



Kommunförbundets
NÄTPUBLIKATION

Handbok för utarbetande av byggnadsordning



Finlands Kommunförbund

ISBN 978-952-293-106-1 (pdf)

© Finlands Kommunförbund

Helsingfors 2013

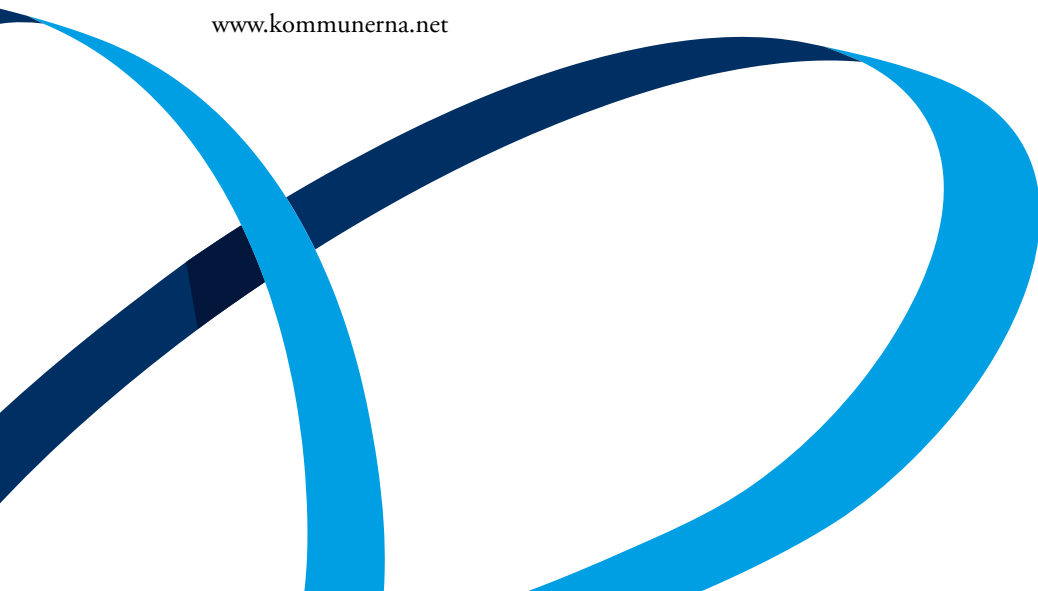
Finlands Kommunförbund

Andra linjen 14, 00530 Helsingfors

PB 200, 00101 Helsingfors

Tfn 09 7711

www.kommunerna.net



Förord

Publikationen innehåller anvisningar till kommunerna för arbetet med att revidera byggnadsordningen. I handboken har god praxis i kommunerna, uppdaterad lagstiftning och aktuella frågor som gäller samhällsutvecklingen sammanställts i form av mallar.

Syftet med handboken är att sporra kommunerna till att använda lokala och särpräglade värden i styrningen av byggandet.

18.12.2012

Anitta Käenniemi
Finlands Kommunförbund rf

Styrgrupp:

Ulla Hurmeranta
Pekka Lukkarinen
Mirkka Saarela
Ritva Laine
Marko Nurmikolu

Finlands Kommunförbund rf, ordf.
Miljöministeriet
Miljöministeriet
Finlands Kommunförbund rf
Finlands Kommunförbund rf

Innehåll

Förord	3
Inledning	7
Byggnadsordningen i styrsystemet	8
Byggnadsordningens disposition	12
Utarbetande av byggnadsordning	13
Exempel på bestämmelser i byggnadsordningen	17

Inledning

Denna handbok syftar till att stödja kommunerna när de utarbetar sina byggnadsordningar. Handboken erbjuder information om arbetsprocessen och bakgrundsfakta för att utarbeta föreskrifter för olika ämnesområden samt exempel på föreskrifter. Handboken sporrar kommunerna till att beakta de egna lokala värdena och särdragen och arbeta för att bevara dem genom byggnadsordningen. En uppdaterad byggnadsordning stöder kommunernas styrning av byggandet och måluppfyllelsen.

Kommunförbundet har tidigare publicerat handboken ”Mall för byggnadsordning – Rekommendation med motiveringar” till stöd för revidering av byggnadsordningen i samband med att markanvändnings- och bygglagen (132/1999) trädde i kraft. Handboken har använts flitigt i kommunerna.

Hittills har kommunerna inte fullt ut utnyttjat möjligheten att använda byggnadsordningen för att bevara och betona kommunens lokala särdrag och realisera de strategiska målen för markanvändningen och byggandet. Därför hoppas Kommunförbundet att handboken ska hjälpa kommunerna att utarbeta föreskrifterna på ett nytt sätt utgående från de lokala förhållandena. I handboken behandlas också de specialvillkor som lagstiftningen ställer på föreskrifterna.

De strukturella samhällsförändringarna, tätortsutvecklingen, den teknologiska utvecklingen och de allt mångsidigare produktionssätten inom lantbruket och miljöskyddet skapar tryck på att uppdatera byggnadsordningen. I byggnadsordningen har det varit möjligt att reglera områden i behov av planering för högst 10 år åt gången. En översyn av dessa områden – av avgränsningar och motiveringar och hörande av markägarna – är aktuell i flera kommuner. Också ändringar i lagstiftningen innebär att byggnadsordningarna behöver ses över, vilket är fallet även när det gäller förändringarna i kommunstrukturen.

När byggnadsordningen utvecklas och bearbetas behöver kommunen inte revidera den i sin helhet. I byggnadsordningen kan man skriva in det centrala lokala perspektivet i ett nötskal eller också ge en bred beskrivning av de lokala särdragen. Vid behov kan en byggnadsordning godkännas för något delområde i kommunen på samma sätt som samarbetskommuner kan samordna sina byggnadsordningar om det behövs.

Byggnadsordningen i styrsystemet

Byggnadsordningens uppgift

Markanvändnings- och bygglagen (MarkByggL) ger kommunerna omfattande möjligheter att självständigt planera och fatta beslut om miljön. I byggnadsordningen kan kommunen meddela 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 (MarkByggL 14 §). Avgörande för en lyckad process är att kommunen iakttar lagens krav i fråga om förfaranden och innehåll. Kommunens målsättning kommer till uttryck i byggnadsordningens föreskrifter.

Hitills har kommunernas byggnadsordningar ofta främst innehållit föreskrifter om tekniska detaljer. Den primära uppgiften enligt markanvändnings- och bygglagen är att ge lokala föreskrifter. Syftet med de lokala föreskrifterna är att se till att målen i lagen uppnås. Föreskrifterna kan gälla byggplatser, byggnaders storlek och placering, anpassning av byggnader till miljön, byggsättet, planteringar, inhägnader och andra konstruktioner, vård av den byggda miljön, vatten och avlopp, definiering av ett område i behov av planering samt andra lokala byggomständigheter som kan jämföras med dessa (MarkByggL 14 §).

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan också bidra till att kommunens strategi för markanvändningen realiserar. De kan till exempel stärka hänsynen till miljökvaliteten och de lokala värdena.

Byggnadsordningen i förhållande till kommunens övriga föreskrifter och lagstiftningen

Det finns en tydlig skillnad mellan **planläggningen** och byggnadsordningen. Genom planer reserveras områden för olika användningsändamål, vilket inte gäller föreskrifterna i byggnadsordningen. Byggnadsordningen kan inte ersätta planläggningen, men det är möjligt att oftare använda den som ett komplement till planerna. Byggnadsordningens betydelse ligger i att anvisningarna och föreskrifterna är viktiga uttryckligen på lokalplanet. För att definiera de lokala värdena krävs det sakkunskap och fakta. När innehållet i byggnadsordningen bereds ska bestämmelserna om planläggningsförfaranden iakttagas i tillämpliga delar (MarkByggL 15 §).

Miljöskyddsföreskrifter som är påkallade av lokala förhållanden kan också ges. Föreskrifterna gäller då annan än tillståndspliktig verksamhet. Medan

föreskrifterna i byggnadsordningen alltid gäller byggande och behov under byggtiden gäller miljöskyddsföreskrifterna verksamheten eller vedertagna handlingsmönster som det i övrigt inte kan bestämmas om. Grunderna för hur byggnadsordningen och miljöskyddsföreskrifterna meddelas avviker från varandra. Miljöskyddsföreskrifterna går ut på att förebygga och minska förorening medan byggnadsordningen bland annat syftar till att skapa en bra miljö. När byggnadsordningen utarbetas ska miljöförmyndigheten vara en samarbetspartner så att det är möjligt att förhindra att åtminstone sinsemellan motstridiga föreskrifter träder i kraft. Samtidigt kan man sörja för att arbetsfördelningen är konsekvent också vid övervakningen av föreskrifterna.

