

Godkänd av stadsfullmäktige 15.11.2010.

VANDA STADS BYGGNADSORDNING

I KAP.

Allmänt

- 1 § Byggnadsordningens syfte
- 2 § Anvisningar om byggsättet
- 3 § Områdets karaktär och särdrag utgångspunkt för byggåtgärder
- 4 § Hurdan ställning ägare och innehavare av byggplatser har

II KAP.

Hur byggnader får uppföras

- 5 § Stadsbildsmässiga krav
- 6 § Hur byggnader får sträcka sig över tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område
- 7 § Byggnadens avstånd från byggplatsens gräns och hur byggnader får sträcka sig över byggnadsgränsen inne på tomten
- 8 § Byggnaders höjdläge
- 9 § Reklamanordningar och motsvarande
- 10 § Tomt- och byggnadsbelysning
- 11 § Planerare, arbetsledare och övervakare
- 12 § Adressangivelser för tomter och byggnader

III KAP.

Gårdsplaner och tomter

- 13 § Hur gårdsplaner ska anläggas
- 14 § Gårdsplaners höjdläge
- 15 § Stödmurar och terrassering
- 16 § Hur dagvatten och dräneringsvatten ska avledas
- 17 § Trafikarrangemang på tomter
- 18 § Byggande av skjul och andra konstruktioner
- 19 § Hur inhägnader får byggas vid gatugräns
- 20 § Hur stränder som hör till en tomt får byggas
- 21 a § Befrielse från ansökan om tillstånd till åtgärder på alla slags tomter
- 21 b § Avlägsnande av råmärken, fixpunkter och märken uppsatta av myndigheter, inrättningar och energi- och telefonbolag under byggnadstiden, eller märken som förstörts under byggnadsarbetet

IV KAP.

Särskilda föreskrifter om småhusbyggande

22 § Befrielse från ansökan om tillstånd till åtgärder på småhustomter

23 § Underhåll av den byggda miljön

V KAP.

Särskilda föreskrifter om byggande utanför detaljplaneområden

24 § Krav på byggplatser

25 § Byggnaders storlek och användningsändamål

26 § Avstånd från byggnader till strandlinjen

27 § Byggnaders höjdläge inom strandområden

28 § Områden i behov av planering

29 § Byggplatser likställda med tomter

VI KAP.

Byggnaders livslängd

30 § Byggnaders användningstid

31 § Hur tomters natur- och kulturvärden ska beaktas vid byggande

32 § Materialval

33 § Byggnadsunderhåll och -reparationer

34 § Rivning av byggnader och byggnadsdelar

VII KAP.

Offentliga stadsrum

35 § Definition av offentligt stadsrum

36 § Gator, torg och andra motsvarande trafikområden

37 § Konstruktioner och anläggningar i offentliga stadsrum

38 § Parker och andra motsvarande rekreationsområden

39 § Stränder, kajer och bryggor i offentliga stadsrum

40 § Hur master ska uppföras

41 § Belysning i offentliga stadsrum

42 § Tillställningar

VIII KAP.

Byggplatser

- 43 § Hur byggplatser ska inrättas och skötas
- 44 § Rätt att använda gatuområden och andra allmänna områden
- 45 § Tillfälliga byggnader på byggplatser
- 46 § Grävillstånd för gatuområde och annat allmänt område
- 47 § Byggplatstavlor
- 48 § Avfallshantering på byggplatser
- 49 § Rivning och uppsnygning på byggplatser

IX KAP.

Miljövård och hälsoskydd

- 50 § Avfallshantering på tomter
 - 51 § Regionala insamlingsplatser för avfall
 - 52 § Skyldighet att kontrollera skicket hos träden på fastigheten
 - 53 § Skyldighet att beakta grundvattnet vid byggande
 - 54 § Byggande inom viktiga grundvattenområden
 - 55 § Skyldighet att vid byggande beakta grundkonstruktioner av trä
 - 56 § Skyldighet att vid byggande beakta förorenad mark och skadliga föreningar i marken
 - 57 § Bekämpning av buller och vibrationer
 - 58 § Byggande under jord
-

I KAP.

Allmänt

- 1 §
Byggnadsordningens syfte

Utöver markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen och övriga bestämmelser om markanvändning och byggande ska föreskrifterna i denna byggnadsordning följas i Vanda stad.

- 2 §
Anvisningar om byggsättet

Miljönämndens bygglovssektion kan för att styra byggandet utfärda anvisningar om byggsättet för ett enskilt område eller för hela staden. Anvisningarna ska främja ett hållbart byggande som är anpassat till områdets särdrag och de lokala specialförhållandena.

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

3 §

Områdets karaktär och särdrag utgångspunkt för byggåtgärder

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

4 §

Hurdan ställning ägare och innehavare av byggplatser har

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

II KAP.

Hur byggnader får uppföras

5 §

Stadsbildsmässiga krav

Då en byggnad uppförs, en byggnad utvidgas eller åtgärder jämförbara med uppförande av en byggnad vidtas ska detta i fråga om byggnadens läge, storlek, form, fasadmateriäl, färgsättning och fasadindelning ske med beaktande av det allmänt tillämpade byggsättet i omgivningen och av gator och andra offentliga stadsrum som gränsar till tomten.

Byggnaderna på tomten ska bilda en helhet där stadsbilden är harmonisk och områdets naturvärden beaktade.

Ventilationsmaskinrummen och de därtill hörande anordningarna och kanalerna, likaså de övriga tekniska anordningarna, ska planeras så att byggnadens karaktär blir beaktad och de passar in i stadsbilden.

