

V A S A .

**Handbok för egnahemshusbyggare på
detaljplanerat område**



Till läsaren

Stanna upp och fundera – du kommer att påbörja ett av ditt livs största och dyraste äventyr. Att bygga ett eget hem är en av de största ekonomiska investeringarna i livet, så det är viktigt att projektet lyckas. Kvalitetsvalen bör vara medvetna och övervägda och utgå från byggarens egna förutsättningar. Det viktigaste när det gäller byggandets kvalitet är i första hand annat än synliga ytmaterial.

Byggnadstillsynens övergripande kvalitetsstyrning omfattar både arkitektonisk och teknisk kvalitetsstyrning. Målet för styrningen med tanke på arkitektur och stadsbild är att skapa en tidlös, fungerande och estetiskt tilltalande boendemiljö. Med val som gäller den tekniska kvaliteten kan man se till att huset är hållbart samt säkert och hälsosamt, och förstås också påverka livscykelkostnaderna.

Som hjälp vid styrningen används ett planerings- och utvärderingssystem för den tekniska kvaliteten på småhus, www.pientalonlaatu.fi/, som har utvecklats av byggnadstillsynen i Uleåborg. Syftet med systemet är att hjälpa familjer som bygger hus att fastställa sina egna mål för den tekniska kvaliteten.

Miljöministeriet har publicerat systemet för kvalitetsstyrning som miljöhandledning: "Pientalon tekninen laatu – Tähtiluokitus". Internetversionen och handboken (miljöhandledningen) används som verktyg vid kvalitetsstyrningen också i Vasa.

När man börjar planera ett egnahemshus på ett detaljplanerat område bör man komma ihåg att detaljplanen är juridiskt bindande. Byggaren bör beakta detaljplanebestämmelserna och följa dem.

Med denna handbok vill vi underlätta för egnahemshusbyggaren att få kontaktuppgifter till alla de samarbetspartner som bör kontaktas i planerings- och byggnadsskedet.



Innehållsförteckning

Till läsaren	3
Innehållsförteckning	4
1. Byggnadstillsynen	6
1.1 Handlingar till bygglov	6
1.2 Behandling av lov	6
1.3 Syneförrättningar / granskningar	6
1.4 Övriga handlingar	7
1.5 Bygglövs giltighet	7
1.6 Bygglövsavgift	7
2. Planläggning	8
2.1 Detaljplanebestämmelserna	8
2.2 Bygganvisningar	9
2.3 Vasa stads byggnadsordning	9
3. Fastighetssektorn	10
3.1 Tomtreservering	10
3.2 Arrendeavtal / köpebrev	10
3.3 Byggande	10
3.4 Utmärkning av byggplats	11
4. Vasa Vatten	11
4.1 Anslutningsavgifter	11
4.2 Anslutningsavgifter	12
5. Kommun teknik	12
5.1 Gatuhöjder och jordmånsavgifter	12
5.2 Träd på detaljplanerat område	13



6. Vasa Elnät	13
6.1 Anslutningsavtal.....	13
7. Kabel- och nätverksanslutningar	14
8. Avfallshantering	15
9. Brandföreskrifter	16
9.1 Brandföreskrifter vid småhusbyggande.....	16
9.2 Förhindrande av brandspridning på egen tomt	17
9.3 Förhindrande av brandspridning mellan två olika tomter.....	20
9.4 Övrigt.....	21
10. Huvudprojekterare	22
11. Ansvariga arbetsledare	25
12. Helhetsplanering av tomten	26
13. Ett välplanerat småhus	26
13.1 Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen... 26	
13.2 Bostadsytan i förhållande till rumsantalet (rekommendation)	28
13.3 Bedömning av den tekniska kvaliteten för småhus och uträkning av energicertifikat.....	28
14. Exempel på en sammanfattning av kostnaderna	29
15. Kontaktuppgifter	30
16. Källförteckning	32

1. Byggnadstillsynen

1.1 Handlingar till bygglov

- Bygglovsansökan
- Besittningsrätt, kopia på arrendeavtal, köpebrev eller lagfart
- Huvudritningar i en serie på två, situationsplan, bottenritning, fasader, skärning, röckanalritning (vågrät och lodrät skärning) samt fasadens färgmodeller
- RH 1 Byggprojektnmälan / byggnad
- Hörande av grannar / samtycke
- Bedömning av projekterarens kompetens
- Energicertifikat
- Utredning över fukthantering
- En utredning över botten- och grundläggningssättet

1.2 Behandling av lov

Bygglov behandlas varje onsdag på synemännens möte. På mötet deltar byggnadsinspektören, byggnadsjuristen, brandbesiktningsmannen, planläggaren, lovberedarna och FVA-granskningsingenjören.

Om eventuella korrigeringar och kompletteringar meddelas huvudplaneraren. Efter att kompletteringarna har gjorts fattas beslut om bygglovet.

Byggnadsinspektören fattar beslut om bygglov en gång i veckan. Efter bygglovets offentliga delgivning finns det två veckors rättelseyrkande tid innan bygglovet har vunnit laga kraft.

1.3 Syneförrättningar / granskningar

- Inledande möte
- Utpålning av byggnadens plats
- Lägessyn
- Konstruktionssyn
- Röckanalysyn
- Ventilationssyn
- Vatten- och avloppssyn
- Partiell slutsyn (utförs före inflyttning)
- Användnings- och serviceguide
- Inspektionsprotokoll
- Slutsyn

1.4 Övriga handlingar (inlämnas innan byggnadsarbetena inleds)

Ansvariga arbetsledare

- Ansvarig arbetsledare
- Ansvarig arbetsledare för fastighetens vatten- och avloppsanläggningar
- Ansvarig arbetsledare för ventilationsanordningar
- Fukthanteringskoordinator

Planer

- 2 serier konstruktionsplaneringar
- 2 serier ventilationsplaneringar
- vatten- och avloppsplaneringar
- fuktkontrollplaneringar

1.5 Bygglovets giltighetstid

Byggandet ska inledas inom tre år samt slutsynen utföras inom fem år. Förlängning på lovet kan sökas inom lovet's giltighetstid.

1.6 Bygglövsavgift (uppdaterad 1.1.2019)

Som exempel ges ett egnahemshus på 200 m² och en ekonomibyggnad på 80 m².

