

# BYGGNADSORDNING FÖR LOVISA STAD

## Innehåll

<u>INLEDNING</u> .....	2
<u>1. TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER</u> .....	2
<u>Tillämpningsområde</u> .....	2
<u>Byggnadstillsynsmyndighet</u> .....	2
<u>Mål</u> .....	3
<u>Bygganvisningar</u> .....	3
<u>2. TILLSTÅNDSSYSTEM</u> .....	3
<u>Bygglov</u> .....	3
<u>Tillståndsplikt för ekonomibyggnader</u> .....	3
<u>Åtgärdstillstånd</u> .....	4
<u>Tillstånd för rivning av byggnad</u> .....	5
<u>Tillstånd för miljöåtgärder</u> .....	5
<u>3. PLACERING AV BYGGNADER OCH BEAKTANDE AV MILJÖN</u> .....	5
<u>Placering</u> .....	5
<u>Anpassning av byggnader till den byggda miljön och landskapet</u> .....	6
<u>Skötsel av den byggda miljön</u> .....	7
<u>Inhägnader</u> .....	7
<u>Gårdsområden</u> .....	7
<u>Överskridning av tomtgränser</u> .....	8
<u>Försäljnings-, informations- och reklamanordningar samt markiser och fönsterreklam</u> ....	9
<u>Adressangivelse</u> .....	9
<u>4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN</u> .....	10
<u>Byggplats</u> .....	10
<u>Omfattning av byggandet</u> .....	10
<u>5. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN</u> .....	11
<u>Semesterbyggnad inom strandområde</u> .....	11
<u>Bostadshus inom strandområde</u> .....	12
<u>6. OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING</u> .....	12
<u>7. ANORDNANDE AV VATTENFÖRSÖRJNING</u> .....	12
<u>8. BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN</u> .....	12
<u>9. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGSGRÄNSNINGAR</u> .....	13
<u>Förorenade markområden</u> .....	13
<u>Bullerområden</u> .....	13

<a href="#">Radonproblem</a> .....	13
<a href="#">10. AVFALLSHANTERING</a> .....	13
<a href="#">11. KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER TILL DETALJPLANER OCH GENERALPLANER</a> .....	13
<a href="#">12. BESTÄMMELSER UNDER BYGGTIDEN</a> .....	14
<a href="#">Användning av gatu- och annat allmänt område</a> .....	14
<a href="#">Arbeten som utförs på gator och andra allmänna områden</a> .....	14
<a href="#">Skötsel av byggarbetsplatsen och avfallshantering på byggarbetsplatsen</a> .....	14
<a href="#">13. ÖVERVAKNING AV FÖRESKRIFTERNA OCH AVVIKELSE FRÅN DEM</a> .....	14
<a href="#">14. IKRAFTTRÄDANDE</a> .....	14

## INLEDNING

Markanvändningen och byggandet i kommunerna och städerna styrs främst av markanvändnings- och bygglagen (MBL) och av markanvändnings- och byggförordningen (MBF). Enligt 14 § i markanvändnings- och bygglagen ska varje kommun ha en byggnadsordning.

Bestämmelserna i byggnadsordningen är bindande bestämmelser som kompletterar markanvändnings- och bygglagen samt markanvändnings- och byggförordningen.

I byggnadsordningen meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som är nödvändiga med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden ska kunna beaktas samt för att en bra livsmiljö ska kunna skapas och bevaras.

Det centrala målet i byggnadsordningen är att bevara de olika områdenas särprägel i kommunen och att styra byggandet i kommunen på ett sätt som lämpar sig för miljön och stadsbilden.

## 1. TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

### Tillämpningsområde

I Lovisa stad ska utöver markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om inte något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (14 § 4 mom. i MBL).

### Byggnadstillsynsmyndighet

Byggnadstillsynsmyndigheten i Lovisa stad är byggnads- och miljönämnden under vilken ansvarsområdet byggnadstillsyn och miljövård lyder. Byggnads- och miljönämnden beslutar om överföring av beslutanderätten på tjänsteinnehavarna i enlighet med vad som föreskrivs i kommunallagen.

## Mål

Särskilda mål i byggnadsordningen för Lovisa stad är att bevara särpräglade och värdefulla by-, kultur- och landskapshelheter som är av lokal-, landskaps- och riksintresse samt att bevara landskapsvärdena vid stränderna. Genom byggnadsordningen försöker man styra glesbyggandet så att stora orörda skogsområden inte splittras. Därtill försöker man skapa förutsättningar för att bevara gatubildens karaktär i gamla staden i Lovisa och att anpassa nya byggnader/konstruktioner på ett landskapsmässigt och funktionellt sätt till den gamla redan byggda miljön.

## Bygganvisningar

För att styra byggandet och underlätta planläggningen kan byggnads- och miljönämnden vid behov ge bygganvisningar som gäller vissa regioner eller hela staden. Anvisningarna ska främja sådant byggande som med tanke på områdets särdrag och lokala specialförhållanden är lämpligt och hållbart.

