

Pyttis kommuns byggnadsordning

Innehåll

1 Allmänt	1
2 Uppförande av byggnadsobjekt.....	2
3 Särskilda föreskrifter om byggande utanför detaljplaneområden	7
4 Byggande på strandområde	12
5 Tillståndsplikt för byggande	13
6 Byggande på särskilda områden	17
7 Biologisk mångfald vid byggande	21
8 Anläggande av gårdsplan.....	23
9 Rivning av byggnad eller del av den	27
10 Allmänna områden, det offentliga stadsrummet	27
11 Arrangemang under byggnadsarbete	28
12 Underhåll av byggnadsobjekt och omgivningen	30
13 Särskilda bestämmelser	30

1 Allmänt

1 § Byggnadsordningens syfte och mål

Utöver bygglagen, byggförfordningen samt andra bestämmelser och föreskrifter om områdesanvändning och byggande ska i kommunen 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. I tolkningsfrågor i anslutning till förordningar iakttas i regel anvisningarna från Topten-kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter.

2 § Anvisningar om byggsätt

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

De anvisningar om byggsättet som godkänts med stöd av en tidigare byggnadsordning gäller som sådana anvisningar om byggsättet som avses i denna byggnadsordning.

3 § Förhandsutlåtanden och -utredningar om byggprojekt och åtgärder

Då ett byggnadsobjekt eller en åtgärd placeras i en värdefull miljö eller vid ett skyddat objekt ska man i god tid innan åtgärden vidtas tillsammans med byggnadstillsynsmyndigheten utreda behovet av utlåtanden från olika aktörer och eventuella faktorer som begränsar åtgärden. Begreppet värdefull miljö som avses i denna föreskrift definieras närmare under punkt 24 §.

Den som påbörjar ett byggprojekt är skyldig att vid behov utreda hur man i samband med byggande eller någon annan åtgärd beaktar skyddade naturtyper, fridlysta arter och hotade arter, föröknings- och rastplatser för arter som kräver strikt skydd inom Europeiska unionen samt eventuella naturvärden som utgör grunden för skydd av ett område som hör till nätverket Natura 2000 enligt vattenlagen och naturvårdslagen. Vid behov begärs i samband med bygglov eller undantagslov ett utlåtande från Tillstånds- och tillsynsverket för uppförande av, ändring av användningsändamålet för eller rivning av ett bostadshus för permanent boende eller en fritidsbostad i närheten av förekomstområden för arter som tillhör de ovan nämnda grupperna.

Även andra nödvändiga förhandsutlåtanden ska beaktas i god tid.

4 § Definitioner om tillämpning

Med **byggnadsobjekt** avses en byggnad eller en konstruktion som kan inverka på användningen av omgivande områden och vid vars uppförande väsentliga tekniska krav ska beaktas samt ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden (Byggl 2 §).

Med **byggnad** avses ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med en egen ingång och består av ett takförsett utrymme avskilt med väggar (Byggl 2 §).

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

Som **konstruktioner** klassificeras lätta och flyttbara byggnadsobjekt såsom små (under 5 m²) skjul, växthus, sommarkök, lekstugor, sopskydd och anordningar, såsom parktransformatorer. En konstruktion utnyttjar inte byggrätten.

Med **byggplats** avses område på vilket en eller flera byggnader finns eller som har anvisats för placering av en eller flera byggnader på fastigheten.

Fastighet är en i fastighetsregistret registrerad äganderättsenhet av mark- eller vattenområde.

Byggnadsarea är en avgränsad del av ett kvarter eller en tomt som anvisats för byggande med en bindande planbeteckning i detaljplanen

Tomt är en fastighet som har bildats av ett land- och vattenområde enligt en bindande tomtindelning.

Med **bastubyggnad** avses en byggnad där över hälften av lägenhetsytan utgörs av bastuutrymmen. Byggnaden kan ha en eldstad men inte matlagningsmöjlighet.

Med **sidobostad** avses en separat bostadsbyggnad som placeras i samma gårdsområde med huvudbyggnaden. Av sidobostaden kan ingen separat byggplats bildas.

2 Uppförande av byggnadsobjekt

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

5.1 Allmänna föreskrifter

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

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

5.2 Tekniska anordningar i fasaden

Ventilationsmaskinrum och därtill hörande anordningar och kanaler samt övriga tekniska anordningar som är synliga i fasaden ska planeras så att de passar in i stadsbilden/landskapet och byggnaden.

Tekniska anordningar ska i första hand placeras på fasaden mot gården eller på insidan av balkonger.

5.3 Reparationsbyggande

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

6 § Placering av byggnadsobjekt på byggplats

6.1 Allmänna föreskrifter

Ett skyddstak (t.ex. biltak eller grillkåta) eller en konstruktion som saknar brandsektionering ska placeras på minst fyra meters avstånd från gränsen mot grannen och på minst åtta meters avstånd från grannens byggnader/konstruktioner/skyddstak.

En rökbastu ovan jord eller ett annat brandfarligt byggnadsobjekt, såsom en spannmålstork, får inte placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar. Minimivståndet för ett brandfarligt byggnadsobjekt från byggnader på den egna byggplatsen är 15 meter.

Ett brandfarligt byggnadsobjekt ska placeras från grannens gräns på det sätt som brandföreskrifterna förutsätter.

Vid uppförande av ett brandfarligt byggnadsobjekt ska även byggnaderna på den egna byggplatsen och brandföreskrifterna som gäller för dessa beaktas.

6.2 Särskild föreskrift på detaljplaneområden

I detaljplaneområde ska ett skyddstak, en konstruktion och en byggnad placeras på byggnadsarean. Om byggnadsarean inte har specificerats i planen, iakttas punkt 6.1.

7 § Byggnaders höjdläge

7.1 Allmänna föreskrifter

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

Markfyllningar ska i sin helhet placeras på den egna fastigheten. På tomtgränsen ska markytan ansluta till grannfastigheten på ett naturligt sätt. Utfyllnad av tomten får inte orsaka att dagvatten leds till grannfastigheten.

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

7.2 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

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

Vid bestämmandet av byggnadsobjektets grundläggningsdjup och lägsta golvhöjd ska avloppsnetets uppdämnings-, grundvatten- och översvämningssvattenhöjd samt torkningsmöjligheten för grunden beaktas.

7.3 Utredningskrav

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

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

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

8.1 Mindre utskjutningar på byggnad mot allmänna områden

Om en byggnad i detaljplaneområde får placeras alldeles intill tomtgränsen mot ett gatuområde får byggnaden och dess byggnadsdelar sträcka sig över tomtgränsen mot gatuområdet eller av särskilda skäl över tomtgränsen mot något annat allmänt område, i enlighet med det nedanstående.