Grundavgift per byggnad	2 st.	å 300 €/st.	600 €
Bostadsbyggnadens yta totalt	200 m ²	å 4,50 €/m ²	900 €
Ekonomibyggnadens yta totalt	80 m ²	å 4,50 €/m ²	360 €
Obetydlig avvikelse	1 st.		150 €
Inledande möte	1 st.		100 €
Ansvariga arbetsledaren har godkänt	5 st.	å 60 €/st.	300 €

Sammanlagt

2610 €



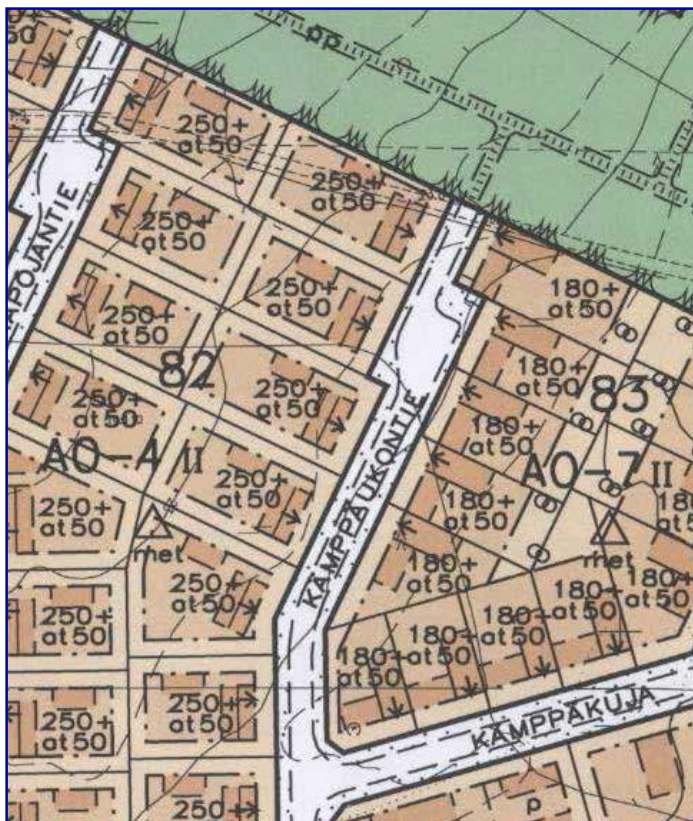
2. Planläggning

2.1 Detaljplanebestämmelserna

Enligt markanvändnings- och bygglagen är en tomtinnehavare som ska inleda ett byggprojekt skyldig att anställa en **kompetent** huvudprojekterare. Huvudprojekteraren ser till att planerna uppfyller de krav som är uppställda i detaljplanen.

Planbestämmelserna och -beteckningarna kan innehålla bland annat följande

- användningsändamål
- våningsantal I/II (bindande när det är understruckat)
- tillåten byggrätt 250 + 50 at (a=byggnadsyta för förvaringsplats för bil och t=byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras)
- punktstreckad linje anger den ovillkorliga gränsen för byggnadsområdet
- en pil vid byggnadsområdets gräns anger att byggnaden ska tangera den
- åsriktning



2.2 Bygganvisningar

Bygganvisningarna kompletterar detaljplanens bestämmelser och beteckningar i fråga om miljö och byggande. Anvisningarna är bindande för byggaren och tomtinnehavaren vid tomtöverlåtelse inom Vasa stad. Syftet med bygganvisningarna är att styra byggandet på nya områden, så att det blir en harmonisk, trivsamt och behärskad helhet.

Bygganvisningarna kan innehålla exempelvis följande

- hur miljön och det omgivande närområdet ska beaktas
- takform, -lutning och -färg
- fasadfärg, -material och höjd

2.3 Vasa stads byggnadsordning

I byggnadsordningen ingår sådana bestämmelser som förutsätts av de lokala förhållandena och som är nödvändiga med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden ska beaktas samt för att en god levnadsmiljö ska skapas och bevaras. Bestämmelserna i byggnadsordningen får inte vara oskäligen för markägaren eller andra rättsinnehavare.

Bestämmelserna i byggnadsordningen kan gälla byggplatser, byggnaders storlek och placering, anpassningen av byggnader till miljön, byggsättet, planteringar, inhägnader och andra konstruktioner, vården av den byggda miljön, ordnandet av vatten och avlopp, fastställandet av områden i behov av planering samt andra lokala byggomständigheter som kan jämföras med dessa.

Bestämmelserna i byggnadsordningen tillämpas inte ifall något annat är bestämt om saken i en rättsverkande generalplan, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling.

Vasa stads byggnadsordning finns på Byggnadstillsynens webbplats på adressen <https://www.vaasa.fi/sv/bo-och-lev/boende-och-byggande/byggande/lov-radgivning-och-tillsyn/sokning-pa-bygglov-atgardstillstand-och-eller-rivningslov/>

3. Fastighetssektorn

3.1 Tomtreservering

Vid utdelningen av tomten bestäms reserveringsdatum och när tomten är kommunaltekniskt byggbar. Förlängning av reserveringstiden beviljas inte. Om den som reserverar tomten avstår från den, returneras inte en betald reserveringsavgift. Reserveringen berättigar inte till några som helst åtgärder på tomten.

3.2 Arrendeavtal/köpebrev

Före reserveringstidens utgång ska den som reserverar tomten göra upp ett arrendeavtal eller köpebrev. Tomten kan arrenderas eller köpas direkt utan arrenderingsskede. Kontakta Heidi Lapinjoki, tfn 040 631 9280, för upprättande av arrendeavtal. När arrendeavtalet/köpebrevet är undertecknat övergår besittningsrätten till tomten till arrendatorn/köparen. Köp av tomten kräver ett skilt beslut om inlösen. Kontakta Per Bengs vid beslut om inlösen, tfn 0400-684373, per.bengs(at)vasa.fi. Kostnaderna för upprättande av arrendeavtal eller köpebrev ingår i den betalda reserveringsavgiften. (Köpvittnets arvode 120 € ingår inte i reservringsavgiften).

Arrendeavtalet kan upprättas så att det träder i kraft när tomten är kommunaltekniskt byggbar. Bygglov kan dock inte beviljas förrän arrendeavtalet är i kraft eller äganderätten har överförts.

Staden fakturerar tomtmottagaren för tomtstyckning och -registrering en avgift en avgift på 1 080€ (tomt under 2000 m2) Avgiften betalas före undertecknandet av arrendeavtalet/ köpebrevet.

Då huset är byggt, är det möjligt att få 50 % nedsättning av tomtarrendet för 2 eller 5 år, om huset är byggt med bättre energikrav än minimikraven. Nedsättning för 2 år om huset är byggt 10% upp till 25 % effektivare och fem år huset är byggt minst 25 % effektivare än minimikravet.

3.3 Byggnad

Byggnad på tomten kan inledas tidigast när tomten är kommunaltekniskt byggbar. En "inofficiell tomtkarta" för planering kan man ladda ner från eTontista.

Tomtkartor i elektronisk form (70 €, inkl. moms) fås av Mika Hirvikoski, tfn 040 673 6114, mika.hirvikoski(at)vasa.fi.

Enligt arrendeavtalet/köpebrevet ska ett hus i "beboeligt skick" byggas på tomten inom två år.

Överföring av en obebyggd tomt till tredje part är förbjuden.

3.4 Utmärkning av byggplats

Innan byggandet påbörjas begärs utmärkning av byggplats och en höjdpunkt i terrängen från fastighetssektorn, Klas Blom tfn 040 029 2763.

När husets grund är klar ska en anmälan göras till fastighetssektorn för lägesyn.

Avgiften fastställs enligt ikraftvarande taksa <https://www.vaasa.fi/sv/bo-och-lev/boende-och-byggande/byggande/infor-byggstarten/matningsservice-for-byggande/>

4. Vasa Vatten

4.1 Anslutningsuppgifter

Beställ uppgifterna samtidigt eller genast efter att du har ansökt om byggnadslov.

Byggaren, husleverantören eller VVS-planeraren kan skaffa anslutningsuppgifterna.

Anslutningsuppgifterna kan beställas med en blankett som finns på Vasa Vattens webbsidor, genom att ta kontakt via e-post eller telefon eller genom att besöka Vasa Vattens kontor.