Bygganvisningar kan också uppgöras i samband med detaljplaneringen och generalplaneringen, varvid anvisningarna godkänns i samband med att planen godkänns.

## 2. TILLSTÅNDSSYSTEM

### Bygglov

För uppförande av en byggnad krävs bygglov (125 § i MBL). Bygglov behövs också för följande byggåtgärder:

- för utvidgning av byggnad och utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta (t.ex. att ta i bruk vindsutrymmen för bostadsändamål, att ändra ett biltak till garage)
- för reparation som är jämförbar med ombyggnad
- för ändring av användningsändamålet för byggnaden eller en del av den (t.ex. att ändra garaget till bostadsändamål)
- för lägenhetsarrangemang, där antalet lägenheter ändras
- för reparationer och ändringar i byggnad, om arbetet uppenbart kan inverka på säkerheten för dem som använder byggnaden eller på deras hälsomässiga förhållanden (t.ex. för att bygga ett wc, tvättrum, basturum eller en skorsten samt för att ändra bärande konstruktioner)
- för förnyande av vatten- och avloppsledningar i bostads- och fastighetsbolag, för förnyande av ventilationssystem och för byggande av en lägenhetsenlig bastu.

### *Tillståndsplikt för ekonomibygnader*

Utanför detaljplaneområde behövs inget bygglov för uppförande av en ekonomibygnad som hör till ett befintligt bostadshus eller en befintlig semesterbyggnad och som är högst 3,5 meter hög, högst 12 m<sup>2</sup> stor, brädfodrad, uppförd i en våning och som saknar eldstad (bl.a. skjul, lider, växthus). På en byggplats får finnas endast en ekonomibygnad som uppförts med stöd av den här bestämmelsen. Bygglov behövs inte heller för uppförande av en högst 6 m<sup>2</sup> stor byggnad för torrklösett. Vid placering av ekonomibygnad och torrklösett och vid inpassning av dem i den byggda miljön och det byggda landskapet ska bestämmelserna i kapitlen 3 och 5 i denna byggnadsordning iaktas och detta får inte orsaka en granne onödig olägenhet (135 § punkt 6 i MBL).

Byggnadsinspektören kan kräva att bygglov söks för en byggnad, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset, brandsäkerheten eller grannarnas rättsskydd (129 § i MBL).

## Åtgärdstillstånd

Åtgärdstillstånd behövs för uppförande eller placering av sådana konstruktioner eller anläggningar som inte betraktas som byggnader eller för ändring av en byggnads exteriör (126 § i MBL och 62 § i MBF).

Konstruktioner och anläggningar är till exempel: skyddstak, pergolor, terrasser, scener, idrottsplatser, samlingsplatser, läktare, samlingstält, stationär placering av husvagn eller husbåt, master, parktransformatorer, kabelfördelningsskåp, cisterner, skidliftar, minnesmärken, större antenner, fastighetsenliga vindkraftverk, bryggor, andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, förvarings- eller uppställningsområden, inhägnader, kantmurar, förnyande av system för avloppsvatten samt värmebrunnar.

## Åtgärdstillstånd behövs inte:

### A. Inom hela kommunens område

- för byggande av ett samlingstält, en läktare eller scen i en våning på högst 100 m<sup>2</sup> för stationär placering i högst 1 (en) vecka
- för installation av parabolantenn som är högst 2 meter i diameter
- för byggande av en högst 10 meter lång eller högst 30 m<sup>2</sup> stor brygga som byggs i anslutning till en byggplats som angränsar till havs- eller sjöstrand
- för en högst 5 meter lång brygga som byggs i anslutning till en byggplats som angränsar till en åstrand
- för installation av en luftvärmepump eller motsvarande anläggning på ytterväggen av en byggnad, ifall den placeras så att den inte syns till gatu- eller övrigt allmänt område
- för byggande av en högst 120 cm hög inhägnad mellan byggplatser, då inhägnaden placeras helt och hållet på egen tomt så att den kan underhållas inom den egna tomten (en inhägnad som byggs på tomtgränsen mot gata eller väg förutsätter alltid åtgärdstillstånd) se dessutom punkt 3/Inhägnader
- för installation av solpaneler eller till dem jämförbar anläggning på en byggnad eller en konstruktion, om de inte skyddats i detaljplan eller med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet

### B. Utanför detaljplaneområde

- för byggande av ett högst 12 m<sup>2</sup> stort och 3,5 meter högt skyddstak/konstruktion med tak i en våning och som hör till ett befintligt bostadshus eller en befintlig semesterbyggnad (endast 1 st/byggplats)
- för byggande av en mindre terrass eller öppen veranda i anslutning till byggnad (högst 12 m<sup>2</sup>)
- reklam, markiser, ifall de placeras så att de inte syns till gatu- eller annat allmänt område
- för byggande av en mast, antenn eller motsvarande anordning som är under 15 meter hög mätt från markytan
- för ändring av fönsterindelningen, såvida byggnaden inte ligger på ett kulturhistoriskt betydande område i generalplanen eller på ett RKY 2009-område (= byggda kulturmiljöer av riksintresse)
- för installation av kabelfördelningsskåp.