6 §

Hur byggnader får sträcka sig över tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område

Om en byggnad får uppföras alldeles intill tomtgränsen mot ett gatuområde får den sträcka sig över denna gräns eller av särskilda skäl över tomtgränsen mot något annat allmänt område, i enlighet med det nedanstående:

1. Byggnadens grundkonstruktioner får sträcka sig 0,3 meter över tomtgränsen på ett djup ned till 1,5 meter under markytan och 1,2 meter över tomtgränsen på ett djup lägre än 1,5 meter under markytan.
2. Burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och andra motsvarande byggnadsdelar som skjuter ut i luften får sträcka sig 1,5 meter över tomtgränsen. Skyddstaket över huvudentrén till en offentlig byggnad eller en affärsbyggnad får sträcka sig ännu längre över tomtgränsen mot en led för gång-, cykel- och mopedtrafik. Den fria höjden ska vara minst 3,2 meter.
3. Tekniska anordningar och motsvarande får sträcka sig 0,3 meter över tomtgränsen och den del av ytterväggen som beror på tilläggsisolering så långt som bestäms efter prövning.
4. En ny trappa eller en ramp som byggs för en befintlig byggnad får sträcka sig högst 0,3 meter över tomtgränsen, om den nya trappan behövs för att funktionerna i byggnaden förändras och trappan inte utan oskäligen svårigheter och kostnader kan byggas på tomten.

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

7 §

Byggnadens avstånd från byggplatsens gräns och hur byggnader får sträcka sig över byggnadsgränsen inne på tomten

Om inte annat anges i detaljplanen ska byggnadens avstånd från byggplatsens gräns i ett detaljplaneområde vara minst 4 meter och utanför detaljplaneområdena 5 meter. Från detta kan man avvika med tillstånd av rågrannen eller då placandet av byggnaden närmare gränsen inte orsakar olägenheter för grannfastigheten eller försvårar lämpligt byggande på den.

En byggnad får sträcka sig över den i detaljplanen eller byggnadsordningen angivna byggnadsgränsen inne på tomten, i enlighet med det nedanstående:

- 1) Byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan får sträcka sig över byggnadsgränsen efter behov.
- 2) Burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar får sträcka sig 1,2 meter över byggnadsgränsen.
- 3) Den del av ytterväggen som beror på tilläggsisolering, likaså tekniska anordningar och annat motsvarande, får sträcka sig över byggnadsgränsen efter behov.

De byggnadsdelar som sträcker sig över byggnadsgränsen får inte orsaka betydande olägenheter för miljön eller för grannarna.

8 §

Byggnaders höjdläge

En byggnads höjdläge ska anpassas till höjdlägena i den befintliga miljön och till de planerade höjdlägena i detaljplanen. Till ansökan om bygglov ska fogas en nivåmätningsskarta eller en motsvarande utredning som visar de befintliga höjdförhållandena på tomten och i omgivningen.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan för att kunna bedöma ansökan om bygglov och fatta beslut i saken kräva av sökanden att platsen och höjdläget för tomtens hörnpunkter och den planerade byggnadens hörnpunkter märks ut på tomten.

9 §

Reklamanordningar och motsvarande

Uppsättandet av försäljnings-, informations- och reklamanordningar förutsätter lov av områdets innehavare och därtill bör, utöver det som stadgas i stadens ordningsstadga, följande föreskrifter följas:

- 1) anordningens form, färg och konstruktion ska anpassas till omgivningen,
- 2) anordningen får inte störa trafiken eller gatubelysningen eller på annat sätt vara störande,
- 3) anordningen ska fästas stadigt; en anordning som fästs vid en byggnad får, om den i ett gatuområde fästs högre än 3200 mm över markytan och på andra ställen högre än 2400 mm över markytan, nå ut högst 600 mm från fasadens yta och i övriga fall högst 150 mm från fasadens yta. Anordningen får dock inte sträcka sig närmare än en halv meter till en gatudel som är reserverad för fordonstrafik.
- 4) anordningen ska placeras nedanom byggnadens takskäggslinje.

De ovan i punkt 4 nämnda begränsningarna gäller inte en anordning som monteras på skyddstaket ovanför ingången till en byggnad.

10 §

Tomt- och byggnadsbelysning

De till belysningsarrangemangen på tomten hörande ljusanordningarna ska i fråga om platsen, riktningen och ljuseffekten vara sådana att de ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan och alltför mycket stör de boende, dem som rör sig i området eller grannområdena.

Fasadbelysningen ska stärka byggnadens karaktär och betydelse för stadsbilden. Belysningsanordningarna ska passa in i områdets stadsbild.

11 §

Planerare, arbetsledare och övervakare

Planerarna, arbetsledarna och övervakarna ska vara kompetenta och yrkeskunniga.

12 §

Adressangivelser för tomter och byggnader

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd tomt ska sätta upp ett adressnummer för tomten på en plats som syns bra från gatan eller någon annan trafikled och från trafikområdet inne på tomten. Adressnumret ska vara upplyst då det är mörkt ute. Byggnader i gathörn ska mot varje gata ha det adressnummer som fastställts för gatan.

Adressnumret ska placeras

1) vid porten eller motsvarande på den sida som vetter mot gatan om det är fråga om en byggnad som gränsar till en gata eller någon annan trafikled eller är belägen i omedelbar närhet av en sådan och

2) där infarten till tomten börjar i övriga fall. Om det finns flera byggnader på samma tomt och alla inte gränsar till en gata eller är belägna i omedelbar närhet av en sådan ska en orienteringstavla vid behov sättas upp där infarten till tomten börjar. Adressnumret ska finnas på orienteringstavlan eller sättas upp i omedelbar närhet av den. Numret ska dessutom vid behov fästas på alla byggnader.

Trapphusen i byggnaderna på tomten ska markeras enligt en löpande serie bokstäver i versalform. Bokstäverna ska vara upplysta då det är mörkt ute. Lägenheterna i en byggnad ska numreras enligt en löpande nummerserie med början i nedersta våningen i trappa A. Bokstäver får användas för lägenheter i småhus. Källar- och vindsskrubbar och uteförråd ska markeras med samma nummer som den lägenhet de hör till.

