

SIBBO KOMMUN

BYGGNADSORDNING



Kommunfullmäktige 11.12.2017

Helsingfors förvaltningsdomstol 14.12.2018

Högsta förvaltningsdomstol 15.1.2020

Kompletterad med en bestämmelse om sidobostäder, kommunfullmäktige datum

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BYGGNADSORDNINGENS MÅL OCH BYGGNADSTILLSYNENS ORGANISATION	3
1.1 Byggnadsordningens mål	3
1.2 Byggnadstillsynens organisation	3
2. TILLSTÅNDSSYSTEM.....	3
2.1 Tillstånds- eller anmälningsplikt för åtgärder	3
2.2 Konstruktion som kan byggas utan tillståndsförfarande	7
2.3 Mindre ekonomibygnad	8
3. GOD BYGGNADSSSED, PLACERING AV BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV MILJÖN.....	8
3.1 Placering.....	8
3.1.1 Avstånd till gränser	8
3.1.2 Avstånd från trafikområde och väg	8
3.1.3 Beaktande av landskapet och naturmiljön	9
3.1.4 Beaktande av det befintliga byggnadsbeståndet	9
3.1.5 Placering och omfattning samt miljöanpassning av byggande på strandområden	9
3.2 Miljövård och övervakning.....	10
3.2.1 Miljövård.....	10
3.2.2 Övervakning av miljön	10
3.3 Staket och stödmurar	10
3.4 Gårdsområde/Gårdsplan	10
3.4.1 Dränering av byggplatsen	10
3.4.2 Gårdsplanens höjdläge	11
3.4.3 Trafikarrangemang	11
3.4.4 Underjordiska ledningar, konstruktioner och luftledningar	11
3.4.5 Avfallskärl och -skydd	11
3.5 Adressbeteckningar	11
3.6 Djurstall.....	11
4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE.....	12
4.1 Byggplats.....	12
4.2 Omfattningen av byggandet	12
4.2.1 Bostadsbyggnader	12
4.2.2 Ekonomibygnader.....	12
4.2.3 Fritidsbostäder.....	13
4.3 Ändring av användningssyftet.....	13
5. VATTENFÖRSÖRJNING OCH BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN.....	13
5.1 Tillgången på hushållsvatten.....	13
5.2 Byggande av vattenklosett.....	14
5.3 Byggande på grundvattenområden	14
6. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDINGS- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR	14
6.1 Bullerområden	14
6.2 Radon	14
6.3 Förorenade markområden.....	15
6.4 Kraftledningsområden	15
7. KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER TILL DETALJPLANER.....	15
8. ARRANGEMANG UNDER BYGGTIDEN	15
9. AVVIKELSER FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT BYGGNADSORDNINGENS IKRAFTTRÄDANDE.....	16
9.1 Avvikelser från föreskrifterna	16
9.2 Byggnadsordningens ikraftträdande.....	16

1. BYGGNADSORDNINGENS MÅL OCH BYGGNADSTILLSYNENS ORGANISATION

1.1 Byggnadsordningens mål

I Sibbo kommun ska utöver markanvändnings- och bygglagen (MBL) och markanvändnings- och byggförordningen (MBF) samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om inte något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelse-samling (14 § 4 mom. MBL).

Genom att styra byggandet vill Sibbo kommun bidra till att bygga och upprätthålla en fungerande och trivsam miljö för boende, näringsidkande och fritid; samtidigt vill man beakta viktiga landskapsområden, det traditionella byggnadsbeståndet samt den befintliga naturen. Byggande ändrar miljön för en lång tid. Då man väljer plats för en byggnad och planerar byggandet är målet för byggprocessen och fastighetsskötseln att skapa en positiv förändring och god kvalitet. Vid utvärderingen av dessa granskar man följande faktorer: ändamålsenlighet, funktionsduglighet, hälsa, säkerhet, ekologi, genomförbarhet, ekonomi, likvärdighet och skönhet. Med byggnadsordningen vill man betona lokal förankring, Sibbos särprägel: att man befinner sig i Sibbo innebär bl.a. att föreskrifterna är möjliggörande och flexibla, landskapet, naturen och skärgårdens särdrag beaktas samt att man stödjer boendet för flera generationer.

Föreskrifterna i byggnadsordningen stödjer förverkligandet av kommunens markanvändningsstrategi. Kommunens mål är att lätta på föreskrifterna och förfarandena som rör byggande. De centrala utgångspunkterna för byggandet uttrycks i detalj- och generalplanerna, som kan innehålla kompletterande bygginstruktioner och inspirerande illustrationer. Med byggnadsordningen kompletteras detalj- och generalplanerna men det är planernas föreskrifter som gäller i första hand. Föreskrifterna i byggnadsordningen ger likvärdiga bedömningsgrunder för byggbeståndets storlek och byggsättet i glesbygdsområden som inte planlagts.

1.2 Byggnadstillsynens organisation

Byggnads- och miljöutskottet fungerar som kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Miljöskydds-enheten och byggnadstillsynsenheten inom Avdelningen för teknik och miljö är resultatenheter underställda utskottet.

Avgiftsgrunderna för byggnadstillsynens myndighetsuppgifter fastställs i taxan för tillstånds- och övervakningsavgifter. (MBL 145 §)

Om överföring av beslutanderätten föreskrivs i kommunens förvaltningsstadga.

