



SIBBO KOMMUN
BYGGNADSORDNING



Godkänd av kommunfullmäktige datum

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BYGGNADSORDNINGENS MÅL OCH BYGGNADSTILLSYNS ORGANISATION	5
1.1 Byggnadsordningens mål	5
1.2 Byggnadstillsynens organisation	5
2. PROJEKTETS TILLSTÅNDSPLIKT	5
2.1 Åtgärdens tillståndsplikt	5
2.2 Mindre byggnad (annan än en bostadsbyggnad) och konstruktion	9
2.3 Förutsättningar för genomförande	9
3. GOD BYGGNADSSSED, PLACERING AV BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV MILJÖN	10
3.1 Placering	10
3.1.1 Avstånd till gränser	10
3.1.2 Avstånd från trafikområde och väg	10
3.1.3 Beaktande av landskapet och naturmiljön	10
3.1.4 Beaktande av det befintliga byggnadsbeståndet	11
3.1.5 Placering och omfattning samt miljöanpassning av byggande på strandområden	11
3.2 Uppvärmningssystem	11
3.3 Miljövård och miljöövervakning	12
3.3.1 Miljövård	12
3.3.2 Miljöövervakning	12
3.4 Staket och stödmurar	12
3.5 Gårdsområde	13
3.5.1 Byggande av gårdsplanen	13
3.5.2 Dränering av byggplatsen	13
3.5.3 Gårdsplanens höjdläge	14
3.5.4 Trafikarrangemang	14
3.5.5 Underjordiska ledningar, konstruktioner och luftledningar	14
3.5.6 Avfallskärl och -skydd	14
3.5.7 Terrasser och balkonger	14
3.6 Adressbeteckningar	14
3.7 Djurstall	15
3.8 Rivning	15
4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN	15
4.1 Byggplats	15
4.2 Omfattningen av byggandet	16
4.2.1 Bostadsbyggnader	16
4.2.2 Ekonomibyggnader	16
4.2.3 Fritidsbostäder	17
4.3 Ändring av användningssyftet	17
5. VATTENFÖRSÖRJNING OCH BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN	17
5.1 Tillgången på hushållsvatten	17
5.2 Byggande av vattenklosett	17
5.3 Byggande på grundvattenområden	17
6. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR	18
6.1 Bullerområden	18
6.2 Radon	19
6.3 Förorenade markområden	19
6.4 Avstånd från kraftledningsområde och naturgasledning	19
7. KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER TILL DETALJPLANER	19
8. ARRANGEMANG UNDER BYGGTIDEN	20

9. UNDANTAG FRÅN BESTÄMMELSERNA SAMT BYGGNADSORDNINGENS IKRAFTTRÄDANDE	20
9.1 Undantag från bestämmelserna i byggnadsordningen.....	20
9.2 Byggnadsordningens ikraftträdande.....	20

DEFINITIONER FÖR TILLÄMPNING

ByggL - Bygglag (751/2023)

Lag om områdesanvändning (132/1999)

MAI-tillstånd – tillstånd för miljöåtgärd

RKY-område – en byggd kulturmiljö av riksintresse

Biltak

En lättare konstruktion än ett garage. Minst 30 % av konstruktionens väggyta ska vara öppen. Biltak har typiskt inte en dörr.

Bygglov

Nästan allt byggande förutsätter ett bygglov (eller annat godkännande av myndigheten). Bygglov behövs också för sådant reparations- och ändringsarbete som är jämförbart med att uppföra eller utvidga en byggnad samt för väsentlig ändring av byggnadens användningsändamål.

Byggplats

I denna byggnadsordning används begreppet byggplats för både en tomt på ett detaljplaneområde och för en byggplats som utgörs av en gård, ett outbrutet område eller ett liknande markområde.

Ekonomibyggnad

Ekonomibyggnader är bl.a. bastur, garage, biltak, förråd och bodar samt produktions- och lagringsbyggnader för jordbruk.

Exploateringstal, e

Ett exploateringstal är ett värde som används i detaljplaner. Det definierar våningsytan i förhållande till tomtens/byggplatsens areal.

Fornlämning / Lag om fornminnen 295/1963

Fasta fornlämningar är fredade såsom minnen av Finlands tidigare bebyggelse och historia. Utan tillstånd, som meddelats med stöd av lagen om fornminnen, får fast fornlämning inte utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttas eller på annat sätt rubbas.

Förfarande vid undantag (ByggL 57 §)

Med förfarandet vid undantag är det möjligt att ansöka om undantagslov från bestämmelser, föreskrifter, förbud eller andra begränsningar som har utfärdats i denna byggnadsordning eller i bygglagen.

Ett undantagslov förutsätter särskilda skäl. Undantaget ska i huvudsak leda till ett bättre resultat med tanke på miljön eller trafikförhållanden än vad som nås med byggandet enligt bestämmelserna.

Ringa undantag kan beviljas i samband med bygglov utan att ansöka om ett undantagslov. Myndigheten bedömer om det är fråga om ett ringa undantag.

Glesbygd

I denna byggnadsordning avser glesbygden de områden som ligger utanför detaljplaneområdena.

Gårdsbruksenhet

I denna byggnadsordning avser en gårdsbruksenhet en gård som idkar jordbruk.

Hörande av grannar

Grannarna ska meddelas om att bygglovsansökan har anhängiggjorts, om detta inte med beaktande av byggprojektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannarnas intresse. Myndigheten definierar vilka grannar som ska höras samt behovet av att höra grannar.

Område i behov av planering

Med ett område i behov av planering avses ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden. (Lag om områdesanvändning 16 §)

På grund av att trycket att bygga i huvudstadsregionen är högt har hela Sibbo kommun fastställts som ett område i behov av planering.

Situationsplan

En situationsplan krävs för handläggning av tillstånd för byggande. En situationsplan beskriver byggplatsen och det planerade byggandet.