- 1) Byggnadens grundkonstruktioner får sträcka sig 0,2 meter över tomtgränsen på ett djup ned till 1,5 meter under markytan och 1 meter över tomtgränsen på ett djup lägre än 1,5 meter under markytan.

- 2) Burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och andra motsvarande fasta byggnadsdelar i luften får sträcka sig 0,5 meter över tomtgränsen. Skyddstaket över huvudentrén till en offentlig byggnad eller en affärsbyggnad får sträcka sig ännu längre över tomtgränsen mot en led för gång- och cykeltrafik. Den fria höjden under anordningen ska vara minst 4,8 meter.
- 3) Tekniska anordningar, tilläggsisolering på yttervägg, trappa eller ramp på utsidan efter byggnadstillsynsmyndighetens prövning av varje enskilt fall.

De byggnadsdelar som sträcker sig över tomtgränsen får inte störa användningen av gatan eller det allmänna området.

8.2 Mindre anordning, skydd eller skyddstak som fästs på byggnaden och som överskrider tomtgränsen mot allmänt område

En anordning eller ett skydd eller ett skyddstak som fästs på byggnaden får sträcka sig mot gatuområdet eller annat allmänt område enligt följande:

- 1) en försäljnings- eller informationsanordning eller en reklamanordning högst 0,5 meter
- 2) fönster- och dörrmarkiser samt terrasstak, sol- och regnskydd högst 0,5 meter

De byggnadsdelar som sträcker sig över tomtgränsen får inte störa användningen av gatan eller det allmänna området. Den fria höjden mellan gatuytan och byggnadsdelens undersida ska vara minst 3,2 meter, på en körbana minst 4,8 meter.

9 § Byggande under jord

9.1 Utredningskrav

Vid byggande under jord ska man genom utredningar säkerställa

- 1) att byggandet inte inverkar på säkerheten i fråga om redan befintliga konstruktioner och ledningsnät ovan och under jord i omgivningen och användningen av dessa
- 2) att byggandet i det område som det påverkar inte orsakar att husgrunder av träpålar torkar eller att grundvattenförhållandena ändras.

10 § Adressangivelse för byggplats och byggnadsobjekt

10.1 Allmänna föreskrifter

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd byggplats ska på en plats som syns från gatan eller någon annan trafikled och från trafikområdet inne på tomten sätta upp ett tillräckligt högt adressnummer och en eventuell beteckning för trapphuset som tydligt skiljer sig från bakgrunden.

Om byggnadsobjektet inte angränsar mot en gata, en trafikled eller ett trafikområde inne på tomten eller i dess omedelbara närhet, ska adressnumret eller en orienteringstavla sättas upp också i början av infarten till tomten.

10.2 Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

Vid byggande på detaljplaneområden ska adressnummer och adressbokstäver vara upplysta.

I trapphusets entréplan ska det finnas kontaktuppgifter till service- och disponenttjänster som kan läsas utifrån.

11 § Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet

Belysningen ska arrangeras så att ljusanordningarnas placering, riktning och ljuseffekt ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan och på ett skadligt sätt skapar störande ljus i omgivningen.

12 § Reklamanordningar och tekniska anordningar

12.1 Allmänna föreskrifter

En anordning som placeras på en tomt eller i allmänt område ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion passa in med byggnaden och omgivningen.

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

Anordningarna ska hållas i stånd. Anordningar som har gått sönder ska antingen repareras eller avlägsnas omedelbart.

12.2 Upplysta anordningar

Ljuseffekten hos en anordning får inte vara avsevärt starkare än omgivningens belysning. Ljuset och blinkandet får inte orsaka olägenheter för omgivande bebyggelse eller trafik. Effekten ska ställas in enligt belysningsförhållandena.

En anordning får inte orsaka synnedläggande bländning eller ideligen tändas och släckas vid mörker och dess skärm får inte visa starkt blinkande bilder.

12.3 Flyttbara anordningar

En anordning får inte placeras på en förlängning av ett övergångsställe.

En flyttbar reklamanordning får inte placeras på områden reserverade för gångtrafik om inte den fria passagen är minst två meter bred.

Anordningarna får inte störa underhållet av gatan eller förhindra sikten.

13 § Vattenförsörjning

13.1 Allmänna föreskrifter

Den som inleder ett byggprojekt måste säkerställa tillgången till hushållsvatten och att det är av god kvalitet.

I vattentjänstverkets verksamhetsområde är fastigheter förpliktade att ansluta sig till nätet.

14 § Arkeologiskt kulturarv

14.1 Allmänna föreskrifter

I alla bygg- och markanvändningsprojekt ska det redan i planeringsfasen utredas om det i projektområdet eller i dess närhet finns kända fasta fornlämningar som är fredade enligt lagen om fornminnen (295/1963) eller något annat arkeologiskt kulturarv. Uppdaterad information om fornlämningar finns i fornlämningsregistret som upprätthålls av Museiverket.

En fast fornlämning och dess skyddsområde fastställs av en behörig museimyndighet. Om det finns en fornlämning på byggplatsen eller i dess närhet ska den som påbörjar ett byggprojekt i god tid samråda med museimyndigheten om sina planer för markanvändningen och begära ett utlåtande från det regionala ansvarsmuseet om planerna. I områden med fornlämningar eller i närheten av dem ska man innan byggande inleds och under byggtiden följa museimyndighetens anvisningar.

Anträffas det i ett område där inget arkeologiskt kulturarv är känt ändå en fornlämning, som förut inte varit känd, ska arbetet enligt 14 § i lagen om fornminnen omedelbart avbrytas och det regionala ansvarsmuseet utan dröjsmål informeras om saken.

3 Särskilda föreskrifter om byggande utanför detaljplaneområden

Bestämmelserna i detta kapitel tillämpas även i detaljplaneområden om inga särskilda bestämmelser anges i detaljplanen.

15 § Krav på byggplatser

15.1 Allmänna föreskrifter

Byggplatser ska vara lämpliga med avseende på läget, formen, terrängförhållandena och jordmånen och ha tillräckligt stor yta för byggande.

15.2 Utredningskrav

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

Den som påbörjar ett byggprojekt ansvarar för utredningarna även när projektet inte förutsätter tillståndsförfarande.

