



Byggnadsordning

Förslag 4.3.2025

Innehåll

1. kap. Allmänt.....	1
2. kap. Uppförande av ett byggnadsobjekt.....	3
3. kap. Separata bestämmelser om byggande utanför detaljplaneområdet	10
4. kap. Byggande på strandområden	15
5. kap. Krav på tillstånd för byggande	18
6. kap. Byggande på specialområden.....	26
7. kap. Den biologiska mångfalden vid byggande	32
8. kap. Anläggande av gårdsområden	35
9. kap. Rivning av en byggnad eller en del av den.....	42
10. kap. Allmänna områden, offentligt stadsrum	43
11. kap. Arrangemang under byggnadsarbetet.....	44
12. kap. Underhåll av byggnadsobjekt och miljö.....	46
13. kap. Vissa bestämmelser, bilagor	47

1. kap. Allmänt

1 § Byggnadsordningens uppgift och mål

Utöver bygglagen, byggförfordningen och andra stadgor och bestämmelser om nyttjande och byggande av områden ska man i kommunen iaktta bestämmelserna i denna byggnadsordning, om inte något annat fastställs i en generalplan eller detaljplan med rättsverkningar eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

Vid tolkningar av förordningar iakttas i regel anvisningarna av Topten-kommunernas byggnadstillsyn.

I de detaljplanerade stadsområden som omfattas av de närmare byggbestämmelserna i anknytning till den godkända byggnadsordningen xx.xx.19xx (bilaga x) ska bestämmelserna i fråga iakttas tills detaljplanerna i anknytning till dem har ändrats.

2 § Bygganvisningar

För att styra byggandet kan kommunen ge regionala eller bygganvisningar som gäller hela kommunen. Anvisningarna ska främja byggande som är lämpligt och hållbart med hänsyn till områdets särdrag och lokala särskilda förhållanden.

De bygganvisningar som har godkänts med stöd av den tidigare byggnadsordningen gäller som bygganvisningar enligt denna byggnadsordning.

3 § Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder

När ett byggnadsobjekt eller en åtgärd är beläget i en värdefull miljö eller vid ett skyddat objekt, ska man i god tid innan åtgärden inleds, tillsammans med byggnadstillsynsmyndigheten utreda olika aktörers behov av utlåtanden och eventuella faktorer som begränsar åtgärden.

I byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY-områden), i landskapsmässigt värdefulla byggda miljöer och på nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA) ska överensstämmelse med

detaljplanen för alla nya nybyggnads- och reparationsobjekt (även under 30 kvadratmeter våningsyta, m²-vy) kontrolleras inom byggnadstillsynen.

För dessa områden ska utlåtande om alla byggnadsplaner begäras av museimyndigheten.

Vid arkeologiska objekt ska utlåtande och tillstånd att rubba begäras av det regionala ansvarsmuseet (Borgå museum) och för arkeologiska objekt av riksintresse ska utlåtande och tillstånd att rubba begäras av Museiverket.

För Gamla Borgå begärs utlåtande av arbetsgruppen som behandlar byggande av Gamla Borgå.

4 § Definitioner i fråga om tillämpningen

Med **offentligt stadsrum** avses ett utrymme som i detaljplanen har fastställts som ett gatu-, torg-, torg-, park-, rekreations- eller trafikområde eller som är i ovan nämnt bruk utanför detaljplaneområdet.

Med **tomt** avses ett område som i denna byggnadsordning reserverats för byggande i en detalj- eller byggnadsplan eller arbetsplan, oberoende av om fastigheten på området kan registreras som en tomt enligt 2 § i fastighetsregisterlagen eller inte.

Som **konstruktioner** klassificeras byggnadsobjekt som är flyttbara och av lätt konstruktion såsom små (under 5m²) skjul, växthus, sommarkök, lekstugor, avfallsskydd samt anordningar såsom parktransformatorer. Byggnadsrätt tillämpas inte på konstruktioner.

Med **byggnadsplats** avses det område där byggnaden eller byggnaderna är belägna eller som har anvisats vara den plats där byggnaden eller byggnaderna är belägna på fastigheten.

Med **bastubyggnad** avses en byggnad vars lokalarea till mer än hälften utgörs av utrymmen som betjänar bastun. Det får finnas en öppen spis i byggnaden, men ingen möjlighet att laga mat.

Träbyggande. När det fastställs i detaljplanen att byggnaderna ska ha en trästomme, ska huvuddelen av byggnadens bärande stomme vara av trä eller träbaserade material.

2. kap. Uppförande av ett byggnadsobjekt

5 § Anpassning av byggnadsobjektet till miljö- och stadsbilden på byggnadsplatser och allmänna områden

5.1 Allmänna bestämmelser

Byggnadsobjektet ska anpassas till det omgivande områdets särdrag och till det allmänt iakttagna byggnadssättet i fråga om placering, storlek, form, yttermaterial, färgsättning, belysning samt fasadens utformning.

Byggnadsobjektet ska bilda en helhet som till sin miljö- och stadsbild står i proportion till och beaktar områdets natur-, landskaps- och historiska värden.

5.2 Tekniska anordningar på fasaden

Maskinrum för luftväxling, tillhörande anordningar och kanaler samt andra tekniska anordningar som syns på fasaderna ska planeras så att de anpassar sig till stadsbilden/landskapet och byggnaden.

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

5.3 Reparationsbyggande

Vid reparation och ändring av fasader på ett byggnadsobjekt ska man sträva efter att värna om den stil och de drag som kännetecknar byggnadsobjektet.

6 § Byggnadsobjektets placering på byggnadsplatsen

6.1 Allmänna bestämmelser

Avståndet mellan ett brandfarligt skärmtak eller en brandfarlig konstruktion utan brandsektioner ska vara minst fem meter från grannens gräns och åtta meter från övriga byggnader.

Rökbastur eller andra brandfarliga byggnadsobjekt, såsom spannmålstorkar, får inte placeras närmare än 16 meter från mark som ägs eller innehas av någon annan och inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som är belägen på mark som ägs eller innehas av någon annan.

Ett brandfarligt byggnadsobjekt skall placeras från grannens gräns på det sätt som brandbestämmelserna förutsätter.

6.2 Specialbestämmelse på detaljplaneområden

På detaljplaneområden ska avståndet från tomtens/byggnadsplatsens gräns vara minst fyra meter, om inte något annat följer av planen.

7 § Byggnadsobjektets höjdläge

7.1 Allmänna bestämmelser

När en byggnad uppförs på en ojämn byggnadsplats ska den planeras och placeras med beaktande av terrängförhållandena så att skärningar och fyllningar i terrängen minimeras.

Jordfyllningar ska placeras helt på den egna fastighetens sida. Vid tomtgränsen ska markytan förenas med grannfastigheten på ett naturligt sätt. Tomtfyllningar får inte leda till att dagvattnet leds till grannfastigheten.

Om sockeln eller terrassen av terrängskäl blir hög ska den anpassas till omgivningen.

7.2 Särskilda bestämmelser på detaljplaneområden

Byggnadsobjektets höjdläge ska anpassas till höjdlägena i den befintliga och planerade miljön samt till gatuhöjden och annan kommunteknik.

Vid fastställandet av anläggningsdjupet och den lägsta golvhöjden för byggnadsobjektet ska avloppsnätets dämningshöjd, botten- och översvämningssvattnets höjd samt möjligheten att dränera grunden beaktas.

7.3 Utredningskrav

Tomtens och det omgivande områdets befintliga och planerade höjder (t.ex. marknivåer, sockel- och gatuhöjder) ska anges i huvudritningarnas planritning med tillräcklig noggrannhet.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan när tillståndsansökan behandlas förutsätta att den som ansöker om tillstånd ska märka ut tomtens hörnpunkter och hörnpunkternas läge och höjd för den planerade byggnaden på tomten för bedömning av tillståndsansökan.

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

8.1 Mindre överskridningar av byggnaden mot allmänna områden

Om en byggnad inom ett detaljplaneområde kan placeras vid tomtgränsen mot gatan, får byggnaden och dess byggnadsdelar sträcka sig över tomtgränsen till gatuområdet eller av särskilda skäl till något annat allmänt område enligt följande:

- 1) 0,2 meter i fråga om byggnadens grundkonstruktioner under markytan upp till ett djup på 1,5 meter, och 1 meter i fråga om grundkonstruktioner 1,5 meter djupare än markytan
- 2) 0,5 meter i fråga om burspråk, skärmtak, takfötter, balkonger och andra motsvarande fasta delar i luften på en byggnad. Skärmtaket för huvudingången till en offentlig byggnad och en affärsbyggnad kan sträcka sig även längre än till gång- och cykelvägen. Den fria underfartshöjden ska vara minst 4,8 meter
- 3) tekniska anordningar, extra isolering av ytterväggen, utetrappor eller ramper enligt bedömning från fall till fall.

