. Melua ja tärinää aiheutuu mm. lento- ja liikennemelusta (kadut, maantiet, rautatiet).

Rakennuskohteen suunnittelussa tulee huomioida, että asuin- ja työtilojen sijoittelussa huomioidaan melulähteen suunta, ulkovaipan tulee ääneneristävyydeltään olla sellainen, että voimassa olevat melun ohjearvot eivät ylity sekä että ulko-oleskelupiha on melulta suojattu.

Rautateiden, maanteiden ja katujen läheisyydessä rakennuspaikan maaperään liikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä tai runkomelu tulee ottaa huomioon rakennusten sijoittamisessa ja rakenteiden suunnittelussa.

Mittauksin tulee selvittää liikenteen aiheuttamat maaperän tärinätasot ja tarvittaessa huomioida rakenteiden suunnittelussa siten, että runko- ja lattiarakenteissa ei pääse syntymään tärinäherätteen resonointia tai maaperäistä runkoääntä.

Vilkkaasti liikennöityjen tie- katu- ja ratamelualueille tulee tarvittaessa ennen rakennuksen käyttöönottoa osoittaa melu- mittauksin ääneneristävyyden riittävyys.

Katujen, maanteiden sekä rautateiden rakentamisessa tulee huomioida olemassa olevaa rakennettua ympäristöä.

9 § TONTIN RAJAN YLITTÄMINEN ASEMAKAAVA-ALUEELLA

Mikäli rakennus saadaan rakentaa kiinni tontin kadunpuoleiseen rajaan, rakennus saa ulottua tontin rajan yli katualueelle tai erityisestä syystä muulle yleiselle alueelle seuraavasti:

1. Rakennuksen perustusrakenteet maanpinnan alapuolella 1,5 metrin syvyyteen saakka 0,2 metriä ja maanpinnasta 1,5 metriä syvemmällä olevat perustusrakenteet 1 metriä.
2. Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet ja muut vastaavat ilmassa olevat rakennuksen osat 1 metrin. Julkisen rakennuksen pääsisäänkäynnin katos voi ulottua katualueelle enemmän.
3. Tekniset laitteet ja muut vastaavat 0,3 metriä ja ulkoseinän lisäeristys harkinnan mukaan.

Ylityksistä ei saa aiheutua haittaa katualueen käytölle. Kadun pinnan ja rakennuksen osan alapinnan välillä on oltava jalkakäytävän kohdalla vähintään 3,2 metriä ja ajoradan kohdalla vähintään 4,6 metriä vapaata tilaa.

10 § OSOITEMERKINTÄ (NUMERO TAI NUMERO- JA KIRJAINYHDISTELMÄ)

Milloin rakennus ulottuu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitemerkintä tai sen osoittava ohjaus voidaan sijoittaa liikenneväylältä näkyvälle paikalle rakennuksen seinään. Muissa tapauksissa osoitemerkintä tai sen osoittava ohjaus sijoitetaan kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän. Osoitemerkinnän tulee olla tumma vaalealla ja heijastavalla pohjalla. Asemakaava-alueella osoitemerkinnän tulee olla valaistu.

Kulmatalon osoitemerkintä on kiinnitettävä kummankin kadun tai liikenneväylän puolelle erityisesti hälytysajoneuvoja varten.

Osoitemerkinnän tulee olla asennettuna viimeistään rakennuksen käyttöönottotarkastuksessa.

III LUKU: TYÖMAAT

11 § RAKENNUSHANKKEESTA TIEDOTTAMINEN

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedottaa tulevasta rakentamisesta pystyttämällä rakennustyömaalle työmaataulu tai -kyltti, jos rakentaminen tai muu toimenpide kestää vähintään kolme kuukautta ja aiheuttaa olennaisen muutoksen ympäristössä.

Työmaataulusta tai -kyltistä tulee ilmetä rakennustyön kohde, työstä vastaavat tahot ja yhteystiedot sekä kohteen arvioitu valmistumisajankohta. Työmaataulua ei vaadita alle 100

m²:n kokoisen loma-asunnon, talousrakennuksen tai vastaavan vähäisen rakennustyön työmaalle.

12 § RAKENNUSAIKAISET TOIMENPITEET RAKENNUSPAIKALLA

Rakennustyön aikaiset laitteet ja varusteet on sijoitettava rakennuspaikalle siten että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle.

Kunta voi myöntää hallitsemallaan alueella määräaikaisen oikeuden/luvan käyttää katu- ja muuta yleistä aluetta työmaata tai sen huoltotiloja varten. Katu tai muu yleinen alue on määräajan päätyttyessä saatettava siihen kuntoon kuin se on ollut aiemminkin.

Maisemallisesti arvokkaat puut ja merkittävät luonnontilaiset tontinosat tulee suojata työma-aikana huolellisesti. Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä tai rakennustyötä valvottaessa rakentajaa laatimaan tarpeelliset suunnitelmat työmaan aitaamisesta, jätehuollosta, sujuvasta ja esteettömästä jalankulku- ja ajoneuvoliikenteestä sekä melu-, pöly- ja muiden haittojen rajoittamisesta.

Rakennusaikaisista hulevesistä on huolehdittava.

13 § TYÖMAAN JÄTEHUOLTO JA SIISTEYS

Työmaan jätehuollon tulee olla suunnitelmallista. Työmaan tulee olla riittävästi varusteltu jätehuollon järjestämiseksi. Työmaa on pidettävä hyvässä ja siistissä järjestyksessä. Työmaasta ei saa levitä rakennusjätettä ympäristöön.

Kiinteistön tulee heti rakentamisen alkaessa liittyä järjestettyyn jätehuoltoon sopimalla jätehuoltoyrityksen kanssa tarkoitukseen sopivan astian vuokraamisesta ja tyhjentämisestä rakennusaikana.

IV LUKU: PIHA-ALUE / PIHAMAA

14 § RAKENNUSPAIKAN KUIVANAPITO JA HULEVESIEN KÄSITTELY

Rakennuspaikka tulee salaojittaa riittävään syvyyteen.

Hulevedet tulee käsitellä suunnitellusti omalla kiinteistöllä. Kiinteistö on mahdollisuuksien mukaan liitettävä hulevesiverkostoon. Hulevedet on johdatettava viivästysjärjestelmän kautta hulevesiverkostoon tai hulevedet on imeytettävä omalla kiinteistöllä.

15 § PIHAMAAAN KORKEUSASEMA

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön korkeusasemiin.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Piha-alueen korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa siitä, mitä rakennusluvassa vahvistetut piirustukset osoittavat.

16 § LIIKENNEJÄRJESTELYT

Tontin ajoneuvoliikenne ja esteettömät kulkuväylät on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei niistä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.

Tontin autopaikat ja pihajärjestelyt tulee toteuttaa siten, että autoilla on kääntymismahdollisuus omalla kiinteistöllä, jotta kadun tai tien liikenneturvallisuus ei vaarantuisi.

Sekä- yleisten teiden että yksityisteiden risteysalueiden näkemäalueet on oltava riittävästi esteettämiä, ja tulee tarpeen mukaan raivata liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Ajoneuvoliittymä

Tontille tai rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle tai tielle johtavan ajoneuvoliittymän. Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi sallia rakennettavaksi useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua. Ajoneuvoliittymän rakentaminen sekä kunnossa- ja puhtaanapito kuuluu tontin omistajalle tai haltijalle.

Asuinrakennuksen tontille tai rakennuspaikalle johtava ajoneuvoliittymän leveys asemakaava-alueilla saa olla enintään 6 metriä ja muilla alueilla enintään 10 metriä.

Yleisen tien liittymää varten on haettava tienpitäjän lupa. Yksityisteiden liittymät maanteihin on pidettävä tienpitäjän ohjeiden mukaisessa kunnossa.

Pelastustie

Hälytysajoneuvoilla tulee olla pääsy riittävän lähelle rakennusta ja sen sisäänkäyntejä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy kolmikerroksisen tai sitä korkeamman rakennuksen lähelle siten, että pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Pelastustielle tontin sisään tulon yhteyteen on sijoitettava pelastustietä osoittava kilpi.

Pelastustien tulee olla vähintään 3,5 metriä leveä ja vapaan ajokorkeuden vähintään 4,5 metriä.

17 § MAANALAISET JOHDOT JA RAKENTEET

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on selvitettävä suunnittelun yhteydessä.

18 § AIDAT JA ISTUTUKSET

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Aidan on oltava ulkonäöltään vähintään yhtä huoliteltu vastakkaiselta puolelta kuin omalta puolelta ja sen on oltava huollettavissa omalta puolelta.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aidasta tai istutuksista ei saa aiheutua haittaa naapurille, liikenteelle eikä kadun kunnossa- ja puhtaanapidolle, eivätkä ne saa rajoittaa näkyvyyttä liikenneturvallisuutta vaarantavasti.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai -rakennuspaikan rajalla, rakentaa ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat ovat velvollisia osallistumaan puoliksi tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

Ellei tontille tai rakennuspaikalle rakennettavaa aita sijoiteta rajalle, se tulee sijoittaa siten, että se on piha-alueiden järjestelyjen kannalta tarkoituksenmukainen ja huollettavissa. Pihanhoidon ja aitojen kunnossapito on pystyttävä hoitamaan ylittämättä tontin rajaa. Aitojen tulee muodostaa alueellisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Rajan läheisyyteen rakennettava yli 0,5m tukimuuri edellyttää naapurin kirjallista suostumusta.

19 § VALAISTUS

Tontin valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä, eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa.

Valaistus tulee soveltua kunkin alueen ominaispiirteeseen ja kaupunkikuvaan.

V LUKU: RAKENNUKSEN YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO, MAAPERÄ JA POHJAVEDET

20 § JÄTEVESIEN KÄSITTELY

Kiinteistöjen jätevedet on käsiteltävä kunnan ympäristösäädösten mukaisesti ja kaavoitetuilla alueilla yleis- ja asemakaavan määräysten mukaisesti. Tavoite on, että jätevedet käsitellään paikassa, jossa ne muodostuvat.

Rakennushankkeen ryhtyvä tulee esittää rakentamislupahakemuksen yhteydessä asiantuntijan laatima suunnitelma jätevesien käsittelystä ja johtamisesta.

Suunnitelmasta tulee käydä ilmi jätevesien käsittelyyn ja johtamiseen vaikuttavat seikat sekä tarvittaessa naapurikiinteistön omistajan suostumus käsiteltävien jätevesien johtamiselle.

Jätevesien käsittelyä koskevia vaatimuksia säädetään lisäksi kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

21 § VESIHUOLTO

Liittyminen vesi- ja viemäriverkostoon on ensisijainen ratkaisu vesihuoltoverkostojen toiminta-alueella. Kiinteistön liittämismääräyksiä vesihuoltolaitoksen vesi- ja /tai viemäriverkostoon sekä siihen liittyvistä vapautuksista ja poikkeuksista säädetään vesihuoltolain perusteella. Vesihuoltolaitosten verkostojen ulkopuolisella alueella kiinteistöjen jätevedet tulee käsitellä kunnan ympäristönsuojelu- ja kaavamääräysten mukaisesti. Tavoite on, että jätevedet käsitellään tarkoituksenmukaisilla ja kestävästi kehityksen mukaisilla ratkaisuilla paikassa, jossa ne muodostuvat.

Jätevesijärjestelmän tarkoituksenmukaisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös jätevesien kuljetuksesta aiheutuvat vaikutukset esimerkiksi umpisäiliöratkaisussa.

22 § KAKSOISPUTKIJÄRJESTELMÄ

Uusiin rakennuksiin tulee rakentaa ns. kaksoisputkijärjestelmä (seinien ulkopuolelle saakka), erillinen putkisto WC-vesille ja harmaille vesille.

23 § ENERGIKAIVOT JA ENERGIALÄHTEET

Energiakaivoihin perustuvat maalämpöjärjestelmät ovat suositeltavia ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta myös, koska samalla saadaan energiaa sekä lämmitykseen että viilennykseen. Rakennusvalvonta antaa ohjeita tarpeen mukaan.

Pohjavesialueilla energiakaivojen rakentaminen on kielletty.

Alueilla, joilla kaukolämpöverkkoon liittyminen ei ole mahdollista, etusijalle asetetaan uusiutuvat energialähteet.

24 § TALOUSVEDEN RIITTÄVYYS

Asuinrakennusta varten tulee olla riittävästi laadultaan soveltuvaa talousvettä.

Erityisesti porakaivon veden laatu ja sen radonpitoisuus tulee tutkia sekä varautua radonin tms. poistoon juomavedestä.

Veden arsenikki- ja uraanipitoisuudet ja muut ihmisen terveydelle haitalliset aineet tulee tutkia porakaivojen vedenlaadun varmistamiseksi.

