Revideringav byggnadsordningen, förslag, kungörelse – Rakennusjärjestyksen uudistaminen, ehdotus, kuulutus

Revidering av byggnadsordningen

Kommunstyrelsen beslöt 21.9.2026 § 251 att lägga fram förslaget till byggnadsordningen. Förslaget är framlagt till påseende 28.9-29.10.2026 på kommunens webbplats: www.inga.fi/boende-och-miljo/byggande/byggnadsordning/revidering-av-byggnadsordningen/
Intressenter kan lämna anmärkningar om förslaget inom påseendetid till Ingå kommun/byggnadsinspektionen, adress: Ingå kommun/byggnadsinspektionen, Strandvägen 2, 10210 Ingå eller e-post: bygg@inga.fi

Byggnads- och miljönämnden

Rakennusjärjestyksen uudistaminen

Kunnanhallitus on 21.9.2026 § 251 päättänyt laittaa nähtäville rakennusjärjestyksen ehdotuksen julkisesti. Ehdotus on nähtävillä 28.9-29.10.2026 kunnan kotisivuilla osoitteessa: www.inkoo.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusjarjestys/rakennusjarjestyksen-uudistaminen/
Osalliset voivat jättää muistutuksia ehdotuksesta nähtävilläolon aikana Inkoon kunnalle/rakennustarkastus, osoite: Inkoon kunta/rakennustarkastus, Rantatie 2, 10210 Inkoo, tai sähköpostilla: rakennus@inkoo.fi

Rakennus- ja ympäristölautakunta

INGÅ INKOO

Byggnadsordning (Förslag 21.9.2026)

Innehåll

1 ALLMÄNT 6
1 § Byggnadsordningens uppgift och mål 6
2 § Anvisningar om byggnadssätt 6
3 § Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder 6
4 § Definitioner av tillämpningen 7

2 UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT 8
5 § Anpassning av byggnadsobjekt till miljön och omgivningen på byggplatser och allmänna områden 8
5.1 Allmänna föreskrifter 8
5.2 Terrasser och altaner 8
5.3 Tekniska anordningar i fasaden 9
5.4 Tekniska konstruktioner, transformatorer och energilager 9
5.5 Reparationsbyggande 10
6 § Byggnadsobjektets placering på byggplatsen 10
6.1 Allmänna föreskrifter 10
7 § Byggnadsobjektets höjdläge 10
7.1 Allmänna föreskrifter 10
8 § Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område 11
8.1 Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om byggnader 11
8.2 Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om mindre anordningar, skydd och skyddstak som fästs på byggnader 12
9 § Överskridning av gränsen för byggnadsytan inom tomten 12
10 § Byggande under jord 13
11 § Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet 13
11.1 Allmänna föreskrifter 13
12 § Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet 14
13 § Reklamanordningar och tekniska anordningar 14
13.1 Allmänna föreskrifter 14
13.2 Upplysta anordningar 14
13.3 Flyttbara anordningar 14

3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR ETT DETALJPLANEOMRÅDE 15
14 § Fastställande av område i behov av planering 15
15 § Krav på byggplatsen 15
15.1 Allmänna föreskrifter 15
15.2 Utredningskrav 16
16 § Byggrätt, byggnadsobjektens storlek och användningsändamål 16
16.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende 16
16.2 Byggplats för fritidsboende inom strandområde 17
16.3 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden 18
16.4 Byggande av källar- och vindsutrymmen 18
16.5 Inkvarteringsbyggnader 18

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

30.1 Allmänna föreskrifter ... 31
30.2 Utredningskrav ... 31

7 BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE ... 32
31 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser ... 32
31.1 Allmänna föreskrifter ... 32
31.2 Anläggande av gårdsplan ... 32
31.3 Utredningskrav ... 33
32 § Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden ... 33
32.1 Allmänna föreskrifter ... 33
32.2 Anläggande av gårdsplan ... 33
33 § Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden ... 33
34 § Särskilda föreskrifter på strandområden ... 33
34.1 Allmänna föreskrifter ... 33
34.2 Anläggande av gårdsplan ... 34
35 § Värdefulla naturområden ... 34

8 ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN ... 35
36 § Projektering och anläggande av gårdsplan ... 35
36.1 Allmänna föreskrifter ... 35
36.2 Särskild bestämmelse vid reparationsbyggande ... 35
37 § Gårdsplanens höjdläge ... 35
38 § Terrasseringar och stödmurar ... 35
39 § Anslutning för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg ... 36
39.1 Anslutning för fordon ... 36
39.2 Trafikarrangemangens säkerhet ... 36
39.3 Räddningsväg ... 36
40 § Bilplatser ... 36
40.1 Allmänna föreskrifter ... 36
41 § Avfallshantering ... 37
42 § Dagvatten och dräneringsvatten ... 37

9 RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN ... 38
43 § Rivning av en byggnad eller en del av den ... 38
43.1 Allmän föreskrift ... 38
43.2 Utredningskrav ... 38
43.3 Genomförande av rivningsarbete ... 38
43.4 Städning av byggplats efter rivning ... 38

10 ALLMÄNNA OMRÅDEN ... 39
44 § Parker och andra rekreationsområden, stränder och bryggor ... 39
44.1 Parker och andra rekreationsområden ... 39
44.2 Stränder och bryggor på allmänna områden ... 39
45 § Byggnadsobjekt på allmänna områden ... 39
45.1 Parker och andra rekreationsområden ... 39
45.2 Regionala avfallsinsamlingsplatser ... 39

11 ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE ... 40
46 § Inrättande, användning och städning av byggarbetsplatsen ... 40
46.1 Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen ... 40
46.2 Trädbestånd som ska bevaras ... 40
46.3 Byggarbetsplatsens skick ... 40
46.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen ... 40
46.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering ... 41
46.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete ... 41

12 UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN ... 42

47 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning 42
48 § Obebyggda tomter och andra områden 42
13 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, BILAGOR 43
49 § Ikraftträdande av byggnadsordningen 43

1 ALLMÄNT

Bygglagen, 17 § 4 mom.
En föreskrift i byggnadsordningen får inte tillämpas om något annat bestäms om saken i en general- eller detaljplan eller i en föreskrift som publicerats i Finlands byggbestämmelsesamling.