Vid uppförande av bostadsbyggnads, affärslokal eller djurstall på en fastighet som inte är ansluten till ledningsnätet ska det säkerställas att det på byggplatsen finns tillgång till tillräckliga mängder hushållsvatten av lämplig kvalitet samt möjlighet att hantera avloppsvatten korrekt. Vid behov ska byggaren förete en utredning om detta i anslutning till ansökan om undantagslov, placeringstillstånd och bygglov.

Vid byggande i närheten av landsvägar ska begränsningarna och bestämmelserna enligt gällande lagstiftning om landsvägar beaktas.

15.3 Bestämmelser om byggplats för bostadshus

Minimiarealen för en ny byggplats för bostadshus utanför ett detaljplaneområde och på ett generalplaneområde där det inte finns bestämmelser om byggplatsens storlek:

- 1) 2 000 m²
- 2) 5 000 m² på landskapsmässigt värdefulla landskapsområden
- 3) 3 000 m² på strandområden. Längden på strandlinjen på en byggplats som gränsar mot vattendrag eller upplandning ska vara minst 40 meter.

Minimikravet på byggplatsens areal gäller inte ombyggnad, reparationer och ändringar eller mindre tillbyggnader om byggplatsen förblir densamma och förutsättningar för beviljande av bygglov annars föreligger.

15.5 Bestämmelser om byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning

Minimiarealen för en byggplats som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning är en hektar och byggplatsen ska vara tillräckligt stor så att projektets skadliga konsekvenser inte sträcker sig utanför byggplatsen. På byggplatser som omfattas av placeringstillstånd för ren omställning fastställs byggrätten från fall till fall.

16 § Byggrätt, byggnadsobjektens storlek och användningsändamål

16.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende

På en byggplats för bostadshus är det tillåtet att uppföra ett bostadshus med högst två bostäder samt ekonomibyggnader som betjänar huvudbyggnaderna.

Bostadshusets största tillåtna antal våningar är två.

Byggrätten på en byggplats för bostadshus är 15 procent av byggplatsens areal, dock högst 500 m² våningsyta.

Av byggplatsens areal får högst 35 procent bebyggas.

16.2 Uppförande av sidobostad på byggplats

14.1 På en byggplats avsedd för permanent boende enligt 15.1 får en (1) sidobostad avsedd för permanent boende uppföras, när de övriga föreskrifterna som gäller byggande är uppfyllda och byggplatsen ligger

- 1) utanför ett strandområde
- 2) utanför ett värdefullt kulturmiljöområde

Sidobostaden ska placeras i samma gårdsområde med huvudbyggnaden och vara klart underordnad huvudbyggnaden med avseende på yta och andra egenskaper.

I värdefulla kulturmiljöområden ska bestämmelserna i punkt 23 § iakttas.

16.3 Småindustri på en byggplats för bostadshus

På en över en hektar stor byggplats för bostadshus utanför ett värdefullt kulturmiljö-, landskaps- och strandområde är det tillåtet att uppföra en småindustribyggnad (1) för småföretagsverksamhet under förutsättning

- 1) att verksamheten inte medför störningar för omgivningen eller lagring som förorenar eller förfular omgivningen och
- 2) att byggplatsen är belägen invid fungerande och trafiksäkra vägförbindelser och att trafiken som uppstår inte medför betydande olägenheter i närmiljön.

På byggplatserna för småindustri ska även bestämmelserna i punkt 37.1 iakttas.

Byggrätten för en småindustribyggnad är 200 m² våningsyta.

16.4 Byggplats för fritidsboende på strandområden

På en byggplats på ett strandområde avsedd för fritidsboende är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad med högst en bostad jämte ekonomibyggnader.

Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är två.

Ekonomibyggnader ska vara i ett plan, proportionella och sekundära i förhållande till huvudbyggnaden. Byggnaderna på byggplatsen ska placeras i samma gårdsområde.

Byggrätten på en byggplats för fritidsboende fördelas enligt följande:

- ett bostadshus för fritidsboende får ha en våningsyta på högst 120 m²
- en enskild ekonomibyggnad, inklusive gästhushus, får ha en våningsyta på högst 40 m² och
- en enskild bastubyggnad får ha en våningsyta på högst 25 m².

Den sammanlagda byggrätten är 250 m² våningsyta, när byggplatsens areal är 5 000 m² eller mer.

Den sammanlagda byggrätten är 200 m² våningsyta, när byggplatsens areal är under 5 000 m².

16.5 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden

På en byggplats avsedd för fritidsboende utanför ett strandområde är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad med högst en bostad jämte ekonomibyggnader.

Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är två.

Byggrätten på en byggplats för fritidsboende är 300 m² våningsyta.

16.6 Byggande av källar- och vindsutrymmen

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

Utrymmen som är avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål räknas med i den sammanlagda våningsytan.

17 § Byggandets omfattning, byggande av gårdsbruksenheter

17.1 Byggandets omfattning

På en byggplats för ett gårdsbruks tidigare gårdscentrum får produktions- och

ekonomibyggnader för jordbruket uppföras i sådant antal som behövs för näringsverksamheten. Vilket antal som anses vara nödvändigt och är rimligt tolkas från fall till fall när bygglovsansökan prövas.

17.2 Bostadsbyggande

På en gårdsbruksenhet får det uppföras ett bostadshus med högst två bostäder och två våningar jämte ekonomibyggnader.

Byggrätten för bostadshuset jämte ekonomibyggnader är 500 m².

Utöver det ovan nämnda får ett bostadshus med en bostad och en våning jämte ekonomibyggnader uppföras i samband med en generationsväxling.

Byggrätten för bostadshuset jämte ekonomibyggnader är 100 m².

17.3 Annat byggande på en gårdsbruksenhet

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

Byggrätt för binäringar:

- 1) byggnader för inkvartering och turism 100 m² våningsyta
- 2) butiksbyggnader 50 m² våningsyta
- 3) småföretagsbyggnader 100 m² våningsyta

17.4 Avståndskrav

Minimavståndet från djurstall, maneger, gödselstäder och inhägnader till grannfastighetens gräns ska vara minst femtio (50) meter då det i närheten av gränsen finns bebyggelse, daghem, skola eller andra objekt som kan störas.

I avståndskrav i anslutning till byggande ska även kraven på miljöskydd beaktas.

18 § Djurstall på annat område än gårdsbruksenhet

18.1 Häststallar

Byggplatsen för ett häststall för högst fem hästar ska vara minst 10 000 m².