Vid placering av konstruktioner och anläggningar och vid anpassande av dem till den byggda miljön och det byggda landskapet ska bestämmelserna i kapitlen 3 och 5 i denna byggnadsordning iakttas, och detta får inte orsaka en granne onödig olägenhet.

Byggnadsinspektören kan kräva att åtgärdstillstånd söks för förenämnda åtgärder, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset eller grannarnas rättsskydd (129 § i MBL).

### **Tillstånd för rivning av byggnad**

En byggnad eller en del av byggnad får inte utan tillstånd rivas på ett detaljplaneområde eller på ett område där byggförbud utfärdats för utarbetande av detaljplan. Byggnadstillsynsmyndighet ska, om rivningen inte kräver tillstånd, underrättas skriftligen om rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad 30 dagar innan rivningsarbetet inleds (rivningsanmälan). Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom nämnda tid av grundad anledning kräva att tillstånd skall sökas. 127 § i MBL.

### **Tillstånd för miljöåtgärder**

Tillstånd för miljöåtgärder behövs för sådant jordbyggnadsarbete, sådan trädfällning och någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet på ett detaljplaneområde, på ett generalplaneområde, om så bestäms i generalplanen, och på ett område där byggförbud enligt 53 § i MBL för utarbetande av detaljplan gäller eller beträffande vilket så har bestämts för utarbetande av generalplan eller ändring av generalplanen.

## **3. PLACERING AV BYGGNADER OCH BEAKTANDE AV MILJÖN**

### **Placering**

En byggnad och en konstruktion får inte uppföras närmare än 5 meter från byggplatsens gräns (57 § 3 mom. i MBF).

På ett detaljplaneområde får en byggnad eller en konstruktion inte uppföras närmare än 4 meter från tomtens/byggplatsens gräns, om inte annat följer av planen.

Brandfarliga byggnader (t.ex. rökbastu) får inte placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar (57 § 2 mom. MBF).

En byggnad får inte uppföras närmare än 20 meter från mittlinjen av en landsväg och inte närmare än 12 meter från mittlinjen av en enskild väg.

Bostadshus med gårdsplan ska placeras så att gällande maximala bullervärden inte överskrids.

I kapitlet 5 ges tillägsbestämmelser för hur byggandet ska utformas på strandområden. Det finns också bestämmelser i Finlands byggbestämmelsesamling i delarna E1 (byggnaders brandsäkerhet), E4 (garagens brandsäkerhet) och i G1 (bostadsplanering) för hur en byggnad ska placeras.

Vid planering av byggande ska fasta fornlämningar som är fredade av lagen om fornminnen (295/1963) beaktas. Uppdaterade uppgifter om objekten samt kartbilagor finns på Museiverkets webbplats på adressen <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>.

### *Anpassning av byggnader till den byggda miljön och landskapet*

En byggnad ska anpassas till den omgivande landskapsbilden. Terrassering eller annan betydande ändring av markytan är inte tillåten utan särskilda motiveringar. En byggnad ska planeras så att den passar in i byggplatsens terrängformer. Byggnaderna ska placeras på byggplatsen så att landskapets naturenlighet bevaras.

Byggande ska undvikas på höga och synliga kullar samt på bergs- och åkerområden. Byggande ska om möjligt placeras i anslutning till befintlig bosättning och befintliga vägar.

Vid byggande ska för växtligheten värdefulla randzoner, betydande skönhetsvärden i naturen och speciella naturföreteelser bevaras, såsom flyttblock och vackra enskilda träd samt natursköna ängar som urskiljer sig från landskapet, trädgrupper o.d.

En byggnad ska till höjdläge, utformning, höjd, fasadmaterial och färgsättning passa in i den omgivande landskapsbilden och det befintliga byggnadsbeståndet. Byggplatsen ska vid behov anknytas till det omgivande landskapet med lämpliga planteringar.

Den del av gårdsområdet som skadats under byggarbetet eller som annars förfular miljön ska genom planteringar och arrangemang i samband med områdesanvändningen sättas i vederbörligt skick.

Reparationer, tillbyggnader och andra ändringsarbeten i byggnader ska utföras så att den befintliga byggnadens särdrag bevaras.

Byggnaderna på en byggplats ska bilda en harmonisk helhet med tanke på miljö- och/eller tätortsbilden. Helheten ska också tillräckligt beakta värnandet av byggnadsarvet och kulturmiljön.

