

Byggnadsordning

Förslag 20.10.2026

PORVOO BORGÅ

Innehåll

1. KAP. ALLMÄNT 3
2. KAP. UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT 7
3. KAP. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER OM BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDET 16
4. KAP. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN 23
5. KAP. TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE 27
6. KAP. BYGGANDE PÅ SPECIALOMRÅDEN 35
7. KAP. BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE 43
8. KAP. ANLÄGGANDE AV GÅRDOMRÅDE 47
9. KAP. RIVNING AV BYGGNAD ELLER DEL AV BYGGNAD 55
10. KAP. ALLMÄNNA OMRÅDEN, OFFENTLIGT STADSRUM 57
11. KAP. ARRANGEMANG UNDER BYGGARBETE 59
12. KAP. UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖ 62
13. KAP. VISSA BESTÄMMELSER, BILAGOR 64

1. kap. Allmänt

Korrigerade texter i grönt (enligt 15.9.2026 versionen)

~~Texter som tas bort i rött och översträckade (enligt 15.9.2026 versionen)~~

Tillagd text (20.10.2026)

~~Texter som tagits bort efter tilläggningen (20.10.2026)~~

1§ Byggnadsordningens uppgift och mål

Utöver bygglagen, markanvändning- och byggförordningen 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 byggnadstillsynen i kommunerna på TOPTEN listan.

~~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 bygganvisningar 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 byggprojektet och åtgärd

När ett byggnadsobjekt eller en åtgärd placeras i en värdefull miljö eller vid ett skyddat objekt eller på ett område med betydande natur- eller landskapsvärden 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 värdefulla byggda miljöer av intresse på landskapsnivå samt på värdefulla landskapsområden av riksintresse (VAMA) För alla nybyggnads- och ombyggnadsprojekts byggnadsplaner ska det begäras utlåtande av museimyndigheten, , om området inte har en detaljplan eller en sådan generalplan som kan användas direkt som grund för bygglov.. ~~Tillståndsplikten (även under 30 kvadratmeter våningsyta, m²-vy) kontrolleras inom byggnadstillsynen.~~

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

För arkeologiska objekt (fornlämningar) och arkeologiska objekt av riksintresse ska utlåtande begäras från det regionala ansvarsmuseet (Borgå museum). Tillstånd att rubba ska begäras hos Museiverket.

För Gamla stan i Borgå begärs utlåtande från arbetsgruppen för bygglovsärenden i Gamla Borgå.

~~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 av tillämpning

Definitionerna i denna byggnadsordning:

Med offentligt stadsrum avses ett utrymme som i detaljplanen anvisas som gatuområde, öppen plats, torg-, park-, rekreations- eller trafikområde eller som är i ovan nämnt bruk utanför detaljplaneområdet.

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

Som konstruktioner klassificeras byggnadsobjekt som är flyttbara och av lätt konstruktion såsom små (under 5 m²) ~~skjul~~, växthus, sommarkök, ~~lekstugor~~, avfallsskydd samt anordningar såsom parktransformatorer. En konstruktion eller byggnad som är mindre än 5 m² såsom skjul eller lekstugor förbrukar inte byggrätt.

~~**Som konstruktioner** klassificeras byggnadsobjekt som är flyttbara och av lätt konstruktion såsom små (under 5 m²) skjul, växthus, sommarkök, lekstugor, avfallsskydd samt anordningar såsom parktransformatorer. En konstruktion eller byggnad som är mindre än 5 m² f såsom skjul eller lekstugor förbrukar inte byggrätt.~~

Med byggplats 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 där över hälften av lägenhetsarean utgör en

bastusektion. 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.

Med skärmtak avses en konstruktion där minst 30 % av den sammanlagda väggytan är öppen.

Med terrass avses ett vistelseområde som ligger på marknivå eller något höjd över marknivån och inte är täckt men kan täckas.

Med sidobostad avses ett fristående bostadshus som betjänar huvudbostaden och inte utgör en separat byggplats.

Med gårdsbruksenhet avses här en lägenhet som bedriver jordbruk.

Med teknisk anordning avses anordningar i anslutning till byggnadens användning och funktion, såsom ventilationsanordningar, värmepumpar, solenergisystem och andra
motsvarande anordningar.

Med reklamanordning avses en fast eller flyttbar anordning, konstruktion eller yta som används för reklam, informering eller marknadsföring.

Med ekonomibyggnad avses en annan byggnad som tjänar bostads- eller fritidsbostadshusets användningsändamål, till exempel förråd och garage.

Med **strandområde** avses ett strandområde enligt § 72 i lagen om områdesanvändning samt det område som anvisas i stranddetaljplanen för området.
Våningar, en våning i en byggnad ligger helt eller till största delen ovanför marknivån.

En källarvåning ligger helt eller till största delen under marknivån. **En vind** ligger huvudsakligen högre än nivån på fasadens och yttertakets skärningslinje och ovanför

våningen.

Gårdsområde är ett avgränsat område som hör till byggplatsen och där byggnaderna samt de vistelse- och ekonomifunktioner som anknyter till dem bildar en funktionell och visuell helhet. I glesbygdsområden omfattar gårdsområdet den närmaste, vårdade omgivningen kring en bostads- eller fritidsbyggnad, vilken tydligt skiljer sig från det omgivande natur- eller odlingslandskapet. Gårdsområdet är även ett område som omfattas av **hemfridens skydd**, och där **allemansrätten inte gäller**.

2. kap. Uppförande av byggnadsobjekt

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

5.1 Allmänna bestämmelser

Byggnadsobjektet ska anpassa sig till det omgivande områdets särdrag och till det allmänt iakttagna byggnadssättet i fråga om placering, storlek, form, fasadmaterial, färgsättning, belysning och fasadens strukturering.

Byggnadsobjektet ska bilda en helhet som är proportionerlig med tanke på miljö- och stadsbilden samt beaktar områdets natur-, landskaps- och historiska värden.

5.2 Tekniska anordningar på fasaden

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

De tekniska anordningarna ska i första hand placeras på fasaden mot gården eller på insidan av balkongerna.

5.3 Renoveringsbyggnade

Vid renovering 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 byggplatsen

6.1 Allmänna bestämmelser

Avståndet mellan ett ~~brandfarligt skärmtak eller en brandfarlig konstruktion~~ byggobjekt utan brandsektioner ska vara minst 4 meter från grannens gräns och 8 meter från övriga byggnader.

En rökbastu eller ett annat brandfarligt byggnadsobjekt, såsom en spannmålstork, får inte placeras närmare än 15 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 Byggnade i närheten av landsvägar

När man bygger i närheten av landsvägar ska man ta hänsyn till skyddsområden för landsvägar samt de begränsningar och bestämmelser som hänför sig till landsvägar i den gällande lagstiftningen.