Tilläggsytan på en byggplats för ett häststall för fler än fem hästar ska vara 2 000 m² per häst. I anslutning till stall ska det anläggas en tät lagringsplats för gödsel som vid behov ska förses med insynsskydd för grannskapet och ett tak.

18.2 Avståndskrav

Skyddsavståndet till grannens gårdsområde från inhägnader, gödselstäder och stall ska vara minst 50 meter, från ridfält minst 20 meter och från beteshagar minst 10 meter.

4 Byggande på strandområden

19 § Anpassning av byggnadsobjekt på strandområden

19.1 Allmänna föreskrifter

Byggnader och skyddstak ska ha en dämpad färgton och passa in i landskapet.

Vid byggande i strandområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge, form, yttre material och färgsättning. Byggnaden ska passa in i det omgivande landskapet samt den byggda miljön. Skärgårdens särpräglade och traditionella byggsätt ska tas i beaktande vid nybyggnation. På en byggplats på stranden ska byggnaderna i regel placeras så att taknocken går parallellt med strandlinjen.

På byggplatsen ska vegetationen i strandzonen i huvudsak bevaras. Landskapsvård är tillåten.

En byggnads avstånd från strandlinjen och placering på byggplatsen ska vara sådana att landskapets naturenlighet bevaras så väl som möjligt.

Grå avloppsvatten ska hanteras på tillräckligt långt avstånd från stranden och ovanför det högsta vattenståndet vid översvämning på ett sådant sätt att avloppsvatten inte kan blandas med havs- eller sjövattnet till följd av ändringar i vattenståndet eller vågor.

20 § Ett tillståndspliktigt byggnadsobjekts höjdläge på strandområden och i andra låglänta områden

20.1 Allmänna föreskrifter

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

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

20.2 Föreskrifter om lägsta bygghöjder

På byggplatser vid havet och andra låglänta byggplatser är den lägsta bygghöjden för konstruktioner som tar skada minst + 3,2 meter (N2000-systemet). På stranden vid andra vattendrag (å eller insjö) ska den lägsta bygghöjden för konstruktioner som tar skada vara minst 1 meter över den högsta vattenlinjen (övre gräns för 100-årsflöde), och om den högsta vattenlinjen inte är känd ska kraven som ställs på byggandet bedömas från fall till fall, men ändå så att den lägsta bygghöjden för konstruktioner som tar skada ska vara minst 2,5 meter

över medelvattenståndet. Dessutom ska vid bestämning av den lägsta bygghöjden översvämningsrisken beaktas så att konstruktionerna inte tar skada om vattnet stiger. Särskilt på stranden vid öppet vatten ska dessutom marginalen för vågor beaktas.

21 § Minimiavstånd från strandlinjen

Avståndet för en byggnad för vilken bygglov krävs till strandlinjen enligt medelvattenståndet ska vara följande:

- Byggnader med en våning minst 30 meter.
- Byggnader med två eller fler våningar 40 meter.
- Bastubyggnader under 25 m² våningsyta 15 meter.

Ett båthus ska placeras så att landskapets naturenlighet bevaras i den mån det är möjligt. Byggnadsinspektören avgör platsen där båthuset får placeras.

Byggnaderna ska placeras så att landskapets naturenlighet bevaras så väl som möjligt. Den tillståndsgivande myndigheten kan ange som villkor för beviljandet av bygglov ett större eller mindre avstånd till strandlinjen än minimiavståndet, om landskapets naturenlighet eller anpassning av byggnaden till omgivningen kräver detta. På en byggplats på strandområde gör byggnadsinspektören en terrängsyn för att avgöra placeringen av byggnaderna innan bygglov beviljas.

22 § Föreskrifter om bastuflotte

En bastuflotte får placeras i området om planen särskilt tillåter detta och om det finns kommunal teknik för anslutning av flotten i området.

5 Tillståndsplikt för byggande

23 § Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

Projekt som enligt 42 § 2 mom. i bygglagen avses som ringa är sådana byggnadsobjekt som uppfyller följande villkor och som befrias från tillståndsplikt.

23.1 Inhägnader jämte stödmurar

Allmänna föreskrifter

Inhägnadens och stödmurens material, form och färgton ska vara karakteristiska för området och passa in i omgivningen. Inhägnaden ska även vara i enlighet med detaljplanebestämmelserna för området och anvisningen om byggsätt.

Inhägnaden får inte störa sikten mot en gata eller väg för trafik.

Uppförandet av en inhägnad på fastighetsgränsen mellan tomter **är befriat från tillståndsplikt** då tomtinnehavarna tillsammans har kommit överens om uppförandet och underhållet av inhägnaden mellan tomterna och då

- 1) maximihöjden på bostadstomternas inhägnad jämte stödmurar är 1,6 meter
- 2) maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2,0 meter

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

- 1) inhägnaden jämte stödmurar mot gatan är högst 1 meter
- 2) inhägnaden jämte stödmurar mot parker och andra områden är högst 1,6 meter
- 3) maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2,0 meter

23.2 Solcellssystem

Allmänna föreskrifter Solcellssystem ska passa in med byggnaden och omgivningen.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer och strandområden

Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får systemet inte placeras på byggnadens sida mot gatan. Eventuella andra bestämmelser avseende installationer ska kontrolleras i områdets planbestämmelser eller skyddsbeslutet för objektet. Om fasaderna är skyddade kan installationer inte göras på innergården eller taket heller.

Vid skyddade objekt och i strandområden får panytan inte orsaka störande reflektioner i omgivningen.

Solfångare som placeras på en byggnads tak **är befriade från tillståndsplikt** då deras effekt är under 10 kW och de placeras parallellt med taket.

23.3 Luftvärmepumpar

Allmänna föreskrifter

Luftvärmepumpar ska placeras så att de inte försämrar stadsbilden eller orsakar bullerolägenheter för grannskapet. Luftvärmepumpar ska i första hand placeras på fasaden mot gården eller på insidan av balkonger. Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får systemet inte placeras på byggnadens sida mot gatan. Eventuella andra bestämmelser avseende installationer ska kontrolleras i områdets planbestämmelser eller skyddsbeslutet för objektet. Om fasaderna är skyddade kan installationer inte göras på innergården eller taket heller.

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer

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

Placering av en luftvärmepump på andra än skyddade byggnader eller fasaden mot gatan är **befriad från tillståndsplikt**.

23.4 Avloppssystem

Anslutning av en byggnad till vattentjänstverkets eller avloppsandelslagets avloppsledningsnät är **befriad från tillståndsplikt**.