På landskapsmässigt betydande åkerområden ska byggandet förläggas invid befintliga gårdsområden och skogsdungar.

På kulturmiljö- eller landskapsområden av riks- eller landskapsintresse ska uppmärksammas att byggnaderna och byggnadsgrupperna ska utgöra en ostörd helhetsbild i landskapet, att fasadmaterialen ska vara enhetliga och att byggnadernas storleks- och placeringshierarki bevaras. Nybyggnader och ombyggnader ska till placering, höjdläge, storlek, utformning, höjd, fasadmaterial och -färgsättning passa in i det befintliga byggnadsbeståndet. Reparationerna och ändringsarbetena i byggnader samt åtgärderna som utförs på området ska vara sådana att områdets kulturhistoriskt eller landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras.

På sådana detalj- eller byggnadsplaneområden, där byggandet inte styrs av bygganvisningar eller andra detaljplanebestämmelser, ska byggandet kvartersvis följa ett enhetligt byggnadssätt i fråga om placering, höjdläge, storlek, utformning, höjd, taklutning, fasadmaterial och -färgsättning. Byggplatsen ska planeras ändamålsenligt så att man undviker att flera enskilda ekonomibygnader placeras på gårdsområdet. Ekonomibygnaderna ska till sin storlek och utformning vara underordnade i förhållande till bostadshuset. Byggnaderna ska till sin stadsbild bilda en harmonisk helhet.

## **Skötsel av den byggda miljön**

En byggnad och dess omgivning ska hållas i sådant skick att de hela tiden uppfyller de sanitära kraven, kraven på säkerhet och användbarhet och inte medför miljöolägenheter eller förfular omgivningen (166 § 1 mom. MBL).

Den byggda miljön ska användas i överensstämmelse med bygglovet och hållas i snyggt skick (167 § 1 mom. MBL).

Lagring utomhus ska ordnas så att den inte fördärvar landskap som syns från en väg eller en annan allmän led eller något annat område eller stör den omgivande bosättningen (169 § i MBL).

### **Inhägnader**

Inhägnaden ska till material, höjdläge, utformning och utseende i övrigt anpassas till miljön. En inhägnad ska byggas, placeras och underhållas så att den inte förorsakar olägenheter för grannen, trafiken och inte heller för renhållning och underhåll av gatan.

En fast inhägnad mot en gata, landsväg eller ett annat allmänt område ska jämte grundläggning byggas inom tomten eller byggplatsen. En inhägnad som inte står på gränsen till granntomt eller grannbyggplats ska byggas och underhållas av innehavaren till den tomt eller byggplats inom vilken inhägnaden ligger. Inhägnaden ska placeras så långt från tomtgränsen att underhållet av inhägnaden kan skötas i sin helhet inom gränserna för den tomt inom vilken inhägnaden har placerats, såvitt inget annat skriftligt överenskommit med rågrannen.

Innehavarna av byggplatserna är skyldiga att sinsemellan komma överens om byggandet och underhållet av en inhägnad som uppförs på gränsen mellan tomterna eller byggplatserna. Såvida innehavarna inte kan komma överens om frågan, fattar byggnadstillsynsmyndigheten beslut i ärendet (82 § i MBF).

En inhägnad som består av träd och buskar anses inte som en fast inhägnad. En inhägnad som består av träd och buskar ska dock placeras och underhållas så att den inte förorsakar onödig olägenhet för grannen, trafiken och inte heller för renhållning och underhåll av gatan.

Om åtgärdstillståndet som behövs för byggandet av en inhägnad anges i punkt 2/åtgärdstillstånd.

### **Gårdsområden**

I samband med ny- och tillbyggnader ska gårdsområdena planeras och byggas så att gårdsområdets höjdläge på ett naturligt sätt anpassas till grannens, gatans och de övriga omgivande områdenas höjdläge.

Att väsentligt ändra markytans höjdläge kräver åtgärdstillstånd eller tillstånd för miljöåtgärder.

Om vattenflödet på tomten förändras ska dag- och dräneringsvattnet avledas så att förändringarna inte medför olägenhet för användningen av de intilliggande områdena.

Dag- och dräneringsvattnen får inte ledas till körbanor, cykelvägar, gångbanor eller gatudiken.

På byggplatsen ska byggas ett system för dag- och dräneringsvattnen. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand behandlas helt och hållet på byggplatsen med konstruktioner som fördröjer strömningen och infiltrerar vattnet, såvida markförhållandena det tillåter.

Vid planering av gårdsplanen ska beaktas att snön som plogas från gårdsplanen ska kunna placeras på tomten så att den inte medför olägenheter för byggnaderna, grannarna och räddningsverksamheten.

Bredvid byggnader i tre eller flera våningar ska byggas en räddningsväg som är minst 3,5 meter bred. Räddningsvägen ska markeras med officiellt vägmärke.