1 § Byggnadsordningens uppgift och mål

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

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

2 § Anvisningar om byggnadssätt

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

3 § Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder

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

4 § Definitioner av tillämpningen

Bygglagen, 2 § Definitioner
4) *byggnadsobjekt* en byggnad eller en konstruktion som kan inverka på användningen av omgivande områden och vid vars uppförande väsentliga tekniska krav ska beaktas samt ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden,
5) *byggnad* ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med en egen ingång och består av ett takförsett utrymme avskilt med väggar,

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

Som **konstruktioner** klassificeras lätta och flyttbara byggnadsobjekt såsom små (högst 6 m^2) skjul, växthus, sommarkök, lekstugor, sopskydd och anordningar, såsom parktransformatorer. En konstruktion utnyttjar inte byggrätten.

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

Med **sidobostad** avses ett separat bostadshus som ligger vid samma gårdsplan som huvudbyggnaden. En sidobostad kan inte utgöra en separat byggplats.

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

2 UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT

5 § Anpassning av byggnadsobjekt till miljön och omgivningen på byggplatser och allmänna områden

5.1 Allmänna föreskrifter

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

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

5.2 Terrasser och altaner

På alla fastigheter bebyggda med ett bostadshus är det tillåtet att bygga terrass eller altan. Avståndet ska vara minst 4 meter från fastighetsgränsen och minst 15 meter från strandlinjen.

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

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

5.3 Tekniska anordningar i fasaden

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

5.4 Tekniska konstruktioner, transformatorer och energilager

Tekniska servicekonstruktioner och -utrustning, såsom transformatorer, energilagringssystem, pumpstationer och andra motsvarande tekniska skydd ska genomföras så att de till sin skala, form, material och färgsättning anpassas till den omgivande byggda miljön och landskapet.

Fasader och färgsättning skall lämpa sig områdets byggnadstradition och ytorna får inte vara reflekterande.

Tak ska i första hand utformas som sadeltak eller med annan för byggnader typisk takform som passar den lokala byggnadstraditionen. Tekniska installationer, ventilation och kylutrustning ska integreras i byggnadens arkitektur så att de framträder så lite som möjligt.

För energilager med en lagringskapacitet över 2 MVh eller en anläggningsyta över 100m^2 ska till ansökan fogas:

1) visualisering eller fotomontage av anläggningen
2) redogörelse för buller från kylning, ventilation och transformatorer
3) redogörelse för brand- och räddningssäkerhetsarrangemang
4) redogörelse för hantering av eventuella släckvatten
5) plan för återställande av området då verksamheten upphör

Vid placering av energilager och transformatorstationer ska särskild hänsyn tas till närliggande bostäder, skolor, daghem, vårdinrättningar kulturmiljöer, grundvattenområden samt områden med betydande natur- eller landskapsvärden.

Byggobjektet ska placeras i terrängen så att de stöder sig på befintliga terrängformer och trädbestånd. Vid behov kan krävas skyddsplanteringar eller häckar för att avgränsa synligheten från allmänna områden, vägar eller grannfastigheter.

5.5 Reparationsbyggande

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

6 § Byggnadsobjektets placering på byggplatsen

6.1 Allmänna föreskrifter

Avståndet från en byggnad eller konstruktion ska vara minst 4 meter från grannens fastighetsgräns och minst 8 meter från grannfastighetens byggnadsobjekt.

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

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

7 § Byggnadsobjektets höjdläge

7.1 Allmänna föreskrifter

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

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

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

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

Utredningskrav
De befintliga och planerade höjderna på tomten och det omgivande området (t.ex. höjd på markytan, sockelhöjd, gatuhöjd) ska med tillräcklig noggrannhet framgå av situationsplanen i huvudritningarna.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan för bedömningen av tillståndsansökan kräva av sökanden att platsen och höjdläget för tomtens hörnpunkter och den planerade byggnadens hörnpunkter märks ut på tomten då tillståndsansökan behandlas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 § Överskridning av gränsen för byggnadsytan inom tomten

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

1) byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan enligt behov,
2) portars och dörrars omfattningar, delar av sockel och andra sådana byggnadsdelar med högst 0,60 meter.
3) burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar med högst 1 meter, dock så att de inte får nå närmare granntomtens gräns än 4 meter; burspråkens sammanlagda bredd per våning får inte vara mer än en femtedel av fasadernas sammanlagda längd.
4) öppen farstu till en byggnad som har högst två bostäder och är avsedd att användas för boende med högst 1,5 meter; farstuns bredd får vara högst en tredjedel av fasadens längd och farstun får inte nå närmare granntomtens gräns än 4 meter.
5) ytterväggens tilläggsisolering, tekniska anordningar och annat motsvarande enligt behov.

Skärmtak över huvudentrén till offentlig byggnad, affärshus eller annat därmed jämförbart hus får dock nå längre ut, om detta inte medför brandspridningsrisk eller olägenhet för trafiken.

Överskridningarna får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna.

10 § Byggande under jord

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

11 § Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet

11.1 Allmänna föreskrifter

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

Om byggnaden inte är belägen i den omedelbara närheten av gatan eller vägen, ska adressnumret sättas upp på en synlig plats vid infarten till fastigheten (t.ex. port, staket, separat stolpe eller i skärgården vid bryggan) på en höjd på 1,5 m. För att husnummerskylten ska vara godtagbar ska adressnumret anges med svart färg (siffrornas höjd minst 10 cm) på en skylt med vitt botten med en höjd på minst 15 cm.