Strandområde

I denna byggnadsordning avser ett strandområde ett område som ligger i närheten av vattendrag och på vilket ligger både byggplatser med egen strandlinje och byggplatser utan egen strandlinje. Vid byggande på dessa områden tillämpas det som föreskrivs i 72 § i lagen om områdesanvändning. Ett strandområde tolkas allmänt som ett cirka 200 meter brett område, men området kan även vara större eller mindre på grund av t.ex. terrängen.

Tillstånds- och tillsynsverket

Riksomfattande statlig myndighet (före detta NTM-centralen och regionförvaltningsverket)

Våningar

En våning i en byggnad finns i sin helhet eller huvudsakligen ovanför markytan.

En källarvåning finns i sin helhet eller huvudsakligen under markytan.

En vind är ovanför en byggnads översta våning och i huvudsak högre än nivån för fasadens och yttertakets skärningslinje.

Våningsyta

Till byggnadens våningsyta räknas våningarnas ytor beräknade enligt ytterväggarnas yttersidor och sådan källarvåningsyta eller vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål, även halvvarma lokaler (t.ex. en vinterträdgård), placeras eller kan placeras med avseende på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper.

Till våningsytan räknas lokaler som är högre än 160 cm.

En tomts eller byggplats våningsyta omfattar den sammanlagda våningsytan i de byggnader som får uppföras där.

1. BYGGNADSORDNINGENS MÅL OCH BYGGNADSTILLSYNS ORGANISATION

1.1 Byggnadsordningens mål

I Sibbo kommun ska utöver bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen 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 byggbestämmelsesamling.

Genom att styra byggandet vill Sibbo kommun bidra till att bygga och upprätthålla en fungerande och trivsamt miljö för boende, näringsidkande och fritid; samtidigt vill kommunen beakta viktiga landskapsområden, det traditionella byggnadsbeståndet samt den befintliga naturen. Med byggnadsordningen vill man betona lokal förankring, Sibbos särprägel: att man befinner sig i Sibbo innebär bl.a. att föreskrifterna är möjliggörande och flexibla, att landskapets, naturens och skärgårdens särdrag beaktas samt att man stöder boendet för flera generationer.

Föreskrifterna i byggnadsordningen stöder förverkligandet av kommunens markanvändningsstrategi. Kommunens mål är att lätta på föreskrifterna och förfarandena som gäller byggande. De centrala utgångspunkterna för byggandet uttrycks i detalj- och generalplanerna, som kan innehålla kompletterande byggsättsanvisningar och inspirerande illustrationer. Föreskrifterna i byggnadsordningen ger likvärdiga bedömningsgrunder för byggbeståndets storlek och byggsättet i glesbygden som inte planlagts. Då bestämmelserna i denna byggnadsordning tillämpas ska man välja den tolkning som är den fördelaktigaste tolkningen för den sökande.

1.2 Byggnadstillsynens organisation

Byggnads- och miljöutskottet fungerar som Sibbo kommuns byggnadstillsynsmyndighet. Under utskottet lyder resultatenheterna Byggnadstillsyn, Miljöövervakning och Tillstånd för byggande i glesbygden inom sektorn för Samhälle och miljö.

Avgiftsgrunderna för myndighetsuppgifterna i enheterna Byggnadstillsyn och Tillstånd för byggande i glesbygden fastställs i taxan för tillstånds- och övervakningsavgifter godkänd av byggnads- och miljöutskottet i Sibbo.

Om överföring av beslutanderätten föreskrivs i Sibbo kommuns förvaltningsstadga.

2. PROJEKTETS TILLSTÅNDSPLIKT

2.1 Åtgärdens tillståndsplikt

Byggnadstillsynsmyndigheten, som är byggnads- och miljöutskottet eller den tjänsteinnehavare som nämns i verksamhetsstadgan, avgör bygglovet, rivningsanmälan, rivningslovet, tillståndet för miljöåtgärder samt placeringstillståndet och undantagslovet.

Placeringstillståndet ingår i bygglovet, men sökanden kan även ansöka om ett separat placeringstillstånd av kommunen före ansökan om bygglov. Då kan sökanden få veta huruvida projektet är genomförbart före en närmare byggnadsplanering.

I tabellen i detta kapitel presenteras byggnadsåtgärder och deras tillståndsplikt. Om åtgärden hänförs till en skyddad byggnad eller ett område som skyddats med en plan och om åtgärden påverkar byggnads/områdets skyddsvärden, ska man ansöka om ett bygglov (ByggL 42 §); ändring av särdrag i skyddade byggnader kräver även ett utlåtande av museet med regionalt ansvar.

I genomförandet ska föreskrifterna som gäller byggande samt planbeteckningarna och planbestämmelserna för området alltid beaktas.