På byggplatser som är avsedda för uppförande av bostadshus får finnas endast en in- och utfart. Den får vara högst 4,5 meter bred. Anslutningens längd lutning får inte vara brantare än 1:8. Garagets dörrvägg ska vara på ett avstånd av minst 6 meter från tomtgränsen mot gatan.

Avdelningen för samhällsteknik ger noggrannare bestämmelser för byggande och placering av in- och utfarter på detaljplaneområden. Den regionala närings-, trafik- och miljöcentralen fattar beslut om anslutningar som byggs på allmän väg.

De bilplatser som för fastighetens del bestämts i detaljplanen och bygglovets ska ordnas i samband med byggandet. Avståndet från parkeringsområdets kant till boningsrummens fönster i flervånings- och radhus ska vara minst 8 meter, såvida bilplatsernas antal är fyra eller flera.

Om inte annat bestämts i detaljplanen ska 2 bilplatser byggas på egnahemstomter och på andra tomter 1,5 bilplatser per bostad. Av de bilplatser som fastställts för fastigheten ska minst 10 procent lämnas utan namn som s.k. gästplatser. En bilplats per varje påbörjat 30-tal platser ska lämpa sig för rörelsehindrade (flervåningshus och radhusbolag). Dessa platser ska vara ändamålsenligt placerade i förhållande till ingången till byggnaden, och de ska markeras med skylt för rörelsehindrade.

Parkeringsplatser för mopeder och lätta fyrhjulingar ska anvisas på tomten, och för dem ska reserveras tillräckligt med utrymme. För cyklar ska anvisas en tillräcklig mängd ställningar för utomhusbruk.

### **Överskridning av tomtgränser**

Om det är tillåtet att uppföra en byggnad intill tomtens gräns mot gatan, får byggnaden sträcka sig över tomtens gräns till gatuområdet eller av särskilda skäl till ett annat allmänt område enligt följande:

1. Överskridningen får vara 0,3 meter om byggnadens grundkonstruktioner under markytan går ner till 1,5 meters djup och 1,2 meter om grundkonstruktionerna är djupare än 1,5 meter från markytan.
2. Överskridningen får vara 1,2 meter för burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken.
3. Överskridningen får vara 3,0 meter för ett skyddstak över huvudentrén i en offentlig byggnad, affärsbyggnad eller motsvarande byggnad.
4. Tekniska anordningar och andra motsvarande byggnadsdelar (såsom reservutgång från skyddsrum) i enlighet med byggnadstillsynsmyndighetens prövning.

Byggnadsdelarna eller konstruktionerna får dock inte störa användningen, underhållet och renhållningen av gatan eller övrigt allmänt område. Under den del som överskrider byggplatsens gräns ska finnas minst 3,0 meter fri höjd, för markiser dock minst 2,4 meter och ovan om körbana minst 4,6 meter. En reklamordning, som skjuter ut högst 15 cm från väggen, får till och med vara lägre. De delar som överskrider byggplatsens gräns ska fastsättas ordentligt och man ska särskilt se till att de hålls i skick.



## Försäljnings-, informations- och reklamanordningar samt markiser och fönsterreklam

Vid placering av försäljnings-, informations-, reklam- och andra anordningar samt fönster- eller dörrmarkiser eller andra motsvarande anordningar på tomten ska iakttas följande.

1. Anordning som fästs på byggnad får sträcka sig högst 1,2 meter över tomtens gräns ut över gatuområde eller annat allmänt område, så att den fria höjden mellan markytan och anordningens undersida är minst tre (3) meter vid gångbana och 4,6 meter vid körbana.
2. Anordningen ska fästas stadigt så att den inte medför olägenheter för användningen och säkerheten av gata eller allmänt område.
3. Anordningen ska i fråga om form, färgsättning, konstruktion och material harmoniera med byggnaden och passa in i omgivningen.
4. Anordningen ska hållas i skick och en trasig anordning ska repareras eller avlägsnas omedelbart.

Om fönster- eller dörrmarkis lätt kan lyftas, får markisen sträcka sig högst två (2) meter över tomtens gräns ut på gatuområde eller allmänt område. Den fria höjden mellan markisens nedersta punkt och markytan ska vara minst 2,4 meter vid gångbana och 4,6 meter ovanför körbana eller 0,5 meter närmare körbanans kant.

Reklam får inte placeras på utsidan av fönsterglas och de får inte heller förfula byggnaden eller stadsbilden. Fristående reklamanordningar ska placeras på gatuområde så att de inte medför olägenheter för användningen av gatan och inte heller utgör rörelsehinder (hinderfrihet). Reklamställningarna ska avlägsnas efter affärens öppettid. Reklamanordningarna ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion harmoniera med byggnaden och passa in i miljön.