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

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

Adressangivelsen ska finnas på plats senast vid ibruktagande av byggnaden.

12 § Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet

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

13 § Reklamanordningar och tekniska anordningar

13.1 Allmänna föreskrifter

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

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

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

13.2 Upplysta anordningar

Anordningens ljuseffekt får inte vara avsevärt starkare än omgivningens belysning.

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

13.3 Flyttbara anordningar

Anordningen får inte placeras på en fortsättning av ett övergångsställe.

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

3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR ETT DETALJPLANEOMRÅDE

14 § Fastställande av område i behov av planering

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

15 § Krav på byggplatsen

15.1 Allmänna föreskrifter

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

I Ingå gäller följande minimikrav på arealer på de fastställda generalplanerade områdena:

Fastlandsplanens generalplanområde
Allmänt 5.000 m^2
AT områden 3.000 m^2

Inre skärgårdens generalplanområde
Allmänt 5.000 m^2

Yttre skärgårdens generalplaneområde
Allmänt 10.000 m^2

Kopparnäs generalplaneområde
Allmänt 5.000 m^2

Gamla Inreskärgårdens generalplanområde
RA tomter 5.000 m^2

Minimikravet på byggplatsens areal gäller inte på obebyggda fastigheter som styckats till byggplatser före 1.1.2027 (då revideringen av denna byggnadsordning trädde i kraft).

15.2 Utredningskrav

Den som påbörjar ett byggprojekt ska på förhand utreda om fastigheten lämpar sig för byggande med beaktande av skyddsvärden, historiska värden och naturvärden samt av prognoser över föränderliga klimatförhållanden.

16 § Byggrätt, byggnadsobjektens storlek och användningsändamål

16.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende

På en byggplats för permanent boende får uppföras en bostadsbyggnad med högst två bostäder. Om byggplatsen är 5000 m² eller större får byggrätten för bostadsbyggnader fördelas på två separata bostadsbyggnader, varav den ena utgör sidobostad. Byggplatsens totala antal bostäder får dock vara högst två. Byggnaderna ska placeras så att de bilar ett enhetligt gårdsområde. Byggnaderna ska ha en gemensam väganslutning och gemensamma tekniska system.

Byggrätten för permanent boende utanför strandområde

Byggplats m²	Bostadshus m²vy	Ekonomibyggnader m²vy	Totalt m²vy
< 5000	400	150	**Max. 10%**
≥ 5000	400 samt sidobost. högst 100	200	**650**
≥ 8000	400 samt sidobost. högst 100	300	**700**

Byggrätten för permanent boende inom strandområde

Byggplats m²	Bostadshus m²vy	Ekonomibyggnader m²vy	Totalt m²vy
< 5000	**8 %, dock högst 250**	**6 %, dock högst 130**	**10 %, dock högst 300**
≥ 5000	270 samt sidobost. högst 80	150	**450**
≥ 8000	300 samt sidobost. högst 100	300	**500**

Byggrätten för separat strandbastu
På byggplats får högst 30 m² av byggrätten för ekonomibyggnader användas för separat strandbastu.

Byggrätt för båthus
På byggplats för permanent boende får byggas båthus på högst 50 m².

16.2 Byggplats för fritidsboende inom strandområde

På en byggplats för fritidsboende får uppföras en bostadsbyggnad med högst en bostad. Om byggplatsen är 5000 m² eller större får byggrätten för bostadsbyggnader fördelas på två separata bostadsbyggnader, varav den ena utgör sidofritidsbostad. Byggplatsens totala antal bostäder får dock vara högst två.

Byggrätten för fritidsboende inom strandområde

Byggplats m²	Fritidsbostadshus m²vy	Ekonomibyggnader m²vy	Totalt m²vy
< 5000	**4 %, dock högst 120**	**2 %, dock högst 80**	**10 %, dock högst 200**
≥ 5000	150 samt sidofritidsbost. högst 50	140	**340**
≥ 8000	170 samt sidofritidsbost. högst 60	150	**380**

Byggrätt för separat strandbastu
På byggplats får högst 30 m² av byggrätten för ekonomibyggnader användas för separat strandbastu.

16.3 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden

På en byggplats för fritidsboende får uppföras en bostadsbyggnad med högst en bostad. Om byggplatsen är 5000 m² eller större får byggrätten för bostadsbyggnader fördelas på två separata bostadsbyggnader, varav den ena utgör sidofritidsbostad. Byggplatsens totala antal bostäder får dock vara högst två. Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är 2.

Byggrätten för fritidsboende utanför strandområde

Byggplats m²	Fritidsbostadshus m²vy	Ekonomibyggnader m²vy	Totalt m²vy
< 5000	**8 %, dock högst 140**	**6 %, dock högst 130**	**10 %, dock högst 270**
≥ 5000	150 samt sidofritidsbost. högst 50	140	**340**
≥ 8000	170 samt sidofritidsbost. högst 60	150	**380**

16.4 Byggande av källar- och vindsutrymmen

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

16.5 Inkvarteringsbyggnader

Uppförande av byggnader för inkvartering och turism på ett icke för ändamålet planlagt område förutsätter beviljat undantagslov.

17 § Bebyggande av gårdsbruksenheter

17.1 Byggandets omfattning

På en byggplats för ett gårdsbruks gårdscentrum får högst 10 procent av byggplatsens areal bebyggas.

