Uudenmaan jätehuoltoviranomainen

Lähettäjä:	Rakennusvalvonta <rakennusvalvonta@siuntio.fi>
Lähetetty:	torstai 8. lokakuuta 2026 12.46
Aihe:	Lausuntopyyntö rakennusjärjestysehdotuksesta / Utlåtandebegäran på förslag till byggnadsordning
Liitteet:	Liite_2a_Rakennusjärjestys_Päivitetty_OAS_2026.pdf; Liite_ 2b_Byggnadsordningen_Uppdaterad_PDB_2026.pdf; Liite_ 9a_Suunnittelutarvealueiden perustelut.pdf; Liite_9b_Grunderna till områden i behov av planering.pdf; EHDOTUS_Siuntion_kunnan_Rakennusjärjestys_2026.pdf; FÖRSLAG_Sjundeå_kommuns_Byggnadsordning_2026.pdf; Liite 15a-b Luonnosvaiheen muistutukset ja lausunnot sekä vastineet-Utkastskedets anmärkningar och utlåtanden samt bemötanden.pdf; 8.10.2026 _Kuulutus_fi_rakennusjärjestys_sv.pdf
Luokat:	Pamela

Ympäristö- rakennuslautakunta on päättänyt 6.10.2026 § 85 asettaa rakennusjärjestysehdotus nähtäville rakentamislain 19 §:n mukaisesti.

Rakennusjärjestysehdotus pidetään nähtävillä Siuntion kirjastolla (Puistopolku 2, 02580 Siuntio) sekä rakennusvalvonnan verkkosivuilla www.siuntio.fi/rakennusjarjestys **9.10-8.11.2026** välisenä aikana.

Rakennusjärjestysehdotusta koskevat mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläoloaikana, viimeistään **8.11.2026** sähköpostitse osoitteeseen rakennusvalvonta@siuntio.fi tai kirjeitse osoitteella Siuntion kunta, Rakennusvalvonta, Siuntiontie 504, 02580 Siuntio.

Liitteenä rakennusjärjestysehdotus sekä päivitetyt liitteet.

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

6.10.2026 Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 6.10.2026 § 85 att lägga fram ett förlag 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.sjundea.fi/byggnadsordning **9.10-8.11.2026**.

Åsikter gällande byggnadsordningens förslag kan lämnas in under tiden som handlingarna är framlagda, senast **8.11.2026** per e-post till adressen rakennusvalvonta@siuntio.fi eller per post till Sjundeå kommun, Byggnadsinspektionen, Sjundeåvägen 504, 02580 Sjundeå.

Som bilaga förslag till byggnadsordning samt uppdaterade bilagor.

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

6.10.2026 Miljö- och byggnadsnämnden

Ystävällisin Terveisin / Med Vänlig Hälsning
Siuntion Rakennusvalvonta/Sjundeå Byggnadstillsyn
Siuntiontie/vägen 504a
02580 Siuntio/Sjundeå

Siuntio Sjundeå

SIU/213/10.07.02/2024 8.10.2026

Kuulutus

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUUTOKSEN VIREILLETULO

Ympäristö- rakennuslautakunta on päättänyt 6.10.2026 § 85 asettaa rakennusjärjestysehdotus nähtäville rakentamislain 19 §:n mukaisesti.

Rakennusjärjestysehdotus pidetään nähtävillä Siuntion kirjastolla (Puistopolku 2, 02580 Siuntio) sekä rakennusvalvonnan verkkosivuilla www.siuntio.fi/rakennusjarjestys **9.10-8.11.2026** välisenä aikana.

Rakennusjärjestysehdotusta koskevat mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläoloaikana, viimeistään **8.11.2026** 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

6.10.2026 Ympäristö- ja rakennuslautakunta

ANHÄNGIGÖRANDE AV BYGGNADSORDNINGENS FÖRNYANDE

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 6.10.2026 § 85 att lägga fram ett förlag 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.sjundea.fi/byggnadsordning **9.10-8.11.2026**.

Åsikter gällande byggnadsordningens förslag kan lämnas in under tiden som handlingarna är framlagda, senast **8.11.2026** 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@sjundea.fi

6.10.2026 Miljö- och byggnadsnämnden

Sjundeå Kommuns

Byggnadsordning

FÖRSLAG 29.9.2026

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 5
7 § Placering av byggande och beaktande av miljön 6
8 § Beaktande av buller och vibrationer 7
9 § Överskridande av tomtgräns inom detaljplaneområde 7
10 § Adressbeteckning (nummer eller kombination av nummer och bokstav) 8
III KAPITEL BYGGARBETSPLATSER 8
11 § Informering om byggprojekt 8
12 § Åtgärder på byggplatsen under byggtiden 8
13 § Avfallshantering och ordning på byggarbetsplatsen 9
IV KAPITEL: GÅRDSOMRÅDE / GÅRDSPLAN 9
14 § Byggplatsens dränering och hantering av dagvatten 9
15 § Gårdsplanens höjdläge 9
16 § Trafikarrangemang 10
17 § Underjordiska ledningar och konstruktioner 10
18 § Stängsel och planteringar 11
19 § Belysning 11
V KAPITEL: BYGGNADENS SAMHÄLLSTEKNISKA FÖRSÖRJNING, MARK OCH GRUNDVATTEN 12
20 § Behandling av avloppsvatten 12
21 § Vattenförsörjning 12
22 § Dubbelrörsystem 12
23 § Energibrunnar och energikällor 12
24 § Tillräcklig tillgång till hushållsvatten 13
25 § Avfallshantering 13
26 § Grundvattenområden 13
27 § Förorenad mark och beaktande av radonhalt 14

VI KAPITEL: SKÖTSEL OCH TILLSYN AV DEN BYGGDA MILJÖN SAMT SKÖTSEL AV ALLMÄNNA OMRÅDEN 15
28 § Skötsel av den byggda miljön 15
29 § Arkitektur vid reparation av byggnad 15
30 § Tillsyn av miljön 15
31 § Allmänna områden och obebyggda tomter 15
VII KAPITEL: BYGGNADENS LIVSCYKEL 16
32 § Byggnadens livslängd 16
33 § Materialval 16
34 § Underhåll och reparation 16
35 § Rivning av byggnad 17
36 § Rivning av byggnader inom kulturlandskapsområden 17
VIII KAPITEL: TILLSTÅNDSFÖRFARANDEN 19
37 § Åtgärder som är tillåtna utan bygglov inom hela kommunen 19
38 § Åtgärder som kräver bygglov inom hela kommunen 20
39 § Fornminnen 21
IX KAPITEL: BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANErade OMRÅDen 22
40 § Byggplats 22
41 § Häststall och djurstall 23
42 § Byggrätt 23
43 § Byggande av källare och vind 24
44 § Byggandets placering och anpassning till omgivningen inom strandområde 25
45 § Områden i behov av planering 25
X KAPITEL: DIVERSE BESTÄMMELSER 26
46 § Avvikelse från bestämmelserna 26
47 § Likställande av tomt och byggplats 26
48 § Bilagor till byggnadsordningen 27
49 § Byggnadsordningens ikraftträdande 27

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 miljöskyddet.

Bestämmelser om delegering av beslutanderätt finns i kommunens förvaltningsstadga samt i kommunens verksamhetsstadgor.

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 trivsam boende-, närings- och fritidsmiljö. Samtidigt är målet att värna om värdefulla landskapsområden, det traditionella byggnadsbeståndet, den befintliga naturen samt övriga markanvändningsrestriktioner.

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 samt Sjundeås värderingar. Genom byggnadsordningen främjas 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 prövas både förutsättningarna för placering och för genomförande.

Placeringstillstånd: Om sökanden så önskar kan förutsättningarna för placeringen prövas 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 % utgöras av bastu- och våtutrymmen.

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

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

Skyddstak: Med skyddstak avses en konstruktion vars sammanlagda väggytor till minst 30 % 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 anvisningar 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 byggnadsobjekten tillsammans bilda en helhet som är väl avvägd med avseende på landskapsbilden.

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.

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

6 § BYGGNADENS HÖJDLÄGE

Byggnadsobjektens höjdläge ska anpassas till befintliga och planerade höjdlägen i omgivningen samt till gatunivå och övrig kommunalteknik. Vid fastställande av byggnadsobjektens grundläggningsdjup och lägsta golvnivå ska avloppsnätets dämningsnivå,

grund- och översvämningsvattennivåer 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 MILJÖN

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 8 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.

Vid planering av ett byggobjekt ska bevarandet och utökandet av trädbeståndet och grönområden beaktas.

En så stor del av byggplatsen som möjligt ska bevaras gröntäckt och vattengenomtränglig.

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

Vid plantering ska det föredras att använda ett mångsidigt och naturligt växtbestånd som är lämpliga för platsens växtlighet.

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

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 byggobjekt 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.

Vid behov ska en utredning bifogas i lovansökan som påvisar hur kraven på konstruktionernas ljudisolering uppfylls.

På områden med intensivt trafikbuller från vägar, gator eller järnvägar ska det vid behov före byggnadens ibruktagande 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 ibruktagningssyn.

En informationstavla ska installeras vid bostadsfastigheter som är större än parhus samt vid affärsfastigheter.

III KAPITEL BYGGARBETSPLATSER

11 § Informering 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 grannfastigheter.

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 bör skyddas omsorgsfullt under byggtiden.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med handläggningen av en bygglovsansökan eller vid tillsynen av byggarbetet kräva att den som inleder ett byggprojekt 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.

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.

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 ordna avfallshanteringen på byggplatsen genom att avtala 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 bygglovet.

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 lyftutrustning 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.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska säkerställa att underjordiska ledningar och konstruktioner beaktas vid planeringen samt att de inte skadas till följd av byggandet.

Träd får inte planteras på tekniska nätverk.

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.

I samband med byggnadsarbete ska invasiva växtarter bekämpas och spridning av dem förhindras.

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.

Noggrannare 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.

Vid planeringen av avloppssystemet bör även kraven i avfallshanteringsföreskrifterna beaktas.

22 § DUBBELRÖRSYSTEM

I nya byggnader där avloppsvatten uppkommer, ska ett så kallat dubbelrörsystem anläggas (fram till utanför väggarna), med separata rörsystem för WC-vatten och gråvatten, såvida det inte är möjligt att ansluta byggnaden till det kommunala avloppsnätet.

23 § ENERGIBRUNNAR OCH ENERGIKÄLLOR

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

På klassificerade grundvattenområden samt inom 500 meter från vattentäkter är det förbjudet att anlägga energibrunnar och jordvärmekollektorsystem.

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

Luftvärmepumpar ska installeras och underhållas så att de inte orsakar störande buller i omgivningen.

Byggnaden ska planeras så att installation av ett solenergisystem är möjlig.

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 oskälig 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. Bestämmelserna i avfallshanteringsföreskrifterna ska iakttas.

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. Permanent sänkning av grundvattennivån kan kräva tillstånd eller annat myndighetsgodkännande enligt vattenlagen.

På grundvattenområden ska placering av olje- och bränslecisterner samt andra cisterner och lager för farliga ämnen i första hand undvikas. 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 eller i samband med byggnadsarbetet. En utredning över genomförda markundersökningar samt en eventuell saneringsplan eller ett beslut av tillsynsmyndigheten som krävs för sanering av marken ska bilagas 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.

Vid planering och genomförande av byggnadsåtgärder ska påverkan på sura sulfatjordar beaktas.

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 förplikta 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 utför 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 trivseln 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 det i området allmänt tillämpade byggnadssättet. 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.

Vid rivning av en byggnad ska de inventeringar som utarbetats av museimyndigheten samt de kulturmiljöutredningar som tagits fram i samband med planläggningen beaktas.

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 och vid behov byggnadens kondition. Utredningarna 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 samt avfallsförordningen 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.

Till ansökan om rivningslov ska vid behov bifogas en utredning om förekomsten av hotade arter inom rivningsobjektet.

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. Utöver dessa ska även de kulturhistoriskt värdefulla objekt som identifierats i museimyndighetens inventering beaktas.

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 % av fönstren är öppningsbara och där terrassens yta är högst 30 m² eller högst 10 % 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 iakttas gällande lagstiftning, planbestämmelser, brandskyddsbestämmelser, eventuella anvisningar om byggnadssätt, miljöskydds- och avfallshanteringsbestämmelser, bestämmelser om kulturmiljön, arkeologiska kulturarvet samt den byggda miljön.

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 befrielse 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 % av fönstren är öppningsbara och där terrassens yta är minst 30 m² eller minst 10 % av våningsytan i första våningen.
    b. Installation av eldstad och/eller rökkanal.

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.

    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 strandlinje:
    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 friluftseller båtliv (såsom husvagn, fartyg, bastuflotte eller motsvarande).

11) Sammanläggning och delning av bostadslägenheter samt ändring av rumsindelning.

12) Borrning av energibrunn eller installation av jordvärmekollektorsystem.
    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. Dessutom ska det vid behov utföras arkeologiska undersökningar av det berörda objektet.

IX KAPITEL: BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANERADE OMRÅDEN

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 7a-b). 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 DJURSTALL

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.

42 § BYGGRÄTT

Byggplatsens sammanlagda våningsyta får uppgå till högst 10 % 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 väganslutning 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 ekonomibyggnader med en sammanlagd våningsyta på högst 60 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 ekonomi- och bastubyggnader, täckta terrasser samt gäststuga uppföras. Gäststugan får vara högst 35 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 ekonomi- och 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 % av första våningens yta. Minst 50 % 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, färgsättning samt storlek.

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

För en byggplats som är belägen vid stranden av ett vattendrag enligt vattenlagen ska strandlinjens längd 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 Tjusträsk +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 hundrade 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 rekreationsområden (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 9b 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

Bilaga 15a-b: Utkastskedets anmärkningar och utlåtanden samt bemötanden

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 10b).

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

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Byggnadsordningen styr byggandet inom kommunen

I varje kommun bör det finnas en byggnadsordning med vars hjälp man styr byggandet inom kommunen. Utgångspunkten för bestämmelserna i byggnadsordningen utgörs av de lokala förhållandena och behoven i kommunen. Med hjälp av bestämmelserna strävar man efter att förverkliga och bibehålla en god livsmiljö. Speciellt utanför detaljplanerade områden framhävs byggnadsordningens styrande effekt på byggandet. Byggnadsordningen godkänns av kommunfullmäktige.

Byggnadsordningen har definierats i bygglagen 17.paragraf på följande sätt:

”Kommunen ska ha en byggnadsordning. Föreskrifterna i byggnadsordningen kan variera för olika områden i kommunen.

I byggnadsordningen kan det meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som behövs med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden ska kunna beaktas samt för att en bra livsmiljö ska kunna skapas och bevaras. Föreskrifterna i byggnadsordningen får inte vara oskäliga för fastighetsägare och andra rättsinnehavare.