Att placera en fristående reklamanordning på gångbana eller annan trafikled kräver lov av den myndighet som svarar för underhållet av trafikleder i staden. En reklamanordning får inte placeras på parkområde eller annat allmänt område. I *gamla staden* i Lovisa får inte installeras upplysta reklamanordningar.

Vägförvaltningen svarar för tillståndsbehandlingar för försäljnings-, informations- och reklamanordningar utanför detaljplaneområde. Vägförvaltningen svarar också för behandling av reklamtillstånd som söks för landsvägsområde (LT) inom detaljplaneområde (52 § i landsvägslagen).

### Adressangivelse

Adressangivelsen ska vägleda utrycknings- och servicetrafik samt annan trafik till fastigheten (84 § i MBF §).

Ägaren till en byggnad ska sätta upp ett tydligt och tillräckligt stort nummer och/eller bokstav som beteckning för byggnaden och trapphuset på en plats som syns från gatan eller någon annan trafikled och från det interna trafikområdet på tomten.

Adressnumreringen ska vara läsbar också i mörker, och ska vid behov lysas upp separat.

Ifall byggnaden inte sträcker sig till gata, övrigt trafikområde, tomtens interna trafikområde eller till dess omedelbara närhet, ska adressnumreringen eller vägvisningen till den placeras i början av körleden som leder till fastigheten.

Adressnumreringen ska vara installerad senast vid synen för ibruktagandet av byggnaden.

#### 4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN

##### Byggplats

En ny byggplats ska vara minst 3 000 m<sup>2</sup> till sin areal, såvida inget annat bestäms i generalplanen med rättsverkningar. Byggplatsen ska också till sitt läge, sin form och sina terrängförhållanden lämpa sig för byggande.

På en byggplats som är under två (2) ha får inget häststall eller något annat motsvarande djurskydd placeras. Djurskydd och gödselstad ska placeras tillräckligt långt från byggplatsens gränser så att ingen oskälig olägenhet förorsakas grannfastigheterna. Den här bestämmelsen gäller vid byggandet av nya djurskydd och gödselstäder.

För yrkesmässigt eller annars storskaligt hållande av sällskaps-, hobby- eller nyttodjur ska fastigheten vara tillräckligt stor och platsen också i övrigt lämpa sig för ändamålet.

Noggrannare bestämmelser om placering av paddocker och ridbanor finns i stadens miljöskyddsföreskrifter.

##### Omfattning av byggandet

I punkt 5 ges separata bestämmelser om omfattningen av byggandet inom strandzoner.

Den sammanlagda våningsytan av en byggplats får vara högst 10 % av byggplatsens areal om inte något annat bestäms i generalplanen.

På en byggplats av storleken 2 000–4 000 m<sup>2</sup> får den sammanlagda våningsytan vara högst 400 m<sup>2</sup>, om inte något annat bestäms i generalplanen med rättsverkningar.

På byggplatsen får uppföras högst ett bostadshus eller en semesterbyggnad med en bostad och högst i två (2) våningar, om inte något annat bestäms i generalplanen.

På en byggplats, som är minst 5 000 m<sup>2</sup>, får uppföras två (2) bostadshus så att det ena får vara högst 90 m<sup>2</sup>-vy. Byggnaderna ska placeras inom samma gårdsområde och de ska ha en gemensam vängslutning, och de får inte genom lantmäteriförrättning styckas till separata byggplatser.

Våningsytan av ett bostadshus i en (1) våning får vara högst 250 m<sup>2</sup>.

Våningsytan av ett bostadshus i två (2) våningar får vara högst 350 m<sup>2</sup>.

Våningsytan av en semesterbostad får vara högst 200 m<sup>2</sup>.

Våningsytan av en separat bastubyggnad får vara högst 30 m<sup>2</sup>.

Utanför ett detaljplaneområde kan det tillåtas att lokaler som är i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål placeras under markytan eller på vinden, om det är möjligt med tanke på byggnaden och dess användningsändamål samt dess anpassning till landskapet och den byggda miljön.

I detaljplanen finns bestämmelser om placering av lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål i källare eller på vinden (115 § i MBL).

## 5. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en generalplan med rättsverkningar (72 § i MBL).

Undantag för byggande i en strandzon kan beviljas av den regionala närings-, trafik- och miljöcentralen (171 § i MBL).

En ny byggplats ska till sin areal vara minst 5 000 m<sup>2</sup>, om inte något annat bestäms i en generalplan med rättsverkningar eller i en stranddetaljplan.

Byggplatsens strandlinje ska vara minst 70 meter lång, om inte något annat bestäms i en general- eller detaljplan.

Holmar under två (2) ha ska lämnas obebyggda.

Vid byggande på holmar och uddar ska holmen eller udden vara minst 100 meter bred om inte något annat bestäms i en general- eller detaljplan.