25 § JÄTEHUOLTO

Rakentamislupahakemuksessa tulee osoittaa tontille rakennettavien talojen kokoon ja käyttötarkoitukseen suhteutetut, riittävät tilat jätehuollon järjestämiseen. Tilojen varauksessa on huomioitava jätteiden lajittelun edellyttämät vaatimukset

Keräysvälineet, jätekatokset ja -aitaukset sekä kompostit on sijoitettava tontille siten, etteivät ne vaaranna paloturvallisuutta, rumenna ympäristöä eikä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille. Etteivät ne sijoitu liian lähelle rakennuksia tai naapurin rajaa ilman riittävää palo-osastointia, eikä sijoitu tonttiliittymän näkemäalueelle eikä katu- tai muulle yleiselle alueelle eikä haittaa pihan tai kadun muita toimintoja

26 § POHJAVESIALUEET

Suunniteltaessa rakentamista pohjavesialueella, on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan sekä liitettävä tämä tutkimus lupahakemukseen.

Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja tarkkailuohjelmaa.

Pohjavesialueilla öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla.

Piha- ja paikoitusalueiden pintavedet (ei pientalojen osalta) on pohjavesialueilla johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Tätä varten tulee olla tarpeelliset laitteistot ja mahdolliset tarvittavat luvat.

27 § PILAANTUNUT MAAPERÄ JA RADONPITOISUUDEN HUOMIOON OTTAMINEN

Rakentamislupahakemukseen on liitettävä selvitys kiinteistöllä sijainneista aiemmista toiminnoista sekä varastoiduista kemikaaleista ja öljysäiliöistä.

Mikäli rakentamislupaa haettaessa epäillään tontin maaperän olevan pilaantunut, maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Selvitys tehdyistä maaperätutkimuksista ja mahdollinen puhdistussuunnitelma tai maaperän puhdistamiseen tarvittava valvontaviranomaisen päätös on liitettävä rakennuslupahakemukseen.

Maaperän soveltuvuus tarkoitettuun käyttöön on varmistettava myös katujen, puistojen sekä muiden yleisten alueiden rakentamista suunniteltaessa.

Jos pilaantuminen havaitaan yllättäen rakennustöiden yhteydessä, asiasta on ilmoitettava välittömästi valvontaviranomaiselle.

Rakentamisessa on otettava huomioon maaperän mahdollinen radonpitoisuus. Asuntojen ja työtilojen huoneilman radonpitoisuuden alentamiseksi rakennuksen alapohja- ja kellarirakenteiden sekä ilmanvaihtolaitteiden suunnitteluun ja toteutukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia radonselvityksen tekemistä.

Rakennushankkeissa, joissa maaperä koostuu maalajeista, joissa on korkea huokoisuus tai läpäisevyys ja joissa rakennuksen oleskelu- ja työtilat ovat maakosketuksessa on tehtävä radonselvitys. Lisäksi radonselvitys on tehtävä aina maantasossa olevissa ja maanalaisissa oleskelu- ja työtiloissa. Radonselvityksessä tulee ottaa huomioon aktiivihiilisuodattimen tarve ja antaa määräykset sen kunnossapidosta.

VI LUKU: RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO JA VALVONTA SEKÄ YLEISEN ALUEEN HOITO

28 § RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HOITO

Tontit ja rakennuspaikat on pidettävä niiden käyttötarkoituksen ja ympäröivän alueen maankäytön edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa.

Rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa näkösuojan istuttamista tai aidan rakentamista ympäristöön olennaisesti vaikuttavien rakennusten tai rakennelmien ympärille.

Rakennukset, niiden julkisivut ja ulkopuoliset osat, portit, aidat, istutukset sekä sellaiset rakennelmat ja pienehköt laitokset, jotka vaikuttavat ympäristökuvaan, on pidettävä asianmukaisessa kunnossa ja ylläpidettävä siten, etteivät ne rumenna ympäristöä. Julkisivujen töhryt tulee poistaa välittömästi, kun se on teknisesti mahdollista.

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi, purettavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi.

29 § ARKKITEHTUURI RAKENNUSTA KORJATTAESSA.

Rakennukset tulee korjata siten, että niiden oma arkkitehtuuri ja rakennustapaan liittyvät arvot huomioidaan. Julkisivutoimenpiteiden osalta määrätään, että toimenpiteet eivät saa vaarantaa rakennusten tyylillistä tai arkkitehtuurillista arvoa.

30 § YMPÄRISTÖN VALVONTA

Ympäristö- ja rakennuslautakunta suorittaa rakentamislaisissa tarkoitettua ympäristön hoidon valvontaa muun muassa pitämällä vuosittain katselmuksia.

Katselmuksen ajankohdista ja alueista on ilmoitettava kiinteistönomistajille ja -haltijoille ympäristö- ja rakennuslautakunnan päättämällä tavalla.

Yleisvalvontaa koskevista katselmuksista tiedotetaan kunnan kotisivuilla ja kuulutuksella.

Katselmuksista on laadittava pöytäkirja, joka lähetetään sekä ympäristö- ja rakennuslautakunnalle että kunnanhallitukselle.

31 § YLEISET ALUEET JA RAKENTAMATTOMAT TONTIT

Yleinen alue on alue, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Alueelle sijoitettavien rakennelmien koko, rakenne ja ulkoasu on suunniteltava ja rakennettava alueen ympäristökuvaan sopivaksi ja siten, etteivät rakennelmat muodosta estettä liikkumiselle tai toimimiselle ja etteivät ne haittaa kunnossa- ja puhtaanapitoa.

Julkisen alueen valaistuksen tavoitteena tulee olla tasapainoinen, häikäisemätön valomaisema. Valaisinten on sovelluttava kunkin alueen ominaispiirteeseen ja ympäristöön.

Valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti luo ympäristöönsä häiriövaloa.

Rakentamattomia tontteja ja muita alueita tulee hoitaa siten, että ne eivät rumenna kaupunki- ja ympäristökuvaakaan eikä niitä saa käyttää varastointiin tai ajoneuvojen säilytykseen tai pysäköintiin asemakaavan vastaisesti.

VII LUKU: RAKENNUKSEN ELINKAARI

32 § RAKENNUKSEN KÄYTTÖIKÄ

Rakennuksen suunnittelun lähtökohtana on rakennukselle määriteltävä käyttöikä, jonka on oltava rakennuksen käyttötarkoitukseen nähden riittävän pitkä.

Määritellyn käyttöiän varmistamiseksi rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia luvan hakijalta asiantuntijan laatiman arvion rakennuksen käyttöiästä ja aikataulutetun suunnitelman rakennuksen käyttöiän aikaisista kunnossapito- ja korjaustoimista.

33 § MATERIAALIVALINNAT

Rakentamisessa tulee käyttää materiaaleja, jotka ovat ekologisilta ominaisuuksiltaan kestäviä ja joiden huolettavuudesta, korjattavuudesta ja käytöstä poistamisesta on kokemusta ja luotettavaa tietoa.

Asemakaava-alueen ulkopuolella on asuinrakennusten julkisivut kulttuurimaisema-alueella (km) tehtävä puusta. Rakennuksen julkisivu voidaan toteuttaa toisinkin, jos rakennus näin toteutettuna sopeutuu ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan. Katon muoto ja materiaali tulee sopeuttaa alueen kulttuurimaisemaan.

34 § KUNNOSSAPITO JA KORJAAMINEN

Rakennusta tulee hoitaa ja pitää kunnossa, eikä sitä saa päästää rapistumaan korjauskelvottomaksi. Rakennuksen julkisivut on pidettävä asianmukaisessa siistissä kunnossa. Ilkivallan aiheuttamat vahingot, kuten töhryt, on poistettava julkisivuista välittömästi.

Kaavassa tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltua rakennusta ei saa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen suojeluarvo vähenee. Tarvittaessa on riittävän ajoissa pyydettävä museoviranomaisen lausunto muutoshankkeesta ja kohteen kulttuurihistoriallisesta arvosta.

Kun rakennus on asemakaavassa suojeltu ja on määrätty, että rakennuksen julkisivun tyyliä ei saa muuttaa, tyylin muuttamiseksi katsotaan rakennuksen julkisivun, katon, ovien ja ikkunapuitteiden ja -karmien materiaalin, väriyksen sekä ikkunajaon muuttaminen.

35 § RAKENNUKSEN PURKAMINEN

Rakennuksen tai sen osan purkamiseen on haettava purkamislupa rakennusvalvontaviranomaiselta, rakentamislain 55§ mukaisesti. Lupahakemuksessa on esitettävä purkujätteen hyötykäyttösuunnitelma, sekä mahdolliset haitta-ainekartoitukset.

Suojellun rakennuksen purkamiseen on aina haettava purkamislupa. Kun kyseessä on suojeltu rakennus, tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto rakennuksen purkamisesta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakijan on toimitettava asiantuntijan tekemä selvitys rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta. Selvitys tulee aina toimittaa suojelluista tai kulttuuriympäristön kannalta merkittävistä kohteista.

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että ennen purkamistyön käynnistämistä on esitettävä purkamissuunnitelma. Purkamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota purkamistyöstä aiheutuvien melu-, värinä- ja pölyhaittojen rajoittamiseen.

Rakennuksen purkamisessa tulee noudattaa jätehuoltomääräyksiä ja purkamislupahakemukseen on liitettävä selvitys purkutyössä syntyvien eri jätelajien arvioidusta määrästä ja niiden käsittelypaikasta.

Korvaavassa rakentamisessa, jos uuden rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, niin tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä hiekka/sorapinnalle ja mahdollisesti vaurioitunut katu- ja muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava ja siistittävä.

36 § RAKENNUSTEN PURKAMINEN KULTTUURIMAISEMA-ALUEILLA

Erityisesti kulttuurimaisema-alueilla edellytetään selvitystä myös siitä, ettei rakennuksen purkaminen johda kulttuuriympäristön arvojen vähenemiseen eikä vaaranna alueen ominaispiirteiden tai alueen kokonaisuuden säilymistä.

Alueilla, joilla on maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, rakennuksen tai sen osan purkaminen on aina luvanvaraista, ja määrätään, että purkamista suunniteltaessa on oltava hyvissä ajoin ennalta yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen lupatarpeen selvittämiseksi.

Kulttuuriympäristön kokonaisuuden kannalta merkittäviä voivat olla myös vaatimattomat tai ilman suojelumerkintää olevat rakennukset, joiden merkitystä tulee arvioida muutostilanteessa erikseen.

VIII LUKU: LUPAJÄRJESTELMÄT

37 § SALLITUT TOIMENPITEET ILMAN RAKENTAMISLUPAA KOKO KUNNAN ALUEELLA

- 1) Rakennuskohteet jo rakennetulla rakennuspaikalla:
 - a. Alle 50 m² suuruisen autokatoksen tai muun vastaavan katoksen rakentaminen.
 - b. Alle 30 m² suuruisen talousrakennuksen tai rakennelman rakentaminen.
- 2) Asuinrakennukseen liittyvät rakennuskohteet
 - a. Alle 30m² suuruisen katetun terassin rakentaminen.
 - b. Ikkunoista vähintään 30% avattavia, kooltaan enintään 30m² tai 10% ensimmäisen kerroksen kerrosalasta, lasitetun terassin rakentaminen
- 3) Erillislaitteet
 - a. Alle 30 m korkean maston tai piipun rakentaminen.
 - b. Tilavuudeltaan alle 120 m³ vilja-, polttoaine tai muun varastointisäiliön rakentaminen.
 - c. Alle 30 m korkean tuulivoimalan, jonka lapojen korkein korkeus on alle 35 m, rakentaminen.
 - d. alle 2m² suuruisen mainoslaitteen asettaminen ulos muualla kuin asemakaava-alueella.
- 4) Julkisivun ja katon värisävyn muutokset
 - a. Pientalojen julkisivun materiaalin tai värin muuttaminen tai muu vastaava julkisivumuutos, jos materiaalit ja värit sopivat alueella noudatettuun rakennustapaohjeeseen ja kaavamääräyksiin eikä kantavia rakenteita muuteta. Suojeltujen rakennusten julkisivun materiaalin tai värin muuttamiselle tai muulle vastaavalle julkisivumuutokselle on kuitenkin haettava rakentamislupa
- 5) Aitaaminen (rakentaminen)
 - a. Kiinteän, korkeintaan 1,6m korkean aidan rakentaminen asemakaava-alueella.
 - b. Kiinteän, korkeintaan 1,6m korkean aidan rakentaminen muulla kuin asemakaava-alueella.

Aitaamisesta säädetään tarkemmin 18§:ssä.
- 6) Aurinkopaneelit ja -keräimet
 - a. Rakennuksen lappeen suuntaisesti tai vähäisesti korotetusti asennetut aurinkopaneelit tai -keräimet.
- 7) Vesirajalaitteet
 - a. Alle 10m pitkä, kooltaan enintään 15m² laiturin rakentaminen

Vaikka toimenpide ei vaadi rakentamislain 42§ mukaisesti rakennusvalvontaviranomaisen lupaa, on sen toteuttamisessa otettava huomioon voimassa oleva lainsäädäntö, kaavoissa annetut määräykset, palomääräykset, mahdolliset rakennustapaohjeet, ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset, kulttuuriympäristön asettamat määräykset sekä rakennettu ympäristö.