Avfallshanteringsföreskrifter ges med stöd av avfallslagen. Föreskrifterna kan gälla minskning av mängden kommunalt avfall från boende eller motsvarande verksamhet och sortering, förvaring, insamling, transport, återvinning och bortskaffande av sådant avfall samt tekniska krav som gäller dessa funktioner och förhindrande av nedskräpning. När byggnadsordningen utarbetas bör man undvika att regler frågor som enbart omfattas av avfallslagen.

Byggnadsordningens föreskrifter och bestämmelserna om dem

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan gälla hela kommunen eller ett delområde. Kommunens prövning begränsas av laglighetsprövningen i lagen. Föreskrifter kan utarbetas också i kommunal samverkan. Till sin karaktär ska föreskrifterna alltid vara skäliga med tanke på markägaren eller andra rättsinnehavare. Dessutom får skillnaderna i föreskrifter för olika delområden inte leda till att markägare sinsemellan hamnar i en ojämlig ställning. Beslut som gäller byggnadsordningen ska på samma sätt som besluten inom planläggningen basera sig på tillräckliga utredningar.

I MarkByggL 14 § 3 mom. finns en förteckning över vad föreskrifterna i byggnadsordningen kan gälla. Förteckningen är uttömmande.

Enligt 16 § 3 mom. finns det möjlighet att i byggnadsordningen fastställa områden i behov av planering. Ett område i behov av planering som fastställs direkt med stöd av lagen skrivs inte in i byggnadsordningen. En föreskrift i en byggnadsordning som godkändes i början av 2000-talet om anvisande av ett område såsom ett område i behov av planering kunnat ges så att den gäller för högst 10 år åt gången. När tidsfristen löpt ut ska valet av område prövas på nytt. Processen är likadan som vid godkännandet av byggnadsordningen. Till byggnadsordningen kan i enlighet med kommunens behov på särskilda grunder fogas också nya områden såsom områden i behov av planering.

Enligt MarkByggL 72 § 4 mom. kan kommunen i sin byggnadsordning anvisa områden där begränsning av byggande på ett strandområde enligt 1 mom. inte är i kraft. Föreskriften kan gälla högst sex år åt gången. De tidigare

grunderna kommer på så sätt att ses över med jämna mellanrum.

Lättnader i tillståndsplikten för ekonomibyggnader och tillämpning av anmälningsförfarande som ingår i MarkByggL 126 a § (jfr MarkByggF 62 och 63 §) används i stor utsträckning i nuvarande byggnadsordningar. (Obs! Medan handboken utarbetats har RP 81/2012 antagits och bestämmelser om bland annat åtgärdstillstånd har flyttats från förordningen till lagen).

Lokalplanet och särprägel i byggnadsordningen

Fullmäktige godkänner målen för kommunens verksamhet och ekonomi. Bostäder, näringar, service och miljö är centrala frågor i utvecklingen av kommunen. Vackra landskap och en högklassig, välskött byggd miljö är en resurs för den lokala ekonomin. En god miljö innebär att invånarna trivs i kommunen och den främjar näringsverksamheten. För en konkurrenskraftig turism är det viktigt att landskapet är vackert, har en särprägel och är kulturhistoriskt intressant.

I **kommunens strategier** anges i allmänhet som mål en god och trivsam miljö, respekt för naturen och hållbar utveckling. Däremot har man i strategierna inte närmare gått in på vad som avses med trivsel eller en god livsmiljö. Fullmäktiges mål kan stödjas genom att detta anges med motiveringar även i byggnadsordningen. Samtidigt skapas klarhet i byggnadstillsynens roll vad gäller trivselen.

Smidiga och prövningsbaserade rättsnormer är vanliga i lagstiftningen. Uttrycken ”det allmänna intresset”, ”kravet på skönhet och harmoni” och ”en vacker landskapsbild” kan inte tolkas enbart juridiskt – det finns många vackra landskap och det är omöjligt att i detalj definiera dem. Tillståndsmyndigheten och den sökande kan i beslutssituationer ha mycket olika uppfattning. Genom ett välgjort utredningsarbete när byggnadsordningen utarbetas och en bra definition på de särpräglade värdena blir föreskrifterna noggrannare och tillståndsförfarandet underlättas. Samtidigt säkerställer man att byggarna behandlas jämlikt.

Det finns inte många definitioner på **begreppet lokalplan**, men det väcker många associationer. Finlands Kommunförbund har i sin publikation ”Rakennusjärjestyksen paikallisuuden kehittäminen” gett följande definition (övers.): *Lokalplanet ligger nära invånarna, till exempel gårdsplanen, kvarteret, skolresan, närskogen, stadsdelen, byn, arbetsresan, kommunen, den ekonomiska regionen eller landskapet.* Lokalplanet kan ses på mycket olika sätt i fråga om olika saker. I vissa frågor kan det gälla flera kommuners områden och i andra ett mycket litet delområde i kommunen.

Särprägel uppkommer inte i all hast och genom att man bygger snabbt eller något speciellt. Utöver byggnader kan särprägel komma till uttryck i gårdsplaner, gator, vägar, stolpar, belysning, skyltning och parker, öppna

platser och torg. I bästa fall betyder särprägel att kommunen med bara ett ögonkast skiljer sig från massan.

Kulturmiljöerna ger värdefulla budskap. Kontinuitet och ett byggande som sker gradvis förankrar människorna till platsen och drar dem till sig. Bilden av kommunen byggs ofta upp utgående från ”hur den ser ut”. Vid reparationer och kompletteringsbyggande är det möjligt av genom god planering samordna miljöer med särprägel, trivsamt boende och en bra och fungerande arbetsmiljö. En trivsam miljö drar till sig både invånare och företag.

Byggnadsordningens disposition

Föreskrifterna i byggnadsordningen är bindande och kompletterar bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen. De ska vara entydiga, klart formulerade och begripliga. Föreskrifterna ska alltid hänföra sig till regleringen av frågor som anges i lagen. Undantag från föreskrifterna kan beviljas i enlighet med MarkByggL 171 § och med stöd av vad som bestäms om mindre undantag i samband med bygglov i 175 §. Observeras bör ändå att föreskrifterna i byggnadsordningen inte ska tillämpas om något annat bestäms i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

En av den kommunala byggnadstillsynsmyndighetens uppgifter är att sköta den allmänna styrningen och rådgivningen i fråga om byggandet (MarkByggL 124 §). Även om handboken rekommenderar att byggnadsordningen ska bestå av en tydlig samling av kommunens egna föreskrifter, kan den också fungera som ett verktyg för rådgivning och styrning. Råden och anvisningarna bör skrivas så att det är lätt att skilja dem från de bindande föreskrifterna.

Anvisningarna om byggsättet är myndighetens ställningstagande till det byggsätt som rekommenderas på ett visst område. De anvisningar om byggsättet som ges med stöd av byggnadsordningen är mindre strikta än föreskrifterna i byggnadsordningen när det gäller att styra byggandet på enskilda områden med lokal särprägel. I byggnadsordningen kan vid behov meddelas föreskrifter om utarbetande av anvisningar om byggsättet. Anvisningarna kan godkännas i en process som är fristående från godkännandet av byggnadsordningen.

Lagstiftningen innehåller inga särskilda bestämmelser om utarbetande eller handläggning av anvisningar om byggsättet. Förutom av sakkunniga och myndigheter ska information också samlas in av invånarna vid utarbetandet. Det leder till ett större engagemang från såväl kommuninvånarnas som beslutsfattarnas sida.

Anvisningarna blir mer bindande om de kopplas samman med villkoren för överlåtelse av tomter, men genom detta förfarande överförs övervakningen av avtalsvillkoren på andra myndigheter.

Anvisningarna om byggsättet kan också godkännas som en del av detaljplanen och då är de bindande. För att anvisningarna ska vara bindande måste de skrivas in i planen som bestämmelser.

Byplaner och områdesplaner utarbetas i stor utsträckning på uppdrag av olika aktörer. Dessa planer utgör i allmänhet utrednings- och bakgrundsmaterial. Givetvis är de inte bindande för myndigheterna eller för dem som inleder projekt.