Överskridningarna får inte orsaka olägenheter för användningen av gatan eller något annat allmänt område.

8.2 Mindre överskridningar mot allmänna områden på grund av en anordning, ett skydd eller skärmtak som fästs vid byggnaden

Anordningar, skydd och skärmtak som fästs vid en byggnad får sträcka sig till gatuområdet eller något annat allmänt område enligt följande:

- 1) 0,5 meter i fråga om försäljnings-, informations- och reklamordningar
- 2) högst 0,5 meter i fråga om fönster- och dörrmarkiser samt sol- och regnskydd och skärmtak på terrasser.

Överskridningarna får inte orsaka olägenheter för användningen av gatan eller något annat allmänt område. Mellan gatuytan och den nedre ytan på en byggnadsdel ska det finnas minst 3,2 meter fritt utrymme och vid körbanan minst 4,8 meter fritt utrymme.

9 § Överskridning av gränsen för tomtens inre byggnadsområde

En byggnad och byggnadsdelar får av särskilda skäl sträcka sig över gränsen för tomtens inre byggnadsområde som fastställts i detaljplanen enligt följande:

- 1) byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan
- 2) överskridning av burspråk, skärmtak, takfötter, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar från fall till fall
- 3) ytterväggens tilläggsisolering, tekniska anordningar och annat motsvarande vid behov.

Överskridningarna får inte orsaka olägenheter för miljön eller grannarna.

10 § Byggande under jord

Utredningskrav. När man bygger under jord ska man genom utredningar försäkra sig om att

- 1) byggandet inte har konsekvenser för de byggnader, konstruktioner eller ledningsnät som redan finns ovan jord eller under jord i omgivningen och för säkerheten vid användningen av dem
- 2) byggandet inte bidrar till att tröpålsgrunderna inom sitt verkningsområde torkar ut eller att grundvattenförhållandena förändras.

11 § Adressangivelser för byggnadsplatser och byggnadsobjekt

11.1 Allmänna bestämmelser

Ägaren eller innehavaren av en byggnadsplats ska sätta upp ett adressnummer och en eventuell trapphussymbol som tydligt skiljer sig från bakgrunden på en tillräckligt hög plats som syns bra från gatan eller någon annan trafikled och från trafikområdet inne på tomten.

Om byggnadsobjektet inte sträcker sig till en gata, en trafikled eller ett trafikområde inne på tomten eller till dess omedelbara närhet, ska adressnumret eller den styrning som anger numret placeras i början av den infart som leder till tomten.

11.2 Särskilda bestämmelser på detaljplaneområden

Vid byggande på detaljplaneområden ska adressnumren och adressbokstäverna vara upplysta.

I entréväningen i trapphuset ska service- och disponenttjänsternas kontaktuppgifter finnas och dessa ska kunna läsas utifrån.

12 § Belysning av byggnadsplatsen och byggnadsobjektet

Ljusordningarnas placering, riktning och ljuseffekt anpassas så att de ökar områdets säkerhet och trivsel och inte i onödan och på ett skadligt sätt skapar ljus eller ljusförorening som stör omgivningen.

Belysningsanordningarna ska lämpa sig för varje områdes särdrag och stadsbild. Belysning av fasader är alltid tillståndspliktig. Belysningsplaneringen ska samordnas med befintlig och planerad belysning av angränsande tomter och allmänna områden.

13 § Reklamanordningar och tekniska anordningar

13.1 Allmänna bestämmelser

Anordningens form, färgsättning och konstruktion som placeras på tomten eller på ett allmänt område ska anpassas till byggnaden och omgivningen.

Anordningen ska fästas ordentligt och får inte störa användningen och underhållet av det allmänna området.

Anordningarna ska hållas i skick. Trasiga anordningar ska antingen repareras eller avlägsnas omedelbart.

13.2 Upplysta anordningar

Anordningens ljuseffekt får inte vara väsentligt starkare än omgivningens belysning. Ljus och blinkande får inte orsaka olägenhet för den omgivande bebyggelsen.

Reklamanordningar med rörliga eller växlande bilder får inte placeras i gatumiljö. I stadsdelarna 1 och 2 får reklamanordningar med rörliga bilder inte placeras på fasader eller i fönster.

Anordningen får inte orsaka bländning eller tändas och släckas ideligen i mörker, och starkt blinkande bilder får inte heller visas på skärmen.

I stadsdel 1 är det förbjudet att använda belysta reklamanordningar.

13.3 Mobila anordningar

Mobila reklamanordningar ska fästas vid byggnadens fasad.

Mobila reklamanordningar får inte placeras på områden som reserverats för gång och cykling så att de stör trafiken. Bredden på fritt utrymme för passage ska vara minst 1,7 meter och den smalare delen får vara på en sträcka på högst 1,5 meter.

Placeringen av andra mobila anordningar ska alltid avtalas separat med Borgå stad.

14 § God byggnadssed

Vid byggande ska god byggnadssed iakttas. I nya byggnader innebär detta att byggnaden omsorgsfullt anpassas till landskapet och stadsbilden samt den omgivande byggda miljön. De byggnadsmaterial som används ska vara ändamålsenliga och lämpliga för sitt användningsändamål, hälsosamma och förenliga med hållbar utveckling.

Vid byggande ska man dessutom särskilt beakta förhindrande av att fuktskador uppstår. Byggnaden ska ha en sådan (tillräckligt lång) takfot att den skyddar byggnadens ytterväggar. Maskinrum för luftväxling och tillhörande anordningar samt kanalsystem ska planeras och placeras så att de lämpar sig för byggnadens karaktär och stadsbilden.

Vid reparation av en byggnad ska varje byggnads särdrag beaktas, och reparationen får inte utan särskilda skäl leda till ett slutresultat som avviker stilistiskt från den ursprungliga byggnaden eller försämrar en skyddad byggnads byggnadshistoriska värde.

3. kap. Separata bestämmelser om byggande utanför detaljplaneområdet

15 § Fastställande av område i behov av planering

Ett område som inte har detaljplanerats för hela kommunen är ett sådant område i behov av planering som avses i områdesanvändningslagen, med undantag för delgeneralplaneområden som direkt styr byggandet samt strandområden vars planeringsbehov regleras i områdesanvändningslagen.

16 § Krav som ställs på byggnadsplatsen

16.1 Allmänna bestämmelser

Byggnadsplatsen ska vara lämplig i fråga om läget, formen, terrängförhållandena och jordmånen samt ha en tillräcklig areal för byggandet.

Alla obebyggda holmar som är mindre än 2 hektar ska lämnas obebyggda.

16.2 Utredningskrav

Den som påbörjar ett byggprojekt ska utreda på förhand om fastigheten lämpar sig för byggandet, med beaktande av skyddsvärden, historiska värden och naturvärden samt prognoserna för de föränderliga klimatförhållandena.

Vid byggande av bostadshus, affärslokaler eller husdjursstall på en fastighet som inte är ansluten till ett vattenledningsnät ska man säkerställa att det finns tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet på byggnadsplatsen. Byggaren ska vid behov presentera en utredning om detta i samband med undantagslov, placeringstillståndet och ansökan om byggnadstillstånd.

16.3 Bestämmelser om byggnadsplats för bostadshus

Minimiarealen för en ny byggnadsplats för bostadshus utanför detaljplaneområden och på generalplaneområden där det inte finns bestämmelser om byggnadsplatsens storlek:

- 1) 5 000 m²
- 2) 5 000 m² strandområden. Längden på strandlinjen, som gränsar till vattendrag eller tillandning på en byggnadsplats vid stranden, ska vara minst 50 meter.
- 3) 3 000 m² byggnadsplats som kan anslutas till vatten- och avloppsnätet

Minimikravet på byggnadsplatsens areal gäller inte ombyggnad, reparations- och ändringsbyggande eller mindre tilläggsbyggande, om byggnadsplatsen förblir densamma och det i övrigt finns förutsättningar för beviljande av byggnadstillstånd.

16.4 Bestämmelser om byggnadsplats för fritidsbostad

Storleken på en ny byggnadsplats ska vara minst 5 000m².

På sådana självständiga fastigheter med en areal på över 1 000 m² men under 5 000 m², beräknas den totala byggnadsrätten för byggnadsplatser för fritidsbostäder enligt exploateringsstalet (våningsytans förhållande till byggnadsplatsens areal) e 0,034.

Minimikravet på byggnadsplatsens areal gäller inte ombyggnad (ersättande byggande), reparations- och ändringsbyggande eller mindre tilläggsbyggande, om byggnadsplatsen förblir densamma och det i övrigt finns förutsättningar för beviljande av byggnadstillstånd.

Vid byggande på strandområden ska strandlinjens längd vara minst 50 m.