2. TILLSTÅNDSSYSTEM

2.1 Tillstånds- eller anmälningsplikt för åtgärder

I tabellen i det här kapitlet presenteras sådana byggnadsåtgärder vars tillståndsplikt avviker från normalt krav på bygglov för de kommundelar som nämns i tabellen. Ifall åtgärden gäller en skyddad byggnad eller ett skyddat område, ska kraven som byggnadsskyddet ställer beaktas. I genomförandet ska dessutom föreskrifterna som gäller byggande samt bestämmelserna i planen för området beaktas.

Kommundel:		Tillståndsplikt:		
1 Detaljplaneområde		B Bygglov ska sökas		
2 Strandområde, stranddetaljplaneområde		Å Åtgärdstillstånd ska sökas		
3 Område som ligger utanför detalj- och stranddetaljplaneområde och som inte är ett strandområde		A Anmälan ska göras - Kräver inte tillstånd eller anmälan		
Åtgärd	Kommundel:			
	1	2	3	
Konstruktion / mindre byggnad				
Mindre konstruktion, under 10 m ² enligt punkt 2.2	-	-	-	
Mindre ekonomibygnad, under 30 m ² enligt punkt 2.3	B	B/A	A	
Skyddstak, minst 30 % av väggytan öppen - bottenytan under 30 m ² - bottenytan 30 m ² - 100 m ² - bottenytan över 100 m ²	Å	Å	A	
	Å	Å	Å	
	B	B	B	
En konstruktion med röckanal	B	B	B	
Kiosk - bottenytan under 10 m ² - bottenytan över 10 m ²	Å	Å	Å	
	B	B	B	
Torrklosett	Å	-	-	
Jordkällare - bottenytan under 10 m ² - bottenytan över 10 m ²	-	-	-	
	Å	Å	Å	
Pergola	A	-	-	
Båtskjul	B	B		
Konstruktion för allmänheten				
Idrottsplats	Å	Å	Å	
Samlingsplats	Å	Å	Å	
Åskådarläktare	Å	Å	Å	
Scen	Å	Å	Å	
Samlingstålt eller motsvarande (tillfälligt)	-	-	-	
Rörlig anordning				
Stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsverksamhet eller båtsport eller förvaring av dessa	Å	Å	Å	
Strandlinjeanordning				
Brygga - längd under 15 m från strandlinjen - längd över 15 m från strandlinjen	-	-		
	Å	Å		
Annan större konstruktion som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanal, vågbrytare eller motsvarande	Å	Å		
Förvarings- eller uppställningsområde				
Ett avgränsat område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område	Å	Å	Å	

Kommundel: 1 Detaljplaneområde 2 Strandområde, stranddetaljplaneområde 3 Område som ligger utanför detalj- och stranddetaljplaneområde och som inte är ett strandområde	Tillståndsplikt: B Bygglov ska sökas Å Åtgärdsstillstånd ska sökas A Anmälan ska göras - Kräver inte tillstånd eller anmälan		
	Kommundel:		
Åtgärd	1	2	3

Jordvärmesystem

Jordvärmesystem som installeras i marken eller i vattendrag utanför grundvattenområde	Å	A	A
Jordvärmesystem som installeras i marken eller i vattendrag på ett grundvattenområde	Å	Å	Å

Separat anordning

Mast - höjd under 15 m - höjd 15 m–60 m - höjd över 60 m			
	A	A	A
	Å	Å	Å
Större belysningsstolpe eller motsvarande	A	A	-
Större antenn med en diameter över 2 m	A	A	A
Vindkraftverk - höjd under 15 m och max. effekt under 15 kW - höjd över 15 m eller max. effekt över 15 kW			
	Å	Å	Å
Fristående (inte installerade i fasad) solpanel eller solfångarsystem - totalytan under 5 m ² - totalytan över 5 m ²			
	-	-	-
Cistern (cisterner för lättantändliga och farliga ämnen ska uppfylla kraven i kemikalielagstiftningen) - volym under 10 m ³ - volym över 10 m ³			
	Å	Å	Å
Skidlift	Å	Å	Å
Minnesmärke	Å	A	A
Badtunna - utan röckanal - med röckanal (röckanalens avstånd är mer än 4 meter från byggnader och fastighetsgränser)			
	-	-	-
En på markytan liggande pumpstation/transformator - bottenytan under 7m ² - bottenytan över 7m ²			
	A	A	A
Simbassäng - volym under 30 m ³ - volym över 30 m ³			
	Å	Å	A

Kommundel: 1 Detaljplaneområde 2 Strandområde, stranddetaljplaneområde 3 Område som ligger utanför detalj- och stranddetaljplaneområde och som inte är ett strandområde	Tillståndsplikt: B Bygglov ska sökas Å Åtgärdsstillstånd ska sökas A Anmälan ska göras - Kräver inte tillstånd eller anmälan		
	Kommundel:		
Åtgärd	1	2	3

Reklamåtgärd

(gäller inte reklamåtgärder enligt 52 § i landsvägslagen)

En fast text på vägg eller en reklam på byggnadsfasad, storlek under 1 m ²	-	-	-
En fast text eller reklam som är fristående eller står ut över 0,2 m från väggen	Å	Å	Å
En tillfällig text eller reklam	-	-	-