Utarbetande av byggnadsordning

Handbok som stöd för revidering av byggnadsordningen

Byggnadsordningarna i olika kommuner kan i allmänhet inte vara likadana eftersom regionstrukturen, områdena, behovet att bygga och styra byggandet skiljer sig från varandra. En och samma modell eller föreskrift passar inte alla. Det kan också vara befogat att utfärda olika slags föreskrifter för olika delområden i kommunen. Byggnadsordningen borde "likna sin kommun". Den bör stärka den lokala identiteten och bidra till att bevara och utveckla särdragen i olika områden.

Syftet med publikationen är att hjälpa kommunerna att revidera byggnadsordningen och i större utsträckning än tidigare utnyttja de möjligheter lagen erbjuder men inom ramen för prövningsrätten i markanvändnings- och bygglagen. Samtidigt uppmanas kommunerna att ta fram egna individuella lösningar. I handboken finns det goda exempel från kommunernas byggnadsordningar med hjälp av vilka det går att hitta lösningar som lämpar sig också för den egna kommunen. Publikation utgår från Kommunförbundets handbok år 1999 och Utredningen om byggnadsordningar år 2003 som i tillämpliga delar fortsättningsvis kan användas som hjälp.

Beredning och godkännande

För praxis vid godkännande av byggnadsordningen gäller i tillämpliga delar samma krav som i MarkByggL 15 § om godkännande av planer. Ansvaret för beredningen ligger hos det organ som fastställts i förvaltningsstadgan. Kommunfullmäktige godkänner byggnadsordningen. Fullmäktige kan inte delegera beslutanderätten till exempelvis kommunstyrelsen.

Byggnadsordningen kan ändras till vissa delar eller kompletteras utan att den behöver ses över i sin helhet på nytt. Vid ändringar och kompletteringar är förfarandet det samma som när hela byggnadsordningen godkänns. Samma förfaringssätt gäller också när områdena i behov av planering godkänns på nytt.

Växelverkan i beredningen av byggnadsordningen motsvarar till sina grunder förfarandet vid planläggning. Syftet med markanvändnings- och bygglagen är att effektivisera medborgarnas och olika sammanslutningars delaktighet och öka växelverkan. När kommunen börjar revidera byggnadsordningen lönar det sig att utarbeta en plan för deltagande och bedömning där informationen, möjligheterna att delta och bedömningen av byggnadsordningens konsekvenser anges.

Som grund för lösningarna behövs **utredningsmaterial**. Redan befintligt

utredningsmaterial kan användas men nya utredningar kan behövas. Utredningarna hjälper både beredarna, beslutsfattarna och intressenterna att bedöma och jämföra olika lösningar och göra rätt val.

Ett brett och mångsidigt kunnande i beredningen säkerställs genom gott samarbete mellan kommunens olika myndigheter. För att byggnadsordningen inte ska strida mot bestämmelserna inom kommunens andra sektorer krävs det att miljöförhållanden, tekniska sektorn och planeringen av markanvändningen samarbetar. Ett brett samarbete leder också till större engagemang i slutresultatet. Det säkerställer att målen i byggnadsordningen uppnås när beslut fattas om styrningen av byggandet.

Samarbetet mellan kommunerna kring byggnadsordningarna har ökat. För närvarande innehåller byggnadsordningarna mycket teknisk vägledning och därför kan det vara välmotiverat att staka ut gemensamma riktlinjer med grannkommunerna. Den lokala särprägel är nödvändigtvis inte bara en egenskap hos en enskild kommun. Särpräglade miljöer och unika landskap innebär möjligheter också för kommunens livskraft. Utöver grannkommunerna finns det skäl att samarbeta också med närings-, trafik- och miljöcentralen och de myndigheter inom olika sektorer som behövs i sammanhanget.

Tekniskt utförande

Det är tillrådligt att bara skriva in kommunens egna föreskrifter i byggnadsordningen och inte sådana som redan finns i lagstiftningen. På så sätt inordnas byggnadsordningen naturligt i hierarkin av olika bestämmelser om byggande och bildar tillsammans med dem en bestämmelsesamling.

Styrningen av byggandet kan också ske på kommunens webbplats då användningen av internet ökat. Kommunernas byggnadsordningar finns numera på deras webbplatser. Till samma sidor kan länkas uppdaterad lagstiftning och anvisningar för tillämpning av byggnadsordningen samt bilagor med eventuella motiveringar. Det är lätt att bearbeta detta material som stöder byggnadsordningen exempelvis när praxis eller lagstiftning ändras, utan att hela byggnadsordningen behöver ses över.

Tydliga formuleringar och entydiga föreskrifter i byggnadsordningen är nödvändiga för läsbarheten och förståelsen. Om kommunen vill att till exempel ”tillämpningsanvisningar” eller ”tilläggsuppgifter” ska vara synliga bör de tydligt skiljas åt från föreskrifterna. Textbehandling är ett bra sätt eftersom texten kan märkas ut genom fet stil eller indrag, rastreras, minskas och förstoras. I en del byggnadsordningar har man på ett lyckat sätt använt kolumner för att förbättra begripligheten.

Kommunens image som kompetent aktör skapas både via handläggning av olika ärenden och skrivet material. En begriplig text och en snygg och tydlig layout ger bilden av en pålitlig kommun och innebär god reklam.

Bilagematerial behövs i allmänhet åtminstone i form av kartor. Områdena i behov av planering och de andra delområdena som omfattas av egna föreskrifter märks alltid ut på kartor. På kartorna ska områdena alltid ha klara och entydiga gränser. Motiveringarna till områdesgränserna kan alltid anges i bilagematerialet. Motiveringarna kan vara till exempel bullerutredningar om områden med trafikbuller eller bilagematerial om kulturlandskapets värden.

Anvisningar om byggsättet kan fogas till byggnadsordningen. Av dem ska framgå hur bindande anvisningarna är. Föreskrifterna blir bindande först sedan de godkänts som en del av byggnadsordningen i kommunfullmäktige. Att koppla samman anvisningarna om byggsätt med villkoren om överlåtelse av tomter ger en större bindande verkan men överför övervakningen av avtalsvillkoren på någon annan än byggnadstillsynsmyndigheten som en följd av avtalskaraktären.

Användning av handboken

Handbokens disposition är sådan att kommunen kan följa den när byggnadsordningen revideras. Lokalplanets och särprägelns betydelse har accentuerats genom att föreskrifterna om dem finns i början av handboken. Tillståndssystemet beskrivs i slutet. Föreskrifterna har grupperats som tydligare helheter.

Handboken erbjuder kommunen fler alternativ att välja mellan. Kommunerna kan naturligtvis fritt ta fram sådana föreskrifter som de anser sig behöva i styrningen av byggandet. Att sammanställa en byggnadsordning med hjälp av handboken förutsätter på samma sätt som annan byggnadstillsynsverksamhet kännedom om omständigheterna. Stråvan i handboken har inte varit att underlätta utarbetandet av byggnadsordningen så att det går att plocka föreskrifter från handboken utan eget omdöme.

I delen om föreskriftsmallar har förklarande text för respektive ämnesområde skrivits in i ”lådorna”. De kursiverade föreskriftsmallarna innehåller exempel på föreskrifter från byggnadsordningar i olika kommuner som delvis bearbetats. Mallarna kan användas som hjälp vid utarbetandet av egna föreskrifter. Kommunerna är olika. Knappast kommer någon kommun att ha användning för innehållet i alla punkter men genom att välja en behövlig helhet kan kommunen uppnå en lämplig föreskriftsnivå. Lagstiftningen förutsätter inte att kommunen ska bestämma om alla frågor som tas upp i handboken. Kommunens eget behov avgör.

Som stomme för byggnadsordningen kan likaväl användas Finlands Kommunförbunds mall från 1999 eller kommunens tidigare stomme. Den tidigare byggnadsordningen kan kompletteras utan att hela den gällande byggnadsordningen behöver ses över på nytt. Nya aktuella föreskrifter eller föreskrifter som kompletterar de tidigare kan fogas till den gällande bygg-

nadsordningen. Också enskilda föreskrifter kan ändras i en separat process utan att hela byggnadsordningen ses över.

Handboken kommer att kompletteras med jämna mellanrum i enlighet med lagändringar och behovet av ny styrning. När kommunerna reviderar sina byggnadsordningar finns det skäl att följa ändringarna i lagstiftningen och uppdateringarna av handboken.