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan gälla byggplatser och andra områden, byggnaders storlek och placering, anpassningen av byggnader till miljön, byggsättet, planteringar, inhägnader och andra byggnadsobjekt som är mindre än en byggnad, vården av den byggda miljön, ordnandet av vatten och avlopp samt andra lokala byggomständigheter som kan jämställas med dessa.

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.”

Förnyelsearbetets utgångspunkter

Utgångspunkten för arbetet utgörs av Sjundeå kommuns nuvarande byggnadsordning, 2025 bygglagen, 2025 lag om områdesanvändning, samt den uppdaterade versionen vilka rekommendationer Finska kommunförbundet utgivit beträffande förnyelsen av byggnadsordningen (2019) och Finska kommunförbundets anvisning beträffande förnyelsen av byggnadsordningen.

Förnyelsearbetets målsättningar

Målsättningen för byggnadsordningens förnyelsearbete är att ur byggnadsordningen utveckla ett styrinstrument som är fungerande och som passar in i den helhet som bildas av den kommande bygglagen. Den giltiga byggnadsordningen har visat sig vara mycket fungerande, men den bör anpassas till den nya ikraftvarande bygglagen.

I bygglagen ändras lovförfarandet, fastigheters minsta tillåtna yta, förutsättningarna för bygglov samt befriade åtgärder. I bygglagens 42.paragraf bestäms behovet för bygglov. I

byggnadsordningen kan man definiera lovkraven på allt annat än det listat som kräver bygglov i bygglagens 42.paragraf 1 moment.

Mycket av det befintliga har bevarats i den nya bygglagen, och största delen av detta bestäms med byggnadsordningen.

Intressenter

Intressenterna har rätt att ta del av beredningen av byggnadsordningen, bedöma dess konsekvenser och ge sitt utlåtande beträffande detta.

Intressenterna definieras utgående från lagen om områdesanvändningens 62 §. Intressenterna utgörs av fastighetsägarna i kommunen samt av de vars boende, arbete eller övriga förhållanden betydligt kan påverkas av byggnadsordningen. Dessutom utgör de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i byggnadsordningen intressenter.

På basen av detta utgörs intressenterna i detta förnyelsearbete av byggnadsordningen åtminstone av följande:

- Kommunens alla invånare och markägare
- Kommunens administrativa organ: tekniska nämnden, bildningsnämnden, kommunutvecklingsnämnden, handikapprådet, äldre rådet och ungdomsfullmäktige
- Västra Nylands räddningsverk
- Ingå-Sjundeå miljöförening
- Hembygdsföreningen Hembygdens vänner i Sjundeå
- Sjundeå landsbygdsförening rf
- Sjundeå Företagare rf
- Lojonejdens Egnahemsförening ry
- Nylands avfallshanteringsmyndighet
- Grannkommunerna (Kyrkslätt, Vichtis, Lojo och Ingå)
- Livskraftcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Tillstånds- och tillsynsverket
- Västra Nylands ansvarsmuseum
- Västra Nylands välfärdsområde

Samarbete myndigheter emellan

Enligt MBF 6 § in begärs utlåtanden beträffande förslaget till byggnadsordning av Tillstånds- och tillsynverket, Nylands förbund, Västra Nylands välfärdsområde och grannkommunerna.

Bedömning av byggnadsordningens effekter

Effekterna av byggnadsordningens bestämmelser riktas främst mot miljön och landskapet. Bestämmelserna har den största effekten utanför de detaljplanerade områdena, samt lovförfarandet. Ekonomiska effekter kan föranledas av bestämmelserna anknutna till tillståndsplikt, byggnadsplatsens storlek, byggandets omfattning och behandlingen av avloppsvatten.

Effekterna bedöms under arbetets gång t.ex. på basen av den feedback som erhållits av intressenterna.

Vid behov väljs en expertgrupp för att bedöma effekterna.

Byggnadsordningens skeden för beredning och beslutsfattande samt deltagandeförfarande

Sjundeå kommun har utsett en arbetsgrupp som förbereder förnyelsen av byggnadsordningen. Till denna arbetsgrupp hör Miljö- och byggnadsnämndens ordförande (Jyrki Jauhiainen / Anders Karell), Tekniska nämndens ordförande (Heikki Kaisla / Kristian Parviainen), Kommunstyrelsens representant (Stefan Svanfeldt / Kim Juntunen), Tekniska direktören Kenneth Flythström, Områdesplaneringschefen Emil Vehanen, Byggnadstillsynschefen Patrick Köhler och Kommunutvecklingsdirektören Jytta Poijärvi Miikkulainen. Arbetet utförs i form av tjänstemanna-arbete i Sjundeå kommuns byggnadstillsyn.

Under den tid som utkastet till byggnadsordningen var framlagt hölls ett informationstillfälle där de viktigaste ändringarna i byggnadsordningen presenterades.

De berörda parterna gavs möjlighet att lämna utlåtanden och framföra åsikter under tiden 17.6–31.8.2026.

Program för deltagande och bedömning

Arbetsgruppen som bereder förnyandet av byggnadsordningen lade fram programmet för deltagande och bedömning till påseende. Programmet för deltagande och bedömning fanns till påseende vid byggnadstillsynen i Sjundeå kommun 17.6-31.7.2024. Därefter uppdaterades PBDn och lades åter till påseende med byggnadsordningens utkast 17.6-31.8.2026.
Information om framläggandet av programmet för deltagande och bedömning gavs i lokalpressen, på kommunens anslagstavla och på kommunen webbsida.

Beträffande tidtabellen för förnyelsearbetet av byggnadsordningen och programmet för deltagande och bedömning ges information via tidningar (Västra Nyland och Kirkkonummen Sanomat).

Utkastet till byggnadsordning

Arbetsgruppen som bereder förnyandet av byggnadsordningen uppgör ett utkast till revidering av byggnadsordningen.

Utkastet till byggnadsordning lades till påseende som ett förslag på byggnadsordning med miljö- och byggnadsnämndens beslut 9.6.2026.

Byggnadsordningens utkast lades till påseende i Sjundeå kommuns bibliotek samt på kommunens webbsida i minst 30 dagar. Framläggandet kungjordes i tidningarna Västra Nyland och Kirkkonummen Sanomat i enlighet med 6 § markanvändnings- och byggförordningen (MBF).

Kommuninvånarna och övriga intressenter hade rätt att lämna in anmärkningar mot förslaget till byggnadsordning (6 § MBF). Anmärkningar skulle lämnas in skriftligen till kommunen innan tiden för framläggandet löpte ut.

Förslaget till byggnadsordning

Utgående från utlåtanden och åsikter om utkastet uppgjordes ett slutligt förslag till byggnadsordning.

Efter behandlingen i arbetsgruppen för byggnadsordningen behandlar miljö- och byggnadsnämnden de anmärkningar och utlåtanden som lämnats om utkastet. Med stöd av dessa beslutar nämnden om ett nytt offentligt framläggande och därefter om att föreslå för kommunstyrelsen att förslaget till byggnadsordning godkänns, för vidare behandling i kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige fattar beslut om godkännande av byggnadsordningen (19 § ByggL).

Kontaktuppgifter

Tilläggsinformation om beredningen av byggnadsordningen fås av byggnadstillsynschefen:

Byggnadstillsynschef Patrick Köhler, Sjundeå kommun, tel. 050-3860807 eller per e-post patrick.kohler@siuntio.fi.

Feedback beträffande programmet för deltagande och bedömning

Detta program för deltagande och bedömning kan erhållas från Sjundeå kommuns byggnadstillsyn, Sjundeåvägen 504A eller på kommunens internet-sidor (www.sjundea.fi.) Feedback beträffande programmet för deltagande och bedömning kan ges åt byggnadstillsynschef Patrick Köhler, tel. 050-3860807 eller per e-post patrick.kohler@siuntio.fi. Synpunkter på programmet för deltagande och bedömning (PDB) kan lämnas under hela arbetet med att uppdatera byggnadsordningen.

Preliminär tidtabell för uppdaterande av byggnadsordningen

- **Uppdateringen av byggnadsordningen inleddes i april 2024 med att tillsätta en arbetsgrupp**
- **Beredande arbetsgruppen samlas i maj 2024**
- **Programmet för deltagandet sammanställs, godkänns av Miljö- och byggnadsnämnden, och framläggs i juni 2024**
- **Bygglagens reparationsserie september 2024?**
- **Beredandet av först utkastet på nya byggnadsordningen oktober-december 2024**
- **Godkännande av byggnadsordningens utkast i Miljö- och byggnadsnämnden preliminärt i januari 2025**
- **Utkastet framläggs till synes januari 2025**
- **Behandling av utkastets kommentarer februari 2025**
- **Behandling av byggnadsordningen i Miljö- och byggnadsnämnden mars 2025**
- **Behandling av byggnadsordningen i kommunfullmäktige mars 2025**
- **Förslaget på byggnadsordningen framläggs till synes april 2025**
- **Utlåtanden april-maj 2025**
- **Behandling av kommentarer juni-augusti 2025**
- **Godkännande av byggnadsordningen september 2025**
- **Byggnadsordningen trär i kraft november 2025**

Liite 15a-b Luonnosvaiheen muistutukset ja lausunnot sekä vastineet.

Bilaga 15a-b Utkastskedets anmärkningar och utlåtanden samt bemötanden.

Sivistyslautakunta Annettu 19.8.2026	Sivistyslautakunta toteaa, että rakennusjärjestysluonnoksen tavoitteet toimivan, turvallisen, viihtyisän ja luontoarvoja kunnioittavan elinympäristön edistämisestä tukevat kunnan sivistyspalvelujen toimintaa ja strategisia tavoitteita. Rakennusjärjestyksessä korostetaan laadukasta elinympäristöä, turvallisuutta, terveellisyyttä, ekologisuutta sekä kunnan turvaamista, joita sivistyslautakunta pitää tärkeinä lähtökohtina. Sivistyslautakunta pitää myönteisenä, että rakennusjärjestyksessä kiinnitetään huomiota rakennusten sopeutumiseen ympäristöön, luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen, melun ja tärinän torjuntaan sekä turvallisiin liikennejärjestelyihin. Nämä tekijät vaikuttavat myös lasten, nuorten ja muiden kuntalaisten hyvinvointiin, oppimisympäristöjen laatuun sekä vapaa-ajan toimintamahdollisuuksiin. Lautakunta korostaa erityisesti seuraavia näkökulmia: 1.Esteettömyys ja saavutettavuus Julkisten palveluiden, oppimisympäristöjen, liikuntapaikkojen ja kulttuurikohteiden saavutettavuus tulee huomioida rakentamisessa ja piha-alueiden suunnittelussa. Sivistyslautakunta pitää tärkeänä, että esteettömät kulkuyhteydet sekä pelastus- ja huoltoliikenteen järjestelyt toteutetaan käyttäjien tarpeet huomioiden. Rakennusjärjestyksessä esitetyt esteettömiä kulkuväyliä ja turvallisia liikennejärjestelyjä koskevat määräykset tukevat tätä tavoitetta. 2. Lasten ja nuorten turvallinen kasvuympäristö Melun, tärinän ja liikenneturvallisuuden huomioiminen on erityisen tärkeää päiväkotien, koulujen, leikkialueiden ja liikuntapaikkojen läheisyydessä. Sivistyslautakunta pitää tärkeänä, että rakennushankkeiden vaikutukset lasten ja nuorten arkiympäristöihin arvioidaan huolellisesti. 3. Kulttuuriympäristön ja paikallisidentiteetin vaaliminen Siuntiolle arvokkaiden rakennusten, kulttuurimaisemien ja paikallisen rakennusperinnön säilyttäminen tukee kuntalaisten identiteettiä, kulttuurikasvatusta ja kotiseututuntemusta. Lautakunta pitää perusteltuna rakennusjärjestyksen määräyksiä, joilla turvataan kulttuuriympäristöjen ominaispiirteiden säilyminen korjaus- ja purkutilanteissa. 4. Kestävä kehitys ja ympäristökasvatus Lautakunta pitää myönteisenä rakennusjärjestyksen painotuksia ekologisesti kestävistä materiaalivalinnoista, hulevesien	Merkitään tiedoksi. *Antecknas för kännedom.*

	hallinnasta, uusiutuvan energian hyödyntämisestä sekä luonnonympäristön huomioimisesta rakentamisessa. Nämä tavoitteet tukevat myös sivistyspalveluiden ympäristö- ja kestävän kehityksen kasvatustavoitteita. 5. Liikunta-, virkistys- ja ulkoiluympäristöt Rakennetun ympäristön laatu, turvalliset kulkureitit sekä yleisten alueiden hyvä hoito edistävät kuntalaisten hyvinvointia ja mahdollisuuksia liikkumiseen. Sivistyslautakunta pitää tärkeänä, että rakentamisen yhteydessä huomioidaan lähivirkistysalueiden ja kevyen liikenteen yhteyksien jatkuvuus sekä turvallisuus. Yhteenveto Sivistyslautakunnalla ei ole huomautettavaa rakennusjärjestysluonnoksen päälinjauksiin. Lautakunta katsoo, että rakennusjärjestys edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja kestävän elinympäristön toteutumista sekä tukee kunnan sivistys-, kulttuuri-, liikunta- ja hyvinvointipalvelujen tavoitteita.	
Tekninen lautakunta Annettu 18.8.2026	Teknisellä lautakunnalla ei rakennusjärjestysluonnoksesta erityistä lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi. *Antecknas för kännedom.*
Nuorisovaltuusto Annettu 27.8.2026	Nuorisovaltuusto tutustui sivistyslautakunnan lausuntoon ja keskusteli lausuntopyynnön sisällöstä. Nuorisovaltuusto toivoo, että jatkossa lausuntopyyntöjen lähettämistä harkitaan lapsivaikutusten arvioinnin kautta tehokkaammin.	Merkitään tiedoksi. *Antecknas för kännedom.*
Vammaisneuvosto Annettu 2.9.2026	Vammaisneuvoston mielestä on hyvä, että rakennusjärjestystä päivitetään. Varsinkin tavoite lupamenettelyn sujuvoittamisesta on kannatettava. Ansioksi luetaan, että valmistelussa on toteutettu kattavaa osallistamista ja kuulemista, ja että vaikutuksia on arvioitu laajasti.	Merkitään tiedoksi. *Antecknas för kännedom.*
Vanhusneuvosto Annettu 2.9.2026	Vanhusneuvoston mielestä on hyvä, että rakennusjärjestystä päivitetään. Varsinkin tavoite lupamenettelyn sujuvoittamisesta on kannatettava. Ansioksi luetaan, että valmistelussa on toteutettu kattavaa osallistamista ja kuulemista, ja että vaikutuksia on arvioitu laajasti. Rakennusten sijoittamisessa tulee varmistaa sekä palveluiden että lähiluonnon saavutettavuus ja riittävä puistomaisuus niin, että ne ovat myös heikomman liikkumiskyvyn omaavien kuntalaisten saavutettavissa. Esteettömyydestä tulee huolehtia myös riittävällä, mutta ympäristöön soveltuvalla ja kulkureittien soveltuvuudella myös liikkumisen apuvälineitä käyttäville.	Merkitään tiedoksi Esteettömyydestä on määrätty laissa, asetuksissa sekä rakentamismääräyskokoelmassa. *Antecknas för kännedom.* *Om tillgänglighet föreskrivs i lag, förordningar och byggbestämmelsesamlingen.*