Fasadåtgärd

Väsentlig ändring av en byggnads fasad	Å	Å	A
Ändring av takformen	Å	Å	Å
Ändring av taktäckningsmaterial eller dess färgsättning	A	-	-
Ändring av väggbeklädnaden eller dess färgsättning	A	A	-
Ändring av fönsterindelningen	A	-	-
Montering av en markis som påverkar gatubilden	A	-	-
Montering av glas som går att öppna på en befintlig takförsedd terrass eller balkong			
- egnahemshus	A	A	A
- rad- eller våningshus	Å	Å	Å
Ett skyddstak som ansluts till en byggnads fasad	Å	Å	Å
En pergola som ansluts till en byggnads fasad	A	-	-
En terrass utan tak			
- höjd under 0,5 meter från markytan	-	-	-
- höjd 0,5–1,5 meter från markytan (över 4 m från gräns)	A	-	-
- höjd 0,5–1,5 meter från markytan (under 4 m från gräns)	Å	-	-
- höjd över 1,5 meter från markytan	Å	Å	Å
Solpanel eller solfångarsystem			
- solpanel eller solfångarsystem som placerats på en byggnad, en konstruktion eller gårdsplan om byggnaden inte skyddats i detaljplan eller med stöd av byggnadsskyddslagen och inte är belägen på ett område som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) eller i Sibbo ådal.	-	-	-
- övriga solpaneler eller solfångarsystem	Å	Å	Å

Kommundel: 1 Detaljplaneområde 2 Strandområde, stranddetaljplaneområde 3 Område som ligger utanför detalj- och stranddetaljplaneområde och som inte är ett strandområde	Tillståndsplikt:		
	B Bygglov ska sökas Å Åtgärdstillstånd ska sökas A Anmälan ska göras - Kräver inte tillstånd eller anmälan		
Åtgärd	Kommundel:		
	1	2	3

Staket / stödmur

Staket - höjd mätt från marken under 1,2 m - höjd mätt från marken 1,2–1,5 m - höjd mätt från marken över 1,5 m			
	A	-	-
	Å	-	-
Stödmur - höjd under 0,5 meter - höjd 0,5–1,5 meter (över 4 m från gräns) - höjd 0,5–1,5 meter (under 4 m från gräns) - höjd över 1,5 meter			
	Å	Å	A
	-	-	-
	A	-	-
	Å	-	-
	Å	Å	Å

Vatten- och avloppssystem

Byggande eller ändring av avloppsvattensystem	Å	Å	Å
Grävande eller borrhållande av brunn för hushållsvatten	Å	-	-

Reparations- och ändringsarbeten av byggnad

Sanering av byggnad - normal sanering (om inga ändringar av konstruktioner som är bärande eller fungerar som brandavdelningar görs) - i byggnad där man konstaterat betydande fukt-, mögel- eller annan betydande byggnadsskada som medför hälsorisk			
	B	B	B
En betydande linjesanering i rad- eller våningshus	B	B	B
Ändring av användningsändamålet för en byggnad eller del av en byggnad	B	B	B
Ändring av en byggnads våtrum, bärande konstruktion eller brandteknisk lösning	B	B	B
Ändring av ett sådant tekniskt system i en byggnad som inverkar på ett betydande sätt på byggnadens energieffektivitet	Å	Å	Å
Förenande eller delande av en bostad	Å	Å	Å
Installering av extra isolering i byggnad	A	A	A
Sådant internt ändringsarbete i en bostadsbyggnad som inte inbegriper reparations- och ändringsåtgärderna ovan	-	-	-

2.2 Konstruktion som kan byggas utan tillståndsförfarande

Utan bygglov eller anmälan kan i samband med en befintlig bostadsbyggnad byggas en mindre, separat konstruktion utan eldstad, i en våning och med en bottenyta under 10 m² (t.ex. skjul, växthus, hundkoja, lekstuga, lusthus, grilltak, grillkåta, avfallstak) och som passar in i miljön. På detaljplaneområden ska planbestämmelserna beaktas och konstruktionen ska placeras på en byggnadsyta som följer detaljplanen.

På ett detaljplaneområde ska en dylik mindre konstruktions avstånd från grannens gräns vara minst 4 m och utanför ett detaljplaneområde minst 5 m. Med grannens skriftliga samtycke kan

man avvika från minimiavstånden. På strandområden ska en konstruktions avstånd från strandlinjen vara minst 20 m, om inte något annat bestäms i planen. Konstruktionens avstånd från huvudfönstren i bostads- och arbetsrum ska vara minst 8 m mätt vinkelrätt. Dessutom ska avstånden till trafikområden och vägar beaktas enligt punkt 3.1.2. För avfallstak gäller även kraven i punkt 3.5.5.

