

(Etusivu)

BYGGNADSORDNING FÖR LOJO STAD.....	4
GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE XX.XX.XXXX § XX	4
TRÄDER I KRAFT 1.XX.2014.....	4
KAPITEL I ALLMÄNT.....	4
1 § Byggnadsordningens syfte.....	4
2 § Byggnadstillsynsmyndighet.....	4
3 § Anpassning av byggandet till områdets karaktär och särdrag	4
4 § Ägare och innehavare av byggplatser	4
KAPITEL II UPPFÖRANDE AV BYGGNADER.....	4
5 § Stadsbildsmässiga krav.....	4
6 § Byggnaders avstånd från granntomtens gräns och överskridning av gränsen för byggnadsytan inne på tomten .	5
7 § Byggnaders höjdläge.....	5
8 § Försäljnings-, informations- och reklamordningar samt markiser	6
9 § Tomt- och byggnadsbelysning.....	6
10 § Projekterare, arbetsledning och övervakare	6
11 § Adressangivelser för tomter och byggnader	6
KAPITEL III GÅRDSPLANER OCH TOMTER.....	7
12 § Anläggande av gårdsplaner	7
13 § Gårdsplaners höjdläge.....	7
14 § Avledning av dagvatten och dräneringsvatten	7
15 § Trafikarrangemang och parkering på tomter.....	8
16 § Tomtanslutningen	8
17 § Uppförande av skjul och andra konstruktioner.....	9
18 § Inhägnader och planteringar	9
19 § Befrielse från ansökan om åtgärdstillstånd på alla slags tomter.....	9
KAPITEL IV SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM SMÅHUSBYGGANDE	10
20 § Befrielse från ansökan om åtgärdstillstånd på småhustomter	10
KAPITEL V SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN.....	11
22 § Byggande utanför detaljplaneområden.....	11
23 § Krav på byggplatser.....	11
24 § Byggandets omfattning.....	12
25 § Byggandets omfattning på fritidshusfastigheter	12
26 § Byggande i källare och på vindar.....	12
27 § Placering av byggnader på strandområden	12
28 § Byggnaders avstånd från trafikområden, vägar och elledningar.....	13
29 § Djurstall.....	14
30 § Områden i behov av planering.....	15
31 § Byggplatser likställda med tomter.....	15
KAPITEL VI BYGGNADERS LIVSCYKEL.....	15
32 § Byggnaders användningstid.....	15
33 § Anpassning av byggande till omgivningen	15
34 § Val av material	15
35 § Underhåll och renovering av byggnader	15
36 § Rivning av byggnader eller delar av byggnader.....	16
KAPITEL VII OFFENTLIGA STADSRUM	16
37 § Definition av offentligt stadsrum.....	16
38 § Gator, torg och andra motsvarande trafikområden.....	16
39 § Konstruktioner och anläggningar i offentliga stadsrum.....	17
40 § Parker och andra motsvarande rekreationsområden	17
41 § Stränder, bryggor och kajer.....	17
42 § Evenemang.....	17
KAPITEL VIII BYGGPLATSER.....	18
43 § Inrättande och skötsel av byggplatser	18
44 § Byggplatsplan.....	18
45 § Användning av gator och andra allmänna områden	18
46 § Tillfälliga byggnader på byggplatser	18
47 § Tillstånd för grävning i gatuområden eller andra allmänna områden samt placering av kommunaltekniska anläggningar.....	18
48 § Informationsgivning om byggprojekt	18
49 § Arbetstid	19
50 § Förhindrande av att damm sprids.....	19
51 § Avfallshantering på byggplatser	19
52 § Avveckling och städning av byggplatser	19
KAPITEL IX MILJÖ OCH HÄLSA	19
53 § Avfallshantering på tomter.....	19
54 § Regionala sopstationer.....	19
55 § Kontroll av skicket hos träd på en fastighet.....	20
56 § Vattenförsörjning.....	20

57 § Grundvattenområden.....	20
58 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä vid byggande	21
59 § Energiförsörjning, husteknik, markvärme och vindkraft.....	21
60 § Natura 2000-områden och andra naturvårdsmässigt viktiga områden.....	21
61 § Fornlämningar	22
62 § Beaktande av förorenad mark och skadliga föreningar i marken vid byggande.....	22
63 § Radon.....	22
64 § Bekämpning av buller och skakningar.....	22
65 § Byggande under jord.....	22
KAPITEL X SÄRSKILDA BESTÄMMELSER.....	23
66 § Undantag.....	23
67 § Ikraftträdande för byggnadsordningen.....	23

BYGGNADSORDNING FÖR LOJO STAD

Godkänd av stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx

Träder i kraft 1.xx.2014

KAPITEL I ALLMÄNT

1 § Byggnadsordningens syfte

Utöver bestämmelser och föreskrifter som ingår i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt andra bestämmelser och föreskrifter för markanvändning och byggande ska föreskrifterna i denna byggnadsordning följas i Lojo stad, om inte något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (14 § 4 mom. i markanvändnings- och bygglagen).

2 § Byggnadstillsynsmyndighet

Lojos byggnadstillsynsmyndighet är miljö- och byggnadsnämnden. Under denna lyder byggnadstillsynen.

I miljösektorns instruktion föreskrivs om överföring av beslutanderätt.

3 § Anpassning av byggandet till områdets karaktär och särdrag

General- och detaljplanebestämmelserna och anvisningarna om byggsättet utgör utgångspunkten för hur byggandet ska anpassas till områdets karaktär och särdrag. Dessutom ska den närmaste omgivningen och den byggda miljöns historiska skikt beaktas.

Vid byggande i ett öppet landskap ska särskild uppmärksamhet ägnas åt byggnadens höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning. Byggplatsen ska vid behov anpassas till landskapet genom planteringar.

På kulturhistoriskt värdefulla åkermarker och på åkermarker som har betydelse för landskapet ska byggandet placeras i anslutning till befintliga gårdsplaner och skogsdungar. Byggnaderna och byggnadsgrupperna ska bilda helgjutna inslag i miljön; byggnadernas traditionella storleks- och lägeshierarki samt enhetliga fasadmaterial och de olika delarna i den värdefulla miljön med sina särdrag bör bevaras.

Utanför detaljplaneområden rekommenderas byggnadsfasader av trä. Byggnadsfasaden kan också göras på något annat sätt, om byggnaden på det viset passar ihop med det byggsätt som präglar den omgivande landsbygden.

Industri-, lager- och produktionsbyggnader ska placeras på byggnadsytan så att användningen av gårdsplanen på fastigheten inte onödigt förfular väg- eller gatuvyn eller landskapsbilden. Genom byggnadens placering och arrangemang styrs förläggningen av nödvändiga lagerområden till fastighetens bakgård.

4 § Ägare och innehavare av byggplatser

Det som är bestämt om tomtägare i byggnadsordningen gäller i tillämpliga delar för ägare och innehavare av byggplatser.

KAPITEL II UPPFÖRANDE AV BYGGNADER

5 § Stadsbildsmässiga krav

Då en byggnad uppförs, utvidgas eller därmed jämförbara åtgärder vidtas ska detta i fråga om byggnadens läge, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning och fasadindelning ske med

beaktande av det allmänt tillämpade byggsättet i omgivningen och av gator och andra offentliga stadsrum som gränsar till tomten.

I områden med skiktade och oenhetliga byggsätt ska nybyggnationen göra stadsbilden enhetligare och höja kvaliteten på den byggda miljön.

Byggnaderna på tomten ska bilda en helhet där stadsbilden är harmonisk och områdets miljövärden beaktade. Vid byggandet ska det tas hänsyn till att byggnadernas storleks- och lägeshierarki följer deras användningssyfte samt att fasadmaterialet passar ihop.

Ventilationsmaskinrum med anordningar och kanaler samt övriga tekniska anordningar ska planeras så att de passar in i byggnadens karaktär och i stadsbilden.

6 § Byggnaders avstånd från granntomtens gräns och överskridning av gränsen för byggnadsytan inne på tomten

Placeringen av en byggnad på tomten begränsas av gränsen för byggnadsytan i detaljplanen och av eventuella andra begränsningar och bestämmelser. Vid placeringen av byggnaden ska också avståndet från granntomtens gräns beaktas.

På detaljplaneområden får en byggnad inte uppföras närmare än fyra meter från en tomt i annans ägo eller besittning, utanför detaljplaneområden ska avståndet vara fem meter. Avståndet från tomtgränsen räknas från byggnadens yttervägg. Om en balkong sträcker sig utanför vägglinjen räknas avståndet från balkongen.

Avståndet får vara mindre endast då ett särskilt skäl föreligger eller då detaljplanen tillåter det och granntomtens ägare eller innehavare ger sitt samtycke.

En brandfarlig byggnad (t.ex. rökbastu) får inte placeras närmare än 15 meter från andra byggnader på samma tomt eller från mark i annans ägo eller besittning och inte närmare än 20 meter från en byggnad som är belägen på mark i annans ägo eller besittning.

Vid byggande nära gränsen ska snö och vatten på tak förhindras från att komma över på granntomtens sida, såvida inte annat avtalats genom servitutsreglering.

Om en byggnad får uppföras så att den tangerar tomtens gräns mot gatan, får den sträcka sig över tomtgränsen mot ett gatuområde eller av särskilda skäl mot ett annat allmänt område enligt följande:

1. Överskridningen får beträffande grundkonstruktioner vara 0,2 meter på ett djup ned till 1,5 meter under markytan och 1,0 meter på ett djup lägre än 1,5 meter under markytan.
2. Överskridningen får vara 1,0 meter för burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken. Skyddstak över offentliga byggnaders och affärsbyggnaders huvudingång får sträcka sig längre över led för gång-, cykel- och mopedtrafik.
3. Överskridningen får vara 0,3 meter för tekniska anordningar och motsvarande och överskridning som beror på extra isolering av yttervägg kan tillåtas enligt prövning.
4. Överskridningen får vara högst 0,3 meter för en ny trappa eller ramp i en befintlig byggnad, om den nya trappan behövs i och med förändrade funktioner i byggnaden och trappan inte utan oskäligen svårigheter och kostnader kan byggas på tomten.

Överskridningarna får inte störa användningen av gatan eller annat allmänt område. Den fria höjden mellan gatuplanet och byggnadsdelens undersida ska vara minst 3,6 meter.

Den obebyggda marken mellan byggnaden och en gata eller något liknande allmänt område ska bebyggas på ett enhetligt sätt med beaktande av gatuplanen eller någon annan plan för allmänna områden.

7 § Byggnaders höjdläge

Byggnadens höjdläge ska anpassas till den befintliga omgivningen samt till anslutningshöjden för gata och avlopp. Den lägsta byggnadshöjden för en byggnad på strandområden fastställs i 27 §.

För att kunna avgöra ansökan om bygglov kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva av sökanden att platsen och höjdläget för tomtens hörnpunkter och den planerade byggnadens hörnpunkter märks ut på tomten.

8 § Försäljnings-, informations- och reklamanordningar samt markiser

Anordningen ska fästas stadigt. Den får inte försvåra användningen av det offentliga stadsrummet, vara påfallande störande eller hindra tillgängligheten. Anordningen ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion passa ihop med stadsbilden, byggnaden och omgivningen. Anordningarna ska hållas i skick och trasiga anordningar ska omedelbart repareras eller avlägsnas.