16.5 Bestämmelser om byggnadsplats för ren omställning

Byggnadsplatsen för ren omställning ska vara minst en hektar stor och tillräckligt stor så att projektets skadliga konsekvenser inte sträcker sig utanför byggnadsplatsen.

17 § Byggnadsrätt, byggnadsobjektens storlek och användningsändamål

17.1 Byggnadsplats för bostadshus avsett för permanent boende

På byggnadsplatser för bostadshus är det tillåtet att uppföra ett (1) bostadshus med högst en (1) bostad samt ekonomibyggnader som betjänar huvudbyggnaderna.

Det högsta tillåtna våningstalet är två.

Byggnadsrätterna för byggnadsplatser för bostadshus är följande:

- ett (1) bostadshus på 350 m²-vy och som är avsett för permanent boende på en byggnadsplats utanför detaljplaneområdet på annan plats än strandområden
- en (1) sidobostadsbyggnad på högst 90 m²-vy som är avsedd för permanent boende på en befintlig byggplats på andra områden än strandområden, om byggnadsplatsens areal är minst 5 000 m². Sidobostadsbyggnaden ska placeras på en befintlig tomt. Sidobostadsbyggnaden bildar inte en ny byggnadsplats, även om fastigheten skulle avstyckas senare. Sidobostadsbyggnaden ska höra till samma tomt som huvudbyggnaden och i regel utnyttja samma tekniska system (hushållsvatten, avloppsvattenbehandling) och väganslutning som huvudbyggnaden.
- sidobostadsbyggnaden får inte avstyckas till en egen självständig byggnadsplats
- ett (1) bostadshus i en våning med högst 180 m²-vy, eller ett (1) bostadshus med högst 250 m²-vy som är avsett för permanent boende på en byggnadsplats som är belägen på ett strandområde och används för permanent boende.

Den totala byggnadsrätten för byggnadsplatsen är högst tolv procent av byggnadsplatsens areal. Byggnadernas kvadratmeter våningsyta som befriats från tillståndsbehov beräknas på det totala byggandet av byggnadsplatsen, det vill säga byggnadsplatsens totala byggnadsrätt.

17.2 Byggnadsplatsen för ett fritidshus är beläget på ett strandområde

På en strandbyggnadsplats som är avsedd för fritidsboende är det tillåtet att uppföra ett (1) fritidshus med en (1) bostad jämte ekonomibyggnader. Det högsta tillåtna våningstalet för fritidshuset är två (II).

Ekonomibyggnader ska vara i en (1) våning, proportionerliga och underordnade i förhållande till huvudbyggnaden.

Byggnaderna på byggnadsplatsen ska placeras i samma husgrupp.

Byggnadsrätten för en byggnadsplats för fritidshus indelas enligt följande:

1.) byggnadsplatsens areal är 5 000 m² och större:

- Den totala byggnadsrätten för byggnadsplatsen är 190 m²-vy.
- Byggnadernas kvadratmeter våningsyta som befriats från tillståndsbehov beräknas på det totala byggandet av byggnadsplatsen, det vill säga byggnadsplatsens totala byggnadsrätt.
- Fritidshuset får vara högst 120 m²-vy.
- Separata ekonomibyggnader får totalt vara högst 70 m²-vy. Våningsytan för en enskild ekonomibyggnad, inklusive en gäststuga, får vara högst 40 m²-vy och för en enskild bastubyggnad högst 30 m²-vy.

2.) en byggnadsplats som bildats som en självständig fastighet med areal som är mindre än 5 000 m²

- Den totala byggnadsrätten för en byggnadsplats för ett fritidshus beräknas enligt exploateringstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) $e = 0,034$.
- Byggnadernas kvadratmeter våningsyta som befriats från tillståndsbehov beräknas på det totala byggandet av byggnadsplatsen, det vill säga byggnadsplatsens totala byggnadsrätt.
- De maximala våningsytorna för enskilda byggnader är desamma som i punkt 1 ovan.

17.3 Byggnade av källar- och vindslokaler

Utanför detaljplaneområden får lokaler som motsvarar byggnadens huvudsakliga användningsändamål placeras under markytan eller på vindsnivå, om byggnaden i förhållande till sitt höjdläge och fasad passar in i terrängens former på byggnadsplats samt i omgivningen. De lokaler som används för det huvudsakliga användningsändamålet räknas med i den totala våningsytan.

18 § Djurstallar och byggande av gårdsbruksenheter

18.1 Krav som ställs på byggnadsplatsen

På fastigheter som är mindre än två hektar får man inte bygga häststallar eller andra motsvarande djurstallar eller maneger. På byggnadsplatsen ska det finnas tillräckligt stora områden för inhägnader och betesmarker, som ska placeras i enlighet med gällande lagstiftning och lokala bestämmelser och på tillräckligt avstånd från byggnadsplatsens gränser så att placeringen inte medför olägenheter för grannfastigheterna.

På fastigheter som är mindre än fem hektar får man inte placera häststallar/ponnystallar eller maneger som används för företagsverksamhet. Byggnaderna i fråga ska placeras på gårdens område så att det finns tillräckligt stort skyddsavstånd till grannarnas bostadshus. På fastigheten ska man kunna anvisa djuren tillräckligt stora områden för inhägnader och betesmarker, som ska placeras i enlighet med gällande lagstiftning och lokala bestämmelser och på tillräckligt avstånd från byggnadsplatsens gränser så att placeringen inte medför olägenheter för grannfastigheterna.

18.2 Mängden byggande

Utan hinder av vad som fastställts ovan kan byggnadstillsynsmyndigheten bevilja tillstånd att i anslutning till driftscentrumet för en gårdsbruksenhet som är i lantbruksanvändning uppföra byggnader som betjänar lantbruket eller binäringarna.

Byggnadsplatsen totala våningsyta får vara högst tolv procent av byggnadsplatsens areal.

18.3 Krav på avstånd

Gränsen till grannfastigheten för djurstallar, maneger, gödselstäder och inhägnader ska vara minst 50 meter, när det nära gränsen finns bebyggelse, daghem, skolor eller andra objekt som kan bli störda.

I kraven på avstånd i anknytning till byggande ska även miljöskyddskraven beaktas.

4. kap. Byggande på strandområden

19 § Anpassning av byggnadsobjekt till strandområden

Byggnader och skärmtak ska ha dämpad färgton och vara anpassade till landskapet.

Vid byggande på strandområden bör särskild uppmärksamhet ägnas åt byggnadernas höjdläge, form, yttre material och färgsättning. Byggnaden ska passa in i det omgivande landskapet och den byggda miljön. Det särpräglade och traditionella byggnadssättet i skärgården bör beaktas vid byggandet av nya byggnader. På byggnadsplatser på strandområden ska byggnaderna i regel placeras så att nocken går i samma riktning som stranden.

På byggnadsplatserna ska vegetationen i strandzonen huvudsakligen bevaras. Åtgärder för landskapsskötsel är tillåtna.

Byggnadens avstånd från strandlinjen och dess läge på byggnadsplatsen ska vara sådant att landskapets naturenlighet bevaras så bra som möjligt.

På strandområden är det förbjudet att bygga vattentoaletter på byggnadsplatser som används för fritidsbebyggelse, om inte annat bestäms i en generalplan med rättsverkningar, en detaljplan, en stranddetaljplan eller ett undantagsbeslut. Tillstånd att bygga en vattentoalett kan dock beviljas, om avloppsvattnet leds till vattentjänstverkets avloppsnät.

Grått avloppsvatten ska behandlas tillräckligt långt från stranden och ovanför översvämningsriskhöjden så att avloppsvatten inte kan blandas med havs- eller insjövattnet till följd av variationer i vattenståndet och vågor.

20 § Höjdläge för byggnadsobjekt som kräver tillstånd på strandområden och andra låglänta områden

20.1 Allmänna bestämmelser

Byggandet ska placeras utanför områden med översvämningsrisk eller så ska hanteringen av översvämningsrisken i övrigt säkerställas.

Vid byggande på strandområden ska den som påbörjar byggprojektet beakta variationerna i vattennivån med tillräckligt stor säkerhet. När byggnadens höjdläge bestäms ska man också beakta byggnadens användningsändamål, byggnadssätt och tilläggshöjd som utifrån vattendragets särdrag (t.ex. isen tränger sig upp på stranden samt effekterna av vågor).

20.2 Bestämmelser om lägsta byggnadshöjder

På byggnadsplatser som gränsar till havet och på andra låglänta byggnadsplatser är den lägsta byggnadshöjden för konstruktioner som kan skadas minst +3,2 meter (N2000-systemet). Vid andra vattendrag (å eller sjö) ska den lägsta byggnadshöjden för konstruktioner som kan skadas vara minst en (1) meter högre än den övre vattengränsen (i genomsnitt den övre gränsen för översvämnningar som upprepas en gång per 50 år) och om den övre vattengränsen inte är känd, ska kraven på byggande bedömas från fall till fall, dock så att den lägsta byggnadshöjden för konstruktioner som kan skadas är minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet.