2.3 Mindre ekonomibyggnad

Anmälningförfarande tillämpas i stället för tillståndsförfarande på ett område utanför detaljplaneområdena i fråga om en mindre ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad eller som är nödvändig för bedrivande av jordbruk och som fyller följande villkor:

- Byggnadens bottenyta är högst 30 m², byggnadens våningsyta beräknas höra till byggplatsens byggrätt.
- Byggnaden har en våning.
- Byggnaden är lämplig med tanke på omgivningen, vanligen försedd med sadeltak.
- I byggnaden finns inte bastu, eldstad eller rökkanal.
- I byggnaden finns inte konstruktioner på vilka det ställts brandsektioneringskrav.
- Byggnaden används inte ens tillfälligt som bostad eller djurstall.
- Byggnaden placeras på ett befintligt gårdsområde.
- På ett strandområde är byggnadens avstånd från strandlinjen minst 30 m. Ifall bostadsbyggnaden, till vilken den mindre ekonomibyggnaden byggs, ligger på ett avstånd mindre än 30 m från strandlinjen, kan ekonomibyggnadens avstånd från strandlinjen dock vara mindre än 30 m förutsatt att ekonomibyggnaden ligger på ett längre avstånd från strandlinjen än bostadsbyggnaden.
- Byggnadens avstånd från fastighetsgräns och övriga byggnader fyller minimiavstånden i punkt 3.1.1.
- Byggnadens avstånd från trafikområden och vägar fyller minimiavstånden i punkt 3.1.2.

Ifall ett eller flera av villkoren ovan inte uppfylls, ska bygglov sökas för byggnaden.

3. GOD BYGGNADSSSED, PLACERING AV BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV MILJÖN

3.1 Placering

3.1.1 Avstånd till gränser

Utanför detaljplaneområden är en byggnads minimiavstånd från byggplatsens gräns 5 meter. På detaljplaneområden är minimiavståndet 4 meter från tomtgränsen om inte annat bestäms i planen. Det är möjligt att avvika från minimiavstånden ifall grannen ger ett skriftligt medgivande och kraven på indelning i brandavdelningar uppfylls.

Även sådana konstruktioner och anläggningar som inte förutsätter tillstånds- eller anmälningförfarande ska dock byggas enligt författningar och föreskrifter och på tillräckligt långt avstånd från grannens gräns och byggnader. De skall passa in i miljön och får inte orsaka grannarna oskäliga olägenheter och de får inte försvåra räddningsverksamhet eller annan behörig väganvändning. Tillståndsförfarandet för mindre konstruktioner och anordningar presenteras i punkt 2 i denna byggnadsordning.

3.1.2 Avstånd från trafikområde och väg

En byggnad ska byggas på minst 20 m avstånd från mittlinjen på körbanan på närmaste landsväg och om trafiksäkerheten äventyras på minst 12 m avstånd från mittlinjen på en privat väg.

Byggnadens avstånd från en trafikled ska vara sådant att det på byggplatsen bevaras ett tillräckligt stort bullerskyddat gårdsområde avsett för vistelse. Dessutom ska byggnaderna med tillhörande gårdsområden och konstruktioner planeras så att de inte äventyrar trafiksäkerheten (frisiktsområden).

3.1.3 Beaktande av landskapet och naturmiljön

Byggnadernas placering på byggplatsen ska vara sådan att miljöns särdrag bevaras. Byggandet ska i mån av möjlighet placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar. Höga och synliga kullar och bergsområden ska i regel inte bebyggas, och på åkermark som är viktiga för landskapet ska byggande undvikas.

Vid byggande ska man i mån av möjlighet bevara kantzoner som är värdefulla för växtligheten, betydande skönhetsvärden i naturen samt speciella naturföreteelser, såsom flyttblock och vackra träd. Vid byggande ska man dessutom fästa uppmärksamhet vid byggnadens höjdläge, form, fasadmaterial och färgsättning. Byggplatsen ska vid behov sammanbindas till det omgivande landskapet med lämpliga planteringar.

Med stöd av lagen om fornminnen (295/1963) ska ett utlåtande begäras av Museiverket om byggandet kan beröra en fornlämning.

3.1.4 Beaktande av det befintliga byggnadsbeståndet

Byggande i anslutning till befintliga byggnader ska i huvudsak anpassas till det tidigare byggsättet och placeringen av byggnader i området. Byggnaderna på en byggplats ska utgöra en harmonisk helhet med avseende på miljö- och/eller tätortsbilden.

Då områdets värde bildas av ett enhetligt byggsätt, såsom t.ex. på tätbebyggda, enhetliga områden, traditionella byområden eller ett öppet landskapsområde, ska byggandet lämpa sig till det byggsätt som använts och det befintliga byggnadsbeståndet vad gäller placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning och fasadutformning.

Inom det öppna landskapsområdet i Sibbo ådal ska dessutom byggnadernas och byggnadsgruppernas placering samt helheten de bildar i landskapet särskilt uppmärksammas.

3.1.5 Placering och omfattning samt miljöanpassning av byggande på strandområden

Vid byggande på strandområden ska byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning beaktas särskilt. På byggplatsen ska strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras i naturtillstånd och endast gallring är tillåtet.

Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet bevaras. Andra än bastubyggnaders avstånd från strandlinjen vid havet, en sjö, Sibbo å eller Kervo å ska, om inte annat följer av kraven i det föregående, vara minst 30 m. En bastubyggnads avstånd från strandlinjen ska vara minst 20 meter.