6.3 Specialbestämmelse på detaljplaneområden

På detaljplaneområden ska avståndet från tomtens/byggplatsens gräns vara minst 4 meter, om inte något annat följer av planen.

7 § Byggnadsobjektets höjdläge

7.1 Allmänna bestämmelser

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

Jordfyllningarna ska placeras helt på den egna fastighetens sida. Vid tomtgränsen ska markytan förenas med grannfastigheten på ett naturligt sätt.

Utfyllning av tomten får inte leda till att dagvatten leds till grannfastigheten.

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

7.2 Särskilda bestämmelser på detaljplaneområden

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

Vid fastställandet av anläggningsdjupet och den lägsta golvhöjden för byggnadsobjektet ska avloppsnätets dämningshöjd, grund- och översvämningsvattnets höjd samt möjligheten att torka grunden beaktas.

7.3 Utredningskrav

De befintliga och planerade höjderna på tomten och det omgivande området (till exempel höjder på markytan, sockelhöjd, gatuhöjder) ska med tillräcklig noggrannhet framgå av situationsplanen i huvudritningarna. Byggnadstillsynsmyndigheten kan för bedömningen av tillståndsansökan kräva av den sökande att platsen och höjdläget för tomtens hörnpunkter och den planerade byggnadens hörnpunkter märks ut på tomten då tillståndsansökan behandlas.

8 § Överskridning av tomtgränsen mot gatuområde eller annat allmänt område

8.1 Mindre överskridningar av byggnaden mot allmänna områden

Om en tillståndspliktig byggnad kan placeras vid tomtgränsen mot ett gatuområde på ett detaljplaneområde, får byggnaden och dess byggnadsdelar överskrida tomtgränsen mot gatuområdet eller av särskilda skäl mot ett annat allmänt område enligt följande:

1) byggnadens grundkonstruktioner med 0,2 meter på ett djup ner till 1,5 meter under markytan och med 1 meter på ett djup lägre än 1,5 meter under markytan

2) burspråk, skärmtak, takfötter, balkonger och motsvarande fasta byggnadsdelar ovanför mar-ken med 0,5 meter; ett skärmtak över huvudingången till en offentlig byggnad och en affärs-byggnad får överskrida tomtgränsen ännu längre mot gång- och cykelvägen; den fria under-fartshöjden ska vara minst 4,8 meter
3) tekniska anordningar, tilläggsisolering av ytterväggen, utetrappa eller ramp enligt bedömning från fall till fall.

Överskridningarna får inte störa användningen av gatan eller ett annat allmänt område.

8.2 Mindre överskridningar mot allmänna områden i fråga om mindre anordningar, skydd och skärmtak som fästs på byggnad

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

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

Överskridningarna får inte störa användningen av gatan eller ett annat allmänt område. Mellan ytan på gatan 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 till byggnadsområdet inom tomten

En byggnad och byggnadens delar får av särskilda skäl överskrida den i detaljplanen fastställda gränsen till byggnadsområdet inom tomten enligt följande:

1) byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan
2) 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 § Byggnade 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 träpålsgrunderna torkar ut eller att grundvattenförhållandena förändras inom verkningsområdet för byggandet.

11 § Adressangivelser för byggplatser och byggnadsobjekt

11.1 Allmänna bestämmelser

Ägaren eller innehavaren av en byggplats ska sätta upp ett adressnummer och en eventuell beteckning för trapphuset 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 byggplatsen.

Om byggnadsobjektet på en bebyggd byggplats inte sträcker sig till gatan, en trafikled eller trafikområdet inne på byggplatsen eller till dess omedelbara närhet, ska adressnumret eller den styrning som anger numret placeras i början av den infart som leder till byggplatsen.

11.2 Särskilda bestämmelser på detaljplaneområden

Vid byggande på detaljplaneområden ska adressnumren och adressbokstäverna vara upplysta.

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

12 § Belysning av byggplats och byggnadsobjekt

Ljusanordningarnas placering, riktning och ljuseffekt ska anpassas så att de ökar områdets säkerhet, ~~och,~~ trivsel och mångfald och inte i onödan och på ett skadligt sätt skapar ljus eller ljusförorening som stör omgivningen. Ljusföroreningar får inte orsaka olägenheter för vilt levande djur.

Armaturerna 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

En anordning som placeras på en tomt, en byggplats eller ett allmänt område ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion anpassa sig till byggnaden och omgivningen.

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

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

13.2 Belysta 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 Flyttbara anordningar

Flyttbara reklamanordningar ska fästas vid byggnadens fasad.

Flyttbara 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 flyttbara anordningar ska alltid avtalas separat med Borgå stad.

14 § God byggnadssed

Vid byggande ska god byggnadssed iakttas. I nya byggnader och ombyggnadsprojekt innebär detta att byggnaden omsorgsfullt anpassas till landskapet och stadsbilden samt till den omgivande byggda miljön i fråga om läge, storlek, form, material och färgsättning. Byggnaderna ska bilda en harmonisk helhet som passar in i miljön. De byggnadsmaterial som används ska vara ändamålsenliga och lämpliga för sitt användningsändamål, hälsosamma och förenliga
med en hållbar utveckling. ~~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.~~

Speciell uppmärksamhet ska dessutom fästas vid förebyggande av fuktskador. Byggnaden ska ha en sådan (tillräckligt lång) takfot att den skyddar byggnadens ytterväggar. Maskinrum för ventilation 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. Särskilda bestämmelser om byggande utanför detaljplaneområdet

~~15 § Fastställande av område i behov av planering~~

~~Hela det område i kommunen som saknar detaljplan är ett område i behov av planering som avses i lagen om områdesanvändning, med undantag för delgeneralplaneområden som direkt styr byggandet samt strandområden vars planeringsbehov regleras i lagen om områdesanvändning.~~

16 § Krav som ställs på byggplatsen

16.1 Allmänna bestämmelser

En byggplats 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 på förhand utreda om fastigheten lämpar sig för byggande med beaktande av skyddsvärden, historiska värden

och naturvärden samt av prognoser över föränderliga klimatförhållanden. Vid byggande av ett bostadshus, affärslokaler eller ett husdjursstall på en fastighet som inte är ansluten till ett vattenledningsnät ska man säkerställa att det finns tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet på byggplatsen. Byggaren ska vid behov presentera en utredning av detta i samband med ansökan om undantagslov, placeringstillstånd och bygglov.

16.3 Bestämmelser om byggplats för bostadshus

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

1:a 3000 m²

2:a 3000 m² på strandområden. En strandlinje som gränsar till ett vattendrag eller en tillandning på en byggplats vid stranden ska vara minst 50 meter lång.