Högst hälften av ytan i varje fönster till en affärslokal får täckas i reklamsyfte eller motsvarande syfte. Åtgärdstillstånd krävs om en större del av fönstret ska täckas. Fönstret får inte täckas på ett sådant sätt att byggnaden eller omgivningen förfulas och det får inte vara störande.

För reklam som placeras vid landsväg ska tillstånd sökas hos väghållaren.

9 § Tomt- och byggnadsbelysning

De till belysningsarrangemangen på tomten hörande ljusanordningarna ska i fråga om platsen, riktningen och ljuseffekten vara sådana att de ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan och alltför mycket stör de boende, dem som rör sig i området eller grannområdena. Belysningsanordningarna ska till sin modell och installation vara sådana att ljuset från dem inte riktas eller reflekteras över horisontlinjen.

Fasadbelysningen ska stödja byggnadens karaktär och dess betydelse i stadsbilden. Belysningsanordningarna ska passa in i områdets stadsbild.

10 § Projekterare, arbetsledning och övervakare

Vid bedömningen av behörigheten hos projekterare och ansvariga arbetsledare ska särskild vikt fästas vid hur personen i fråga tidigare klarat av projekt på motsvarande nivå samt antalet projekt som samtidigt pågår.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska sörja för en tillräcklig egenkontroll av projektet.

11 § Adressangivelser för tomter och byggnader

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd tomt/byggplats ska sätta upp det adressnummer som fastställts av staden så att det syns bra från den trafikled som anges i adressen också när det är mörkt ute.

Om byggnaden inte är belägen i omedelbar närhet av gatan eller vägen, ska adressnumret sättas upp på en synlig plats där infarten till fastigheten börjar på en höjd av cirka 1,5 meter från marken (t.ex. port, staket eller separat stolpe). På ett hörnhus ska adressnumret fästas mot båda gatorna eller trafiklederna. För att vara godtagbar ska skylten ha vit reflekterande botten (höjd 15 cm) och numret ha svart färg med en höjd på minst 10 cm.

Om byggnaden har flera trapphus, ska dessa markeras med bokstäver i versalform. Även de lägenhetsbeteckningar som fastställts i bygglovshandlingarna ska anges. I varje trapphus i höghus och entréhall i allmänna byggnader ska husets säkerhetsföreskrifter vara uppsatta. De ska visa fastighetens räddningsvägar, ha en schematisk bottenplan för huset där organiseringen av brandsäkerheten och utrustningen samt släckningsvägen för källaren framgår.

Om det på tomten/byggplatsen finns sådana byggnader som är svåra att få syn på, ska en orienteringstavla dessutom sättas upp på en synlig plats i närheten av infarten. På tavlan anges tomtens/byggplatsens adress och dess ägare/innehavare, byggnaderna, byggnads-, trapp- och lägenhetsbeteckningarna, skyddsrummets läge samt räddningsvägen.

Adressangivelserna för en byggnad ska vara uppsatta senast vid synen inför ibruktandet.

KAPITEL III GÅRDSPLANER OCH TOMTER

12 § Anläggande av gårdsplaner

När en gårdsplan anläggs ska det ses till att den blir trygg, användbar och trivsamt på det sätt som tomtens eller byggplatsens användningssyfte kräver. Vid byggande ska hänsyn tas till stadsbildens grundton och enhetlighet för varje kvarter.

I samband med uppförande av en byggnad, därmed jämförbart byggande, utvidgning av en byggnad och utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta ska den befintliga gårdsplanen vid behov göras mer användbar och trivsamt, exempelvis genom att befintliga bilplatsområden delas in, planteringar sätts i stånd och utökas, fysiska hinder minskas eller konstruktioner som ökar gårdsplanens användbarhet byggs. Vid ändringar på gårdsplanen ska inte bara de boende på tomten utan också rågrannarna beaktas.

Tomterna ska hållas i sådant ändamålsenligt skick som deras användningssyfte och markanvändningen i det omgivande området förutsätter. Störande lagring utomhus ska skyddas mot insyn och omgärdas med en ändamålsenlig inhägnad eller häck.

Portar, inhägnader, planteringar, trädbestånd och sådana konstruktioner och mindre anläggningar som påverkar miljöbilden ska hållas i adekvat och snyggt skick.

Om det är fråga om ett område som är skyddat i en plan eller annars har bedömts som värdefullt ska byggnadstillsynsmyndigheten kontaktas i god tid innan en åtgärd som påverkar stadsbilden vidtas.

Snö ska lagras på den egna fastigheten så att det inte uppstår fara eller olägenheter för grannarna eller dem som använder gatan, eller så ska snön transporteras till en lovlig snötippningsplats. Snö får inte lagras på räddningsvägen eller dess lyftplatser.

13 § Gårdsplaners höjdläge

Gårdsplanens höjdläge ska passa ihop med höjdlägena i den befintliga omgivningen och till de höjdlägen som planerats för gatuområden och grannfastigheter.

Då en byggnad uppförs eller utvidgas ska gårdsplanen planeras och anläggas så att byggandet inte gör att mer yt- och regnvatten rinner över tomtgränsen in på grannens sida.

Höjdförhållandena på gårdsplanen får inte utan byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd väsentligt ändras jämfört med vad som framgår av de fastställda ritningarna i bygglovet.

Terrassering eller annan betydande omarbetning av markytan är i regel inte tillåten. Terrasseringen ska ske helt och hållet på den egna tomten och ha en lutning på högst 1:2 så att marksubstanser, dagvatten och dräneringsvatten inte rinner in på grannens sida eller ett allmänt område. Terrasseringar ska med planteringar anpassas till omgivningen.

Byggande av en stödmur på gränsen mot grannen kräver samtycke av innehavaren till granntomten.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan ge tillstånd att bygga en stödmur tätt intill gränsen mot granntomten, också om grannen inte gett sitt samtycke. I detta fall får grannen inte förorsakas betydande olägenhet och det måste föreligga särskilda skäl för en stödmur.

14 § Avledning av dagvatten och dräneringsvatten

Fastighetens ägare eller innehavare svarar för hanteringen av dagvatten på fastigheten.

Fastighetens ägare eller innehavare ska leda dagvattnet på fastigheten till det kommunala dagvattensystemet, om det inte kan infiltreras på fastigheten eller ledas till ett sådant ledningsnät för dagvatten som avses i 17 a § i vattentjänstlagen och som tillhandahålls av ett vattentjänstverk.

Dagvattnet ska innan det avleds till avloppet i mån av möjlighet behandlas på den egna tomten så att toppflöden jämnas ut och mindre mängder marksubstanser och orenheter sköljs ut i avloppet.

Om fastigheten inte ligger inom området för dagvattenavlopp, ska dagvattnet i första hand behandlas på tomten med en lämplig konstruktion för dagvattenhantering. Vattnet ska helt eller delvis infiltreras i marken på tomten innan det avleds till ett utloppsdike, om markförhållandena tillåter detta och det inte medför risk för fuktskador på byggnaderna i området. Infiltrering av dagvatten i marken på tomten kräver en grundundersökning och en på denna baserad grundkonstruktionsplan.

I annat fall ska dagvatten och dräneringsvatten avledas på ett sådant sätt att det inte medför olägenheter för grannarna, gatans användare eller gatans konstruktioner. Vid behov används sänkor på den egna tomten.

Till ansökan om bygglov för uppförande eller grundlig renovering av en byggnad ska bifogas en utredning om anläggande av ett system för dag- och dräneringsvatten eller en utredning om ett befintligt system, dess kapacitet och funktionsförmåga och underhållet av det.

15 § Trafikarrangemang och parkering på tomter

Fordonstrafiken till och från en tomt ska planeras och organiseras så att den inte orsakar fara eller olägenhet för invånarna, omgivningen eller den allmänna trafiken.

Parkeringsområdena ska anpassas till omgivningen genom att de delas upp med hjälp av planteringar och ett tillräckligt utrymme reserveras för lagring av snö. Vid byggandet ska man dessutom beakta det som i övrigt i denna byggnadsordning föreskrivs om avledning av dagvatten.

Vägarna på en byggplats ska fylla kraven på tillgänglighet, om det inte med hänsyn till byggnadens användningssyfte eller terrängens form är uppenbart oskäligt.

På en tomt ska det ordnas fungerande och trygga förbindelser för gång- och cykeltrafik samt ändamålsenlig cykelparkering.

Parkeringsplatserna på tomten ska placeras så att bilarna kan vända inne på den egna tomten. Övriga arrangemang är möjliga endast om det inte minskar trafiksäkerheten och det finns särskilda skäl till det.

Tomten ska förses med det antal bilplatser för rörelsehindrade som tomtens ändamål kräver.

I ett kvartersområde för bostadshus ska det byggas minst en bilplats för rörelsehindrade per 30 bilplatser. Bilplatserna för rörelsehindrade ska vara ändamålsenligt placerade med tanke på användbarheten. Bredden på en bilplats för rörelsehindrade, vanligen personer som använder rullstol, ska i allmänhet vara 3,6 meter. Bilplatsen kan vara smalare (2,5 meter), om bilplatsen är belägen invid trottoaren och de ligger i samma nivå. Utöver bilens längd behövs ytterligare 1,5 meter för att det ska vara möjligt att ta ut varor från bilens bagageutrymme sittande i rullstol.

Tomtens räddningsväg samt de leder som är avsedda för utryckningsfordon och servicekörning ska hållas i körbart skick och märkas ut med trafikmärken. Trafikmärken får inte placeras i offentligt stadsrum utan gatuhållarens tillstånd.

De bilplatser för fastigheten som fastställts i detaljplanen och bygglovets ska ordnas i samband med byggandet. Avståndet från parkeringsområdets kant till boningsrummens fönster i flervåningshus och radhus ska vara minst 8 meter, om antalet bilplatser är 4 eller fler. Parkeringsområdet kan vara beläget närmare, om golvnivån i rummen med fönster mittemot bilplatsen är minst 2,5 meter högre än parkeringsområdet.

Om inget annat fastställs i detaljplanen ska byggplatser för egnahems- och parhus förses med minst 2 bilplatser per bostad.

16 § Tomtanslutningen

På en tomt eller byggplats för bostadshus får det anläggas en anslutning för fordonstrafik. Byggnadstillsynsmyndigheten kan av grundad anledning tillåta att det byggs flera anslutningar för fordonstrafik.

Det ska byggas ett behövligt antal anslutningar för fotgängare. Anslutningarna för fordonstrafik och fotgängare ska vara användbara och trafiksäkra. Tomtanslutningen får på bostadsområden inte vara mer än 6 meter bred. På övriga områden får anslutningen vara högst 10 meter bred.

På s.k. yxskafstomter är den rekommenderade bredden på anslutningen för fordonstrafik 5 meter.

Anslutningens konstruktion ska avtalas med väg- eller gatuhållaren. Tomtens ägare ansvarar för byggandet och underhållet av anslutningen från körbanans kant. Staden bestämmer en eventuell kantstens typ och höjd på detaljplaneområdena.

Om anslutningar som byggs till en landsväg beslutar väghållaren.

Räddningsverkets materiel ska ha fritt tillträde till tomten så att räddningsåtgärder är möjliga. Tillträdet säkerställs i enlighet med planeringsanvisningarna för räddningsvägar.