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

Byggrätten utanför strandområde

Byggplats m²	Bostadshus m²vy	Ekonomibyggnader m²vy	Totalt m²vy
≥ 8000	400 samt sidobost. högst 200	300	**700**

Byggrätten inom strandområde

Byggplats m²	Bostadshus m²vy	Ekonomibyggnader m²vy	Totalt m²vy
≥ 8000	270 samt sidobost. högst 130	200	**500**

17.2 Annat byggande på en gårdsbruksenhet

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

18 § Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet

18.1 Byggandets omfattning

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

Byggande av ett djurskydd (t.ex. stall, ladugård eller fårhus) förutsätter att det på byggplatsen finns tillräckligt med utomhus utrymmen för djuren (t.ex. inhägnader, rastgårdar, betesområden) samt en plats att förvara gödsel.

18.2 Avståndskrav

Minimiavståndet från djurstall, maneger, gödselstäder och inhägnader till grannfastighetens byggnader och gårdsområden där man vistas regelbundet ska vara minst 50 meter. Byggnaderna ska placeras minst 25 meter från huvud-diken, 50 meter från hushållsvattenbrunnar och 50 meter från vattendrag.

4 BYGGANDE PÅ STRAND-OMRÅDE

19 § Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden

Definition av strandområde
Strandområdets bredd varierar enligt vattendrag och terrängförhållanden. Ett strandområde sträcker sig från strandlinjen in mot landet så långt som bebyggelsen påverkar vattendraget. Ett strandområde sträcker sig vanligtvis högst 200 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

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

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

20 § Tillståndspliktiga byggnadsobjekts höjdläge på strandområden och låglänta områden

Beredskap för översvämningar vid byggande, Miljöhandledning 2014
Den lägsta rekommenderade bygghöjden avser den höjdnivå under vilken konstruktioner som tar skada vid väta inte ska placeras. Utöver översvämningshöjden ska tilläggshöjden till följd av vattendragets särdrag och byggnadens användningsändamål beaktas.

Rekommendation för inlandsstränder:
Vid fastställandet av den lägsta bygghöjden är utgångshöjden i genomsnitt höjden på en översvämning som inträffar en gång på 100 år och till vilken en prövningsbaserad tilläggshöjd enligt byggnadstyp och varje vattendrags särdrag och vågmarginal läggs till.

20.1 Allmänna föreskrifter

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

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

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

20.2 Föreskrifter om lägsta bygghöjder

De statliga myndigheterna har fastställt de lägsta rekommenderade bygghöjderna på strandområden för sådana konstruktioner som tar skada. I Ingå kommun används höjdreferenssystem N2000.

- Rekommenderad bygghöjd på floders eller sjöars strandområden är HW1/100a + 1 meter (höjden för en översvämning som återkommer en gång per 100 år + 1 meter), om rekommenderad höjd inte har definierats på förhand.
- Den lägsta byggnadshöjden bör vid havskusten vara minst +2,65 m + en vågreservation som fastställs skilt för varje byggplats.

21 § Minimiavstånd från strandlinjen

Byggnader och skyddstak ska placeras på minst 40 meters avstånd till strand enligt medelvattenståndet. En separat strandbastu på högst 30 m² får dock placeras på 15 meters avstånd.

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

5 TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE

Bygglov krävs med stöd av bygglagen (ByggL 42 §)
(tolkningar RP 139/2022, RP 101/2024)

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver bygglov, om objektet är

1) ett bostadshus,

- en stationär husbåt

2) en byggnad på minst 30 kvadratmeter eller 120 kubikmeter,

3) ett skyddstak på minst 50 kvadratmeter,

4) en konstruktion för allmänheten som kan användas av minst fem fysiska personer samtidigt förutom en evenemangskonstruktion som hålls på plats i högst tre månader,

- en flyttbar kiosk, läktare

5) en minst 30 meter hög mast eller skorstenspipa,

- vindkraftverk som är minst 30 meter höga och vars blad når en högsta höjd på över 35 meter

6) en lysande reklamanordning på minst 2 kvadratmeter,

7) en energibrunn,

8) ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden.

- avstjälpningsplats, solpanelsfält, idrottsområde, såsom en golfbana

Bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta. Vid reparation av ett byggnadsobjekt behövs bygglov, om reparationen i större utsträckning än ringa gäller avhjälpande av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet, om den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad, om reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet eller säkerhet eller om reparationen har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturarvet. Bygglov behövs också för reparation som gäller ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag. För reparationer behövs alltid bygglov, om

1) en byggnad som skyddats med stöd av en plan eller lag eller en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad repareras eller ändras på ett sätt som har betydande konsekvenser för det värde som ska skyddas eller det arkitektoniska värdet,

2) reparationer eller ändringar av byggnadens klimatskal eller installationssystem kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda eller på energi- och miljökonsekvenserna under byggnadens hela livscykel;

3) ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt.

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

- förnyande av avloppsvattensystem,
- delning och sammanslagning av en bostad
- ändring av takformen

23 § Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

23.1 Allmän föreskrift

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

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.

23.2 Inhägnader och stödmurar

Allmänna föreskrifter

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

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

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

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

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

Om en inhägnad inte placeras på gränsen mellan tomter eller byggplatser ska den placeras så att den är ändamålsenlig med hänsyn till gårdsarrangemangen och kan underhållas.

Skyddade objekt
Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade objekt.

23.3 Stödmurar

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

23.4 Solcellssystem

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

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer och strandområden

Solcellssystem får inte placeras på väggen eller taket på ett byggnadsobjekt om byggnadsobjektet befinner sig på RKY-område eller är skyddat i planen eller med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet.

På strandområde får panelytan inte förorsaka störande reflektioner i omgivningen.

Befrielse från tillståndsplikt
Panelfält eller solfångare som placeras på en byggnads tak eller i anslutning till en byggnad är **befriade från tillståndsplikt** då deras totala areal är under 100 m^2.

23.5 Luftvärmepumpar

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

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer
Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får luftvärmepumpar inte placeras på fasaden mot gatan.