Anslutningsuppgifterna är avgiftsfria. Av anslutningsuppgifterna framgår tomtvattenledningarnas placering gällande vatten, avloppsvatten samt dagvatten, uppdämningshöjder, trycknivåer och andra tekniska uppgifter. Anslutningsuppgifterna är i kraft ett år.

Av vatten- och avloppsplanerna ska följande ritningar lämnas till byggnadstillsynen:

- de anslutningsuppgifter som fås från vattenverket 1 st.
- de tomtkartor som fås från vattenverket 1 st.
- FVA-dimensioneringsuppgifterna –blankett (ifylld och undertecknad av planerare) 1 st.
- situationsplan (vatten och avlopp, egnahemshus 1:200, övriga 1:500) 3 st.
- planritningar över vattenledning och avlopp 1:50, varifrån vattenmätarens placering framkommer 2 st.
- Vatten- och avloppsrutningar av övriga våningar ink. specialritningar (brunnar, avskiljare, m.m.) 1 st.
- i glesbygd översiktskarta över fastighetens läge 1 st.

Ritningarna skickas från byggnadstillsynen till Vasa Vatten. När ritningarna är godtagbara registreras byggaren som ny kund och kallas för att ingå ett anslutningsavtal. Efter det här kan man beställa installation av vattenmätaren.

Vattenmätaren fås inte förrän anslutningsavtalet är undertecknat. I samband med undertecknandet av anslutningsavtalet får du kontaktuppgifter till nätverksmästarna som du kan göra arbetsbeställningar av. Vattenmätaren är Vasa Vattens egendom.

Vasa Vatten gör ALLTID anslutningen mellan distributionsvattenledning och tomtvattenledning. Anslutningsarbetet ska beställas åtminstone 4–5 dagar och installation av vattenmätaren 2–3 dagar i förväg.

4.2 Anslutningsavgifter

På detaljplaneområdet beror anslutningsavgiftens storlek på byggrätten på tomten och på glesbygdsområdet på byggnadernas våningsyta:

På detaljplaneområdet är ansvarsområdets gräns Vasa Vatten tomtgräns.

- Vatten- och avloppsvattenanslutning $\leq 500 \text{ m}^2 = 3\,750 \text{ €} + \text{moms } 24 \%$
- Enbart vatten- eller avloppsvattenanslutning $\leq 500 \text{ m}^2 = 1\,875 \text{ €} + \text{moms } 24 \%$

På glesbygdsområdet är ansvarsområdets gräns Vasa Vatten anslutningspunkten till stamledningen.

- Avloppsvatten eller båda $\leq 500 \text{ m}^2 = 3\,750 \text{ €} + \text{moms } 24 \%$
- Enbart vattenledning $\leq 500 \text{ m}^2 = 1\,875 \text{ €} + \text{moms } 24 \%$

I anslutningsavgiften ingår:

- Rätt att ansluta sig till Vasa Vattens nätverk
- Anslutningar fram till tomtgränsen (på detaljplaneområde)
- Tomtvattenledningens stängningsventil, vattenmätare, vattenmätarställning, vinkelventil

5. Kommunteknik

5.1 Gatuhöjder och jordmånsuppgifter

Kommuntekniken planerar och bygger kommunaltekniken:

- gator, vattenledningar, avloppsledningar och dagvattenledningar
- gallerbrunnar, trafikstyrning, busshållplatser och belysning

Gator

Gatuplanerna för de nya bostadsområdena finns sammanställda på Kommunteknikens webbsidor: <https://www.vaasa.fi/sv/stadens-organisation/tekniska-sektorn/kommunteknik/gatuplaner>.

I gatuplanen lönar det sig att kontrollera gatuhöjderna, tomtanslutningens plats samt

placeringen av belysning och andra anordningar. Även bygganvisningarna, som har gjorts upp samtidigt med planen, innehåller anvisningar om tomtanslutningen. Dessa anvisningar ska iakttas. Byggaren anlägger en tillfällig anslutning av grovt grus. Kommuntekniken anlägger de slutgiltiga infarterna samt under infarterna trummor för ledande av dagvattnet i samband med att gatorna färdigställs. Om den som bygger tomten önskar flytta på tomtinfarten eller belysningsstolpen bör hen i god tid kontakta Kommuntekniken innan gatan anläggs. Byggaren svarar för flyttningskostnaderna om belysningsstolpen flyttas efter att gatan har anlagts (obs. att en sådan flytt inte alltid är möjlig).

Rekommendationen är att bostadsbyggnadens golvhöjd ska vara cirka 60 cm högre än gatuhöjden. Den rekommenderade golvhöjden för ett garage eller ett biltak är ca 20 cm högre än gatuhöjden. Huvudprojekteraren planerar från fall till fall höjderna och byggnadstillsynen godkänner dem.

Undersökningar av jordmånen

Staden har inrättat ett ställe för jordmånsundersökningar när det gäller samtliga tomter som staden säljer eller arrenderar.

Här kan man höra sig för om tomternas jordmånsuppgifter och gatuhöjder: Eeva Gräsbeck 06-325 4231, eva.grasbeck@vasa.fi

5.2 Träd på detaljplanerat område

Om man önskar fälla träd på ett av Vasa stads detaljplanerade områden behövs alltid ett tillstånd. Tillståndet som tills vidare är gratis beviljas av grönområdesenheten.

Kontaktuppgifter

Johan Holmfors puh. 040-739 3550, johan.holmfors@vasa.fi
eller

Jens Carlsson puh. 040-707 0523, jens.carlsson@vasa.fi

Lagen angående vissa grannelagsförhållanden 13.2.1920/26

8 §: Läder någon men i användandet av mark, som han äger eller med nyttjanderätt besitter, genom inträngande rötter från grannes mark, vare berättigad att borttaga dem. Lag samma vare om överhängande grenar, där de icke borttagas av ägaren inom skälig tid efter det han blivit därom tillsagd.

6. Vasa Elnät

6.1 Anslutningsavtal

Det lönar sig att beställa elanslutning till sitt egna hemshus i god tid, på detaljplaneområde minst en månad på förhand.

Beställ elanslutningsavtalet med blankett för att undertecknas på adressen www.vasaelnat.fi/elanslutning

Anslutningskostnader kan man kontrollera på adressen vasaelnat.fi/kundtjanst/priser-och-villkor/ eller vara i kontakt till oss tel. 06 3245 760 (vardagar kl.8-16) eller byggtjanst@vasaelnat.fi.

För anslutningsavtalet behövs följande uppgifter:

- personbeteckning eller FO-nummer
- anslutningsplatsens adress: vägens eller gatans namn och nummer
- huvudsäkringens storlek

El under byggnadstiden:

- hyr en tillfällig mätarcentral av Vasa Elnät Ab
- den egna mätarcentralen monteras på en tillfällig ställning under byggnadstiden

Slutgiltig anslutning till elnätet

El-entreprenören beställer inkoppling av anslutningsledningen och montering av kWh-mätaren när centralen är monterad, jordad och jordkabeln har täckts över i diket.

Se närmare anvisningar på webbplatsen www.vasaelnat.fi/dusombygger

7. Kabel- och nätverksanslutningar

Fastighetsanslutningen kopplas till det allmänna kommunikationsnätet.