3:e 3000 m² på ett grundvattenområde, på ett landskapsmässigt känsligt öppet områdeoch på stora sammanhängande åkerfält, på ett på landskaps- och riksnivå betydande kulturlandskapsområde.

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

16.4 Bestämmelser om byggplats för fritidsbostad

~~Storleken på en ny byggplats ska vara minst 5 000 m².~~

Minimiarealen på en ny byggplats för fritidsbostad utanför detaljplaneområden och på generalplaneområden där det inte finns bestämmelser om byggplatsens storlek:

1:a 3000 m²

2:a 3000 m² på strandområden. En strandlinje som gränsar till ett vattendrag eller

en tillandning på en byggplats vid stranden ska vara minst 50 meter lång.

3:e 3000 m² på ett grundvattenområde, på ett landskapsmässigt känsligt öppet område och på stora sammanhängande åkerfält, på ett på landskaps- och riksnivå betydande kulturlandskapsområde.

På en självständig fastighet med en areal på över 1 000 m² men under 3000 m² beräknas den totala byggrätten för en byggplats för ett fritidsbostadshus enligt exploateringstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e 0,063

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

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

16.5 Bestämmelser om byggplats för ren omställning

Byggplatsen för ren omställning ska vara minst 1 hektar stor och tillräckligt stor så att projektets skadliga konsekvenser inte sträcker sig utanför byggplatsen.

17 § Byggrätt, byggnadsobjektens storlek och användningsändamål

17.1 Byggplats för bostadshus avsedd för permanent boende

På en byggplats för ett bostadshus är det tillåtet att uppföra ett bostadshus med högst 1 bostad samt ekonomibyggnader som betjänar huvudbyggnaderna. Byggnadernas högsta tillåtna våningstal är två.

Byggrätterna på byggplatserna för bostadshus är följande:

- På en byggplats utanför detaljplaneområdet och på andra områden än på strandområden 1 bostadshus avsett för permanent boende på 350 m²-vy.

- På en bebyggd byggplats på andra områden än på strandområden 1 sidobostad som är avsedd för permanent boende på högst 100 m²-vy, om byggplatsens areal är minst 3000 m2. Sidobostaden ska ingå i samma gårdsområde som den förpermanent boende avsedda huvudbyggnaden och i regel nyttja samma väganslutning och samma tekniska system (hushållsvatten, avloppsvattenhantering) som huvudbyggnaden. Trots fastighetsindelningen utgör sidobostaden och huvudbostaden tillsammans en enda byggplats.

Möjliggörande av miljöstörningsfri företagsverksamhet samt produktions- och affärsbyggande på byggplatser för bostadsbyggnader avsedda för permanent boende

Byggplatsens storlek 3 000 m² eller större: byggrätt 150 m²

Byggplatsens storlek 5 000 m² eller större: byggrätt 250 m²

Byggplatsens storlek 1 ha eller större: byggrätt 500 m²

På en byggplats för bostadsbyggnad får, i samband med bostadsbyggande eller på en befintlig bostadsbyggnads byggplats, uppföras en separat byggnad för småföretagsverksamhet som bedrivs av byggplatsens ägare eller innehavare.

En byggnad avsedd för småföretagsverksamhet ska anpassas till omgivningen samt till övriga byggnader på byggplatsen vad gäller storlek, form och materialval. Verksamheten får inte medföra bestående olägenheter för närboende och inte heller ge upphov till miljöförorenande eller förfulande upplag eller lagring.

Parkering för småföretagsverksamheten ska ordnas på den egna byggplatsen. För parkering ska reserveras tillräckligt med utrymme med hänsyn till verksamhetens art och omfattning så att verksamheten inte orsakar olägenhet för trafiken, grannarna eller miljön.

- ~~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~~

- På en byggplats som är belägen på ett strandområde och används för permanent boende 1 bostadshus i 1 våning på högst 180 m²-vy eller 1 bostadshus avsett för permanent boende på högst 250 m²-vy.

Den totala byggrätten för byggplatsen är högst 12 % av byggplatsens areal. Våningsytan vid de byggnadsobjekt som befriats från tillståndsplikt inkluderas i den totala omfattningen av byggandet på byggplatsen, det vill säga byggplatsens totala byggrätt.

17.2 Byggplats för fritidsbostadshus på strandområden

På en byggplats på ett strandområde avsedd för fritidsboende är det tillåtet att uppföra 1 fritidsbostad med högst 1 bostad jämte ekonomibyggnader. Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är två, II.

Ekonomibyggnaderna ska vara i en våning, proportionella och sekundära i förhållande till huvudbyggnaden. Byggnaderna på byggplatsen ska placeras i samma husgrupp.

Byggrätten på en byggplats för ett fritidsbostadshus fördelas enligt följande:

1.) byggplatsens areal är 3000 m² och större

- den totala byggrätten för byggplatsen är 190 m²-vy.
- våningsytan vid de byggnadsobjekt som befriats från tillståndsplikt inkluderas i byggplatsens totala byggrätt
- våningsytan på ett fritidsbostadshus får vara högst 120 m²-vy
- våningsytan av separata ekonomibyggnader får totalt vara högst 70 m²-vy; våningsytan av en enskild ekonomibyggnad, inklusive en gäststuga, får vara högst 40 m²-vy och av en enskild bastubyggnad högst 30 m²-vy.

2.) byggplats som bildats som självständig fastighet med areal som är mindre än 3

000 m²

- den totala byggrätten för en byggplats för ett fritidsbostadshus beräknas enligt exploateringstalet (våningsytans förhållande till byggplatsens areal) e=0,063.
- våningsytan vid de byggnadsobjekt som befriats från tillståndsplikt inkluderas i byggplatsens totala byggrätt
- de maximala våningsytorna av enskilda byggnader är desamma som i punkt 1 ovan

Även i fråga om byggplatser som är belägna någon annanstans än på strandområdet och som används för fritidsboende iakttas ovan, i denna punkt 17.2, nämnda bestämmelser

17.3 Byggande av källar- och vindslokaler

Utanför detaljplaneområdet 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 byggplatsen samt in i omgivningen.

De lokaler som används för det huvudsakliga användningsändamålet inkluderas i den totala våningsytan.

18 § Djurstallar och byggande av gårdsbruksenheter

18.1 Krav som ställs på byggplatsen

På fastigheter som är mindre än 2 hektar får man inte bygga häststallar eller andra motsvarande stordjurstallar eller maneger. På byggplatsen 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 byggplatsens gränser så att placeringen inte medför olägenheter för grannfastigheterna.