ÅTGÄRDENS TILLSTÅNDSPLIKT

Åtgärd	Tillståndsplikt
Byggnad/konstruktion	
Bostadsbyggnad, även fritidsbostäder	Bygglov
Annan byggnad än en bostadsbyggnad, se även punkt 2.2 - mindre än 30 m ² eller 120 m ³ - 30 m ² eller 120 m ³ eller större	Kräver ej tillstånd Bygglov
Skyddstak, minst 30 % av väggytan öppen - bottenytan under 50 m ² - bottenytan 50 m ² eller större	Kräver ej tillstånd Bygglov
Underjordiskt byggande, separat - 30 m ² eller 120 m ³ eller större	Bygglov
Växthus - 30 m ² eller 120 m ³ eller större	Bygglov
Odlingstunnlar - för odling i glesbygden - för annat bruk samt för odling på detaljplaneområden och i en tätt byggd glesbygd, 30 m ² eller 120 m ³ eller större	Kräver ej tillstånd Bygglov
PVC-hall eller motsvarande (utanför detaljplaneområden) - tillfällig (under 6 månader) - 50 m ² eller större, bestående	Kräver ej tillstånd Bygglov
Konstruktion för allmänheten - tillfällig (under 3 månader) - konstruktion för allmänheten (över 3 månader), som kan användas samtidigt av minst fem fysiska personer, t.ex. skidlift, flyttbar kiosk, läktare, simbassäng	Kräver ej tillstånd Bygglov
Rörlig anordning	
Stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande (30 m ² eller större) för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsverksamhet eller båtsport eller förvaring av dessa	Bygglov
Jordvärmesystem	
Energibrunn Annat uppvärmningssystem som installeras i marken eller i vattendrag på ett grundvattenområde Annat uppvärmningssystem som installeras i marken eller i vattendrag på annat område OBS! Vid placering i vattendrag eller på ett grundvattenområde ska behovet av ett tillstånd enligt vattenlagen beaktas.	Bygglov Bygglov Kräver ej tillstånd
Solenergisystem	
Solenergisystem - effekt mer än 50 kVA	Bygglov
Solpanel eller solfångarsystem som placerats på en byggnad, en konstruktion eller gårdsplan, om byggnaden eller området skyddats eller har markerats som skyddat i en detaljplan eller med stöd av byggnadsskyddslagen eller om systemet är belägen på ett område som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY), i en separat konstruktion eller på gårdsplan i Sibbo ådal.	Bygglov

Åtgärd	Tillståndsplikt
Vindkraft	
Vindkraftverk (väderkvarnsfält) Väderkvarn, högre än 30 m (35 m med blad)	Bygglov Bygglov
Annan separat anordning	
Mast eller skorsten - höjd 30 m eller högre	Bygglov
Behållare eller silo - 30 m ² eller 120 m ³ eller större - placeras i samband med en gårdsburksenhet (utanför detaljplaneområden) OBS! Cisterner för lättantändliga och farliga ämnen ska uppfylla räddningsmyndighetens krav och kraven i kemikalielagstiftningen.	Bygglov Kräver ej tillstånd
En belyst reklamanordning, 2 m ² eller större (gäller inte reklamåtgärder enligt 52 § i landsvägslagen)	Bygglov
Staket/stödmur, se även punkt 3.4 På detaljplaneområden och i tätt byggd glesbygd - staket mellan tomter och mot en park eller ett liknande område, höjd över 1,5 m - mot ett gatuområde, höjd över 1,2 m, högst 0,7 m på frisiktsområden - staket mellan industri-, affärs- och lagertomter, höjd över 2,5 m	Bygglov Bygglov Bygglov
Stödmur, se även punkt 3.4 - höjd över 1,0 meter	Bygglov
Brygga, vågbrytare och/eller strandterrass eller annan större konstruktion som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den - längd över 15 m från strandlinjen eller - yta mer än 30 m ² eller - täcker över 40 % av strandlinjen eller - avståndet från fastighetens gräns är under 4 m (kräver grannens skriftliga samtycke) OBS! Det eventuella behovet av ett tillstånd enligt vattenlagen beaktas.	Bygglov
Byggande eller ändring av avloppsvattensystem - avloppsvattensystem för hantering av toalettvatten och gråvatten - gråvattensystem på ett grundvattenområde eller strandområde - sluten tank	Bygglov Bygglov Kräver ej tillstånd
Arrangemang för tätortsbilden	
Område som byggs för särskild verksamhet som inverkar på användning av kringliggande områden. t.ex. parkeringsplats, lagringsfält, avstjälningsplats, golfbana, hundpark	Bygglov
Brytning, grävning, ifyllning eller motsvarande åtgärd som ändrar landskapet på ett detaljplaneområde (även på ett generalplaneområde, om planen förutsätter det)	MAI-tillstånd
Trädfällning, se även punkt 3.5 - på ett detaljplaneområde - på ett generalplaneområde, om planen förutsätter det, eller på ett område där ett byggförbud enligt 53 § i lagen om områdesanvändning är i kraft	MAI-tillstånd MAI-tillstånd

Åtgärd	Tillståndsplikt
Fasadåtgärd eller reparationsåtgärd	
Väsentlig ändring av en byggnads fasad	Bygglov
Ändring av fasadens färg, beläggnings material och färg Materialet och färgsättningen ska följa bestämmelserna i detaljplanen och byggsättsanvisningarna samt anpassas till den byggda miljön	Kräver ej tillstånd
Ändring av takformen	Bygglov
Ett skyddstak som ansluts till en byggnads fasad, bottenyta 50 m ² eller mer	Bygglov
Montering av glas som går att öppna på en befintlig takförsedd terrass eller balkong (minst 30 % ska kunna öppnas) OBS! Brandbestämmelserna ska beaktas	Kräver ej tillstånd
Utvidgning av en byggnad eller tillbyggnad av ett utrymme som kan räknas till byggnadens våningsyta	Bygglov
Ändring av en byggnads våtrum, bärande konstruktion eller brandteknisk lösning Ringa ändring av en byggnads våtrum, bärande konstruktion eller brandteknisk lösning	Bygglov Kräver ej tillstånd
En betydande linjesanering i rad- eller våningshus	Bygglov
Installering av en värmepump e.d., se även punkt 3.2 - flervåningshus, om det handlar om en väsentlig ändring av byggnadens fasad - installering av en värmepump, övrig	Bygglov Kräver ej tillstånd
Sådan ändring av ett tekniskt system eller en byggnads mantel som inverkar på ett betydande sätt på byggnadens energieffektivitet	Bygglov
Rökkanal i en befintlig byggnad som inte är en ekonomibygnad	Bygglov
Avhjälpan av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet i större utsträckning än ringa	Bygglov
Reparationsåtgärd som kan äventyra byggobjektets hälsosamhet eller trygghet	Bygglov
Reparation och ändring av byggobjektets väsentliga egenskaper	Bygglov
Reparation och ändring som orsakar betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturarvet	Bygglov
Reparations- och ändringsarbeten som är jämförbara med uppförande av en byggnad	Bygglov
Väsentlig ändring av användningsändamålet för en byggnad eller en del av en byggnad	Bygglov
Uppdelning av en bostadslägenhet eller sammanslagning av bostadslägenheter	Bygglov
Rivning, se även punkt 3.8	
Rivning av en byggnad eller en del av den - på ett detaljplaneområde - på ett generalplaneområde, om planen förutsätter det, eller på ett område där ett byggförbud enligt 53 § i lagen om områdesanvändning är i kraft - rivning av en byggnad eller en del av den på ett annat område Rivning av en betydande och/eller stor konstruktion	Rivningslov Rivningslov Rivningsanmälan Rivningsanmälan