8. Avfallshantering

Sortering av byggavfall

Anvisningar för sortering av byggavfall finns på nätadressen <https://www.stormossen.fi/sv/byggavfall/> och sorteringsanvisningar för olika avfallstyper finns på adressen <https://www.stormossen.fi> under rubriken Sortering. Högst två kubik byggavfall per gång förs till återvinningsstationerna. Större mängder tas emot på Stormossens avfallscentral, Stormossvägen 56 i Kvevlax. Stormossen hyr ut lastbilsflak indelade i 1 - 4 fack. Flak med flera fack gör det möjligt att sortera olika slags byggavfall skilt. Du kan även hyra en släpkärra för transport av mindre avfallsmängder till återvinningsstationen. Kontakta tel. 010 320 7631.

Avfallshantering

Varje bostadsfastighet skall ansluta sig till ordnad avfallshantering och avfallstransport.

1) Anmäl till Stormossen när ni flyttar in, per e-post till adressen info@stormossen.fi eller ring 010 320 7610.

2) Gör ett avtal med ett avfallstransportföretag om tömning av sopkärlen. Köp sopkärl själv t.ex. på bygghandeln eller hyr/köp från avfallstransportören. Kontaktuppgifter: <https://www.vaasanseudunjatelaentakunta.fi/kontakt/avfallstransportforetag>

3) Egnahemshus skall ha ett sopkärl för brännbart avfall. Insamling av bioavfall sker frivilligt. Du kan välja att ha ett eget bioavfallskärl, flerfackskärl*, gemensamt kärl med dina grannar eller kompostera bioavfallet själv. Glas, metall, papper, batteriet och kartongförpackningar förs till ekopunkten. Plastförpackningar samlas in på vissa ekopunkter.

* Ett flerfackskärl har separata fack för bioavfall, brännbart avfall, kartongförpackningar och metall.

Tilläggsinformation: info@stormossen.fi / 010 320 7600 / www.stormossen.fi

9. Brandföreskrifter

9.1 Brandföreskrifter vid småhusbyggande

Byggnadernas brandsäkerhet planeras enligt Miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet som finns gratis bl.a. på Miljöministeriets sidor, www.ymparisto.fi. Fler anvisningar finns på TOPTEN-korten, t.ex. Brandkort för småhus.

I ritningarna ska i anslutning till brandsäkerheten framgå följande:

Situationsplan

- byggnadens exakta avstånd från gränserna och detaljplanebestämmelser
- den närliggande omgivningen och byggnaderna utanför tomtens eller byggplatsens gränser presenteras i tillräcklig omfattning, dock minst 10 meter från gränsen
- vid behov räddningsvägen
- byggnadens våningsyta och brandklass
- byggnadsområdets gräns.

Planritning

- byggnadens brandklass
- rummens användningsändamål
- trapplopp och -avsatser, bredd, fri höjd
- brandsektioneringens gränser som i allmänhet anges med trepunktsstreckad linje och brandklasser för sektionerande byggnadsdelar
- sektionerande branddörrar
- reservutgångar med stege (fönster med fasta handtag)
- eldstäder, värmepannor, kaminer och rökkanaler.

Genomskärningsritningar

- brandsektioneringens gränser och de sektionerande byggnadsdelarnas konstruktionstyper samt deras anslutning till mellanbjälklag, ytterväggar, yttertak och takfoten
- trapplopp och -avsatser, bredd, fri höjd.

Fasadritning

- byggnadens höjd
- skorstenar inklusive höjd, väggstegar, takstegar, takbryggor och takluckor och/eller gavelluckor, stegar vid reservutgångar
- taktäckningsmaterial, snöhinder.

Ritningar över rökkanalen och eldstaden

- rökkanalens vertikala genomskärning vid övre- och mellanbjälklag
- rökkanalens och eldstadens horisontella genomskärning och deras anslutning till antändliga byggnadsdelar och antändlig inredning
- skyddsavstånd och skydd mot antändliga konstruktioner.

9.2 Förhindrande av brandspridning på egen tomt

En byggnad ska i regel indelas i brandceller för att begränsa spridning av brand och rök, säkerställa utrymning, underlätta räddnings- och släckningsåtgärder samt begränsa egendomsskador. I småhus är vanliga brandceller bostadsutrymmen, garage, större förråd, pannrum och bränsleförråd.

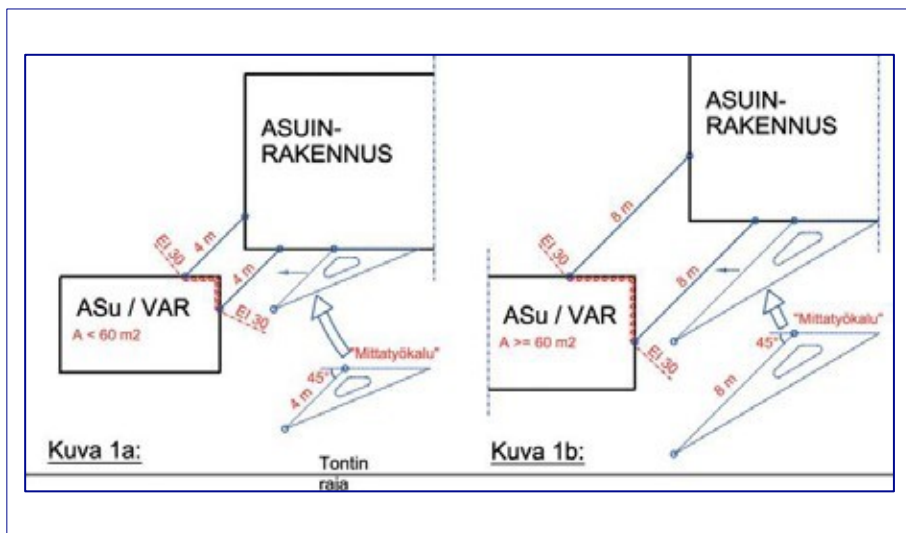
Nedan följer några exempel på hur brandspridning mellan byggnader på egen tomt kan förhindras med brandsektionering när ett säkert avstånd mellan dem inte kan uppnås.

Huvudprojekteraren är skyldig att planera lösningarna så att de uppfyller kraven.

På bilderna används följande förkortningar: ASuinrakennus = bostadshus, ASu (autosuoja) = garage/bilskydd och VAR (varasto) = förråd

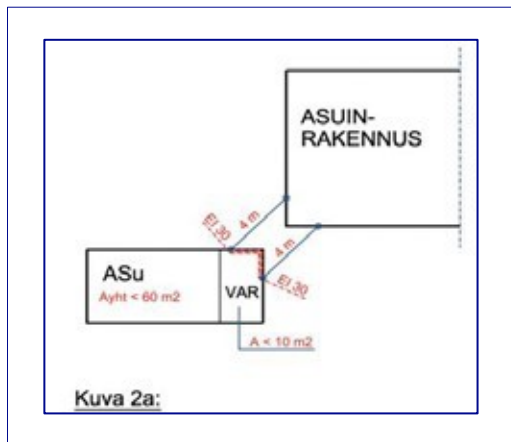
Bild 1a: På samma tomt sektioneras byggnaderna från varandra om de ligger närmare än 4 meter från varandra om ekonomibygnaden är mindre än 60 m². Sektioneringen görs till den del byggnaderna ligger för nära varandra. Avståndet kan granskas med en 45 graders vinkel.

Bild 1b: På samma tomt sektioneras byggnaderna från varandra om de ligger närmare än 8 meter från varandra om ekonomibygnaden är större än 60 m².