Adressangivelserna för en byggnad som blir färdig på en tomt ska vara uppsatta senast vid synen inför ibruktagandet. Tomtägaren eller -innehavaren ska se till att adressangivelserna är i skick.

Entrévåningen i trapphuset ska på en synlig plats, vid behov på en särskilt upplyst plats, ha en tavla med lägenhetsinnehavarnas efternamn respektive lokalinnehavarnas firmanamn. På en synlig plats i trapphuset ska det också finnas information om hur servicemannen eller gårdskarlen och disponenten kan kontaktas. Den kontaktinformation som gäller servicemannen eller gårdskarlen ska kunna läsas också utifrån.

III KAP.

Gårdsplaner och tomter

13 §

Hur gårdsplaner ska anläggas

Då en gårdsplan anläggs ska det ses till att den kan användas i enlighet med ändamålet med tomten och blir trivsamt.

Då en byggnad uppförs, därmed jämförbart byggande sker, en byggnad utvidgas eller det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta utökas ska den befintliga gårdsplanen vid behov göras användbarare och trivsammare, exempelvis på så sätt att befintliga bilplatsområden delas upp, planteringarna istandsätts och utökas, tillgängligheten förbättras och konstruktioner som gör gårdsplanen användbarare byggs. Då gårdsplanen ändras ska inte bara de boende på tomten utan också rågrannarna beaktas.

För att främja kontrollen över dagvattnen ska ytmaterial som väl släpper igenom vatten favoriseras.

Byggnaderna och tomtanvändningen ska planeras så, att växtlighet, terrängformationer och särskilda natur- och kulturvärden bibehålls.

14 §

Gårdsplaners höjdläge

Gårdsplanens höjdläge ska anpassas till höjdlägena i den befintliga miljön och till de höjdlägen som planeras för gatuområden och grannfastigheter.

Höjdförhållandena på gårdsplanen får inte utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten väsentligt ändras jämfört med vad som är angivet på de ritningar som fastställdes då bygglovet beviljades.

Då en byggnad uppförs eller utvidgas ska gårdsplanen planeras och anläggas på ett sådant sätt att byggandet inte utan särskilda skäl gör att mer regn- och dagvatten rinner över tomtgränsen in på granntomten.

15 §

Stödmurar och terrassering

Om gårdsplanen måste jämnas ska detta ske genom terrassering eller med hjälp av stödmurar. Gårdsplanen får inte utan särskilda skäl jämnas på ett sådant sätt att det vid gränsen mot en bostadstomt blir en höjdskillnad som överstiger 0,5 meter.

Terrasseringen ska ske och stödmuren byggas på ett sådant sätt att marksubstanser och regn- och dagvatten inte rinner över gränsen mot granntomten.

16 §

Hur dagvatten och dräneringsvatten ska avledas

Tomten ska ha ett dagvatten- och dräneringsvattensystem via vilket vattnet helt eller delvis ska infiltreras i marken på själva tomten, om markförhållandena tillåter detta, om detta inte medför en risk för fuktskador på byggnaderna i området och om inget annat följer av lagen om vattentjänster. Infiltrering i marken på tomten kräver en grundundersökning och en på denna baserad grundkonstruktionsplan.

Det dagvatten och dräneringsvatten som inte infiltreras i marken eller fördröjs på själva tomten ska ledas till ett dagvatten- och dräneringsvattensystem gemensamt för fastigheterna. Om detta inte är möjligt ska vattnet med tillstånd från kommunalteknikcentralen eller vattentjänstverket (HRM) ledas till det allmänna dagvattensystemet.

Dagvattnet och dräneringsvattnet ska avledas på ett sådant sätt att ändringen av det naturliga vattenflödet inte medför betydande olägenhet för grannarna. Dagvatten och dräneringsvatten får inte ledas till körbanor, cykelvägar, gångbanor, rännstenar och vägdiken. Gränsdikena mellan tomterna ska bibehållas som en del av dagvattensystemet.

Till ansökan om bygglov för en ny byggnad eller för ombyggnad av en befintlig byggnad ska bifogas en utredning om det planerade eller det befintliga dagvatten- och dräneringsvattensystemet. Av utredningen ska framgå att systemet är tillräckligt och hur det fungerar och underhålls.

17 §

Trafikarrangemang på tomter

Fordonstrafiken till tomten ska planeras och organiseras på ett sådant sätt att den inte utgör en risk.

Räddningsverkets bilar med lyftanordning ska fritt kunna köra fram till byggnader i tre eller flera våningar så att räddningsåtgärder är möjliga. I fråga om byggnader i tre eller flera våningar ska det på ytterväggen eller på gårdsplanen finnas en skylt som anger var räddningsvägen är belägen.

På tomten ska det reserveras tillräckligt mycket plats lämplig för cykelförvaring. Tomter med flervåningshus ska ha minst 1 plats/30 m² våningsyta för cykelförvaring. Minst hälften av platserna ska förläggas till ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gårdsplanen.

18 §

Byggande av skjul och andra konstruktioner

Skjul, skyddstak och andra konstruktioner ska placeras minst så långt från granntomten att de helt och hållet får plats under en rät linje som på ritningen dras från tomtgränsen i 45 graders vinkel.

19 §

Hur inhägnader får byggas vid gatugräns

Då en byggnad uppförs ska tomtgränsen mot en gata avskiljas med planteringar eller förses med en häck eller en inhägnad, om inte något annat bestäms i detaljplanen eller byggnadsordningen eller något annat föranleds av särskilda omständigheter.

Vid placeringen och bestämmandet av höjden på inhägnader ska gatans frisiktsområden beaktas. En häck eller ett staket som inklusive grundvalar uppförs, ska i sin helhet placeras inom tomtgränserna vid gränsen mot en gata, park eller annat allmänt område.