Luvanvaraisuudesta vapautettuja rakennuskohteita ei saa ketjuttaa keskenään isommiksi kokonaisuuksiksi.

Luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuskohteen rakentaminen vaatii olemassa olevan rakennuspaikan sekä rakennusoikeutta.

Asumista varten palveleva rakennus, kuten asuinrakennus, loma-asunto tai majoitusrakennus ei ole luvanvaraisuudesta vapautettu.

38 § RAKENTAMISLUPAA VAATIVAT TOIMENPITEET KOKO KUNNAN ALUEELLA

- 1) Rakennuskohteet jo rakennetulla rakennuspaikalla:
 - a. Yli 50 m² suuruisen autokatoksen tai muun vastaavan katoksen rakentaminen.
 - b. Yli 30 m² suuruisen talousrakennuksen tai rakennelman rakentaminen.
 - c. Kontin pysyttäminen paikallaan asemakaava-alueella tai maisemallisesti arvokkaalla alueella.
 - d. Kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen.
- 2) Asuinrakennukseen liittyvät rakennuskohteet
 - a. Ikkunoista enintään 30% avattavia, kooltaan vähintään 30m² tai 10% ensimmäisen kerroksen kerrosalasta, lasitetun terassin rakentaminen.
 - b. Tulipesän ja/tai savuhormin asentaminen.
- 3) Erillislaitteet
 - a. Yli 30 m korkean maston tai piipun rakentaminen.
 - b. Tilavuudeltaan yli 120 m³ vilja-, polttoaine tai muun varastointisäiliön rakentaminen.
 - c. Yli 30 m korkean tuulivoimalan, jonka lapojen korkein korkeus on yli 35 m, rakentaminen.
 - d. Yli 2m² suuruisen mainoslaitteen asentaminen muualla kuin asemakaava-alueella.
 - e. Myynti-, tiedotus tai mainoslaitteen tai -kuvan asentaminen asemakaava-alueella.
- 4) Julkisivun ja katon värisävyn muutokset
 - a. Ympäristöön ja maisemakuvaan merkittävästi vaikuttava julkisivun muutos.
 - b. Suojeltujen rakennusten julkisivun materiaalin tai värin muuttaminen tai muu vastaava julkisivumuutos.
- 5) Aitaaminen (rakentaminen)
 - a. Kiinteän, yli 1,6m korkean aidan rakentaminen asemakaava-alueella.
 - b. Kiinteän, yli 1,6m korkean aidan rakentaminen, jolla on vähäistä merkittävämpää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuurimaisemaan.
 - c. Kiinteän aidan rakentaminen suojelukohteissa.
 - d. Aitaamisesta säädetään tarkemmin 18§:ssä.
- 6) Aurinkopaneelit ja -keräimet
 - a. Kaupunkikuvaan vaikuttavien tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavien aurinkopaneelien tai -keräimien rakentaminen.
- 7) Vesirajalaitteet
 - a. Yli 10m pitkä, kooltaan vähintään 15m² laiturin rakentaminen.
 - b. Laiturin rakentaminen kohteeseen missä ei ole rakennuspaikkaa.
 - c. Vesirajaa muuttavan rakennelman, joka ei vaadi vesilain mukainen lupa; sillan, aallonmurtajan (kokonaispituus aiemmasta rantaviivasta yli 10 m) tai vastaavan rakentaminen.
- 8) Rakennuspaikasta erillisen vähintään 1000 m² suuruisen varastointi- tai pysäköintialueen tai vastaavan järjestäminen.

- 9) Urheilu- tai kokoontumispaikan, asuntovaunualueen, katsomon, yleisöteltan ja vastaavan yleisörakennelman, jota voi käyttää yhtäaikaisesti 5 henkilöä tai enemmän, perustaminen lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.
- 10) Liikuteltavan laitteen pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn (asuntovaunun, laivan, saunalaudan tai vastaavan).
- 11) Asuinhuoneiston yhdistäminen ja jakaminen sekä huonejaon muuttaminen.
- 12) Energiakaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen.
 - a. Energiakaivoista säädetään 23§:ssä.
- 13) Muu ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttava järjestely tai muutos.

Suojeltuihin rakennuksiin ja pihapiireihin kohdistuvat toimenpiteet ovat aina luvanvaraisia.

39 § MUINAISMUISTOT

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta rakennusjärjestyksestä tulee käydä ilmi muinaismuistolain (295/63) rakentamiselle asettamat velvoitteet, jotka rakennusvalvonnan ja sitä toteuttavan viranomaisen tulee ottaa huomioon maankäytön- ja rakentamisen lupia arvioitaessa ja myönnettäessä. On otettava huomioon, että muinaisjäännösten tarkkaa laajuutta ei yleensä tunneta sekä se, että kaikkia muinaisjäännöksiä ei vielä ole löydetty.

Muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain 1 § mukaisesti automaattisesti rauhoitettuja ilman erillistä suojelupäätöstä heti löytyessään. Mikäli maankäyttöä suunnitellaan laissa rauhoitettujen kohteiden läheisyyteen, tulee vastuumuseoon olla yhteydessä hyvissä ajoin etukäteen. Pääsääntö- on kuitenkin, ettei muinaisjäännöksen päälle myönnetä rakennus- tai poikkeamislupaa.

Vastuumuseon kanssa on aina neuvoteltava ennen luvan myöntämistä. Muinaisjäännöksen päälle ei voi myöntää rakentamislain mukaista rakentamislupaa ilman muinaismuistolain mukaista kajoamislupaa.

IX LUKU: RAKENTAMINEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Siltä osin, kuin tämän luvun määräykset ovat ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, on noudatettava yleiskaavaa.

40 § RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikan vähimmäispinta-ala riippuu sekä vahvistetun yleiskaavan aluevarauksesta että 6.4.1990 vahvistetun rakennusjärjestyksen vyöhykejaosta (liite 6a). Edellä olevan mukaisesti rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikan vähimmäiskoosta ovat seuraavat (suluissa 6.4.1990 vahvistetun rakennusjärjestyksen vastaava vyöhyke)

Pinta-ala hehtaaria

Yleiskaavan aluevaraus	Kyläkeskukset (2,3,4), Siuntion as ja Störsvikin asemakaavojen lievealueet (5)	Edullisen vyöhykkeen ulkopuoliset alueet (6)
Asuntoalue (A)	0,3	0,5
Loma-asuntoalue (RA)	0,3	0,5
Muu rak.alue (T,Y ym.)	0,5	1,0
Rivitalo (AP)	0,8	(ei sallita)
Metsät, haja-as. (M-1)	1,0	3,0
Pellot, haja-as. (MT-1)	1,0	3,0
Muut alueet	1,0	3,0

Erityisissä tapauksessa ympäristö- ja rakennuslautakunta voi hyväksyä pienemmän rakennuspaikkakoon kuin mitä tämän pykälän määräyksissä on säädetty kuten esim.

- Sukupolvenvaihdon yhteydessä maataloilla.
- Yhdistettäessä ennen 6.4.1990 muodostettuja kokonaisia rekisteritiloja muodostetaan olevaa asuinrakennusta varten oma rakennuspaikka.
- Liitettäessä rakennuspaikka kunnallistekniikkaan.

Sellaisten tilojen kohdalla, jotka on muodostettu rekisteritilaksi ennen 6.4.1990 ja joiden pinta-ala on ao. vyöhykkeen minimipinta-alaa pienempi, ei sovelleta tämän pykälän pinta-alamääräyksiä.

41 § HEVOSTALLIT JA ELÄINSUOJAT

Hevostallin (1-3 hevoselle) saa rakentaa vähintään kahden (2) hehtaarin suuruiselle rakennuspaikalle. Sitä suuremmalle hevosmäärälle rakennuspaikan vaatima vähimmäiskoko arvioidaan tapauskohtaisesti.

Tilalle tulee osoittaa hevosille riittävät ulkoilualueet, jotka samoin kuin talli ja maneesi, tulee sijoittaa riittävän etäälle avo-ojista, vesistöstä sekä kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista.

Hevostalli, maneesi, ulkotarha ja lantala tulee sijoittaa vähintään 50 metrin etäisyydelle naapurin rajasta, mikäli naapurikiinteistöön sijoittuu asumista, loma-asumista tai julkisia ja yksityisiä palveluja. Etäisyys rajaon voi olla tätä pienempi, mikäli naapuri on antanut siihen suostumuksensa.

Ratsastuskenttä on sijoitettava vähintään 20 metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja laitumen vastaava etäisyys on vähintään 10 metriä. Myös nämä etäisyydet voivat olla pienempiä, mikäli rajanaapuri on antanut siihen suostumuksensa.

Lantalat, jaloittelualueet ja ulkotarhojen ruokinta- ja juottopaikkoja ei saa sijoittaa alle 25 metrin etäisyydelle valtaojasta tai vesilain 1 luvun 3 §:n mukaisesta norosta.

Hevostallin ja ulkotarhan sijoittamisessa ja lannan varastoinnissa ja käsittelyssä on otettava huomioon voimassa olevan nitraattiasetuksen määräyksiä (1250/2014) lisäksi Ympäristöministeriön hevostalliohje (Ympäristöministeriön moniste 121, 2003).

Lantalan on oltava tiivispohjainen, kynnyksellinen/luiskallinen ja katettu. Katetun lantalan ulkovuorauksen tulee olla harva ja aukollinen, jotta lantala tuulettuu riittävästi.

Muun rakennuspaikan on mainituilla alueilla oltava pinta-alaltaan käyttötarkoitukseensa riittävän suuri, kuitenkin vähintään yhtä suuri kuin asuntotarkoitukseen käytettävä rakennuspaikka.

Muiden eläinten kuin hevosten kohdalla, eläinten ulkotarhojen ja laidunmaiden tulee olla riittävät eläinten lukumäärä ja toiminnan luonne huomioiden. Suojat, ulkotarhat ja laidunmaat tulee sijoittaa mahdollisimman kauas vilkasliikenteisistä teistä. Ulkotarhat ja laidunmaat tulee aidata riittävän lujalla ja korkealla aitauksella, joka on valmistettu tarkoituksenmukaisesta materiaalista.

Eläinsuojaa ei saa sijoittaa asemakaava- tai rantakaava-alueelle, ellei sitä erikseen sallita kaavassa.

42 § RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Pysyvän asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja työtiloja. Rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja voidaan sijoittaa maanpinnan alapuolelle tai ullakolle, mikäli se on mahdollista ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön.

Työtilat tulee sopeutua ympäristöön sekä rakennuspaikan muihin rakennettuihin rakennuksiin. Toiminnasta ei saa aiheuttaa pysyvää haittaa lähellä asuville eikä ympäristöä pilaavaa tai rumentavaa varastointia.

Pysyvän asunnon rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) ja tieliittymää kuin päärakennus. Sivuasunto ja päärakennus muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivuasunnon rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Sivuasunnon esteettömyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellaria. Sivuasunnon läheisyyteen, vain sen käyttöön tarkoitettuna, saa rakentaa yhden enintään 50 k-m² talousrakennuksen.

Sivu-asunnon rakennuslupa tulee aina käsitellä rakentamislain mukaisessa poikkeamismenettelyssä, koska kysymys on poikkeamisesta yleiskaavasta sekä rakennusjärjestyksestä.

Yli 5 hehtaarin suuruiselle yleiskaavassa merkitylle maatilalle (AM) saa rakentaa yritystilojen ja talousrakennusten yhteyteen tarpeellisia asuinrakennuksia sekä maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Rakennuspaikalle saa pysyvän asuinrakennuksen tai loma-asunnon lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä tai yhdistettyjä talous- ja saunarakennuksia, katettuja terasseja sekä vierasmajan. Vierasmaja saa olla enintään 35 k-m². Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin, eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tai asunnon tunnusmerkkejä.

Loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntainen loma-asunnon. Sallittu kerrosala on enintään 200 k-m², sisältäen talous- ja saunarakennukset, vierasmajan sekä katetut terassit.

Loma-asunnon katettu terassi tulee laajuudeltaan ja ulkonäöltään sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena.

Pysyvän asunnon rakennusten terassit saavat olla pinta-alaltaan enintään samankokoisia kuin ensimmäisen kerroksen alasta ja loma-asuntojen terassit saavat olla pinta-alaltaan enintään 50 % ensimmäisen kerroksen alasta. Niiden tulee olla vähintään 50 % avoimia seinien osalta.

Olemassa olevan loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä ennen rakennuslupaa, jos rakennus sijaitsee alueella, joka on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vakituiseen asumiseen tai rakennus täyttää rakennusjärjestyksen liitteen 11a mukaiset ehdot.