17 § Uppförande av skjul och andra konstruktioner

Skjul, andra konstruktioner och anordningar såsom garage, förråd, lusthus, växthus, simbassänger, grilltak, jordkällare, sopskjul, småvindkraftverk och inhägnader ska placeras på fastighetens gårdsplan så att de inte medför olägenhet för grannen eller förfular miljön.

Skjul, tak och andra konstruktioner ska placeras på minst 4 meters avstånd från granntomtens gräns inom planområden och på 5 meters avstånd inom glesbygdsområden. Konstruktionen ska till sin massa och yta vara mindre än huvudbyggnaden.

Konstruktionen ska vara i ett plan och den största höjden från markytan till skärningspunkten mellan tak och vägg får vara högst 3,5 meter.

Om en konstruktion placeras närmare än 4 meter krävs att detta tillåts i detaljplanen och samtycke av granntomtens ägare eller innehavare. Av särskilda skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten ge tillstånd att bygga en konstruktion ända till tomtgränsen trots att granntomtens ägare eller innehavare inte har gett sitt samtycke, ifall detta inte medför betydande olägenhet för grannen.

18 § Inhägnader och planteringar

En inhägnad ska i fråga om material, höjd, form och färg passa in i omgivningen. Inhägnader eller planteringar får inte medföra olägenheter för grannen eller trafiken eller gatans underhåll och renhållning och de får inte heller begränsa sikten så att trafiksäkerheten äventyras.

Innan det byggs en inhägnad på gränsen mot granntomten eller byggplatsen ska grannen höras.

När det gäller byggande och underhåll av en inhägnad på gränsen mellan två tomter eller byggplatser är innehavarna till båda tomterna eller byggplatserna skyldiga att delta med hälften var, om det inte finns särskild anledning att fördela skyldigheten på något annat sätt. Om parterna inte kommer överens, avgörs saken av byggnadstillsynsmyndigheten.

En inhägnad som inte står på gränsen mot granntomten eller någon annans byggplats uppförs och underhålls av innehavaren till den tomt eller byggplats där inhägnaden står.

19 § Befrielse från ansökan om åtgärdstillstånd på alla slags tomter

Följande åtgärder får vidtas utan ansökan om åtgärdstillstånd, förutsatt att man iakttar vad som anges i sista stycket i 20 §:

- 1) Högst ett sopskjul på 5 m² får byggas (med beaktande av vad som nämns i 53 § Avfallshantering på tomter).
- 2) En sedvanlig inhägnad i trä mellan tomterna får byggas förutsatt att den med stödmuren medräknad har en maximal höjd på 1,2 meter och att innehavaren av granntomten godkänner att den byggs. Grannarna ska sinsemellan komma överens om underhållet av den inhägnad som byggs på gränsen. Inhägnadens höjd mäts från markytan på den sida där markytan är lägre. Ifall granntomtens innehavare inte samtycker till byggandet av en inhägnad, kan åtgärdstillstånd sökas hos byggnadstillsynen.
- 3) Inhägnader och stödmurar får byggas inne på tomten, då de placeras minst lika långt från tomtgränsen som de är höga; inhägnaden eller stödmuren får ha en maximal höjd på 1,5 meter. Inhägnadens höjd mäts som medelhöjd från markytan på den sida där markytan är lägre.
- 4) En inhägnad får byggas mot en gata förutsatt att inhägnaden med stödmuren medräknad har en maximal höjd på 1,2 meter och i ett friskt område högst 0,8 meter. Inhägnaden och stödmuren, också grunden, ska helt och hållet byggas på själva tomten. Inhägnadens höjd mäts som medelhöjd från markytan på den sida där markytan är lägre.
- 5) En mindre, högst 12 meter lång och 2 meter bred brygga får byggas.
- 6) En högst 15 meter hög mast, skorsten eller belysningsstolpe får byggas.
- 7) En parabolantenn med en diameter på högst 1 meter (1 st./byggnad) får monteras.

8) Luftvärmepumpar och solfångare eller -paneler eller därmed jämförbara anordningar får förläggas till byggnader, konstruktioner eller gårdsplaner, om byggnaden inte är skyddad i detaljplanen eller med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. Luftvärmepumpar ska monteras så att de inte medför bullerolägenhet för omgivningen och att kondensvatten som rinner från pumparna inte är till skada för konstruktionerna eller miljön.

Grannen ska höras, ifall solfångarna eller -panelerna kan medföra olägenheter för grannen.

9) En balkong eller terrass under yttertaket i anslutning till en bostadslägenhet får glasas in med klara och enkla skjutglas, om byggnaden inte är skyddad i detaljplanen eller med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet. Inglasningarna ska vara likadana i hela byggnaden.

Om utförandet kräver brandteknisk sektionering, ska tillstånd ansökas för balkong- eller terrasinglasningen.

10) Markiser får sättas upp i anslutning till bostäder. Markiserna får dock inte vara påfallande störande eller föföla stadsbilden.

11) En högst 400 millimeter hög upplyst reklamordning med lösa bokstäver får sättas upp strax ovanför skyltfönstret till en affärslokal i byggnadens markplan.

12) En skylt på högst 400 x 600 millimeter får fästas på fasadytan i byggnadens markplan. Tillfälliga reklamordningar får sättas upp för högst två veckor.

13) Byggnad av jordkällare på mindre än 20 m² i glesbygdsområden.

KAPITEL IV SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM SMÅHUSBYGGANDE

20 § Befrielse från ansökan om åtgärdstillstånd på småhustomter

Med småhus avses radhus, sammanbyggda småhus och småhus med en eller två bostäder.

Utöver det som föreskrivs i 19 § får följande åtgärder vidtas på småhustomter utan att tillstånd behöver sökas, förutsatt att man iakttar vad som anges i sista stycket i denna paragraf:

1) Det är tillåtet att ändra fasadens färg samt takets material och färg på småhus och på ekonomibyggnader i anslutning till dessa, om byggnaden inte är skyddad i detaljplanen eller med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet och färgen inte strider mot anvisningarna om byggsättet eller planen.

2) Det är tillåtet att bygga

2.1 en separat lätt konstruktion på gårdsplanen om arealen är högst

- 15 m² i detaljplane- och strandområden
- 25 m² i glesbygdsområden

2.2 en separat lekstuga om arealen är högst 5 m²

2.3 en separat torrtoalett om arealen är högst 5 m²

2.4 ett separat växthus om arealen är högst 10 m².

Konstruktionen på gårdsplanen ska placeras i enlighet med 17 §. På tomten får det finnas endast en konstruktion på gårdsplanen, ett växthus, en lekstuga och ett torrdass åt gången som byggts med stöd av denna föreskrift och konstruktionen får inte placeras på en tomtedel som enligt detaljplanen ska planteras eller är skyddad. Befrielsen gäller inte garage, bastubyggnader eller andra byggnader eller konstruktioner med fast eldstad. I glesbygdsområden ska det finnas ett bostadshus på byggplatsen.

3) På alla småhustomter är det tillåtet

att bygga en terrass utan överbyggnad på högst 20 m² till en befintlig byggnad, då avståndet till tomtgränsen är minst 4 meter och golvnivån är högst 50 cm från markytan.

4) På alla småhustomter med en bostad är det tillåtet

att bygga en terrass med överbyggnad på högst 10 m² till en befintlig byggnad, på villkor att 30 procent av överbyggnadens väggareal är öppen, då avståndet till tomtgränsen är minst 4 meter och golvnivån är högst 50 cm från markytan.

Även om åtgärden i enlighet med 19 § eller denna paragraf inte kräver tillstånd, ska byggnadsbestämmelser, detaljplan och övriga bestämmelser samt eventuella anvisningar om byggsätt och den byggda miljön beaktas. Om en åtgärd, t.ex. byggandet av ett sopskjul, förfular omgivningen, till konstruktionen inte fyller tillräckliga hållfasthets- och brandkrav eller till utseendet inte fyller skäliga krav eller i övrigt inte passar in i omgivningen, kan byggnadstillsynsmyndigheten ålägga fastighetens innehavare att riva eller rätta till åtgärden.

21 § Underhåll av den byggda miljön

En byggnad och dess omgivning ska hela tiden hållas i snyggt skick. Tomter och byggnadsplatser ska hållas i adekvat skick enligt sitt användningsändamål och enligt markanvändningen i det omgivande området.

En plantomt som är avsedd för ett bostadshus eller för en bostads- och affärsbyggnad får inte användas för långvarig parkering eller förvaring av buss, fordonskombination eller arbetsmaskin eller av flera lastbilar eller arbetsmaskiner. Om det upprepade gånger finns behov av att parkera flera lastbilar eller arbetsmaskiner på tomten, ska parkeringsarrangemanget föras för godkännande som tillståndsärende. På en tomt vars areal är mindre än 1 000 m² ska dock parkeringsarrangemang för lastbilar eller arbetsmaskiner alltid föras för godkännande som tillståndsärende.

På tomter som i detaljplanen anvisas enbart för boende är det förbjudet att utomhus förvara avregistrerade fordon, över tre meter höga båtar och föremål som förfular omgivningen, täckta eller inte täckta. Däremot är det tillåtet att torka och förvara normala mängder snyggt radad ved på tomten.

Som krav på avstånd till grannens fastighet tillämpas paragraf 6.

KAPITEL V SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN

22 § Byggande utanför detaljplaneområden

Byggande på områden som saknar detaljplan förutsätter i allmänhet ett avgörande som gäller planeringsbehov eller undantag från behovet av planering på strandområden (137 § och 72 § i markanvändnings- och bygglagen).

Att bygga på en gammal byggplats med en areal på mindre än 2 000 m² kräver alltid tillstånd att avvika från bestämmelserna om byggplats (116 § i markanvändnings- och bygglagen).

23 § Krav på byggplatser

Byggplatser ska vara lämpliga vad läget, formen, terrängförhållandena och marken beträffar och ha tillräckligt stor areal för byggande. Byggplatsen ska ha en areal på minst 5 000 m². Inom byområden och områden som bygger på befintligt byggande kan en byggplats som ska anslutas till vattentjänstnätet ha en areal på minst 3 000 m².

Bestämmelsen gäller inte en byggplats som har bildats till lägenhet före ikraftträdandet av

- Lojo byggnadsordning av den 30 augusti 1965
- Sammatti kommuns byggnadsordning av den 1 januari 2002
- denna byggnadsordning för Nummi-Pusula och Karislojo område.

Om byggplatsen ligger i ett perifert landsbygdsområde och inte baserar sig på befintlig bosättning eller vägnät för bosättning, ska byggplatsen ha en areal på minst 10 000 m².

När det gäller en byggplats vid en sjö eller ett vattendrag ska den strandlinje som gränsar till sjön, vattendraget eller tillandningen vara minst 40 meter.

Ombyggnad och mindre tillbyggnad får utföras utan hinder av vad som ovan föreskrivs i denna paragraf, om byggplatsen förblir densamma. Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas inte på områden som är belagda med byggnadsförbud för upprättande av plan.

24 § Byggandets omfattning

På en byggplats som är avsedd för permanent boende får det uppföras högst ett bostadshus i högst två våningar med en bostad. På en byggplats på minst 5 000 m² får man även bygga en sidobostad. Sidobostaden ska placeras i anslutning till huvudbostaden eller vid samma gårdsplan så att byggplatsens väganslutning, gårdsplan och i mån av möjlighet ekonomibyggnader och -lokaler kan utnyttjas.