Vid fastställandet av den lägsta byggnadshöjden ska översvämningsrisken dessutom beaktas så att konstruktionerna inte skadas när vattnet stiger. I synnerhet på stränder vid öppna fjärdar måste man dessutom ta hänsyn till utrymmet för vågor.

21 § Minsta avstånd från strandlinjen

Avståndet mellan en byggnad som kräver byggnadstillstånd och strandlinjen enligt medelvattenståndet ska vara minst 50 meter.

En bastubyggnad som kräver byggnadstillstånd och har en våningsyta på högst 30 m² får byggas minst 20 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

Båthus ska placeras så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Byggnadsinspektören avgör var båthuset placeras.

Byggnaderna ska placeras så att landskapets naturenlighet bevaras så bra som möjligt. Den myndighet som beviljar tillståndet kan som villkor för beviljande av byggnadstillstånd ställa ett större eller mindre avstånd än minimiavståndet till strandlinjen, om landskapets naturrikedom eller byggnadens anpassning till omgivningen förutsätter det. Byggnadsinspektören utför en terrängsyn för avgörande av byggnadernas läge innan byggnadstillstånd beviljas på byggnadsplatser som är belägna på strandområden.

22 § Bestämmelser om bastuflottar

En bastuflotte kan placeras på ett område, om planen separat tillåter det och området har kommunaltekniska färdigheter att ansluta flottan.

5. kap. Krav på tillstånd för byggande

23 § Nybyggnadsobjekt som befriats från krav på tillstånd för byggande och bestämmelser om dem

23.1 Allmän bestämmelse

Som sådana ringa projekt som avses i 42 § 2 mom. i bygglagen betraktas sådana byggnadsobjekt som uppfyller följande villkor och som befrias från tillståndsplikt.

23.2 Staket och stödmurar

Allmänna bestämmelser

Staketets och stödmurens material, form och färgton ska vara karakteristiska för området och lämpa sig för landskapet/stadsbilden. Staketet ska också följa detaljplanebestämmelserna och bygganvisningarna för området.

Staketet får inte utgöra ett synhinder till en gata eller väg för trafiken. I korsningsområden och gårdsanslutningar får staketet vara högst en (1) meter högt på två meters avstånd mätt från korsningsområdets eller gårdsanslutningens kant. Staketet ska i sin helhet ligga innanför tomtgränsen och på minst en (1) meters avstånd från körbanans kant. Om det finns en cykelväg eller trottoar på platsen, ska staketet vara på minst en (1) meters avstånd från cykelvägens/trottoarens eller sidodikets yttre kant.

Byggnad av staket mellan tomter vid fastighetsgränsen har **befriats från tillståndsplikt** då tomtinnehavarna gemensamt och skriftligen har avtalat om byggnad och underhåll av stängsel mellan tomterna och när

- 1) bostadstomternas staket med stödmurar har en högsta höjd på 1,6 meter
- 2) staket för industri-, affärs- och lagertomter har en högsta höjd på två meter.

Ett skriftligt samtycke från grannen krävs inte, om staketets läge från gränsen är minst hälften av stängslets höjd.

Byggnad av staket som gränsar till en gata, park eller annat allmänt område på tomtens sida har helt **befriats från tillståndsplikt**, om staketet mot gatan eller vägen inte medför synhinder för trafiken och

- 1) staketet jämte stödmuren mot gatan har en högsta höjd på 1 meter
- 2) staketet mot parker och andra områden jämte stödmurar har en högsta höjd på 1,6 meter
- 3) staket för industri-, affärs- och lagertomter har en högsta höjd på två meter.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer och servitutsområden. Befrielsen från tillståndsplikten gäller inte skyddade objekt, miljöer med beteckning för bevaring i detaljplanerna eller staket eller stödmurar som finns på servitutsområden.

23.3 Solcellssystem

Allmänna bestämmelser. Solcellssystem anpassas till byggnader så att de inte försämrar stads- och miljöbilden.

Befriad från tillståndsplikt. Solfångare som placeras på byggnadens tak, när deras effekt är mindre än 10 kW och de är monterade i takets riktning.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer, landskapsmässigt värdefulla områden och strandområden. På dessa områden ska behovet av tillstånd utredas av byggnadstillsynsmyndigheten.

23.4 Luftvärmepumpar

Allmänna bestämmelser. Luftvärmepumpar ska placeras så att de inte försämrar stadsbilden eller orsakar bullerolägenheter i grannskapet. Luftvärmepumparna ska i första hand placeras på fasaden mot gården eller på insidan av balkongerna.

Befrielse från tillståndsplikt. Installation av luftvärmepump i andra än skyddade byggnader och på gatufasader är befriad från tillståndsplikt.

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer. På dessa områden ska behovet av tillstånd utredas av byggnadstillsynsmyndigheten.

23.5 Avloppsvattensystem

Anslutning av en byggnad till vattentjänstverkets eller avloppsvattenandelslagets nätverk är **befriad från tillståndsplikt**.

Byggnad av ett fastighetsspecifikt avloppsvattensystem är **befriat från tillståndsplikt** när

- 1) det är fråga om byggnad av ett så kallat grävattensystem som inte placeras på grundvatten- eller strandområden
- 2) byggnaden har så kallat bärvatten och den är belägen någon annanstans än på ett detaljplaneområde.

Även om systemet är befriat från tillståndsplikten enligt punkt 1) och 2) ska avloppssystemet som installeras följa gällande lagstiftning.

23.6 Anordningar som fästs vid fasader

Följande åtgärder har **befriats från tillståndsplikt** på andra ställen än i Gamla Borgå och vid skyddade objekt:

- placering av antenner på byggnadsobjekt eller på gårdsplaner
- installering av skyltar som fästs vid fasader.

23.7 Bryggor

Följande åtgärder har **befriats från tillståndsplikt** på andra ställen än i Gamla Borgå och vid skyddade objekt:

Bryggor är befriade från behovet av byggnadstillstånd. Tillståndsbehov enligt vattenlagen ska utredas.

23.8 Växthus och växttunnlar

Följande åtgärder har **befriats från tillståndsplikt** på andra ställen än i Gamla Borgå och vid skyddade objekt:

Utanför detaljplaneområden är växthus och tillväxttunnlar som är belägna på gårdsbruksenhetens gårdscentrumområde **befriade från byggnadstillståndsplikt**, om växthusets byggnadsyta är mindre än 30 m²-vy och växttunnelns byggnadsareal är mindre än 30 m²-vy.

Växthus och växttunnlar är **befriade från byggnadstillståndsplikt**, om växthusets byggnadsyta är mindre än 30 m²-vy och växttunnelns byggnadsareal är mindre än 30 m²-vy.

23.9 Gödselstäder, slambehållare och plansilor, silor och lagringstankar

Utanför detaljplaneområden har undantag gjorts från tillståndsplikten för otäckta gödselstäder, slambehållare och plansilor, silor och lagringstankar. Se även kapitel 3, punkt 18.3.

23.10 Mobila anordningar

Mobila anordningar som används för sedvanligt friluftsbeklädnads- och rekreativ bruk och som placeras på tomter utanför detaljplaneområden är befriade från tillståndsplikt, när

- 1) den mobila enheten är högst tre meter hög och har en total yta på mindre än 30 m²
- 2) fasadernas färgtoner och material är miljöanpassade och dämpade
- 3) den är placerad på samma ställe i högst två månader
- 4) den mobila enheten är parkerad på byggnadsplatsen.

23.11 Sjöcontainrar

Vid användning av sjöcontainrar för förvaring av varor på detaljplaneområden ska sjöcontainrar, antingen bekläs (t.ex. målas eller bekläs med panel) i samma ton som byggnaderna som är belägna på fastigheten, eller Alternativt kan sjöcontainrarna placeras innanför ett staket som täcker fastighetens lagringsområde utomhus, varvid de inte försämrar eller förstör utsikten från en väg, en passage, något annat offentligt område eller en granne.

På detaljplaneområden får sjöcontainrar inte lagras ovanpå varandra och varor får inte lagras ovanpå sjöcontainrar, om de syns från en väg, en passage, något annat offentligt område eller en granne.

23.12 Trädfällning i liten mängd

På detaljplaneområden får man på den egna fastigheten fälla 1–5 träd med skriftligt samtycke av byggnadstillsynsmyndigheten. Byggnadstillsynsmyndigheten kan bestämma att nya träd ska planteras i stället. Träd får inte fällas på varandra följande år.