Exempel på bestämmelser i byggnadsordningen

Innehåll

1	Allmänt om syftet med byggnadsordningen och byggnadstillsynens organisation.....	19
1.1	Syftet med byggnadsordningen och information om syftet	19
1.2	Beskrivning av byggnadstillsynens organisation	20
2	Anvisningar om byggsättet, gott byggsätt och vård av miljön.....	21
2.1	Allmän befogenhet att meddela anvisningar om byggsättet	21
2.2	Utarbetande av anvisningar om byggsättet.....	21
2.3	Gott byggsätt.....	22
2.4	Vård och övervakning av den byggda miljön	23
2.5	Rivning av en byggnad eller en del av den	25
3	Byggföreskrifter som kan gälla hela kommunen	27
3.1	Byggnaders lämplighet i den byggda miljön och landskapet.....	27
3.2	Byggnaders och konstruktioners höjdläge.....	29
3.3	Inhägnande	30
3.4	Gårdsområde/Gårdsplan.....	31
3.5	Jordvärme och värmebrunnar	33
3.6	Trafikarrangemang och parkering på byggplatsen	34
3.7	Avledning av dagvatten och dräneringsvatten från husgrunder.....	35
3.8	Vattentjänster på områden utanför vatten- och avloppsnet	37
3.9	Konstruktioner för avfallshantering	38
3.10	Reklamanordningar och motsvarande på byggnader	39
3.11	Adressangivelse.....	40
4	Bevarande och stödjande av särdrag i delområden.....	42
4.1	Inventerad byggd miljö.....	42
5	Områden i behov av planering.....	45
6	Byggande utanför detaljplaneområde på annat än strandområden	47
6.1	Byggplats.....	47
6.2	Byggandets omfattning.....	49
6.3	Placering av byggnader och konstruktioner	51
7	Byggande på strandområden	53
7.1	Byggplats.....	53
7.2	Byggandets omfattning.....	54
7.3	Placering av byggnader	56
7.4	Strandzoner utan planeringsbehov	58

8	Styrning av byggandet på detaljplaneområde	59
8.1	Bostadshusens omfattning och antalet våningar	59
8.2	Ekonomibyggnader och konstruktioner.....	60
8.3	Placering av ekonomibyggnader och konstruktioner.....	60
8.4	Överskridning av tomtränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område	61
8.5	Överskridning av gränsen för byggnadsytan inne på tomten	62
8.6	Andra eventuella föreskrifter som kompletterar detaljplaner	63
8.7	Tilläggsbestämmelser i gamla detaljplaner som enligt byggnadsordningen ska fortsätta att gälla	64
9	Allmänna områden på detaljplaneområde samt den offentliga utomhusmiljön.....	65
9.1	Definition av begreppet den offentliga utomhusmiljön.....	65
9.2	Konstruktioner och utemöbler i den offentliga utomhusmiljön	65
9.3	Stränder och bryggor i den offentliga utomhusmiljön.....	66
9.4	Belysning i den offentliga utomhusmiljön	67
9.5	Reklamanordningar och andra anordningar i den offentliga utomhusmiljön	67
9.6	Gator, torg och motsvarande trafikområden	67
9.7	Parker och motsvarande rekreationsområden	68
9.8	Arrangerande av tillställningar	68
10	Byggande på områden med särskilda begränsningar i fråga om markanvändning och byggande.....	70
10.1	Förorenad mark vid byggande	70
10.2	Bekämpning av negativa följder av buller- och vibrationsområden i byggnader och på gårdsområden	70
10.3	Radon-, arsen- m. fl. områden/ Beaktande av skadliga föreningar.....	72
10.4	Flyghinderbegränsningar och högt byggande	73
10.5	Byggande på viktiga grundvattenområden	74
10.6	Beaktande av grundkonstruktioner av trä m.m. vid byggande.....	75
10.7	Byggande under jord	76
11	Tillståndssystem	77
11.1	Föreskrifter om anmälningsförfarandet	77
11.2	Anmälningsplikt som gäller ekonomibyggnader	77
11.3	Anmälningsplikt som gäller åtgärder.....	78
12	Arrangemang medan byggarbetet pågår	83
12.1	Inrättande, skötsel och rivning av byggarbetsplatsen	83
12.2	Användning av gatuområden och andra allmänna områden samt arbetsstillstånd som gäller gatuområde	84
12.3	Reklam på byggarbetsplatsområden.....	84
12.4	Byggplatstavlor.....	85
12.5	Tillfälliga arbetsplatsbyggnader	85
12.6	Avfallshantering på byggarbetsplatsen.....	85
13	Tillsyn över föreskrifterna samt iakttagande och avvikelse från dem	86
13.1	Avvikelse från föreskrifterna.....	86
13.2	Bilagor till byggnadsordningen	86
13.3	Ikraftträdande	87

1 Allmänt om syftet med byggnadsordningen och byggnadstillsynens organisation

1.1 Syftet med byggnadsordningen och information om syftet

Byggnadsordningen som ett av redskapen att styra byggandet och dess ställning inom den gemensamma kommunstrategin kan presenteras i ett inledande informativt avsnitt. I helheten om styrning kan man vidare nämna byggnadsordningens juridiska ställning och myndigheternas befogenheter.

I det informativa avsnittet kan gärna ingå en text som kompletterar fullmäktiges strategi och som härletts ur lagens mål om lokal anknytning och särprägel, vilket konkretiserar kommunens verksamhetsmål.

Nedan några exempel på text som anpassats till kommunens strategi. Genom mallarna och sina egna strategiska riktlinjer kan kommunen i byggnadsordningen sammanställa en texthelhet som passar målen i kommunens verksamhet.

- Syftet med byggnadsordningen är att utveckla staden till en trivsam, småhusdominerad stad där byggsättet respekterar traditioner, särdrag och det befintliga byggnadsbeståndet.
- Syftet med byggnadsordningen är att utveckla en landsbygdsbetonad livsmiljö och en småskalighet i kommunen samt vackra, särpräglade och kulturhistoriskt värdefulla landskap som är viktiga för trivseln och näringslivet. Vid byggande bör värdefulla områden i landskapet och traditionellt byggnadsbestånd bevaras så långt det är möjligt och dessutom bör naturen beaktas.
- Genom föreskrifterna i kommunens byggnadsordning eftersträvas ett planmässigt och lämpligt byggande, respekt för kultur- och naturvärdena, en god livsmiljö samt så långt det är möjligt bevarande av det befintliga byggnadsbeståndet och livsmiljön. Föreskrifterna bidrar till en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling.
- Målet är att skapa en energieffektiv, trygg, hälsosam, trivsam och socialt fungerande livs- och verksamhetsmiljö genom att planeringen av markanvändningen och byggandet styrs så att också barns, äldres och specialgruppers behov beaktas i planeringen och byggandet.

- Ett annat mål är att samordna styrningen av byggandet med grannkommunerna.

Byggnadsordningens roll inom den övergripande styrningen av kommunens markanvändning (MarkByggL 14 § 4 mom.) kan vid behov förtydligas exempelvis med följande text:

- Förhållandet mellan föreskrifterna i byggnadsordningen och andra regelverk bestäms i MarkByggL 14 §.

1.2 Beskrivning av byggnadstillsynens organisation

Skötseln av myndighetsuppgifterna och fördelningen av beslutanderätten bestäms i kommunens förvaltningsstadga eller i en kommunal instruktion. Byggnadsordningen avser inte att ändra på befogenheter, och då är det inte fråga om bestämmelser. Information om befogenheter kan införas antingen i byggnadsordningens informativa avsnitt eller i en bilaga. Exempelvis något av följande alternativ kan bearbetas för den egna kommunens organisation:

- _____nämnden är kommunal byggnadstillsynsmyndighet. Byggnadstillsynsverket/-byrån lyder under nämnden.
- _____nämnden sköter myndighetsuppgifterna inom byggnadstillsynen och _____verket/byrån etc. lyder under nämnden. I kommunens förvaltningsstadga bestäms om delegering av beslutanderätt och om uppgifterna för _____nämnden och personalen under den.
- Grunderna för avgifter för myndighetsuppgifter inom byggnadstillsynen bestäms i en taxa för tillstånds- och tillsynsavgifter som kommunen godkänt. (MarkByggL 145 §)

2 Anvisningar om byggsättet, gott byggsätt och vård av miljön

2.1 Allmän befogenhet att meddela anvisningar om byggsättet

Befogenheten att meddela anvisningar om byggsättet eller andra anvisningar senare kan fogas till byggnadsordningen som föreskrift. Detta förfarande är inte detsamma som att meddela **bindande anvisningar om byggsättet**, som kan sättas i kraft endast genom samma förfarande som föreskrifterna i byggnadsordningen, dvs. de ska godkännas av fullmäktige.