43 § RAKENTAMINEN KELLARIIN JA ULLAKOLLE

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan sallia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle, mikäli se on mahdollista ottaen huomioon rakennus ja sen käyttötarkoitus sekä soveltuminen rakennettuun ympäristöön.

44 § RAKENTAMISEN SJOITTUMINEN JA SOPEUTTAMINEN YMPÄRISTÖÖN RANTA-ALUEELLA

Ranta-alueille rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

Rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää rakennuspaikalla. Puiden kaatoa varten on hankittava ympäristö- ja rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Vesilain tarkoittaman vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rannan vastaisen rajan kauimmaisten pisteiden välisen etäisyyden on oltava vähintään 60 metriä.

Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on kuitenkin oltava vähintään 40 metriä, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu. Etäisyys rantaviivasta voi maisemallisista syistä olla pienempi.

Alin suositeltava rakennuskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Merenrannikolla alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään +2,7 m rakennuspaikkakohtaisesti erikseen määritettävä aaltoiluvara (korkeusjärjestelmän N2000 mukaan). Järven osalta suosituskorkeus on Vikträskillä +3,76 m, Tjusträskillä +6,45 m, Karhujärvellä +30,15 m ja Lilla Lonoksilla +31,15 m (N2000). Jokien, purojen ja muiden järvien ranta-alueilla suositeltava rakentamiskorkeus on HW1/100a +1 metri (keskimäärin kerran 100:ssa vuodessa toistuvan tulvan korkeus +1 metri).

Rantasaunojen sekä muiden kevytrakenteisten ja eristämättömien rakennusten korkeustaso voi olla alempi tapauskohtaisen viranomaisharkinnan perusteella.

Rannikon ja vesistön läheisyydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä riittävä rakennuskorkeus.

Korkeusjärjestelmä N 2 000 tarkoittaa korkeutta metreinä merenpinnan nollatasosta.

Saunarakennuksen sekä rakennelmat, jonka sallittu pohjapinta-ala on enintään 30 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi em. rantaviivaa. Näiden etäisyys on kuitenkin oltava vähintään 15 metriä em. rantaviivasta.

Ranta-alueella venevajan ja rakennelman saa rakentaa vesirajaan tai maalle, jollei siitä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi kieltää venevajan tai rakennelman rakentamisen muun muassa luonnonarvojen vaarantumisen takia tai maisemallisista syistä.

45 § SUUNNITTELUTARVEALUEET

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen (AKL 16.1§).

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa (AKL 16.2§)

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan (AKL 16.3§).

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella säädetään rakentamislain 46§. Suunnittelutarpeesta ranta-alueella säädetään AKL 72 §:ssä.

Suunnittelutarvealueiden perustelut on esitetty aluekohtaisesti. Perustelut ovat alueella tapahtuvan lupaharkinnan tausta-aineistoa.

Suunnittelutarvealueilla on lupakäsittelyssä noudatettava liitteen no 8a ohjeita.

Rakentamislain 47§ mukainen alueellinen päätös rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueilla on suositeltava lupakäsittelyn joustavoittamiseksi.

X LUKU: ERINÄISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

46 § MÄÄRÄYKSISTÄ POIKKEAMINEN

Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi poiketa tämän rakennusjärjestyksen määräyksestä, jollei se merkitse määräyksen tavoitteen olennaista syrjäyttämistä.

Kun rannoilla poiketaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa, rakentamisen määrää tai etäisyyksiä koskevista määräyksistä, lupa voidaan myöntää, mikäli rakentaminen ei vaikeuta tulevaa kaavoitusta. Ennen asian ratkaisemista on hankittava kunnanhallituksen tai, jos lausunnon antaminen on annettu muun viranomaisen tehtäväksi tai delegoitu kunnan hallintosäännössä, tämän lausunto.

47 § TONTIN JA RAKENNUSPAIKAN RINNASTAMINEN

Asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontista.

Tontin haltijan sekä rakennuspaikan haltijan ja omistajan osalta noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty tontin omistajasta.

48 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN LIITTEET

Liite no 1a. Rakennusjärjestyksessä viitatus lakipykälät

Liite no 2a. Rakennusjärjestys OAS

Liite no 3a. Hallintosääntö & toimintasääntö

Liite no 4a. Rakennusjärjestysehdotuksen vaikutusten arviointi

Liite no 5a-b. Kartta pohjavesialueet (26 §).

Liite no 6a-b. Säteilyturvakeskuksen radonkartat (27 §).

Liite no 7a-b. Kartta 6.4.1990 vahvistetun rakennusjärjestyksen vyöhykejaosta (40 §)

Liite no 8a-b. Suunnittelutarvealueet (44 §).

Liite no 9a. Suunnittelutarvealueiden perustelut

Liite no 10a. 18.11.1964 vahvistetun rakennusjärjestyksen pykälät 29-40.

Liite no 11a. Perustelut tarkastetuille alueille vapaa-ajan-asunnon muuttamiseen pysyvään asuinkäyttöön.

Liite no 12a-b. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet.

Liite no 13a-b. Tulvarajakartat

Liite no 14a-b. Muinaismuistokartta

49 § RAKENNUSJÄRJESTYKSEN VOIMAANTULO

Tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan kunnanvaltuuston kokouksessa 10.6.2019 44 §:ssä hyväksytty rakennusjärjestys paitsi, että tässä rakennusjärjestyksessä jäävät voimaan 18.11.1964 vahvistetun rakennusjärjestyksen rakennuskaava-aluetta koskevat rakennusoikeusmääräykset: pykälät 29 – 40§ (liite no 13a).

Kunnanvaltuusto hyväksynyt tämän rakennusjärjestyksen xx.xx.2026 §xx.

Sjundeå kommuns

Byggnadsordning

UTKAST 2 29.5.2026

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SJUNDEÅ KOMMUNS BYGGNADSORDNING	3
I KAPITEL ALLMÄNT.....	3
1 § Kommunens byggnadstillsynsmyndighet	3
2 § Syfte och uppgift	3
3 § Definitioner och begrepp	4
4 § Anvisningar om byggnadssätt	5
II KAPITEL UPPFÖRANDE AV BYGGNAD	5
5 § Byggnadens anpassning till omgivningen och landskapet	5
6 § Byggnadens höjdläge.....	6
7 § Placering av byggande och beaktande av omgivningen	6
8 § Beaktande av buller och vibrationer	6
9 § Överskridande av tomtgräns inom detaljplaneområde	7
10 § Adressbeteckning (nummer eller kombination av nummer och bokstav)	7
III KAPITEL BYGGARBETSPLATSER.....	8
11 § Information om byggprojekt.....	8
12 § Åtgärder på byggplatsen under byggtiden.....	8
13 § Avfallshantering och ordning på byggarbetsplatsen.....	8
IV KAPITEL: GÅRDSOMRÅDE / GÅRDSPLAN	9
14 § Byggplatsens dränering och hantering av dagvatten	9
15 § Gårdsplanens höjdläge.....	9
16 § Trafikarrangemang	9
17 § Underjordiska ledningar och konstruktioner	10
18 § Stängsel och planteringar.....	10
19 § Belysning.....	11
V KAPITEL: BYGGNADENS SAMHÄLLSTEKNISKA FÖRSÖRJNING, MARK OCH GRUNDVATTEN	11
20 § Behandling av avloppsvatten.....	11
21 § Vattenförsörjning.....	11
22 § Dubbelrörssystem.....	11
23 § Energibrunnar och energikällor	12
24 § Tillräcklig tillgång till hushållsvatten.....	12
25 § Avfallshantering	12
26 § Grundvattenområden	12
27 § Förorenad mark och beaktande av radonhalt.....	13

VI KAPITEL: SKÖTSEL OCH TILLSYN AV DEN BYGGDA MILJÖN SAMT SKÖTSEL AV ALLMÄNNA OMRÅDEN	13
28 § Skötsel av den byggda miljön.....	13
29 § Arkitektur vid reparation av byggnad.....	14
30 § Tillsyn av miljön.....	14
31 § Allmänna områden och obebyggda tomter.....	14
VII KAPITEL: BYGGNADENS LIVSCYKEL	15
32 § Byggnadens livslängd.....	15
33 § Materialval.....	15
34 § Underhåll och reparation	15
35 § Rivning av byggnad.....	16
36 § Rivning av byggnader inom kulturlandskapsområden	16
VIII KAPITEL: TILLSTÅNDSFÖRFARANDEN.....	17
37 § Åtgärder som är tillåtna utan bygglov inom hela kommunen	17
38 § Åtgärder som kräver bygglov inom hela kommunen	18
39 § Fornminnen.....	19
IX KAPITEL: BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE	19
40 § Byggplats.....	20
41 § Häststall och djurstallar	20
42 § Byggrätt.....	21
43 § Byggande av källare och vind	22
44 § Byggandets placering och anpassning till omgivningen inom strandområde.....	22
45 § Områden i behov av planering.....	23
X KAPITEL: DIVERSE BESTÄMMELSER.....	24
46 § Avvikelse från bestämmelserna.....	24
47 § Likställande av tomt och byggplats	24
48 § Bilagor till byggnadsordningen	24
49 § Byggnadsordningens ikraftträdande.....	25

SJUNDEÅ KOMMUNS BYGGNADSORDNING

I KAPITEL ALLMÄNT

1 § KOMMUNENS BYGGNADSTILLSYNSMYNDIGHET

De myndighetsuppgifter som hör till byggnadstillsynen sköts av kommunens miljö- och byggnadsnämnd. Under nämnden verkar byggnadstillsynen och miljövärden.

Bestämmelser om delegering av beslutanderätt finns i kommunens förvaltningsstadga.

2 § SYFTE OCH UPPGIFT

Utöver bestämmelserna i bygglagen (751/2023) samt andra bestämmelser och föreskrifter som gäller användning av mark och byggande ska bestämmelserna i denna byggnadsordning iakttas i kommunen, om inte annat föreskrivs i en rättsverkande generalplan, detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (17 § 4 mom. i bygglagen).

Genom styrningen av byggandet vill kommunen bidra till att skapa och upprätthålla en fungerande och trivsamt boende-, närings- och fritidsmiljö. Samtidigt är målet att värna om värdefulla landskapsområden, det traditionella byggnadsbeståndet samt den befintliga naturen. Byggandet förändrar miljön på lång sikt. Vid val av byggplats, i byggnadsplaneringen, under byggprocessen och i fastighetsskötseln eftersträvas en positiv utveckling och god kvalitet. Vid bedömningen av dessa beaktas ändamålsenlighet, funktionalitet, hälsa, säkerhet och ekologisk hållbarhet.

Genom byggnadsordningen betonas lokal förankring och Sjundeås värden. Syftet är att möjliggöra en smidig vardag, en trygg livsmiljö som respekterar naturen samt högklassiga bildnings- och fritidstjänster, och att säkerställa kommunens livskraft långt in i framtiden.

Bestämmelserna i byggnadsordningen stöder även genomförandet av kommunens markanvändningsstrategi. Målet är att förenkla bestämmelser och förfaranden som gäller byggande. De centrala utgångspunkterna för byggandet fastställs i utvecklingsbilden för markanvändningen samt i detalj- och generalplaner. Byggnadsordningens bestämmelser kompletterar planläggningen och ger enhetliga och likvärdiga bedömningsgrunder för omfattningen av och byggnadssättet vid byggande i glesbygdsområden.

3 § DEFINITIONER OCH BEGREPP

Bygglov: Bygglov krävs alltid för sådana projekt som avses i 42 § 1 mom. i bygglagen. Vid handläggningen av bygglov provas både förutsättningarna för placering och för genomförande.

Placeringstillstånd: Om sökanden så önskar kan förutsättningarna för placeringen provas separat. I sådana fall ska bygglov sökas separat för genomförandet, om placeringstillstånd kan beviljas.

Tillstånd för miljöåtgärder: Markarbeten som förändrar landskapet, fällning av träd eller andra därmed jämförbara åtgärder får inte utföras utan tillstånd som beviljas av kommunen i de fall som anges i 53 § i bygglagen.

Rivningslov: En byggnad eller en del av en byggnad får inte rivas utan tillstånd inom ett detaljplaneområde eller inom ett område där detta föreskrivs i generalplanen, och inte heller inom ett område där byggförbud för utarbetande av detaljplan enligt 53 § i lagen om områdesanvändning gäller (55 § i bygglagen).

Byggnad: Med byggnad avses ett fristående, fast och för permanent placering avsett objekt med egen ingång, som innehåller täckt utrymme avgränsat med väggar.

Ekonomibyggnad: Med ekonomibyggnad avses en annan byggnad som betjänar användningsändamålet för en bostads- eller fritidsbyggnad, till exempel ett uppvärmt förråd eller ett garage.