Vid byggande i närheten av vattendrag och kusten ska man beakta det lägsta rekommenderade höjdläget, under vilken konstruktioner som skadas eller orsakar skada om de blir våta inte ska placeras. Det rekommenderade höjdläget i närheten av kusten är N2000 +3,1 meter. På strandområdena vid Kervo å och Sibbo å är höjdläget HW1/100a + 1 m (högvattenståndet som upprepas i genomsnitt en gång per 100 år + 1 m). Den som påbörjar ett byggprojekt ska ta reda på det ovan nämnda högvattenståndet (Hw1/100a) eller be om ett utlåtande av NTM-centralen i Nyland. I fråga om ett båtskjul eller en byggnad av mindre värde kan man avvika från det lägsta rekommenderade höjdläget.

3.2 Miljövård och övervakning

3.2.1 Miljövård

En byggnad och dess omgivning ska hållas i sådant skick att den hela tiden uppfyller de sanitära kraven, kraven på säkerhet och användbarhet och inte medför miljöolägenheter eller förfular omgivningen.

Sådana utomhuslager och sådana behållare för kompostering eller avfall som väsentligt påverkar miljöbilden ska avskärmas med planteringar eller en byggd inhägnad. Skydds- och båtuppställningskonstruktioner m.m. ska till sin storlek och sitt utseende vara sådana att de inte oskäligt stör grannarna eller förfular miljöbilden.

3.2.2 Övervakning av miljön

Den i kommunens förvaltningsstadga förordnade myndigheten övervakar i enlighet med markanvändnings- och bygglagen den byggda miljös renlighet och byggnaders och konstruktioners skick bl.a. genom att vid behov förrätta syn vid bestämda tidpunkter.

Fastighetsägarna och fastighetsinnehavarna skall underrättas om synens tidpunkter och områden enligt vad myndigheten beslutat.

3.3 Staket och stödmurar

Byggande av staket och stödmurar är i vissa fall tillståndspliktigt eller kräver en anmälan. Se punkt 2.1 Tillstånds- eller anmälningsplikt för åtgärder, Staket/stödmur.

Staket och stödmurar ska höra till gårdsområdet och de ska placeras på ett ändamålsenligt sätt med tanke på gårdsområdenas arrangemang. Materialet, höjden och utseendet i övrigt skall passa in i miljön.

Vid byggande av ett staket eller en stödmur vid en gräns ska alltid ett skriftligt avtal ingås med grannfastighetens ägare och avtalet ska bifogas till anmälan eller tillståndsansökan.

Ifall ett staket eller en stödmur inte byggs utifrån ett ömsesidigt avtal vid gränsen, ska staket och dess underbyggnad placeras helt på egen sida och det ska gå att serva från den egna tomten eller byggplatsen; avståndet från gränsen ska vara minst 0,5 m. Kravet på avstånd tillämpas inte på ett fast staket eller en stödmur som angränsar till en gata eller ett annat allmänt område.

Staket och stödmurar ska byggas så att de inte stör trafiken eller underhållet av gatu- och vägområden. Ett staket eller en stödmur får inte hindra räddningsverksamhet i fall av en olycka. Ett strandområde får inte inhägnas så att en gångväg eller rekreationsförbindelse i strandriktningen avbryts.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan bestämma att ett skyddsstaket ska byggas eller träd och buskar eller en tät häck planteras runt byggplatsen eller en del av den.

3.4 Gårdsområde/Gårdsplan

3.4.1 Dränering av byggplatsen

En byggplats ska dräneras tillräckligt djupt.

Dagvatten får inte ledas in i avloppssystemet. Vatten som ansamlas på taket och gårdsplanen ska ledas till tomtens eget regnvattensystem och i första hand ska vattnet infiltreras på den egna tomten. Om marken på tomten inte möjliggör infiltration, ska regn- och ytvattnet ledas in i

ett allmänt regnvattenavlopp eller ett system med öppna diken eller ut i den omkringliggande miljön på ett sådant sätt att inga olägenheter uppstår.

3.4.2 Gårdsplanens höjdläge

I samband med en nybyggnad och tillbyggnad ska gårdsplanen planeras och byggas så att yt- och regnvattenflödet över tomt-/byggplatsgränsen till grannen inte därigenom ökar. Vid behov ska uppgifterna om byggplatsens höjd- och grundundersökningar samt en ytvattenplan och gårdsplan som baserar sig på ytavvägning uppvisas.

En gårdsplans höjdläge ska anpassas till omgivningens höjdlägen. En väsentlig förändring av markytans höjdförhållanden kräver åtgärdsstillstånd eller miljöåtgärdsstillstånd. Gårdsplanen får inte utan särskild orsak jämnas så att det vid tomtgränsen uppstår en höjdskillnad som är större än 0,5 meter.

3.4.3 Trafikarrangemang

Vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna tomt-/byggplatsarrangemang ska trafiksäkerheten beaktas. Utanför en detaljplan ska tillstånd för en fordonsanslutning som leder till en landsväg sökas av väghållningsmyndigheten.

3.4.4 Underjordiska ledningar, konstruktioner och luftledningar

I planeringen ska det utredas vilka luftledningar, underjordiska ledningar, kablar, jordvärmebrunnar och -kretsar samt övriga konstruktioner som används på byggplatsen/tomten och i dess närhet samt vilka utrymmesreserveringar det finns för sådana och vilka avståndskrav som gäller för dessa.

3.4.5 Avfallskärl och -skydd

Vid byggande av avfallstak och -skydd ska särskild uppmärksamhet fästas vid renlighet, hygien och brandsäkerhet. Föreskrifterna om brandsäkerheten och brandmyndighetens anvisningar om placering av avfallskärl och -skydd i närheten av byggnader ska efterföljas.