När anvisningarna om byggsättet antas samtidigt som godkännandet av byggnadsordningen behandlas är det väsentligt att klargöra om det är fråga om bindande styrning genom föreskrifter eller anvisningar eller styrning på anvisningsnivå.

- För styrning av byggandet kan ____nämnden meddela anvisningar om byggsättet för enskilda områden eller hela kommunen/staden. Anvisningarna bör främja ett hållbart byggande som passar in i områdets särdrag och de lokala specifika förhållandena.

2.2 Utarbetande av anvisningar om byggsättet

Kommunen kan styra byggandet både på områden utanför detaljplaneområden och på planlagda områden genom anvisningar om byggsättet för enskilda delområden. Anvisningarna om byggsättet utarbetas antingen i anslutning till byggnadsordningen eller i samband med planläggningen samt genom ett särskilt förfarande i efterhand. Hur bindande anvisningarna är anges i handlingarna. Anvisningarna kan gälla bland annat

- Byggnadens avstånd från gränsen. Till föreskriften ska fogas en anvisning om brandsektionering
- Principen för placering av huvudbyggnaden och ekonomibyggnaderna och de inbördes proportionerna
- Krav på enhetliga inhägnader på gränsen och/eller på gränsen mot gatan
- Krav som gäller ytmaterial
- Taklutning, takmaterial, takfärg
- Närmare anvisningar om kompletteringsbyggande på ett område med viktiga särdrag, t.ex. ett bostadsområde från återuppbyggnadstiden.

På planlagda områden är anvisningar om byggsättet särskilt nyttiga när de gäller större helheter, i motsats till detaljplanerna som ändras bit för bit. Genom anvisningar kan man i bästa fall förenhetliga till och med en hel stadsdels utseende och stärka bevarandet av särdragen.

Anvisningar om byggsättet finns bland annat under följande länkar:

[Helsingin Vuosaaren Kahvikorttelin rakentamistapaohje](#)

[Kuopion Haukkaniemen omakotialueen suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet](#)

[Kangasalan kunnan Vaarinmaan rakentamistapaohje](#)

2.3 Gott byggsätt

MarkByggL 1 §, 12 §, 117 §, 131 § och 152 §, MarkByggF 55 §
Begreppet gott byggsätt är en intern norm inom byggbranschen. Det täcker livscykelänkandet för byggnader och metoder som branschen avtalar om och som är allmänt godkända och använda. Metoderna ger ett gott och högklassigt slutresultat.

Ett gott byggsätt är väsentligt för byggnadens livscykel. Livscykeln består av allt från råmaterial till bortskaffande av avfallet från produktorna. Inom byggandet betyder livscykelänkande långsiktighet och att byggnaden står sig över en generation. Utöver hållbara konstruktioner och material är det viktigt att beakta möjligheten att variera byggnaden och återanvända materialet när den rivs. Detta gäller också när kommunala föreskrifter utarbetas.

Ett bra redskap att hantera fastighetens livscykel i det egentliga byggprojektet är bruks- och underhållsanvisningar för byggnader.

Föreskrifterna kan, om kommunen så vill, samlas under en enda rubrik eller fördelas på flera avsnitt med rubriker som t.ex. ”Byggnadens användningstid”, ”Val av material” och ”Rivning av en byggnad”.

I det följande ges mallar som kommunen kan använda när den utarbetar sina föreskrifter:

- En byggnads användningstid ska vara tillräckligt lång i förhållande till ändamålet med byggnaden.
- När konstruktioner och anordningar planeras och väljs ska byggnadens planerade användningstid beaktas. Möjligheten att reparera konstruktioner och anordningar ska beaktas i utrymmesreserveringen.
- Vid byggande ska det användas material som i fråga om hållbarhet, underhållsmöjligheter, reparationsduglighet och urbruktagande är beprövade eller om vilka det finns tillförlitliga uppgifter.

- En nybyggnad ska ha taksprång som skyddar väggar och andra konstruktioner mot regn. Taksprånget ska i allmänhet sträcka sig minst ___ cm från fasadytan. Vid behov ska en utredning om taksprångets konstruktion ges.

2.4 Vård och övervakning av den byggda miljön

Underhåll av byggnader:

MarkByggL 166 §, Lag om om skyddande av byggnadsarvet 498/2010

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska en byggnad och dess omgivning hållas i sådant skick att den hela tiden uppfyller de sanitära kraven, kraven på säkerhet och användbarhet och inte medför miljöölagenheter eller förfular omgivningen.

I byggnadsordningen kan kommunen om den så vill meddela föreskrifter som preciserar lagbestämmelsen, t.ex. enligt följande:

- En byggnad ska skötas och hållas i skick och får inte tillåtas förfalla så att den inte längre kan repareras. När en byggnad repareras ska dess särdrag beaktas. Reparationen får inte heller leda till att byggnaden avviker från stilen i omgivningen.
- Byggnadsfasaderna ska befrias från klotter snarast möjligt.

Byggd miljö:

MarkByggL 167 §, 169 §

Bygglagstiftningen innehåller flera bestämmelser om att miljön ska hållas i snyggt skick och övervakas. Ändå kan det finnas skäl att foga preciserande föreskrifter till byggnadsordningen. Föreskrifterna kan gälla skyddsplanteringar eller skyldighet att uppföra en inhägnad. Man kan precisera den lagstadgade skyldigheten att vårda den byggda miljön t.ex. genom en föreskrift om vård av obebyggda områden i den byggda miljön.

Till byggnadsordningen kan också fogas preciserande föreskrifter om övervakning av den byggda miljön.

Till övervakning av den byggda miljön hör också övervakning av lagring utomhus. En del av kommunens detaljplaner kan vara gamla och planbestämmelserna mindre detaljerade än moderna bestämmelser. Genom att i byggnadsordningen meddela föreskrifter om lagring kan kommunen också efter att en detaljplan är klar påverka miljöbilden i en tätort och därmed miljöns utseende och trivseln i områdena.

Några exempel på föreskrifter som kommunen kan använda eller bearbeta för sina lokala behov:

- När det gäller ett i detaljplanen skyddat område eller ett område som i övrigt bedöms vara värdefullt ska byggnadstillsynsmyndigheten kontak-

tas för utredande av behovet av tillstånd innan åtgärder som påverkar miljöbilden vidtas.

- Byggnader, deras externa delar, portar, inhägnader och sådana konstruktioner och mindre anläggningar som påverkar miljöbilden ska hållas i adekvat skick och de får inte förfula omgivningen.

Lagring av snö:

Tätortsstrukturen komprimeras och vintrarna blir mera snörika, vilket ska beaktas i föreskrifterna. Lagringen av snö kan föranleda behov av preciserade föreskrifter. Lagring av snö är förknippad med behovet av föreskrifter som gäller hantering av dagvatten (punkt 3.7).

För att det ska reserveras tillräckligt med utrymme för lagring av snön på en fastighet, kan kommunen behöva egna föreskrifter. När föreskrifterna utarbetas finns det skäl att skilja befogenheten enligt markanvändnings- och bygglagen att övervaka byggprojekt från senare verksamhet på fastigheten. Övervakning av verksamheten hör i regel till andra myndigheter än byggnadstillsynsmyndigheten. Det bör observeras att de kommunala myndigheterna har en inbördes uppgifts- och ansvarsfördelning, dvs. vem har enligt förvaltningsstadgan ansvaret för övervakning av trafikleder, gator, torg osv. som bestäms i MarkByggL 167 § 2 mom.

När byggnadsordningen bereds finns det skäl att i sådana frågor samarbeta med kommunens övriga sektorer för undvikande av överlappande övervakning och ansvar.

Nedan några möjliga föreskrifter som gäller lagring av snö:

- Snö ska lagras så att det inte uppstår fara eller olägenheter för grannarna eller dem som använder gatan.
- Räddningsvägarna på tomten ska hållas snöfria.
- Fastigheten ska genom gårdsarrangemang se till att det finns tillräckligt med plats för lagring av snö på den egna tomten.
- På fastigheten ska reserveras tillräckligt med plats för lagring av snö, för snö får inte föras till väg- och gatuområden eller allmänna områden.