På fastigheter som är mindre än 5 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 byggplatsens gränser så att placeringen inte medför olägenheter för grannfastigheterna.

18.2 Omfattning av byggandet

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 lantbruk eller binäringar.

Den sammanlagda totala våningsytan av byggplatsen får vara högst 12 % av byggplatsens areal.

18.3 Avståndskrav

Vid placeringen av djurstall, manege, gödselstad och inhägnad ska Borgå stads miljöskyddsföreskrifter samt övrig gällande lagstiftning iakttas.

~~Minimiavståndet från djurstall, manege, gödselstad och inhägnad till grannfastighetens gräns ska vara minst 50 meter då det i närheten av gränsen finns bebyggelse, daghem, skola eller andra objekt som kan störas.~~

~~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 ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge, form, ytmaterial och färgsättning. Byggnaden skall anpassa sig till det omgivande landskapet och den byggda miljön. Vid nybyggnad ska skärgårdens specifika och traditionella byggnadssätt iakttas. På byggplatsen på stranden ska byggnaderna i regel placeras så att nocken går parallellt med stranden.

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

Byggnadens avstånd från strandlinjen och dess läge på byggplatsen ska vara sådana 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.~~

På strandområden är det förbjudet att bygga en vattenklosett på en byggplats för fritidsboende, om inte annat bestäms i en generalplan med rättsverkningar, en detaljplan, en stranddetaljplan eller ett undantagsbeslut. Tillstånd för

byggande av vattenklosett kan dock beviljas, om avloppsvattnet leds till vattentjänstverkets avloppsnät.

Dessutom kan tillstånd för byggande av vattenklosett beviljas, om avloppsvattnet från vattenklosetten leds till en sluten behållare och det på byggplatsen finns en förbindelse till det fasta vägnätet som är framkomlig året runt så att tömningen av den slutna behållaren kan ordnas med en tankbil avsedd för transport av slam.

Gråvatten ska behandlas tillräckligt långt från stranden och ovanför gränsen för översvämning så att avloppsvattnet till följd av eventuella vattenståndets växlingar eller vågor inte kan blandas med havs- eller sjövatten.

Behandling av avloppsvatten, reningskrav samt skyddsavstånd för avloppsvattensystem regleras i miljöskyddslagen och i Borgå stads miljöskyddsföreskrifter.

20 § Höjdläge för tillståndspliktigt byggnadsobjekt 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 ett byggprojekt beakta variationerna i vattenståndet med tillräckligt stor säkerhet. Vid fastställandet av en byggnads höjdläge ska man även beakta byggnadens användningsändamål, byggsätt och tilläggshöjd på grund av vattendragets särdrag (till exempel is som tränger upp på stranden och sjögångens inverkan).

20.2 Bestämmelser om lägsta bygghöjder

På byggplatser som gränsar till havet och på andra låglänta byggplatser är den lägsta

bygghöjden för konstruktioner som kan skadas minst +3,2 meter (systemet N2000). Vid andra vattendrag (å eller sjö) ska den lägsta bygghöjden för konstruktioner som kan skadas vara minst 1 meter högre än den högsta vattennivån (i genomsnitt den övre gränsen för översvämningar som inträffar en gång per 50 år). Om den högsta vattennivån inte är känd, ska kraven på byggande bedömas från fall till fall, dock så att den lägsta bygghöjden för konstruktioner som kan skadas är minst 2,5 meter högre än medelvattenståndet. Vid fastställandet av den lägsta bygghöjden ska översvämningsrisken dessutom beaktas så att konstruktionerna inte skadas när vattnet stiger. I synnerhet på stränder vid öppen fjärd ska man dessutom ta hänsyn till vågmarginalen.

21 § Minsta avstånd från strandlinjen

Avståndet mellan en byggnad som kräver bygglov och strandlinjen enligt medelvattenståndet ska vara minst 30 meter.

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

En bastubyggnad som kräver bygglov och har en våningsyta på 30 m^2 eller mer får byggas minst 20 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

Ett båtskjul ska placeras så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. Byggnadsinspektören avgör var båtskjulet placeras.

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

22 § Bestämmelser om flytande bastu

En flytande bastu kan placeras på ett område, om planen separat tillåter det och bastun kan anslutas till kommunaltekniken på området.

5. kap. Tillståndsplikt för byggande

23§ Nybyggandsobjekt befriade från tillståndsplikt 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 befrias från tillståndsplikt.

23.2 Inhägnader, häckar och stödmurar

Allmänna bestämmelser

Inhägnadens och stödmurens material, form och färgton ska vara karakteristiska för området och lämpa sig för landskapet/stadsbilden. Inhägnaden ska också uppfylla detaljplanebestämmelserna och bygganvisningarna för området.
Inhägnaden eller häcken får inte störa sikten mot en gata eller väg. På korsningsområden och vid gårdsanslutningar får höjden på en inhägnad eller en häck vara högst 1 meter på 2 meters avstånd mätt från korsningsområdets eller gårdsanslutningens kant. Inhägnaden, häcken och stödmuren ska i sin helhet ligga innanför tomtgränsen och på minst 1 meters avstånd från körbanans kant. Om det på stället finns en cykelväg eller trottoar, ska avståndet mellan cykelvägens/trottoarens eller sidodikets yttre kant och inhägnaden eller häcken vara minst 1 meter.

~~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.~~

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

1) maximihöjden på bostadstomternas inhägnad jämte stödmurar är 1,6 meter

2) maximihöjden på bostadstomternas olika typer av häckar är 2 meter.

3) maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2 meter.

Ett skriftligt samtycke från grannen krävs inte, om inhägnadens avstånd från gränsen är minst hälften av inhägnadens höjd.

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

1) maximihöjden på inhägnaden jämte stödmuren mot gatan är 1 meter

2) höjden på inhägnaden mot parker och andra områden jämte stödmurar är högst 1,6

   meter

3) maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2 meter.

Skyddade objekt, värdefulla kulturmiljöer och servitutsområden. Befrielsen från tillståndsplikten gäller inte skyddade objekt, miljöer som enligt beteckningen i detaljplanen ska bevaras eller inhägnader eller stödmurar som finns på servitutsområden.

23.3 Solenergisystem

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

Befrielse från tillståndsplikt. Solenergisystem som placeras på byggnadens tak, när deras effekt är mindre än 10 kW och de är monterade parallellt med taket.

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

23.4 Luftvärmepumpar

Allmänna bestämmelser

Luftvärmepumparna 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.

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer

På dessa områden ska behovet av tillstånd utredas hos byggnadstillsynsmyndigheten.