Vihdin kunta Annettu 12.8.2026	6 § Rakennuksen korkeusasema Määräyksessä viitataan rakennukseen ja rakennelmaan, pykälän otsikossa rakennukseen. Rakentamislain kattotermi on rakennuskohde, jolla tarkoitetaan edellä mainittujen lisäksi myös esimerkiksi laitteita ja erityistä toimintaa varten rakennettavia alueita. Ehdotamme harkittavaksi, tulisiko otsikkoa ja/tai määräystekstin termejä muuttaa tai täydentää kattamaan rakennuskohteet, jolloin kaikkien luvanvaraisten toimenpiteiden osalta olisi noudatettava maisemaan yms. soveltuvaa korkeusasemaa. Näin myös määräyksen ennakoitavuus paranisi tulkinnanvaraisuuden vähentämisen kautta.	Muutetaan muotoilu ”Rakennuksen tai rakennelman” muotoon ”Rakennuskohteen” 6 §:ssä ja tarvittaessa muutoin asiakirjassa. *Formuleringen ”Rakennuksen tai rakennelman” ändras till ”Rakennuskohteen” i 6 § och vid behov även på andra ställen i dokumentet.*
	7 § Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen Rakentamislain 45 § määrittää sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella. 1. momentin 3. kohdan mukaisesti rakennusten vähimmäisetäisyys on 4 metriä kiinteistön rajasta huomioiden maanteiden, rautateiden ja ilmailulain mukaiset rajoitteet. Rakennusjärjestysluonnoksen määräystekstin 1. vähimmäisetäisyys säädetään yhtä suureksi kuin rakennuksen tai rakennelman korkeus mutta kuitenkin vähintään 4 metriksi. Kuitenkin saman pykälän seuraavassa kohdassa eri kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten keskinäiseksi vähimmäisetäisyydeksi määrätään 10 metriä. Rakentamislain tulkinnan osalta Vihdin kunnan omaksuma soveltamistapa on, ettei rakennusjärjestyksellä voida määrätä rakentamislakia tiukemmasta tulkinnasta RakL 42 §:n mukaisesti luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennuskohteiden osalta. Tätä seikkaa olennaisempi huomio liittyy 10 metrin vähimmäisetäisyyteen. Hypoteettisessa tilanteessa ensin rakentava voisi rakentaa rakennuskohteen 4 metrin etäisyydelle rajasta, jolloin myöhemmin rakentavan rajanaapurin olisi määräyksen vuoksi sijoitettava oma rakennuksensa vähintään 6 metrin etäisyydelle rajasta, jollei rakennuskohteen korkeudesta muuta johtuisi ja jos naapuri ei antaisi lähemmäs sijoittamiselle suostumustaan. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana vähimmäisetäisyys rajasta asemakaava-alueen ulkopuolella oli 5 metriä, jolloin keskinäinen etäisyys oli aina vähintään 10 metriä, kuten nyt luonnoksen määräyksessä. Palomääräysten tulkinnassa rakennusten keskinäiseksi etäisyydeksi katsottiin riittävän 8 metriä ilman palo-osastointeja pl. palovaaralliset rakennukset, kuten savusaunat. Ehdotamme harkittavaksi, onko tällainen määräys maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta mahdollinen tai tarkoituksen mukaisesti muotoiltu. Mahdolliset kaavamääräykset, joissa asiasta on säädetty toisin, tulevat luonnollisesti etusijalle suhteessa rakennusjärjestyksen määräykseen.	Muutetaan 10 metriä 8 metriin. *10 meter ändras till 8 meter.*
	14 § Rakennuspaikan kuivanapito ja hulevesien käsittely	Otamme harkintaan. *Tas under övervägande.*

	Ehdotamme harkittavaksi, tulisiko määräyksen yhteydessä määrätä hulevesien valumakertoimista erilaisille pinnoille (katto, asfaltti, kiveys, sorapäällysteinen pinta, nurmialue jne.) ja hulevesien viivytykselle vaadittavasta ajanjaksosta. Näiden lähtöarvojen perusteella suunnittelijan olisi mahdollista ennakkoon ja yksiselitteisesti määrittää rakennushankkeessa vaadittava hulevesien viivytyksen kapasiteetti ja tarvittava tekninen ratkaisu, jos luontainen viivytys tai imeytys ei riitä. Samalla valumakerroin ohjaisi suosimaan hulevesien luontaista imeytystä, jolloin teknisen ratkaisun tarve ja riippuvuus sellaisen toteuttamisesta ja ylläpidosta vähentyisi. Esimerkiksi Helsingin kaupungin hulevesiopas sisältää hyvin taustoitettua tietoa aiheeseen liittyen, vaikka yksityiskohtaisia määräyksiä ei rakennusjärjestykseen otettaisikaan. Ilmastonmuutoksen myötä sadannan odotetaan entisestään lisääntyvän, jolloin hulevesien hallinnan merkitys tulee kasvamaan ja nykypäivänä toteutettavien rakennusten elinkaaren aikana muutos voi olla merkittävä.	
	16 § Liikennejärjestelyt Kolmannessa kappaleessa lyöntivirheen korjaustarve: Sekä -sanan jäljessä ylimääräinen väliviiva. Ehdotamme harkittavaksi, onko risteysalueiden näkemäalueiden vähimmäisvaatimuksista tarpeen/tarkoituksenmukaista/mahdollista säätää rakennusjärjestyksessä. Tämä vähentäisi tulkinnanvaraisuutta, mutta on myös Vihdissä tunnistettu teknisesti vaativaksi säätää tarkasti ja kaikki tilanteet kattavasti. Ehdotamme harkittavaksi myös, onko pelastustietä koskien tarpeen määrätä myös nostopaikkojen osoittamisesta tiettyjen rakennuskohteiden yhteyteen ja edelleen näille paikoille vähimmäisvaatimukset koolle ja kantavuudelle, jotta pelastuslaitoksen työskentelyedellytykset ja turvallisuus voitaisiin varmistaa. Vihdin kunnan rakennusjärjestyksessä on määrätty myös kohdeopasteet pakollisiksi paritaloa suurempiin asuin- ja liikekiinteistöihin. Pelastustiekyltit täydentävät kohdeopasteita ja varmistavat niiden säilymistä pysäköinniltä vapaana, mutta erityisesti suuremmissa ja liikennejärjestelyiltään monipuolisissa kohteissa selkeä opaste on tunnistettu olennaiseksi avun perille saamisen nopeuttajana. Vaikka kohdeopasteet ovat vakiintunut käytäntö ja ne yleensä hankitaan hankkeeseen ryhtyvän toimesta, kehotamme harkitsemaan, onko niistä syytä määrätä erikseen, jolloin asia ei jäisi yksin vapaaehtoisuuden varaan, vaan rakennusvalvontaviranomainen voisi myös antaa asiasta määräyksen.	Harkitsemme tarkennusta näkemäalueista sekä pelastusteiden nostopaikkojen osoittamisesta. Lisätään määräys §10:een kohdeopasteista suurempiin asuin ja liikekiinteistöihin. ” Kohdeopasteet on asennettava paritaloa suurempiin asuin- sekä liikekiinteistöihin ” *Vi överväger att precisera bestämmelserna om frisiktsområden och anvisningen av uppställningsplatser för räddningsverkets lyftutrustning.* *En bestämmelse om objektskyltar läggs till i 10 § för större bostads- och affärsfastigheter.* *” En informationstavla ska installeras vid bostadsfastigheter som är större än parhus samt vid affärsfastigheter. ”*
	22 § Kaksoisputkijärjestelmä Määräys koskee kaikkia uudisrakennuksia. Ehdotamme harkittavaksi, onko määräyksen perimmäisenä tarkoituksena koskea vain niitä rakennuksia, joissa syntyy jätevesiä ja joita ei	Harkitsemme tarkennettavaksi. ” Uusiin rakennuksiin missä syntyy jätevesiä, tulee rakentaa ns. kaksoisputkijärjestelmä (seinien ulkopuolelle saakka),

	liitetä kunnalliseen viemäriverkostoon, jolloin jätevesijärjestelmä voi koostua umpisäiliöstä ja harmaille vesille tarkoitetusta järjestelmästä (jonka toteutus puhdistusvaatimukset täyttävänä on teknisesti helpompaa).	erillinen putkisto WC-vesille ja harmaille vesille, mikäli rakennus ei ole liitettävissä kunnalliseen viemäriverkostoon. ” *Vi överväger att precisera formuleringen.* *”I nya byggnader där avloppsvatten uppkommer, ska ett s.k. dubbelrörssystem byggas (fram till byggnadens utsida), med separata ledningar för WC-vatten och gråvatten, såvida det inte är möjligt att ansluta byggnaden till det kommunala avloppsnätet. ”*
	23 § Energiakaivot ja energialähteet Ehdotamme harkittavaksi, onko määräyksen energiakaivokieltoa aiheellista tarkentaa koskemaan luokiteltuja (tai muutoin virallisesti määriteltyjä merkittäviä) pohjavesialueita sekä mahd. vedenottamoiden suoja-alueita, jolloin määräyksen valvonta on selkeämpää ja vähemmän tulkinnanvaraista.	Tarkennetaan että ”Luokitetuilla pohjavesialueilla” sekä lisätään vedenottamoiden suoja-alueet. ” Luokitetuilla pohjavesialueilla sekä alle 500 metriä vedenottamoista on energiakaivojen sekä maalämpökeruupiirien rakentaminen kielletty. ” *Det preciseras att bestämmelsen gäller ”klassificerade grundvattenområden” och dessutom läggs skyddsområden för vattentäkter till.* *” I klassificerade grundvattenområden samt inom 500 meter från vattentäkter är det förbjudet att anlägga energibrunnar och jordvärmekollektorsystem. ”*
	25 § Jätehuolto Ehdotetaan harkittavaksi, onko mahdollista antaa erillisiä jätekatoksia tai keräyspisteitä koskevia vähimmäisetäisyysvaatimuksia esim. kadusta tai kiinteistön rajasta ja/tai palo-osastointia koskevia vähimmäisetäisyyksiä tulkinnan helpottamiseksi, huomioiden näkemäesteettömyyden ym. seikat.	Harkitsemme tarkennettavaksi. *Vi överväger att precisera formuleringen.*
	26 § Pohjavesialueet Ehdotamme harkittavaksi, onko aiheellista mainita pohjaveden pysyvää alentamista koskevassa määräyksen kohdassa, että tällainen toimenpide voi edellyttää vesilain mukaista lupaa tai viranomaishyväksyntää. Edelleen ehdotamme harkittavaksi, olisiko öljy- ja polttoainesäiliöiden sekä ympäristölle vaarallisten aineiden säilyttämistä pohjavesialueilla aiheellista kehottaa määräyksessä ensisijaisesti välttämään ja toissijaisesti vaadittava sijoittamista maan päälle ja säiliöiden tai astioiden varustamista suoja-altaalla, mahdollisesti edellyttäen myös rakennuskohteen rakenteita koskevia ratkaisuja, joilla aineiden pääsy maaperään ja pohjaveteen voidaan estää.	Lisätään: ” Pohjaveden pysyvän alentaminen saattaa edellyttää vesilain mukaista lupaa tai viranomaishyväksyntää. ” Tarkennetaan: ” Pohjavesialueella tulee ensisijaisesti välttää öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöiden ja varastojen sijoittaminen. ” *Följande tillägg görs:* *” Permanent sänkning av grundvattennivån kan kräva tillstånd eller myndighetsgodkännande enligt vattenlagen. ”* *Preciseras:* *” På grundvattenområden ska placering av olje- och bränsletankar samt andra cisterner och lager för farliga ämnen i första hand undvikas. ”*
	31 § Yleiset alueet ja rakentamattomat tontit Määräyksessä viitataan rakennelmiin. Ehdotetaan harkittavaksi, olisiko rakentamislain mukainen rakennuskohde terminä kattavampi, kun otetaan huomioon yleisille alueille sijoitettavien	Huomioitu aikaisemmin. *Har beaktats tidigare.*

	rakennusten, rakennelmien ja muiden toimintojen kirjavuus.	
	35§ Rakennuksen purkaminen Ehdotamme harkittavaksi, aiheuttaako uuden RAPU-järjestelmän käyttövelvoite tarvetta muotoilla määräyksen tekstiä. RAPU-järjestelmän myötä viranomaiselle tuli velvollisuus seurata ja hyväksyä vähäistä suurempien purkuhankkeiden raportointia erillisen järjestelmän kautta ja prosessit tämän käyttöönottoon ovat monissa kunnissa vielä alkuvaiheessa. Vähimmillään tämä voisi rakennusjärjestyksen osalta tarkoittaa, että RAPU-velvoitteen mukaiset ilmoitusvelvollisuuden rajat tuotaisiin määräystekstiin, jolloin purkamiseen ryhtyvä voisi ennakoida, koskeeko velvoite hänen hankettaan.	Harkitsemme täsmennystä. *Vi överväger en precisering.*
	42 § Rakennusoikeus Tekninen korjausehdotus: rakennuslupa > pitäisi olla rakentamislain mukaisesti rakentamislupa.	Korjataan asiakirjassa kohdat. *Punkterna korrigeras i dokumentet.*
	44 § Rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella. Ehdotamme tarkistettavaksi, onko 3. kappaleen sanamuoto riittävän yksiselitteinen. ”Vesilain tarkoittaman vesistön rannalla olevan rakennuspaikan rannan vastaisen rajan kauimmaisten pisteiden välisen etäisyyden on oltava vähintään 60 metriä.” Tällä viitataan ilmeisesti kiinteistön rajan nurkkapisteisiin, mutta asiaa tuntemattomalle lukijalle jää epäselväksi, onko tarkoitus määrittää kiinteistön vähimmäissyvyys (nurkan etäisyys rannasta) vai leveys (nurkkapisteiden keskinäinen vähimmäisetäisyys).	Muotoillaan uudestaan: ” Vesilain tarkoittaman vesistön rannalla sijaitsevan rakennuspaikan rantaviivan pituuden on oltava vähintään 60 metriä. ” *Formuleras om:* *” För en byggplats som är belägen vid stranden av ett vattendrag enligt vattenlagen ska strandlinjens längd vara minst 60 meter. ”*
Museovirasto 17.6.2026	Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden välisen työnjaon mukaisesti asiassa lausuu Länsi-Uudenmaan museo. Museoviraston voi poistaa hankkeen sähköpostijakelusta.	Merkitään tiedoksi ja poistetaan osallisista Museoviraston. *Noteras för kännedom och Museiverket stryks bland intressenterna.*
Länsi-Uudenmaan Museo Annettu 28.8.2026	Rakennusjärjestysehdotuksessa on jonkun verran kielivirheitä esimerkiksi sanojen taivutuksessa ja olisi syytä, että oikolukija korjaa ne kokonaisuudessaan. Museo antaa kommenttinsa suomenkielisestä rakennusjärjestyksestä, mutta museon esittämät huomiot tulee ottaa huomioon myös ruotsinkielisessä rakennusjärjestyksessä.	Huomioidaan. *Beaktas.*
	Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta museo pitää 29 §:ää hyvänä, jotta rakennusten ominaista arkkitehtuuria ei pilata. Vastaavasti 35 §:än tulisi lisätä, että: "Suojellun tai rakennusinventoinnissa mainitun rakennuksen purkamiseen on aina haettava purkamislupa. Kun kyseessä on suojeltu tai inventoinnissa arvokkaaksi merkitty rakennus, tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiseen sekä pyydettävä museoviranomaisen lausunto rakennuksen purkamisesta." Tämä siksi, kaikkialla ei ole ajantasaista kaavaa ja sen myötä suojelua.	Lisätään §35 lauseen rakennusinventoinnissa mainituista rakennuksista. ” Rakennuksen purkamisen yhteydessä tulee huomioida museoviranomaisen inventoinnit sekä kaavatyön yhteydessä laaditut kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset. ” *En mening om byggnader som nämns i byggnadsinventeringen läggs till i 35 §.* *” Vid rivning av en byggnad ska de inventeringar som utarbetats av museimyndigheten samt de*