På detaljplaneområden ska ett avfallskärl för en eller två bostäder skyddas med en inhägnad, planteringar eller placeras under ett separat skyddstak. Avfallskärl för helheter som består av fler än två bostäder ska placeras under ett separat skyddstak eller i en separat skyddsbyggnad.

3.5 Adressbeteckningar

Adressbeteckningen ska göras så att adressen lätt kan upptäckas även vid mörker. Om en byggnad inte tangerar eller sträcker sig till omedelbar närhet av en gata, någon annan trafikled eller tomtens interna trafikområde skall byggnadens adressnummer eller motsvarande information sättas upp i början av den körväg som leder till fastigheten. På ett detaljplaneområde ska byggnaders adressnummer och bokstavsbezeichnung vara upplysta.

I tillägg till adressbeteckningar ska grupper med flera byggnader ha vägvisartavlor i närheten av trafikanslutningarna. I en vägvisartavla ska åtminstone de närliggande vägarna, byggnaderna, trappskyltarna samt räddningsvägsarrangemang framgå.

Adressnumren ska vara uppsatta senast då bruktagningssyn av byggnaden förrättas.

3.6 Djurstall

På fastigheter som är mindre än 2 ha får inte häststall eller motsvarande djurstall placeras.

Avståndet från ett stall eller motsvarande djurskydd till grannfastighetens bostad eller vistelseplats eller skola, daghem, park eller annat motsvarande objekt ska vara minst 50 m. Med grannens samtycke kan minimiavståndet vara kortare.

4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

På de punkter där föreskrifterna i kapitel 4 strider med ikraftvarande generalplanen följs generalplanen.

4.1 Byggplats

Utöver de minimikrav som ställs på en byggplats i 116 § i markanvändnings- och bygglagen ska byggplatsen ha en areal på minst 3 000 m². Om en byggnad ansluts till vattentjänstverkets vatten- och avlopps nät, kan byggplatsens storlek vara mindre, dock minst 2 000 m².

Reparation och smärre tillbyggnad får utföras utan hinder av vad tidigare har föreskrivits, om byggplatsen bibehålls oförändrad.

Vad som föreskrivs om en byggplats tillämpas inte på ett område som har belagts med byggförbud medan detaljplan utarbetas.

4.2 Omfattningen av byggandet

Byggplatsens sammanlagda totala våningsyta får utgöra högst 10 % av byggplatsens areal, dock minst 250 m²-vy.

4.2.1 Bostadsbyggnader

På en byggplats får byggas högst ett envånings bostadshus med en bostad och en våningsyta på högst 300 m²-vy eller ett bostadshus med en bostad i flera än ett plan och en våningsyta på högst 400 m²-vy. Det kan tillåtas att utrymmen som har samband med en byggnads huvudsakliga användningsändamål placeras under markytan eller på vinden, om detta är möjligt med tanke på byggnaden och dess användningsändamål samt dess anpassning till den byggda miljön.

På en minst 3000 m² stor byggplats får dessutom byggas en högst 120 m²-vy stor sidobostad. På en 2000–2999 m² stor byggplats får byggas en högst 100 m²-vy stor sidobostad. På en byggplats som är mindre än 2000 m² får byggas en högst 70 m²-vy stor sidobostad. Den maximala storleken för en sidobyggnad som byggs i tät anslutning till en huvudbyggnad är 70 m²-vy. Sidobostaden planeras för att stödja boendelösningar för flera generationer. Byggnaden ska ingå i samma gårdsområde som den för stadigvarande bostadsbruk avsedda huvudbyggnaden och nyttja samma väganslutning och i regel samma tekniska system (hushållsvatten, avloppsvattenbehandling) som huvudbyggnaden. I sidobostaden får byggas en källare, där endast förvarings- och tekniska utrymmen får placeras. Sidobostaden och huvudbostaden bildar tillsammans en byggplats, sidobyggnaden får inte avstyckas till en egen fastighet separat från huvudbyggnaden. Sidobyggnader får dock inte byggas i byggda kulturmiljöer av riksintresse som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT), på miljömässigt värdefulla områden i Sibbo ådal, i anknötning till fritidsbostäder eller på strandområden.

4.2.2 Ekonomibygnader

På en byggplats får förutom ett bostadshus uppföras separata ekonomibygnader i samband med dess användningsändamål.

En enskild ekonomibyggnad i samband med en bostadsbyggnad får ha en våningsyta på högst 100 m²-vy. För lantbruksändamål eller utrymmeskrävande företagsverksamhet kan ekonomibyggnadens våningsyta vara större.

En enskild ekonomibyggnad i samband med en fritidsbostad får ha en våningsyta på högst 50 m²-vy.

På byggplatsen får finnas en envånings bastubyggnad med en våningsyta på högst 30 m²-vy. Av byggnadens våningsyta får högst 15 m²-vy vara annat utrymme än sådant som har samband med det huvudsakliga användningsändamålet. Förutom en bastubyggnad får på en byggplats byggas en rökbastu, vars våningsyta är högst 15 m²-vy.

I samband med en fritidsbostad och en bostadsbyggnad får byggas en gäststuga med en våningsyta på högst 20 m²-vy. Gäststugan ska placeras på samma gårdsområde och den får inte ha karaktären av en självständig fritidsbostad eller bostad.