20 §

Hur stränder som hör till en tomt får byggas

Tomtens naturliga strandlinje får inte, annat än genom smärre åtgärder, genom utfyllnad, grävning eller på annat vis ändras i strid med detaljplanen eller annan plan för allmänt område utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten.

21 a §

Befrielse från ansökan om tillstånd till åtgärder på alla slags tomter

Följande åtgärder får vidtas utan att tillstånd behöver sökas:

- 1) En inhägnad, ett skärmtak eller ett skydd på högst 30 kvadratmeter får byggas för avfallsuppsamling;
- 2) En inhägnad får byggas mot en gata, en park eller ett motsvarande allmänt område förutsatt att inhägnaden inklusive stödmurar har en maximal höjd på 1,2 meter då den byggs mot en gata respektive 1,6 meter då den byggs mot en park eller ett annat område och den godkänns av kommunalteknikcentralen. Inhägnaden och stödmuren, inklusive grunder, ska helt och hållet byggas på själva tomten.
- 3) En inhägnad får byggas mellan tomter förutsatt att den inklusive stödmurar har en maximal höjd på 1,6 meter och ägaren eller innehavaren av granntomten godkänner den. Inhägnader och stödmurar får dessutom byggas inne på tomten.
- 4) Luftvärmepumpar, jordvärmepumpar och solfångare får förläggas till byggnader, konstruktioner och gårdsplaner.
- 5) En helt indragen balkong i anslutning till en bostadslägenhet får inglasas.
- 6) En maximalt 400 millimeter hög reklamanordning med lösa bokstäver får sättas upp strax ovanför skyltfönstret till en lokal i första våningen.
- 7) En reklamanordning på högst 600 × 600 millimeter får placeras strax intill eller ovanför skyltfönstret till en lokal i första våningen, vinkelrätt mot fasaden.
- 8) En skylt på högst 400 × 600 millimeter får fästas på fasadytan i första våningen.
- 9) Raka markiser som är öppna på sidan får sättas upp ovanför skyltfönstren och dörren till en lokal i första våningen.

- 10) En terrasskonstruktion som är högst 50 cm hög och ligger på minst 2,5 meters avstånd från gränsen.

Även om åtgärden inte kräver tillstånd ska bestämmelserna i den gällande detaljplanen följas då den vidtas, likaså de bestämmelser som har att göra med åtgärden.

21 b §

Avlägsnande av råmärken, fixpunkter och märken uppsatta av myndigheter, inrättningar och energi- och telefonbolag under byggnadstiden, eller märken som förstörts under byggnadsarbetet

Om man i samband med byggnadsarbetet på en tomt eller en annan byggplats måste avlägsna fixpunkter, ska detta meddelas markägaren och stadsgeodeten.

Om ett gränsmärke försvinner eller förflyttar sig, kan det placeras på sin plats endast vid en mätningförrättning som görs av vederbörande myndighet.

För avlägsnande av märken som anger placeringen av brandposter, ledningar och till dessa hörande anordningar behövs tillstånd av vederbörande myndighet, inrättning eller bolag.

IV KAP.

Särskilda föreskrifter om småhusbyggande

22 §

Befrielse från ansökan om tillstånd till åtgärder på småhustomter

Utöver det som är bestämt i 21 a § får följande åtgärder vidtas på alla småhustomter utan att tillstånd behöver sökas:

1) Fasad- och takfärgen och takmaterialet får ändras på småhus och på ekonomibyggnader i anslutning till dessa, med undantag för sådana som är skyddade i detaljplanen eller med stöd av byggnadsskyddslagen.

2) En gårdsplanskonstruktion på högst 20 kvadratmeter får byggas. Det får på tomten på en och samma gång finnas en enda gårdsplanskonstruktion byggd med stöd av denna föreskrift.

Även om de ovannämnda åtgärderna inte kräver tillstånd ska bestämmelserna i den gällande detaljplanen följas då dessa vidtas, likaså de bestämmelser som har att göra med åtgärden. Byggnadsåtgärderna måste anpassas till de kulturhistoriska värdena i omgivningen.

23 §

Underhåll av den byggda miljön

Byggnader och deras omgivning ska hela tiden hållas i snyggt skick. För att konstatera att så är fallet kan byggnadstillsynsmyndigheten vid behov förrätta inspektioner i enskilda stadsdelar eller områden. De brister som uppdagats vid inspektionerna protokollförs och de åtgärder som saken kräver vidtas.

Tomterna och byggnadsplatserna ska hållas i lämpligt skick enligt sitt användningsändamål och enligt markanvändningen i det omgivande området.

En tomt som är avsedd för ett bostadshus eller för en bostads- och affärsbyggnad får inte användas för långvarigare parkering eller förvaring av buss, kombifordon eller arbetsmaskin eller av fler än två lastbilar eller mindre arbetsmaskiner. Om det finns behov av att upprepade gånger parkera fler än två lastbilar eller mindre arbetsmaskiner på tomten ska parkeringsarrangemanget föras för godkännande som tillståndsärende. På en tomt vars areal är mindre än 1000 m² ska dock parkeringsarrangemang för lastbilar eller arbetsmaskiner alltid föras för godkännande som tillståndsärende.

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

V KAP.

Särskilda föreskrifter om byggande utanför detaljplaneområden

24 §

Krav på byggplatser

I områden utanför detaljplanerade områden ska byggplatsens storlek enligt generalplanen vara

- i område som betecknas som byområde, AT, och småhusdominerat bostadsområde, A3, A4, minst 2000 m²,
- i område som betecknas som jord- och skogsbruksområde, M, och jordbruksområde, MT, minst en (1) hektar och
- i område som betecknas som övrigt område minst två (2) hektar.