	Työryhmä pyysi lausunnosta lisätietoja ja museo vastasi seuraavasti: Olimme museossa ajatelleet, että mikä tahansa inventointi. Inventoinnit ovat yleensä kunnan kaavahankkeiden yhteydessä teettämiä ja siten kunnan tiedossa. Haja-asutusalueella kyseeseen tulee lähinnä yleiskaavainventointi ja sen päivitys. Toki myös tulevat inventoinnit, joita kaavahankkeiden yhteydessä tehdään, jos niissä saadaan uutta tietoa. Koska Siuntiossa kaikkialla ei ole kaavaa, tai olemassa olevat kaavat eivät kaikkialla ole kulttuuriympäristön suojelun osalta ajan tasalla, on museosta tärkeää, että sellaisia kohteita, joissa on missä tahansa kulttuuriympäristöselvityksessä löydetty arvoja, ei sallita purkaa ilman purkamislupaa ja museon lausuntoa.	*kulturmiljöutredningar som tagits fram i samband med planläggningen beaktas. ”*
	Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo toteaa, että arkeologista kulttuuriperintöä käsitellään ennen kaikkea rakennusjärjestysehdotuksen VIII luvun 39 §:ssä "muinaismuistot". Museo toteaa, että arkeologinen kulttuuriperintö käsittää muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamien kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi myös muunlaisia suojelukohteita. Tästä syystä museo ehdottaa luvun VIII 39 §:n nimen muuttamista muotoon "Arkeologinen kulttuuriperintö" ja saman osion tekstiin mainintaa siitä, että arkeologinen kulttuuriperintö käsittää myös esimerkiksi muut kulttuuriperintökohteet (kuten sotahistorialliset kohteet), joita suojellaan niiden kulttuurihistoriallisen merkityksen vuoksi. Lisäksi museo ehdottaa, että tekstiä osion lopussa tarkennettaisiin siten, että kajoamisluvan lisäksi kiinteiden muinaisjäännösten alueelle edellytetään kohdetta koskevia arkeologisia tutkimuksia.	Harkitsemme otsikon muuttaminen. Pykälässä kuitenkin käsitellään muinaismuistoja, eikä täten suoraan ole syytä muuttaa otsikkoa. Lisätään loppuun maininnan arkeologisista tutkimuksista. ” Lisäksi on tarpeen mukaan laadittava kohdetta koskevaa arkeologista tutkimuksia. ” *Vi överväger att ändra rubriken. Paragrafen behandlar dock fornminnen, och därför finns det inte direkt skäl att ändra rubriken.* *En hänvisning till arkeologiska undersökningar läggs till i slutet.* *” Dessutom ska det vid behov utföras arkeologiska undersökningar av det berörda objektet. ”*
	Museo pitää kiitettävänä osion mainintaa siitä, ettei arkeologisten kohteiden laajuutta aina tunneta, eikä kaikista arkeologisista kohteista ole ajantasaista tietoa ollenkaan. Museo huomauttaa, että erityisen haastavassa asemassa ovat kohteet, joille ei ole osoitettu aluerajausta vaan ainoastaan pistemäinen sijaintitieto. Jossain tapauksissa kohteiden sijaintitiedot voivat olla epätarkasti arvioituja, ja kohteiden todellinen laajuus selvittämättä.	Merkitään tiedoksi. *Antecknas för kännedom.*
	Lisäksi museo katsoo, että arkeologinen kulttuuriperintö olisi hyvä mainita myös rakennusluvan ulkopuolelle jäävien toimenpiteiden selvitysvaatimuksissa luvun VIII 37 §:ssä. Museo ehdottaa, että osioon lisätään huomioon otettavaksi kulttuuriympäristön sekä rakennetun kulttuuriympäristön lisäksi arkeologinen kulttuuriperintö.	Lisätään osioon maininta: arkeologinen kulttuuriperintö *I avsnittet läggs termen ”arkeologiskt kulturarv” till.*
	Luonnoksen liitteenä on muinaismuistokartta (14a-b). Museo suosittele korvaamaan nimen joko nimellä "Arkeologiset kohteet" tai "Kiinteät	Aineisto on otettu Museoviraston kulttuuriympäristörekistereiden suojellut kohteet (suunnittelukäyttöön) -tietotuotteesta.

	muinaisjäännökset" sen mukaan, sisältääkö liite kaikki arkeologiset kohteet vai vain muinaismuistolailla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset. Museo muistuttaa myös, että tieto arkeologisesta kulttuuriperinnöstä on luonteeltaan päivittyvää ja rakentamiseen liittyviä päätöksiä tehtäessä ajantasainen tieto on aina tarkastettava Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä (esim. kyppi.fi tai www.museoverkko.fi).	Aineistossa ovat mukana erityislaeilla suojellut rakennukset mutta ei sisällä kohteita, jotka on suojeltu lailla rakennusperinnön suojelemisesta eikä kaavoissa suojeltuja rakennuksia tai alueita. Kulttuuriperintökohteet eivät ole esitetty karttaliitteessä. Nimi ”muinaismuistokartta” antaa oikean kuvan karttaliitteen sisällöstä. *Materialet har hämtats från Museiverkets informationsprodukt om skyddade objekt i kulturmiljöregistren (för planeringsbruk).* *Materialet omfattar byggnader som skyddats genom speciallagstiftning men innehåller inte objekt som skyddats med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet eller byggnader och områden som skyddats genom planläggning.* *Kulturarvsobjekt redovisas inte i kartbilagan.* *Benämningen ”fornminneskarta” ger en korrekt bild av kartbilagans innehåll.*
Lupa- ja valvontavirasto Annettu 31.8.2026	Kunta on rakennusjärjestysehdotuksessa osoittanut rakentamislain 18 §:n mukaisesti ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Ehdot vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokselle pysyvään asumiseen on tarkasteltu erillisessä liitteessä 11a-b ja määräyksen vaikutukset liitteessä 4a-b. Ehdoissa on käsitelty edellytykset käyttötarkoituksen muutokselle sekä määritelty alueet, joilla käyttötarkoituksen muutosta ehdottomasti ei voi sallia rakennusjärjestyksen perusteella, vaan muutokset tulee tarkastella asemakaavoituksella. Lupa- ja valvontavirasto pitää ratkaisua pääosin perusteltuna. On hyvä, että kunta on selvittänyt, miten paljon käyttötarkoituksen muutoksia loma-asunnosta pysyvään asumiseen määräys mahdollistaa koko kunnan alueella. Toisaalta muutoksen kerrotaan kohdistuvan kylä- ja hajarakennusalueisiin, joilla palvelutarjonta on vähäistä. Näillä alueilla pysyvän asumisen lisääminen lisää henkilöauton käyttöä. Tällä on väistämättä negatiivisia ilmastovaikutuksia, joita ei ole käsitelty vaikutusten arvioinnissa.	Liitteessä ”4a Rakennusjärjestysehdotuksen vaikutusten arviointi” on arvioitu seuraavasti: ” Muutos tukee kylien palveluiden säilymistä. Se lisää kaukana palveluista sijaitsevaa asutusta, jolloin muutos on ongelmallinen autottomille asukkaille (lapset, nuoret, vanhukset). Julkisen liikenteen tarve korostuu. **Ilmaston muutoksen hillinnän kannalta muutoksella on lievä negatiivinen vaikutus liikenteen päästöjen takia.** Muutettavien asuntojen määrä on kuitenkin vähäinen verrattuna koko kunnan uudisrakentamiseen. Vaikutukset kokonaisuutena ovat **vähäisesti myönteisiä ja haitallisia riippuen siitä mihin käyttötarkoituksen muutokset kohdistuvat.** Byrokratian keventäminen on myönteinen vaikutus.”. Lisäksi ” Muutoksella on kylien yhdyskuntarakenteen kannalta myönteisiä vaikutuksia, **mutta osa sijoittuu myös haja-asutusalueille, jolloin vaikutukset ovat vähäisesti kielteisiä**”. *I bilagan ”4a Konsekvensbedömning av förslaget till byggnadsordning” har följande bedömning gjorts:* *”Ändringen bidrar till att servicen i byarna kan bevaras. Den ökar bosättningen långt från service, vilket är problematiskt för invånare utan bil (barn, ungdomar och äldre). Behovet av kollektivtrafik framhävs.* ***Med tanke på begränsningen av klimatförändringen har ändringen en svagt negativ effekt på grund av trafikutsläpp.*** *Antalet bostäder som berörs av ändringen är dock litet jämfört med kommunens*

		*totala nybyggande. Sammantaget är konsekvenserna både svagt **positiva och negativa beroende på var ändringarna av användningsändamål sker.** Minskad byråkrati är en positiv konsekvens." Dessutom: "Ändringen har positiva konsekvenser för byarnas samhällsstruktur, **men eftersom en del av ändringarna även gäller glesbygdsområden är konsekvenserna i viss mån negativa**."*
	Suunnittelutarvealueet on perusteltu erillisessä liitteessä 9a-b. Voimassa olevaan rakennusjärjestykseen verrattuna suunnittelutarvealueista on poistettu Marsuddenin- Kelan alue ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet. Lupa- ja valvontavirasto katsoo kuitenkin, että kunnan rakentamispaineen alueilla erityisesti eteläisessä Siuntiossa on syytä harkita suunnittelutarvealueen laajentamista. Esimerkiksi Störsvikin alueelle kohdistuu rakentamispainetta, ja poikkeamislupia osayleiskaavan A- alueilla on myönnetty osayleiskaavassa määrätystä asemakaavoitusvelvollisuudesta huolimatta. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan myös valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt on edelleen syytä osoittaa suunnittelutarvealueiksi.	Suunnittelutarve-alueet karttaliitteessä 8a-b ovat rakennusjärjestyksen perusteella asetetut suunnittelutarvealueet. Yleiskaavassa osoitetut km-alueet, yleiskaavassa erikseen määritellyt suunnittelutarvealueet sekä VAMA-alueet ovat myös suunnittelutarvealueita, kuten perusteluissa 9a ja 9b sanotaan. Lisätään perusteluliitteeseen 9a ja 9b täsmennyksen, että VAMA-alueilla sovelletaan suunnittelutarveharkintaa. " Maakunta- ja yleiskaavoissa esitetyt kulttuurimaisema-alueet. Alueilla sovelletaan suunnittelutarveharkintaa uudisrakentamisen yhteydessä. " Störsvikin alueella on yleiskaavamääräyksissä asuinrakentamista varten suunnitetuille alueille määräys "Alueelle laaditaan asemakaava". Tästä määräyksestä on mahdollista poiketa. Ympäristölautakunta on päätöksessä 11.2.2009 määrännyt seuraavasti: "Ympäristölautakunta päättää että poikkeusluvan/rakennusluvan voi myöntää, mikäli hanke täyttää seuraavat kriteerit. -Rakennuspaikan koko vähintään 5000m^2 ja sen tulee sijata kokonaan A-alueella - Hanke ei saa vaikeuttaa tulee asemakaavoitusta - Jätevesijärjestelmä on suunniteltava niin, että kiinteistö on helposti liitettävissä kunnalliseen viemäriverkostoon siinä vaiheessa, kun se on mahdollista." Päätös koskee Kantatie 51 eteläpuolella oleva alue, Störsvikin yleiskaava-alueella. *Planeringsbehovsområdena i kartbilaga 8a-b är de planeringsbehovsområden som anvisats med stöd av byggnadsordningen. De km-områden som anvisats i generalplanen, de planeringsbehovsområden som särskilt definierats i generalplanen samt VAMA-områdena är också planeringsbehovsområden, vilket framgår av motiveringarna i bilagorna 9a och 9b.* *I motiveringsbilagorna 9a och 9b läggs en precisering till om att prövning av planeringsbehov tillämpas inom VAMA-områden.* *" Kulturmiljöområden som anges i landskaps- och delgeneralplanerna. Inom dessa områden*