Sidobostad: Med sidobostad avses en bostadsbyggnad som är mindre än huvudbostadsbyggnaden och som uppförs i anslutning till eller i omedelbar närhet av huvudbyggnaden. Sidobostaden utnyttjar huvudbyggnadens tekniska system och är belägen inom huvudbyggnadens gårdsområde.

Bastu: Av bastubyggnadens våningsyta ska minst 50 procent utgöras av bastu- och våtutrymmen.

Gäststuga: Med gäststuga avses en byggnad som är belägen inom samma gårdsområde som huvudbyggnaden och som inte får ha kännetecknen av en självständig fritidsbostad eller bostad.

Konstruktion: Med konstruktion avses ett lättbyggt objekt, till exempel ett litet (högst 30 m²) oisolerat skjul, växthus, sommarkök, lektuga, avfallsskydd, skyddstak eller parktransformator, eller annan därmed jämförbar anordning.

Skyddstak: Med skyddstak avses en konstruktion vars sammanlagda väggytor till minst 30 procent är öppna.

Strandområde: Med strandområde avses ett strandområde enligt 72 § i lagen om områdesanvändning samt ett område för vilket en stranddetaljplan har upprättats.

Byggplats: Med byggplats avses en fastighet eller ett annat avgränsat område som i samband med bygglov, med stöd av detaljplan, rättsverkande generalplan eller 40 § i denna byggnadsordning, kan anvisas som plats för byggnadens läge.

4 § ANVISNINGAR OM BYGGNADSSÄTT

För att styra byggandet utfärdar miljö- och byggnadsnämnden anvisningar om byggnadssätt som kan gälla antingen ett visst område eller hela kommunen. Anvisningarna ska främja ett byggande som är anpassat till områdets särdrag och lokala särskilda förhållanden samt som är hållbart.

De bestämmelser om byggnadssätt som har godkänts med stöd av en tidigare byggnadsordning gäller som anvisningar om byggnadssätt enligt denna byggnadsordning.

II KAPITEL UPPFÖRANDE AV BYGGNAD

5 § BYGGNADENS ANPASSNING TILL OMGIVNINGEN OCH LANDSKAPET

Vid byggande ska värdefulla kantzoner av vegetation, betydande naturvärden samt särpräglade naturförekomster bevaras, och byggplatsens naturliga karaktär ska i övrigt i möjligaste mån bevaras.

Utanför detaljplaneområden ska byggandet stödja den befintliga bybebyggelsen. Vid byggande inom strandområden eller i öppen terräng ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadens höjdläge, form, ytmaterial och färgsättning samt hur dessa anpassas till omgivningen.

Byggandet ska anpassas till den i området allmänt tillämpade byggnadstraditionen och till det befintliga byggnadsbeståndet i fråga om placering, storlek, form, ytmaterial, färgsättning och indelning av fasader.

På byggplatsen ska byggnaderna tillsammans bilda en helhet som är väl avvägd med avseende på landskaps- och stadsbilden.

För att förebygga fuktskador får platta tak uppföras på värmeisolerade byggnader endast av särskilda skäl. Alla byggnader ska ha takfot och en tillräckligt hög sockel. På byggarbetsplatsen ska det upprättas en separat utredning om hur förebyggandet av fuktskador har beaktats i planeringen och under byggtiden.

Uppförande och grundlig renovering av offentliga byggnader ska, när det är nödvändigt, alltid utföras under ett fast väderskydd som täcker hela byggnaden.

I all verksamhet ska Miljöministeriets förordning om byggnaders fukttekniska funktion (782/2017) iakttas.

6 § BYGGNADENS HÖJDLÄGE

Byggnadens eller konstruktionens höjdläge ska anpassas till befintliga och planerade höjdlägen i omgivningen samt till gatunivå och övrig kommunalteknik. Vid fastställande av byggnadens eller konstruktionens grundläggningsdjup och lägsta golvnivå ska avloppsnätets dämpningsgräns, grund- och översvämningssvattennivåer samt möjligheterna till dränering av grundkonstruktionerna beaktas.

I situationsplanen som ingår i huvudritningarna ska byggplatsens och det omgivande områdets befintliga och planerade höjder redovisas med tillräcklig noggrannhet (marknivåer, sockel- och gatunivåer).

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov, för bedömning av bygglovsansökan, kräva att sökanden på byggplatsen markerar de planerade hörnpunkternas samt byggplatsens gränspunkters läge och höjdläge.

7 § PLACERING AV BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV OMGIVNINGEN

Utanför detaljplaneområden ska avståndet mellan en byggnad eller konstruktion och byggplatsens gräns motsvara byggnadens höjd, dock minst 4 meter.

Utanför detaljplaneområden ska avståndet mellan en byggnad och en byggnad som är belägen på mark som ägs eller innehas av någon annan vara minst 10 meter.

Vid byggåtgärder som placeras längs allmänna vägar ska väghållaren höras som granne.

Inom detaljplaneområden ska avståndet mellan en byggnad eller konstruktion och byggplatsens gräns vara minst 4 meter, om inte annat föreskrivs i detaljplanen.

Vid byggåtgärder som placeras i närheten av järnväg ska Trafikledsverket, i egenskap av banhållare, höras som granne, och i övrigt ska bestämmelserna i banlagen iakttas.

Placering av en byggnad eller konstruktion närmare än vad som anges ovan förutsätter samtycke från ägaren eller innehavaren av angränsande fastighet.

8 § BEAKTANDE AV BULLER OCH VIBRATIONER

Vid planering och uppförande av en byggnad ska särskild uppmärksamhet fästas vid att förebygga buller som tränger in i byggnaden utifrån, stomljud samt vibrationer. Buller och vibrationer orsakas bland annat av flyg- och trafikbuller (gator, landsvägar och järnvägar).

Vid planeringen av ett byggprojekt ska det beaktas att bostads- och arbetsutrymmen placeras med hänsyn till bullerkällornas riktning, att byggnadens skal har en sådan ljudisolerande förmåga att gällande riktvärden för buller inte överskrids samt att gårdar avsedda för utevistelse skyddas mot buller.

I närheten av järnvägar, landsvägar och gator ska trafikens eventuella vibrationer i marken eller stomljud beaktas vid byggnadernas placering och vid dimensioneringen av konstruktionerna.

De vibrationsnivåer i marken som orsakas av trafiken ska vid behov fastställas genom mätningar, och konstruktionerna ska vid behov utformas så att resonans i stom- och golvkonstruktioner eller markburet stomljud inte uppstår.

På områden med intensivt trafikbuller från vägar, gator eller järnvägar ska det vid behov före byggnadens ibruktage genom bullermätningar påvisas att ljudisoleringen är tillräcklig.

Vid byggande av gator, landsvägar och järnvägar ska den befintliga bebyggda miljön beaktas.

9 § ÖVERSKRIDANDE AV TOMTGRÄNS INOM DETALJPLANEOMRÅDE

Om en byggnad får uppföras intill tomtens gräns mot gata, får byggnaden överskrida tomtgränsen till gatuområdet eller, av särskilda skäl, till annat allmänt område enligt följande:

1. Byggnadens grundkonstruktioner under markytan får, ned till ett djup av 1,5 meter, överskrida tomtgränsen med högst 0,2 meter, och grundkonstruktioner som är belägna djupare än 1,5 meter under markytan med högst 1 meter.
2. Burspråk, skyddstak, takfötter, balkonger samt andra därmed jämförbara byggnadsdelar ovan mark får överskrida tomtgränsen med högst 1 meter. Skyddstak vid huvudingången till en offentlig byggnad får sträcka sig längre ut över gatuområdet.
3. Tekniska anordningar och andra därmed jämförbara konstruktioner får överskrida tomtgränsen med högst 0,3 meter, och tilläggsisolering av yttervägg får tillåtas efter prövning.

Överskridanden får inte medföra olägenhet för användningen av gatuområdet. Mellan gatans yta och underkanten av byggnadsdelen ska det finnas ett fritt utrymme på minst 3,2 meter vid trottoar och minst 4,6 meter vid körbana.

10 § ADRESSBETECKNING (NUMMER ELLER KOMBINATION AV NUMMER OCH BOKSTAV)

När en byggnad sträcker sig till eller i omedelbar närhet av en gata, annan trafikled eller intern trafikyta inom byggplatsen, får adressbeteckningen eller en hänvisning till den placeras på byggnadens vägg på en plats som är synlig från trafikleden. I andra fall ska adressbeteckningen eller en hänvisning till den placeras vid början av den infart som leder till fastigheten. Adressbeteckningen ska vara mörk mot en ljus och reflekterande bakgrund. Inom detaljplaneområden ska adressbeteckningen vara belyst.

Adressbeteckningen för ett hörnhus ska fästas mot båda gatorna eller trafiklederna, särskilt med tanke på räddningsfordon.

Adressbeteckningen ska vara monterad senast vid byggnadens ibruktagningsbesiktning.

III KAPITEL BYGGARBETSPLATSER

11 § INFORMATION OM BYGGPROJEKT

Den som inleder ett byggprojekt ska informera om det kommande byggandet genom att sätta upp en byggarbetsplatstavla eller -skylt på byggarbetsplatsen, om byggandet eller annan åtgärd pågår i minst tre månader och medför en väsentlig förändring av omgivningen.

Av byggarbetsplatstavlan eller -skylten ska framgå byggprojektets objekt, de parter som ansvarar för arbetet samt deras kontaktuppgifter och den uppskattade tidpunkten för projektets färdigställande. Byggarbetsplatstavla krävs inte på byggarbetsplatser för fritidsbostäder, ekonomibyggnader eller annat motsvarande mindre byggarbete med en yta på mindre än 100 m².

12 § ÅTGÄRDER PÅ BYGGPLATSEN UNDER BYGGTIDEN

Anordningar och utrustning som används under byggarbetet ska placeras på byggplatsen på ett sådant sätt att de inte oskäligt försvårar användningen av angränsande fastigheter.

Kommunen kan på mark som den förvaltar bevilja en tidsbegränsad rätt eller tillstånd att använda gata eller annat allmänt område för byggarbetsplatsen eller dess serviceutrymmen. När tillståndstiden har löpt ut ska gatan eller det allmänna området återställas i det skick som rådde före användningen.

Landskapsmässigt värdefulla träd och betydande naturtillståndsdelar på byggplatsen ska skyddas omsorgsfullt under byggtiden. Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med handläggningen av en bygglovsansökan eller vid tillsynen av byggarbetet kräva att den som uppför byggnaden utarbetar nödvändiga planer för inhägnad av byggarbetsplatsen, avfallshantering, smidiga och tillgängliga gång- och körarrangemang samt begränsning av buller, damm och andra olägenheter.

Dagvatten som uppkommer under byggtiden ska hanteras på ett ändamålsenligt sätt.

13 § AVFALLSHANTERING OCH ORDNING PÅ BYGGARBETSPLATSEN

Avfallshanteringen på byggarbetsplatsen ska vara planmässig. Byggarbetsplatsen ska vara tillräckligt utrustad för ordnande av avfallshanteringen. Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och prydligt skick, och byggavfall får inte spridas till omgivningen.

Fastigheten ska omedelbart när byggandet inleds anslutas till ordnad avfallshantering genom att avtal ingås med ett avfallshanteringsföretag om hyrning och tömning av lämpliga avfallskärl under byggtiden.

IV KAPITEL: GÅRDSOMRÅDE / GÅRDSPLAN

14 § BYGGPLATSENS DRÄNERING OCH HANTERING AV DAGVATTEN

Byggplatsen ska dräneras till tillräckligt djup.

Dagvatten ska hanteras planmässigt på den egna fastigheten. Fastigheten ska i mån av möjlighet anslutas till dagvattennätet. Dagvatten ska ledas till dagvattennätet via ett fördröjningssystem, eller alternativt infiltreras på den egna fastigheten.

15 § GÅRDSPLANENS HÖJDLÄGE

Gårdsplanens höjdläge ska anpassas till omgivningens höjdlägen.

I samband med ny- och tillbyggnad ska gårdsplanen planeras och genomföras så att byggandet inte medför ökad avrinning av dagvatten över tomtgränsen till angränsande fastighet.

Gårdsområdets höjdförhållanden får inte utan byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd väsentligen ändras från vad som framgår av de ritningar som har fastställts i bygglov.

16 § TRAFIKARRANGEMANG

Fordonstrafik på tomten samt tillgängliga gångförbindelser ska planeras och genomföras så att de inte medför fara eller olägenhet för boende, miljön eller den allmänna trafiken.

Bilplatser på tomten och arrangemang på gårdsplanen ska genomföras så att fordon kan vända på den egna fastigheten, så att trafiksäkerheten på gatan eller vägen inte äventyras.

Siktområden vid korsningar mellan allmänna vägar och enskilda vägar ska vara tillräckligt fria från hinder och vid behov röjas för att förbättra trafiksäkerheten.