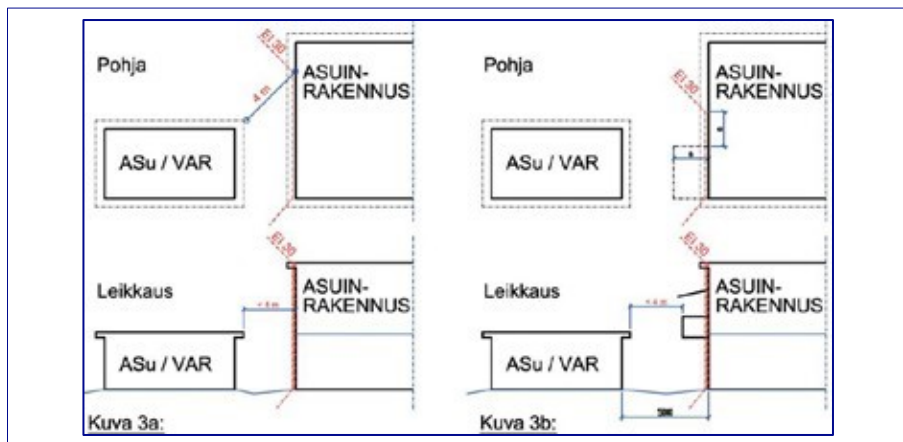
© Uleåborgs byggnadstillsyn

Bild 2a: Ett förråd i ett garage/biltak där byggnadens totalyta är max 60 m². Förrådet behöver inte sektioneras skilt från garaget/biltaket det räcker att ha en vägg.



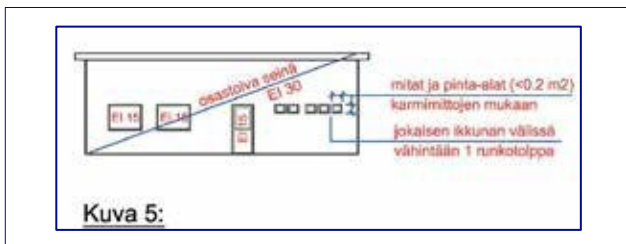
© Uleåborgs byggnadstillsyn

Bild 3a: Alternativ om brandsektioneringen görs i bostadshuset. Bild 3b: Även utbyggnader och tak ska beaktas.



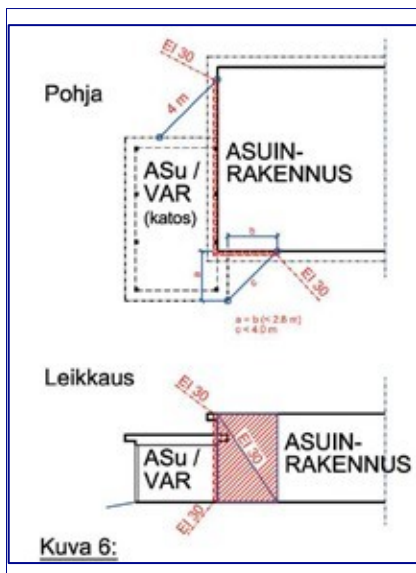
© Uleåborgs byggnadstillsyn

Bild 5: En sektionerande vägg ska ha EI 30 fönster och dörrarna ska uppfylla EI 15. Då avståndet är 4–8 m får det på en vägg finnas högst 5 vanliga öppningsbara fönster som i fråga om karmmått har en storlek på högst 0,2 m².



© Uleåborgs byggnadstillsyn

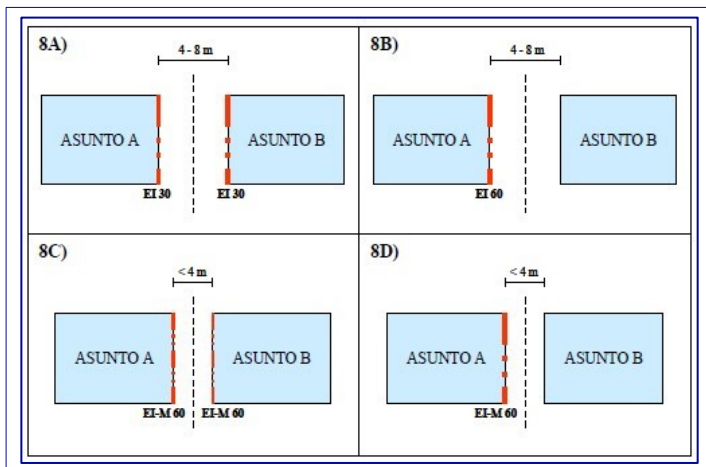
Bild 6: Brandsektionering av biltak/förråd om det har byggts i anslutning till bostadshuset.



© Uleåborgs byggnadstillsyn

9.3 Förhindrande av brandspridning mellan två olika tomter

Brandspridning ska förhindras då avståndet mellan byggnader på olika tomter är mindre än 8 meter. Principerna för brandsektionering av ytterväggar framgår i följande bild. Planbestämmelserna mellan tomterna kan även inverka på kraven.

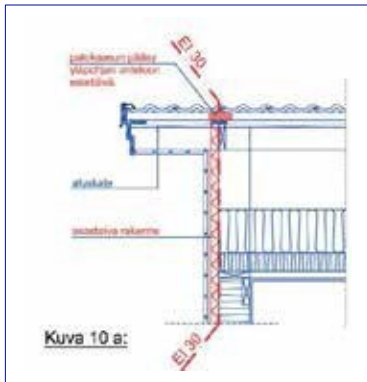


(Pientalon paloturvallisuuden suunnitteluopas, Rahikainen J.)

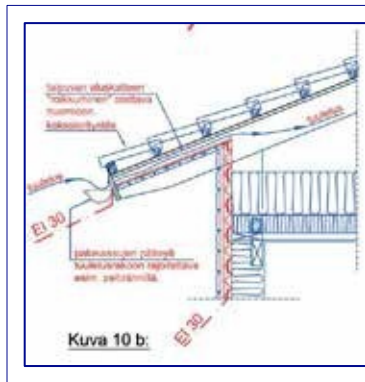
Då avståndet till tomtens gräns är 2–4 meter och grannen har byggrätt på sin tomt, ska byggnaderna sektioneras enligt EI 30-klassen mot brand från båda sidorna (8A). Alternativt kan den ena byggnaden sektioneras enligt EI60-klassen mot brand från båda sidorna.

Om avståndet till tomtgränsen är mindre än 2 meter och grannen har byggrätt på sin tomt, eller om möjlighet att bygga på tomten kan uppstå om någon gammal byggnad rivs, sektioneras bostadsbyggnaderna med brandmur EI-M 60 mot brand från insidan (8C). Alternativt kan den egna byggnaden förses med en EI-M 60 brandmur mot brand från båda sidorna (8D). För brandmuren ska ett servitut mellan fastigheterna göras.

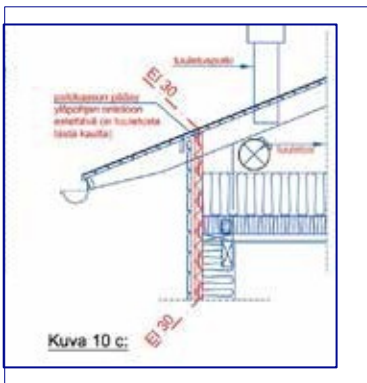
Bild 10, 10a, 10b, 10c: Brandsektioneringen byggs i allmänhet till yttertaket. Nedan visas några alternativ. Sektioneringen kan även lösas på annat sätt. Viktigt är att huvudprojekteraren planerar sektioneringen och framlägger detaljritningar. Huvudprojekteraren ska beakta strukturernas helhet, t.ex. ventilation.