23.5 Avloppsvattensystem

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

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

1) det är fråga om uppförande av ett så kallat gråvattensystem som inte placeras på ett grundvatten- eller strandområde
2) vattnet måste bäras in i byggnaden och den är belägen utanför ett detaljplaneområde.

Även om systemet är befriat från tillståndsplikten enligt punkterna 1) och 2) ska avloppsvattensystemet som installeras följa gällande lagstiftning och avfallshanteringsbestämmelser.

23.6 Anordningar som fästs på fasader

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

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

23.7 Bryggor

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

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

23.8 Gödselstäder, slambehållare och plansilor, silor och lagringstankar

~~Gödselstad utan tak, slambehållare och plansilor, silo och lagringstank som finns utanför ett detaljplaneområde på området för ett driftcentrum för en gårdsbruksenhet är befriade från tillståndsplikt.~~Tillstånd krävs inte för gödselstäder, flytgödselbehållare, plansilor, silor och lagringsbehållare som placeras inom en gårdsbruksenhets driftcentrum utanför

detaljplaneområde. Vid placering och utformning av konstruktionerna ska Borgå stads miljöskyddsföreskrifter samt övrig gällande lagstiftning iakttas

Se även kapitel 3, punkt 18.3.

23.9 Flyttbara anordningar

Flyttbara anordningar som används för sedvanligt friluft- och rekreationsbruk och placeras på tomter utanför detaljplaneområden är befriade från tillståndsplikt, när

1) den flyttbara anordningen är högst 3 meter hög och har en total yta på under 30 m^2
2) fasadernas färgtoner och material är miljöanpassade och dämpade
3) den är placerad på samma ställe i högst 2 månader
4) den flyttbara enheten är parkerad på byggplatsen.

23.10 Sjöcontainrar

När sjöcontainrar används för förvaring av varor på ett detaljplaneområde ska sjöcontainrarna bekläs (till exempel målas eller bekläs med panel) i samma ton som de byggnader som ligger på fastigheten. Alternativt kan sjöcontainrarna placeras på fastigheten inom ett område för ett utomhusupplag som är inhägnat av ett stängsel så att de inte syns. Då försämrar eller förstör de inte sikten till en väg, en passage, ett annat offentligt område eller en granne.

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

23.11 Mindre trädfällning

På ett detaljplaneområde 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 enligt detaljplanen, träd som är betydande med tanke på stadsbilden samt värdeträd, såsom ädellövträd eller tallar, får inte fällas utan tillstånd för

miljöåtgärder. Utanför ett detaljplaneområde får träd fällas i enlighet med gällande lagstiftning och på strandområden enligt 34 §.

Träd som är farliga för den egna och den allmänna säkerheten på tomter ska fällas. Fastighetsinnehavaren ska övervaka trädens skick på fastigheten. Om ett träd utgör en fara för sin omgivning ska fastighetsinnehavaren vidta behövliga åtgärder och ansöka om tillstånd att fälla trädet.

24§ Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt samt bestämmelser om dem

24.1 Allmän bestämmelse

Som sådana ringa projekt som avses i 42 § 3 mom. i bygglagen betraktas sådana byggnadsobjekt och -åtgärder 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 sektionerade enligt brandbestämmelserna
2) när terrassens storlek är högst 20 m2 får terrassen inglasas utan bygglov; en inglasad terrass på upp till 20 m2 förbrukar inte byggrätt.

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 beteckning för områdesskydd.

24.3 Solenergisystem vid reparationer och ändringar

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

Befrielse från tillståndsplikt. Solenergisystem som placeras på byggnadens tak, när deras effekt är mindre än 10 kW och de är monterade parallellt med taket.

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

24.4 Skorstenar och eldstäder

Befrielse från tillståndsplikt gäller ersättande av en befintlig skorsten och eldstad av en motsvarande ny.

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

Ersättande av en befintlig skidlift med en motsvarande ny lift är befriat från tillståndsplikt.

24.7 Hustekniska system i egnahems- och parhus (VVS-arbeten)

Reparationer och ändringar av hustekniska system i egnahems- och parhus kräver inte bygglov (**exklusive skyddade objekt**).

24.8 VVS-system som kräver omedelbar reparation

Omedelbara reparationsarbeten som behövs vid plötsliga rörläckage eller fel i anordningar kräver inte bygglov.

24.9 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 uppförande av ett så kallat gråvattensystem som inte placeras på ett grundvatten- eller strandområde

2) vattnet måste bäras in i byggnaden och den är belägen utanför ett detaljplaneområde.

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

6. kap. Byggande på specialområden

25 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

25.1 Definition av värdefullt kulturmiljöområde 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) värdefulla landskapsområden av riksintresse (VAMA)
3) fornlämningar som skyddas genom lagen om fornminnen (295/1963)
4) arkeologiska objekt av riksintresse (VARK)
5) naturskyddsområden samt övriga områden och objekt som skyddas genom naturvårdslagen
6) på landskapsnivå betydande kulturmiljöer som anvisats i landskapsplanen och omfattar områden i både landskapsmiljöer och byggda kulturmiljöer

7) lokalt betydande byggnadsobjekt och -områden som anvisats i vårdplanen för kulturmiljön

8) områden och delar av områden som är betydande med tanke på stadsbilden eller kulturmiljön och där den byggda miljöbilden bevaras, som anvisats i detalj-, general- och delgeneralplaner och

9) fristående värdefulla byggnader eller andra objekt som anvisats i general- och delgeneralplaner

25.2 Allmänna bestämmelser för specialområden

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

Byggnadsbeståndet och gårdsområdena på området ska bevaras och renoveras så att man värnar om traditionerna. Vid byggandet ska man fästa särskild uppmärksamhet vid områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden.

25.3 Definition av 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 en ändring av material och färgsättning av byggnadens fasad, tak, rökkanaler, ventilationssystem, dörrar, fönsterramar och -karmar samt en ändring av fönsterindelningen.

När skyddet gäller byggnadens interiör, anses en ändring av stilen och särdragen vara en ändring av eldstäder, innertak, väggar, golv, lister, beslag, armaturer samt fasta inventarier.

25.4 Utredningskrav

När en ny byggnad eller en tillbyggnad uppförs 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 eller ändrar användningsändamålet eller interiören, i god tid kontakta byggnadstillsynsmyndigheten 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 rumshöjder, isoleringstjocklekar, byggnadsfysikalisk funktion och belysning kan ordnas i enlighet med gällande bestämmelser, om inte något annat bestäms i detaljplanen. Belysningen ska i regel ordnas via befintliga fönster. Nya takkupor och fönster får byggas endast av särskilda skäl. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt konstruktionernas och ventilationens funktion samt åt brandsäkerheten. Trappan ska ordnas på ett naturligt sätt så att rummen förblir hela.