Övrig lagring, några föreskriftsalternativ:

- En tomt för bostadshus på ett detaljplaneområde eller i ett bycentrum får inte användas för störande eller förfulande lagring av bilar, maskiner, anordningar eller föremål utomhus och inte heller för utomhuslagring av ved vars volym överstiger ____ m³.
- Som skydd mot insyn över störande och förfulande lagring utomhus ska det uppföras en sluten inhägnad som passar in i stads- eller landskapsbilden. För inhägnaden ska åtgärdstillstånd sökas vid behov eller

anmälan göras i enlighet med byggnadsordningen.

- Parker, allmänna områden och obebyggda tomter får inte användas för lagring, parkering o.dyl. förvaring eller för någon liknande verksamhet som strider mot detaljplanen.

Övervakning av vården av den byggda miljön:

MarkByggL 22 kap, MarkByggL 183 §, MarkByggF 4 § 1 mom, FörvaltningsL 38–39 §.

Myndigheten för byggnadstillsyn har i uppgift att övervaka vården av den byggda miljön. I byggnadsordningen kan man införa föreskrifter om miljöövervakning och förrättande av syn och inspektion.

Vid övervägandet i anslutning till utarbetandet av föreskrifterna ska man beakta 38 § om syn och 39 § om inspektion i förvaltningslagen. I lagparagraferna bestäms om förhandsmeddelande, protokollföring av uppgifterna och åtgärderna och om förrättningens offentlighet.

Någon av följande föreskrifter kan tas med i byggnadsordningen:

- En byggnad med omgivning ska hela tiden hållas i snyggt skick. För att konstatera detta kan byggnadstillsynsmyndigheten vid behov förrätta inspektion i enskilda stadsdelar eller områden, och då protokollföra uppdagade brister och nödvändiga åtgärder inleds.
- Kommunens _____ övervakar den i MarkByggL avsedda vården av den byggda miljön mm. genom att vid behov förrätta syner vid tidpunkter som den själv bestämmer.
- Förrättningstidpunkterna och de områden som synerna gäller ska meddelas fastighetsägarna och fastighetsinnehavarna på det sätt som _____ bestämmer.

2.5 Rivning av en byggnad eller en del av den

MarkByggL 127, 139 och 154 §, MarkByggF 55 och 67 §, AvfallsL, Statsrådets beslut om byggavfall, handbok om avfallshantering på rivningsarbetsplatser, SRb om säkerheten vid byggnadsarbeten 43 §, avfallshanteringsföreskrifterna.

Enligt MarkByggF 55 § 2 mom. ska det i en ansökan eller anmälan om rivning av en byggnad ges en utredning om mängden och slaget av byggavfall samt om sorteringen av avfallet, såvida avfallets mängd inte är ringa. Denna text behöver inte upprepas i byggnadsordningen.

När byggnadsordningen utarbetas bör man beakta eventuella föreskrifter om rivning i de kommunala miljöskyddsföreskrifterna. Det är viktigt att se till att föreskriftssamlingarna och olika myndigheters tillsyn inte står i strid med varandra.

I stället för att upprepa lagparagrafer kan kommunen, om den så vill, genom byggnadsordningen klargöra ansvaret när det gäller att bestämma en byggnads värde och frågan om rivning av en byggnad. Kommunerna kan välja bland följande slags alternativ och bearbeta dem:

- Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva att en rivningsplan utarbetas innan rivningsarbetet inleds. Vid rivning ska skadliga buller- eller dammkonsekvenser för omgivningen begränsas.
- 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.
- 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. Dessutom ska gatuområden och andra allmänna områden som eventuellt blivit skadade sättas i stånd utan dröjsmål.

3 Byggföreskrifter som kan gälla hela kommunen

3.1 Byggnaders lämplighet i den byggda miljön och landskapet

Kommunen bör meddela sådana föreskrifter om beaktande av landskapet och naturmiljön samt behandling av växtligheten som har sin grund i lokala förhållanden och områdenas särdrag.

Föreskrifterna kan bestå av krav som gäller stadsbilden eller krav som berör hänsynen till naturmiljön och landskapet. Lämpligheten i miljön bedöms bland annat utifrån byggsättet, materialvalet, disponeringen av byggnadsmassorna och höjdförhållandena. Bedömningsgrunder för lämplighet i landskapet är bl.a. hur levande den byggda miljön är och vilket det inbördes förhållandet mellan elementen i stadsbilden är.

Kommunen kan och det är också önskvärt att den strävar efter att meddela preciserande föreskrifter hellre än övergripande. Precisa föreskrifter underlättar både projekteringen och tillståndsbehandlingen. På samma sätt som bestämmelserna i en detaljplan ska också föreskrifterna i byggnadsordningen motiveras med tillräckliga utredningar. Särskilt viktigt är det att motiveringarna anges när olika föreskrifter gäller olika områden.

Bland t.ex. följande alternativ kan kommunen välja den föreskriftsnivå som passar den bäst:

- Vid byggande ska byggplatsens naturenlighet bevaras och värdefulla randzoner av växtlighet sparas i den mån det är möjligt. Byggandet får inte förstöra viktiga skönhetsvärden i naturen och speciella förekomster i naturen som t.ex. flyttblock och vackra enskilda träd.
- Vid byggande i ett öppet landskap ska särskild uppmärksamhet ägnas åt byggnadens höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning. Byggplatsen ska vid behov anpassas till landskapet genom planteringar. På åkermark som har betydelse för landskapet bör byggandet placeras i anslutning till befintliga gårdsplaner och skogsdungar.
- Vid byggande ska man undvika att förstöra värdefulla randzoner av växtlighet, särskilda terrängformationer, flyttblock och vackra enskilda träd eller träddungar.
- Om en del av gårdsplanen skadats under byggarbetet eller i övrigt förfullar omgivningen, ska den anpassas till helheten genom planteringar och arrangemang i anslutning till användningen av området.
- Ventilationsmaskinrum med anordningar och kanaler samt övriga

tekniska anordningar, som t.ex. luftvärmepumpar, ska planeras så att de passar in i byggnadens karaktär och i stadsbilden.

När man eftersträvar mera exakthet är det möjligt att utöver de ovan nämnda övergripande föreskrifterna och utifrån tillräcklig motivering använda exempelvis några av de följande föreskriftsmallarna:

- På kulturhistoriskt värdefulla åkrar och byområden ska byggandet placeras nära befintliga gårdstun och skogsdungar. I syfte att bevara värdet och mångfalden i öppna kulturlandskap ska betesmarker, ängar, diken, gränder, vägar, åkerrennar, skogsdungar på åkrar och olika slags randområden bevaras och skötas. Alléer och träd som delar in landskapet är viktiga.
- På nationellt sett kulturhistoriskt värdefulla områden ska byggnader och byggnadsgrupper utgöra en sammanhängande helhet i landskapet. Där ska också den traditionella hierarkin för byggnadernas storlek och läge samt enhetliga fasadmaterial och särdrag i den värdefulla miljös olika delar bevaras.
- Utanför detaljplaneområden rekommenderas byggnadsfasader i trä. Byggnadsfasaden kan också göras på något annat sätt, om byggnaden på det viset passar ihop med det vedertagna byggsättet i omgivningen.
- Industri-, lager- och produktionsbyggnader ska placeras på byggnadsytan så att användningen av gårdsplanen på fastigheten inte onödigt förfular väg- eller gatuvyn eller landskapsbilden. Lagerområden förläggs till fastighetens bakgård.

Övergripande föreskrifter ger beslutsfattandet spelrum, men ansvaret för bedömningen faller på byggnadstillsynsmyndigheten. Det går att meddela ännu noggrannare föreskrifter om hur nybyggande ska anpassas till en byggd miljö med särdrag än de ovan angivna.

När föreskrifterna utarbetas är det viktigt att komma ihåg att byggnadsordningen ändå inte är ett redskap för skydd. Föreskrifterna ska basera sig på tillräckliga utredningar. En inventering av värdefulla områden underlättar projekterarnas arbete samtidigt som den kan öka samhörigheten bland invånarna i området.

Föreskrifter för delområden kan också ges som anvisningar i separata anvisningar om byggsättet. Ritningar som förtydligar anvisningarna kan vara till hjälp, särskilt ur kommuninvånarnas synvinkel.