© Uleåborgs byggnadstillsyn



© Uleåborgs byggnadstillsyn



© Uleåborgs byggnadstillsyn

9.4 Övrigt

- Bostadsbyggnaden ska förses med brandvarnare som ansluts till elnätet i varje våning 1 st/60m².
- Fabriksstillverkade rökkanaler och eldstäder ska väljas så att de passar ihop och installeras enligt tillverkarens anvisningar. Rökkanaler och eldstäder som byggs på plats ska byggas enligt bestämmelserna och nödvändiga ritningar ska presenteras.
- I två- eller flervåningshus där de övre våningarna fylls med rök via trapporna eller aulan vid brand i nedre våningen, måste alla sovrum i de översta våningarna ha en egen reservutgång.

- Österbottens räddningsverk är sakkunnig i ärenden som rör planering av brandsäkerheten. På räddningsverkets webbsidor finns information och anvisningar. www.pohjanmaanpelastuslaitos.fi

10. Huvudprojekterare

Byggaren ska i god tid välja en kompetent huvudprojekterare som fungerar som sakkunnig i husprojektet. Huvudprojekterarnas kontaktuppgifter får du från Byggcentrum (Handelsplanaden 6) eller från Vasa stads byggnadstillsyn.

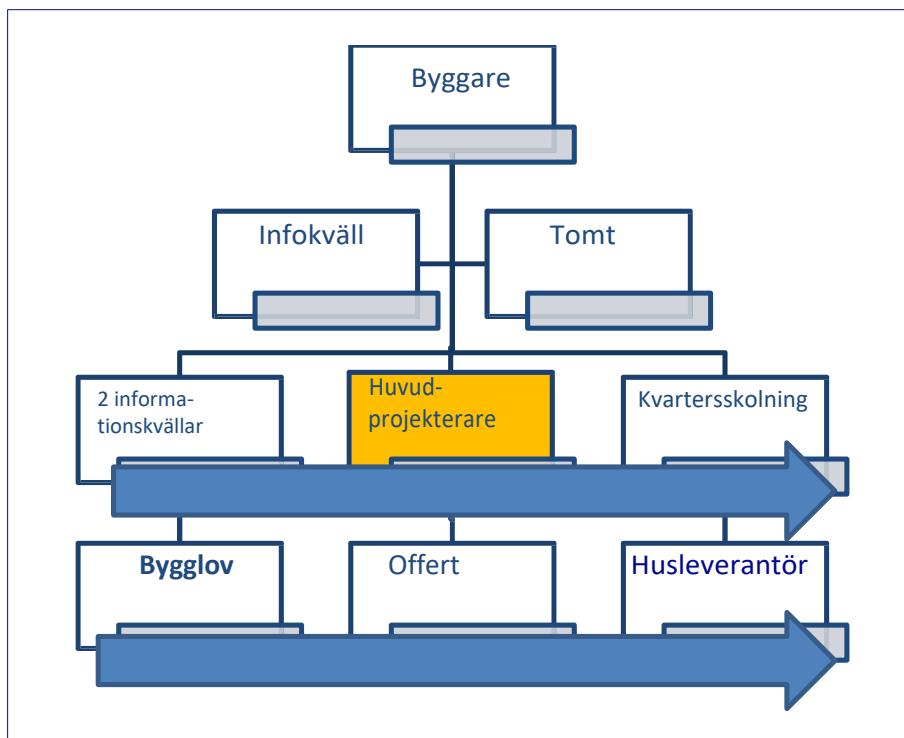


Bild: Processbeskrivning över planering av egnahemshus.

Egnahemshus borde planeras enligt ordningsföljden i processbeskrivningen på föregående sida.

Vasa stad ordnar först en infokväll, där man informerar om vilka tomter som kommer att komma till fördelning, vilka områden som berörs och planbestämmelserna i anslutning till dem.

När tomterna är fördelade och sökanden har fått en tomt, ordnar Vasa stad för nya egnahemshusbyggare och sakkunniga två informationskvällar samt en kvartersplaneringskväll. När de här kvällarna ordnas är det önskvärt att byggaren redan har valt projektets huvudprojekterare som svarar för planeringen av hela projektet. Först efter dessa skeden ansöker man om bygglov, begär in anbud och väljer husleverantör.

MBL 119 § Omsorgsplikt för den som påbörjar ett byggprojekt

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden planeras och byggs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt i enlighet med det beviljade tillståndet. Den som påbörjar ett byggprojekt ska ha tillräckliga förutsättningar att genomföra projektet med hänsyn till dess svårighetsgrad och tillgång till kompetent personal.

A2 Finlands byggbestämmelsesamling, Planerare av byggnader och byggnadsprojekt, FÖRESKRIFTER OCH ANVISNINGAR 2002

Till huvudprojekterarens uppgifter vid byggandet av fabrikstillverkade typhus hör att verka som sakkunnig redan vid val av typhus samt vid utvärdering av dess lämplighet och placering på byggplatsen.

När planeringen inleds ska den som påbörjar ett byggprojekt med hjälp av huvudprojekteraren

- utreda de krav som byggnadsprojektet ställer och att faktiska förutsättningar för planering och genomförande av projektet föreligger
- se till att behovet av byggnadsplanering och specialplanering kartläggs, samt
- organisera samarbetet mellan projekterarna för uppgörande av byggnadens bruks- och serviceanvisningar.

Huvudprojekteraren ska tillsammans med den som påbörjar byggnadsprojektet, i den utsträckning som projektets kvalitet och svårighetsgrad förutsätter

- se till att det finns tillräckliga basuppgifter, att de inte är motstridiga eller inaktuella och se till att de kommer till de övriga projekterarnas kännedom
- säkerställa att alla projekterare i projektet känner till vilken del av de planer som krävs de bär ansvar för
- se till att samarbete ordnas mellan projekterarna inom olika områden
- för sin egen del se till att det i den uppgjorda tidsplanen reserverats tillräcklig tid för planeringen
- se till att behövliga planer görs och att planerna har konstaterats vara förenliga och utan motstridigheter.

Dessutom ska huvudprojekterarna

- delta i det eventuella inledande mötet i projektet och för sin del se till att de för planeringen gällande skyldigheterna som där förutsätts blir utförda

- vid reparations- och ändringsarbeten följa med öppning och rivning av konstruktioner ifall nya omständigheter uppdagas som inverkar på planeringen
- koordinera ändringar i planeringen och vid behov utverka godkännande eller söka bygglov som förutsätts av ändringarna samt
- sköta om den övervakning av byggarbetet som eventuellt anvisats projekteraren i bygglovet eller på det inledande mötet

Huvudprojekteraren ska för sin del se till att handlingarna för ansökan om bygglov, specialplanerna och utredningarna har gjorts upp och lämnats in till byggnadstillsynsmyndigheten i enlighet med kommunens anvisningar.