Träd som är skyddade i detaljplanen, träd av stadsbildsmässig betydelse och värde träd som lövträd eller tallar får inte fällas utan tillstånd för miljöåtgärd. Utanför detaljplaneområden får träd fällas i enlighet med gällande lagstiftning och på strandområden enligt 35 §.

Träd som är farliga för den egna och den allmänna säkerheten ska fällas från tomterna. Fastighetsinnehavaren ska övervaka trädens skick på fastigheten. Om ett träd är farligt för sin omgivning, ska fastighetsinnehavaren vidta behövliga åtgärder och ansöka om tillstånd att fälla träd.

24 § Reparations- och ändringsarbeten som befriats från tillståndsplikt samt bestämmelser om dem

24.1 Allmän bestämmelse

Som sådana ringa projekt som avses i 42 § 2 mom. i bygglagen betraktas sådana byggnadsobjekt och byggnadsåtgärder som uppfyller följande villkor och som befrias från tillståndsplikt.

24.2 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus

Inglasning av terrasser och balkonger är befriad från tillståndsplikt när

- 1) terrasserna och balkongerna är uppdelade i sektioner enligt brandbestämmelserna
- 2) terrassens storlek är högst 20 m² får inglasningen av terrassen göras utan byggnadstillstånd. En inglasad terrass på upp till 20 m² utnyttjar inte byggnadsrätten.

I husbolag ska inglasningar av terrasser och balkonger vara enhetliga.

Skyddade byggnader och områden. Befrielsen från tillståndsplikt gäller inte skyddade byggnader eller områden med en gällande be-teckning för områdesskydd.

24.3 Solcellssystem vid reparations- och ändringsarbete

Allmänna bestämmelser. Solcellssystem anpassas till byggnader så att de inte försämrar stads- och miljöbilden.

Befrielse från tillståndsplikt. Solfångare som placeras på byggnadens tak, när deras effekt är mindre än 10 kW och de är monterade i takets riktning.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer, landskapsmässigt värdefulla områden och strandområden. På dessa områden ska behovet av tillstånd utredas av byggnadstillsynsmyndigheten.

24.4 Skorstenar och eldstäder

Installation av en ny skorsten och eldstad i stället för en befintlig motsvarande är befriad från tillståndsplikt.

Skyddade byggnader och områden. Befrielsen från tillståndsplikt gäller inte skyddade byggnader eller områden med en gällande beteckning för områdesskydd.

24.5 Ändringar av fasadens och takets färgton och material

Fasadens och takets färgton ska vara typisk för området och byggnadstidpunkten.

Ändringar av fasadens och takets färgton och material på småhus på andra ställen än detaljplaneområden är **befriade från tillståndsplikt**.

Ändringar av fasadens och takets färgton och material på småhus **på detaljplaneområden är befriade från tillståndsplikt**, när man iakttar planbestämmelserna och bygganvisningarna.

Skyddade byggnader och områden. Befrielsen från tillståndsplikt gäller inte skyddade byggnader eller områden med en gällande beteckning för områdesskydd.

24.6 Skidliftar

Ersättning av liftar med motsvarande liftar är befriad från tillståndsplikt.

24.7 Jordkällare

En jordkällare på mindre än 30 m² som byggs för lagerbruk är befriad från behovet av byggnadstillstånd.

24.8 Hustekniska system för egnahemshus och parhus (VVS-arbeten)

Reparationer och ändringar av hustekniska system i egnahemshus och parhus kräver inte byggnadstillstånd (**exklusive skyddade objekt**).

24.9 VVS-system som kräver omedelbar reparationsarbete

Omedelbara reparationsarbeten som behövs vid plötsliga rörläckage eller apparatfel kräver inte byggnadstillstånd.

24.10 Avloppsvattensystem

Anslutning av en byggnad till vattentjänstverkets eller avloppsvattenandelslagets nätverk är **befriad från tillståndsplikt**.

Installation eller förnyelse av ett fastighetsspecifikt avloppsvattensystem är **befriad från tillståndsplikt** när

- 1) det är fråga om byggande av ett så kallat gråvattensystem som inte placeras på grundvatten- eller strandområden
- 2) byggnaden har så kallat bärvatten och den är belägen någon annanstans än på ett detaljplaneområde.

Även om systemet är befriat från tillståndsplikten enligt punkt 1) och 2) ska avloppssystemet som installeras följa gällande lagstiftning.

6. kap. Byggande på specialområden

25 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

25.1 Definition av värdefulla kulturmiljöområden och kulturmiljöobjekt

Med värdefulla kulturmiljöområden och kulturmiljöobjekt avses följande områden och objekt:

- 1) byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY) som baserar sig på museiverkets inventering
- 2) nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA)
- 3) landskapsmässigt värdefulla kulturmiljöer som anvisats i landskapsplanen och som omfattar områden i både landskapsmiljön och den byggda kulturmiljön
- 4) lokalt värdefulla byggnadsobjekt och byggnadsområden som anvisats i vårdplanen för kulturmiljön
- 5) områden och delar av områden som är värdefulla ur stadsbilda- eller kulturmiljösynpunkt och som anvisats i detalj-, general- och delgeneralplanerna och där den byggda miljöbilden bevaras
- 6) fristående värdefulla byggnader eller andra objekt som anvisats i generalplaner och delgeneralplaner.

25.2 Allmänna bestämmelser för specialområden

Vid planeringen av byggande på värdefulla kulturmiljö- och landskapsområden ska man ägna särskild uppmärksamhet åt placeringen av byggnadsobjektet i omgivningen och i landskapet, bland byggnadsbeståndet samt bevarandet av områdets särdrag, så att kulturmiljö- och landskapsvärdena bevaras.

Byggnadsbeståndet och tomterna som finns området ska bevaras och renoveras så att man värnar om traditionerna. Byggnandet ska beakta områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden.

25.3 Definition av en skyddad byggnad

När en planbestämmelse eller ett skyddsbeslut förbjuder en ändring av stilen och särdragen hos en byggnads fasad, anses en sådan ändring av stilen och särdragen vara ändring av material, färgsättning av byggnadens fasad, tak, rökkanaler, luftväxlingssystem, dörrar, fönsterramar, fönsterkarmar samt ändring av fönsterindelningen.

När skyddet gäller byggnadens interiör, anses en ändring av stilen och särdragen vara en ändring av eldstäder, innertaket, väggarna, golvet, listerna, beslagen, armaturerna samt de fasta möblerna.

25.4 Utredningskrav

När en ny byggnad eller en tilläggsbyggnad upprättas på en tomt med en detaljplan som varit i kraft i över 13 år, ska tomtens eventuella kulturvärden utredas.

När åtgärden gäller en värdefull kulturmiljöhelhet, ett värdefullt objekt eller en skyddad byggnad, ska man innan man vidtar åtgärder som påverkar stadsbilden, användningsändamålet eller ändrar interiören, kontakta byggnadstillsynsmyndigheten i god tid samt begära ett utlåtande från museimyndigheten om ändringsprojektet och objektets kulturhistoriska värde.

25.5 Bestämmelser som kompletterar detaljplanerna för Empirestadsdelen

Bostadslokaler kan inredas på en befintlig vind, om rumshöjderna, isoleringstjocklekar och byggnadsfysikalisk funktion är i enlighet med gällande bestämmelser och belysning kan ordnas, om inte något annat bestäms i detaljplanen. Belysningen ska i regel ordnas via befintliga fönster. Nya lanterniner och fönster får byggas endast av särskilda skäl. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt konstruktionernas, brandsäkerhetens och luftväxlingens funktion. Trapporna ska ordnas på ett naturligt sätt så att rummen förblir hela. Vid vindsbyggande får man inte förstöra skyddade delar av en byggnad, såsom takstolar, eller ändra självdragsventilationen till maskinell luftväxling.

26 § Byggnad på grundvattenområden

26.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening

När man utför byggnadsarbete ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att skydda grundvattnet och förhindra förorening av ytvatten på grundvattenområden samt på avrinningsområden för vattendrag som används för vattenförsörjning.

Det är endast möjligt att infiltrera rent dagvatten på området.

Vid grävning av mark mellan grundvattnets översta yta och markytan ska ett tillräckligt skyddslager lämnas och vid fyllning ska fyllningsmaterialet vara ren jord av sådan kvalitet att det lämpar sig för fyllningen.

Olje- och bränslebehållare eller andra behållare för kemikalier som är skadliga för miljön ska inte placeras på klassificerade grundvattenområden utan motiverad anledning. Om en behållare är nödvändig, ska den placeras ovanpå marken och förses med en skyddsbassäng med skärmtak eller placeras inomhus i en skyddsbassäng. På andra ställen utanför grundvattenområden ska oljebehållare under jord placeras i skyddsbassänger eller skyddskammare, eller så ska behållaren vara utrustad med dubbelmantel och läckagedetektorsystem. Skyddsbassängernas volym ska vara tillräcklig. Vid planeringen av byggande ska man vid behov utreda hur byggandet inverkar på grundvattnets kvalitet, höjdläge och flöde.