Fordonanslutning

Till en tomt eller byggplats får en fordonsanslutning till gata eller väg anläggas. Av särskilda skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten tillåta anläggande av flera fordonsanslutningar, om detta är motiverat med hänsyn till användningen av tomten eller byggplatsen. Anläggande, underhåll och renhållning av fordonsanslutningen åligger tomtens eller byggplatsens ägare eller innehavare.

Bredden på fordonsanslutningen till en tomt eller byggplats med bostadsbyggnad får inom detaljplaneområden vara högst 6 meter och inom övriga områden högst 10 meter.

För anslutning till allmän väg ska tillstånd sökas hos väghållaren. Anslutningar från enskilda vägar till allmänna vägar ska hållas i skick enligt väghållarens anvisningar.

Räddningsväg

Utryckningsfordon ska ha tillträde tillräckligt nära byggnaden och dess ingångar.

Räddningstjänstens höjdfordon ska ha fri tillgång till området intill byggnader med tre våningar eller fler, så att räddningsåtgärder kan genomföras. Vid infarten till tomten ska en skylt som anger räddningsväg placeras.

Räddningsvägen ska vara minst 3,5 meter bred och ha en fri körhöjd på minst 4,5 meter.

17 § UNDERJORDISKA LEDNINGAR OCH KONSTRUKTIONER

Underjordiska ledningar och konstruktioner som finns på byggplatsen eller i dess närhet ska klarläggas i samband med planeringen.

18 § STÄNGSEL OCH PLANTERINGAR

Ett stängsel ska till sina material, sin höjd och sitt övriga utseende vara anpassat till omgivningen. Stängslet ska vara minst lika väl utfört på den sida som vetter mot granne eller allmänt område som på den egna sidan och ska kunna underhållas från den egna sidan.

Ett fast stängsel som vetter mot gata eller annat allmänt område ska uppföras helt och hållet på tomtens eller byggplatsens sida. Stängsel eller planteringar får inte orsaka olägenhet för grannar, trafiken eller skötseln och renhållningen av gatan, och de får inte begränsa sikten på ett sätt som äventyrar trafiksäkerheten.

Ett stängsel som inte är beläget vid gränsen mot angränsande tomt eller byggplats ska uppföras och underhållas av tomtens eller byggplatsens innehavare.

Innehavarna av båda tomterna eller byggplatserna är skyldiga att delta till lika delar i uppförandet och underhållet av stängsel mellan tomter eller byggplatser, om det inte finns särskilda skäl att fördela skyldigheten på annat sätt. Om överenskommelse inte nås, avgör byggnadstillsynsmyndigheten saken.

Om ett stängsel inte placeras vid tomtgränsen ska det placeras så att det är ändamålsenligt med hänsyn till arrangemangen på gårdsplanen och kan underhållas. Skötseln av gårdsplanen och underhållet av stängsel ska kunna utföras utan att tomtgränsen överskrids. Stängsel ska bilda en områdesvis enhetlig helhet.

En stödmur som uppförs i närheten av tomtgränsen och som är högre än 0,5 meter förutsätter grannens skriftliga samtycke.

19 § BELYSNING

Vid planering av belysning på tomten ska armaturernas placering, riktning och ljusstyrka anpassas så att de ökar områdets säkerhet och trivsel utan att i onödan eller på ett störande sätt orsaka ljusförorening i omgivningen.

Belysningen ska vara anpassad till respektive områdes särdrag och stadsbild.

V KAPITEL: BYGGNADENS SAMHÄLLSTEKNISKA FÖRSÖRJNING, MARK OCH GRUNDVATTEN

20 § BEHANDLING AV AVLOPPSVATTEN

Fastigheternas avloppsvatten ska behandlas i enlighet med kommunens miljöskyddsbestämmelser och, inom planlagda områden, i enlighet med bestämmelserna i general- och detaljplaner. Målet är att avloppsvattnet behandlas på den plats där det uppkommer.

Den som inleder ett byggprojekt ska i samband med bygglovsansökan lägga fram en av en sakkunnig utarbetad plan för behandling och avledning av avloppsvatten.

Av planen ska framgå de omständigheter som påverkar behandlingen och avledningen av avloppsvattnet samt vid behov grannfastighetens ägares samtycke till avledning av behandlat avloppsvatten.

Närmare krav på behandling av avloppsvatten fastställs dessutom i kommunens miljöskyddsbestämmelser.

21 § VATTENFÖRSÖRJNING

Anslutning till vatten- och avloppsnätet är den primära lösningen inom vattentjänsternas verksamhetsområden. Bestämmelser om fastighetens anslutningsskyldighet till vattentjänstverkets vatten- och/eller avloppsnät samt om befrielser och undantag från denna skyldighet finns i lagen om vattentjänster. Utanför vattentjänstverkens nät ska fastigheternas avloppsvatten behandlas i enlighet med kommunens miljöskydds- och planbestämmelser. Målet är att avloppsvattnet behandlas med ändamålsenliga och hållbara lösningar på den plats där det uppkommer.

Vid bedömningen av avloppssystemets ändamålsenlighet ska även konsekvenserna av transport av avloppsvatten, till exempel vid slutna tanklösningar, beaktas.

22 § DUBBELRÖRSYSTEM

I nya byggnader ska ett så kallat dubbelrörssystem anläggas (fram till utanför väggarna), med separata rörssystem för WC-vatten och gråvatten.

23 § ENERGIBRUNNAR OCH ENERGIKÄLLOR

Jordvärmesystem som baserar sig på energibrunnar är att rekommendera med tanke på begränsning av klimatförändringen, även eftersom de möjliggör energiproduktion för både uppvärmning och kylning. Byggnadstillsynen ger vid behov närmare anvisningar.

Det är förbjudet att bygga jordvärmebrunnar på grundvattenområden.

I områden där anslutning till fjärrvärmenät inte är möjlig ska förnybara energikällor ges företräde.

24 § TILLRÄCKLIG TILLGÅNG TILL HUSHÅLLSVATTEN

För bostadsbyggnader ska det finnas tillräcklig tillgång till hushållsvatten av lämplig kvalitet.

Särskilt kvaliteten på vatten från borrbrunnar och dess radonhalt ska undersökas, och beredskap ska finnas för att avlägsna radon eller andra skadliga ämnen från dricksvattnet.

Vattnets arsenik- och uranhalt samt andra ämnen som är skadliga för människors hälsa ska undersökas för att säkerställa kvaliteten på vatten från borrbrunnar.

25 § AVFALLSHANTERING

I bygglovsansökan ska det visas att det på tomten finns tillräckliga utrymmen för avfallshantering, dimensionerade i förhållande till byggnadernas storlek och användningsändamål. Vid reservering av utrymmen ska kraven på avfallssortering beaktas.

Insamlingskärl, avfallsskjul och -inhägnader samt komposter ska placeras på tomten så att de inte äventyrar brandsäkerheten, förfular miljön eller orsakar oskäligen olägenhet för grannar. De får inte placeras för nära byggnader eller tomtgräns utan tillräcklig brandavskiljning, inte inom siktområdet för tomtanslutningen, inte på gata eller annat allmänt område och inte heller så att de stör andra funktioner på gårdsplanen eller gatan.

26 § GRUNDVATTENOMRÅDEN

Vid planering av byggande inom grundvattenområden ska det vid behov utredas hur byggandet påverkar grundvattnets kvalitet och höjdläge, och denna utredning ska fogas till tillståndsansökan.

Permanent sänkning av grundvattennivån förutsätter en plan för hantering av grundvatten samt ett uppföljningsprogram.

Inom grundvattenområden ska olje- och bränslecisterner samt andra cisterner och lager för farliga ämnen placeras ovan mark och förses med skyddsbassäng.

Ytvatten från gårds- och parkeringsområden (med undantag för småhus) ska inom grundvattenområden ledas utanför grundvattenområdet. För detta krävs nödvändig utrustning och eventuellt tillstånd.

27 § FÖRORENAD MARK OCH BEAKTANDE AV RADONHALT

Till bygglovsansökan ska fogas en utredning om tidigare verksamheter som har bedrivits på fastigheten samt om kemikalier och oljecisterner som har lagrats där.

Om det vid ansökan om bygglov finns skäl att misstänka att marken på tomten är förorenad, ska marken undersökas och vid behov saneras innan byggnadsarbetet inleds. En utredning över genomförda markundersökningar samt en eventuell saneringsplan eller ett beslut av tillsynsmyndigheten som krävs för sanering av marken ska fogas till bygglovsansökan.

Markens lämplighet för avsett användningsändamål ska även säkerställas vid planering av byggande av gator, parker och andra allmänna områden.

Om förorening upptäcks oväntat under byggnadsarbetet ska detta omedelbart anmälas till tillsynsmyndigheten.

Vid byggande ska markens eventuella radonhalt beaktas. För att minska radonhalten i inomhusluften i bostäder och arbetsutrymmen ska särskild uppmärksamhet fästas vid planering och utförande av byggnadens botten- och källarkonstruktioner samt ventilationssystem.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva att en radonutredning utförs.

I byggprojekt där marken består av jordarter med hög porositet eller genomsläpplighet och där byggnadens vistelse- och arbetsutrymmen har kontakt med marken ska en radonutredning utföras. Dessutom ska radonutredning alltid göras i vistelse- och arbetsutrymmen som är belägna i marknivå eller under mark. I radonutredningen ska behovet av aktivt kolfilter beaktas och bestämmelser om dess underhåll anges.

VI KAPITEL: SKÖTSEL OCH TILLSYN AV DEN BYGGDA MILJÖN SAMT SKÖTSEL AV ALLMÄNNA OMRÅDEN

28 § SKÖTSEL AV DEN BYGGDA MILJÖN

Tomter och byggplatser ska hållas i ett ändamålsenligt skick i enlighet med deras användningsändamål och den omgivande markanvändningen.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan ålägga att insynsskydd planteras eller att stängsel uppförs runt byggnader eller konstruktioner som väsentligt påverkar omgivningen.

Byggnader, deras fasader och yttre delar, portar, stängsel, planteringar samt sådana konstruktioner och mindre anläggningar som påverkar miljöbilden ska hållas i gott skick och underhållas så att de inte förfular omgivningen. Graffiti och annan nedsmutsning på fasader ska avlägsnas utan dröjsmål, när det är tekniskt möjligt.

Om skyldigheten att underhålla en byggnad försummas kan byggnadstillsynsmyndigheten förelägga att byggnaden ska repareras, rivas eller att dess omgivning ska städas upp.

29 § ARKITEKTUR VID REPARATION AV BYGGNAD

Byggnader ska repareras så att deras egen arkitektur och värden som är förknippade med byggnadssättet beaktas. Vid fasadåtgärder gäller att åtgärderna inte får äventyra byggnadens stilistiska eller arkitektoniska värde.

30 § TILLSYN AV MILJÖN

Miljö- och byggnadsnämnden utövar tillsyn över skötseln av miljön i enlighet med bygglagen bland annat genom att årligen hålla syner.

Tidpunkterna för och områdena som omfattas av synerna ska meddelas fastighetsägare och fastighetsinnehavare på det sätt som miljö- och byggnadsnämnden beslutar.

Om syner som gäller allmän tillsyn informeras på kommunens webbplats och genom kungörelse.

Över synerna ska protokoll föras och dessa ska tillställas både miljö- och byggnadsnämnden och kommunstyrelsen.

31 § ALLMÄNNA OMRÅDEN OCH OBEBYGGDA TOMTER

Med allmänt område avses ett område som i detaljplanen har anvisats som gata, torg, park, rekreations- eller trafikområde, eller som utanför detaljplaneområde används för motsvarande ändamål.

Storlek, konstruktion och utseende på konstruktioner som placeras på allmänna områden ska planeras och utföras så att de passar in i miljöbilden samt så att de inte hindrar rörelse eller verksamhet och inte försvårar skötsel och renhållning.

Målet för belysningen av allmänna områden ska vara en balanserad och bländfri ljusmiljö. Armaturerna ska vara anpassade till områdets särdrag och omgivningen.

Vid belysningsarrangemang ska armaturernas placering, riktning och ljusstyrka anpassas så att de ökar säkerheten och trivselen utan att i onödan eller på ett störande sätt orsaka ljusförorening.

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

VII KAPITEL: BYGGNADENS LIVSCYKEL

32 § BYGGNADENS LIVSLÄNGD

Utgångspunkten för planeringen av en byggnad är att fastställa en livslängd för byggnaden, som ska vara tillräckligt lång med hänsyn till byggnadens användningsändamål.

För att säkerställa den fastställda livslängden kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att sökanden lägger fram en av en sakkunnig utarbetad bedömning av byggnadens livslängd samt en tidsatt plan för underhålls- och reparationsåtgärder under byggnadens livslängd.

33 § MATERIALVAL

Vid byggande ska material användas som är ekologiskt hållbara och för vilka det finns erfarenhet och tillförlitlig kunskap om hållbarhet, reparerbarhet och avveckling.