Huvudprojekteraren ska också se till att den som påbörjar byggprojektet får information om de faktorer vid planeringen som inverkar på uppfyllandet av den omsorgsplikt som föreskrivits den som påbörjar byggprojektet.

Projekterarnas uppgifter

Projekteraren ska göra upp den plan på sitt ansvar som behövs för byggprojektet så att uppfyllelsen av de krav som ställs på planering och byggande går att påvisa med den.

Projekteraren ska, beträffande den planeringsuppgift hen ansvarar för

- se till att hen har tillgång till de utgångsuppgifter som behövs vid planeringen
- göra upp den plan för sitt planeringsområde samt de ritningar och andra handlingar i anslutning till den som behövs för bygglovsbehandlingen eller under byggarbetets gång
- införa eventuella ändringar under byggarbetets gång i planen
- för sitt eget planeringsområde göra upp byggnadens bruks- och serviceanvisning, samt
- se till den övervakning av byggarbetet som hen eventuellt förordnats eller av det inledande mötet tillsatts att utföra.

OBS!

Huvudprojekterarens tre viktigaste uppgifter då man bygger ett typhus är att göra upp situationsplanen, planera byggnadernas och tomtens höjder samt beakta gällande brandsektioneringskrav.

11. Ansvariga arbetsledare

Markanvändnings- och byggförordningen
Utförande av byggnadsarbete

70 § Behörighetsvillkor för den ansvariga arbetsledaren

Ansvarig arbetsledare för byggnadsarbete kan vara en person som har avlagt en för uppgiften lämplig högskoleexamen inom byggnadsbranschen eller en sådan examen som i 68, 132 och 137 § i byggnadsförordningen (266/1959), nedan *tidigare förordningen*, förutsattes av en arbetsledare. Dessutom ska arbetsledaren med beaktande av byggnadsobjektets art och omfattning ha tillräcklig erfarenhet inom byggnadsbranschen.

Ansvarig arbetsledare för en mindre byggnad med enkla konstruktioner kan också vara en person som inte har den ovan avsedda examen men som i övrigt kan anses ha de förutsättningar som krävs för uppgiften.

En arbetsledare som avses ovan ska i en ansökan om godkännande visa sin behörighet som ansvarig arbetsledare. Till ansökan ska fogas en skriftlig anmälan, där sökanden förbinder sig att som ansvarig leda byggnadsarbetet.

Om sökanden högst fem år tidigare har godkänts som arbetsledare för ett motsvarande bygge i kommunen, behövs inte något godkännande för att behörigheten ska kunna konstateras. Då räcker en anmälan om att personen i fråga är ansvarig arbetsledare samt en förbindelse som avses i 3 mom.

70 § Arbetsledningen för ett specialområde

I byggnadsarbete ska, beroende på hur krävande uppgiften är, finnas en arbetsledare som är ansvarig vid byggandet av en fastighets vatten- och avloppsanordningar samt ventilationsanordningar. I byggnadsarbetet kan dessutom enligt vad som bestäms i bygglovet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet finnas ansvariga arbetsledare för andra specialområden. När det gäller godkännande av en arbetsledare för ett specialområde gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs om en ansvarig arbetsledare. När behörigheten för en arbetsledare för ett specialområde bedöms ska bestämmelserna i 123 § 1 och 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen beaktas. Närmare föreskrifter om minimibehörigheten utfärdas i Finlands byggbestämmelsesamling.

OBS!

Den ansvariga arbetsledarens tre viktigaste uppgifter är att övervaka byggskedena på byggplatsen, att föra ett inspektionsprotokoll för bygget samt att utarbeta en bruks- och underhållsanvisning för byggarna.

12. Helhetsplanering av tomten

I en helhetsplanering av tomten ska man beakta bl.a. följande:

- nordpilen, väderstrecken (bl.a. morgon- och kvällssol)
 - planteringar
 - gårdsmöblemang
 - förråd
 - vedförråd
 - cykelförvaring, mattställning, torkställning
 - förvaring av släpkärra
 - placering av det tekniska utrymmet
 - kompost
- samt åtminstone 20 st. kommande höjder, byggnadens sockelhöjd, tomthörn, stödmur och ingångarnas höjder

13. Ett välplanerat småhus

13.1 Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen

Bostadsrum: Minimistorlek och form

Ett bostadsrum ska ha en storlek och form som är ändamålsenlig med tanke på användningen och inredningen. Bostadsrummets rumsyta ska dock alltid vara minst 7 m². Till rumsytan räknas inte utrymme som är lägre än 1600 mm.

Minimihöjd

Rumshöjden i ett bostadsrum ska vara minst 2500 mm. I småhus är minimihöjden 2400 mm. Rumshöjden i en liten del av ett bostadsrum kan också vara lägre än det som anges ovan, dock inte under 2200 mm. Om rummets innertak inte är horisontellt bestäms rumshöjden som en medelhöjd för rumsytan.

Fönster

Bostadsrum ska ha fönster vars ljusöppning är minst 1/10 av rumsytan. Fönstrens placering och övriga arrangemang ska vara ändamålsenliga med tanke på ljusförhållandena och trivseln. I varje bostadsrum ska ett fönster eller en del av ett fönster kunna öppnas.

Fönster i bostadsrum ska vetta direkt mot det fria. Dagsljuset till en del av bostadsrummen

kan dock ordnas via ett annat avgränsat utrymme med en byggnadsdel som har ett ljustak eller som i övrigt är transparent.

Kök

Ett kök är ett bostadsrum som i första hand är avsett för matlagning och måltider. I en bostadslägenhet kan i stället för ett kök finnas ett annat utrymme för matlagning.

Om det i köket inte ryms ett matbord talar man om **kokvrå**. Den minsta kökstypen kallas kokutrymme och finns vanligtvis i samma utrymme som ett annat bostadsrum.

I ett **stugkök** är köket och vardagsrummet i samma rum, utan avskiljande vägg eller skåp.

Förhållande till omgivningen och byggnaderna runtomkring

Om inte något annat följer av detaljplanen ska avståndet mellan huvudfönstret i ett bostadsrum och en motsatt byggnad på samma fastighet eller grannfastigheten vara minst lika långt som den motsatta byggnadens höjd beräknat från bostadsrummets golv. Framför huvudfönstret ska det dock finnas minst 8 m obebyggt område. För småhus får avståndet på tomten eller byggnadsplatsen vara mindre, förutsatt att kraven på trivsel beaktas.

Vid planeringen av bostadsrum ska den inverkan som väderstrecken och eventuella störningar i omgivningen samt utsikten har beaktas.

Dörrar och dörröppningar

Den fria bredden på dörrar och dörröppningar som leder från bostadens ytterdörr till bostadsrum och andra nödvändiga utrymmen som betjänar boendet ska vara minst 800 mm. Detsamma gäller även för dörrar och dörröppningar i byggnaden och på gårdsplanen till utrymmen som är nödvändiga och tjäna boendet.

Anvisningar: Med annat nödvändigt utrymme som betjänar boendet avses här toalett, tvättrum och bastu i bostaden samt flervåningshusets förråd för lösöre, barnvagnar och fritidsredskap, tvättstuga och gemensam bastu samt annat utrymme i fastigheten avsett att användas av invånarna. Med en dörröppnings fria bredd avses här öppningens verkliga bredd mätt vid den öppnade dörrens dörrblad.

Huvuddörrens bredd ska vara minst 1000 mm så att man lättare kan ta in möbler.