		tillämpas planeringsbehovsprövning i samband med nybyggande. ” *På Störsviksområdet finns det i generalplanebestämmelserna för områden avsedda för bostadsbyggande en bestämmelse om att ”För området ska en detaljplan utarbetas”. Det är möjligt att avvika från denna bestämmelse. Miljönämnden beslutade 11.2.2009 följande:* *”Miljönämnden beslutar att undantagstillstånd/bygglov kan beviljas om projektet uppfyller följande kriterier:* *- Byggplatsen ska vara minst 5 000 m² och ligga helt inom A-område.* *- Projektet får inte försvåra den framtida detaljplaneringen.* *- Avloppsvattensystemet ska planeras så att fastigheten enkelt kan anslutas till det kommunala avloppsnätet när detta blir möjligt.”* *Beslutet gäller området söder om stamväg 51 inom Störsviks generalplaneområde.*
	Rakennuspaikan kokonaiskerrosalaa on syytä rajata rakennuspaikan pinta-alan prosentuaalisen osuuden lisäksi enimmäiskerrosalalla. Sivuasunnon rakennuspaikan vähimmäiskokona säilyy 5 000 m2. Sivuasunnon enimmäiskokoa on pienennetty verrattuna voimassa olevaan rakennusjärjestykseen, millä pyritään säilyttämään päärakennus vallitsevana rakennuksena. Sivuasunto ja päärakennus muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan. Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, että sivuasunto on toinen asuinrakennus, jonka vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden järjestämiseen ja kestävään liikkumiseen ovat samat kuin pääasunnolla. Pää- ja sivuasunnon käsittely yhteisenä rakennuspaikkana ei poista näitä vaikutuksia. Lisäksi on syytä huomata, että pää- ja sivuasunnon käsittely yhtenä rakennuspaikkana muodostaa osallisten näkökulmasta epäselvän tilanteen ja on pahimmillaan asuntojen eri omistajille erittäin ongelmallinen. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa lisäksi, että rakentamislaissa luvanvaraisuudesta vapautettujen rakennusten kuten alle 30 k-m2 talousrakennusten lukumäärää ei voi rakennusjärjestyksellä rajoittaa. Rakennusjärjestyksen määräystä ei voi soveltaa, mikäli se on ristiriidassa lainsäädännön kanssa. Sivuasuntoa koskevasta määräyksestä poiketen voisi täten sivuasunnon läheisyyteen rakentaa useamman luvanvaraisuudesta vapautetun talousrakennuksen, joiden kokonaisala on korkeintaan 50 k-m2. Selkeyden vuoksi kohdassa olisi parempi määrätä vain talousrakennusten enimmäiskerrosalasta.	Loma-asunnon rakentamista varten on määrätty enimmäisrakennusoikeus. Vakituista asumista varten ei ole tahtotilassa muuttaa rakennusoikeus neliöperusteiseksi. Kunnan tahtotila on säilyttää mahdollisuuden rakentaa sivuasuntoa. Sivuasuntoa varten on vaatimus yhteisistä teknisistä laitteista, sekä sijoittaminen tulee olla saman pihapiirin sisällä. Muutetaan §42 määräyksen sivuasunnon talousrakennuksesta muotoon: ” Sivuasunnon läheisyyteen, vain sen käyttöön tarkoitettuna, saa rakentaa enintään 60 k-m² edestä talousrakennuksia. ” Tällöin sovelletaan kerrosalaan perustuvaan rakennusoikeuteen loma-asunnoissa sekä sivuasunnoissa. *För fritidsbostäder har en maximal byggrätt fastställts.* *Avsikten är inte att ändra byggrätten för permanent boende till en modell som baserar sig på kvadratmetrar.* *Kommunens målsättning är att bevara möjligheten att bygga en sidobostad. För en sidobostad krävs gemensamma tekniska system, och den ska placeras inom samma gårdskrets.* *Bestämmelsen om ekonomibyggnad för sidobostad i 42 § ändras till:* *” I omedelbar närhet av sidobostaden får, för dess bruk, uppföras ekonomibyggnader med en sammanlagd våningsyta på högst 60 m². ”*

		Då tillämpas byggrätt baserad på våningsyta för fritidsbostäder och sidobostäder.
	Rakennusjärjestyksessä ei ole huomioitu luonnonsuojelulain turvaamien luontoarvojen huomiointia rakentamisessa. Lisäksi luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä rakennuspaikoilla ei ole juurikaan ohjeistettu, jonka vuoksi se tulee nostaa selkeämmin esille rakennusmääräyksissä. Selkeyden vuoksi olisi parasta laatia oma luku Luonnon monimuotoisuus rakentamisessa ja sille omat pykälät. Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksessä on asialle oma osionsa kappaleessa 7. Malli löytyy osoitteesta https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2025/2344-mallirakennusjarjestys. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee käyttämään tämän mallin mukaisia rakennusmääräyksiä, koska niissä on huomioitu viherpeitteisyys, luonnontilaisuus, selvitysvaatimukset uhanalaisten osalta, erityismääräykset asemakaava-alueilla ja niiden ulkopuolella sekä ranta-alueilla. Myös lintuturvallinen rakentaminen olisi huomioitava määräyksissä. Rakennushankkeille tulee vähintäänkin määrätä selvitysvelvollisuus luonnonsuojelulain turvaamien luontoarvojen osalta, elleivät luontoarvot ole tiedossa tai aiemmasta selvityksestä on kulunut aikaa. Selvitys tulee olla tehtynä ja mahdolliset luonnonsuojelulain mukaiset poikkeusluvat myönnettynä ennen rakentamisluvan myöntämistä.	Lisätään pykälään 7 ”Rakentamisen sijoittuminen ja ympäristön huomioon ottaminen” seuraavat kohdat luonnonsuojelemisesta: ” Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida puiden ja viheralueiden säilyttäminen ja lisääminen. Mahdollisimman suuri osuus rakennuspaikasta on pyrittävä säilyttämään viherpeitteisenä ja vettä läpäisevänä. Rakennettaessa on pyrittävä säilyttämään puut, joiden kaataminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä. Lupahakemuksessa on tarvittaessa esitettävä selvitys siitä, miten tiedossa olevat uhanalaisten eliölajien esiintymät otetaan huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä. ” Lisäksi lisätään pykälään 17: ”Puita ei saa istuttaa teknisten verkostojen päälle.” *Följande punkter om naturskydd läggs till i 7 § ”Placering av byggande och beaktande av omgivningen”:* *” Vid planering av ett byggobjekt ska bevarandet och utökandet av trädbeståndet och grönområden beaktas.* *En så stor del av byggplatsen som möjligt ska bevaras gröntäckt och vattengenomtränglig.* *Vid byggande ska man sträva till att bevara träd som inte måste fällas med tanke på byggandet.* *I tillståndsansökan ska den som påbörjar ett byggprojekt vid behov redogöra hur kända förekomster av utrotningshotade arter tas i beaktande i samband med byggande eller andra åtgärder. ”* *Dessutom läggs följande till i 17 §:* *”Träd får inte planteras på tekniska nätverk. ”*
	Purkamispykälää 35 tulee täydentää niin, että ennen luvan myöntämistä tulee varmistua, ettei rakennus ole jonkin lepakkolajin lisääntymis- tai levähdyspaikka tai jonkin toistuvasti samaa pesää käyttävän lintulajin (esim. tervapääsky) pesäpaikka. Rakennusta ei voi purkaa	Lisätään pykälään 35: ” Purkamislupahakemukseen on tarvittaessa laadittava selvitys uhanalaisten eliölajien esiintymien purkukohteessa. ” *Följande läggs till i 35 §:*

	ilman luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeuslupaa, jos siellä sijaitsee lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka tai linnun toistuvasti käyttämä pesä, koska näiden hävittäminen on luonnonsuojelulain mukaan kiellettyä.	*”Till ansökan om rivningslov ska vid behov bifogas en utredning om förekomsten av hotade arter inom rivningsobjektet. ”*
	Rakennusjärjestyksessä on syytä kieltää vieraslajien käyttö istutuksissa, koska mitään vieraslajia, myöskään niitä, jotka eivät kuulu EU:n tai kansalliseen vieraslajiluetteloon, ei saa päästä leviämään ympäristöön (vieraslajilaki 3 §). Vieraslajien lista on sivustolla vieraslajit.fi.	Vieraslajeista lisätään pykälään 18: ” Rakentamisen yhteydessä vieraskasvilajit on torjuttava ja niiden leviäminen estettävä. ” *Om främmande arter läggs följande till i 18 §:* *” I samband med byggnadsarbete ska invasiva växtarter bekämpas och spridning av dem förhindras. ”*
	Rakentamattomat tontit (31 §) tulisi ensisijaisesti ohjeistaa säilytettäväksi luonnontilaisina.	Kunnan tahtotila on, että rakentamattomat tontit hoidetaan, eikä anneta ränsistyä jättämällä nämä hoitamatta. *Kommunens målsättning är att obebyggda tomter ska skötas och inte tillåtas förfalla genom att lämnas utan skötsel.*
	Pykälään 44 olisi hyvä lisätä vähimmäismäärä luonnontilaisena säilytettävän rantaviivan osuudesta.	Harkitsemme vähimmäismäärän lisäämistä. *Vi överväger att införa ett minimikrav.*
	Kohdassa 8 § Melun ja tärinän huomioiminen olisi lisäksi suositeltavaa määrätä seuraavaa: Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, rakennusvalvonnalle on esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden ääneneristävyys saavutetaan. Mitoittavaa ulkomelun äänitasoa valittaessa on otettava huomioon rakennusajankohdan äänitaso sekä arvioitu äänitaso noin 20 vuoden aikajänteellä.	Lisätään pykälään 8: ” Lupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä selvitys siitä, miten rakenteiden vaadittu ääneneristävyys saavutetaan. ” *Följande läggs till i 8 §:* *” Vid behov ska en utredning bifogas i lovansökan som påvisar hur kraven på konstruktionernas ljudisolering uppfylls. ”*
	Siuntion kunnan rakennusjärjestysehdotuksessa on kielletty energiakaivojen rakentaminen pohjavesialueille. Lupa- ja valvontavirasto ehdottaa, että määräys laajennetaan koskemaan myös maalämpöpiirejä. Pohjavesialueille suunniteltujen maalämpöpiirien osalta tulee arvioida vesilupatarve. Maalämpöpiirien asentaminen pohjavesialueelle voi olla mahdollista ilman vesilupaa, jos maaperä keruupiirin alapuolella on savea, ja saven paksuus pohjavedenpinnan ja maapiirin välissä on tutkimusten perusteella 2-3 metriä. Selkeintä olisi kuitenkin kieltää maalämpöjärjestelmien käyttö pohjavesialueilla kokonaan.	§23 on täsmennetty seuraavalla tavalla: ” Luokitetuilla pohjavesialueilla sekä alle 500 metriä vedenottamoista on energiakaivojen sekä maalämpökeruupiirien rakentaminen kielletty. ” *23 § har preciserats på följande sätt:* *” På klassificerade grundvattenområden samt inom 500 meter från vattentäkter är det förbjudet att anlägga energibrunnar och jordvärmekollektorsystem. ”*
	Happamia sulfaattimaita ei ole tuotu Siuntion kunnan rakennusjärjestysehdotuksessa esiin. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että happamat sulfaattimaat tulisi huomioida kunnan rakennusjärjestyksessä, sillä mahdollisuus niiden esiintymiselle on Siuntion kunnan alueella paikoin kohtalainen tai suuri.	Lisätään §27: ” Rakentamisen vaikutus happamiin sulfaattimaihin on huomioitava rakentamisessa. ” *Följande läggs till i 27 §:*

		” Vid planering och genomförande av byggnadsåtgärder ska påverkan på sura sulfatjordar beaktas. ”
	Kohdan 27§ toisessa kappaleessa Lupa ja valvontaviraston näkemyksen mukaan pilaantuneen maaperän puhdistaminen tulisi sallia tehtäväksi myös rakentamisen yhteydessä /aikana.	Täsmennetään kappale: ” maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä tai rakentamisen yhteydessä. ” *Stycket preciseras:* *” Om det vid ansökan om bygglov finns skäl att misstänka att marken på tomten är förorenat ska marken undersökas och vid behov saneras innan byggnadsarbetet inleds eller i samband med byggnadsarbetet. ”*
	Hevostalleja ja eläinsuojia koskevat määräykset ovat linjassa Uudenmaan kuntien vastaavien määräysten kanssa. Rakennuspaikan vähintään kahden hehtaarin vähimmäiskoko on riittävä harrastustoimintaa varten. Rakennuspaikalle on mahdollista sijoittaa 1–3 hevosen talli ja siihen liittyvät toiminnot. Rakennusjärjestyksessä vaaditut vähimmäisetäisyydet naapurikiinteistön rajaan vaativat myös vähintään kahden hehtaarin rakennuspaikan, muuten suojaetäisyydet eivät voi toteutua. Rakennusjärjestyksen vaatimukset muodostavat yhdessä kunnan ympäristönsuojelumääräysten kanssa toimivan kokonaisuuden pienten eläinsuojien sijoittamiseen haja-asutusalueelle.	Merkitään tiedoksi. *Antecknas för kännedom.*
	Rakennusjärjestysehdotuksessa määrätään, että suojeltuihin rakennuksiin ja pihapiireihin kohdistuvat toimenpiteet ovat aina luvanvaraisia. Kohtaa tulee täydentää siten, että luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei koske suojeltuja kohteita eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja kohteita.	Tämä on määritelty pykälässä 38: ” Suojeltuihin rakennuksiin ja pihapiireihin kohdistuvat toimenpiteet ovat aina luvanvaraisia. ” *Detta definieras i 38 §:* *” Åtgärder som riktar sig mot skyddade byggnader och gårdsmiljöer är alltid tillståndspliktiga. ”*
	Rakennusjärjestyksessä on huomioitava myös kohteet, jotka museoviranomainen on inventoinnin yhteydessä todennut kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Museoviranomaisen kuulemisvelvoitteen tulee koskea myös näitä kohteita.	Tämä on huomioitu rakennusjärjestyksessä. *Detta har beaktats i byggnadsordningen.*
	Rakennusjärjestysehdotuksen mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksen tai sen osan purkamislupahakemusta käsitellessään edellyttää, että hakijan on toimitettava asiantuntijan tekemä selvitys rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta. Kohtaa tulisi täydentää niin, että hakijan tulee tarvittaessa toimittaa selvitys myös rakennuksen kunnosta.	Täsmennetään kohtaa pykälässä 35. ” hakijan on toimitettava asiantuntijan tekemä selvitys rakennuksen historiallisesta tai rakennustaiteellisesta arvosta ja tarvittaessa rakennuksen kunnosta. ” *Punkten i 35 § preciseras.* *” sökanden lämnar in en av sakkunnig upprättad utredning om byggnadens historiska eller byggnadskonstnärliga värde och vid behov byggnadens kondition. ”*
	Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä, että rakennusjärjestyksessä on huomioitu myös	Merkitään tiedoksi.