Bostadshuset får ha en våningsyta på högst 350 m². På byggplatsen får dessutom ekonomibyggnader med anknytning till byggplatsens användningsändamål uppföras. Ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 150 m². På en byggplats på mindre än 5 000 m² som är avsedd för boende får den sammanlagda våningsytan inte överstiga 10 procent av byggplatsens areal.

Sidobostadens våningsyta får vara högst 100 m². Bostadshusens sammanlagda våningsyta får dock inte överskrida 350 m².

Utan hinder av det som ovan i denna paragraf föreskrivs om antalet byggnader eller bostäder kan byggnadsmyndigheten ge tillstånd att bygga

- ett andra bostadshus med en bostad i samband med generationsväxling på en gård
- byggnader som betjänar gårdsturism i anslutning till driftscentrumet om de passar in där
- ekonomibyggnader för jordbruk.

25 § Byggandets omfattning på fritidshusfastigheter

På en byggplats för fritidshus i ett strandområde eller på torra land får ett fritidshus med en bostad byggas med en våningshöjd på högst 1 2/3 och en våningsyta på högst 150 m². Bastubyggnader får ha en våningsyta på högst 30 m² och övriga ekonomibyggnader en våningsyta på sammanlagt högst 70 m². Maximistorleken för en enskild ekonomibyggnad får emellertid inte överstiga 40 m².

På en och samma byggplats får det finnas högst 4 byggnader/konstruktioner. Därtill får fastigheten ha byggnader som är befriade från tillståndsplikt enligt 20.2 §.

Överbyggnader till uteplatser ska vara mindre än byggnaderna.

En bastubyggnad ska till sin höjd vara mindre än huvudbyggnaden. I en bastu belägen vid stranden tillåts inte loftutrymmen.

Öarna (t.ex. Storön) och områden med tätt byggd fritidsbosättning (t.ex. Karhuniemi) är känsliga i landskapshänseende. I dessa känsliga områden bestäms byggrätten för byggplatser på mindre än 5 000 m² enligt exploateringstalet $e=0,05$. Ett fritidshus får stå för högst två tredjedelar av byggrätten.

Om fastighetens storlek är väsentligt större än byggplatsens minimistorlek och byggandet är beläget långt (cirka 60 meter) från stranden, kan av särskilda skäl en våningsyta på 200 m² tillåtas för en fritidsbyggnad. Exploateringstalet $e=0,05$ får emellertid inte överskridas.

26 § Byggande i källare och på vindar

Utanför detaljplaneområden kan det tillåtas att lokaler som är avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras under markytan eller på vindsnivå, om det är ändamålsenligt med beaktande av byggnaden och dess ändamål samt anpassningen till den byggda miljön.

27 § Placering av byggnader på strandområden

Vid byggande på strandområden ska särskild uppmärksamhet ägnas åt byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning.

På byggplatsen ska växtligheten i strandzonen i huvudsak bevaras och endast gallring är tillåten.

Bostadshus/byggnader ska placeras på ett sådant avstånd från strandlinjen och på ett sådant sätt på byggplatsen att landskapets naturenlighet bevaras i den mån det är möjligt. För andra byggnader än bastubyggnader ska avståndet från strandlinjen vid medelvattenstånd dock, om inte annat följer av kravet ovan, vara minst 30 meter och bostadens lägsta bygghöjd minst 1,0 meter över högvattenståndet. Med högvattenstånd avses en flödesnivå som upprepar sig i genomsnitt en gång på 100 år. För följande sjöar har lägsta rekommenderade bygghöjd fastställts (i höjdsystemet N2000): Hiidenvesi +33,75 m, Hormajärvi +33,45 m, Kirmusjärvi +55,76 m, Kolmperse-Vähävesi +118,66 m, Kovelanjärvi eller Myllyjärvi +58,96 m, Lehmijärvi +59,25 m, Lojo sjö +33,35 m, Nummijärvi +51,66 m, Pitkäjärvi +43,06 m, Pusulanjärvi eller Jäämäjärvi +41,36 m, Puujärvi +47,46 m, Saarijärvi +118,76 m, Salovesi +118,96 m, Seljänalanen +42,46 m, Tämäkohtu +116,46 m, Vahermanjärvi +111,66 m och Valkerpyy +43,56 m.

Byggnader får inte placeras nedanom flödesvattengränsen. Den som inleder ett byggprojekt ska beakta variationerna i vattenståndet och eventuellt vågsvall med tillräckligt stor säkerhet.

Den lägsta rekommenderade bygghöjden är den höjdnivå, under vilken man inte ska placera konstruktioner som skadas om de utsätts för väta.

Om den högsta observerade flödesnivån överskrider högvattenståndet och en tilläggshöjd enligt prövning, blir detta det värde som fastställer bygghöjden.

Om högvattenståndet inte är känt, ska man be om en bygghöjdsrekommendation från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Behandlingen av avloppsvatten ska ordnas så att behandlingssystemet ligger ovanom flödesområdet.

En bastubyggnad ska ligga minst 15 meter från strandlinjen, såvida inget annat följer av ovannämnda orsaker.

Bestämmelsen tillämpas också på detaljplaneområden, om inte planen föreskriver något annat.

Ovannämnda krav på avstånd gäller inte båtskjul, vars avstånd till strandlinjen ska vara 1 meter.

28 § Byggnaders avstånd från trafikområden, vägar och elledningar

En byggnad ska uppföras på ett avstånd av minst 20 meter från landsväg (riksväg, stamväg eller regionväg) räknat från den närmaste körbanans mittlinje och minst 12 meter från förbindelseväg räknat från den närmaste körbanans mittlinje eller från enskild väg räknat från mittlinjen.

Byggnadens avstånd från trafikleder ska vara sådant att det på byggplatsen återstår tillräckligt med gårdsplan avsedd för vistelse.

Byggnader med gårdsplan och därtill hörande konstruktioner ska planeras på så sätt att de inte äventyrar trafiksäkerheten (frisiktsområden).

Det är förbjudet att bygga i luftledningsområden för hög- och mellanspänningsledningar. Ledningsområdet består av en ledningsgata och en kantzon. Områdets bredd beror på högspänningsledningens spänning, i allmänhet enligt följande:

- för en 400 kV ledning är ledningsgatan 36–42 meter bred
- för en 220 kV ledning är ledningsgatan 32–38 meter bred
- för en 110 kV ledning är ledningsgatan 26–30 meter bred

Till ovannämnda avstånd adderas kantzonens bredd, som är 10 meter på vardera sidan av ledningsgatan. Den som genomför byggprojekt i närheten av högspänningsledningar ska kontakta ägaren till ledningen.

Ledningsområdet för mellanspänningsluftledningar är i regel 10 meter brett. Placering av en byggnad, ett öppet förråd eller liknande i närheten av en luftledning för mellan- eller lågspänning bör undvikas. De rekommenderade vägräta minimiavstånden från den närmaste delen av en byggnad eller ett förråd/skyddstak till närmaste ledning är följande:

- lågspänningsluftledning (0,4 kV) 5 meter
- mellanspänningsluftledning (20 kV) 10 meter.

Vid byggande närmare ledningarna än ovannämnda avstånd ska nätbolaget kontaktas redan i planeringsskedet för att garantera elsäkerheten.

Byggnader får inte uppföras ovanpå jordkablar som ingår i distributionsnätet eller i deras omedelbara närhet. Minimivståndet ska vara 2 meter.

Utanför detaljplaneområden får byggnader inte uppföras närmare än 5 meter från ett allmänt vatten- och avloppsrör. På detaljplaneområden ska minimivståndet vara 3 meter.

Statsrådets förordning om säkerhet vid hantering av naturgas (551/2009) fastställer skyddsavstånden från naturgasrörsystem, tryckreducerings-, linjeavstängningsventil- och renskolvstationer samt tryckstegringsstationer.

29 § Djurstall

Häst-/ponnystall, gödselstäder och områden för utevistelse för hästar/ponnyer

Bestämmelser som gäller nya häst- och ponnystall:

Häst-/ponnystall (1–3 djur) får byggas på en minst 2 hektar stor byggplats. För ett större antal djur avgörs minimistorleken på byggplatsen från fall till fall.

Avståndet från stallet och gödselstaden till grannfastighetens gräns ska i regel vara minst 50 meter. Om grannfastigheten är obebyggt skogsområde och sannolikheten för att det bebyggs är liten, eller om det finns ett fast sikthinder mellan byggnaderna och gränsen, kan byggnaderna med grannens skriftliga samtycke placeras närmare gränsen. Undantag från bestämmelsen kan därutöver göras, om en delgeneralplan med rättsverkan anvisar bygg rätt på annat håll för grannfastigheten.

Fasta paddockar och beten ska i regel placeras och skötas så att det inte uppstår risk för att omgivningen förorenas. Gödsel ska föras bort från områden utan vegetation.

Fasta paddockar förläggs enligt följande (kan anpassas efter terrängformen eller de lindrigare bestämmelserna i 2:a stycket):

- 20 meter från utfallsdike
- 50 meter från gräns till grannfastighet med bostad
- 30–100 meter från brunn för hushållsvatten
- 100 meter från vattendrag (sjö, älv, å, bäck)
- inte i sluttningar mot vattendrag eller utfallsdiken med en genomsnittlig lutning på mer än 10 procent.

Fasta ridbanor ska i regel förläggas på minst 20 meters avstånd från grannfastighetens gräns. Beten ska i regel förläggas på minst 10 meters avstånd från grannfastighetens gräns.

Minimivståndet från fasta ridbanor och beten till grannfastighetens gräns kan underskridas genom ett skriftligt avtal med grannen.

Användningen av rastgårdar i sluttning ska begränsas vintertid. Behandlingen av avrinningsvatten och dagvatten från paddockar ska vara kontrollerad.

Vid anläggande av gödselstäder och hantering av gödsel ska bestämmelserna i nitratförordningen (931/2000) iakttas.

Fasta gödselstäder dimensioneras för 12 m³ strögödsel per häst och 8 m³ strögödsel per ponny. Volymen kan minskas för betestiden (högst 4 månader), om djuren hålls ute hela tiden. Om djuren hålls inne nattetid, kan hälften dras av från lagringsvolymen, dvs. mängden gödsel för två månader.

Gödselstaden ska ha tät botten, tröskel/ramp och i regel vara täckt. Området framför gödselstaden ska vara hårdbottnat. Yttersidan på en täckt gödselstad ska ha en gles fodring med öppningar så att gödselstaden har tillräcklig ventilation.

Av särskilda skäl (bland annat långt avstånd till grannarna och inga andra lättstörda objekt i närheten) kan man anlägga en öppen gödselstad.

Vid små häst-/ponnystall (där gödselmängden är cirka 20 m³ per år) kan gödsel även lagras på ett tätt växelflak som ställs i en överbyggd lokal med tät botten eller som kan täckas med ett löstagbart

överdrag under perioder med regn och som töms efter behov och transporteras till en ändamålsenlig gödselstad eller direkt för återvinning.