På ett strandområde får ett båtskjul byggas vid strandlinjen eller på marken, om det inte orsakar betydande skada för miljön eller strandlandskapet. Byggnadstillsynsmyndigheten kan efter prövning förbjuda byggande av ett båtskjul bl.a. på grund av fara för att naturvärden förstörs eller av landskapsmässiga skäl.

På ett strandområde ska en takförsedd terrass vid en ekonomibyggnad till sin storlek och sitt utseende anpassas till byggnaden och miljön; den takförsedda terrassen och byggnaden bedöms som en landskapsmässig helhet.

4.2.3 Fritidsbostäder

På en byggplats för en fritidstad får byggas högst en fritidsbostad med en våningsyta på högst 150 m²-vy.

Fritidsbostaden får ha en bostad och den får högst vara en 1½-våningsbyggnad. I en fritidsbostad får ingen källarvåning byggas. Det är möjligt att avvika från förbudet att bygga en källare, ifall byggandet av källaren i en fritidsbostad som är belägen i en sluttning är motiverat med tanke på terrängen. I detta fall ska entrén till källaren ske endast från utsidan och i källaren får finnas endast förvarings- och tekniska utrymmen.

På ett strandområde ska en takförsedd terrass vid en fritidsbostad till sin storlek och sitt utseende anpassas till byggnaden och miljön; den takförsedda terrassen och byggnaden bedöms som en landskapsmässig helhet.

4.3 Ändring av användningssyftet

Ändring av en befintlig fritidsbostad till bostad för åretruntboende förutsätter inte ett undantagsbeslut eller ett avgörande om planeringsbehov före byggnadslovet, om byggnaden ligger på ett område som i en generalplan med rättsverkningar anvisats för permanent boende.

5. VATTENFÖRSÖRJNING OCH BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

5.1 Tillgången på hushållsvatten

För bostadshus och djurstall skall det på byggplatsen finnas tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet tillgängligt. I lovansökan ska vid behov tillgången till tillräckligt hushållsvatten av lämplig kvalitet utredas.

5.2 Byggnad av vattenklosett

Byggnad av en vattenklosett på en byggplats för semesterbostad på en ö dit det inte finns någon fast vägförbindelse tillåts endast om det är möjligt att avleda avloppsvattnet i ett vattentjänstverks avloppsnät. Även i kommunens miljöskyddsföreskrifter ingår bestämmelser om vattenklosetter.

5.3 Byggnad på grundvattenområden

På grundvattenområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid skydd av grundvattnet. Vid byggnad på grundvattenområden ska vid behov byggnadens inverkan på grundvattnets kvalitet och höjdläge undersökas. Denna undersökning ska bifogas till tillståndsansökan.

Vid grävningssarbeten ska ett tillräckligt skyddslager lämnas mellan markytan och grundvattnets högsta nivå. Vid utfyllnad ska jordmaterialets kvalitet vara lämpligt och materialet rent. Vid behov kan av byggaren krävas en utredning av skyddslagrets tillräcklighet och utfyllnadsmaterialets renhet.

På grundvattenområden, ifall det är fråga om en annan byggnad än ett egnahemshus, ett objekt med motsvarande konsekvenser eller en lantbruksgård, ska ytstrukturen på gårds- och parkeringsområden där motorfordon rör sig vara ogenomsläpplig för vatten och dessa områdens yt-vatten ska behandlas och ledas så att det inte orsakar risk för att grundvattnet förorenas.

På ett grundvattenområde får inte ett jordvärmesystem placeras på ett avstånd som är mindre än 500 meter från närmaste vattentäkt om det inte beviljats tillstånd enligt vattenlagen för projektet. Därtill ska bestämmelserna i vattenlagen följas.

Även i kommunens miljöskyddsföreskrifter ingår bestämmelser om verksamhet på grundvattenområden.

6. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNING- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR

6.1 Bullerområden

- I syfte att förebygga bullerolägenheter vid vägar och gator med livlig trafik ska följande iakttas:
- byggnaderna ska i första hand placeras på tillräckligt avstånd från bullerkällan
 - ekonomibyggnader ska placeras på byggplatsen så att dessa har en skyddande inverkan mot buller
 - utrymmeslösningarna i bostadshus ska beakta bullerkällans riktning
 - en vistelsegård ska skyddas mot trafikbuller i första hand med byggnader
 - huvudfönstren i rummen i en bostad ska i huvudsak öppnas i en annan riktning än bullerkällans riktning.

Vid behov ska sökanden till tillståndsansökan bifoga en utredning om bullerolägenheter och en plan för förebyggande av dessa.

Placering av bostadshus, se punkt 3.1.

6.2 Radon

Vid planeringen av ett byggnadsprojekt ska ses till att radonhalten i nya bostads- och arbetslokaler som byggs eller sådana som saneras inte överskrider de nationella riktvärdena. De strukturella lösningarna i syfte att förebygga radon ska framgå av byggnadsplanerna.

6.3 Förorenade markområden

Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid behov utreda markens föroreningsgrad vid byggplatsen. En utredning om markundersökningar som gjorts och om de åtgärder som måste vidtas på grund av föroreningen ska bifogas till tillståndshandlingarna.