	vaatimattomat tai ilman suojelumerkintää olevat rakennukset, jotka voivat kuitenkin olla kulttuuriympäristön kokonaisuuden kannalta merkittäviä.	*Antecknas för kännedom.*
	Asennettaessa aurinkopaneeleita katolle on varmistettava rakenteiden kestävyys ja soveltuvuus paneelien kiinnittämiseen. Museoviranomaiselta tulee pyytää lausunto, kun on kyseessä arvokas kulttuuriympäristö. Myös pienemmillä aurinkoenergiajärjestelmillä niin maahan kuin katoillekin sijoitettuina voi sijainnista ja ympäristön ominaisuuksista riippuen olla merkittäviä vaikutuksia. Voimalat saattavat haitata esimerkiksi kulttuuriympäristöä tai rantamaisemaa ja aiheuttaa häiritsevää heijastusta. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan luvanvaraisuuden rajaa tulee tiukentaa ja että aurinkoenergiajärjestelmille tulee aina edellyttää lupaa kulttuuriympäristöissä sekä lisäksi ranta-alueilla.	Aurinkopaneelit ovat riittävästi huomioitu rakennusjärjestyksessä. *Solpaneler har beaktats i tillräcklig omfattning i byggnadsordningen*
	Kohdassa 44 § Rakennuskohteen sijoittaminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueilla määräyksiä tulee täydentää niin, että ranta-alueelle rakentamisen osalta erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen lisäksi myös kokoon.	Täydennetään ensimmäiseen kappaleeseen myös rakennuksen koosta. *Det första stycket kompletteras också med en hänvisning till byggnadens storlek.*
	44 §:n mukaan ”Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.” Määräyksestä on syytä poistaa kohta "mahdollisuuksien mukaan".	Merkitään tiedoksi. *Antecknas för kännedom.*
	Rakennusjärjestyksessä puhutaan toistuvasti rakennusluvasta. Luvan nimi on korjattava rakentamisluvaksi voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.	Korjataan asiakirjassa. *Korrigeras i dokumentet.*
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisiin tulee lisätä Lupa- ja valvontavirasto. Aineistosta ei käy ilmi, onko rakennusjärjestys ollut nähtävillä luonnoksena. Mikäli käsittely ei ole toteutunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla, on osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettävä.	Päivitetään OAS ehdotusta varten. *PBD uppdateras inför förslaget.*
	Rakennusjärjestyksessä on vielä tarkasteltavia seikkoja ennen jatkokäsittelyä. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että rakentamislain 19 §:n 2 momentin mukaan, jos kunta on olennaisesti muuttanut rakennusjärjestystä sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Ehdotusta rakennusjärjestykseksi ei kuitenkaan tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja kunta kuulee erikseen niitä osallisia, joita muutokset koskevat.	Merkitään tiedoksi. *Antecknas för kännedom.*
	Jatkokäsittelyssä tulee huomioida, että mikäli rakennusjärjestystä muutetaan olennaisesti, niin se tulee asettaa uudelleen nähtäville. Kun huomioidaan rakennusjärjestyksen luonne yleisenä rakentamista ohjaavana säännöstönä, niin käytännössä voi olla melko vaikeaa vaikea rajata erikseen ne osalliset, joita	Huomioidaan. *Beaktas.*

	rakennusjärjestyksen nähtäville asettamisen jälkeen tehdyt muutokset koskisivat. Tästä johtuen joudutaan rakennusjärjestysehdotus melko herkästi asettamaan uudelleen nähtäville, jos alkuperäistä ehdotusta on muutettu.	
	Vesihuollon, alimpien suositeltavien rakentamiskorkeuksien ja hulevesien määrällisen hallinnan osalta lausunnonantaja on Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.	Uudenmaan Elinvoimakeskukselta on pyydetty lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta. *Ett utlåtande om förslaget till byggnadsordning har begärts av Nylands livskraftscentral.*
Uudenmaan elinvoimakeskus Annettu 22.6.2026	Rakennusjärjestyksessä on tärkeää huomioida myös maanteiden näkökulma. Esimerkiksi maanteiden varteen rakennettaessa on eri alueidenkäyttölain mukaisista rakentamista koskevista lupahakemuksista kuultava Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastoa naapurina. Kuuleminen on suoritettava niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolellakin, jollei kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti suhteessa maantiehen tai kaavan sisältö huomioon ottaen ole maantien kannalta tarpeetonta. Maantielle rakennettavista liittymistä päättää tienpitäjä (Elinvoimakeskus). Yksityisen tien liittymän tai tonttiliittymän rakentamiseen maantielle tarvitaan tienpitäjän myöntämä lupa. Maanteiden läheisyyteen rakennettaessa voimassa olevat maanteitä koskevat lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset. Esimerkiksi maantien suoja-alueelle rakentaminen sekä näkemäalueet ja -esteet. Maantien suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Erityisestä syystä voidaan tiesuunnitelmassa määrätyllä tiellä tai tienosalla osoittaa etäisyys 20 metriä lyhyemmäksi taikka pidentää etäisyyttä enintään 50 metriksi. 6 § (sivu 3) Tienpitäjää (Elinvoimakeskus) tulee kuulla naapurina kaikissa maanteiden varsille sijoitettavissa rakennustoimenpiteissä -> omaksi kappaleeksi 15 § (sivu 5) Maanteille rakennettavista liittymistä päättää tienpitäjä (Elinvoimakeskus) ja yksityisen tien liittymän tai tonttiliittymän rakentamiseen maantielle tarvitaan tieviranomaisen antama lupa. 26 § (sivu 7) Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) Lupa- ja valvontaviraston ELY-keskukselle. Lupa- ja valvontavirastolle. 34 § (sivu 10) Suojeltua rakennusta ei saa purkaa suoraan purkamisluvalla. Purkamisen edellytykset tulee	Uudenmaan elinvoimakeskus on antanut muistutuksen Siuntion kunnan voimassa olevasta rakennusjärjestyksestä vuodesta 2019. Heille on annettu mahdollisuus päivittää muistutuksensa, mutta eivät ole reagoineet yhteydenottoon. *Nylands livskraftscentral har lämnat in en anmärkning om Sjundeå kommuns gällande byggnadsordning från 2019. De har getts möjlighet att uppdatera sin anmärkning men har inte reagerat på kontakten.*

	tutkia MRL:n 173 §:n mukaisessa poikkeamismenettelyssä. Asiasta on aina pyydettävä lausunto ELY- keskukselta. Suojeltua rakennusta ei saa pääsääntöisesti purkaa suoraan purkamisluvalla. Purkamisen edellytykset tulee tutkia rakentamislain 57 §:n mukaisessa poikkeamismenettelyssä. Asiasta on aina pyydettävä lausunto Lupa- ja valvontavirastolta. Asemakaavassa suojellun rakennuksen voi purkaa tietyissä tapauksissa purkamisluvalla rakentamislain 56 §:ssä mainittujen edellytysten täyttyessä. 36 § (sivu 10) Lisäksi, maanteiden läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida voimassa olevat maanteitä koskevat lainsäädännön asettamat rajoitukset ja määräykset sekä tienpitäjän (Elinvoimakeskus) edellyttämät luvat. Esimerkiksi maantien suoja-alueelle rakentaminen sekä näkemäalueet ja -esteet. Maantien suoja-alue ulottuu vähintään 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Mikäli rakennelma tai rakennus esitetään sijoitettavaksi maantien suoja-alueelle, tulee sille hakea tienpitäjän poikkeamislupa rakennuksen tai rakennelman koosta riippumatta.	
Uudenmaan jätelautakunta Annettu 27.8.2026	13 § Jätelautakunta pitää hyvänä, että työmaan jätehuollosta ja siisteydestä määrätään. Jätelautakunta huomauttaa kuitenkin, että työmaan jätehuolto ei kuulu kunnan vastuulle. Lisäksi jätelautakunta kiinnittää huomiota siihen, että ilmaisu ”järjestetty jätehuolto” on peräisin vuoden 1993 jätelain terminologiasta, eikä sitä käytetä voimassa olevassa jätelaissa. Jätelautakunta ehdottaa siksi ilmaisun tarkistamista esimerkiksi seuraavasti: ”Työmaan tulee heti rakentamisen alkaessa järjestää työmaan jätehuolto sopimalla jätehuoltoyrityksen kanssa tarkoitukseen sopivan astian vuokraamisesta ja tyhjentämisestä rakennusaikana”.	Muotoillaan lause liittymisestä uudelleen. Kiinteistön tulee heti rakentamisen alkaessa järjestää työmaan jätehuolto, sopimalla jätehuoltoyrityksen kanssa tarkoitukseen sopivan astian vuokraamisesta ja tyhjentämisestä rakennusaikana. *Meningen om anslutning omformuleras.* *Fastigheten ska när byggandet inleds ordna avfallshanteringen på byggplatsen genom att avtala med ett avfallshanteringsföretag om hyrning och tömning av ett lämpligt avfallskärl under byggtiden.*
	21 § Asuinkiinteistöjen kiinteistökohtaisiin jätevesijärjestelmiin johdettujen jätevesien jätehuolto kuuluu jätelain mukaan kunnan vastuulle. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kunnallisella jäteyhtiöllä on velvollisuus huolehtia jätevesijärjestelmiin kertyvien jätevesilietteiden tyhjentämisestä ja kuljettamisesta jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi. Tästä syystä jätevesijärjestelmien sekä niiden luokse johtavien kulkuväylien kunnossapidosta, lietteen tyhjentämisestä ja kuljettamisesta määrätään jätehuoltomääräyksissä (32 ja 33 §). Jotta lieteauto pääsee tyhjentämään kiinteistön jätevesijärjestelmän lietteet, on erittäin tärkeää, että järjestelmä rakennetaan paikkaan, johon on esteetön pääsy tyhjentäjälle. Tämän vuoksi	Lisätään tarkennus: ” Jätevesijärjestelmän suunnittelussa tulee lisäksi huomioida jätehuoltomääräysten ehdot. ” *Följande precisering läggs till:* *” Vid planeringen av avloppsvattensystemet bör även kraven i avfallshanteringsföreskrifterna beaktas. ”*

	jätehuoltomääräyksissä määrätään, että kiinteistön haltijan on huolehdittava lietesäiliölle (jätevesijärjestelmälle) johtavan ajoväylän ja kulkureitin soveltuvuudesta tyhjennykseen sekä niiden kunnosta, esteettömyydestä ja puhtaanapidosta (32 §). Etäisyys tyhjennettävän säiliön ja lieteauton välillä saa olla enintään 150 m. Jätelautakunta ehdottaa siksi, että 21 §:ään lisätään seuraava lause: ”Kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä tulee rakentaa tai asentaa kiinteistöllä paikkaan, joka täyttää jätehuoltomääräysten ehdot jätevesijärjestelmän sijainnille kiinteistöllä.”	
	25 § Jätelautakunta pitää erittäin hyvänä, että pykälän ensimmäisessä kappaleessa määrätään, että jätehuollon järjestämiseen tulee osoittaa riittävät tilat ja että lajittelun edellyttämät vaatimukset on huomioitava. Jätteen keräysvälineistä, jätekatoksista ja -aitauksista sekä kompostoreiden sijainnista kiinteistöllä määrätään jätehuoltomääräyksissä. Jätehuoltomääräysten 24 §:ssä määrätään muuan muassa, että jäteastiat on sijoitettava keräyspaikkaan, joka on saavutettavissa ilman kynnystä, porrasta tai muuta estettä. Jos keräyspaikka on aitauksessa, katoksessa tai jätehuoneessa tulee sisäänkäynnin olla suoraan ulkotiloista. Jäteastiat on sijoitettava vaakasuoralle, kulutusta kestävälle ja jäteastioiden siirtoon sopivalle alustalle. Keräyspaikka on mitoitettava siten, että eri jätelajien jäteastiat voidaan siirtää tyhjennettäväksi siirtämättä muita jäteastioita. Käsin siirrettävät pyörälliset jäteastiat on sijoitettava siten, että jäteauto pääsee esteettömästi ja turvallisesti vähintään 10 metrin etäisyydelle jäteastioista. Jätehuoltomääräysten 14 §:ssä määrätään, että kompostori on sijoitettava, rakennettava, käytettävä ja hoidettava niin, ettei siitä aiheudu roskaantumista eikä haittaa tai vaaraa terveydelle, ympäristölle tai naapureille. Jätelautakunta pyytää siksi, että jätehuoltomääräykset huomioidaan rakennusjärjestyksen 25 §:ssä, esimerkiksi lisäämällä siihen seuraavan lauseen: ”Lisäksi on noudatettava jätehuoltomääräyksiä jätteen keräyspaikasta ja jäteastian sekä kompostorin sijoittamisesta.”	Lisätään osion loppuun ” jätehuoltomääräyksiä noudattaen ” *I slutet av avsnittet läggs till: ” Bestämmelserna i avfallshanteringsföreskrifterna ska iakttas.”*
	35 § Jätehuoltomääräyksissä määrätään vain kotitalouden pienimuotoisesta omatoimisesta rakennus- ja purkutoiminnasta peräisin olevan rakennus- ja purkujätteen toimittamisesta. Rakennus- ja purkujätteen määrän ja haitallisuuden vähentämisestä, erilliskeräyksestä sekä hyödyntämistä koskevasta tavoitteesta määrätään valtioneuvoston asetuksessa jätteistä (978/2021). Siksi jätelautakunta ehdottaa, että pykälän viidenteen kappaleeseen lisätään viittaus jäteasetukseen.	Lisätään viittaus jäteasetuksesta ” sekä jäteasetusta ” Poistetaan numerointi *En hänvisning till avfallsförordningen läggs till:* *” samt avfallsförordningen ”* *Numreringen tas bort.*