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

23.6 Avloppsvattensystem

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

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

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

23.7 Anordningar som fästs på fasaden

Följande åtgärder är **befriade från tillståndsplikt**

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

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer
Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade byggnader.

23.8 Bryggor

Uppförandet av en mindre brygga på en bostadsfastighet är **befriat från tillståndsplikt** då bryggan är högst 15 meter lång och arealen högst 30 m^2.

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

23.9 Växthus och odlingstunnlar

Växthus och odlingstunnlar på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då växthusets byggnadsareal är under 100 m^2 och odlingstunnelns byggnadsareal är under 500 m2.

Övriga växthus och odlingstunnlar är **befriade från tillståndsplikt** då växthusets byggnadsareal är under 30 m^2 och odlingstunnelns under 30 m^2.

23.10 Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor

Gödselbehållare och flytgödseltankar samt plansilor utan tak på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då gödselbehållarnas och plansilornas byggnadsareal är under 30 m^2 och flytgödseltankarnas volym under 120 m^3.

23.11 Silor och cisterner

Silor och cisterner på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför ett detaljplaneområde är **befriade från tillståndsplikt** då silornas eller cisternernas volym är under 120 m^3 eller den totala höjden under 5 meter.

23.12 Rörliga anordningar

Kvarhållande av rörliga anordningar som är i vanligt frilufts- och rekreationsbruk och som placeras på fastigheten är **befriade från tillståndsplikt** då den rörliga anordningen är högst 3 meter hög och dess totala yta under 30 m^2 och den kvarhålls på plats i högst 6 månader.

24 § Reparationer och ändringar befriade från tillstånds-plikt och föreskrifter om dessa

24.1 Allmän föreskrift

Projekt som enligt 42 § 2 mom. i bygglagen avses som ringa är byggnadsobjekt och byggåtgärder som uppfyller följande villkor och som befrias från tillstånds-plikt. Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade objekt.

24.2 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus

På alla småhusfastigheter bebyggda med bostadshus är det tillåtet att bygga en högst 30 m^2 stor inglasad terrass per bostad, som ansluter direkt till befintlig byggnad. Avståndet av terrasstaket till fastighetsgränsen ska vara minst 4 meter på planområden och golvnivån får vara högst 0,5 meter från markytan. Inglasningen får inte ha egenskap av yttervägg och den inglasade terrassen/balkongen får inte ha funktionen av ett inneutrymme som är avsett att användas året runt.

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

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

24.3 Skorstenar och eldstäder

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

24.4 Ändring av färgsättning och material på fasader och tak

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

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

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

6 BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN

25 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

25.1 Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt

Med värdefulla kulturmiljöområden och kulturmiljöobjekt avses följande områden och objekt:

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

25.2 Allmänna föreskrifter för särskilda områden

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

Byggnadsbestånd och gårdar på området ska bevaras och repareras med värnande om traditionerna. Byggandet ska ske med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden.

25.3 Definitioner gällande skyddade byggnader

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

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

25.4 Definition av skyddade arkeologiska objekt

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

25.5 Utredningskrav

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

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

26 § Byggande på grundvattenområden

26.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening

Vid utförande av byggarbeten ska särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av grundvatten och förhindrandet av förorening av ytvatten på grundvattenområden samt på avrinningsområden för vattenförsörjningsvattendrag. Endast infiltrering av rent dagvatten är möjligt på dessa områden. Dagvatten antas vara rent då det kommer från tak, grönområden och otrafikerade gårdar. Rent dagvatten ska i första hand alltid infiltreras i marken på grundvattenområden, för att upprätthålla en tillräcklig bildning av nytt grundvatten.

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

26.2 Utredningskrav

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

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

26.3 Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden

Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden förutsätter tillstånd enligt vattenlagen.

27 § Förorenad mark

27.1 Utredningskrav

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

27.2 Anmälningskrav

Tillsynsmyndigheten ska underrättas om förorenade markområden och sanering av dessa.

27.3 Bestämmelse

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

28 § Skadliga föreningar

28.1 Anmälningskrav

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

28.2 Utredningskrav

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

28.3 Bestämmelse

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

30 § Beaktande av buller och vibrationer

30.1 Allmänna föreskrifter

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

I närheten av järnvägar, landsvägar och gator ska vibrationer som trafiken eventuellt orsakar i marken på byggplatsen samt eventuellt stombuller beaktas vid placeringen av byggnaderna och planeringen av konstruktionerna.

30.2 Utredningskrav

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

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

7 BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE

31 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser

31.1 Allmänna föreskrifter

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

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

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

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

31.2 Anläggande av gårdsplan

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

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

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

Träd får inte planteras på tekniska nätverk så som elledningar, vatten- och avloppsrör och fjärrvärmerör.

31.3 Utredningskrav

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

32 § Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

32.1 Allmänna föreskrifter

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

32.2 Anläggande av gårdsplan

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

33 § Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden

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

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

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

34 § Särskilda föreskrifter på strandområden

34.1 Allmänna föreskrifter

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

34.2 Anläggande av gårdsplan

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

35 § Värdefulla naturområden

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

8 ANLÄGGANDE AV GÅRDS-PLAN

36 § Projektering och anläggande av gårdsplan

36.1 Allmänna föreskrifter

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

36.2 Särskild bestämmelse vid reparationsbyggande

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

37 § Gårdsplanens höjdläge

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

38 § Terrasseringar och stödmurar

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

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

39 § Anslutning för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg

39.1 Anslutning för fordon

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

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

Anslutningen ska ha ett tillräckligt frisiktsområde.

39.2 Trafikarrangemangens säkerhet

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

39.3 Räddningsväg

Utryckningsfordon ska kunna köra tillräckligt nära byggnaden och dess ingångar.