6.4 Kraftledningsområden

Det är förbjudet att bygga inom områden med ledningar för ett hög- och mellanspänningsnät. Vilket avstånd som är tillräckligt från ledningsområdet ska utredas med energibolaget; dessutom ska största delen av byggplatsen vara belägen utanför lednings- och kantzonen så att ett ändamålsenligt gårdsområde kan bildas. Om flyttning av ledningar i ett lågspänningsnät ska avtalas med elbolaget.

7. KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER TILL DETALJPLANER

Om inte något annat särskilt bestäms om saken i detaljplanen kompletteras detaljplanen med följande bestämmelser:

På en byggplats som ligger i ett AO-kvarter i en detaljplan får byggas högst en bostad per varje begynnande 150 m²-vy; i situationsplanen ska framgå huruvida byggplatsen är lämplig och tillräckliga gårdsområden finns för en lösning med fler bostäder.

Ekonomibyggnader i samband med en bostadsbyggnad ska vara beklädda med samma material som huvudbyggnaden och färgerna ska vara de samma. Väggmaterialet och -färgsättningen på ekonomibyggnader ska vara anpassade till huvudbyggnaden.

Parkeringsområden ska anpassas till miljön genom att strukturera dem med planteringar och reservera ett tillräckligt stort utrymme för lagring av snö. Vid byggandet ska dessutom beaktas vad som bestämts om avledningen av dagvatten vid andra punkter i denna byggnadsordning.

På detaljplaneområden får inte bildas tomter under 700 m² som avviker från den riktgivande tomtindelningen.

För konstruktioner som sträcker sig in på ett gatuområde eller offentligt område ska alltid tillstånd sökas av innehavaren.

8. ARRANGEMANG UNDER BYGGTIDEN

På en byggarbetsplats som väsentligt påverkar omgivningen ska i god tid innan arbetet inleds uppställas skylt som åtminstone innehåller objektet arbetet gäller samt kontaktuppgifterna för byggprojektet.

Träd som är värdefulla för landskapet och viktiga tomtdelar i naturligt tillstånd ska skyddas omsorgsfullt under byggnadstiden. Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med behandlingen av lovansökan eller under övervakningen av byggarbetet förutsätta att byggaren utarbetar en skyddsplan. Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov genom hot om tvångsutförande eller vite kräva att betydande naturvärden eller för landskapet viktiga tomtdelar återställs i det tillstånd de befann sig i före byggarbetet och till en nivå som godkänns av byggnadstillsynsmyndigheten.

Byggarbetsplatsen ska inhägnas eller på annat sätt isoleras från omgivningen så att faror förorsakade av fall ned i schakt, tillträde till konstruktioner eller arbetsplatsfordons rutter kan förhindras. Byggaren ska se till att byggarbetsplatsen inte försämrar säkerheten för fotgängartrafi-

ken eller annan trafik. Byggarbetsplatsen får inte utgöra ett hinder för arrangemang som rör räddningsverksamheten.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan om den anser det vara nödvändigt föreskriva att den som påbörjar byggprojektet ska reservera ett tillräckligt stort område i byggplatsens omedelbara närhet som arbets-, lager-, parkerings- eller lastningsområde för den tid som arbetet pågår.

Dagvatten som uppstår under byggnadsarbetet ska infiltreras och fördröjas där det samlas och det ska förhindras från att orsaka olägenheter och skador för miljön och fastigheter.

Under byggnadsarbetet ska avfall hanteras och förvaras så att det inte orsakar förorening av miljön.

9. AVVIKELSER FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT BYGGNADSORDNINGENS IKRAFTTRÄDANDE

9.1 Avvikelser från föreskrifterna

Undantag från byggnadsordningens föreskrifter kan beviljas i enlighet med 171 § i MBL. Mindre undantag i samband med bygglov kan göras enligt 175 § i MBL.

9.2 Byggnadsordningens ikraftträdande

Denna byggnadsordning har godkänts av fullmäktige 11.12.2017 och den träder i kraft 1.3.2019. Helsingfors förvaltningsdomstol har konstaterat att det inom parentes nedtecknade andra stycket i punkten 4.2.1. är lagstridigt och att det ej träder i kraft.

(På en minst 3 000 m² stor byggplats får dessutom byggas en högst 150 m²-vy stor sidobostad. På en 2 000–2999 m² stor byggplats får byggas en högst 100 m²-vy stor sidobostad. På en byggplats som är mindre än 2 000 m² får byggas en högst 75 m²-vy stor sidobostad. Byggnaden ska ingå i samma gårdsområde som den för stadigvarande bostadsbruk avsedda huvudbyggnaden och i regel nyttja samma tekniska system (hushållsvatten, avloppsvattenbehandling) och väganlutning som huvudbyggnaden. I sidobostaden får byggas en källare, där endast förvarings- och tekniska utrymmen får placeras. Sidobostaden och huvudbostaden bildar tillsammans en byggplats.)

Fullmäktige i Sibbo godkände kompletteringen av byggnadsordningen med en bestämmelse om sidobostäder datum och bestämmelsen trädde i kraft datum.

Med denna byggnadsordning upphävs Sibbo kommuns byggnadsordning som godkänts av kommunfullmäktige i Sibbo 20.4.2002 och 30.5.2005 och som trätt i kraft 7.5.2002, 7.10.2005 och 21.11.2007.