	38 § Jätelautakunta pitää erittäin tärkeänä, että kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen ja muuttaminen säilytetään rakentamislupaa edellyttävinä toimenpiteinä. Tällä tavalla voidaan tarvittaessa etukäteen vaikuttaa jätevesijärjestelmän sijaintiin kiinteistöllä sekä varmistaa, että järjestelmä täyttää jätehuoltomääräysten edellytykset ja että se on asianmukaisesti mitoitettu.	Merkitään tiedoksi. *Antecknas för kännedom.*
Lohjan Seudun Omakotiyhdistys Annettu 18.8.2026	Rakennusjärjestysluonnoksen alkuun sijoittuvassa informatiivisessa osuudessa esitetään tavoitteena huomioida Siuntion paikalliset piirteet ja arvot, mikä on kannatettavaa. Rakennusjärjestyksen avulla tulee vahvistaa paikallista identiteettiä, edistää eri alueiden kehittämistä paikalliset olosuhteet huomioon ottaen ja tukea kunnan valitsemien strategioiden toteutumista. Samalla olisi kuitenkin hyvä vertailla vireillä olevia rakennusjärjestysprosesseja naapurikuntien kesken, jotta rakentamiseen ryhtyviä kohdeltaisiin tasapuolisesti kuntarajoista riippumatta, ja pyrkiä tasapainoon paikallisten erityispiirteiden ja seudullisen tasapuolisuuden välillä. Siuntion kunnan tavoitteena on myös keventää rakentamista koskevia määräyksiä ja menettelyjä, mikä on rakentamiseen ja toimenpiteisiin ryhtyvän kannalta hyvä, kun samalla huolehditaan, että kevennetyt menettelyt eivät loukkaa naapureiden etua tai aiheuta haittaa ympäristölle. Kokonaisuudessaan rakennusjärjestyksen muotoilussa tulee huomioida, että määräykset ovat kuntalaisille ja hankkeisiin ryhtyville selkeät ja ymmärrettävät.	Merkitään tiedoksi. *Antecknas för kännedom.*
	Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja maisemaan Ehdotuksen mukaan rakentamisen tulee asemakaava-alueen ulkopuolella tukea olemassa olevaa kyläasutusta. Määräys on varsin yleisluonteinen ja voi kysyä, miten rakentamiseen ryhtyvä osaa tulkita, mitä hankkeilta ja suunnitelmilta edellytetään. Määräystä olisi hyvä konkretisoida ja täydentää ohjeilla siitä, mitkä ratkaisut ovat sen mukaisesti kyläasutusta tukevia. Kohdassa esitettyjä työmaata koskevia ohjeita hakija ei välttämättä osaa etsiä juuri tämän otsikon alta.	Siirretään kohdat: ”~~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.~~ ” pykälään 12. *Följande punkter:* *”~~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.~~ ”*

		flyttas till 12 §.
	Lupajärjestelmät Ilmoitusmenettely sopii tilanteisiin, joissa naapurin oikeusturva ei edellytä lupakäsittelyä ja valitusoikeutta.	Ilmoitusmenettelyä ei sovelleta rakentamislaissa samalla tavalla kuin maankäyttö- ja rakentamislaissa. *Anmälningsförfarandet tillämpas inte på samma sätt i bygglagen som i markanvändnings- och bygglagen.*
	Rakennusoikeus Omakotiyhdistys pitää hyvänä, että rakennusjärjestysehdotuksessa huomioidaan sivuasunnon rakentamismahdollisuus ja määritellään sivuasunnon ominaisuuksia ja rakentamisedellytyksiä. Sama koskee vierasmajan rakentamista loma-asunnon rakennuspaikalla. Yhdistys kannattaa sitä, että rakennusjärjestykseen on otettu määräys siitä, milloin olemassa olevan loma-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä. On hyvä, että kunta on panostanut käyttötarkoituksen muutoksiin laatimalla erillisen liitteen tilanteista, jolloin poikkeamislupaa ei tarvita. Selkeät pelisäännöt parantavat hakijan oikeusturvaa ja hakijoiden tasapuolista kohtelua sekä auttavat hankkeiden suunnittelussa ja lupaedellytysten huomioon ottamisessa.	Merkitään tiedoksi. *Antecknas för kännedom.*
	Liitteet Rakennusjärjestykseen liitettävät kartat ja perustelut ovat suositeltavia, kun ne auttavat hakijaa ymmärtämään tavoitteita ja ohjeita yksilöidysti eri alueilla ja edistävät oman hankkeen suunnittelua. Ainakin osasta karttoja (esim. Liite no 7a-b, Liite no 8a-b) puuttuvat kuitenkin merkintöjen selitykset, jotka tulee lisätä. Liite 9a, Suunnittelutarvealueiden perustelut, ei avaudu taustoja tuntemattomalle lukijalle ja kulttuurimaisema-alueet puuttuvat kartalta. Tarkastelijan olisi myös tarpeellista saada tietoa, mihin selvityksiin aluerajaukset perustuvat. Liitteisiin sisältyvät viittaukset toisiin liitteisiin lisäävät sekaantumisen mahdollisuutta. Sinänsä hyviä liitteitä tuleekin edelleen kehittää niin, että tavallinen kuntalainen ja hankkeeseen ryhtyvä saa niistä mahdollisimman hyvin selkoa.	Liitteessä 7a-b selitykset ovat esitetty rakennusjärjestyksen 40§. Liite 8a-b osoittaa ainoastaan rakennusjärjestyksessä osoitetut suunnittelutarvealueet. Kulttuurimaisemat löytyvät eri karttaliitteestä 12a-b. Suunnittelutarvealueiden perustelut löytyvät liitteestä 9a-b. Taustoja on esitetty perusteluissa riittävällä tasolla. *Förklaringarna i bilaga 7a-b presenteras i 40 § i byggnadsordningen.* *Bilaga 8a-b visar endast de planeringsbehovsområden som anvisats i byggnadsordningen.* *Kulturmiljöområdena finns i den separata kartbilagan 12a-b.* *Motiveringarna till planeringsbehovsområdena finns i bilaga 9a-b. Bakgrundsinformationen har presenterats i tillräcklig omfattning i motiveringarna.*
Ingå-Sjundeå Miljöförening Inkoon-Siuntion Ympäristöyhdistys Annettu 30.8.2026	Luvat Näemme, että monenlaisten lupien yhdenmukaistaminen ja yhdistäminen yhdeksi rakennusluvaksi on järkevää. Toisaalta luvatta rakentamisen lisääntyessä on siitä ilmoittaminen	Ilmoitusmenettely on muuttunut uuden rakentamislain myötä, eikä sovelleta entiseen tapaan. Ennakoivaa ohjaamista varten on mahdollista laatia erillinen ohje

	tärkeää ja edellyttää selkeätä ennakoivaa ohjeistamista.	luvanvaraisuudesta vapautetuista rakennuskohteista. *Anmälningsförfarandet har förändrats genom den nya bygglagen och tillämpas inte längre på samma sätt som tidigare. För att främja föregripande rådgivning är det möjligt att utarbeta en separat anvisning om byggobjekt som undantas från tillståndsplikt.*
	Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön ja maisemaan Tekstissä sanotaan mm. "Rakentamisessa on säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, ..." Sitä kannattaa täydentää ja avata siten, että mahdolliset kohteet konkretisoituvat. " ...kuten vesistöjen reunoille jätettävät puustoiset suojavyöhykkeet, "	Kyseessä on yleisluontoinen määräys. Reunavyöhykkeitä voi myös olla muuta kuin vesistöjen reunat kuten pellonreunat jne. *Det är fråga om en allmän bestämmelse. Skyddszoner kan också avse annat än stränder vid vattendrag, till exempel åkerkanter.*
	Melu ja tärinä: kadut, radat ja maantiet Kunnan ei tule osoittaa asuinrakentamista teollisuusalueiden lähelle. Ilmalämpöpumppujen sijoittaminen niin, että naapurille kohdistuu mahdollisimman vähän melua. Suojakehikot ja säännöllinen huolto on tärkeätä.	Asuinrakentamisen osoittaminen on kaavoituksen asia. Kaavoissa tulee huomioida asuinrakentamisen sijoittelua. Lisätään määräys kohtaan §23: ” Ilmalämpöpumput on asennettava ja huollettava siten, ettei niistä aiheudu melu haittaa ympäristölle. ” *Anvisning av områden för bostadsbyggande är en planläggningsfråga. Vid planläggningen ska placeringen av bostadsbyggandet beaktas.* *Följande bestämmelse läggs till i 23 §:* *” Luftvärmepumpar ska installeras och underhållas så att de inte orsakar störande buller i omgivningen. ”*
	Hulevedet Hulevesien käsittelyyn ja puhdistamiseen tulee velvoittaa sekä rakentamisen aikana että rakennusten ja niiden piha- ja lähialueiden käytön osalta.	Hulevesien käsittelystä sekä rakennusaikainen hallinta on määrätty 12§ sekä 14§. *Bestämmelser om dagvattenhantering och hantering under byggtiden finns i 12 § och 14 §.*
	Valaistus Valaistus on kohdennettava maahan, ei rakennuksiin. Runsasta tunnelmavalaistusta tulee välttää etenkin kohteissa, jotka näkyvät kauaksi maisemaan. Tunnelmavalot kohdennettuna ylös puihin, talojen kattojen ja seinien ympärille haittaavat eläimistöä ja naapureitakin. Valaistuksen tulee soveltua ympäristöön siten, ettei se häiritse luontoa, sen kasvillisuutta eikä eläimistöä.	Valaistusta on riittävällä tasolla määrätty §:ssä 19. *Belysning regleras i tillräcklig omfattning i 19 §.*
	Vesihuolto Vesihuoltoa käsittelevä kokonaisuus on selkiinnytettävä vedenhankintaa ja jätevesiä käsitteleviksi kohdiksi.	Harkitsemme tarkennusta. *Vi överväger en precisering.*
	Jätevedet On hyvä, että uusia kohteita rakennettaessa edellytetään ns. kaksoisputkijärjestelmää. Pienpuhdistamoita voidaan haja-asutusalueella suositella vain etäällä vesistöistä. Kaikilla ranta-alueilla ja saaristossa suositellaan kuivakäymälöitä.	Jätevesien käsittelyä koskevia vaatimuksia säädetään ympäristönsuojelumääräyksissä. Siuntion kaavoissa ohjataan ranta-alueiden käymäläratkaisuista. *Krav på behandling av avloppsvatten finns i miljöskyddsföreskrifterna.*

		I Sjundeås planer styrs toalettlösningar inom strandområden.
	Energialähteet Kattojen rakenteet ja suuntaus aurinkoenergian talteenottoa varten.	Lisätään 23§:ään: ” Rakennus on suunniteltava siten, että aurinkoenergiajärjestelmän toteuttaminen on mahdollista. ” *Följande läggs till i 23 §:* *” Byggnaden ska planeras så att installation av ett solenergisystem är möjlig. ”*
	Jätehuolto Miten jätehuolto toteutetaan haja-asutusalueella? Mitkä ovat kompostointimääräykset ja rajat (monenko tuhannen as taajamassa edellytetään?)	Jätehuolto toteutetaan jätehuoltomääräyksiä noudattaen. *Avfallshanteringen ska genomföras i enlighet med avfallshanteringsföreskrifterna.*
	Pohjavesialueet ”Piha- ja paikoitusalueiden pintavedet (ei pientalojen osalta) on pohjavesialueilla johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.” Miksi ei pientaloalueilla hulevesien käsittelyä?	Pientalojen osalta on katsottu, että pintavesien osuus on pieni. Pientaloalueilla (kaavoitetuilla alueilla) on kaavamääräyksissä hulevesien käsittelystä. *För småhus har man bedömt att mängden ytvatten är liten.* *I småhusområden (planlagda områden) innehåller planbestämmelserna krav på hantering av dagvatten.*
	Vama-alueet Vama-alueilla rakentaminen on sovitettava alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin ei voi rakentaa teollisuuslaitoksia.	VAMA- ja kulttuurimaisema-alueet ovat riittävällä tasolla huomioitu rakennusjärjestyksessä. Teollisuuslaitosten rajoittaminen rakennusjärjestyksessä ei ole tarkoituksenmukaista, kun nämä ohjataan kaavamääräyksillä. *VAMA-områden och kulturmiljöområden har beaktats i tillräcklig omfattning i byggnadsordningen.* *Det är inte ändamålsenligt att begränsa industrianläggningar genom byggnadsordningen eftersom de styrs genom planbestämmelser.*
	Hevostallit ”Eläinsuojaa ei saa sijoittaa asemakaava- tai rantakaava-alueelle, ellei sitä erikseen sallita kaavassa.” Ei pidä saada, vaikka kaava sallisi.	Määräys on poistettu työryhmässä, kun tahtotila on, että Siuntio pysyy maalaiskuntana, ja eläinsuojien rakentaminen tulee sallia. Rakennusjärjestys ei voi kumota kaavamääräystä. *Bestämmelsen har strukits av arbetsgruppen eftersom målsättningen är att Sjundeå ska förbli en landsbygdskommun och att byggande av djurstallar ska tillåtas.* *Byggnadsordningen kan inte upphäva en planbestämmelse.*
	Suunnittelutarvealueet Asuinrakentaminen ja palvelujen kehittäminen tulee tapahtua jo olemassa oleviin taajamiin ohjatusti niin, etteivät palvelut ja asuminen pirstaloidu.	Rakentaminen tulee tasapuolisen kohtelun takia myös mahdollistaa muilla alueilla. *Av hänsyn till likabehandling ska byggande också möjliggöras i andra områden.*
	Vesistöjen suojelu Kaikilla rakennuspaikoilla tulee virtavesien, lampien, järvien ja lähteisten alueiden ympärille jättää riittävä, rakentamaton suojavyöhyke.	Etäisyydet vesistöihin on määrätty rakennusjärjestyksessä riittävällä tasolla.