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

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

40 § Bilplatser

40.1 Allmänna föreskrifter

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

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

Tillgänglighet

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

41 § Avfallshantering

Avfallsinsamlingskärl, sopskjul, sopinhägnader och komposter får inte förfula omgivningen, inte heller placeras på tomtanslutningens frisiktsområde. Insamlingskärl, sopskjul och sopinhägnader skall placeras med beaktande av brandskyddsföreskrifter.

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

42 § Dagvatten och dräneringsvatten

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

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

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

Utredningskrav

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

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

9 RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN

43 § Rivning av en byggnad eller en del av den

43.1 Allmän föreskrift

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

43.2 Utredningskrav

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

43.3 Genomförande av rivningsarbete

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

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

Närmare bestämmelser ges i avfallsförordningen (978/2921).

43.4 Städning av byggplats efter rivning

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

10 ALLMÄNNA OMRÅDEN

44 § Parker och andra rekreationsområden, stränder och bryggor

44.1 Parker och andra rekreationsområden

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

44.2 Stränder och bryggor på allmänna områden

Kajer, bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner vid stränder ska anpassas till varje områdes omgivning och strandlandskap.

Bryggor på allmänna områden ska vara tillgängliga för alla.

45 § Byggnadsobjekt på allmänna områden

45.1 Parker och andra rekreationsområden

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

45.2 Regionala avfallsinsamlingsplatser

Regionala avfallsinsamlingsplatser kan placeras på allmänna områden då placeringen grundar sig på en plan med rättsverkningar eller en godkänd gatu- eller parkplan.

11 ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE

46 § Inrättande, användning och städning av byggarbetsplatsen

46.1 Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen

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

46.2 Trädbestånd som ska bevaras

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

46.3 Byggarbetsplatsens skick

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och snyggt skick.

Material ska förvaras skyddat på byggarbetsplatsen.

46.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska skötas så att den inte orsakar personskada eller egendomsskador, oskäliga trafikstörningar eller andra oskäliga olägenheter för omgivningen.

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

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

46.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering

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

Närmare bestämmelser ges i avfallsförordningen (978/2921).

46.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete

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

12 UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN

47 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning

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

48 § Obebyggda tomter och andra områden

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

13 SÄRSKILDA BESTÄM-MELSER, BILAGOR

49 § Ikraftträdande av byggnadsordningen

Denna byggnadsordning träder i kraft 01.01.2027.

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

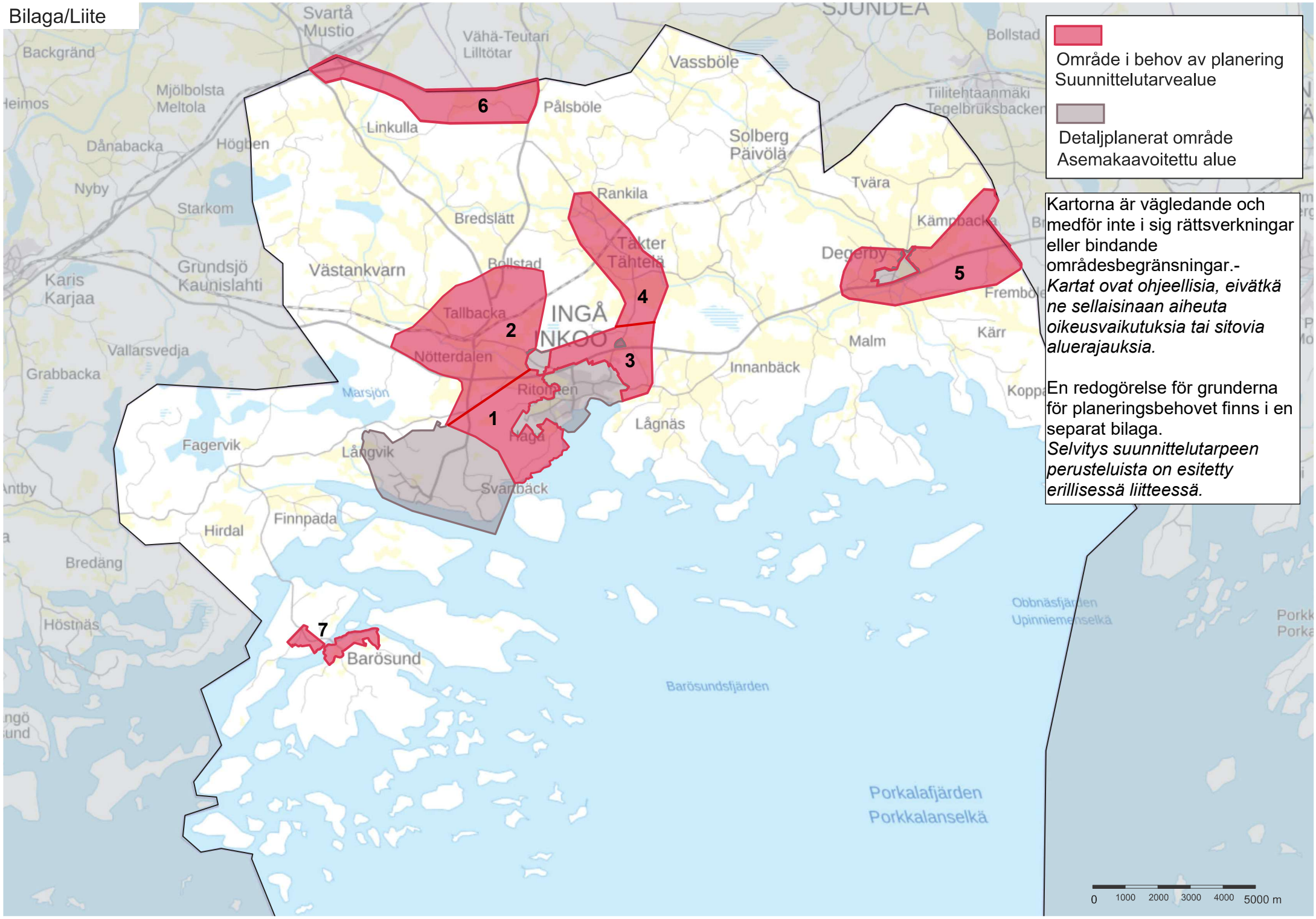
Genom denna byggnadsordning upphävs kommunens byggnadsordning som antogs 12.12.2001 och trädde i kraft 1.1.2002.