Nedan några exempel på föreskrifter som en **inventering gett upphov till**:

- I kulturmiljöer och kulturlandskap som är nationellt eller regionalt värdefulla ska byggandets verkningar på landskapet och det befintliga

byggnadsbeståndet utredas särskilt omsorgsfullt. På åkrar och i byområden bör byggandet placeras i anslutning till befintliga gårdsplaner och skogsdungar.

- På områden med värdefull kultur eller värdefullt landskap ska byggnadens höjd upp till taknocken i allmänhet vara lika hög som bredden på byggnaden (gäller inte produktionsbyggnader inom jordbruket).
- På områden utanför detaljplaneområden och bycentrum ska byggnaderna bilda ett slutet gårdstun tillsammans med träd och inhägnader.
- På områden med värdefull kultur eller värdefullt landskap ska fönster och slutna väggytor på fasaderna alternera i enlighet med det traditionella byggsättet. I allmänhet ska fönsteröppningarna vara vertikala och den slutna väggytan på fasaden vara större än fönsterytan. Stora fönsteröppningar ska delas in i flera delar.

3.2 Byggnaders och konstruktioners höjdläge

Många kommuner har meddelat separata föreskrifter om byggnaders höjdläge. Med föreskrifter kan kommunen styra byggsättet särskilt när det gäller terrassbyggande, men klimatförändringen och naturfenomen skapar större behov av styrning också när det gäller byggande på de lägsta planen.

Föreskrifterna om höjdläge kan också få att gälla konstruktioner, om det t.ex. i någon del av kommunen finns behov av sådan styrning.

Antalet sjöar och vattendrag i kommunen kan vara litet eller byggandet kan styras genom detaljplaner (stranddetaljplan eller detaljplan). Då kanske särskilda föreskrifter om strandbyggande inte alls behövs. Bestämmelser om lägsta höjdläge för en byggnad kan fogas till strandgeneralplanen eller detaljplanen. I denna handbok finns de i anslutning till föreskrifterna om strandbyggande.

Kommunen kan välja föreskriftsnivå bland följande slags alternativ:

- Byggnadens höjdläge ska anpassas till omgivningen. Projekteringen ska beakta väg- eller gatuhöjden i väg- eller gatuplanen. Av ritningarna i bygglovet ska de nuvarande och planerade höjderna på byggplatsen och i omgivningen (bl.a. höjd på markytan, sockelhöjd, gatuhöjd) framgå tillräckligt tydligt.
- Byggnader på en byggplats i en sluttning ska placeras så att onödiga skärningar, utfyllnader och höga socklar kan undvikas. Byggnadstillsynsmyndigheten kan för att 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.
- Bortsett från golvytan i källare ska den övre golvytan mot marken ligga minst 0,3 m över markytan utanför byggnaden.

3.3 Inhägnande

Inhägnande

MarkByggL 168 §, MarkByggL 126a § (jfr MarkByggF 62 §), MarkByggF 82 §

Inhägnader utgör ett starkt inslag i stadsbilden och landskapet. Byggande av en inhägnad ger ofta upphov till tvister mellan grannar. Byggandet styrs i kommunerna i regel genom byggnadsordningen. Föreskrifterna i byggnadsordningen gäller byggnadsskyldighet, placering och kostnadsfördelning.

Föreskrifterna om höjden på inhägnader finns oftast i den del av byggnadsordningen som gäller tillståndsförfarande.

Bland mallexemplen nedan kan kommunen välja en kombination av föreskrifter på den styrningsnivå som kommunen önskar:

- En inhägnad ska i fråga om material, höjd och yttre i övrigt passa in i omgivningen.
- En fast inhägnad mot gatan eller ett annat allmänt område ska byggas helt och hållet på tomten eller byggplatsen. Inhägnaden ska byggas så att den inte medför olägenheter för trafiken.
- En inhägnad eller planteringar mot gatan ska anläggas helt och hållet på tomten eller byggplatsen. Inom ett frisiktsområde vid en gatuanslutning ska inhägnader eller planteringar vara tillräckligt låga.
- En inhägnad som byggs på tomten eller byggplatsen, om den inte uppförs på gränsen, ska placeras så att den med tanke på gårdsplansarrangemangen är ändamålsenlig och lättskött.
- På delområdet på kartbilaga nr ___ i byggnadsordningen får det byggas fasta inhägnader endast mot ett allmänt område.
- På delområdet på kartbilaga nr ___ i byggnadsordningen ska inhägnaderna vara av täckmålat trä.
- Buskar, häckar och fasta inhägnader mot ett gatu- eller parkområde ska anläggas helt och hållet inne på fastigheten för att användningen av områdena enligt disponeringen i detaljplanen ska tryggas.
- Inhägnadstypen, -färgen och -höjden ska passa ihop med inhägnaderna i grannskapet.
- En häck mot ett väg- eller gatuområde ska planteras inne på tomten och minst ___ meter från tomtgränsen, för att häcken inte ska störa väg- eller gatuhållningen eller skadas av väg- eller gatuunderhållet.

Föreskrifter som förtydligar kostnadsfördelningen vid uppförande av en inhägnad eller häck på en gräns kan fogas till byggnadsordningen.

-
- När det gäller byggande och underhåll av en inhägnad på gränsen mellan två tomter eller byggplatser är innehavarna till båda tomterna eller byggplatserna skyldiga att delta med hälften, om det inte finns särskild anledning att fördela skyldigheten på något annat sätt. Om parterna inte kommer överens, är det byggnadstillsynsmyndigheten som avgör saken.
 - En inhägnad som inte står på gränsen mot granntomten eller någon annans byggplats uppförs och underhålls av innehavaren till den tomt eller byggplats där inhägnaden står.

3.4 Gårdsområde/Gårdsplan

MarkByggL 155 §, 167 § 1 och 4 mom.

De tidigare föreskrifterna i byggnadsordningen har varit relativt allmängiltiga eller övergripande. Om kommunen så vill kan den precisera sina föreskrifter i syfte att höja trivseln och säkerheten i områdena och förenhetliga områdenas yttre. Tillgänglighet är en viktig säkerhetsaspekt. När kommunen preciserar föreskrifterna är det önskvärt att den anlitar sakkunskap exempelvis i grönområdesanläggning, landskapsplanering och kulturmiljöer. När det gäller krävande objekt kan en gårdsområdesplan vara nödvändig som bilaga till bygglovsansökan. En väl utarbetad gårdsområdesplan gör det lättare att nå målen för trivsel.

Föreskrifter för lagring av snö kan i byggnadsordningen också införas enbart under denna rubrik Gårdsområde/Gårdsplan. Föreskriftsmallar anges under punkt 2.4 i denna handbok.

Här ges några alternativ för precisering av övergripande föreskrifter:

- När en gårdsplan anläggs ska det tillses att denna med tanke på disponeringen av tomten eller byggplatsen blir användbar, hälsosam, trygg, fysiskt tillgänglig och trivsam, och att den inte orsakar olägenheter för grannarna.
- I samband med tillbyggande ska den befintliga gårdsplanen vid behov göras mera användbar och trivsam genom att befintliga bilplatsområden delas in, planteringar sätts i stånd och utökas, fysiska hinder minskas eller konstruktioner som ökar gårdsplanens användbarhet byggs.
- Gårdsplanens höjdläge ska rimma med höjdlägena i omgivningen. Höjdläget för en gårdsplan får inte utan byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd ändras jämfört med vad som framgår av de fastställda ritningarna i bygglovet.
- I samband med nybyggande och tillbyggande ska gårdsplanen planeras och anläggas så att dess höjdläge passar ihop med höjdläget på granntomten, vägen, gatan eller andra områden i omgivningen.

- Gångarna på gårdsplaner till flervåningshus ska vara tillgängliga och kunna underhållas i första hand maskinellt.
- Gårdsplanen med material, växtlighet och belysning ska utgöra en helhet som passar ihop med både byggnaden och omgivningen. Särdragen i omgivningen ska beaktas.
- 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 stödja byggnadens karaktär och dess betydelse i stadsbilden eller landskapet.

Stödmurar och terrassering

Det blir allt vanligare att terrassera områden och bygga stödmurar både vid nybyggande och i samband med reparationer och kompletteringsbyggande. Åtgärderna kan leda till meningskiljaktigheter mellan grannar på grund av bl.a. förändringar i det naturliga vattenflödet och lagringen av snö. Konstruktionerna har ofta också verkningar i landskapet.