Utanför detaljplaneområden ska bostadsbyggnaders fasader inom kulturmiljöområden (km) utföras i trä. Fasaden kan utföras på annat sätt, om byggnaden därigenom anpassas till den i området allmänt tillämpade byggnadstraditionen. Takets form och material ska anpassas till områdets kulturmiljö.

34 § UNDERHÅLL OCH REPARATION

En byggnad ska vårdas och hållas i gott skick och får inte tillåtas förfalla så att den blir oduglig att reparera. Byggnadens fasader ska hållas i ett ändamålsenligt och prydligt skick. Skador som orsakats av skadegörelse, såsom graffiti, ska avlägsnas från fasaderna utan dröjsmål.

En byggnad som är skyddad med stöd av plan eller lagen om skyddande av byggnadsarvet får inte ändras eller användas på ett sätt som minskar byggnadens skyddsvärde. Vid behov ska museimyndighetens utlåtande om ändringsåtgärden och objektets kulturhistoriska värde inhämtas i tillräckligt god tid.

När en byggnad är skyddad i detaljplanen och det har föreskrivits att byggnadens fasadstil inte får ändras, anses ändring av stilen omfatta ändringar av fasadens, takets, dörrarnas samt fönsterbågars och -karmars material, färgsättning och fönsterindelning.

35 § RIVNING AV BYGGNAD

För rivning av en byggnad eller del av en byggnad ska rivningslov sökas hos byggnadstillsynsmyndigheten i enlighet med 55 § i bygglagen. I ansökan ska det redovisas en plan för återvinning av rivningsavfall samt eventuella kartläggningar av skadliga ämnen.

Rivning av en skyddad byggnad förutsätter alltid rivningslov. När det gäller en skyddad byggnad ska byggnadstillsynsmyndigheten kontaktas i god tid, och museimyndighetens utlåtande om rivningen ska begäras.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid handläggningen av en ansökan om rivningslov kräva att sökanden lämnar in en av sakkunnig upprättad utredning om byggnadens historiska eller byggnadskonstnärliga värde. En sådan utredning ska alltid lämnas in för skyddade objekt eller objekt som är betydelsefulla ur kulturmiljösynpunkt.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva att en rivningsplan läggs fram innan rivningsarbetet inleds. Vid rivning ska särskild uppmärksamhet fästas vid att begränsa buller-, vibrations- och dammolägenheter.

Vid rivning av byggnader ska gällande avfallsbestämmelser iakttas, och till ansökan om rivningslov ska fogas en utredning om de olika avfallsslag som uppkommer vid rivningen, deras uppskattade mängder och hur de ska hanteras.

Vid ersättande byggande ska, om uppförandet av en ny byggnad inte inleds omedelbart efter rivningen, tomten utan dröjsmål städas upp efter rivningen till sand- eller grusytor, och eventuellt skadade gatu- eller andra allmänna områden ska utan dröjsmål repareras och städas.

36 § RIVNING AV BYGGNADER INOM KULTURLANDSKAPSOMRÅDEN

Inom kulturlandskapsområden krävs särskilt en utredning som visar att rivning av en byggnad inte leder till att kulturmiljöns värden minskar och inte äventyrar bevarandet av områdets särdrag eller helhet.

I områden med landskapsmässiga eller kulturhistoriska värden är rivning av en byggnad eller del av en byggnad alltid tillståndspliktig. Vid planering av rivning ska byggnadstillsynsmyndigheten kontaktas i god tid för att klarlägga behovet av tillstånd.

Även byggnader som är enkla till sin karaktär eller som saknar särskild skyddsbeteckning kan vara betydelsefulla för kulturmiljöns helhet, och deras värde ska därför bedömas separat i samband med ändringar.

VIII KAPITEL: TILLSTÅNDSFÖRFARANDEN

37 § ÅTGÄRDER SOM ÄR TILLÅTNA UTAN BYGGLOV INOM HELA KOMMUNEN

- 1) Byggnadsobjekt på redan bebyggd byggplats:
 - a. Uppförande av täckt bilparkering eller annat motsvarande skyddstak med en yta på högst 50 m².
 - b. Uppförande av ekonomibyggnad eller konstruktion med en yta på högst 30 m².
- 2) Byggnadsobjekt som hör till bostadsbyggnad:
 - a. Uppförande av täckta terrasser med en yta på högst 30 m².
 - b. Uppförande av inglasad terrass där minst 30 procent av fönstren är öppningsbara och där terrassens yta är högst 30 m² eller högst 10 procent av våningsytan i första våningen.
- 3) Fristående anordningar
 - a. Uppförande av mast eller skorsten med en höjd på högst 30 meter.
 - b. Uppförande av spannmåls-, bränsle- eller annan lagringstank med en volym på högst 120 m³.
 - c. Uppförande av vindkraftverk med en höjd på högst 30 meter, där rotorbladens högsta punkt är högst 35 meter.
 - d. Placering av reklamanordning med en yta på högst 2 m² utomhus utanför detaljplaneområden.
- 4) Ändringar av fasadens och takets färgnyans:
 - a. Ändring av material eller färg på småhusens fasader eller annan motsvarande fasadändring, om material och färger är förenliga med tillämpliga anvisningar om byggnadssätt och planbestämmelser samt om bärande konstruktioner inte ändras. För skyddade byggnader krävs dock alltid bygglov för ändring av fasadmaterial, färg eller annan motsvarande fasadändring.
- 5) Inhägnader (uppförande):
 - a. Uppförande av fast stängsel med en höjd på högst 1,6 meter inom detaljplaneområde.
 - b. Uppförande av fast stängsel med en höjd på högst 1,6 meter utanför detaljplaneområde.

Närmare bestämmelser om stängsel finns i 18 §.
- 6) Solpaneler och solfångare:
 - a. Solpaneler eller solfångare som installeras i byggnadens taklutning eller med endast obetydlig upphöjning.
- 7) Anläggningar vid strand:
 - a. Uppförande av brygga med en längd på högst 10 meter och en yta på högst 15 m².

Även om en åtgärd inte kräver tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten enligt 42 § i bygglagen, ska vid genomförandet gällande lagstiftning, planbestämmelser, brandskyddsbestämmelser, eventuella anvisningar om byggnadssätt, miljöskydds- och avfallshanteringsbestämmelser, bestämmelser om kulturmiljö samt den byggda miljön iakttas.

Byggnadsobjekt som är befriade från tillståndsplikt får inte kombineras till större helheter.

Uppförande av byggnadsobjekt som är befriade från tillståndsplikt förutsätter att det finns en befintlig byggplats samt tillräcklig byggrätt.

Byggnader avsedda för boende, såsom bostadsbyggnader, fritidsbostäder eller inkvarteringsbyggnader, omfattas inte av undantag från tillståndsplikt.

38 § ÅTGÄRDER SOM KRÄVER BYGGLOV INOM HELA KOMMUNEN

- 1) Byggnadsobjekt på redan bebyggd byggplats:
 - a. Uppförande av täckt bilparkering eller annat motsvarande skyddstak med en yta som överstiger 50 m².
 - b. Uppförande av ekonomibyggnad eller konstruktion med en yta som överstiger 30 m².
 - c. Permanent placering av container inom detaljplaneområde eller inom område som är landskapsmässigt värdefullt.
 - d. Uppförande eller ändring av fastighetsspecifikt avloppssystem.
- 2) Byggnadsobjekt som hör till bostadsbyggnad:
 - a. Uppförande av inglasad terrass där högst 30 procent av fönstren är öppningsbara och där terrassens yta är minst 30 m² eller minst 10 procent av våningsytan i första våningen.
 - b. Installation av eldstad och/eller röckanal.
- 3) Fristående anordningar:
 - a. Uppförande av mast eller skorsten med en höjd som överstiger 30 meter.
 - b. Uppförande av lagringstank med en volym som överstiger 120 m³.
 - c. Uppförande av vindkraftverk med en höjd som överstiger 30 meter, där rotorbladens högsta punkt överstiger 35 meter.
 - d. Placering av reklamanordning med en yta som överstiger 2 m² utanför detaljplaneområde.
 - e. Placering av försäljnings-, informations- eller reklamanordning eller -bild inom detaljplaneområde.
- 4) Ändringar av fasadens och takets färgnyans:
 - a. Fasadändring som väsentligt påverkar miljön eller landskapsbilden.
 - b. Ändring av material eller färg på fasaden hos skyddade byggnader eller annan motsvarande fasadändring.
- 5) Inhägnader (uppförande):
 - a. Uppförande av fast stängsel med en höjd som överstiger 1,6 meter inom detaljplaneområde.
 - b. Uppförande av fast stängsel med mer än ringa inverkan på stadsbilden, landskapet eller kulturlandskapet.
 - c. Uppförande av fast stängsel vid skyddsobjekt.
 - d. Närmare bestämmelser om stängsel finns i 18 §.
- 6) Solpaneler och solfångare:
 - a. Uppförande av solpaneler eller solfångare som påverkar stadsbilden eller har betydande inverkan på omgivningen.
- 7) Anläggningar vid strand:
 - a. Uppförande av brygga med en längd som överstiger 10 meter eller en yta som är minst 15 m².

- b. Uppförande av brygga på plats där det inte finns någon byggplats.
 - c. Uppförande av anläggning som förändrar strandlinjen och som inte kräver tillstånd enligt vattenlagen, såsom bro, vågbrytare (med en total längd på mer än 10 meter räknat från den tidigare strandlinjen) eller motsvarande.
- 8) Anordnande av från byggplatsen fristående lagrings- eller parkeringsområde med en yta på minst 1 000 m².
- 9) Inrättande av idrotts- eller samlingsplats, husvagnsområde, läktare, evenemangstält eller motsvarande anläggning som kan användas av fem personer eller fler samtidigt, med undantag för evenemangsanläggningar som är uppställda i högst tre månader.
- 10) Hållande av flyttbar anordning på plats för användning som inte hör till sedvanligt friluftsliv eller båtliv (såsom husvagn, fartyg, bastuflotte eller motsvarande).
- 11) Sammanläggning och delning av bostadslägenheter samt ändring av rumsindelning.
- 12) Borrning av energibrunn eller installation av värmeuppsamlingsrör.
 - a. Bestämmelser om energibrunnar finns i 23 §.
- 13) Annan åtgärd eller förändring som har väsentlig och långvarig inverkan på miljöbilden.
- Åtgärder som riktar sig mot skyddade byggnader och gårdshelheter är alltid tillståndspliktiga.

39 § FORNMINNEN

Ur ett arkeologiskt kulturarvsperspektiv ska byggnadsordningen redovisa de skyldigheter som lagen om fornminnen (295/1963) ställer på byggande och som byggnadstillsynen och den behöriga myndigheten ska beakta vid prövning och beviljande av tillstånd för markanvändning och byggande. Det ska beaktas att fornlämningars exakta utbredning ofta är okänd och att alla fornlämningar ännu inte har identifierats.

Fornlämningar är enligt 1 § i lagen om fornminnen automatiskt skyddade utan särskilt skyddsbeslut omedelbart när de påträffas. Om markanvändning planeras i närheten av objekt som är skyddade enligt lag ska ansvarsmuseet kontaktas i god tid i förväg. Som huvudregel beviljas dock inte bygglov eller undantagstillstånd på fornlämningar.

Samråd med ansvarsmuseet ska alltid ske innan tillstånd beviljas. Bygglov enligt bygglagen kan inte beviljas för åtgärder på en fornlämning utan ett ingreppstillstånd enligt lagen om fornminnen.

IX KAPITEL: BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

I den mån bestämmelserna i detta kapitel står i strid med en gällande generalplan ska generalplanen följas.

40 § BYGGPLATS

Byggplatsens minsta areal beror både på den fastställda generalplanens områdesreservering och på den zonindelning som fastställts i byggnadsordningen 6.4.1990 (bilaga 6a). I enlighet med ovanstående gäller följande bestämmelser om byggplatsens minsta storlek (inom parentes anges motsvarande zon enligt byggnadsordningen från 6.4.1990).

Areal i hektar

Generalplanens områdesreservering	Bycentra (2, 3, 4), Sjundeå station och randområden till Störsviks detaljplaner (5)	Områden utanför gynnsam zon (6)
Bostadsområde (A)	0,3	0,5
Fritidsbostadsområde (RA)	0,3	0,5
Annat byggnadsområde (T, Y m.fl.)	0,5	1,0
Radhus (AP)	0,8	(ej tillåtet)
Skogsmark, glesbygd (M-1)	1,0	3,0
Åkermark, glesbygd (MT-1)	1,0	3,0
Övriga områden	1,0	3,0

I särskilda fall kan miljö- och byggnadsnämnden godkänna en mindre byggplats än vad som anges ovan, till exempel:

- vid generationsväxling på lantbruk
- när hela registerfastigheter som bildats före 6.4.1990 slås samman och en separat byggplats bildas för en befintlig bostadsbyggnad.
- när byggplatsen ansluts till kommunalteknik.