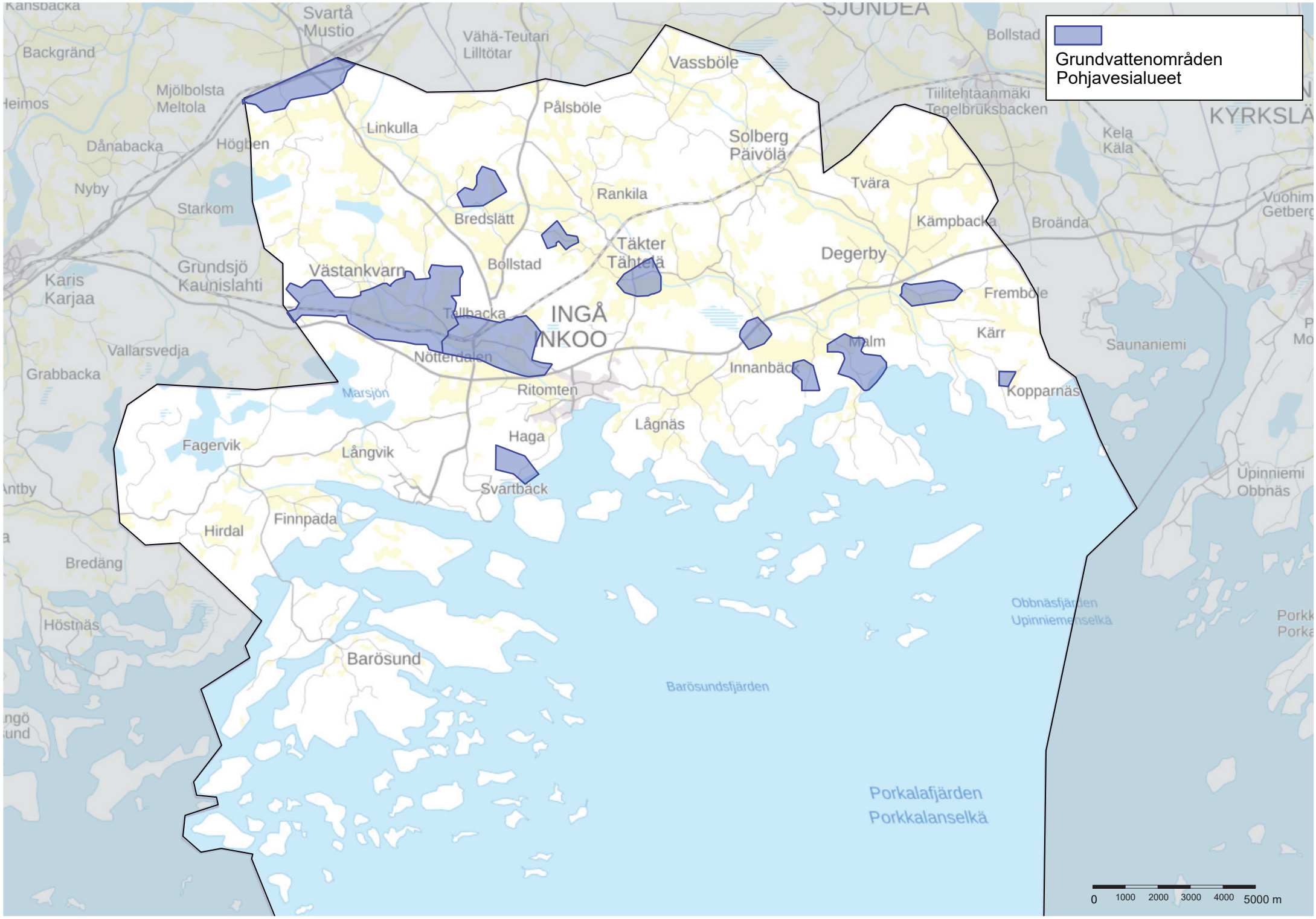
Bilagor

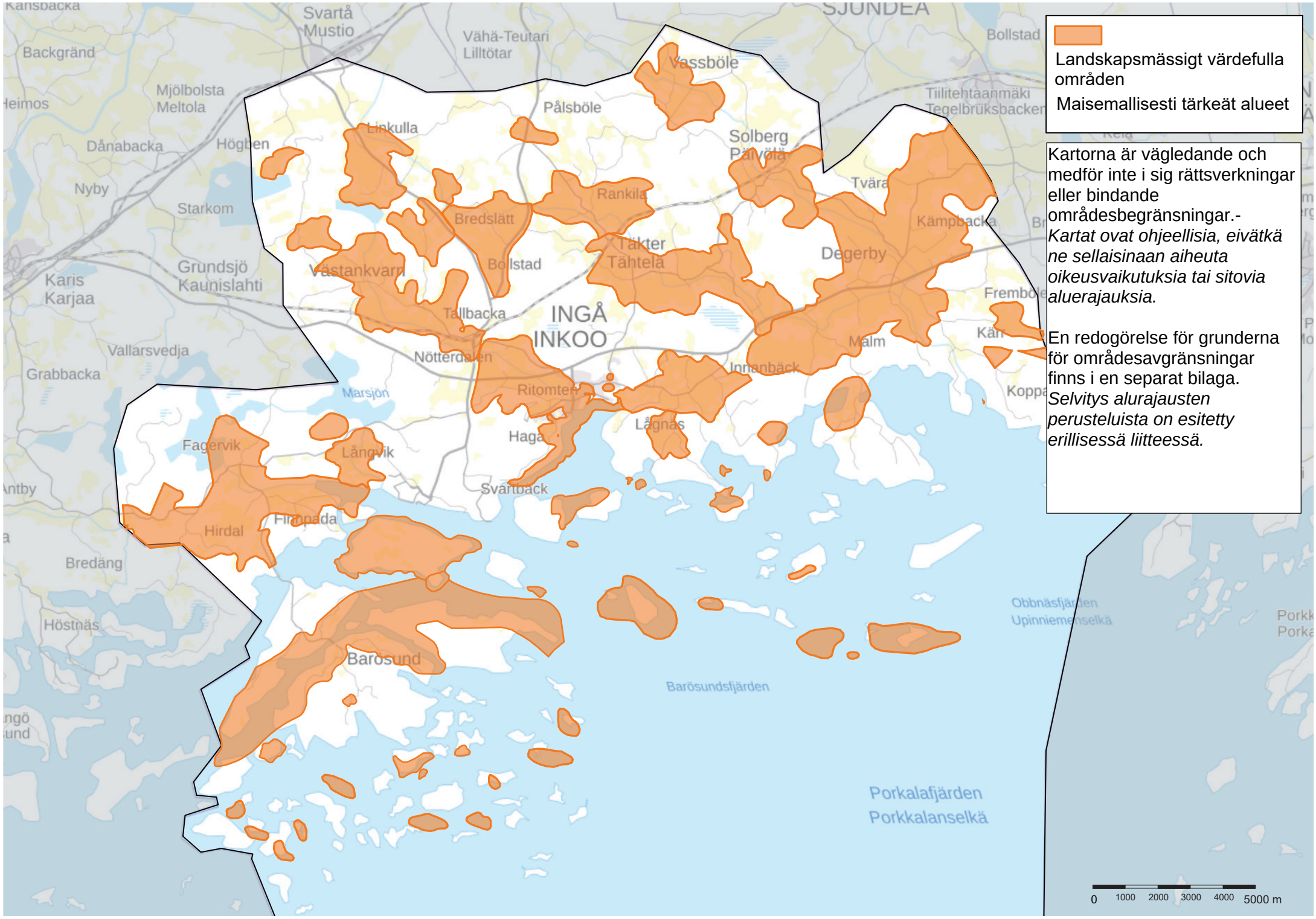
1. Karta över områden i behov av planering
2. Karta över grundvattenområden
3. Karta över landskapsmässigt värdefulla områden

Kartorna är vägledande och medför inte i sig rättsverkningar eller bindande områdesbegränsningar.

Bilaga/Liite




Grundvattenområden
Pohjavesialueet
Svartå
Mustio
Vähä-Teutari
Lilltötar
SJUNDEÅ
Bollstad
Backgränd
Mjölbolsta
Meltola
Vassböle
Tiilitehtaanmäki
Tegelbruksbacken
KYRKSLÄ
Pålsböle
Linkulla
Dånabacka
Högben
Solberg
Päivölä
Kela
Käla
Nyby
Starkom
Rankila
Tvära
Vuohim
Getberg
Bredslätt
Kämpbacka
Broända
Täkter
Tähtelä
Degerby
Grundsjö
Kaunislahti
Karis
Karjaa
Västankvarn
Bollstad
Fremböle
Tallbacka
INGÅ
INKOO
Kärr
Vallarsvedja
Nötterdalen
Malm
Saunaniemi
Grabbacka
Innanbäck
Marsjön
Ritomten
Kopparnäs
Lågnäs
Haga
Fagervik
Långvik
Upinniemi
Obbnäs
Svartbäck
Finnpada
Hirdal
Bredäng
Obbnäsfjärden
Upinniemenselkä
Höstnäs
Barösund
Barösundsfjärden
Porkalafjärden
Porkkalanselkä
0
1000