När byggplatsen används för häststall eller gödselstad ska dock den funktionella helhet som en fastighet eller flera fastigheter ha en areal om minst två hektar. Stallet eller gödselstaden ska ligga på minst 100 meters avstånd både från grannens bostadsbyggnad och ett område som i generalplanen eller i en fastställd detaljplan reserverats för bostadsbruk. Bestämmelserna i detta moment tillämpas inte när byggandet baserar sig på beviljat undantagsbeslut eller avgörande om behov av planering.

Byggplatsen ska om möjligt placeras i anslutning till befintlig bosättning eller ett gårdscentrum samt utmed en befintlig förbindelseled. På byggplatsen ska byggnaderna, med undantag för ekonomibygnader nödvändiga för idkande av jord- och skogsbruk samt hästnäring, placeras bland träd i utkanten av åkrar eller i skogsbyn, eller åkerholmar med träd.

Den som inleder ett byggnadsprojekt utom vattenledningsnätet ska före byggnadsarbetet inleds sörja för att det på byggplatsen finns tillgång till eller att dit kan ledas tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet, om detta krävs för att byggnaden ska kunna användas.

25 §

Byggnaders storlek och användningsändamål

På samma byggplats får man placera högst två bostäder samt ekonomibygnader som betjänar dessa. Bostads- och ekonomibygnadernas sammanlagda våningsyta får utgöra 10 % av byggplatsens areal, om inte generalplanen ger anledning till annat.

På byggplatsen får man utöver den byggrätt som tillåts i 24 § ovan, bygga ekonomibygnader som betjänar jord- och skogsbruk, hästnäring eller annan med dem jämförbar näring som idkas på fastigheten.

Innan bygglov beviljas anhåller man om utlåtande av kommunens lantbruksnäringsmyndighet om det jord- och skogsbruk som idkas på fastigheten.

26 §

Avstånd från byggnader till strandlinjen

Byggnader och konstruktioner ska placeras minst 20 meter från den strandlinje som hänför sig till medelvattenståndet.

Då strandområden bebyggs ska särskild vikt fästas vid att avloppsvatten och dagvatten omhändertas på behörigt sätt.

27 §

Byggnaders höjdläge inom strandområden

När det byggs i närheten av vattendrag och småvatten ska höjden för översvämningsnivån utredas. Den lägst liggande golvnivån måste ligga 1 meter över översvämningsnivån. Byggnader inom översvämningsområden tillåts inte utan mycket vägande skäl.

28 §

Områden i behov av planering

Alla de områden i Vanda som saknar detaljplan är sådana områden i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen.

29 §

Byggplatser likställda med tomter

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

VI KAP.

Byggnaders livslängd

30 §

Byggnaders användningstid

Då en byggnad planeras är utgångspunkten den för byggnaden bestämda livslängden, vilken ska vara tillräckligt lång i förhållande till ändamålet med byggnaden.

31 §

Hur tomters natur- och kulturvärden ska beaktas vid byggande

Byggandet och tomtanvändningen ska planeras och genomföras på ett sådant sätt att platsens växtlighet, ytformer och särskilda natur- och kulturvärden i möjligaste mån bevaras.

Delar av gårdsplanen som skadats under byggnadsarbetet eller annars förfular omgivningen ska med planteringar och arrangemang som ansluter sig till områdesanvändningen sättas i ett sådant skick att de passar in i helheten.

Träd som är värdefulla för landskapet och betydande tomtdelar i naturtillstånd ska skyddas omsorgsfullt under byggplatstiden. Byggnadstillsynsmyndigheten kan då den behandlar tillståndsansökan eller då den övervakar byggnadsarbetet kräva att byggaren utarbetar en behövlig skyddsplan.

32 §

Materialval

Material i fråga om vilka hållbarheten, underhållet, reparationerna och avlägsnandet baserar sig på lång erfarenhet eller tillförlitliga uppgifter ska användas vid byggandet.

Vid experimentellt byggande får också andra material användas, varvid den som påbörjar byggprojektet bär ansvaret, förutsatt att användningen följs genom ett mättings-, kontroll- och rapporteringsprogram utarbetat av en sakkunnig. Resultaten från uppföljningen ska delges byggnadstillsynsverket.

Skadade och icke-iståndsatta material och byggnadsdelar får inte användas för byggande.

33 §

Byggnadsunderhåll och -reparationer

En byggnad ska skötas och hållas i skick och får inte tillåtas förfalla så att den inte längre kan repareras. Då en byggnad repareras ska dess särdrag beaktas, och reparationen får inte oöverlagt leda till ett sådant slutresultat att byggnaden stilmässigt avviker från den ursprungliga.

En byggnad som är skyddad i en plan eller med stöd av byggnadsskyddslagen får inte ändras eller användas på ett sådant sätt att dess stadsbildsmässiga eller historiska värde minskar. Vid behov ska det i god tid hos museimyndigheten inhämtas utlåtande om ändringsprojektet och byggnadsobjektets kulturhistoriska värde.

Då byggnaden är skyddad i detaljplanen och där ingår en bestämmelse om att fasadens stil inte får ändras avser stiländring, om inte särskilda skäl talar för något annat, en ändring i fråga om fasaden, taket, dörrarna och fönsterbågarna och -karmarna när det gäller materialet, färgsättningen och fönsterindelningen. Huruvida särskilda skäl föreligger kan prövas med beaktande av om reparationssättet fungerar på lång sikt och utifrån hurdana reparationsmaterialen är i fråga om livslängden, underhållsbehovet och energiekonomin.

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

Det som i 30–32 § är bestämt om byggande ska i tillämpliga delar iakttas vid sanering. Då sanering planeras ska det utredas om byggnadskonstruktionerna är förorenade.

Byggnadsfasaderna ska befrias från klotter så snart detta är tekniskt möjligt.