Häst-/ponnystall, paddockar och beten ska anläggas på säkra ställen så långt som möjligt från livligt trafikerade vägar. Paddockar och betesområden ska inhägnas med ett högt och tillräckligt hållbart stängsel i ändamålsenligt material.

30 § Områden i behov av planering

Av de områden i Lojo stad som saknar detaljplan är omgivningarna till detaljplanerade områden, tätorter och strandområden samt pärlbandsbebyggelse längs landsvägar sådana områden i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings -och bygglagen.

Bestämmelsen i byggnadsordningen om anvisande av ett område såsom ett område i behov av planering gäller högst 10 år åt gången.

31 § Byggplatser likställda med tomter

Det som är bestämt om tomter i byggnadsordningen gäller i tillämpliga delar för byggplatser.

KAPITEL VI BYGGNADERS LIVSCYKEL

32 § Byggnaders användningstid

Vid planeringen av en byggnad ska utgångspunkten vara att fastställa en tillräckligt lång användningstid i förhållande till ändamålet med byggnaden.

33 § Anpassning av byggande till omgivningen

Byggnader och tomtanvändning ska planeras och utföras så att särskilda naturvärden bevaras.

Också övriga natur- och kulturvärden ska liksom platsens vegetation och topografi i mån av möjlighet bevaras.

Om en gårdsplansdel har skadats i samband med byggnadsarbete eller annars förfular omgivningen ska denna genom planteringar och arrangemang i anslutning till områdesanvändningen ställas i ett sådant skick att den passar in i helheten.

Landskapligt värdefulla träd och deras rotområden, betydelsefulla tomtdelar i naturtillstånd och för kulturmiljön värdefulla konstruktioner och tomtdelar ska skyddas omsorgsfullt under byggfasen.

När byggnadstillsynsmyndigheten behandlar ansökan om lov eller utövar tillsyn över ett bygge kan myndigheten kräva att byggaren utarbetar en nödvändig skyddsplan.

34 § Val av material

Vid byggande ska sådana material användas som med avseende på hållbarhet, underhåll, reparation, hälsoaspekter och urbruktagning grundar sig på lång erfarenhet eller tillförlitlig kunskap.

Material eller byggdelar som har skadats eller inte iståndsatts får inte användas vid byggande.

35 § Underhåll och renovering av byggnader

En byggnad ska skötas och underhållas och får inte tillåtas förfalla så att den inte längre kan renoveras.

Byggnadsfasaderna ska hållas i påkallat och snyggt skick. Skador som har tillfogats genom vandalism, såsom klotter, ska avlägnas från fasaderna så fort som möjligt.

Vid renovering av en byggnad ska byggnadens särdrag beaktas. Om en byggnad eller ett område har upptagits i inventeringsförteckningen över byggnadsarv ska ett utlåtande om renoverings- och reparationsarbetena inhämtas hos museimyndigheten för att utreda byggnadens skyddsvärde.

Om en byggnad tidigare har renoverats vid olika tidpunkter ska byggnadens exteriör vid nyrenovering återställas i mån av möjlighet.

Kulturmiljöobjekt och byggnader i nationellt värdefulla kulturmiljöområden ska underhållas med beaktande av den aktuella byggnadens och miljöns värden.

Vid ändring av användningsändamålet för eller någon annan ändring av en byggnad som har skyddats med stöd av en detaljplan eller byggnadsskyddslagen ska ett utlåtande om nödvändigheten av en byggnadshistorisk utredning inhämtas hos museimyndigheten.

De väsentliga faktorer som ska bedömas för att bevara värdet hos en byggnad som har skyddats i en detaljplan är byggnadens storlek och profil, fasadens och takets material och färg, dörrarnas, fönsterramarnas och fönsterkarmarnas storlek, material och färgsättning samt ändringen av indelningen i fönster och öppningar, såvida planen eller skyddsbeslutet inte innehåller utförligare bestämmelser.

Om skyddet hänför sig till en byggnads interiör betraktas ändring av innertak, väggar, golv, lister, beslag, lampor och fast inredning som ändring av stil och särdrag.

En skyddad byggnad får inte ändras eller användas så att byggnadens skyddsvärde minskar.

36 § Rivning av byggnader eller delar av byggnader

Rivning av en byggnad kräver rivningslov eller rivningsanmälan till vilken en utredning av rivningsavfallet ska bifogas.

Vid behandlingen av ett rivningslov kan byggnadstillsynsmyndigheten av särskilt skäl förutsätta att sökanden lämnar in en utredning om byggnadens och interiörens historiska eller arkitektoniska värde.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan också kräva att en rivningsplan utarbetas innan rivningsarbetet inleds. Planen ska innehålla en redogörelse för arbetarsäkerheten och för sorteringen och återvinningen av material och byggnadsdelar. Om skadliga ämnen kan ha hamnat i marken ska planen dessutom ha en redogörelse för de eventuella föroreningarna i marken.

Vid rivning ska av arbetet orsakade buller- eller dammkonsekvenser eller motsvarande konsekvenser för omgivningen begränsas i mån av möjlighet.

Vid renovering eller rivning av betongelementbyggnader som har uppförts på 1960–70-talet ska en PCB- och blykartläggning av konstruktionerna (fogmassan) genomföras. För farliga ämnen (bl.a. asbest) finns egna bestämmelser.

Rivningsplanen ska också redogöra för hur man kommer att hantera eventuellt farligt avfall, såsom PCB och oljor från elektriska anordningar och kreosot från stenkolstjära.

Om en byggnad eller en del av en byggnad rivs och en ny byggnad inte börjar uppföras omedelbart därpå ska tomten utan dröjsmål städas efter rivningen och gatuområden och andra allmänna områden som eventuellt har skadats sättas i stånd utan dröjsmål.

KAPITEL VII OFFENTLIGA STADSRUM

37 § Definition av offentligt stadsrum

Med offentligt stadsrum avses områden som i en detaljplan har reserverats för gator, öppna platser, torg, parker, rekreation eller trafik eller sådana områden utan detaljplan som är i ovan nämnda användning.

38 § Gator, torg och andra motsvarande trafikområden

Beläggingsmaterial och andra konstruktioner på gator, torg och andra motsvarande trafikområden ska planeras och anläggas eller byggas så att de passar in i områdets stadsbild och särdrag och så att kraven på tillgänglighet i mån av möjlighet tillgodoses.

39 § Konstruktioner och anläggningar i offentliga stadsrum

Konstruktioner i offentliga stadsrum ska i fråga om storlek, konstruktion och utseende planeras och byggas eller anläggas så att de passar in i området stadsbild och så att konstruktionerna inte medför hinder för möjligheterna att ta sig fram eller andra aktiviteter och så att de inte stör underhåll och renhållning.

För placeringen av konstruktioner måste tillstånd från stadstekniken inhämtas. Byggnadstillsynen avgör behovet av åtgärdstillstånd från fall till fall.

Kabelskåp och motsvarande tekniska anordningar ska placeras i byggnader eller separat sålunda att de inte medför olägenheter för gatuansvändning, gatuunderhåll eller gatuhållning och så att de inte stör stadsbilden. Ägaren ska se till att dessa ser snygga ut och hålla dem rena från klotter. Konstruktioner eller anläggningar som skadas ska repareras av ägaren utan dröjsmål.

40 § Parker och andra motsvarande rekreativsområden

Byggnader, anordningar, anläggningar och andra konstruktioner som byggs eller anläggs i parker eller motsvarande rekreativsområden ska liksom parkgångars beläggning och system för kontroll av dagvatten anpassas till parkens eller det aktuella rekreativsområdets karaktär.

Konstruktioner, anläggningar och anordningar ska vara brukbara, säkra och hållbara med avseende på deras syfte.

41 § Stränder, bryggor och kajer

En naturlig strandlinje får inte ändras mer än i ringa mån genom utfyllnad av stranden, schaktning eller på något annat motsvarande sätt i strid med en detaljplan eller någon annan plan för allmänt område utan tillstånd från byggnadstillsynsmyndigheten och efter behov regionförvaltningsverket i Södra Finland.

Bryggor, kajer och andra motsvarande strandanläggningar i offentliga stadsrum ska passa in i stadsbilden och landskapet.

Rätt till båt- eller badplats medför inte rätt till anläggning av en brygga eller kaj.

42 § Evenemang

Evenemang förutsätter alltid tillstånd från markägaren eller -innehavaren och andra eventuellt nödvändiga tillstånd.

I samband med evenemang får publiktält och andra motsvarande flyttbara byggnader och konstruktioner vanligen uppföras i offentliga stadsrum utan tillstånd från byggnadstillsynsmyndigheten förutsatt att de är uppförda och i användning i högst två veckor.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan dock förutsätta ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd om detta är nödvändigt med avseende på allmänintresset eller grannarnas rättsskydd.

Arrangören ska se till att säkerhets-, avfallshanterings- och toalettarrangemangen är tillräckliga, att störande buller bekämpas och att platsen utan dröjsmål snyggas upp efter ett evenemang. I toalettarrangemangen ska hänsyn tas till dem som behöver hinderfria toaletter.

Tält ska med hänsyn till publikmängden ha tillräckligt med skyltade utrymningsvägar och förstahandssläckningsutrustning. Tält ska förankras stadigt i marken. Efter ett evenemang ska alla byggnader och konstruktioner avlägsnas omedelbart och evenemangsområdet snyggas upp.

Räddningsmyndigheten ska underrättas om ändringar i trafikregleringen.

KAPITEL VIII BYGGPLATSER

43 § Inrättande och skötsel av byggplatser

Byggplatser ska avskiljas från sin omgivning på ett tryggt och ändamålsenligt sätt, vid behov med stängsel. Särskild hänsyn ska då tas till att fotgängarna kan röra sig smidigt. Byggstängslet ska till storlek, konstruktion, material och färg passa in i omgivningen.

Byggplatser ska hållas välvårdade och i god ordning. De ska skötas så att de inte orsakar person- och egendomsskador, trafikstörningar eller andra störningar och inte heller oskäliga olägenheter av annat slag för omgivningen.

Byggmaterial på byggplatser ska förvaras skyddat i enlighet med tillverkarens anvisningar. Bränslen och smörjmedel för arbetsmaskiner liksom andra ämnen på byggplatser ska förvaras så att farliga eller skadliga ämnen inte kan hamna i marken.

44 § Byggplatsplan

Byggnadstillsynsmyndigheten kan innan bygglov beviljas, i bygglov eller medan byggarbetet pågår kräva att den som inleder ett byggprojekt ska lämna en byggplatsplan till byggnadstillsynscentralen.

Av planen ska åtminstone följande arrangemang på byggplatsen framgå: placering av byggnader som används under byggtiden, fordonstrafikförbindelser, smidighet och säkerhet på cykel- och gångvägar, skydd av träd, skyddskonstruktioner, begränsning av buller, nersmutsning och dammolägenheter, dagvattenhantering, räddningsvägarnas placering samt andra åtgärder genom vilka man undviker att byggarbetet orsakar oskäliga olägenheter i miljön. Vid behov presenteras en byggplatsskylt och dess placering i planen.