2000
3000
4000
5000 m


Landskapsmässigt värdefulla områden
Maisemallisesti tärkeät alueet
Kartorna är vägledande och medför inte i sig rättsverkningar eller bindande områdesbegränsningar.-
Kartat ovat ohjeellisia, eivätkä ne sellaisinaan aiheuta oikeusvaikutuksia tai sitovia aluerajauksia.
En redogörelse för grunderna för områdesavgränsningar finns i en separat bilaga.
Selvitys alurajausten perusteluista on esitetty erillisessä liitteessä.
INGÅ
INKOO
Svartå
Mustio
Vähä-Teutari
Lilltötar
SJUNDEÅ
Bollstad
Vassböle
Pålsböle
Linkulla
Solberg
Pärvölä
Tiilitehtaanmäki
Tegelbruksbacken
Rankila
Tvärå
Bredslätt
Kämpbacka
Degerby
Täkter
Tähtelä
Västankvarn
Bollstad
Grundsjö
Kaunislahti
Karis
Karjaa
Tallbacka
Nötterdalen
Malm
Innanbäck
Ritomten
Marsjön
Lågnäs
Haga
Fagervik
Långvik
Svartbäck
Hirdal
Bredäng
Höstnäs
Barösund
Barösundsfjärden
Obbnäsfjärden
Upinniemenselkä
Porkalafjärden
Porkkalanselkä
Vallarsvedja
Grabbacka
Nyby
Starkom
Mjölbolsta
Meltola
Dånabacka
Högbacka
Backgränd
0
1000
2000
3000
4000
5000 m