För fastigheter som bildats som registerfastigheter före 6.4.1990 och vars areal understiger zonens minimiareal tillämpas inte arealkraven i denna paragraf.

41 § HÄSTSTALL OCH DJURSTALLAR

Häststall för 1–3 hästar får uppföras på en byggplats med en areal på minst 2 hektar. För ett större antal hästar bedöms den erforderliga minsta byggplatsstorleken från fall till fall.

Fastigheten ska anvisa tillräckliga utevistelseområden för hästarna, vilka liksom stall och manege ska placeras på tillräckligt avstånd från öppna diken, vattendrag samt fastighetens egna och grannarnas hushållsvattenbrunnar.

Häststall, manege, rastgård och gödselstad ska placeras på minst 50 meters avstånd från tomtgränsen, om det på grannfastigheten finns boende, fritidsboende eller offentliga eller privata tjänster. Avståndet kan vara mindre om grannen har gett sitt samtycke.

Ridbana ska placeras på minst 20 meters avstånd från tomtgränsen och motsvarande avstånd för betesmark ska vara minst 10 meter. Även dessa avstånd kan minskas med grannens samtycke.

Gödselstad, rastområden samt utfodrings- och vattningsplatser i rastgårdar får inte placeras närmare än 25 meter från huvuddike eller ett sådant vattendrag som avses i 1 kap. 3 § i vattenlagen.

Vid placering av häststall och rastgårdar samt vid lagring och hantering av gödsel ska, utöver bestämmelserna i gällande nitratförordning (1250/2014), även Miljöministeriets anvisningar om häststall (publikation 121/2003) beaktas.

Gödselstaden ska ha tät botten, vara trösklad eller försedd med ramp samt vara täckt. Ytterbeklädnaden på en täckt gödselstad ska vara gles och genomsläpplig så att tillräcklig ventilation säkerställs.

Övriga byggplatser inom ovan nämnda områden ska vara tillräckligt stora med hänsyn till användningsändamålet, dock minst lika stora som byggplatser avsedda för bostadsändamål.

För andra djur än hästar ska rastgårdar och betesmarker vara tillräckliga med hänsyn till antalet djur och verksamhetens art. Skydd, rastgårdar och betesmarker ska placeras så långt som möjligt från starkt trafikerade vägar och inhägnas med tillräckligt robusta och höga stängsel av ändamålsenligt material.

Djurstall får inte placeras inom detaljplane- eller strandplaneområde, om detta inte uttryckligen tillåts i plan.

42 § BYGGRÄTT

Byggplatsens sammanlagda våningsyta får uppgå till högst 10 procent av byggplatsens areal.

På byggplats för permanent bostad får högst en bostadsbyggnad för ett hushåll samt arbetsutrymmen uppföras. Utrymmen som hör till byggnadens huvudsakliga användningsändamål får placeras under marknivå eller på vindsnivå, om detta är möjligt med beaktande av byggnaden, dess användningsändamål och anpassning till den byggda miljön.

Arbetsutrymmen ska anpassas till omgivningen och till övriga byggnader på byggplatsen. Verksamheten får inte medföra bestående olägenhet för närboende eller miljöförstörande eller förfulande lagring.

På byggplats för permanent bostad får dessutom en sidobostad med en våningsyta på högst 100 m² uppföras. Byggnaden ska ingå i samma gårdshelhet som huvudbyggnaden och använda samma tekniska system (hushållsvatten, behandling av avloppsvatten) och samma

vägenslutning som huvudbyggnaden. Sidobostaden och huvudbyggnaden bildar tillsammans en byggplats. Byggplatsens minsta storlek för sidobostad är 5 000 m². Särskild uppmärksamhet ska fästas vid sidobostadens tillgänglighet. Källare får inte byggas i sidobostad. I omedelbar närhet av sidobostaden får, för dess bruk, uppföras en ekonomibyggnad med en våningsyta på högst 50 m².

Bygglov för sidobostad ska alltid behandlas genom undantagsförfarande enligt bygglagen, eftersom åtgärden utgör avvikelse från både generalplan och byggnadsordning.

På i generalplanen anvisad gårdsbruksenhet (AM) med en areal över 5 hektar får, i anslutning till företags- och ekonomibyggnader, nödvändiga bostadsbyggnader samt byggnader för gårdsturism uppföras.

På byggplatsen får, utöver permanent bostad eller fritidsbostad, även tillhörande fristående eller sammanbyggda ekonomibyggnader och bastubyggnader, täckta terrasser samt gäststuga uppföras. Gäststugan får vara högst 35 v-m² och ska placeras inom samma gårdshelhet samt sakna kännetecken för självständig bostad.

På byggplats för fritidsbostad får högst en fritidsbostad för ett hushåll uppföras. Tillåten sammanlagd våningsyta är högst 200 m², inklusive ekonomibyggnader, bastubyggnader, gäststuga och täckta terrasser.

Den täckta terrassen vid fritidsbostad ska till sin omfattning och sitt utseende anpassas till byggnaden och landskapet; terrassen och byggnaden bedöms som en landskapsmässig helhet.

Terrasser vid permanent bostad får vara lika stora som första våningens yta, och terrasser vid fritidsbostad får vara högst 50 procent av första våningens yta. Minst 50 procent av väggytorna ska vara öppna.

Ändring av befintlig fritidsbostad till permanent bostad kräver inte undantagsbeslut före bygglov, om byggnaden är belägen inom område som i rättsverkande generalplan anvisats för permanent boende eller om byggnaden uppfyller kraven i byggnadsordningens bilaga 11b.

43 § BYGGANDE AV KÄLLARE OCH VIND

Utanför detaljplaneområde kan placering av utrymmen som hör till byggnadens huvudsakliga användningsändamål tillåtas under marknivå eller på vindsnivå, om detta är möjligt med beaktande av byggnaden, dess användningsändamål och anpassning till den byggda miljön.

44 § BYGGANDETS PLACERING OCH ANPASSNING TILL OMGIVNINGEN INOM STRANDOMRÅDE

Vid byggande inom strandområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge, form, ytmaterial och färgsättning.

Vegetationen i strandzonen ska i mån av möjlighet bevaras på byggplatsen. För fällning av träd krävs tillstånd av miljö- och byggnadsnämnden.

För byggplats vid vattendrag enligt vattenlagen ska avståndet mellan de yttersta punkterna på strandens motsatta gränser vara minst 60 meter.

Avståndet mellan bostadsbyggnad eller annan byggnad och strandlinjen samt byggnadens placering på byggplatsen ska vara sådant att landskapets naturliga karaktär i möjligaste mån bevaras. För andra byggnader än bastu ska avståndet från strandlinjen enligt medelvattenstånd dock vara minst 40 meter, om inte annat följer av ovanstående. Avståndet kan av landskapsmässiga skäl vara mindre.

Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden avser den nivå under vilken konstruktioner som skadas vid uppfuktning inte får placeras. Vid havskust ska den lägsta byggnadshöjden vara minst +2,7 m, utöver en fastighetsspecifikt fastställd vågreserv, enligt höjdsystemet N2000. För sjöar gäller följande rekommenderade byggnadshöjder: vid Vikträsk +3,76 m, vid Tjustträsk +6,45 m, vid Björnträsk +30,15 m och vid Lilla Lonoks +31,15 m (höjdsystem N2000). Vid strandområden längs älvar, bäckar och andra sjöar är den rekommenderade byggnadshöjden HW1/100a +1 meter, det vill säga nivån för en i genomsnitt vart hundra år återkommande översvämning, med ett tillägg på en meter.

För strandbastur samt andra lättbyggda och oisolerade byggnader kan en lägre höjdnivå tillåtas efter myndighetsprövning i det enskilda fallet.

Den som inleder ett byggprojekt i närheten av kust eller vattendrag ska utreda en tillräcklig byggnadshöjd.

Höjdsystemet N2000 anger höjd i meter över havets nollnivå.

Bastubyggnader samt konstruktioner med en tillåten byggnadsarea på högst 30 m² får uppföras närmare strandlinjen än de ovan angivna avstånden. Avståndet ska dock alltid vara minst 15 meter från strandlinjen.

Inom strandområde får båthus och andra konstruktioner uppföras vid strandlinjen eller på land, om detta inte medför betydande olägenhet för miljön eller strandlandskapet. Byggnadstillsynsmyndigheten kan förbjuda uppförande av båthus eller konstruktion bland annat om naturvärden riskerar att skadas eller av landskapsmässiga skäl.

45 § OMRÅDEN I BEHOV AV PLANERING

Med område i behov av planering avses ett område där det, för att tillgodose behoven kopplade till områdets användning, är motiverat att vidta särskilda åtgärder, såsom anläggande av vägar, vattenledning eller avlopp eller ordnande av rekreatiomsområden (16.1 § i lagen om områdesanvändning).

Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas även på sådant byggande som, på grund av betydande miljökonsekvenser, kräver en mer omfattande prövning än normalt (16.2 § i lagen om områdesanvändning).

Kommunen kan i en rättsverkande generalplan eller i byggnadsordningen anvisa som område i behov av planering även ett område där det, med hänsyn till läget, kan förväntas samhällsutveckling som kräver planering, eller där det på grund av särskilda miljövärden eller

miljöolägenheter finns behov av att planera markanvändningen. En sådan anvisning gäller i högst tio år åt gången (16.3 § i lagen om områdesanvändning).

Bestämmelser om de särskilda förutsättningarna för bygglov inom områden i behov av planering finns i 46 § i bygglagen. Bestämmelser om planeringsbehov inom strandområden finns i 72 § i lagen om områdesanvändning.

Motiveringarna för områden i behov av planering redovisas områdesvis och utgör bakgrundsmaterial för tillståndsprövningen.

Vid handläggning av tillstånd inom områden i behov av planering ska anvisningarna i bilaga 8a iakttas.

Ett områdesvis beslut enligt 47 § i bygglagen om särskilda förutsättningar för bygglov inom områden i behov av planering rekommenderas för att göra tillståndsförfarandet smidigare.

X KAPITEL: DIVERSE BESTÄMMELSER

46 § AVVIKELSE FRÅN BESTÄMMELSERNA

Miljö- och byggnadsnämnden kan medge avvikelse från bestämmelserna i denna byggnadsordning, om avvikelsen inte innebär att bestämmelsens syfte åsidosätts på ett väsentligt sätt.

När det vid strandområden avviks från bestämmelser som gäller byggplatsens minsta storlek, omfattningen av byggandet eller avstånd, kan tillstånd beviljas förutsatt att byggandet inte försvårar framtida planläggning. Innan ärendet avgörs ska utlåtande inhämtas av kommunstyrelsen, eller – om utlåtandet enligt kommunens förvaltningsstadga hör till en annan myndighets uppgifter eller har delegerats – av den berörda myndigheten.

47 § LIKSTÄLLANDE AV TOMT OCH BYGGPLATS

För byggplatser som är belägna utanför detaljplaneområde tillämpas i tillämpliga delar de bestämmelser i byggnadsordningen som gäller tomt.

I fråga om tomtens innehavare samt byggplatsens innehavare och ägare tillämpas i tillämpliga delar vad som i byggnadsordningen föreskrivs om tomtägare.

48 § BILAGOR TILL BYGGNADSORDNINGEN

Bilaga 1b: Lagparagrafer som det hänvisas till i byggnadsordningen

Bilaga 2b: PDB för byggnadsordningen

Bilaga 3b: Förvaltningsstadga och verksamhetsstadga 1.6.2025

Bilaga 4b: Konsekvensbedömning av förslaget till byggnadsordning

Bilaga 5a-b: Karta över grundvattenområden (26 §)

Bilaga 6a-b: Strålsäkerhetscentralens radonkartor (27 §)

Bilaga 7a-b: Karta över zonindelningen enligt byggnadsordningen fastställd 6.4.1990 (40 §)

Bilaga 8a-b: Områden i behov av planering (45 §)

Bilaga 9b: Grunderna till områden i behov av planering

Bilaga 10b: Paragraferna 29–40 i byggnadsordningen fastställd 18.11.1964

Bilaga 11b: Motiveringar till de granskade områdena för att ändra en fritidsbostad till permanent boende.

Bilaga 12a-b: Nationellt och regionalt värdefulla kulturlandskapsområden

Bilaga 13a-b: Översvämningskartor

Bilaga 14a-b: Karta över fornlämningar

49 § BYGGNADSORDNINGENS IKRAFTTRÄDANDE

Genom denna byggnadsordning upphävs den byggnadsordning som godkändes av kommunfullmäktige vid sammanträdet 10.6.2019 § 44, med undantag för de byggrättsbestämmelser som gäller byggnadsplaneområden enligt byggnadsordningen fastställd 18.11.1964, vilka fortsätter att gälla i denna byggnadsordning, nämligen 29–40§ (bilaga 15a).

Kommunfullmäktige har godkänt denna byggnadsordning xx.xx.2026 § xx.