Byggnad på viktiga grundvattenområden och permanent sänkning av grundvattnet förutsätter en plan för grundvattenhantering och ett kontrollprogram. Om byggandet medför bestående förändringar i grundvattnets mängd eller kvalitet, ska den som påbörjar projektet utreda behovet av tillstånd enligt vattenlagen innan projektet inleds.

26.2 Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden

Det är förbjudet att placera jordvärmebrunnar och jordvärmefält på grundvattenområden.

27 § Förorenad mark

27.1 Utredningskrav

Om marken på tomten eller det omgivande området är förorenad eller misstänks vara förorenad, ska markens föroreningsgrad och saneringsbehovet utredas genom undersökningar.

27.2 Anmälningsskrav

Anmälan om förorenade markområden och sanering av dem ska göras till den statliga tillsynsmyndigheten.

27.3 Bestämmelse

Förorenad mark ska iståndsättas så att den lämpar sig för byggande innan byggandet påbörjas.

Det är förbjudet att bygga jordvärmebrunnar och jordvärmefält i förorenad mark.

28 § Skadliga ämnen och föreningar

28.1 Anmälningsskrav

Om avfall, skadliga ämnen eller föreningar, inklusive sura sulfidjordar, radon och arsenik, upptäcks under planeringen av byggandet, vid utredningar i anknytning till byggandet eller under byggnadsarbetet, ska tillsynsmyndigheten underrättas om detta utan dröjsmål.

28.2 Utredningskrav

Borgå stadsområde hör i sin helhet till radonområdet. I specialplanerna ska det presenteras strukturella lösningar för bekämpning av radon samt säkerställas att radonhalten i rumsluften i de nya bostads- och arbetslokaler som byggs inte överskrider de riksomfattande riktvärdena.

I Borgå finns sura sulfidjordar. Förekomsten av sulfidjord vid objektet ska utredas innan byggnadsarbetet inleds. Om det finns sura sulfidjordar på byggarbetsområdet, ska byggarbetsplatsen ha en plan för hanteringen av sura jordar under byggtiden, uppföljningen, ledningen och kontrollen av byggarbetsplatsvatten samt neutralisering vid behov. I Borgå är den naturliga arsenikhalten hög. Eventuella skadliga miljö- och hälsokonsekvenser av arsenikhalten ska utredas.

28.3 Bestämmelse

Om det på basis av undersökningarna inte entydigt har gått att utreda att marken inte är förorenad/att den lämpar sig för den planerade användningen, kan byggnadstillsynsmyndigheten ålägga den som ansöker om tillstånd att genom planering av byggnadens underbjälklagskonstruktioner och luftväxling säkerställa att eventuella skadliga ämnen eller föreningar i marken inte kommer in i byggnaden.

29 § Beaktande av träkonstruktioner

29.1 Allmänna bestämmelser

På områden där träpålning eller andra träkonstruktioner har använts för att uppföra byggnader får byggandet inte ändra de rådande grundvattennivåerna negativt eller hindra grundvattens flödesmöjligheter.

En så stor del av tomten som möjligt ska genomföras med vattengenomsläppligt ytmaterial.

29.2 Utredningskrav

Även kortvariga ändringar i grundvattnet under byggnadsarbetet förutsätter en grundvattenhanteringsplan som utarbetats av en sakkunnig och ett därtill hörande program för kontroll av grundvattnet.

30 § Beaktande av buller och vibrationer

30.1 Allmänna bestämmelser

Vid planeringen och uppförandet av en byggnad ska särskild uppmärksamhet ägnas åt bekämpning av buller som tränger in i byggnaden utifrån samt stomljud och vibrationer med beaktande av byggnadens användningsändamål.

I närheten av järnvägar, landsvägar och gator ska eventuella vibrationer i marken eller stomljud som trafiken vid byggnadsplatsen orsakar beaktas vid placeringen av byggnader och vid planeringen av konstruktioner.

30.2 Utredningskrav

Nivåerna på vibrationer i marken som trafiken orsakar ska vid behov utredas genom mätningar.

Vid byggande på väg-, gatu- eller banbullerområden ska man vid behov kontrollera att ljudisoleringen är tillräcklig genom bullermätning innan byggnaden tas i bruk.

7. kap. Den biologiska mångfalden vid byggande

31 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggnadsplatser

31.1 Allmänna bestämmelser

Vid planeringen av byggande ska man beakta att träd och grönområden bevaras och ökas.

Man ska bevara eller utforma en så stor del av byggnadsplatsen som möjligt så att den är gröntäckt och släpper igenom vatten. Till gröntäcke räknas också gröna tak.

Vid byggande ska man sträva efter att bevara träd som det inte är nödvändigt att fälla med tanke på byggandet.

Till ansökan om byggnadstillstånd för projekt som berör grundlig renovering av en fastighets gård samt för alla nybyggnads-, tillbyggnads- och kompletteringsbyggnadsprojekt ska bifogas en kalkyl över att den av stadsutvecklingsnämnden godkända grönkoefficienten har uppnåtts. En kalkyl gjord med Borgås grönkoefficienträknare och resultatet av naturräknaren som ingår i räknaren ska också bifogas till ansökan om byggnadstillstånd för nybyggande av egnahemshus eller parhus.

31.2 Gårdsbyggande

De obebyggda delarna av fastigheten ska i första hand bevaras i så naturligt tillstånd och med så stort trädbestånd som möjligt, eller så ska man anlägga en gårds- eller skogsträdgård som är typisk för området på gården.

De delar av gårdsområdet som bearbetas bör i mån av möjlighet förverkligas med vattengenomsläppliga skikt och gynnas genom att plantera i flera nivåer och med grönbyggande, där man utnyttjar byggnadsplatsen organiska yttjord som material för växtsubstratet.

När man planterar och anlägger gröna tak ska man välja växtarter som är lämpliga för växtförhållandena, mångsidiga samt inhemska eller naturliga. Träd och buskar ska vara naturliga träd- och buskarter, det vill säga arter som förekommer inom sitt naturliga utbredningsområde och sin naturliga spridningspotential.

Träd får inte planteras ovanpå tekniska nätverk.

31.3 Utredningskrav

Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid behov i tillståndsansökan redogöra för hur hotade arter beaktas vid byggandet eller någon annan åtgärd.

32 § Särskilda bestämmelser på detaljplaneområden

32.1 Allmänna bestämmelser

På detaljplaneområden ska minst 1/3 av arealen av en tomt för småhus vara gröntäckt och ha vattengenomsläppligt ytmaterial. Till gröntäcke räknas också gröna tak.

32.2 Gårdsbyggande

På en tomtedel som enligt detaljplanen ska planteras samt på en obebyggd tomtedel ska man plantera eller bevara träd och buskar på minst tio procent av tomtens areal.

33 § Särskilda bestämmelser på områden utanför detaljplaneområden

Byggnade som påverkar landskapet på åkerområdena ska placeras i närheten av befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Man ska undvika att använda öppna åkerområden och de högsta ställena i den synliga terrängen som byggnadsplats.

Vid byggandet ska man sträva efter att bevara växtligheten, ytformerna och de särskilda naturvärdena på byggnadsplatsen.

34 § Särskilda bestämmelser på strandområden

34.1 Allmänna bestämmelser

Byggandet vid byggnadsobjekt ska planeras och genomföras så att fastighetens trädbestånd, den övriga växtligheten, ytformerna och naturvärdena förblir så naturliga som möjligt.

Placeringen av en tillståndspliktig byggnad på byggnadsplatsen och avståndet från strandlinjen ska vara sådant att strandlandskapets naturlighet bevaras.

34.2 Gårdsbyggande

Trädbeståndet och växtligheten på byggnadsplatsen ska i huvudsak bevaras i den omedelbara närheten av strandlinjen och endast landskapsvårdande åtgärder är tillåtna.

35 § Värdefulla naturområden

Vid byggandet samt vid planeringen och anläggandet av gårdsområden ska man ägna stor uppmärksamhet åt att bevara naturvärdena på byggnadsplatsen.

8. kap. Anläggande av gårdsområden

36 § Planering och anläggande av gårdsområden

36.1 Allmänna bestämmelser

När ett gårdsområde planeras och anläggs ska man se till att det blir användbart, hälsosamt, tryggt och trivsamt på det sätt som tomtens eller byggnadsplatsens användningsändamål förutsätter och att det inte medför olägenheter för grannarna.