2.2 Mindre byggnad (annan än en bostadsbyggnad) och konstruktion

På byggplatsen får man utan ett bygglov bygga en byggnad som inte är en bostadsbyggnad eller fritidsbostad och som är mindre än 30 m² eller 120 m³. Byggnadens maximala storlek bestäms enligt byggrätten som fastställts för byggplatsen i antingen kvadratmeter eller kubikmeter.

Även en sådan byggnad förutsätter och använder byggrätten, och den ska följa de bestämmelser och krav som ställts för byggande samt planbeteckningar och planbestämmelser.

En byggnad (t.ex. skjul, växthus, lekstuga, lusthus) eller en konstruktion (t.ex. hundkoja, grilltak, grillkåta, sopskjul) som är mindre än 10 m² och 25 m³ använder dock inte byggrätten till skillnad från det som nämns ovan.

Byggnadens avstånd från grannens gräns ska vara minst 4 m och/eller ligga på byggnadsarean enligt detaljplanen. Avståndet mellan byggnader och konstruktioner som har befriats från tillståndsplikten och strandlinjen bestäms enligt gällande lagstiftning.

Med grannens skriftliga samtycke kan man avvika från minimiavståndet från grannens gräns men inte från byggnadsareans planenliga gräns. Att avvika kräver dock alltid ett tillstånd till mindre undantag i samband med bygglov eller på detaljplaneområden ett separat undantagslov om bygglov inte behövs. Ett separat undantag förutsätts inte i glesbygden. Byggnadens/konstruktionens avstånd från huvudfönstren i bostads- och arbetsrum ska vara minst 8 m mätt vinkelrätt. Dessutom ska brandbestämmelserna samt avstånden till trafikområden och vägar beaktas enligt punkt 3.1.2. För sopskjul gäller även kraven i punkt 3.5.6.

Byggnadens/konstruktionernas avstånd från vägar och trafikområden ska uppfylla minimiavstånden i punkt 3.1.2.

2.3 Förutsättningar för genomförande

Även om åtgärden inte förutsätter byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd, ska bl.a. följande saker beaktas vid dess genomförande:

- bestämmelserna i byggsättsanvisningarna och detalj- eller generalplanen
- byggnaden/konstruktionen som byggs ska ligga minst 4 meter från fastighetens gräns, om byggplatsen inte ligger på ett detaljplaneområde och om inte något annat anvisas i planen
- brandsäkerhet
- miljöskyddsföreskrifter och avfallshanteringsbestämmelser
- fornlämningar
- byggd miljö
- uppfyllande av tekniska förutsättningar.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att projektet genomförs enligt tillräckliga planer.

Om de ovannämnda bestämmelserna inte följs, kan byggnadstillsynsmyndigheten ålägga fastighetens innehavare att ändra eller riva åtgärden i fråga.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden projekteras och uppförs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt i enlighet med det beviljade tillståndet (ByggL 91 §).

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

3.1 Placering

3.1.1 Avstånd till gränser

På detaljplaneområden är byggnadens, konstruktionens och skyddstakets minimiavstånd från tomtgränsen 4 meter, om inte något annat bestäms i detaljplanen. Det är möjligt att avvika från minimiavstånden från fall till fall, förutom byggnadsareans gräns som fastställs i detaljplanen, om grannen ger ett skriftligt samtycke och kraven angående brandsäkerhet uppfylls. Att avvika kräver dock alltid ett tillstånd till mindre undantag i samband med bygglov eller ett separat undantagslov på detaljplaneområden om bygglov inte behövs; i glesbygden krävs inte ett separat undantag. Framför bostadsrummens huvudfönster ska det finnas minst 8 m obebyggt område, och avvikelsen får inte medföra olägenheter för grannens eventuella framtida byggande. De ovannämnda minimiavstånden ska följas även om projektet inte är tillståndspliktigt.

Sopskjul, se punkt 3.5.6 Avfallskärl och -skydd.

Ett brandfarligt byggobjekt ska placeras enligt det avstånd från grannens gräns som avses i brandbestämmelserna.

3.1.2 Avstånd från trafikområde och väg

Byggnader och konstruktioner ska placeras till det avstånd från vägens mittlinje som vägklassen förutsätter och till ett tillräckligt långt avstånd från järnvägen. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid bullerbekämpningen då nya byggplatser bildas. Byggande på ett skyddsområde för en landsväg förutsätter ett undantagslov som beviljas av Tillstånds- och tillsynsverket. Skyddsområdet sträcker sig från den närmaste körbanans mittlinje enligt följande avstånd: för en motorväg 50 meter, för en riks- och stamväg i regel 30 meter och för mindre vägar oftast 20 meter. För enskilda vägar ska avståndet från vägens mittlinje vara minst 12 meter. Av särskilda skäl kan byggnaden placeras närmare än det fastställda avståndet från vägens mittlinje. Undantaget förutsätter ett förordande utlåtande av Tillstånds- och tillsynsverket för allmänna vägar och väglagets tillstånd för enskilda vägar.

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). Därtill inkluderar lagen om trafiksystem och landsvägar bestämmelser om byggande på områden som gränsar till landsvägar. De ovannämnda bestämmelserna ska beaktas i samband med byggandet.