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

- 1) det är fråga om uppförande av ett så kallat grävattensystem som inte placeras på ett grundvattenområde eller ett strandområde och
- 2) byggnaden har så kallat buret vatten och den ligger utanför detaljplaneområde.

Även om systemet är befriat från tillståndsplikt enligt punkt 1) och 2) ska avloppsvattensystem som installeras vara i enlighet med den gällande lagstiftningen och miljöskyddsföreskrifterna.

23.5 Anordningar som fästs på fasaden

Följande åtgärder är **befriade från tillståndsplikt**:

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

23.6 Bryggor och andra konstruktioner i vattenbrynet

Uppförandet av en brygga på byggplatsen är **befriat från tillståndsplikt** då bryggans areal är högst 20 m² och dess längd mätt från vattenbrynet är högst 15 m.

På vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner kan bestämmelserna för bryggor tillämpas.

Bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner i vattenbrynet ska uppföras och placeras på ett sådant sätt att de inte medför olägenhet för grannens användning av stranden eller vattenområdet.

23.7 Växthus och odlingstunnlar

Växthus och odlingstunnlar är **befriade från tillståndsplikt** då växthusets byggnadsarea är under 30 m² våningsyta och odlingstunnelns under 30 m² våningsyta.

23.8 Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor, silor och cisterner

Gödselbehållare, flytgödseltankar och plansilor, silor och cisterner på en gårdsbruksenhets gårdscentrum utanför detaljplaneområde och grundvattenområde är befriade från tillståndsplikt.

23.9 Flyttbara anordningar

Att kvarhålla en rörlig anordning som betjänar sedvanlig frilufts- och rekreationsanvändning, vilken placeras på en byggsplats utanför detaljplaneområde på plats är befriat från tillståndsplikt när

- den rörliga anordningen är högst 3 meter hög och dess totala yta är under 30 m²
- fasadernas färgtoner och material passar in i omgivningen och är dämpade
- den kvarhålls på plats i högst 2 månader.

23.10 Transformatorstationer

Allmänna föreskrifter

En transformatorstation ska passa in i stadsbilden och omgivningen.

En transformatorstation med en yta på högst 30 m² är **befriad från tillståndsplikt**. Transformatorstationer utnyttjar inte byggrätten. Avståndskraven för transformatorstationer följer de gällande standarderna i branschen.

24 § Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

24.1 Allmän föreskrift

Projekt som enligt 42 § 2 mom. i bygglagen kan betraktas som ringa är byggnadsobjekt och byggåtgärder som uppfyller följande villkor och som befrias från tillståndsplikt.

24.2 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus

Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus är befriad från tillståndsplikt när

- minst 30 procent av inglasningen kan öppnas i den del som angränsar utåt,
- terrasser och balkonger är sektionerade enligt brandföreskrifterna.

Skyddade byggnader och områden

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade byggnader eller områden med beteckning för skyddsområde.

24.3 Skorstenar och eldstäder

Montering av skorstenar och eldstäder som ersätter motsvarande befintliga samt i byggnader, vars uppförande inte har förutsatt tillståndsförfarande, är befriade från tillståndsplikt

24.4 Ändring av färgton och material på fasader och tak

Färgtonen på fasader och tak ska vara karakteristisk för området och den tidpunkt då byggnaden uppfördes.

Ändring av färgton och material på fasader och tak på småhus utanför detaljplaneområden **är befriad från tillståndsplikt.**

Ändring av färgton och material på fasader och tak på småhus **i detaljplaneområden är befriad från tillståndsplikt**, när man följer planbestämmelserna och anvisningarna om byggsätt.

Byte av taktäckningen i detaljplaneområde är en tillståndspliktig åtgärd i fråga om taktäckningar som inte hör till klass Proof(t2) (gröna tak).

Skyddade byggnader och områden

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade byggnader eller områden med beteckning för skyddsområde.

24.5 Jordkällare

En under 30 m² stor jordkällare som anläggs som för att användas för lagring är befriad från bygglov.

24.6 Avloppssystem

Anslutning av en byggnad till vattentjänstverkets eller avloppsandelslagets avloppsledningsnät är **befriad från tillståndsplikt.**

Montering eller byte av ett fastighetsspecifikt avloppsvattensystem är **befriat från tillståndsplikt** då

- 1) det är fråga om uppförande av ett så kallat grävattensystem som inte placeras på ett grundvattenområde eller ett strandområde och
- 2) byggnaden har så kallat buret vatten och den ligger utanför detaljplaneområde.

Även om systemet är befriat från tillståndsplikt enligt punkt 1) och 2) ska avloppsvattensystem som installeras vara i enlighet med den gällande lagstiftningen.

6 Byggnade på särskilda områden

25 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

25.1 Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt

Med värdefulla kulturmiljöområden och kulturmiljöobjekt avses följande områden och objekt:

- 1) byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY)
- 2) nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA)

- 3) landskapsmässigt betydelsefulla kulturmiljöer som anvisas i landskapsplanen och som omfattar områden i både landskapsmiljön och den byggda kulturmiljön
- 4) lokalt värdefulla byggnadsobjekt och -områden som anvisas i planen för kulturmiljövård
- 5) områden och delar av områden som är värdefulla med tanke på stadsbilden och kulturmiljön och som anvisas i detalj-, general- och delgeneralplanen och där den byggda miljöbilden bevaras
- 6) separata värdefulla byggnader eller andra objekt som anvisas i general- och delgeneralplanerna
- 7) byggnader och andra objekt som anvisas som skyddade i detaljplanerna
- 8) objekt som skyddas enligt lag (lag om skyddande av byggnadsarvet, byggnadsskyddslag, förordning om skydd för staten tillhöriga byggnader, kyrkolag, lag om ortodoxa kyrkan)

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

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

25.2 Definitioner för skyddad byggnad

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

Då skyddet gäller interiören avser stiländring en ändring i fråga om eldstäder, innertaket, väggarna, golvet, listerna, beslagen, ljusanordningarna och den fasta inredningen.

25.3 Utredningskrav

Vid uppförande eller rivning av en ny byggnad eller en tillbyggnad på en sådan tomt för vilken detaljplanen varit i kraft över 13 år ska tomtens eventuella kulturvärden utredas.

Då åtgärden (uppförande, rivning, ändring av gårdsplan osv.) riktar sig mot en värdefull kulturmiljöhelhet, ett värdefullt objekt eller en skyddad byggnad ska man i god tid innan åtgärder som påverkar stadsbilden vidtas eller före ändring av användningsändamål eller interiör kontakta byggnadstillsynsmyndigheten.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska kontaktas även angående ändringar som påverkar naturens mångfald i en värdefull kulturmiljö, såsom en betydande ändring av en gårdsplan eller en park eller omfattande trädfällning på gårdsplanen.