45 § Användning av gator och andra allmänna områden

Tekniska sektorn kan bevilja tillstånd till att gator eller andra allmänna områden under en viss tid används för byggplatsens behov. Ansökan ska innehålla nödvändiga planer för hur byggplatsen ingärdas och avfallshanteringen och fordons- och gångtrafiken ordnas samt hur buller- och dammolägenheter begränsas. Av grundad anledning kan användningsrätten återkallas eller begränsas eller dess villkor ändras. För arbete som utförs på landsvägsområde ska tillstånd sökas hos vägghållaren.

46 § Tillfälliga byggnader på byggplatser

Tillfälliga byggnader för byggplatsens behov får placeras på byggtomten eller i ett gatuområde eller annat allmänt område i omedelbar anslutning till tomten till vilket tekniska sektorn med stöd av 45 § har beviljat nyttjanderätt.

Byggnadstillsynen kan av särskilda skäl förutsätta bygglov eller åtgärdstillstånd för byggnader på byggplatser.

47 § Tillstånd för grävning i gatuområden eller andra allmänna områden samt placering av kommunaltekniska anläggningar

För utplacering av kablar och anläggningar i gatu- och parkområden eller andra allmänna områden samt för grävning i allmänna områden krävs markägarens eller markinnehavarens samtycke. Åtgärden kräver dessutom att man ansöker om ett eventuellt tillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen. Områdena ska städas och återställas i åtminstone samma skick som de var innan grävarbetena inleddes. För arbete som utförs på landsvägsområde ska tillstånd sökas hos vägghållaren.

48 § Informationsgivning om byggprojekt

Den som inleder ett byggprojekt ska informera om det förestående bygget genom att på byggplatsen resa en väderbeständig byggplatstavla eller byggplatsskylt som har minst storleken A3 om bygget eller någon annan åtgärd pågår minst två månader och medför en väsentlig förändring i omgivningen.

Tavlan eller skylten ska ange byggobjektet, de parter som ansvarar för arbetet och kontaktuppgifterna samt tidpunkten då objektet blir färdigt.

49 § Arbetstid

Arbete som orsakar störande buller ska följa villkoren i miljöskyddsföreskrifterna.

Arbete som orsakar särskilt störande buller eller vibrationer ska anmälas till miljövårdsmyndigheten i enlighet med 60 § i miljövårdslagen.

50 § Förhindrande av att damm sprids

Spridning av damm från byggarbeten ska förhindras. Ställen som sandblästras ska förses med skyddspresenningar eller andra tillräckligt täta skydd och arbetet ska utföras med våtsandblästring.

51 § Avfallshantering på byggplatser

Byggplatser ska ha en planmässig avfallshantering. Det ska finnas tillräckligt med utrymme för avfallshandlingen i förhållande till byggplatsens storlek.

I första hand ska mängden avfall och dess skadlighet minskas. Om det trots det uppkommer avfall ska avfallsinnehavaren i första hand förbereda avfallet för återanvändning och i andra hand återvinna materialet i det. Om materialåtervinning inte är möjlig ska avfallsinnehavaren återvinna avfallet på något annat sätt, till exempel som energi. Om avfallet inte kan återvinnas, ska det bortskaffas.

Det är förbjudet att bränna eller gräva ner avfall på byggplatsen. Vid handlingen av bygg- och rivningsavfall ska dessutom iakttas det som föreskrivs i kommunens avfallshandlingsbestämmelser och i statsrådets beslut om byggavfall (19.4.2012/179).

52 § Avveckling och städning av byggplatser

När bygget är klart ska tillfälliga byggnader på byggplatsen, byggstängslen och motsvarande konstruktioner omgående avlägsnas och byggplatsen städas. Gatuområden och andra allmänna områden som skadats ska omedelbart sättas i skick.

KAPITEL IX MILJÖ OCH HÄLSA

53 § Avfallshantering på tomter

I ansökan om bygglov ska utrymmen för uppsamling och sortering av avfall och för andra avfallshandlingsarrangemang anvisas på tomten. Utrymmena ska vara tillräckliga i förhållande till byggnadernas storlek och deras användning. Soprum och sopskjul ska placeras så att de inte medför olägenheter för fastighetens boende eller grannar. Sopskjul ska i mån av möjlighet placeras på en bostadsbyggnads tomt så att de boende kan nå dem via fastighetens gångvägar.

Om brandsektionering saknas ska sopskjul och sopcontainrar placeras på minst åtta meters avstånd från byggnader. Vid planeringen av sopskjul ska förebyggandet av anlagda bränder beaktas.

Separat soprum eller sopskjul krävs inte om antalet lägenheter på en bostadsbyggnads tomt är högst fyra eller om det finns ett för soptransport lämpligt system med underjords- eller djupbehållarsystem.

Sopkärl ska placeras så att sopbilar fritt och tryggt kan ta sig fram till kärlets omedelbara närhet. Sopkärl på gårdar ska kringbyggas med ett sopskjul eller en inhägnad eller passas in i miljön genom planteringar. Närmare avfallshandlingsanvisningar finns i de kommunala avfallshandlingsbestämmelserna.

54 § Regionala sopstationer

För placering av regionala sopstationer på ett gatuområde eller något annat allmänt område krävs tillstånd från både markägaren och byggnadstillsynsmyndigheten, såvida placeringen inte grundar sig på en plan med rättsverkan eller en godkänd gatu- eller parkplan.

55 § Kontroll av skicket hos träd på en fastighet

Träden på en tomt eller byggnadsplats ska skötas så att de bevarar sin livskraft och inte orsakar fara.

Om ett träd är farligt för omgivningen ska fastighetsinnehavaren vidta nödvändiga åtgärder.

För att fälla träd i ett område med detaljplan och i vissa områden med generalplan krävs tillstånd såvida åtgärden inte betraktas som ringa. Ansökan om tillstånd ska alltid åtföljas av en utredning av skicket och hälsan hos de träd som fälls.

56 § Vattenförsörjning

Fastigheter inom ett vattentjänstverks verksamhetsområde ska anslutas till vattentjänstverkets vattenledningsnät och/eller avlopps- och dagvattennät.

Vattenförsörjningen på en byggnadsplats ska ordnas så att den inte medför fara eller sanitära olägenheter eller miljöolägenheter.

Om hushållsvatten tas från egen brunn eller vattenkälla ska byggherren försäkra sig om att halterna av arsenik, radon, järn, mangan och andra skadliga ämnen i det tilltänkta hushållsvattnet inte överstiger riktvärdena.

Avloppsvatten från en fastighet som inte har anslutits till ett vattentjänstverks nät ska avledas och behandlas i enlighet med miljö- och hälsoskyddslagstiftningen.

För fastigheter som inte ansluts till det allmänna avloppsnätet ska sökanden i samband med ansökan om bygglov lägga fram en plan som är utarbetad av en expert över avledningen och behandlingen av avloppsvatten och innehåller de uppgifter om byggnadsplatsen och dess omgivning som behövs för beslutsproceduren och nödvändigt samtycke av grannarna till avledning av behandlat avloppsvatten. Om avloppsvattnet kan medföra i miljöskyddslagen avsedda olägenheter ska tillstånd för avledning och behandling av avloppsvattnet inhämtas hos miljöskyddsmyndigheten.

Gårdsbastur med vattenledning ska anslutas till det kommunala avloppsnätet om fastigheten för de aktuella nätens del befinner sig inom ett vattentjänstverks fastställda verksamhetsområde. För gårdsbastur utan vattenledning kan vid bygglovsförfarandet övervägas att bastuavloppsvattnet infiltreras i terrängen. En sådan lösning förutsätter alltid ett positivt befrielsebeslut från miljöskyddsmyndigheten och en avloppsvattenplan som har godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten.

57 § Grundvattenområden

När byggande inom grundvattenområde planeras ska byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet och höjd efter behov utredas och denna utredning bifogas ansökan om lov.

I grundvattenområden kan endast rent dagvatten infiltreras. Vatten från tak ska i första hand infiltreras på den egna tomten.

Vid arbete i grundvattenområde ska uppmärksamhet fästas vid förebyggandet av risken för att marken och grundvattnet förorenas. Vid schaktning ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan den högsta grundvattenytan och markytan. Vid utfyllnad ska marksubstanserna till sin beskaffenhet passa som fyllmassa. Fyllningsåtgärder får inte medföra risk för miljöföroreningar eller nedskräpning.

Olje- och bränslecisterner eller övriga behållare för farliga ämnen får inte placeras i grundvattenområden utan grundad anledning. Om en cisterm eller behållare är nödvändig ska den placeras ovan jord. Cisterner och behållare ska placeras i en skyddsbassäng som förhindrar tillrinning av regnvatten.

I grundvattenområden får ytkonstruktioner på gårdsplaner och parkeringar med motortrafik inte släppa igenom vatten; dessutom ska ytvatten efter behov behandlas och avledas så att det inte medför risk för att yt- och grundvattnet förorenas.

I miljöskyddsbestämmelserna finns bestämmelser om placeringen av energibrunnar i grundvattenområden.

Bestämmelser om behandlingen av avloppsvatten i grundvattenområden ingår i miljöskyddsföreskrifterna.

58 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä vid byggande

Byggande i områden där byggnaderna har grundlagts med träpålar eller andra träkonstruktioner får inte på ett menligt sätt ändra de rådande nivåerna för grundvattenytan eller hindra grundvattnets möjligheter att strömma.

Kortvariga grundvattenförändringar under byggnadsfasen kräver att en expert utarbetar en plan för grundvattenhantering med tillhörande program för grundvattenkontroll.

Den som inleder ett byggnadsprojekt ska se till att planen och programmet genomförs på påkallat sätt.

59 § Energiförsörjning, husteknik, markvärme och vindkraft

Värmepannor eller andra eldstäder i småhusfastigheter får inte användas till att bränna sådant bränsle eller annat ämne som medför olägenheter för grannarna eller omgivningen.

Skorstenar, utomhusenheter till värmare och ventilationsaggregat ska planeras och installeras så att varken rökgaser, frånluftsgaser eller buller sprids i omgivningen så att dessa medför olägenheter eller skada för grannfastigheterna eller de boende i dessa.

Vid utnyttjande av markvärme eller värme från vattendrag får värmebäraren i rörledningarna inte medföra fara för grundvattnet eller vattendragen. I samband med behandlingen av lov ska värmebärarens beskaffenhet utredas.

Borrade energibrunnar ska placeras på en fastighet så att de inte medför olägenheter för andra borrade energibrunnar eller för fastigheters övriga konstruktioner eller annan utrustning under jord.

Minsta avstånd för energibrunnar och kollektorer är följande:

- 7,5 m från grannens gräns
- 4 m från gatugräns
- 6 m från gränsen till allmänt område
- 15 m från annan energibrunn
- 40 m från borrbrunn
- 20 m från ringbrunn
- 3 m från byggnad
- 5 m från vatten- och avloppsledningar

Energibrunnar får inte placeras inom Tytyri gruvas verksamhetsområde.

Anläggning av vindkraftverk av industriell storleksklass ska grunda sig på en plan eller ett avgörande om planeringsbehov. Över 60 meter höga vindkraftverk förutsätter bygglov och till ansökan om lov för sådana ska ett separat utlåtande från huvudstaben och flygvapnet bifogas.

Riktgivande avståndskrav för vindkraftverk:

- 300 m invid vägar med en hastighet på minst 100 km/h
- skyddsområdet + kraftverkets totala höjd (torn + blad) invid övriga vägar
- 30 m + kraftverkets totala höjd invid järnvägar

I närheten av täta bostadsområden tillåts i första hand endast fastighetsspecifika vindkraftverk som roterar kring en vertikal axel.