3.1.3 Beaktande av landskapet och naturmiljön

Byggnadernas placering på byggplatsen ska vara sådan att miljöns särdrag bevaras. Byggandet ska i möjligaste mån placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar. Byggande ska undvikas på höga och synliga kullar och bergsområden samt speciellt på åkermark som är viktiga för landskapet.

Vid byggande ska man bevara kantzoner som är värdefulla för växtligheten, betydande skönhetsvärden i naturen samt speciella naturföreteelser, såsom flyttblock och vackra enskilda träd. Vid byggandet ska man dessutom fästa uppmärksamhet vid byggnadens form, fasadmateriäl, färgsättning och höjdläge; skärningar/invallningar ska undvikas och byggnaden ska anpassas till terrängens befintliga form. Byggplatsen ska vid behov sammanbindas med det omgivande landskapet med lämpliga planteringar.

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 öppna landskapsområden, 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 man fästa särskild uppmärksamhet vid byggnadens form, fasadmaterial, färgsättning och höjdläge; branta skärningar/invallningar ska undvikas och byggnaden ska anpassas till terrängens befintliga form. På byggplatsen ska strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring är tillåtet.

På en minst tjugo meter bred strandzon ska man sträva efter att genomföra byggobjektet på ett sätt som bevarar strandlandskap och strandklippor i möjligaste mån, dock utan att begränsa placering av ett byggobjekt som inte överstiger tröskeln för bygglov. En tillståndspliktig byggnad eller ett tillståndspliktigt byggnadsobjekt (en konstruktion) avstånd från strandlinjen vid havet, en sjö, Sibbo å eller Kervo å ska vara minst 30 meter. Avståndet mellan byggnader och konstruktioner som har befriats från tillståndsplikten och strandlinjen bestäms enligt gällande lagstiftning.

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 +2,9 meter, till vilket ska tilläggas en reservation för vågbildning som en sakkunnig har bestämt för byggplatsen. 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 ovannämnda högvattenståndet (HW1/100a). I fråga om ett båtskjul eller en byggnad av mindre värde kan man avvika från det lägsta rekommenderade höjdläget. Bestämmelsen om det rekommenderade höjdläget tillämpas inte i projekt som har befriats från tillståndsplikten.

3.2 Uppvärmningssystem

Jordvärmesystem

Borrning av en energibrunn eller installation av en jordvärmekrets på ett grundvattenområde eller på ett under 500 meters avstånd från grundvattnets strömriktning ovanför en grundvattentäkt förutsätter före beviljandet av ett bygglov bedömning av behovet av ett tillstånd enligt vattenlagen och vid behov ett tillstånd enligt vattenlagen. Ett uppvärmningssystem som placeras i ett vattendrag förutsätter därtill tillstånd av vattenområdets ägare.

Vätskan som används i jordvärmesystemet får inte vara skadlig för grund- och ytvatten.

Vid borrning av energibrunnar uppstår stenmaterial och slam som ska hanteras så att de inte förorsakar skada för miljön, grannarna eller avloppsnätet.

Värmepumpar och dylika motsvarande tekniska anordningar

Placering av en värmepump e.d. i en byggnads fasad kräver inte ett bygglov i andra byggnader än i flervåningshus och i offentliga byggnader. I flervåningshus och offentliga byggnader krävs ett bygglov dock inte om

- värmepumpen e.d. anpassas till byggnaden på ett enhetligt sätt så att den inte försvagar tätortsbilden
- värmepumpen inte placeras på samma sida som gatan eller på en annan synlig plats vid skyddade objekt och i värdefull kulturmiljö; för en kulturhistoriskt värdefull byggnad ska man dock begära ett utlåtande av museet med regionalt ansvar om placering av luftvärmepumpar.

3.3 Miljövård och miljöövervakning

3.3.1 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 att den 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.

3.3.2 Miljöövervakning

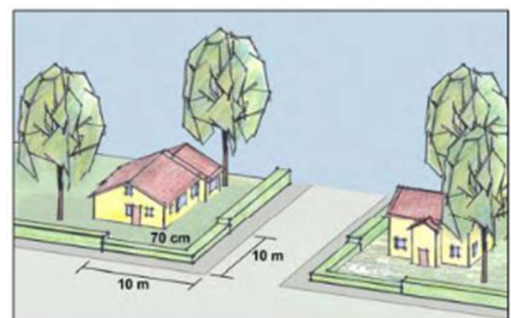
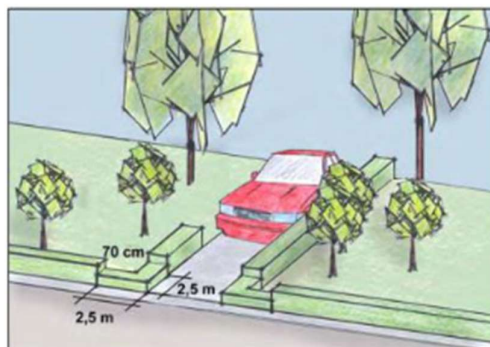
Den i kommunens förvaltningsstadga förordnade myndigheten övervakar i enlighet med bygglagen den byggda miljöns renlighet och byggnaders och konstruktioners skick bl.a. genom att vid behov förrätta syner vid tidpunkter som den bestämmer.

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

3.4 Staket och stödmurar

Byggande av staket och stödmurar är i vissa fall tillståndspliktigt, se punkt 2.1 Åtgärdens tillståndsplikt, Staket/stödmur. Staketets höjd definieras alltid från markytan och staketets högsta punkt. Stödmurens höjd definieras från markytan och stödmurens högsta punkt.

Vid korsningar och tomtanslutningarnas frisiktsområden får staketet vara högst 70 cm högt enligt den bifogade ritningen.



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 ska 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 ansökan om bygglov.

Om ett staket eller en stödmur inte byggs utifrån ett ömsesidigt avtal vid gränsen, ska staket och dess grundkonstruktioner placeras helt på egen sida och det ska gå att serva från den egna tomten eller byggplatsen; avståndet från gränsen ska vara minst staketets/murens höjd. Kravet på minimiavstånd är 50 cm för 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.