26 § Byggnade i grundvattenområden

26.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening

Vid utförande av byggarbeten ska särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av grundvatten och förhindrandet av förorening av ytvatten på grundvattenområden samt på avrinningsområden för vattenförsörjningsvattendrag.

Endast infiltrering av rent dagvatten är möjlig på området.

Vid grävningsarbeten ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan grundvattnets yta och markytan och vid utfyllnadsarbeten ska utfyllnadsmaterialet bestå av rena mineraljordsubstanser som lämpar sig för utfyllnad i fråga om kvalitet (t.ex. sand, grus).

Om byggande i grundvattenområde kan orsaka konsekvenser som leder till ändringar i grundvattnet och/eller grundvattennivån, ska eventuellt tillståndsbehov samt grundvattenutredning enligt vattenlagen utredas.

Närmare bestämmelser om skydd av grundvatten och förhindrande av förorening av grundvatten finns i Pyttis kommuns miljöskyddsföreskrifter.

26.2 Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden

Det är förbjudet att placera jordvärmebrunnar och jordvärmefält i grundvattenområden av klass 1 och 2.

Anläggning av en jordvärmekrets är en tillståndspliktig åtgärd.

27 § Förorenad mark

27.1 Utredningskrav

Om marken på tomten eller det omgivande området är förorenad eller misstänks vara förorenad ska förorening av marken och saneringsbehovet utredas genom undersökningar.

27.2 Anmälningssplikt

Den statliga tillsynsmyndigheten ska underrättas om förorenade markområden och sanering av dessa.

27.3 Föreskrift

Förorenad mark ska saneras så att den lämpar sig för byggande före byggandet inleds.

28 § Skadliga ämnen och föreningar

28.1 Anmälningssplikt

Om avfall, skadliga ämnen eller föreningar, inklusive sura sulfatjordar, radon och arsenik, upptäcks under byggprojekteringen, utredningar eller byggnadsarbetet ska tillsynsmyndigheten utan dröjsmål underrättas om detta.

28.2 Utredningskrav

Pyttis kommun är i sin helhet belägen i radonområde. I specialplaner ska det anges strukturella lösningar för bekämpning av radon och man ska se till att radonhalten i inomhusluften i de nya bostads- och arbetsutrymmena som uppförs och renoveras inte överskrider de riksomfattande riktvärdena.

28.3 Föreskrift

Om det genom de undersökningar som gjorts inte entydigt kunnat utredas att marken inte är förorenad/huruvida marken lämpar sig för det tänkta ändamålet, kan byggnadstillsynsmyndigheten ålägga tillståndssökanden att se till att konstruktionerna i byggnadens bottenbjälklag och ventilationen planeras på så sätt att de eventuella skadliga föreningarna i marken inte kommer in i byggnaden.

29 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä

29.1 Allmänna föreskrifter

I områden där träpålar eller andra konstruktioner av trä har använts i husgrunden får man inte påverka den rådande grundvattennivån negativt genom byggande och inte heller hindra grundvattnets flödesmöjligheter.

En så stor del av tomten som möjligt ska genomföras med ytmaterial som släpper igenom vatten.

29.2 Utredningskrav

Även kortvariga grundvattenförändringar under byggnadsarbete kräver en grundvattenhanteringsplan som utarbetats av en sakkunnig och ett därtill anslutet program för grundvattenkontroll.

Även bestämmelserna i punkt 26.1 ska iakttas.

30 § Beaktande av buller och vibrationer

30.1 Allmänna föreskrifter

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

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

30.2 Utredningskrav

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

Vid byggande på väg-, gatu- eller järnvägsbullerområden ska det vid behov före byggnaden tas i bruk kontrolleras att ljudisoleringen är tillräcklig genom bullermätning. Den som påbörjar ett byggprojekt ansvarar för att utreda och förhindra bullerexponering från byggplatsen för byggnader och konstruktioner och även för bland annat gårdsplaner och vistelseområden.

7 Biologisk mångfald vid byggande

31 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser

31.1 Allmänna föreskrifter

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

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

Vid byggande ska man sträva efter att bevara träd som inte nödvändigtvis måste fällas på grund av byggandet.

31.2 Anläggande av gårdsplan

De obebyggda delarna av fastigheten ska i första hand bevaras så naturenliga och trädbevuxna som möjligt eller också ska det i gårdsområdet anläggas en gårdsträdgård eller skogsträdgård som är karakteristisk för området.

De delar av gårdsplanen som behandlas ska i den mån det är möjligt genomföras i skikt som släpper igenom vatten och på dessa ska planteringar och grönanläggningar föredras, på vilka man som material för växtunderlaget utnyttjar organisk yttjord från byggplatsen.

I planteringar och på gröna tak ska mångsidiga och inhemska eller naturliga växtarter som är lämpliga för växtförhållandena på platsen gynnas. Träd och buskar ska vara naturliga träd- och buskarter, det vill säga arter som förekommer inom sitt naturliga utbredningsområde och sin spridningspotential. Det är förbjudet att plantera invasiva främmande arter vid anläggande av gårdsplan.

Träd får inte planteras över tekniska nätverk.

31.3 Utredningskrav

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

32 § Särskilda föreskrifter på detaljplaneområden

32.1 Allmänna föreskrifter

Av ytan på en småhustomt på ett detaljplaneområde ska minst en tredjedel bestå av gröntäckt ytmaterial som släpper igenom vatten. Gröna tak betraktas också som gröntäckta områden.

32.2 Anläggande av gårdsplan

På en tomt del som enligt detaljplanen ska ha planteringar och vara obebyggd ska det planteras eller bevaras träd och buskar på minst tio procent av tomtens yta.

33 § Särskilda föreskrifter på områden utanför detaljplaneområden

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

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

Vid byggande ska man sträva efter att bevara växtligheten, ytformerna samt särskilda naturvärden på byggplatsen.

34 § Särskilda föreskrifter på strandområden

34.1 Allmänna föreskrifter

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

En tillståndspliktig byggnads läge på byggplatsen och avstånd till strandlinjen ska vara sådant att strandlandskapets naturenlighet bevaras.

34.2 Anläggande av gårdsplan

På byggplatsen ska trädbeståndet huvudsakligen bevaras i omedelbar närhet till strandlinjen och endast landskapsvård är tillåten.