36.2 Specialbestämmelse om reparationsbyggande

Den befintliga gårdsplanens användbarhet och trivsel bör i mån av möjlighet förbättras med de byggnadsåtgärder som vidtas, till exempel i fråga om parkeringsplatser, träd och planteringar, lek- och vistelseområden och gårdskonstruktioner samt genom att gårdsområdets tillgänglighet förbättras.

37 § Gårdsområdets höjdläge

Gårdsområdets höjdläge ska anpassas till höjdlägena i den befintliga och den planerade omgivningen så att det på ett naturligt sätt anpassar sig till höjdlägena hos grannen, på gatan och andra omgivande områden.

38 § Invallningar och stödmurar

Om gårdsplanen behöver jämnas ut, ska detta i första hand göras genom invallning och i andra hand genom stödmurar.

Invallningar vid tomtgränsen får inte göras brantare än 1:3. Invallningarna ska anpassas till omgivningen till exempel genom planteringar.

39 § Utfarter och trafikarrangemang, räddningsvägar

39.1 Utfarter

På tomter eller byggnadsplatser får man bygga en (1) utfart som leder till en gata eller väg.

Av särskilda skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten tillåta att flera utfarter byggs, om det är motiverat med tanke på användningen av tomten eller byggnadsplatsen.

Utfarten ska ha ett tillräckligt frisiktsområde.

På detaljplaneområden. Utfartens bredd i bostadsområden får vara högst sex meter och i övriga områden högst sju meter. Bredare utfarter kan tillåtas endast i motiverade situationer.

39.2 Trafikarrangemangens säkerhet

Fordonstrafiken på tomten och tillgängliga passager ska planeras och genomföras så att de inte medför fara eller olägenhet för invånarna, miljön eller den allmänna trafiken.

Parkeringen och gårdsarrangemangen på tomten ska genomföras så att bilarna har möjlighet att svänga på det egna tomtområdet för att trafiksäkerheten på gatan eller vägen inte ska äventyras.

39.3 Räddningsvägar

Utryckningsfordon ska ha tillträde tillräckligt nära byggnaderna och deras ingångar.

Räddningsverkets lyftmateriel ska ha fri tillgång till en byggnad i tre våningar eller högre så att räddningsåtgärder är möjliga. Man ska placera en skylt som anger räddningsvägen i anslutning till tomtens infart.

Räddningsvägen ska vara minst 3,5 meter bred och den fria körhöjden minst 4,5 meter. Ägaren/innehavaren av fastigheten ska sköta om vinterunderhållet av räddningsvägen.

På allmänna områden får lyftplatser placeras endast på belagda områden. Placeringen på allmän plats ska godkännas hos staden.

40 § Bil- och cykelparkering

40.1 Motorfordon och elektriska transportmedel

Om inte något annat bestäms i detaljplanen, ska det på tomten byggas 1,5 bilplatser per bostad och minst tio procent av dem ska utses till gästparkeringsplatser.

I samband med nybyggande och ombyggnad ska det reserveras tillräckligt med utrymme också för parkering av lätta mopedbilar, motorcyklar och mopeder samt laddningspunkter för elbilar eller andra elektroniska transportmedel på tomten.

40.2 Parkering på detaljplaneområden

Efter slutgranskningen är det inte tillåtet att parkera regelbundet eller förvara lastbilar och stora arbetsmaskiner på en tomt som är avsedd för bostadsbyggande enligt detaljplanen.

På gatuområden och andra allmänna områden iakttas parkeringsbegränsningar som anges med vägmärken eller enligt vägtrafiklagen. Dessutom är det förbjudet att förvara fordon (fordon som inte används i realiteten i trafik) på gatuområden eller andra allmänna områden längre än sex veckor. Parkeringskontrollanten eller gatuinspektören kan då ingripa i förvaringen av fordonet antingen ge-nom parkeringsbot eller genom att flytta fordonet.

Tillgänglighet

På flervåningshus- och radhustomter ska det för varje påbörjad 30:nde plats byggas en (1) bilplats för användare med rörelse- eller funktionsnedsättning, och platserna ska placeras på ett sätt som är ändamålsenligt med tanke på deras användbarhet samt märkas ut med separata symboler. Till byggnaden och de utrymmen som betjänar den ska det från dessa bilplatser finnas en passage som är lämplig för personer med rörelse- och funktionsnedsättning.

40.3 Cykelparkering

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för förvaring av cyklar på tomten, och utrymmet ska vara tillgängligt samt i mån av möjlighet beläget i närheten av ingången till byggnaden.

Detaljplaneområden. Cykelparkering ska byggas enligt följande om inte något annat bestäms i detaljplanen:

Bostadshus. På flervånings- och radhustomter ska det finnas minst en (1) cykelplats per påbörjad 30 m²-vy i bostäderna. Största delen av platserna ska vara belägna i ett täckt och låsbart utrymme på gårdsplanen. Det ska finnas en direkt utgång från utrymmena. Vid utomhusplatser ska det finnas möjlighet till ramlåsning. I anslutning till flervåningshusens redskapsförråd, cykelförråd eller entréer ska det också reserveras utrymme för rörelsehjälpmedel.

Arbets-, samlings- och affärslokaler. På tomter för privata och offentliga närtjänster samt arbets-, samlings- och affärslokaler ska det finnas minst en cykelplats för varje 30 m²-vy som byggs. Cykelparkeringen ska placeras i närheten av huvudingångarna och de ska ha en smidig förbindelse till trafiklederna. Minst hälften av cykelplatserna ska vara täckta och ha möjlighet till ramlåsning.

40.4 Cykelparkering, reparations- och ändringsarbete

Vid en byggnadsåtgärd som gäller ett gårdsområde ska parkeringen och förvaringen av cyklar i mån av möjlighet förbättras.

40.5 Elsparkcyklar

Elsparkcyklar ska parkeras på en säker plats. Parkeringen får inte medföra fara för annan trafik.

41 § Avfallshantering och förrådslokaler

41.1 Avfallshantering

Avfallsinsamlingsredskap, avfallstak, avfallsinhägnader och komposter får inte förföla miljön.

Insamlingsredskap, avfallstak och avfallsinhägnader ska placeras på den egna fastigheten med beaktande av brandsäkerheten.

Komposten ska placeras på fem meters avstånd från gränsen till grannen. Med grannens skriftliga samtycke kan den placeras närmare gränsen. De regionala bestämmelserna om avfallshantering ska iakttas.

41.2 Förrådslokaler

Tillräckligt med förrådslokaler ska byggas på småhustomter.

41.3 Lagring utomhus på småhusområden

Lagring utomhus får inte försämra eller förstöra utsikten från en passage, någon annan offentlig plats eller för en granne. På detaljplaneområden ska man ägna uppmärksamhet åt lagringen av olika material bredvid byggnaderna. Lagringen av material får inte öka brandbelastningen på mindre än fyra meters avstånd från fastighetens gräns utan grannens samtycke.

41.4 Lagring utomhus på industriområden och andra områden

Lagring utomhus får inte försämra eller förstöra utsikten från en passage, någon annan offentlig plats eller för en granne. Lagringsområdena utomhus ska vid behov inhägnas med ett två meter högt täckande staket eller häck.

42 § Snön vid fastigheter

På tomten ska det reserveras det utrymme som kalkylmässigt behövs för lagring av snö. Fastighetsägaren ansvarar för vinterunderhållet av fastigheten i enlighet med bilagan. (Bilaga 4).

I samband med byggnadstillståndet ska en kalkylmässig utredning presenteras om tillräckligheten av det utrymme som reserverats för snö. (t.ex. med hjälp av en räknare för snöutrymme).

Snöutrymmet ska vara användbart för lagring av snö och utrymmet får inte placeras så att det orsakar olägenhet för grannen eller problem på grund av smältvattnet.

Fastighetens snö får inte flyttas till allmänna områden.

Borgå stads byggnadstillsyn kan ge fastighetsägaren en uppmaning att flytta eller avlägsna snö som fastighetsägaren ansvarar för. Om uppmaningen inte följs inom utsatt tid kan Borgå stad flytta eller avlägsna snön på fastighetsägarens bekostnad. Kostnaderna faktureras enligt de faktiska kostnaderna. Den olovliga användningen av området faktureras också.

43 § Dagvatten och dräneringsvatten från grundläggning

En fastighet som finns inom ett vattentjänstverksområde för dagvattenavlopp och som kommunen har beslutat om ska anslutas till verkets dagvattenavlopp.

Det ska byggas ett dagvatten- och dräneringsvattensystem från grundläggningen på fastigheten. Vattnet ska i mån av möjlighet infiltreras på den egna tomten, om markförhållandena tillåter det och om det inte medför risk för fuktskador på byggnaderna på området.

Det dagvatten och dräneringsvatten från grundläggningen som inte infiltreras på tomten ska avledas genom fördröjning med det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningen ska i första hand genomföras med naturbaserade lösningar, såsom fördjupningar, fördröjningsbassänger eller motsvarande, och i andra hand som en fördröjningslösning under jord.