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

3.5 Gårdsområde

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

Trädfällning på ett detaljplaneområde kräver ett tillstånd för miljöåtgärder. Inget tillstånd behövs för att fälla träd om trädet står (på den egna byggplatsen) högst 5 meter från byggnadens vägg eller om trädets stamdiameter på en meters höjd är högst 10 cm.

På detaljplaneområden får även träd som är i dåligt skick och som medför fara eller olägenheter fällas utan ett tillstånd för miljöåtgärder förutsatt att trädfällningen beviljas en bedömning och ett förordnande utlåtande av kommunen.

På generalplaneområden förutsätter trädfällning ett tillstånd för miljöåtgärder, om planen så förutsätter; t.ex. trädfällning kan kräva ett tillstånd för miljöåtgärder även då träd fälls i samband med byggande av en byggnad som inte kräver ett bygglov.

3.5.1 Byggande av gårdsplanen

De obebbyggda delarna av byggplatsen ska i första hand bevaras så gröntäckta som möjligt. De delar av gårdsplanen som ska behandlas ska i möjligaste mån verkställas i skikt som släpper igenom vatten, och planteringar och grönbyggande ska gynnas på dessa.

Träd får inte planteras över tekniska nätverk.

3.5.2 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 byggplatsens eget regnvattensystem, och i första hand ska vattnet infiltreras eller fördröjas på den egna tomten. Om marken på byggplatsen 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.

På byggplatsen ska byggas ett system för hantering av dagvatten och dräneringsvatten från byggnadsgrunder, och vattnet från hanteringssystemet ska infiltreras helt eller delvis på den egna byggplatsen om jordmånsförhållandena tillåter det, om det inte medför en risk för fuktskador i byggnaderna på området och om inte något annat följer av lagen om vattentjänster.

Dagvatten och dräneringsvatten från byggnadsgrunder som inte infiltreras eller fördröjs på den egna tomten ska vid behov ledas till kommunens allmänna dagvattensystem genom fördröjning.

Dagvatten och dräneringsvatten från byggnadsgrunder ska ledas så att ändring av det naturliga vattenflödet inte orsakar betydande olägenheter för grannen. Dagvatten och dräneringsvatten från byggnadsgrunder får inte ledas till en körbana, en cykelväg eller en gångbana. Gränsdiken mellan byggplatserna ska bevaras som en del av dagvattensystemet. Kommunens öppna diken får inte fyllas.

3.5.3 Gårdsplanens höjdläge

I samband med en nybyggnad och tillbyggnad ska gårdsplanen planeras och byggas så att yt- och regnvattenflödet över 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 ett bygglov eller ett tillstånd för miljöåtgärder. Gårdsplanen får inte utan ett särskilt skäl jämnas så att det vid tomtgränsen uppstår en höjdskillnad som är större än 0,5 meter.

3.5.4 Trafikarrangemang

Vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna byggplatsarrangemang ska trafiksäkerheten beaktas. På detaljplaneområden får tomterna för småhus ha en gatuanslutning, högst 4,5 m bred, och dessutom en separat gånganslutning, högst 1,5 m bred. Anslutningens placering fastställs i första hand av kommunens enhet Gator och grönområden. Gårdsområden ska planeras och byggas så att det är möjligt att svänga fordon på den egna tomten. Utanför en detaljplan ska tillstånd för en fordonsanslutning som leder till en landsväg sökas av vägghållningsmyndigheten. Anslutningar till enskilda vägar förutsätter tillstånd av väglaget.

3.5.5 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 och i dess närhet samt vilka utrymmesreserveringar det finns för sådana och vilka avståndskrav som gäller för dessa.

3.5.6 Avfallskärl och -skydd

Vid byggande av sopskjul och avfallsskydd 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 byggplatser skyddas med en inhägnad eller 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. Avfallskärlets skyddshägnad, skyddsplantering eller skyddstak får inte försvåra eller förhindra tömning av avfallskärlet. Därutöver ska regionala föreskrifter om avfallshantering följas gällande avfallens insamlingsplats och placering av avfallskärl.

3.5.7 Terrasser och balkonger

Vid inglasning av terrasser och balkonger ska man fästa uppmärksamhet vid utseendet på byggnadens fasader i sin helhet och att inglasningen anpassas till byggnadens arkitektur.

Inglasning av terrasser och balkonger vid bostadsbyggnader är befriad från tillståndsplikt då minst 30 % av inglasningen kan öppnas i den del som angränsar utåt och inglasningen inte är fasadliknande, förutsatt att terrasserna och balkongerna är sektionerade i brandceller enligt brandbestämmelserna.

3.6 Adressbeteckningar

Adressbeteckningen ska göras så att adressen lätt kan upptäckas även vid mörker. Om en byggnad inte gränsar sig till en gata, någon annan trafikled eller tomtens interna trafikområde eller dess omedelbara närhet, ska byggnadens adressnummer eller motsvarande information sättas upp i början av den körväg som leder till fastigheten. På ett detaljplaneområde ska byggnaders adressnummer och bokstavs-beteckningar 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 byggnaden tas i bruk.

3.7 Djurstall

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

Avståndet från ett stall eller motsvarande djurstall till grannfastighetens gräns ska vara minst 50 m. Med grannens skriftliga samtycke kan minimiavståndet vara kortare.

Utan bygglov får ett djurstall som är mindre än 30 m² byggas på byggplatsen. Även en sådan byggnad förutsätter och använder byggrätten, och den ska följa de bestämmelser och krav som ställts för byggande samt planbeteckningar och planbestämmelser. Vid byggandet av ett djurstall ska man även beakta kommunens miljöövervaknings bestämmelser, miljöhälsovårdens bestämmelser och krav samt föreskrifterna och kraven i djurskyddslagen.