35 § Värdefulla naturområden

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

8 Anläggande av gårdsplan

36 § Projektering och anläggande av gårdsplan

36.1 Allmänna föreskrifter

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

36.2 Särskild föreskrift om reparationsbyggande

Den befintliga gårdsplanens användbarhet och trivsel ska i den mån det är möjligt förbättras i samband med de byggnadsåtgärderna som genomförs, till exempel i fråga om bilplatsområden, träd och planteringar, lek- och vistelseområden och gårdskonstruktioner samt genom att förbättra tillgängligheten på gårdsplanen.

37 § Gårdsplanens höjdläge

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

38 § Terrasseringar och stödmurar

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

Terrassering på tomtgränsen får inte göras brantare än (1:3). Terrasseringen ska anpassas till omgivningen genom till exempel planteringar.

39 § In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg

39.1 In- och utfart för fordon

På tomten eller byggplatsen får en in- och utfart för fordon som leder till gatan eller en enskild väg anläggas.

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

In- och utfarten för fordon ska ha ett tillräckligt frisiktsområde.

Anslutningar till en statlig landsväg beslutas däremot av den behöriga väghållningsmyndigheten. I regel gäller att den behöriga väghållningsmyndigheten i fråga om landsvägsanslutningar är Livskraftscentralen i Inre Finland, där beslut fattas utifrån Livskraftscentralen i Sydöstra Finlands utlåtande. Tillstånd för anslutning ska ansökas både i och utanför detaljplaneområde. Passagen från landsväg till fastigheter ska försöka ordnas genom gemensamma anslutningar som flera fastigheter delar på.

I detaljplaneområden. In- och utfarten för fordon får vara högst 4 meter bred på bostadsområden och högst 7 meter bred på andra områden. Bredare in- och utfarter kan endast tillåtas när detta är välmotiverat.

39.2 Trafikarrangemangens säkerhet

Fordonstrafiken vid tomten och tillgängliga trafikleder ska planeras och genomföras så att de inte medför fara eller olägenheter för invånarna, omgivningen eller den allmänna trafiken.

Bilplatserna och gårdsarrangemangen på tomten ska genomföras så att bilarna har möjlighet att svänga på den egna tomten för att inte äventyra trafiksäkerheten på gatan eller vägen.

39.3 Räddningsväg

Utryckningsfordon ska kunna köra tillräckligt nära byggnaden och dess ingångar.

Räddningsverkets bilar med lyftanordning ska fritt kunna köra fram till närheten av byggnader i tre eller flera våningar så att räddningsåtgärder är möjliga.

Vid räddningsvägen i anslutning till tomtens infart ska en skylt som anger räddningsvägen placeras.

Räddningsvägen ska vara minst 3,5 meter bred och den fria körhöjden minst 4,2 meter.

Fastighetens ägare/innehavare ska sköta om vinterunderhållet av räddningsvägen.

I allmänna områden får lyftplatsen endast placeras på områden med belagd yta. För placeringen i allmänt område ska stadens godkännande inhämtas.

40 § Bil- och cykelplatser

40.1 Motorfordon, eldrivna enpersonsfordon och cyklar

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska en bilplats per bostad anläggas på tomten.

I samband med nybyggnad och ändringar ska det på tomten reserveras tillräckligt med utrymme även för parkering av lätta mopedbilar, motorcyklar och mopeder samt för laddningsstationer för elbilar eller andra eldrivna enpersonsfordon.

På tomten ska det reserveras tillräckligt med utrymme för förvaring av cyklar och dessa ska vara obehindrat tillgängliga och, när möjligt, belägna i närheten av ingången till byggnaden.

40.2 Tillgänglighet

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

41 § Avfallshantering och förråd

41.1 Avfallshantering

Redskap för avfallsinsamling, avfallsutrymmen (inkl. soptak, -inhägnader och -rum) och kompostorer eller komposter får inte förfula omgivningen.

Insamlingsredskap, soptak och -inhägnader, kompostorer eller komposter får inte placeras i tomtanslutningens frisiktsområde.

Insamlingsredskap samt soptak och -inhägnader ska placeras med beaktande av brandsäkerheten.

41.2 Förråd

På småhustomter ska tillräckliga förråd byggas.

42 § Snö på fastigheten

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för lagring av snö på tomten. Fastighetens ägare ansvarar för vinterunderhållet på fastigheten.

Snö från fastigheten får inte förflyttas till allmänna områden.

43 § Dagvattenhantering

43.1 Hantering, fördröjning och dimensionering av dagvatten

Dagvatten får inte ledas till vattentjänstverkets avloppsvattennät.

Fastighetens dagvatten ska i första hand infiltreras eller fördröjas på den egna fastigheten så att de inte orsakar skada för grannfastigheterna, gatuhållningen eller miljön. Som beläggingsmaterial och dammbindning på gårdsområden ska man i första hand välja vattengenomsläppliga material eller också ska områdena lämnas i naturligt tillstånd för att förhindra dagvattenbildning.

På fastigheten ska ett system för fördröjning av dagvatten anläggas, om Mer än 50 % av ytorna på tomten är hårdgjorda (såsom tak, asfalt, stenläggning) ELLER Den sammanlagda arealen av hårdgjorda ytor på tomten blir över 500 m².

I dimensioneringen av fördröjningssystem ska minst följande kriterium tillämpas: 1 m³ (1 000 liter) fördröjningsvolym per varje påbörjad 100 m² hårdgjord yta. Fördröjningskonstruktionens tömningstid (reglerdel/strykning) ska vara minst 12–24 timmar för att jämna ut vattenföringstoppar i nedströmsområden.

Dagvatten som avleds från industri-, affärs- och bensinstationsfastigheter samt stora parkeringsområden (för över 10 bilar) ska behandlas kvalitetsmässigt (t.ex. via sand- och oljeavskiljning, bioinfiltrationsstråk eller sedimenteringsbassänger) innan de avleds till det kommunala dagvattensystemet eller ett öppet dike.

Enligt Trafikledsverkets anvisning får spill- och dagvatten från markanvändning inte ledas till avvattningsystem för landsvägar.

43.2 Vatten från byggarbetsplatsen under byggtiden och kvalitetshantering

Den som påbörjar ett byggprojekt ska säkerställa att vattnen från byggarbetsplatsen hanteras och behandlas för att skydda vattendrag.