Man får inte fylla öppna diken eller flytta linjedragningar, om man inte utreder vilka konsekvenser dikesfyllningen har för avledandet av dagvatten från den egna tomten och granntomterna samt utreder hur man förebygger uppkomsten av olägenheter.

Utredningskrav

Infiltrering på tomten förutsätter en utredning av grunden och en plan för grundkonstruktionen som gjorts upp på basis av utredningen.

Till ansökan om byggnadstillstånd för byggande och grundlig renovering av en byggnad ska det bifogas en utredning om byggandet av dagvattensystemet och dräneringssystemet för grunden eller det befintliga systemet, dess tillräcklighet, funktion och underhåll.

9. kap. Rivning av en byggnad eller en del av den

44 § Rivning av en byggnad eller en del av den

44.1 Allmän bestämmelse

Vid partiell rivning och renovering av ett byggnadsobjekt ska byggnadens särdrag beaktas, och åtgärden får inte ogenomtänkt leda till ett resultat som avviker från byggnadens ursprungliga stil.

44.2 Utredningskrav

Byggnadstillsynsmyndigheten kan av särskilda skäl vid behandlingen av en ansökan om byggnadstillstånd eller en separat ansökan om rivningstillstånd som innehåller rivning av en byggnad förutsätta att den sökande lämnar in en utredning om byggnadens och dess interiörs historiska, arkitektoniska värde eller byggnadens skick. Byggnadstillsynsmyndigheten kan också förutsätta att det innan rivningsarbetet inleds ska utarbetas en rivningsplan, där det bland annat ska utredas hur användbara byggnadsdelar kan återvinnas.

44.3 Genomförande av rivningsarbete

Rivningsarbetet får inte medföra skadliga konsekvenser av buller eller damm eller andra motsvarande konsekvenser för miljön. I rivningsarbetet ska principerna för cirkulär ekonomi iakttas. Rivningsarbetet får inte utföras genom bränning.

44.4 Städning av byggnadsplatsen efter rivning

Om uppförandet av en ny byggnad inte inleds omedelbart efter att byggnaden eller en del av den har rivits, ska tomten utan dröjsmål städas efter rivningen.

Om det på fastigheten har bedrivits verksamhet som har lett till att skadliga ämnen har kunnat tränga in i marken, ska man efter rivningsarbetet utreda markens eventuella förorening genom markundersökningar.

10. kap. Allmänna områden, offentligt stadsrum

45 § Parker och övriga rekreationsområden, stränder och bryggor

45.1 Parker och övriga rekreationsområden

Beläggningarna på fasadytor, parkstråk och öppna platser på torg samt dagvattenhanteringssystemen i byggnader, konstruktioner, anläggningar och andra konstruktioner som byggs i parker och på andra motsvarande rekreationsområden ska lämpa sig för karaktären av varje park eller annat motsvarande rekreationsområde.

45.2 Stränder och bryggor i det offentliga stadsrummet

Bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner som placeras vid stranden i ett offentligt stadsutrymme ska lämpa sig för stadsbilden och strandlandskapet i respektive område.

Bryggor i det offentliga stadsutrymmet ska också vara lämpliga för personer med rörelsenedsättning.

46 § Byggnadsobjekt i det offentliga stadsrummet

46.1 Parker och övriga rekreationsområden

På torg, park- och rekreationsområden ska man sträva efter att placera byggnadsobjekten så att de inte stör användningen och underhållet av områdena eller deras tillgänglighet.

46.2 Regionala avfallsinsamlingsstationer

Regionala avfallsinsamlingsstationer kan placeras i ett offentligt stadsutrymme när placeringen baserar sig på en plan med rättsverkningar eller en godkänd gatu- eller parkplan.

11. kap. Arrangemang under byggnadsarbetet

47 § Grundande, drift och städning av byggarbetsplatser

För att en byggarbetsplats ska kunna grundas på allmänna områden krävs alltid stadens tillstånd, såsom grävstillstånd eller placeringstillstånd.

47.1 Grundande och stängslande av byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska avskiljas från sin omgivning på ett säkert och ändamålsenligt sätt, vid behov genom stängsel.

Byggplatsens stängsel ska hållas snygga och gatuområdet framför byggnadsplatsen i ett sådant skick att det är användbart för gångtrafiken och den övrig trafiken.

Byggplatsens stängsel får inte försämra sikten i anslutningar eller försämra belysningen.

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

47.2 Trädbestånd som ska bevaras

Trädbestånd som är avsett att bevaras på byggarbetsplatsen ska skyddas på lämpligt sätt under den tid arbetet pågår. Rotområdet för de träd som ska bevaras ska avgränsas och får inte användas för lagring. När det gäller skydd av trädbeståndet på allmänna områden ska man kontakta den aktör som ansvarar för stadens parker innan byggarbetsplatsen grundas.

47.3 Byggarbetsplatsens snygghet och prydighet

Byggarbetsplatsen ska hållas i snygg och prydlig ordning.

Byggnadsmaterialet ska förvaras skyddat på byggarbetsplatsen. Vid byggandet får skadade material eller byggnadsdelar inte användas.

47.4 Minskning och bekämpning av olägenheter som orsakas av byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska skötas så att den inte orsakar personskador, egendomsskador, trafikstörningar, andra störningar eller oskäligen olägenheter för miljön.

Vid alla arbeten och aktiviteter ska man förhindra att störande damm, schaktmassor, slam, rök, lukt, löst skräp och andra skadliga ämnen sprids i miljön. Byggarbetsplatsen är skyldig att städa de allmänna områden som den smutsat ner och reparera konstruktioner som den söndrat. Vid arbete på allmänna områden ska man ansöka om behövliga tillstånd hos staden. Lagringen av bränslen, smörjmedel och andra ämnen för arbetsmaskiner på arbetsplatsen ska ordnas till exempel med dubbelmantlade behållare, så att farliga eller skadliga ämnen inte kommer ut i miljön och marken. På byggarbetsplatsen ska det finnas tillräckligt med absorptionsmedel för eventuella skador som orsakas av bränslen, smörjmedel och andra ämnen. Olyckor ska anmälas till räddnings- och miljöskyddsmyndigheterna.

Arbetsplatsvattnet måste behandlas så att det inte skadar miljön.

Vid gräv- och brytningsarbeten ska åtgärder vidtas för att förhindra att grundvattennivån sjunker så att miljöns tillstånd inte försämras väsentligt på grund av byggnadsarbetet och byggnader eller andra konstruktioner i omgivningen inte skadas.

47.5 Avfallshantering på byggarbetsplatser

Avfallshanteringen på arbetsplatsen ska ordnas på det sätt som förutsätts i gällande avfallshanteringsföreskrifter.

47.6 Städning av byggarbetsplatsen efter att arbetet avslutats

Efter att arbetet har slutförts ska tillfälliga byggnader på byggarbetsplatsen, stängsel och motsvarande byggarbetsplatskonstruktioner avlägsnas utan dröjsmål och byggarbetsplatsens område städas.

12. kap. Underhåll av byggnadsobjekt och miljö

48 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov ordna stadsdels- eller områdesspecifika inspektioner för tillsyn av den byggda miljön. Brister som upptäckts vid inspektionen registreras och de åtgärder som saken kräver vidtas.

49 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggnadsplatser

Arbetsfordon, arbetsmaskiner, anordningar eller varor får inte förvaras på en byggnadsplats som är avsedd för boende om förvaringen inte baserar sig på tillstånd från en myndighet.

Säsongsbetonad förvaring av små båtar, husbilar, husvagnar eller andra motsvarande fordon på byggnadsplatsen är tillåten.

Tillfällig skydds-, båtförvaringskonstruktioner eller andra dylika konstruktioner ska till sin storlek och sitt utseende vara sådana att de inte oskäligt stör grannen eller förfular miljöbilden. Det är förbjudet att förvara fordon och båtar som är över tre meter höga och som avregistrerats på tomter som enbart anvisats för boende i detaljplanen.

50 § Obebyggda tomter och övriga områden

Obebyggda tomter ska skötas så att de inte förstör eller försämrar stads- och miljöbilden. Tomterna får inte användas för lagring eller förvaring eller parkering av fordon i strid med detaljplanen.

13. kap Vissa bestämmelser, bilagor

51 § Byggnadsordningens ikraftträdande

Denna byggnadsordning träder i kraft den xx.xx.2025.

Byggnadsordningen ska träda i kraft trots att ändring har sökts (till den del som ändringssökandet inte gäller).

Genom denna byggnadsordning upphävs den byggnadsordning som kommunen/stadsfullmäktige godkände ____ och som trädde i kraft ____.