60 § Natura 2000-områden och andra naturvårdsmässigt viktiga områden

Om byggnadsprojekt kan leda till konsekvenser för ett område inom nätverket Natura 2000 ska konsekvenserna bedömas och beaktas i samband med tillståndsförfarandet för byggnadsprojektet (65 och 66 § i naturvårdslagen 1096/1996).

Bevarandet av livsmiljöerna för arter som kräver strikt skydd (bilaga 4 i EU:s habitatdirektiv), såsom för flygekorren och vissa fladdermöss, ska beaktas. När byggnadsprojekt bereds ska dessutom åtgärder för att bevara arterna utredas i samarbete med miljömyndigheterna till den del frågan inte har avgjorts genom detaljplan eller övriga särskilda beslut. Förfarandet är detsamma för objekt med betydelsefull vegetation, i synnerhet i fråga om utrotningshotade och sällsynta växters växtplatser.

Skyddsområdesavgränsningarna för djur och växter avgörs av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

61 § Fornlämningar

Med stöd av lagen om fornminnen (295/63) ska Museiverkets utlåtande inhämtas om markanvändningsprojekt i ett område med fornlämningar eller i ett sådant områdes näromgivning. Information om fornlämningar fås hos Museiverket.

62 § Beaktande av förorenad mark och skadliga föreningar i marken vid byggande

Om marken på en byggnadsplats eller gårdsplanen kring denna är eller misstänks vara förorenad ska förorenaren, eller såvida denna är okänd, fastighetens innehavare utreda markens renhet genom undersökningar. Anmälan om förorenad mark och rening av sådan ska lämnas in till tillsynsmyndigheten (NTM-centralen i Nyland). Innan byggarbetet inleds ska förorenad mark renas i enlighet med anvisningar och bestämmelser av NTM-centralen i Nyland.

63 § Radon

Den som inleder eller planerar ett byggnadsprojekt ska se till att radonhalten i ineluften i nybyggda eller ombyggda bostads- och arbetslokaler inte överstiger de nationella riktvärdena. Konstruktionslösningarna för förebyggandet av radon ska läggas fram i konstruktionsplanerna.

64 § Bekämpning av buller och skakningar

Bullernivån på gårdsplanen till en bostadsbyggnad, en vårdinrättning eller en läroanstalt som uppförs invid en trafikled eller någon annan bullerkälla får inte överstiga dagsriktvärdet 55 dB(A) eller nattnivåvärdet 45 dB(A) (i gamla områden 50 dB(A)). I områden för fritidsbostäder får bullernivån inte överskrida dagsriktvärdet 45 dB(A) eller nattnivåvärdet 40 dB(A). Inne i en bostadsbyggnad och patient- eller inkvarteringsrum får bullernivån inte överstiga dagsriktvärdet 35 dB(A) eller nattnivåvärdet 30 dB(A).

Olägenheterna till följd av buller ska genom planeringen av byggandet och byggnadernas placering i mån av möjlighet minimeras såväl inomhus som på gårdsplanen till en bostadsbyggnad eller en gårdsplansdel för annan verksamhet som kräver bullerskydd. I bullersamma områden rekommenderas inglasning av balkonger.

I närheten av järnvägar, landsvägar och gator ska den markvibration som trafiken orsakar på byggnadsplatsen beaktas vid placeringen av byggnaderna och planeringen av konstruktionerna.

I närheten av Tytyri gruvområde ska material som inte är känsliga för skakningar prioriteras.

I bostadsområden, rekreationsområden i tätorter eller i tätorters omedelbara närhet och i områden som betjänar vårdinrättningar eller läroanstalter är regeln att bullernivån på gårdsplaner för utevistelse inte får överstiga dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq).

Byggnadsskalet och dess konstruktionsdetaljer ska i fråga om ljudisolering vara sådana att skillnaden på bullernivån utomhus och inomhus (ljudnivåskillnaden) ΔL i såväl bostads-, patient- och inkvarteringsrum som undervisnings- och samlingslokaler är minst 30 dB och i kontorslokaler i allmänhet 25 dB.

Vid planering av byggande i ett område med trafikbuller eller annat särskilt buller ska byggnadstillsynen ges en utredning över hur den ljudisolering som krävs av konstruktionerna uppnås.

65 § Byggande under jord

I samband med planeringen ska den som ansöker om lov utreda de underjordiska ledningarna och konstruktionerna på byggnadsplatsen och i dess närhet. Byggande ovanpå ledningar och rörnät utan ägarens samtycke är förbjudet.

KAPITEL X SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

66 § Undantag

Den myndighet som beviljar tillstånd kan avvika från bestämmelserna i denna byggnadsordning, såvida det inte innebär att man väsentligen förbigår syftet med bestämmelsen eller orsakar skada för planläggningen, genomförandet av planen eller någon annan organisering av områdesanvändningen.

67 § Ikraftträdande för byggnadsordningen

Denna byggnadsordning träder i kraft 1.x.2014.

Med denna byggnadsordning upphävs

- den byggnadsordning som Lojo stads stadsfullmäktige antog den 13 april 2011 i § 38 och som trädde i kraft den 1 maj 2011
- den byggnadsordning som Nummi-Pusula kommunfullmäktige antog den 2 april 2007 i § 18 och som trädde i kraft den 15 maj 2007
- den byggnadsordning som Karislojo kommunfullmäktige antog den 3 mars 2008 i § 6 och som trädde i kraft den 10 april 2008.

Av de ovan upphävda byggnadsordningarna förblir tilläggsbestämmelserna om gamla planområden i kraft. Tilläggsbestämmelserna gäller gamla planer där uppgifterna i fråga saknas.

TILLÄGGSBESTÄMMELSER FÖR GAMLA PLANER I LOJO

(30 §) Av arealen på en byggplats avsedd för ett flervåningshus (AK) eller ett kombinerat affärs- och bostadshus i flera våningar (ALK) får högst 20 procent användas till byggande. Av arealen på en byggplats avsedd för en affärsbyggnad (AL) får högst 30 procent användas för byggande. Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 60 procent av byggplatsens areal.

(31 §) Våningsytan för ett radhus eller ett annat kopplat hus (AR) får utgöra högst 25 procent av byggplatsens areal inom AR I-områden samt högst 30 procent inom AR I ½- och AR ½ I-områden.

(32 §) Våningsytan på en byggplats avsedd för ett egnahemshus eller ett annat hus för högst två familjer (AO) eller för en gårdsbruksenhets driftscentrum (AT) får utgöra högst 25 procent av byggplatsens areal. En ekonomibyggnad till ett egnahemshus eller ett annat hus för högst två familjer får vara högst 2,5 meter hög.

(33 §) En byggplats avsedd för bostadshus och hus för trädgårdsodling (AV) ska vara minst 3 000 m². Byggplatsens våningsyta, vari växthus inte inräknas, får utgöra högst 10 procent av byggplatsens areal.

(34 §) En byggplats avsedd för en servicestation för motorfordon (AM, LM) ska vara minst 2 000 m². Av byggplatsens areal får högst 20 procent användas till byggande. Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 30 procent av byggplatsens areal. På byggplatsen får högst en bostad uppföras, dock inte ovanför eller under service- eller uppbevaringslokalerna för motorfordon. Även butiks- och andra affärslokaler som anknyter till byggplatsens användning får placeras på byggplatsen.

(35 §) Av arealen på en byggplats avsedd för en allmän byggnad (Y) får högst 30 procent användas till byggande. Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 60 procent av byggplatsens areal.

(36 §) En byggplats avsedd för en industri- eller lagerlokal (T) ska ha en areal på minst 2 000 m². Av byggplatsens areal får högst 25 procent användas till byggande och våningsytan får utgöra högst 35 procent av byggplatsens areal. Byggnaden får även inrymma lokaler för kontor, personalmatsal och andra liknande lokaler som anknyter till användningen av byggnaden. På byggplatsen får högst två bostäder uppföras, dock inte ovanför eller under industri- eller lagerlokalerna. Bostaden får byggas tidigast samtidigt som industri- eller lagerbyggnaden byggs.

(37 §) Av arealen för en byggplats avsedd för en hantverksbyggnad (TK) får högst 25 procent användas till byggande. Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 35 procent av byggplatsens areal. Byggnaden får även inrymma lokaler för kontor, personalmatsal och andra liknande lokaler som anknyter till användningen av byggnaden. På byggplatsen får högst två bostäder uppföras. En bostad får byggas tidigast samtidigt som hantverksbyggnaden uppförs.

(38 §) Inom ett område som i planen anvisats för jord- eller skogsbruk (MV, MM) samt inom ett område för en gårdsbruksenhets driftscentrum får endast byggnader för jordbruk, boskapsskötsel eller skogsbruk uppföras. Byggplatsens areal ska vara minst två hektar. Miljönämnden kan dock på särskilda grunder tillåta byggande även på en mindre byggplats, om den har en areal på minst ett hektar.

(39 §) En byggplats inom ett område för trädgårdsodling (MK) ska ha en areal på minst 5 000 m². På byggplatsen får växthus och ekonomibyggnader samt en bostad för varje 2 500 m² byggplatsareal uppföras.

(40 §) En byggplats inom ett område för koloniträdgård (MR) ska ha en areal på minst ett hektar och får användas endast under vegetationsperioden för växter. Byggnaderna ska vara enhetliga. En byggnad får ha en yta på högst 20 m² och en höjd på högst 3 m. På byggplatsen får därutöver en bostad för övervakare samt ekonomibyggnader för gemensamt bruk uppföras.

(41 §) En byggplats inom ett fritidsområde (RL) ska ha en areal på minst 2 hektar och en byggplats inom ett område för fritidsbostäder (RH) en areal på minst 5 000 m². Byggnadernas våningsyta får utgöra högst 5 procent av byggplatsens areal. På byggplatsen får endast byggnader i en våning som direkt anknyter till semesterfirande uppföras. Vid byggande inom fritidsområde eller område för fritidsbostäder tillämpas inte bestämmelserna i paragraferna 72, 79 och 81–84 i byggnadsförordningen.

TILLÄGGSBESTÄMMELSER SOM GÄLLER DEN GAMLA DETALJPLANEN FÖR SAMMATTI

Av arealen på en byggplats avsedd för ett bostadshus i flera våningar (AK), ett affärshus (AL) eller ett kombinerat affärs- och bostadshus i flera våningar (ALK) får högst 20 procent användas till byggande. Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 60 procent av byggplatsens areal. Av arealen på en byggplats avsedd för ett radhus eller något annat kopplat bostadshus (AR) får högst 20 procent användas till byggande. Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 40 procent av byggplatsens areal. Våningsytan på en byggplats avsedd för ett egnahemshus eller ett annat hus för högst två familjer (AO) eller för en gårdsbruksenhets driftscentrum (AT) får utgöra högst 25 procent av byggplatsens areal. En ekonomibyggnad till ett egnahemshus eller ett annat hus för högst två familjer får vara högst 3,5 meter hög. En byggplats avsedd för en servicestation för motorfordon (AM, LM) ska vara minst 2 000 m². Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 30 procent av byggplatsens areal. På byggplatsen får högst en bostad uppföras, dock inte ovanför eller under service- eller uppbevaringslokalerna för motorfordon. Även butiks- och andra affärslokaler som anknyter till byggplatsens användning får placeras på byggplatsen.