Vid byggande på vinden får man inte förstöra skyddade delar av en byggnad, såsom takstolar, eller ändra självdragsventilationen till maskinell ventilation.

26 § Byggande på grundvattenområden

26.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening

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

Det är endast möjligt att infiltrera rent dagvatten på området.

Vid grävningsarbeten ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan grundvattnets yta och markytan och vid utfyllnadsarbeten ska utfyllnadsmaterialet bestå av rena marksubstanser som lämpar sig för utfyllnad.
En olje- och bränslecistern eller annan cistern för farliga kemikalier ska inte placeras på ett viktigt grundvattenområde utan motiverad anledning. Om en cistern är nödvändig, ska den placeras ovanpå marken och förses med en täckt skyddsbassäng eller placeras inomhus i en skyddsbassäng. På andra

ställen, utanför grundvattenområden, ska underjordiska oljecisterner placeras i skyddsbassänger eller -kammare, eller så ska cisternen 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.

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

26.2 Placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområden klassificerade områden

Det är förbjudet att placera jordvärmebrunnar och jordvärmefält på grundvattenområdes klassificerade områden med byggnadslov.

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 Anmälningskrav

~~Den statliga tillsynsmyndigheten ska underrättas om det förorenade markområdet och saneringen av det.~~

Vid misstanke om förorenad mark ska det anmälas till den statliga tillsynsmyndigheten och kommunens miljövårdsmyndighet. Vid sanering av förorenad mark och vid anmälan om saneringen ska bestämmelserna i övrig gällande lagstiftning iakttas.

27.3 Bestämmelse

Den förorenade marken ska saneras så den lämpar sig för byggande innan byggandet inleds.

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

Bestämmelser om placering av jordvärmebrunnar och jordvärmefält inom områden där markens föroreningsgrad är okänd eller där marken misstänks vara förorenad finns i Borgå stads miljöskyddsföreskrifter.

28 § Skadliga ämnen och föreningar

28.1 Anmälningskrav

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 byggarbetet, ska tillsynsmyndigheten underrättas om detta utan dröjsmål.

28.2 Utredningskrav

Borgå stadsområde ligger i sin helhet på ett radonområde. I specialplanerna ska det presenteras strukturella lösningar för bekämpning av radon samt säkerställas att radonhalten i nya bostads- och arbetslokaler som byggs eller lokaler som saneras inte överskrider de nationella riktvärdena.

I Borgå finns sura sulfidjordar. Förekomsten av sulfidjord vid objektet ska utredas innan byggarbetet inleds. Om det finns sura sulfidjordar på byggarbetsområdet, ska byggarbetsplatsen ha en plan för hantering av sura jordar under byggtiden samt för uppföljning, avledning och kontroll av vattnet på byggarbetsplatsen samt neutralisering vid behov. I Borgå är den naturliga arsenikhalten hög.

Eventuella skadliga miljö- och hälsokonsekvenser av arsenikhalten ska utredas.

28.3 Bestämmelse

Om markens renhet/lämplighet för den planerade användningen inte entydigt har kunnat utredas på basis av undersökningarna kan byggnadstillsynsmyndigheten ålägga den tillståndssökande att genom planering av bottenbjälklaget och ventilationen säkerställa att eventuella skadliga ämnen eller föreningar i marken inte kommer in i byggnaden.

29 § Beaktande av grundkonstruktioner i trä

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 beläggas med vattengenomsläppligt ytmaterial.

29.2 Utredningskrav

Även kortvariga ändringar i grundvattnet under byggarbetet förutsätter en plan för hantering av grundvatten 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 planering och uppförande av en byggnad ska man med beaktande av byggnadens användningsändamål fästa särskild uppmärksamhet vid bekämpning av buller, stombuller och vibrationer som tränger in i byggnaden

I närheten av järnvägar, landsvägar och gator ska eventuella vibrationer i marken eller stombuller som trafiken vid byggplatsen 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 områden där det finns väg-, gatu- eller banbuller ska man vid behov genom bullermätning kontrollera att ljudisoleringen är tillräcklig innan

byggnaden tas i bruk.

7. kap. Biologisk mångfald vid byggande

31 § Beaktande av biologisk mångfald på alla byggplatser

31.1 Allmänna bestämmelser

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

Man ska sträva efter att bevara en så stor del av byggplatsen som möjligt gröntäckt och vattengenomsläppligt eller genomföra arbetet så att detta mål uppnås. Till grönskan räknas också gröna tak.

Vid byggande ska man sträva efter att bevara träd som inte måste fällas med tanke på byggandet.

Byggnadsobjektens glasytor ska planeras och utföras så att risken för att fåglar kolliderar med glaset minimeras.

Till ansökan om bygglov för ombyggnadsprojekt med ingrepp i en fastighets gård samt för alla projekt för nybyggnad, tillbyggnad och kompletterande byggande ska bifogas en kalkyl över att grönytefaktorn uppfyller det målvärde för grönytefaktor som stadsutvecklingsnämnden har godkänt. En kalkyl gjord med Borgås grönkoefficienträknare och resultatet av naturräknaren som ingår i räknaren ska också bifogas till ansökan om bygglov för nybyggande av egnahems- eller parhus.

31.2 Anläggande av gård

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 på gårdsområdet anlägga en gårds- eller skogsträdgård som är typisk för det.

De delar av gårdsområdet som bearbetas borde i mån av möjlighet förverkligas med vattengenomsläppliga skikt, helst planteras i flera skikt och byggas grönt så att man utnyttjar byggplatsens organiska ytjord som material för växtunderlag.

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

Maximihöjden för olika typer av häckar är 2 meter.

Vid byggandet ska främmande arter bekämpas och deras spridning förhindras.

31.3 Utredningskrav

Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid behov i tillståndsansökan redogöra för hur hotade och övriga skyddade arter beaktas vid byggandet eller någon annan åtgärd.
~~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 ett detaljplaneområde ska minst 1/3 av arealen av en tomt för småhus vara gröntäckt och ha vattengenomsläppligt ytmaterial. Till grönskan räknas också gröna tak.

32.2 Anläggande av gård

På en tomtdel som enligt detaljplanen ska planteras samt på en obebyggd tomtdel ska man plantera eller bevara träd och buskar på minst 10 % av tomtens areal.

33 § Särskilda bestämmelser på områden utanför detaljplaneområden

Byggande som påverkar landskapet på åkerområden 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 byggplats.

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

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 byggplatsen och avståndet från strandlinjen ska vara sådana att strandlandskapets naturlighet bevaras.