Vid byggande på strandområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge, form, fasadmaterial och färgsättning. Placeringen av en byggnad på byggplatsen och avståndet från en byggnad till strandlinjen ska bestämmas så att strandlandskapets naturenlighet bevaras. Det befintliga höjdläget av markytan på byggplatsen ska inte ändras. På öppna berg som angränsar till strandlinjen eller som i övrigt är synliga ska inte uppföras byggnader.

Mellan byggnaderna/konstruktionerna och strandlinjen ska det befintliga skyddsträdbeståndet lämnas kvar och tillväxten av nytt främjas så att landskapsbilden inte försvagas. Marks substanser eller undervegetation får inte onödigt avlägsnas eller ändras.

Byggnader och konstruktioner med tak ska ligga minst 40 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. En bastubyggnad i en våning med en våningsyta på högst 25 m<sup>2</sup> får uppföras närmare strandlinjen än förenämnda antal meter, dock minst 20 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. En konstruktion utan tak ska ligga minst 10 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Byggande av långa trappkonstruktioner och trappavsatser som urskiljer sig från landskapet ska undvikas. Ytan av en terrass som kopplats till en byggnad får vara högst 15 m<sup>2</sup> eller 30 procent av byggnadens våningsyta.

I ett bostadshus och i en semesterbyggnad ska de byggnadsdelar som är utsatta för fukt ligga minst +2,8 meter från havsmedelvattenståndet. På stranden av annat vattendrag (å eller träsk) ska den lägsta byggnadshöjden vara minst 1 meter högre än den högsta vattennivån (övre nivån av det högsta vattenståndet som återkommer i genomsnitt en gång på 50 år).

Den myndighet som beviljar lov kan för beviljande av bygglov eller åtgärdsstillstånd ställa som villkor ett större avstånd till strandlinjen än minimiavståndet, såvida landskapets naturenlighet eller inpassning av byggnaden/konstruktionen i omgivning förutsätter det.

Vad som tidigare i stycket 3 har bestämts om placering och anpassande av en byggnad i den byggda miljön och i landskapet ska iakttas också inom strandområden.

### **Semesterbyggnad inom strandområde**

På en byggplats får man, om inte något annat följer av planen, uppföra en semesterbyggnad med en bostad vars våningsyta får vara högst 100 m<sup>2</sup>. På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m<sup>2</sup> samt ekonomibygnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m<sup>2</sup>.

## **Bostadshus inom strandområde**

På en byggplats får man, om inte något annat följer av planen, uppföra ett bostadshus med en bostad vars våningsyta får vara högst 250 m<sup>2</sup>. På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m<sup>2</sup> samt ekonomibygnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 350 m<sup>2</sup>.

En byggplats som i en general- eller detaljplan har anvisats för semesterboende och som ändras till stadigvarande bostadsändamål använder också efter ändringen byggrätten för semesterbostadsområdet, om inte något annat bestäms i planen.

## **6. OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING**

Med ett område i behov av planering avses ett område där det för tillgodoseende av behov i anslutning till användningen finns skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden.

Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande (16 § i MBL).

## **7. ANORDNANDE AV VATTENFÖRSÖRJNING**

En byggnad, där en fast vatten- och/eller avloppsledning installeras, ska anslutas till vattentjänstverkets vatten- och avloppsnät, såvida byggnaden ligger på vattentjänstverkets verksamhetsområde (10 § i lagen om vattentjänster).

Om en fastighet inte kan anslutas till vattentjänstverkets avloppsnät, måste man i samband med ansökan om bygglov framlägga en plan för avloppsvattensystemet. Planen ska uppgöras av en sakkunnig (statsrådets förordning om behandling av hushållsavloppsvatten, (209/2011).

Se miljöskyddsföreskrifterna för Lovisa stad.

## **8. BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN**

Då man planerar byggande på grundvattenområde ska man vid behov undersöka de konsekvenser som byggandet har på grundvattnets kvalitet och nivå. Undersökningen ska bifogas ansökan om lov eller tillstånd.

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. I samband med planen ska man utreda behovet av tillstånd av regionförvaltningsverket.

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

Vid byggnadsarbete på grundvattenområde ska särskilt beaktas att de skadliga konsekvenserna på grundvattnets kvalitet och nivå samt på bildandet av grundvatten minimeras under arbetets gång.

Endast rent dagvatten kan infiltreras på grundvattenområden.

Se Lovisa stads miljöskyddsföreskrifter.

## **9. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR**

### **Förorenade markområden**

På sådana områden där man befarar att markgrunden har förorenats genom avfall, tungmetaller, olja eller andra kemikalier, ska en utredning om gjorda markundersökningar och om de åtgärder som måste vidtas på grund av föroreningen bifogas ansökan om bygglov.

Om förorening av markgrunden observeras i samband med byggnadsarbeten ska Lovisa miljöförvaldning och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland omedelbart anmälas om saken.