34 §

Rivning av byggnader och byggnadsdelar

Byggnadstillsynsmyndigheten kan av särskilda skäl då den behandlar en ansökan om bygglov som omfattar rivning av en byggnad eller en separat ansökan om rivningslov kräva att sökanden lämnar in en utredning om byggnadens och interiörens historiska eller arkitektoniska värde.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i tillståndsbeslutet kräva att en rivningsplan utarbetas innan rivningsarbetet inleds.

Rivningen får inte medföra skadliga buller- eller dammkonsekvenser eller motsvarande konsekvenser för omgivningen.

Om en ny byggnad inte börjar uppföras omedelbart efter att en byggnad eller en del av en byggnad rivits ska tomten utan dröjsmål snyggas upp så att det inte finns spår kvar efter rivningen. Dessutom ska gatuområden och andra allmänna områden som eventuellt blivit skadade sättas i stånd utan dröjsmål.

VII KAP.

Offentliga stadsrum

35 §

Definition av offentligt stadsrum

Med offentligt stadsrum avses ett ställe som i en detaljplan är definierat som gata, öppen plats, torg, park, rekreatiomsområde eller trafikområde eller som är beläget utanför ett detaljplaneområde och används för något av de nämnda ändamålen.

För byggandet, användningen och planeringen av det offentliga stadsrum som avses i detta kapitel svarar Vanda stads kommunalteknikcentral.

36 §

Gator, torg och andra motsvarande trafikområden

Beläggingsmaterial och konstruktioner på gator, torg och andra motsvarande trafikområden ska planeras och arbetet utföras så att områdets stadsbild och särdrag och behovet av tillgänglighet blir beaktade.

Då beläggningsen på en gata förnyas får gatunivån inte utan särskilda skäl ändras så att tomterna vid gatan kommer att ligga väsentligt lägre eller högre än innan beläggningsen förnyades.

37 §

Konstruktioner och anläggningar i offentliga stadsrum

Konstruktioner som placeras i offentliga stadsrum ska vad storleken, formen och utseendet beträffar planeras och byggas så att de passar in i områdets stadsbild och inte utgör ett hinder för dem som ska röra sig eller vidta någon åtgärd på platsen.

Kabelskåpen och andra motsvarande tekniska anordningar ska inom områden för flervåningshus placeras i byggnaderna. Om detta inte kan göras utan oskäligen svårigheter får de placeras inom ett gatuområde eller parkområde enligt tillstånd från kommunalteknikcentralen.

De åtgärder som avses i momenten 1–6 och 8–10 i 62 § i markanvändnings- och byggförordningen är inte underkastade tillståndsplikt på sådana gatu-, park- eller torgområden, eller andra områden avsedda för allmänt bruk och som ägs av staten eller staden. Kommunalteknikcentralen utfärdar genom privaträttsliga avtal tillstånd för sådana konstruktioner eller flyttbara byggnader som byggs upp på gator, i parker, på torg eller andra allmänna områden i anslutning till handel, efter att byggnadstillsynen har gett utlåtande om tillståndspliktigheten vid byggandet. För konstruktioner som monteras upp på ett ställe varje dag under torgtid på sådana torg som är avsedda för torghandel, behövs inget av de ovannämnda tillstånden av kommunalteknikcentralen.

Då reklamanordningar och motsvarande placeras i offentliga stadsrum ska 9 § iakttas i tillämpliga delar.

38 §

Parker och andra motsvarande rekreationsområden

Byggnader, konstruktioner, anläggningar och andra strukturer som byggs i parker och andra motsvarande rekreationsområden, likaså beläggningar på parkgångar, ska anpassas till parkens eller det motsvarande rekreationsområdets karaktär.

Konstruktioner, anläggningar och strukturer ska vara användbara för ändamålet, säkra och hållbara

39 §

Stränder, kajer och bryggor i offentliga stadsrum

Den naturliga strandlinjen för en strand som ingår i ett offentligt stadsrum får inte ändras mer än i ringa mån genom utfyllnad eller grävning eller på något annat motsvarande sätt i strid med detaljplanen eller en annan plan för ett allmänt område, om inte tillstånd till ändring fås hos byggnadstillsynsmyndigheten och vid behov hos miljötillståndsmyndigheten.

40 §

Hur master ska uppföras

Master och motsvarande stolpar för teknisk service ska placeras på ett sådant sätt att de inte skär sönder landskapet mer än nödvändigt eller medför olägenheter för grannarna eller stadsbilden.

41 §

Belysning i offentliga stadsrum

Det som är bestämt om tomtbelysning i 10 § ska i tillämpliga delar iakttas när det gäller belysningsarrangemang i offentliga stadsrum.

42 §

Tillställningar

Då tillställningar ordnas får tält för allmänheten och andra motsvarande flyttbara byggnader och konstruktioner uppföras i offentliga stadsrum utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten förutsatt att de är uppförda på platsen och i användning högst en månad.

Den som ordnar en tillställning ska alltid ha tillstånd av markägaren eller -innehavaren och andra eventuella behövliga tillstånd.

Den som ordnar en tillställning ska se till att säkerhets-, avfallshanterings- och toalettarrangemangen är tillräckliga, störande buller förhindras och platsen snyggas upp utan dröjsmål efter tillställningen.

VIII KAP.

Byggplatser

43 §

Hur byggplatser ska inrättas och skötas

Byggplatser ska avskiljas från omgivningen på ett säkert och ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägnande, och det ska då särskilt ses till att gångtrafiken löper. Inhägnader runt byggplatser ska passa in i miljön i fråga om storleken, konstruktionen, materialet och färgen.

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

Byggnadsmaterial på byggplatser ska förvaras skyddade i enlighet med tillverkarens anvisningar. Flytande bränslen och smörjmedel för arbetsmaskiner och andra ämnen ska förvaras på ett sådant sätt på byggplatser att farliga eller skadliga ämnen inte kommer ned i marken.