3.8 Rivning

Rivning av en byggnad kräver alltid antingen ett rivningslov eller en rivningsanmälan, och rivning av en betydande och/eller stor konstruktion kräver en rivningsanmälan, se tabellen i punkt 2.1.

Vid rivning ska särskild uppmärksamhet fästas vid begränsning av buller-, skaknings- och dammolägenheter till följd av den. Arbeten som orsakar störande buller ska planeras till de tidpunkter som bestäms i Sibbo kommuns miljöskydds föreskrifter.

4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN

I Sibbo är områden i behov av planering alla de områden som inte har en gällande detaljplan eller en delgeneralplan som styr byggandet direkt. (Lag om områdesanvändning 16 §)

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

4.1 Byggplats

Utöver de minimikrav som ställs på en byggplats i 45 § i bygglagen, ska byggplatsen ha en areal på minst 2 500 m². Om en byggnad ansluts till vattentjänstverkets vatten- och avloppsnät, kan byggplatsens storlek vara mindre, dock minst 1 000 m².

Reparation och mindre tillbyggnad får dock 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.

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

4.2 Omfattningen av byggandet

Byggplatsens sammanlagda totala våningsyta får utgöra högst 10 % av byggplatsens areal, dock minst 250 m²vy.

4.2.1 Bostadsbyggnader

På en byggplats får byggas högst ett bostadshus i en våning med en bostad och en våningsyta på högst 300 m²vy eller ett bostadshus med en bostad i flera än ett plan och en våningsyta på högst 400 m²vy. 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, brandbestämmelserna samt byggnadens anpassning till den byggda miljön.

På en minst 3 000 m² stor byggplats får dessutom byggas en högst 100 m²vy stor sidobostad. Sidobostaden kan byggas också i tät anslutning till en huvudbyggnad, det vill säga som ett småhus med två bostäder. På ett område i delgeneralplanen för skärgården och kusten ska byggplatsen dock vara minst 5 000 m².

Byggnaden ska ingå i samma gårdsområde som den för stadigvarande bostadsbruk avsedda huvudbyggnaden och nyttja samma väganslutning och samma tekniska system (hushållsvatten, hantering av avloppsvatten) som huvudbyggnaden. I sidobostaden får byggas en källare, där endast förvarings- och tekniska utrymmen får placeras. Sidobostaden och huvudbostaden bildar tillsammans en byggplats oavsett fastighetens styckning.

Sidobostäder får dock inte byggas i byggda kulturmiljöer av riksintresse som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RKY), på miljömässigt värdefulla områden (MA- och VAMA-områden) eller i anknytning till fritidsbostäder.

4.2.2 Ekonomibygnader

På en byggplats får förutom ett bostadshus eller en fritidsbostad uppföras separata ekonomibygnader i samband med bostadens användningsändamål om byggrätten det möjliggör. Ekonomibygnaderna ska ingå i samma gårdsområde som huvudbyggnaden.

Våningsytan på en enstaka ekonomibygnad samhörande bostadsbyggnaden får vara högst 100 m²vy. Våningsytan kan vara större på en ekonomibygnad för lantbruk eller företagsverksamhet som kräver utrymme. En enskild ekonomibygnad i samband med en fritidsbostad får ha en våningsyta på högst 50 m²vy.

Om byggrätten det möjliggör får på en byggplats byggas en bastubygnad i en våning med en våningsyta på högst 30 m²vy. Av byggnadens våningsyta får högst 50 % vara annat utrymme än sådant som har samband med det huvudsakliga användningsändamålet. Bastubygnaden får inte innehålla ett kök eller en kokvrå. Förutom en bastubygnad får på en byggplats byggas en rökbastu, vars våningsyta är högst 15 m²vy.

I samband med en fritidsbostad och en bostadsbyggnad får byggas en gäststuga med en våningsyta på högst 30 m²vy. Gäststugan får dock inte ha karaktären av en självständig fritidsbostad eller bostad.

På ett strandområde får ett båtskjul byggas vid strandlinjen eller på marken, om inte något annat följer av planen.

På ett strandområde ska en takförsedd terrass vid en ekonomibygnad till sin storlek och sitt utseende anpassas till byggnaden och miljön; den takförsedda terrassen och byggnaden bedöms som en landskapsmässig helhet; den takförsedda terrassen får utgöra högst 50 % av byggnadens våningsyta.

Även byggnader som har befriats från tillståndsplikten förutsätter och använder byggrätten, och den ska följa de bestämmelser och krav som ställts för byggande samt planbeteckningar och planbestämmelser.

4.2.3 Fritidsbostäder

På en byggplats för en fritidsbostad får byggas högst en fritidsbostad med en våningsyta på högst 150 m²vy.

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, om byggandet av en källare 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 tekniska utrymmen och förvaringsutrymmen.

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; den takförsedda terrassen får utgöra högst 50 % av byggnadens våningsyta.

4.3 Ändring av användningssyftet

Ändring av en befintlig fritidsbostad till en bostad för stadigvarande boende förutsätter ett undantagslov före bygglov, med undantag av om byggplatsen ligger på ett område som i en generalplan eller en detaljplan med rättsverkningar anvisats för stadigvarande boende.

5. VATTENFÖRSÖRJNING OCH BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

5.1 Tillgången på hushållsvatten

För en bostadsbyggnad eller ett djurstall ska det på byggplatsen finnas tillgång till tillräckligt med hushållsvatten som uppfyller kraven i hälsoskyddslagen. Vid behov ska tillgången till tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet utredas i tillståndsansökan.

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 avloppsvattnet leds in i ett vattentjänstverks avloppsnät. Även i kommunens miljöskyddsföreskrifter ingår bestämmelser om vattenklosetter.

5.3 Byggnad på grundvattenområden

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid skydd av grundvattnet. Vid byggnad på grundvattenområden ska vid behov byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet och höjdläge undersökas.