### **Bullerområden**

Vid planering av byggnad på områden där det förekommer trafikbuller eller annat speciellt buller ska för byggnadstillsynen presenteras en utredning över hur den ljudisolerings av konstruktionerna som krävs ska uppnås och hur de gällande kraven för maximala bullervärden inte överskrids i bostäder, i andra lokaler som ska skyddas mot buller och på gårdsområden.

### **Radonproblem**

Vid planering och verkställande av byggnad och grundläggande renovering av bostäder och arbetslokaler ska markens radonhalt och bekämpningen av radon beaktas.

## **10. AVFALLSHANTERING**

Till ansökan om bygglov ska fogas en plan över tillräckliga utrymmen för uppsamling och sortering av avfall med beaktande av byggnadernas användningsändamål och storlek. I avfallshanteringsbestämmelserna för Borgå regionala avfallsnämnd ges detaljerade bestämmelser om hur avfallshanteringen på fastighet ska ordnas.

## **11. KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER TILL DETALJPLANER OCH GENERALPLANER**

Om det förekommer skillnader i planbestämmelserna mellan en finsk och en svensk bestämmelse, är det den finskspråkiga bestämmelsen som gäller.

## 12. BESTÄMMELSER UNDER BYGGTIDEN

### Användning av gatu- och annat allmänt område

Om man vid byggandet behöver använda ett gatuområde eller ett annat allmänt område invid byggarbetsplatsen ska ett tillstånd sökas hos byggnadstillsynen. Till ansökan om tillstånd ska fogas ett utlåtande av avdelningen för samhällsteknik. Området ska inhägnas. För användningen av gatumark eller ett annat allmänt område i stadens besittning uppbärs en övervakningsavgift i enlighet med byggnadstillsynstaxan.

Vid behov kan tillståndet återtas eller villkoren ändras.

### Arbeten som utförs på gator och andra allmänna områden

Om grävnings-, sprängnings- eller andra arbeten måste utföras på ett gatuområde eller på ett annat allmänt område ska stadens avdelning för samhällsteknik ge tillstånd till detta.

### Skötsel av byggarbetsplatsen och avfallshantering på byggarbetsplatsen

En byggarbetsplats ska avstängas från omgivningen på ett tryggt och ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägnad. På byggarbetsplatsen ska råda god och snygg ordning. Byggarbetsplatsen ska skötas så att inga person- eller egendomsskador, trafikstörningar eller andra störningar, nedskräpning utanför byggplatsen eller annan oskäligen olägenhet för omgivningen uppstår. Arbetsmetoderna vid allt byggande ska vara sådana att spridning av damm och andra skadliga ämnen till omgivningen förhindras. Avfallshanteringen på byggarbetsplatsen ska ordnas på det sätt som avfallshanteringsbestämmelserna för Borgå regionala avfallsnämnd förutsätter.

## 13. ÖVERVAKNING AV FÖRESKRIFTERNA OCH AVVIKELSE FRÅN DEM

Det hör till byggnadstillsynsmyndigheterna att övervaka att byggnadsordningen iakttas. Stadens myndigheter samarbetar såvida skötseln av uppgifterna enligt byggnadsordningen inverkar på en annan myndighets uppgifter.

Undantag från byggnadsordningens föreskrifter kan beviljas i enlighet med den rätt att bevilja undantag som följer av § 171 i MBL och med stöd av vad som i § 175 i MBL bestäms om mindre undantag i samband med bygglov.

## 14. IKRAFTTRÄDANDE

Stadsfullmäktige i Lovisa har godkänt denna byggnadsordning 9.4.2014, och den träder i kraft 31.5.2014.

Denna byggnadsordning upphäver följande byggnadsordningar:

byggnadsordningen för Lovisa stad	godkänd 12.2.1992
byggnadsordningen för Liljendal kommun	godkänd 6.2.2002
byggnadsordningen för Pernå kommun	godkänd 17.2.1992
byggnadsordningen för Strömfors kommun	godkänd 26.2.2001

Stadsfullmäktige i Lovisa har med sitt beslut 16.11.2022 § 66 godkänt uppdateringen av denna byggnadsordning. Den uppdaterade byggnadsordning träder i kraft 28.12.2022.

## Tilläggsuppgifter

[www.rky.fi](http://www.rky.fi)

”Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009)”

RKY avser en inventering som utarbetats av Museiverket och som enligt statsrådets beslut 22.12.2009 i fråga om byggda kulturmiljöer utgör från och med 1.1.2010 en sådan inventering som avses i de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen. Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde ikraft 30.11.2000 och en justering av det 1.3.2009.

[www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)

”Värdefulla landskapsområden av riksintresse”

För närvarande pågår en inventering vid miljöministeriet, där man uppdaterar information om landskap och områden. Utöver de nationellt värdefulla landskapsområdena definieras flera objekt som är värdefulla för landskapet. Inventeringarna pågår 2010–2014. Statsrådets principbeslut är tänkt att revideras före utgången av 2015.