44 §

Rätt att använda gatuområden och andra allmänna områden

Kommunalteknikcentralen kan på ansökan ge sökanden rätt att under en viss tid använda ett gatuområde eller något annat allmänt område för en byggplats och för serviceändamål i anslutning till denna. För parker och övriga allmänna områden beviljas tillstånd av företags servicen

Ansökan ska omfatta behövliga planer för hur byggplatsen ska inhägnas, avfallshanteringen skötas, fordons- och gångtrafiken ordnas och buller- och dammolägenheterna och andra olägenheter begränsas.

Kommunalteknikcentralen eller företags servicen kan av särskilda skäl återkalla rätten att använda området, begränsa rätten eller ändra villkoren för den. Sökanden ska betala den avgift som är fastslagen i den av staden godkända taxan.

45 §

Tillfälliga byggnader på byggplatser

Behövliga tillfälliga byggnader får för byggplatsändamål placeras på den tomt som ska bebyggas, eller inom ett gatuområde eller något annat allmänt område som direkt ansluter sig till tomten, om kommunalteknikcentralen med stöd av 44 § gett sökanden rätt att använda området.

46 §

Grävillstånd för gatuområde och annat allmänt område

Grävanmälan ska lämnas in till kommunalteknikcentralens kundservice över grävnings- och sprängningsarbeten på sådana gator, parkområden eller andra allmänna områden som är i stadens besittning.

Innan grävningsarbetena inleds ska man försäkra sig om var i området det finns kablar, ledningar och rör genom att utpekning beställs från mätavdelningens informationsservice för underjordiska ledningar. Samtidigt ska man ta reda på om det i området finns objekt som är skyddade enligt naturskyddslagen eller lagen om fornminnen.

Vid arbeten som görs i grundvattenområden ska man särskilt fästa vikt vid att förorening av grundvattnet förhindras under arbetet. Då man gräver ska ett tillräckligt skyddslager lämnas kvar mellan grundvattnets högsta nivå och markytan. Vid fyllningsarbeten ska fyllnadsmaterialet till sin art vara stenbundet jordmaterial som lämpar sig för utfyllnad.

47 §

Byggplatstavlor

Byggplatser som väsentligt påverkar omgivningen ska i tillräckligt god tid innan arbetet inleds förse med en byggplatstavla eller något annat meddelande med information på finska och svenska åtminstone om arbetsobjektet inklusive adress, om den som påbörjar byggprojektet inklusive kontaktinformation och om tidpunkten för när objektet påbörjas och när det beräknas bli färdigt.

48 §

Avfallshantering på byggplatser

Avfallshantering på byggplatser ska vara planmässig. Byggplatser ska ha utrymmen för för avfallshantering som är tillräckliga i förhållande till platsens storlek.

49 §

Rivning och uppsnyggning på byggplatser

Då byggnadsarbetet slutförts ska tillfälliga byggnader, inhägnader och motsvarande konstruktioner på byggplatsen avlägsnas utan dröjsmål och byggplatsen snyggas upp. Gatuområden och andra allmänna områden som blivit skadade ska sättas i stånd utan dröjsmål.

IX KAP.

Miljövård och hälsoskydd

50 §

Avfallshantering på tomter

Utrymmen för uppsamling och sortering av avfall och organisering av avfallshanteringen i övrigt ska anvisas i ansökan om bygglov och de ska då vara tillräckliga i förhållande till storleken på och ändamålet med de byggnader som uppförs på tomten.

Om uppsamlingskärl för avfall placeras på gårdsplanen till tomten ska ett skydd, ett skärmtak eller en inhägnad byggas för dem eller så ska de fås att smälta in med hjälp av planteringar.

51 §

Regionala insamlingsplatser för avfall

Regionala insamlingsplatser för avfall får placeras i offentliga stadsrum. Tillstånd för sådana insamlingsplatser ska sökas hos byggnadstillsynsmyndigheten, om inte placeringen baserar sig på en plan med rättsverkningar eller på en godkänd gatu- eller parkplan.

52 §

Skyldighet att kontrollera skicket hos träden på fastigheten

Fastighetsinnehavaren ska kontrollera skicket hos träden på sin fastighet. Om ett träd är en risk för omgivningen ska fastighetsinnehavaren vidta behövliga åtgärder.

53 §

Skyldighet att beakta grundvattnet vid byggande

Då byggande planeras ska de konsekvenser byggandet har för grundvattnet i fråga om kvaliteten, nivån och strömningsmöjligheterna vid behov undersökas. Undersökningen ska fogas till tillståndsansökan.

En permanent grundvattensänkning kräver alltid en grundvattenhanteringsplan som utarbetats av en sakkunnig. Det ska framgå av planen hurdana konsekvenser sänkningen har för konstruktionerna, växtligheten och de kommunaltekniska anläggningarna i omgivningen.

Inom grundvattenområden ska rent dagvatten infiltreras.

Byggnadsåtgärder ska planeras och byggas så att de skadliga verkningarna på grundvattnets kvalitet, höjdnivå eller bildning minimeras.

54 §

Byggande inom viktiga grundvattenområden

Då tillstånd söks för byggande inom viktiga grundvattenområden ska det bland ansökningshandlingarna för bygglov och vid behov också bland ansökningshandlingarna

för åtgärdslov finnas en grundvattenhanteringsplan som utarbetats av en sakkunnig och ett därtill anslutet program för grundvattenkontroll.

Den som inleder byggnadsarbetet ska se till att planen och programmet genomförs på behörigt sätt och att arbetet övervakas. Det ska vid byggandet också i övrigt fästas särskild vikt vid att grundvattenförorening förhindras.