34.2 Anläggande av gård

På byggplatsen ska trädbeståndet och växtligheten i omedelbar närhet av strandlinjen till största delen bevaras. I strandzonen är begränsade landskapsvårdande åtgärder tillåtna, om åtgärderna inte försämrar livsmiljöerna för hotade eller skyddade arter och

inte heller väsentligt förändrar växtligheten i den naturliga strandzonen.

~~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 ett gårdsområde ska man ägna stor uppmärksamhet åt att bevara naturvärdena på byggplatsen.

8. kap. Anläggande av gårdområde

36 § Planering och anläggande av gårdsområde

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 byggplatsens användningsändamål förutsätter och att det inte medför olägenheter för grannarna.

36.2 Specialbestämmelse om renoveringsbyggande

Det befintliga gårdsområdets användbarhet och trivsel borde i mån av möjlighet förbättras med de byggåtgärder 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 på andra omgivande områden.

38 § Terrasseringar och stödmur

Om gårdsområdet behöver jämnas ut, ska det i första hand ske genom terrassering och i andra hand genom stödmurar.

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

planteringar.

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

39.1 In- och utfart för fordon

På tomten eller byggplatsen får man anlägga en in- och utfart för fordon som leder till gatan eller vägen.

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

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

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.

Planerna för parkeringsplatserna och gården 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 Räddningsväg

Utryckningsfordon ska kunna köra tillräckligt nära byggnaden och dess ingångar.

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

~~Räddningsvägen ska vara minst 3,5 meter bred och den fria körhöjden minst 4,5 meter.~~ Räddningsvägen ska dimensioneras, planeras och anläggas i enlighet med anvisningen i HIKLU Strukturell brandsäkerhet och Östra Nylands räddningsverk.

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 cykelplatser

40.1 Motorfordon och eldrivna förflyttningshjälpmedel

Om inte något annat bestäms i detaljplanen, ska det på tomten byggas 1,5 bilplatser per bostad och minst 10 % av dem ska anvisas som gästparkeringsplatser.

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

40.2 Parkering på detaljplaneområden

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

På gatuområden och andra allmänna områden iakttas parkeringsbegränsningar som anges med vägmärken eller i vägtrafiklagen. Dessutom är det förbjudet att förvara fordon (fordon som inte faktiskt används i trafiken) på gatuområden eller andra allmänna områden längre än 6 veckor. Parkeringskontrollanten eller gatuinspektören kan då ingripa i förvaringen av fordonet antingen genom att påföra en felparkeringsavgift eller genom att flytta fordonet.

Tillgänglighet

På tomter för flervånings- och radhus ska det per varje påbörjat 30-tal platser anläggas 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 Cykelplatser

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

Bostadshus. På tomter för flervånings- och radhus ska det finnas minst 1 cykelplats per varje påbörjat 30 m²-vy i bostäderna. Största delen av platserna ska vara belägna i ett täckt och låsbart utrymme på marknivån. Det ska finnas en direkt utgång från utrymmena. På utomhusplatser ska det finnas möjlighet till ramlåsning. I anslutning till flervåningshusens förråd för utomhusredskap och cyklar eller ingångar ska det också reserveras utrymme för rörelsehjälpmedel.

Arbets-, samlings- och affärslokaler. På tomter för privata och offentliga närtjänster samt för arbets-, samlings- och affärslokaler ska det finnas minst 1 cykelplats per varje 3 m²-vy som byggs. Cykelplatserna ska placeras i närheten av huvudingångarna och de ska ha en smidig förbindelse till trafikslederna. Minst hälften av cykelplatserna ska vara täckta och ha möjlighet till ramlåsning.

40.4 Cykelparkering, reparationer och ändringar

I samband med 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

Utrustning för avfallsinsamling, sopskjul och -inhägnader samt kompostbehållare får inte förfula omgivningen.

Utrustningen för insamling samt sopskjulen och -inhägnaderna ska placeras på den egna fastigheten med beaktande av brandsäkerheten.

Kompostbehållarna ska placeras på 5 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

På småhustomter ska man bygga tillräckligt med förrådslokaler.

41.3 Lagring utomhus på småhusområde

Lagring utomhus får inte försämra eller förstöra utsikten från en passage, någon annan offentlig plats eller grannen. På detaljplaneområden ska man fästa uppmärksamhet vid lagringen av olika material bredvid byggnaderna. Lagringen av material får inte öka brandbelastningen på mindre än 4 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 grannen. Områdena för utomhusupplag ska vid behov inhägnas med en 2 meter hög inhägnad eller häck.

42§ Återvinning av marksubstanser

~~Rena marksubstanser som uppkommer vid byggarbetet på byggplatsen ska i första hand återvinnas på byggplatsen för anläggning av gårdsområdet~~.

~~Onödig borttransport av rena marksubstanser ska undvikas, om det går att återvinna dem på byggplatsen.~~

Om utnyttjande, hantering och mellanlagring av jordmassor som uppkommer på byggplatsen föreskrivs bland annat i avfallslagen, miljöskyddslagen och Borgå stads miljöskyddsföreskrifter.

43§ Snö på fastighet

På tomten ska det reserveras ett utrymme som kalkylmässigt behövs för lagring av snö. Fastighetsägaren ansvarar för vinterunderhållet av fastigheten i enlighet med bilagan. (Bilaga 2).

I samband med bygglovet ska man presentera en kalkylmässig redogörelse för tillräckligheten av det utrymme som reserverats för snö (till exempel med hjälp av en räknare för snöutrymme).

Snöutrymmet ska lämpa sig för lagring av snö och utrymmet får inte placeras så att det orsakar olägenhet för grannen eller problem på grund av smältvatten.

Fastighetens snö får inte flyttas till allmänna områden.

Borgå stads byggnadstillsyn kan ge fastighetsägaren en uppmaning att flytta eller avlägsna den snö som fastighetsägaren ansvarar för. Om uppmaningen inte följs inom utsatt tid kan Borgå stad flytta eller avlägsna snön på fastighetsägarens bekostnad. Kostnaderna faktureras utifrån de faktiska kostnaderna. Dessutom faktureras för olovlig användning av området.

44 § Dagvatten och dräneringsvatten från grundläggning

En fastighet som är belägen inom det område som enligt kommunens beslut ska omfattas av sådan avloppshantering av dagvatten som ett vattentjänstverk sköter anslutas till verkets dagvattenavlopp.

På fastigheten ska anläggas ett system för hantering av dagvatten och dräneringsvatten från husgrunden från vilket vattnet helt eller delvis infiltreras på den egna tomten om markförhållandena möjliggör detta och om det inte medför risk för fuktskador på byggnaderna på området.