13.2 Bostadsytan i förhållande till rumsantalet (rekommendation)

Bostadstyp	Bostadsyta		
Envåningshus	EFFEKTIV	NORMAL	SVAG
3 h + k	< 80 m ²	80...90 m ²	>90 m ²
4 h + k	<110 m ²	110...120 m ²	>120 m ²
5 h + k	<130 m ²	130...140 m ²	>140 m ²
6 h + k	<155 m ²	155...165 m ²	>165 m ²
Tvåvåningshus			
4 h + k	<115 m ²	115...125 m ²	>125 m ²
5 h + k	<135 m ²	135...145 m ²	>145 m ²
6 h + k	<160 m ²	160...170 m ²	>170 m ²

© Uleåborgs byggnadstillsyn

13.3 Bedömning av den tekniska kvaliteten för småhus och uträkning av energicertifikat

Ett bra verktyg när det gäller att planera småhus och bedöma den tekniska kvaliteten finns på adressen programmet <http://www.pientalonlaatu.fi/>. Det finskspråkiga programmet används av Uleåborgs byggnadstillsyn för att gå igenom planeringen av egnahemshus.

I enkäten granskas följande ämnesområden för kartläggande av ett småhus tekniska kvalitet:

1. Energiförbrukning
2. Inomhusluftens kvalitet
3. Fuktbeständighet
4. Miljöpåverkan

Det rekommenderas att alla egnahemshusbyggare utför enkäten. Med hjälp av den kan byggaren poängsätta sitt hus tekniska kvalitet och hitta bättre alternativ för ett byggande som håller hög teknisk kvalitet.

På samma adress finns även ett avgiftsbelagt kalkylprogram med hjälp av vilket du kan göra energiberäkningar för ditt egnahemshus. <https://www.energiajunior.fi/energiajunior/>

De nya energibestämmelserna för byggande har utfärdats den 1 juli 2012. Bestämmelserna gäller endast nybyggen och den centrala förändringen är att man övergår till en granskning av den totala energin. I praktiken innebär det här att det för den totala energiförbrukningen i en byggnad bestäms en övre gräns som beror på byggnadstypen och som uttrycks med det så kallade E-talet. Vid beräkningen av E-talet beaktas hur den energi som byggnaden använder har producerats. E-talets övre gräns för småhus beror dessutom på arealen, kraven på mindre småhus är lägre.

14. Exempel på en sammanfattning av kostnaderna

- **Avgift för bygglov**

Exempel ett egnahemshus på 200 m² och en ekonomibyggning på 80 m²

Grundavgift per byggnad	2 st.	á 300 €/st.	600 €
Bostadsbyggnadens totala yta	200 m ²	á 4,50 €/m ²	900 €
Ekonomibyggningens totala yta	80 m ²	á 4,50 €/m ²	360 €
Mindre undantag	1 st.		150 €
Inledande möte	1 st.		100 €
Godkännande av ansvarig arbetsledare	4 st.	á 60 €/st.	240 €
Sammanlagt			2 350 €

- Kostnaderna för upprättande av arrendeavtal eller köpebrev ingår i den betalda reserveringsavgiften. Köpvittnesarvodet på **120 €** ingår inte i reserveringsavgiften.
- Staden fakturerar tomtmottagaren en avgift på **1 080 €** för styckning och registrering av tomten.
- En tomtkarta i elektronisk form kostar **70 €** (inkl. moms).
- Utmärkning och lägessyn kostar **405 €** för bostadsbyggnad och **185€** ekonomibyggning i samma bygglov.
- Separat ekonomiebyggnad kostar **225€**

På detaljplaneområde beror Vasa Vattens anslutningsavgift på byggrätten på tomten:

- ≤ 500 m² = 3 750 € + moms 24 %

15. Kontaktinformation

Byggnadstillsynen

Kyrkoesplanaden 26, Tekniska verket, 4. våning
www.vaasa.fi/sv/byggnadstillsynen

Byggnadsinspektör Paula Frank 040 132 6082

Kansli

Servicesekreterare Kristina Tuomisto 040 548 2938

Lovassistent Mia Tompuri 0400 747 334

Lovassistent Sini Mauno 040 778 1425

Lovberedning

Bygglovsingenjör Sofia Bagge 0400 464 942

Bygglovsarkitekt Juha Jääskeläinen 040 675 0109

Bygglovsarkitekt Susanna Filla 0400 680 448

Syner

Granskningsingenjör Jan Sundman 0400 497 800

Granskningsbyggmästare Tommy Wallin 0400 669 443

Granskningsingenjör Sören Häggblad 040 773 6627

FVA-, ventilations- och rökkanalsyner

VVS-gransknings-
byggmästare Harri Suoranta 040 569 6700

Fastighetssektorn

Kyrkoesplanaden 26
Tekniska verkets kundservice, tel. (06) 325 4364
www.vaasa.fi/kiinteistotoimi

Utmärkning av byggplats och lägesyn

Mätningstekniker Klas Blom 0400 292 763

Planläggning

Kyrkoesplanaden 26, PB 3
65101 Vasa
tel. 06 325 1160
www.vaasa.fi/kaavoitus

Kommunteknik Kyrkoesplanaden 26 www.vaasa.fi/kuntatekniikka

Gatuhöjder och jordmånsuppgifter

Uppgifter om tomter	Eeva Gräsbeck	eeva.grasbeck@vaasa.fi (06) 325 4231
Gatuplanering	Siri Gröndahl	040 563 6635
Gatubyggande	Jan-Ove Ingo	0400 692 007
Gatubelysning	Harri Heino	040 586 3001

Träd på detaljplanerat område

Skogsbruksingenjör	Johan Holmfors	040 739 3550
Skogsbrukstekniker	Jens Carlsson	040 707 0523

Vasa Vatten

Gjuterivägen 2 (bredvid Betongstation)
(06) 325 4154 / anslutningsuppgifter
vaasanvesi.liittymapalvelut@vaasa.fi
(06) 325 4187 / tekniska ärenden
www.vaasanvesi.fi

Österbottens Räddningsverket

Smedsbyvägen 14-16, 65100 Vasa
Kansli (06) 325 1444 (må-fre kl. 8-16)
www.pohjanmaanpelastuslaitos.fi

Vasa Elnät

Kyrkoesplanaden 0
byggtjanst@vasaelnat.fi
(06) 324 5760
Karttapalvelut, www.kaivulupa.fi
www.vasaelnat.fi/dusombygger

Ab Stormossen Oy

Stormossvägen 56
66530 KVEVLAX
010 320 7600 (växel)
www.stormossen.fi

16. Källförteckning

Föreskrifter och anvisningar

Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132

Lagen angående vissa grannelagsförhållanden 13.2.1920/26

Litteratur

Pientalon paloturvallisuuden suunnitteluopas, Rahikainen J.

Internet

Vasa stads byggnadsordning

https://www.vaasa.fi/uploads/2019/05/da7e8c9b-vasa_stads_byggnadsordning.pdf

Gatuhöjder och jordmånsuppgifter

<https://www.vaasa.fi/sv/gatuhojder-och-jordmansuppgifter>

Information hämtad från Uleåborgs byggnadstillsyns webbsidor

<http://www.ouka.fi/oulu/rakennusvalvonta>

Uppdaterad 02.12.2020 / Sofia Bagge