	Ainakin haja-asutusalueilla se voisi olla 50 metriä.	*Avstånden till vattendrag regleras i tillräcklig omfattning i byggnadsordningen.*
	Tuuli- ja aurinkovoimalat Tuuli- ja aurinkovoimaloiden rakentamiselle on laadittava asemakaavoitus ympäristövaikutusten selvittämiseksi aina silloin, kun Lupa- ja valvontavirasto ei laadi voimalahankkeista ympäristövaikutusten arviointia. Teollisen mittaluokan tuuli- ja aurinkovoimaloita ei voi, ei saa rakentaa maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin eikä luonnonsuojelualueille.	Tuuli- ja aurinkovoimalat ovat ohjattu kaavoituksella, lainsäädännöillä ja asetuksilla eikä näiden ohjaaminen tarkemmin rakennusjärjestyksessä ole tarkoituksenmukaista. *Vind- och solkraftsanläggningar regleras genom planläggning, lagstiftning och förordningar, och det är inte ändamålsenligt att styra dem närmare genom byggnadsordningen.*
	Hiilinielujen ylläpito Rakennuspaikan olemassa oleva puusto tulee suojella ja suojata rakentamisen ajaksi sekä istuttaa lisää ja uutta puustoa rakennusten valmistuttua. Piha-alueiden asfaltointia tulee välttää.	Puuston suojelu rakentamisen ajaksi on määrätty rakennusjärjestyksessä maisemallisesti arvokkaiden puiden osalta. Pinta-materiaalit ovat yleisesti määrätty kaavoissa. Puut, istutukset sekä pihojen pintamateriaalit tulee esittää rakentamislupapiirustuksissa. *Skydd av trädbestånd under byggtiden regleras i byggnadsordningen när det gäller landskapsmässigt värdefulla träd.* *Ytmaterial regleras i allmänhet i planer.* *Träd, planteringar och gårdarnas ytmaterial ska redovisas i ritningarna för bygglov.*
	Arvokkaat kallioalueet Arvokkaat kallioalueet tulee yleisesti ottaen jättää rakentamatta. Rakennettaessa tulee välttää erityisesti kallioisten alueitten tasoittamista räjäytyksin ja louhinnoilla.	Merkitään tiedoksi. *Antecknas för kännedom.*
	Lähiluonto Erityisesti uusia asuinalueita rakennettaessa tulee varmistaa, että tuleville asukkaille on suoraan piha-alueelta lähdettäessä ulkoiluun ja virkistykseen soveltuvaa metsää ja muuta lähiluontoa.	Uusien asuinalueiden suunnittelu on kaavoituksen asia. Kaavoituksessa on mahdollista osallistua prosessiin. *Planeringen av nya bostadsområden är en planläggningsfråga. I planläggningen finns det möjlighet att delta i processen.*
	Kevyenliikenteen väylät Taajamissa ja taajamien välillä tulee olla turvalliset kevyenliikenteen yhteydet.	Taajama-alueiden suunnittelu on kaavoituksen asia. Kaavoituksessa on mahdollista osallistua prosessiin. *Planeringen av tätortsområden är en planläggningsfråga. I planläggningen finns det möjlighet att delta i processen.*
Annettu 28.8.2026	eri määräysten soveltamisjärjestysten kirjaaminen näkyväksi; eri asiakirjoissa, kuten asemakaavassa, rakentamistapaohjeessa ja rakennusjärjestyksessä voi olla samaan tilanteeseen liittyviä määräyksiä. Selvyyden vuoksi rakennusjärjestyksen lukijalle on helpompaa, kun asiakirjojen soveltamisjärjestys on kootusti kuvattu rakennusjärjestyksessä.	Asia on huomioitu pykälässä 2 Tavoite ja tehtävät. *Frågan har beaktats i 2 § Syfte och uppgift.*
	pykälä 2 (muut maankäytön rajoitteet); lisäyksenä muut maankäytön rajoitteet. ”Samanaikaisesti tavoitteena on arvokkaiden maisema-alueiden, perinteisen rakennuskannan, olemassa olevan luonnon sekä muiden maankäytön rajoitteiden huomioon ottaminen.”	Lisätään lauseeseen ” muut maankäytön rajoitteiden ” *Följande läggs till i meningen: ” samt övriga markanvändningsrestriktioner ”*

	pykälä 3 (maisematyölupa); selvyyden vuoksi lisäys. ”Lupaa ei tarvita vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.”	Lisäämällä ehdotus, vaatii myös määritelmä vähäisestä toimenpiteestä. Vaikutukset arvioidaan tapauskohtaisesti, ja luvan tarve (lupakynnys) voi poiketa tilanteesta toiseen merkittävästi. *Om förslaget införs krävs också en definition av vad som avses med en mindre åtgärd. Konsekvenserna bedöms från fall till fall, och behovet av tillstånd (tillståndströskeln) kan variera avsevärt mellan olika situationer.*
	pykälä 4 (noudattaminen); lisäys velvoitteesta noudattaa alueelle asetettuja rakentamistapaohjeita.	Rakentamistapaohjeita on laadittu asemakaavoitetuille alueille. Asemakaavamääräyksissä yleisesti otetaan kantaa rakentamistapaohjeiden sitovaisuuteen. *Anvisningar för byggnadssätt har utarbetats för detaljplanerade områden. I detaljplanebestämmelserna tas det vanligtvis ställning till om anvisningarna för byggnadssätt är bindande.*
	pykälä 4 (kaavamääräysten seuraaminen); rakentamistapaohjeiden tulee seurata alueelle asettuja kaavamääräyksiä.	Rakentamistapaohjeet laaditaan asemakaavamääräysten perusteella. *Anvisningarna för byggnadssätt utarbetas utifrån detaljplanebestämmelserna.*
	pykälä 4 (poikkeaminen luvanvaraiseksi); rakentamistapaohjeen noudattamisessa on kunnassa ollut häilyvyyttä. Lisäys rakentamistapaohjeesta poikkeamisen luvanvaraisuudesta.	Mikäli rakennustapaohjeet ovat kaavamääräyksissä asetettu sitoviksi, on poikkeamisista rakennustapaohjeesta pääsääntöisesti vaadittu poikkeamislupaa. Määräyksistä poikkeaminen on määrätty §46. *Om anvisningarna för byggnadssätt genom planbestämmelserna har gjorts bindande krävs det i regel undantagslov för avvikelser från dem. Bestämmelser om avvikelser finns i 46 §.*
	pykälä 17 (rakenteiden turvaaminen); lisäyksenä velvoite rakenteiden turvaamisesta: ”rakentajan on huolehdittava ja turvattava, että maanalaiset johdot ja rakenteet eivät vahingoitu rakentamisen seurauksena.”	Lisätään pykälään ” Rakennushankkeeseen ryhtyvä on huolehdittava, että maanalaiset johdot ja rakenteet huomioidaan suunnittelussa ja etteivät nämä vahingoitu rakentamisesta. ” *Följande läggs till i paragrafen: ” Den som påbörjar ett byggprojekt ska säkerställa att underjordiska ledningar och konstruktioner beaktas vid planeringen samt att de inte skadas till följd av byggandet. ”*
	pykälä 26 (suojelusuunnitelman noudattaminen); lisäys ”Pohjavesialueelle rakennettaessa tulee noudattaa pohjavesien suojelusuunnitelman määräyksiä ja ohjeita.”	Pohjavesien suojelusuunnitelma on ohjaava asiakirja ja toimii viranhaltijoiden työkaluna. Lisäämällä viittaus rakennusjärjestykseen, tekee suojelusuunnitelmasta määräävä asiakirja. *Skyddsplanen för grundvattnet är ett vägledande dokument och ett arbetsredskap för tjänsteinnehavarna. Om en hänvisning till skyddsplanen tas in i byggnadsordningen blir skyddsplanen ett bindande dokument.*
	pykälä 33 (julkisivu, katon muoto ja materiaali); muutos muotoon: ”Rakennuksen julkisivun tulee sopeutua ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja alueen kulttuurimaisemaan. Katon muodon ja materiaalin tulee sopeutua alueen kulttuurimaisemaan.”	Pykälässä 33 on riittävän tarkasti muotoiltu rakennuksen soveltumisesta ja materiaaleista. *I 33 § har bestämmelserna om byggnadens anpassning och material formulerats tillräckligt noggrant.*

	pykälä 38 (rakentamistapaohjeen noudattaminen); rakentamistapaohjeen noudattamisessa on kunnassa ollut häilyvyyttä. Tilanteen korjaamiseksi pykälään lisäys rakentamistapaohjeesta poikkeamisen luvanvaraisuudesta ainakin julkisivun ja katon värin ja materiaalin osalta.	Julkisivun värin muuttamisesta on tarkennettu §37. Luvanvaraisuudesta vapautetut hankkeen tulee myös noudattaa asemakaavamääräykset sekä rakennustapaohjeet. *Ändring av fasadfärg har preciserats i 37 §. Projekt som undantas från tillståndsplikt ska också följa detaljplanebestämmelserna och anvisningarna för byggnadssätt.*
	pykälä 38, kohta 9; määräyksen selkeyttäminen ”Urheilu- tai kokoontumispaikan, asuntovaunualueen, katsomon, yleisöteltan ja vastaavan yleisörakennelman pysyvä perustaminen, lukuun ottamatta alle viiden yhtäaikaisen henkilön rakennelmia ja enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta.	Esitetty selkeyttäminen poistaa määritelmän, että kyseessä on ”alle 5 henkilön yhtäaikainen käyttö yleisörakennelmassa”. *Det föreslagna förtydligandet skulle ta bort definitionen att det handlar om ”samtidig användning av en publik konstruktion av färre än fem personer”.*
	pykälä 38, kohta 11; huonejaon muuttamisen keventäminen, esimerkiksi kevyen väliseinän rakentamisen tai purkamisen osalta.	Huonejaon muuttamisella saattaa olla isompi vaikutus asunnon määritelmään. Asunnon suunnittelussa on tietyt määräykset, kun tulee noudattaa (huoneen koko, ikkunapinta-ala jne.), ja muuttamalla huonejakoa, myös kevyiden väliseinien osalta on tarkastettava, että määräykset täyttyvät. *En ändring av rumsindelningen kan ha större betydelse för definitionen av en bostad. Vid planering av bostäder finns vissa bestämmelser som ska följas (rummets storlek, fönsteryta m.m.), och när rumsindelningen ändras måste även lätta mellanväggar granskas för att säkerställa att bestämmelserna uppfylls.*
	pykälä 42; pykälän rajat lainsäädännön enimmäisehtojen mukaisiksi	Rakennusjärjestyksessä on mahdollista määrätä eri tavoin kuin lainsäädännössä, kuitenkin ei tiukemmin. *I byggnadsordningen är det möjligt att föreskriva på ett annat sätt än i lagstiftningen, dock inte strängare*
	pykälä 42; väliotsikot selkeyttävät pykälän luettavuutta (kuten pysyvä asunto, työtila, sivuasunto, jne.). Kaikki otsikkoon liittyvät määräykset otsikon alle.	Harkitsemme muutoksen. *Vi överväger ändringen.*
	lisäys (kaavamääräyksistä poikkeaminen); selvyyden vuoksi lisäys: ”kaavamääräyksistä poikkeaminen edellyttää lupaa ympäristö- ja rakennuslautakunnalta.”	Poikkeamisen päättävä taho on määritetty 46§. *Den instans som beslutar om avvikelser anges i 46 §.*
	lisäys (vapaa-ajan asunnon muuttamisesta pysyvään asuinkäyttöön asemakaava-alueella); vapaa-ajan asunnon muuttamista pysyvään asuinkäyttöön tulee sujuvoittaa asemakaava-alueella. Vaatimus ratkaista muutos vain kaavoittamalla on kohtuuton yksittäisten asuinpaikkojen muutosten kohdalla. Muutos poikkeusluvalla tulee olla mahdollinen, jos samassa korttelissa tai asunnon välittömästi viereisessä korttelissa on jo toinen tai useampi pysyvän asuinkäytön asunto tai asuntoja.	Kaavamääräyksistä poikkeamisesta asemakaava-alueilla tarkastetaan tapauskohtaisesti. Tämä ei ole mahdollista määrätä rakennusjärjestyksessä. *Avvikelser från planbestämmelser inom detaljplaneområden bedöms från fall till fall. Detta kan inte regleras i byggnadsordningen.*

	Kaavoitus vaatimus tulee asettaa velvoittavaksi koko korttelin tai sitä suuremman alueen muutoksissa.	
	lisäys (katujen korkeusaseman säilyttäminen); kadun korkeusaseman muuttaminen jo rakennetulla alueella vaatii lisäyksen ”katujen rakentamisessa tulee kadulle asetettu tai olemassa oleva korkeusasema säilyttää, kun rakentaminen tapahtuu jo rakennetussa ympäristössä.”	Rakennetun ympäristön huomioiminen katujen rakentamisessa on huomioitu 8§:ssä. *Beaktandet av den byggda miljön vid gatubyggnad har beaktats i 8 §.*
Annettu 23.8.2026	Onko kunta ottanut huomioon uudet tilavaatimukset hevosille? Mm tarhan koko **yhdelle (1) hevoselle** tulee olla min.300m2! Pihatossa/siirtotalleissa asuville tulee olla 200m2 tarhatilaa **per** hevonen. Laki "Hevosten hyvinvointi" **astui voimaan 1.1.2026.** Ja yllä mainituissa ei ole siirtymäaikaa, vaan astui voimaan HETI Nykyisessä kunnan rakennusjärjestyksessä taitaa olla tilavaatimus hevosenpidolle; min 2 ha 1-3-hevoselle. Jos tämä ei ole täyttynyt, niin on ollut hyväksyttävää vuokrata lisämaata. Tämä lisämaa on yleensä laidunmaata (käyttö 3-4kk vuodesta) eikä lisättyä tarhatilaa. Eli tarha/ jaloittelutarha EI ole sama asia kuin vuokrattu laidun maa.	Rakennusjärjestyksessä on riittävällä tasolla huomioitu hevostenpitoa. Määräys on asetuksella ohjattu. *Hästhållning har beaktats i tillräcklig omfattning i byggnadsordningen.* *Bestämmelsen regleras genom förordning.*

BILAGA_9b_Motiveringar för planeringsbehovsområden enligt 16 § 3 mom. i markanvändningslagen

PLANERINGSBEHOVSOMRÅDET MARSUDDEN–KELA

Planeringsbehovsområdet för Marsudden–Kela upphävs eftersom delgeneralplanen för Marsudden innehåller en planbestämmelse för byggnadsområdena: ”Byggande i delgeneraplanens AT-områden kräver särskilda förutsättningar för bygglov i enlighet med 137 § MBL.”. Med andra ord föreskriver delgeneralplanen att planeringsbehovsprövning ska tillämpas.

Dessutom pågår en detaljplaneprocess i området.

Planeringsbehovsområdet gäller inte de strandområden som avses i 72 § 1 och 2 mom. i lagen om områdesanvändning.

MOTIVERINGAR FÖR PLANERINGSBEHOVSOMRÅDET I KOMMUNCENTRUMS RANDZON

Det finns ett byggnadstryck i områdena i utkanten av detaljplanen. Området utgör ett alternativ till detaljplanelagda tomter för dem som önskar rymliga byggnadsplatser. Dessa kan anslutas till kommunens avloppsnät och vattenledning.

Förbindelserna till huvudstadsregionen är goda tack vare tågstrafiken från Sjundeå station.

Genom att fastställa planeringsbehovsområden säkerställs att byggandet inte försvårar framtida planläggning och att det i övrigt lämpar sig för området.

Byggandet stärker kommuncentrums befolkningsunderlag och service-struktur.

Planeringsbehovsområdet gäller inte de strandområden som avses i 72 § 1 och 2 mom. i lagen om områdesanvändning.

MOTIVERINGAR FÖR PLANERINGSBEHOVSOMRÅDET I BÖLE

Området i Böle mellan järnvägen och kommungränsen har i delgeneralplanen anvisats som kulturlandskap. Dessutom har området utvecklats och är omfattande bebyggt, vilket innebär att särskild eftertanke bör iakttas vid byggandet av nya byggnadsplatser i enlighet med 16 § i lagen om områdesanvändning.

RIKSOMFATTANDE VÄRDEFULLA KULTURLANDSKAP

Kulturmiljöområden som anges i landskaps- och delgeneralplanerna. Inom dessa områden tillämpas planeringsbehovsprövning i samband med nybyggande.

De är landskapsmässigt och till byggnadskulturen värdefulla områden. Dessutom har de miljöskyddsvärden.

Dessa bör tas speciellt i beaktande vid byggande i periferin, där det rekommenderas måttlighet.

Området har ett fungerande vägnät och delvis kommunalteknik.

Planeringsbehovsområdet gäller inte strandområden som nämns i lagen om områdesanvändning § 72 moment 1 och 2.