Det dagvatten och dräneringsvatten från husgrunden som inte infiltreras på tomten ska avledas genom fördröjning till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningen ska i första hand genomföras med naturbaserade lösningar, såsom svackor, fördröjningsbassänger eller motsvarande, och i andra hand som underjordisk fördröjning.

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 undersökning av grunden och en plan för grundkonstruktionen som gjorts upp på basis av undersökningen.

Till ansökan om bygglov för uppförande eller ombyggnad av en byggnad ska bifogas en utredning av anläggande av ett system för hantering av dagvatten och dräneringsvatten från husgrunden eller en utredning av ett befintligt system, dess kapacitet, funktion och underhåll.

9. kap. Rivning av byggnad eller del av byggnad

45 § Rivning av byggnad eller del av byggnad

45.1 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.

45.2 Utredningskrav

Byggnadstillsynsmyndigheten kan av särskilda skäl vid behandlingen av en ansökan om bygglov som omfattar rivning av en byggnad eller en separat ansökan om rivningslov förutsätta att den sökande lämnar in en utredning av byggnadens och interiörens historiska och arkitektoniska värde eller byggnadens skick. Byggnadstillsynsmyndigheten kan även förutsätta att en rivningsplan presenteras innan rivningsarbetet inleds, i vilken bland annat återvinningen av användbara byggnadsdelar ska utredas.
Dessutom ska man se till att behovet av utlåtanden utreds och att utlåtanden begärs in i enlighet med § 3.

45.3 Genomförande av rivning

Rivningsarbetet får inte medföra skadliga konsekvenser i form av buller, damm eller skadedjur eller andra motsvarande konsekvenser för miljön.

I rivningsarbetet ska principerna för cirkulär ekonomi iakttas.
Rivningsarbetet får inte utföras genom bränning.

Rivningen måste genomföras så att den inte leder till att råttor eller andra skadedjur sprider sig till omgivningen. Nödvändiga åtgärder för bekämpning av skadedjur ska vidtas innan rivningsarbetet inleds.

~~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.~~

45.4 Uppstädning av byggplats efter rivning

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

46 § Parker och övriga rekreationsområden, stränder och bryggor

46.1 Parker och övriga rekreationsområden

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

46.2 Stränder, kajer och bryggor i offentligt stadsrum

Kajer, bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner som placeras vid stranden i ett offentligt stadsrum ska lämpa sig för stadsbilden och strandlandskapet på respektive område.

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

47 § Byggnadsobjekt i offentligt stadsrum

47.1 Parker och övriga rekreationsområden

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

~~47.2 Regionala insamlingspunkter för avfall~~

~~Regionala insamlingspunkter för avfall kan placeras i ett offentligt~~

~~stadsrum när placeringen baserar sig på en plan med rättsverkningar eller en godkänd gatu- eller parkplan.~~

11. kap. Arrangemang under byggarbete

48 § Upprättande, användning och upsstädning av byggarbetsplats

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

48.1 Upprättande och inhägnad av byggarbetsplats

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

Byggplatsens inhägnader ska hållas snygga och gatuområdet framför byggplatsen i ett sådant skick att det är användbart för gångtrafiken och den övriga trafiken.

Byggplatsens inhägnad får inte försämra sikten vid anslutningar eller försämra belysningen.

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

Byggarbetsplatsen får inte utgöra ett hinder för räddningsåtgärder.

48.2 Trädbestånd som ska bevaras

Det trädbestånd som ska bevaras på byggarbetsplatsen ska skyddas på ett lämpligt sätt under den tid arbetet pågår. Området kring rotsystemet 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 innan byggarbetsplatsen upprättas kontakta den aktör som ansvarar för stadens parker.

48.3 Renlighet på byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och snyggt skick.

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

48.4 Minskning och bekämpning av olägenheter som orsakas av byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska skötas så att den inte orsakar person- och egendomsskador, trafikstörningar, andra störningar eller oskäliga olägenheter för omgivningen.
I alla arbeten och aktiviteter ska man förhindra att störande damm, schaktmassor, slam, rök, lukt, löst skräp och andra skadliga ämnen sprids till omgivningen.
Byggarbetsplatsen är skyldig att städa upp 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 så att farliga eller skadliga ämnen inte kommer ut i miljön och marken, till exempel med dubbelmantlade cisterner. 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. Vattnet på byggarbetsplatsen ska behandlas så att det inte skadar miljön.

Vid grävnings- och brytningsarbeten ska åtgärder vidtas för att hindra grundvattennivån från att sjunka så att miljöns tillstånd inte väsentligt försämras på grund av byggarbetet och byggnader eller andra konstruktioner i omgivningen inte skadas.

I arbeten som orsakar buller och i annan verksamhet som orsakar olägenheter för miljön ska man iaktta miljöskyddslagen och miljövårdsbestämmelserna för

Borgå samt andra bestämmelser om förebyggande av olägenheter för miljön.

48.5 Avfallshantering på byggarbetsplats

Avfallshanteringen på byggarbetsplatsen ska ordnas på det sätt som förutsätts i gällande avfallshanteringsbestämmelser.

48.6 Uppstädning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete

Efter det att arbetet har slutförts ska tillfälliga byggnader, inhägnader och motsvarande konstruktioner på byggarbetsplatsen avlägsnas utan dröjsmål och området för byggarbetsplatsen städas upp.

12. kap. Underhåll av byggnadsobjekt och miljö

49 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning

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

50 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggplats

På tomter som i detalj- och byggnadsplaner anvisas för boende får inte förvaras arbetsfordon, arbetsmaskiner, anordningar eller varor om förvaringen inte baserar sig på tillstånd från en myndighet.

Säsongsbetonad förvaring av husbilar, husvagnar, båtar eller andra liknande fordon på tomterna är tillåten, förutsatt att det förvarade fordonets totala höjd inte överstiger 3 meter.

Tillfälliga skyddskonstruktioner, konstruktioner för förvaring av båtar och andra dylika konstruktioner ska till sin storlek och höjd och sitt utseende vara sådana att de inte oskäligt stör grannen eller förfular miljöbilden.

På tomter som i detaljplanen anvisas enbart för boende är det förbjudet att förvara avregistrerade fordon utomhus.

~~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.~~

51 § 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

52 § Byggnadsordningens ikraftträdande

Denna byggnadsordning träder i kraft xx.xx.2026.

Byggnadsordningen ska träda i kraft trots att ändring har sökts (till den del som ändringssökandet inte gäller).
Genom denna byggnadsordning upphävs den byggnadsordning som kommun/stadsfullmäktige godkände och som trädde i kraft__.

53 § Bilagor

1) Bilaga 1 Stadsdelar
2) Bilaga 2 Ansvar för underhåll och renhållning av gator