Vatten från byggarbetsplatsen som innehåller fasta substanser (såsom lera eller silt) får inte avledas direkt eller obehandlat till det kommunala dagvattensystemet eller ett öppet dike eller ett vattendrag. Vatten från byggarbetsplatsen ska behandlas effektivt genom sedimentering, infiltration, sedimentationsbassänger eller infiltrationsdukar så att det inte sker någon grumling eller uppslamning av recipienten eller det mottagande systemet.

Tanknings- och serviceplatserna för arbetsmaskinerna som används på byggarbetsplatsen ska skyddas så att inga bränslen eller oljor kan hamna i marken eller dagvatten. På byggarbetsplatsen ska det ständigt finnas tillräcklig sanerings- och bekämpningsutrustning för händelse av skador.

44 § Vattenförsörjning

Den som påbörjar ett byggprojekt måste säkerställa tillgången till hushållsvatten och att det är av god kvalitet.

I vattentjänstverkets verksamhetsområde är fastigheter förpliktade att ansluta sig till nätet.

9 Rivning av byggnad eller del av den

45 § Rivning av byggnad eller del av den

45.1 Allmän föreskrift

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

45.2 Utredningskrav

Byggnadstillsynsmyndigheten kan av särskilda skäl då den behandlar en ansökan om bygglov som omfattar rivning av en byggnad eller en separat ansökan om rivningslov kräva att sökanden lämnar in en utredning om byggnadens och interiörens historiska eller arkitektoniska värde, om byggnadens skick eller en utredning om djurarter som kräver strikt skydd, vilka förekommer i byggnaden (bl.a. fladdermusarter), eller om fågelarter som återkommande använder samma bo.

45.3 Genomförande av rivningen

Rivningen får inte medföra skadliga buller- eller dammkonsekvenser eller andra motsvarande konsekvenser för omgivningen. Principerna för cirkulär ekonomi ska iakttas i rivningsarbetet.

45.4 Städning av byggarbetsplatsen efter rivning

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

10 Allmänna områden, det offentliga stadsrummet

46 § Parker och andra rekreationsområden, stränder och bryggor

46.1 Parker och andra rekreationsområden

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

46.2 Stränder, kajer och bryggor i det offentliga stadsrummet

Kajer, bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner vid stränder i det offentliga stadsrummet ska anpassas till varje områdes stadsbild och strandlandskap.

Kajer och bryggor i det offentliga stadsrummet ska även vara lämpade för personer med nedsatt rörelseförmåga.

47 § Byggnadsobjekt i det offentliga stadsrummet

47.1 Parker och andra rekreationsområden

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

47.2 Regionala avfallsinsamlingsplatser

Regionala avfallsinsamlingsplatser kan placeras i det offentliga stadsrummet då placeringen grundar sig på en plan med rättsverkningar eller en godkänd gatu- eller parkplan.

11 Arrangemang under byggnadsarbete

48 § Etablering, användning och städning av byggarbetsplatsen

48.1 Etablering och inhägnad av byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska avskiljas från omgivningen på ett säkert och ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägnande.

Inhägnader runt en byggarbetsplats ska hållas snygga och gatuområdet framför byggarbetsplatsen ska hållas i sådant skick att fotgängare och annan trafik kan använda det.

Inhägnader runt byggarbetsplatsen får inte försämma sikten i anslutningar eller belysningen.

På byggarbetsplatsen ska det finnas en byggarbetsplatsskylt med kontaktuppgifter till den ansvariga byggherren och arbetsledaren.

48.2 Trädbestånd som ska bevaras

Trädbeståndet som ska bevaras på byggarbetsplatsen ska skyddas på ett lämpligt sätt under tiden som arbetet pågår. Rotområdet på träd som ska bevaras ska spärras av och detta område får inte användas som lagringsplats.

48.3 Byggarbetsplatsen ska hållas i snyggt skick

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och snyggt skick.

Byggnadsmaterial på byggarbetsplatsen ska förvaras skyddade. Skadade material och byggnadsdelar får inte användas för byggande.

48.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen

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

I alla arbeten och aktiviteter ska man förhindra att störande damm, bortgrävd jord, slam, rök, lukt, löst skräp och andra skadliga ämnen sprids till omgivningen. Flytande bränslen och smörjmedel för arbetsmaskiner och andra ämnen ska förvaras på ett sådant sätt på byggarbetsplatser att farliga eller skadliga ämnen inte hamnar i miljön eller marken.

Vatten från byggarbetsplatsen ska hanteras så att de inte orsakar olägenheter för omgivningen.

I anslutning till grävnings- och sprängningsarbeten ska åtgärder vidtas för att förhindra att grundvattenytan sjunker så att miljöns tillstånd inte försämras väsentligt på grund av byggarbetet och byggnader eller andra konstruktioner som finns i omgivningen inte tar skada.

Invasiva främmande arter får inte sprida sig utanför tomten från byggarbetsplatsen.

48.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering

Avfallshanteringen på byggarbetsplatsen ska vara planmässig. Byggarbetsplatsen ska ha utrymmen för avfallshantering som är tillräckliga i förhållande till platsens storlek.

48.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete

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

12 Underhåll av byggnadsobjekt och omgivning

49 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov förrätta inspektioner i enskilda stadsdelar eller områden för att övervaka den byggda miljön. De brister som uppdagats vid inspektionerna protokollförs och de åtgärder som saken kräver vidtas.

50 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggplatsen

På en byggplats avsedd för boende är det inte tillåtet att förvara sådana arbetsfordon, arbetsmaskiner, anordningar eller varor, vars förvaring inte grundar sig på tillstånd av en myndighet.

Säsongsbetonad förvaring av mindre båtar, husvagnar och andra motsvarande fordon är tillåten på byggplatsen.

Tillfälliga skyddskonstruktioner och konstruktioner för båtförvaring och dylikt ska till storleken och utseendet vara sådana att de inte orsakar oskäligen störning för grannen eller förfular omgivningen. På tomter som i detaljplanen anvisas endast för boende är det inte tillåtet att utomhus förvara avregistrerade fordon och över tre meter höga båtar.

51 § Obebyggda tomter och andra områden

Obebyggda tomter ska skötas så att de inte förfular eller försämrar stads- eller landskapsbilden. Tomter får inte användas för lagring eller förvaring eller parkering av fordon i strid mot detaljplanen.

13 Särskilda bestämmelser

52 § Ikraftträdande av byggnadsordningen

Denna byggnadsordning träder i kraft xx.xx.202x.

Det bestäms att byggnadsordningen träder i kraft trots ändringssökande (de delar som ej berörs av ändringssökandet).

Genom denna byggnadsordning upphävs byggnadsordningen som trädde i kraft 1.5.2019.