STADSDELARNA NUMMI, SAUKKOLA OCH PUSULA

TILLÄGGSBESTÄMMELSER OM BYGGNADSPANEOMRÅDE

(KAPITEL 6) BYGGBESTÄMMELSER

(22 §) Har en byggplats eller dess minimiareal inte fastställts eller framställts i ett kvarter eller en kvartersdel i byggnadsplanen, men byggnadsytorna har fastställts, ska byggplatsen ungefär motsvara den relativa arealen för byggplatsen, om den fastställs med hjälp av byggrätten.

(23 §) Har ungefärliga gränser för byggplatsen framställts i kvarteret eller kvartersdelen i byggnadsplanen, ska dessa gränser, om möjligt, följas när byggplatser bildas.

(24 §) En byggplats ska ha en sådan form och sådant läge, att den inte begränsar ändamålsenlig användning av det övriga området. En byggplats, om den inte ligger i ett område för fritidsbostäder, ska i tillräcklig mån gränsa till en trafikled enligt byggnadsplanen eller i särskilda fall till ett allmänt område som har en farbar förbindelse.

(25 §) Har byggplatsen inte fastställts i byggnadsplanen, ska byggnadens avstånd från byggplatsens gräns vara minst lika stor som dess höjd på sidan mot gränsen, dock minst fem meter. Byggnadsnämnden kan dock på särskilda skäl tillåta att byggnaden uppförs närmare gränsen eller intill gränsen, om inte detta medför betydande olägenhet för grannen eller denna har gett sitt samtycke till byggandet.

(26 §) Byggnader på samma byggplats ska placeras tillräckligt långt från varandra.

(27 §) Av arealen på en byggplats avsedd för ett bostadshus i flera våningar (AK), ett affärshus (AL) eller ett kombinerat affärs- och bostadshus i flera våningar (ALK) får högst 20 procent användas till byggande. Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 60 procent av byggplatsens areal.

(28 §) Av arealen på en byggplats avsedd för ett radhus eller något annat kopplat bostadshus (AR) får högst 20 procent användas till byggande. Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 40 procent av byggplatsens areal.

(29 §) Våningsytan på en byggplats avsedd för ett egnahemshus eller ett annat hus för högst två familjer (AO) eller för en gårdsbruksenhets driftscentrum (AT) får utgöra högst 25 procent av byggplatsens areal.

En ekonomibygnad till ett egnahemshus eller ett annat hus för högst två familjer får vara högst 3,5 meter hög.

(30 §) En byggplats avsedd för bostadshus och hus för trädgårdsodling (AV) ska vara minst 3 000 m². Byggplatsens våningsyta, vari växthus inte inräknas, får utgöra högst 10 procent av byggplatsens areal.

(31 §) En byggplats avsedd för en servicestation för motorfordon (AM, LM) ska vara minst 2 000 m². Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 30 procent av byggplatsens areal.

På byggplatsen får högst en bostad uppföras, dock inte ovanför eller under service- eller uppbevaringslokalerna för motorfordon. Även butiks- och andra affärslokaler som anknyter till byggplatsens användning får placeras på byggplatsen.

Byggnadsnämnden ska i samband med beviljandet av bygglov godkänna trafikregleringen på byggplatsen.

(32 §) Av arealen på en byggplats avsedd för en allmän byggnad (Y) får högst 30 procent användas till byggande. Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 60 procent av byggplatsens areal.

(33 §) En byggplats avsedd för en industri- eller lagerlokal (T) ska ha en areal på minst 2 000 m². Av byggplatsens areal får högst 30 procent användas till byggande och våningsytan får utgöra högst 60 procent av byggplatsens areal.

Byggnaden får även inrymma lokaler för kontor, personalmatsal och andra liknande lokaler som anknyter till användningen av byggnaden. På byggplatsen får högst två bostäder uppföras, dock inte ovanför eller under industri- eller lagerlokalerna. Bostaden får byggas tidigast samtidigt som industri- eller lagerbyggnaden byggs.

Bestämmelser om byggande på en byggplats för en hantverksbyggnad ingår i 34 §.

(34 §) Av arealen för en byggplats avsedd för en hantverksbyggnad (TK) får högst 30 procent användas till byggande. Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 40 procent av byggplatsens areal.

Byggnaden får även inrymma lokaler för kontor, personalmatsal och andra liknande lokaler som anknyter till användningen av byggnaden. På byggplatsen får högst två bostäder uppföras. En bostad får byggas tidigast samtidigt som hantverksbyggnaden uppförs.

(35 §) Inom ett område som anvisats för jord- eller skogsbruk (MV, MM) får endast byggnader för jordbruk, boskapsskötsel eller skogsbruk uppföras. Byggplatsens areal ska vara minst två hektar. Byggnadsnämnden kan dock på särskilda grunder tillåta byggande även på en mindre byggplats, om den har en areal på minst ett hektar.

(36 §) En byggplats inom ett område för trädgårdsodling (MK) ska ha en areal på minst 5 000 m². På byggplatsen får växthus och ekonomibygnader samt en bostad för varje 2 500 m² byggplatsareal uppföras.

(37 §) En byggplats inom ett område för koloniträdgård (MR) ska ha en areal på minst ett hektar och får användas endast under vegetationsperioden.

Byggnaderna ska vara enhetliga. En byggnad får ha en yta på högst 16 m² och en höjd på högst 3 m. På byggplatsen får därutöver en bostad för övervakare samt ekonomibygnader för gemensamt bruk uppföras.

(38 §) En byggplats inom ett fritidsområde (RL) ska ha en areal på minst 2 hektar och en byggplats inom ett område för fritidsbostäder (RH) en areal på minst 1 500 m². Byggnadernas våningsyta får utgöra högst 5 procent av byggplatsens areal. Byggplatsen får bebyggas endast med byggnader som i väsentlig grad anknyter till semesterfirande och har högst två våningar.

Vid byggande inom fritidsområde eller område för fritidsbostäder tillämpas inte bestämmelserna i 72, 79 och 81–84 § i byggnadsförordningen.

(39 §) Utöver våningsytan för byggplatsen får förvaringsplatser för bilar byggas, i den mån de inte överskrider det antal som motsvarar byggplatsens användningssyfte.

(40 §) Byggarbetet ska utföras så att avloppsvattnet från byggnaden kan ledas till ett planerat eller befintligt avlopp, om inte något annat följer av bestämmelserna i kapitel 9. Det lägsta golvplanet som ska förses med avlopp i byggnaden ska, om husledning har en lutning på 10 promille, ligga minst 30 cm högre än ledningens ända i anslutningspunkten till det allmänna avloppet, om inte byggnadens avloppsvatten leds till det allmänna avloppet med pump.

(41 §) Byggplatsens obebyggda del ska planteras eller bevaras i naturligt tillstånd enligt byggnadsnämndens beslut.

(42 §) Byggplatsens ägare eller innehavare har rätt att bygga en hägnad på gränsen till byggplatsen, om inte byggnadsnämnden av något särskilt skäl förbjuder detta. Byggnadsnämnden har också rätt att ålägga byggplatsens ägare eller innehavare att bygga en hägnad.

Byggnadsnämnden fastslår vid behov höjd, beskaffenhet och läge för hägnaden. Hägnaden ska byggas och placeras så att den inte orsakar fara för trafiken genom att begränsa sikten. En hägnad på gränsen mot en väg i byggnadsplanen eller ett annat allmänt område ska uppföras helt inom byggplatsen. Byggs hägnaden på gränsen till intilliggande byggplats, ska byggnadsnämnden innan den avgör ärendet höra den intilliggande byggplatsens ägare eller innehavare.

En hägnad som inte uppförs på gränsen till den intilliggande byggplatsen ska byggas och underhållas av byggplatsens ägare eller innehavare. Vardera byggplatsens ägare eller innehavare är skyldig att delta i byggandet och underhållet av hägnaden mellan byggplatserna, till hälften var, såvida inte särskilda skäl finns för en annan fördelning av skyldigheten. Om parterna inte kommer överens om fördelningsgrunderna, fastslår byggnadsnämnden dem.

(43 §) En byggplats för ett bostadshus, förutom en byggplats för en gårdsbruksenhets driftscentrum, får inte användas för upplag av trävaror eller andra varor utan tillstånd av byggnadsnämnden.

(44 §) Torn, gavlar, fönster, ventilationsrör, skorstenar, skyddsräcken och övriga sådana byggnadsdelar får med tillstånd av byggnadsnämnden byggas över den tillåtna byggnads- och takhöjden. Tillståndet må beviljas endast om byggnadsnämnden anser att den förhöjda byggnadsdelen är behövlig och passar ihop med byggnaden och omgivningen, och inte leder till betydande olägenhet för någon annan.

Den förhöjda byggnadsdelen får inte byggas med uppvärmning, förutom när byggnadens tekniska anordningar kräver det.

(45 §) Har byggnadsgränserna fastställts för byggplatsen, får trappor, dörrkarmar, fundament-, ljus- och bränsleschakt samt övriga sådana byggnadsdelar sträcka sig ut över byggnadsgränserna på byggplatsen med högst 60 cm samt skorsten och fundament med högst 90 cm. Byggnadsnämnden kan dock av särskilda skäl tillåta även större överskridningar av byggnadsgränsen.

Med byggnadsnämndens tillstånd får balkonger, taklister, skyddstak, utsprång, reservutgångar från skyddsrum och andra sådana byggnadsdelar sträcka sig över byggnadsgränsen på byggplatsen. När tillstånd beviljas må det som föreskrivs i 44 § 1 mom. iakttas i motsvarande mån.

(46 §) Försäljnings-, informations- och reklamordningar och därmed jämförbara anordningar som placeras på byggnaden eller i övrigt förläggs till byggplatsen ska till form, färg och konstruktion passa in i miljön och får inte störa trafiken.

Det som föreskrivs i mom. 1, må tillämpas även på solskydd vid fönster och andra sådana anordningar. Anordningen ska inte sättas upp närmare än 2,4 meter från markytan inom ett område för allmän trafik och inte närmare än 50 cm från området för fordonstrafik.

STADSDELEN KARISLOJO

4. Tillägsbestämmelser om detaljplaneområde

Har byggrätten för ett kvarter eller en byggplats inte fastställts eller framställts i detaljplanen, fastställs den enligt byggplatsens användningssyfte enligt planen.

4.1 En byggplats avsedd för bostadshus och hus för trädgårdsodling (AV) ska vara minst 3 000 m². Byggplatsens våningsyta, vari växthus inte inräknas, får utgöra högst 10 procent av byggplatsens areal.

4.2 Av arealen på en byggplats avsedd för en allmän byggnad (Y) får högst 30 procent användas till byggande. Våningsytan på byggplatsen får utgöra högst 60 procent av byggplatsens areal.

4.3 En byggplats inom ett fritidsområde (RL) ska ha en areal på minst 2 hektar och en byggplats inom ett område för fritidsbostäder (RH) en areal på minst 1 500 m². Byggnadernas våningsyta får utgöra högst 5 procent av byggplatsens areal. Byggplatsen får bebyggas endast med byggnader som i väsentlig grad anknyter till semesterfirande och har högst två våningar.