På grundvattenområden tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggnad och annan markanvändning på området kan eventuellt begränsas av förbudet mot förorening av grundvatten i miljöskyddslagen och vattenlagens föreskrifter om projektens tillståndsplikt.

Borring av en energibrunn eller installation av en jordvärmekrets på ett grundvattenområde eller på ett under 500 meters avstånd från grundvattnets strömriktning ovanför en grundvattentäkt förutsätter före beviljandet av ett bygglov bedömning av behovet av ett tillstånd enligt vattenlagen och vid behov ett tillstånd enligt vattenlagen. Ett uppvärmningssystem som placeras i ett vattendrag förutsätter därtill tillstånd av vattenområdets ägare.

Alla cisterner som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som äventyrar grundvattens kvalitet ska placeras i en täckt, tät skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den största enskilda cisternen eller den största mängden av vätska som lagras i cisternerna. Cisternerna ska förses med ett läckagelarmsystem samt utrustning som förhindrar överfyllning. Underjordiska cisterner är förbjudna. Det är inte tillåtet att förvara eller lagra löst flytande bränsle eller andra ämnen som äventyrar grundvattens kvalitet på området så att de äventyrar grundvattnets kvalitet.

Byggande, byggnadernas grundkonstruktioner, dikning och schaktning ska göras så att de inte orsakar ändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående ändringar i grundvattnets nivå eller strömning. Bygget får inte orsaka skadlig utströmning av grundvatten. Källarvåningar är tillåtna endast om de kan byggas utan att sänka grundvattennivån så att höjden på källarens golvyta ligger minst två meter högre än grundvattennivån som har pålitligt uppvisats.

Vid grävningarna ska ett tillräckligt skyddslag 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, om det är fråga om en annan byggnad än ett småhus, ett objekt med motsvarande konsekvenser eller en gårdsbruksenhet, ska ytstrukturen på gårds- och parkeringsområden där motorfordon rör sig vara ogenomsläpplig för vatten och dessa områdens ytvatten ska behandlas och ledas så att det inte orsakar risk för att grundvattnet förorenas.

På ett detaljplaneområde ska parkeringsplatser som är avsedda för minst fem motorfordon och deras körförbindelser samt placering av avfallskärl m.m. beläggas med ytmaterial som är ogenomsläppligt för olja eller en konstruktion med grundvattenskydd. Avrinningsvattnet från dessa områden ska ledas till ett dagvattenavlopp eller annat lämpligt dagvattensystem genom oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller motsvarande konstruktioner.

Det är förbjudet att tvätta motorfordon och båtar på grundvattenområden på andra områden än vid vederbörliga tvättplatser som har byggts för detta ändamål.

Även i kommunens miljöskyddsföreskrifter ingår bestämmelser om verksamhet på grundvattenområden.

6. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNING- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR

6.1 Bullerområden

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

- 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.

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

För byggande på bullerområden ska sökanden till tillståndsansökan vid behov bifoga en utredning om bullerolägenheter och en ljudisoleringsplan för förebyggande av dessa. Innan byggnaden tas i bruk ska vid behov en bullermätning utföras för att kontrollera att ljudisoleringen är tillräcklig.

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 särskilda planer.

6.3 Förorenade markområden

Den som påbörjar ett byggprojekt ska undersöka marken vid byggplatsen, om marken på byggplatsen är förorenad eller misstänks vara förorenad eller det omgivande området är förorenat eller misstänks vara förorenat. En utredning om markundersökningar som gjorts och om de åtgärder som måste vidtas på grund av föroreningen ska bifogas till ansökan om bygglov.

6.4 Avstånd från kraftledningsområde och naturgasledning

Det är förbjudet att bygga inom områden med ledningar för ett hög- och mellanspänningsnät. Den som påbörjar ett byggprojekt ska utreda med energibolaget vilket avstånd som är tillräckligt från ledningsområdet; 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.

Vid planering av byggande i närheten av naturgasledningar ska beaktas begränsningarna i den vederbörande lagstiftningen och anvisningarna.

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 m²vy; 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. Ytterväggens material och färgsättning 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 avledande 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.

På detaljplaneområden ska taken placeras på byggnadsarean, om inte något annat bestäms i planen.

I detaljplanen kan en del av gårdsområdet anvisas som ett område som ska planteras. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid planteringarna på detta område; det räcker inte att enbart så gräsmatta.

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 handläggningen av tillståndsansökan 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 fotgängartrafiken eller annan trafik. Byggarbetsplatsen får inte utgöra ett hinder för räddningsverksamheten.

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och snyggt skick. Material ska förvaras skyddat på byggarbetsplatsen i enlighet med tillverkarens anvisningar.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan, om den anser det vara nödvändigt, föreskriva att den som påbörjar ett byggprojekt 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. Det är inte tillåtet att leda dagvatten eller dräneringsvatten som innehåller sediment, slam eller skadliga ämnen till vattendrag eller diket.

För borrning av jordvärmebrunnar se punkt 3.2.

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

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

9. UNDANTAG FRÅN BESTÄMMELSERNA SAMT BYGGNADSORDNINGENS IKRAFTTRÄDANDE

9.1 Undantag från bestämmelserna i byggnadsordningen

Undantag från byggnadsordningens bestämmelser kan beviljas i enlighet med 57 § i bygglagen. Ringa undantag kan beviljas i samband med bygglov enligt 59 § i bygglagen.

9.2 Byggnadsordningens ikraftträdande

Kommunfullmäktige i Sibbo har godkänt denna byggnadsordning **datum.2026** och den träder i kraft **datum.2026**.

Med denna byggnadsordning upphävs den tidigare byggnadsordningen som godkändes av kommunfullmäktige i Sibbo 11.12.2017 och som trädde i kraft 1.3.2019.

Till de tillståndsansökningar som lämnades in före 1.1.2025 tillämpas dock den tidigare byggnadsordningen som trädde i kraft 1.3.2019.