Vid grävning ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan högsta grundvattenytan och markytan. Vid utfyllnad ska de marksubstanser som används vara stenbundna och av sådan beskaffenhet att de lämpar sig för ändamålet.

Innan ett system för avledning av avloppsvatten tas i bruk ska tätheten testas.

Grundvatten får inte användas som energikälla för värmepumpar inom viktiga grundvattenområden.

Det ovannämnda gäller i tillämpliga delar också då tillstånd för miljöåtgärder söks.

55 §

Skyldighet att vid byggande beakta grundkonstruktioner av trä

Byggnad inom områden där byggnaderna grundlagts med träpålar eller andra träkonstruktioner får inte på ett menligt sätt ändra de rådande nivåerna för grundvattenytan eller hindra grundvattnet att strömma.

Kortvariga grundvattenförändringar under byggnadsarbete kräver en grundvattenhanteringsplan som utarbetats av en sakkunnig och ett därtill anslutet program för grundvattenkontroll. Den som påbörjar byggprojektet ska se till att planen och programmet genomförs på behörigt sätt.

56 §

Skyldighet att vid byggande beakta förorenad mark och skadliga föreningar i marken

Om tomten eller det omgivande området har eller misstänks ha förorenad mark ska marken undersökas och vid behov rengöras innan byggandet inleds.

Om det genom de undersökningar som gjorts inte entydigt kunnat utredas om marken är ren kan byggnadstillsynsmyndigheten ålägga tillståndssökanden att se till att konstruktionerna i byggnadens bottenbjälklag och ventilationen planeras på så sätt att de eventuella skadliga föreningarna i marken inte kommer in i byggnaden.

Då gator, parker och andra allmänna områden planeras ska det slås fast att marken är lämplig för ändamålet.

57 §

Bekämpning av buller och vibrationer

Med hjälp av planeringen av byggandet och byggnadernas placering ska man sträva efter

att minimera de olägenheter som orsakas av buller, såväl inne i byggnaderna, som på gårdsområdet vid en bostadsbyggnad eller någon annan verksamhet som kräver områden som är skyddade för buller.

I närheten av järnvägar och gator ska de vibrationer som trafiken orsakar i marken vid byggplatsen beaktas vid placeringen av byggnaderna och planeringen av konstruktionerna. Inom hela Vandaområdet finns ett behov av bullerbekämpning när det gäller flygbuller och trafikbuller av annat slag. Byggnadernas ytterskal och ytterskalens konstruktionsdelar ska i fråga om ljudisolering vara sådana att skillnaden på bullernivån utomhus och inomhus (ljudnivåskillnaden) ΔL är minst 28 dB i bostads-, patient- och inkvarteringsrum samt i undervisnings- och samlingslokaler och i kontorslokaler i allmänhet 25 dB.

Då man planerar att bygga i ett område där det förekommer trafikbuller eller annat särskilt buller ska byggnadstillsynen ges en utredning över hur den ljudisolering som krävs av konstruktionerna uppnås. Den ljudnivåskillnad som krävs för olika slags lokaler presenteras i vidstående tabell fördelad på flyg-, väg- och spårtrafikbullerzoner. I bostadshus omfattar kravet på ljudnivåskillnader bostadsrummen (inte kök). När man väljer vilken ljudnivå på utomhusbullret som följs upp ska man beakta byggnadstidpunkten och den prognostiserade ljudnivån på cirka 20 års sikt.

En separat utredning över ljudisoleringen ska uppgöras med allmänt godkända metoder för att granska fasadens ljudisolering i sin helhet. Oberoende av mätningmetod och bullerkälla använder man vid kalkyleringen av ljudisoleringen i byggnadens ytterskal ljudisoleringstalen för trafikbuller som ljudisoleringstal för fasaden och dess byggnadsdelar.

FLYGBULLER			
Flygbullerzon i enlighet med generalplanen	Flygbullerzon	Ljudnivåskillnad Bostads-, patient- och inkvarteringsrum samt i undervisnings- och samlingslokaler	Ljudnivåskillnad I kontorslokaler i allmänhet
	L_{DEN}^* (dB)	$?L^{**}$ (dB)	$?L^{**}$ (dB)
m1	> 60	-	35
m2	55 ... 60	35	32
m3	50 ... 55	32	28
Övriga områden	50>	28	25
BULLER FRÅN VÄG- OCH SPÅRTRAFIK			
Trafikbullerzon	L_{Aeq}^{***} (dB)	$?L^{**}$ (dB)	$?L^{**}$ (dB)
	65 ... 100	separat utredning	
	60 ... 64,9	35	30
	55 ... 59,9	30	25
	50 ... 54,9	-	

- Genomsnittlig ljudnivå för flygtrafikbuller med betoning på kvälls- och nattetid.
- Skillnad mellan bullernivån utomhus och den tillåtna bullernivån inomhus.
- Genomsnittlig ljudnivå, ekvivalent A-ljudnivå, dess A-vägda ljudtrycksnivåvärde för kontinuerligt jämnt ljud, vilken under en viss tidsperiod har samma effektvärde för ljudtrycket som det granskade ljudet, vars nivå varierar.

58 §

Byggande under jord

Vid byggande under jord ska byggandets konsekvenser för miljön utredas i tillräcklig utsträckning.

Det ska särskilt ses till att byggandet inte påverkar säkerheten i fråga om de konstruktioner på och under marknivå som redan finns i omgivningen.

Underjordiska tunnlar, ledningar och kablar för fjärrvärme, vatten och avloppsvatten m.m. får inte skadas då hål borrar för jordvärmepumpar. Detsamma gäller för utrymmen med bergtak, såsom ledningstunnlar, skyddsrum och parkeringsanläggningar.

Om det underjordiska utrymmet är sådant att människor vistas där permanent eller tillfälligt ska särskild vikt fästas vid säkerheten och hälsan.