Byggnadstillsynen kan utföra tillsyn i efterhand och med beaktande av kraven som gäller lätta konstruktioner och mindre anläggningar (MarkByggL 168 §) har den möjlighet att meddela föreskrifter bl.a. om byggande av stödmurar och terrasser. När föreskrifterna utarbetas är det viktigt att beakta bl.a. föreskrifterna om tillgänglighet i Finlands byggbestämmelsamling och MarkByggL 165 § Ändring av det naturliga vattenflödet på byggplatsen.

Av följande mallexempel kan kommunen sammanställa en föreskriftsnivå som svarar mot kommunens behov:

- En gårdsplan kan vid behov jämnas genom terrassering eller med stödmurar och med beaktande av tillgängligheten.
- Ramper och terrasser ska anläggas helt och hållet inom byggplatsen och så att marksubstanser och regn- och ytvatten inte rinner in på grannfastigheten, ut på gatan eller in på ett annat allmänt område.
- Terrasseringen ska ske helt och hållet inom den egna tomten eller byggplatsen och ha en lutning på högst ____ så att marksubstanser, dagvatten eller dräneringsvatten inte rinner in på grannens byggplats eller ett allmänt område. Ramper ska stödas med fackverk om rampens lutning är brantare än ____.
- Byggande av en stödmur på gränsen mot grannens byggplats kräver samtycke av ägaren till grannfastigheten. En stödmur på gränsen ska projekteras med beaktande av murens lämplighet i terrängen, dess höjd, möjligheten att underhålla den och övriga omständigheter, särskilt så-

.....

dana som påverkar grannen. Av särskilda skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten ge tillstånd att bygga en stödmur ända fram till gränsen mot granntomten, också om grannen inte gett sitt samtycke.

- Stödmurar och terrasser ska förses med räcke om fallhöjden är över ____ mm.
- Byggnad av en gemensam ramp, stödmur eller terrass kräver ett skriftligt avtal mellan markägarna.
- Terrasser och ramper ska projekteras med beaktande av underhållet och vid behov ska de anpassas till landskapet.

3.5 Jordvärme och värmebrunnar

MarkByggL 126a § punkt 12 (jfr MarkByggF 62 §).

Anläggande av system för jordvärme ingår i förteckningen över åtgärder i lagen och förordningen. Jordvärme som uppvärmningssystem har vunnit terräng. På tätt bebyggda områden i grundvattenområden av klass I och II har behovet att styra byggandet ökat. Inom kommunens område kan det också i övrigt finnas objekt där det kan vara befogat att förbjuda byggande helt och hållet eller tillåta byggande endast på särskilda villkor. När behovet av byggförbud motiveras med förebyggande av miljöförstöring ges förbuden i miljöskyddsföreskrifterna.

Finlands miljöcentral publicerade år 2009 en handbok om värmebrunnar: Lämpökaivo-opas. En uppdaterad version av den finska handboken om energibrunnar har kommit ut år 2013: [Energiakaivo](#). När kommunen omarbetar sin byggnadsordning lönar det sig att följa hur anvisningarna utvecklas.

För att sinsemellan motstridiga föreskrifter ska undvikas och tillsynsansvaret förtydligas gäller det att samordna de kommunala miljöskydds-föreskrifterna och byggnadsordningen.

I grundvattenområden kan det förutom åtgärdstillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen också krävas tillstånd enligt vattenlagen. Innan en person ansöker om åtgärdstillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen bör personen tillsammans med en tjänsteinnehavare inom miljövärdet utreda om det behövs tillstånd enligt vattenlagen.

Föreskriftsmallar om energibrunnar och anvisningar i sammanhanget ges senare.

3.6 Trafikarrangemang och parkering på byggplatsen

MarkByggL 155 § och 167 § 4 mom.

I byggnadsordningen kan kommunen meddela föreskrifter om trafikarrangemang och parkering på byggplatsen. Föreskrifterna kan gälla hela kommunen, alltså också detaljplaneområden. Om kommunen vill styra parkeringen endast i detaljplaneområden, kan det avsnittet fogas till de föreskrifter som uteslutande kompletterar detaljplaner.

Trafiken och antalet bilar ökar, vilket gör att kommunen kan behöva se över föreskriftsnivån särskilt i fråga om tätorter. Om man gynnar den lätta trafiken, dvs. gångtrafik, cykling, kälkar, rullatorer o.dyl. som främjar vardagsmotionen, blir området samtidigt mera trivsamt och lockande.

Om avledning av dagvatten på parkeringsområden, se punkt 3.7 Avledning av dagvatten och dräneringsvatten från husgrunder. Till arrangemangen på parkeringsområden hör också lagring av snö, se punkt 3.4 Gårdsområde/Gårdsplan.

Här följer några föreskriftsmallar som kommunen kan bearbeta och sammanställa till en passande helhet:

- Trafikarrangemangen kring en byggplats ska planeras så att de inte orsakar fara eller olägenhet för invånarna eller omgivningen.
- På byggplatsen får det anläggas en körbar anslutning till gatan eller vägen. Byggnadstillsynsmyndigheten kan tillåta flera anslutningar, om det är motiverat med tanke på användningen av byggplatsen. En extra anslutning kräver utlåtande av väg- eller gatuhållaren. Anslutningar ska anläggas så att trafiksäkerheten inte äventyras.
- På en byggplats får det i regel anläggas bara en anslutning till gatan. Anslutningen får vara högst ___ m bred. Den ska förses med en tillräckligt stor vägtrumma. Ett öppet dike får inte fyllas ut.
- Trafiken på tomten eller byggplatsen ska dirigeras så att den inte äventyrar trafiksäkerheten eller försvårar vägunderhållet och så att anslutningarna är trafiksäkra. Stora parkeringsområden bör delas in med planteringar, skärmtak eller andra metoder så att det inte uppstår ett sammanhängande parkeringsområde för ___ bilplatser.
- Trafiksäkerheten ska beaktas i väg- och gatuanslutningar och på själva byggplatsen.

Allt fler har börjat **cykla** till jobbet och på fritiden. Att gynna cykelåkning kan vara ett sätt att lätta på trycket från den ökande bilismen. Det lönar sig att ta med cykelåkning i trafikarrangemangen i tätorter.

Det går att låta föreskrifter om cykelåkning gälla hela kommunens område, och då påverkar föreskrifterna samtidigt kompletteringsbyggandet

i bycentrum. Men det går också att låta de föreslagna alternativen och mallarna nedan gälla bara ett detaljplaneområde, då kan föreskriften läggas till de bestämmelser som kompletterar detaljplanen.

Några alternativa förslag:

- På byggplatsen ska reserveras tillräckligt med plats för adekvat förvaring av cyklar.
- På en tomt för flervåningshus ska det finnas åtminstone ___ cykelplatser per bostad. Minst hälften av platserna ska förläggas till ett förråd på gårdsplanens nivå.
- Cykelplatser ska anvisas enligt följande:
 - a. ___ cykelplatser per m² affärs- och kontorsvåningsyta och m²vy för allmänna byggnader Y
 - b. ___ cykelplatser per bostad
 - c. ___ cykelplatser per tre anställda vid en industrianläggning.Minst hälften av cykelplatserna ska vara täckta.

3.7 Avledning av dagvatten och dräneringsvatten från husgrunder

MarkByggL 135 § 1 mom. 6 punkten, 165 §

Finlands Kommunförbund: Hulevesiopas, 2011. Den finska handboken: www.kunnat.net/kirjakauppa.

Som en följd av klimatförändringen väntas nederbördsmängden öka. Likaså förutspås vintrarna bli snörikare. Förändringarna i naturförhållandena börjar återspeglas i byggnadsordningarna. Det kan bli nödvändigt att komplettera föreskrifterna som gäller detaljplaneområden särskilt när det på ett planlagt område finns ett grundvattenområde som kräver skydd. Då kan föreskrifterna endast komplettera planbestämmelserna. Det går naturligtvis att vid behov låta föreskrifterna gälla hela kommunen.

Den pågående ändringen av markanvändnings- och bygglagen kan påverka behovet av föreskrifter och innehållet. Det lönar sig att följa vad som sker inom lagstiftningen när respektive föreskrifter omarbetas. Utgångspunkten bör vara att **fastigheterna i första hand låter dagvattnet infiltreras i marken på själva fastigheten**. Först om infiltration i marken inte är möjlig, bör det ses till att dagvattnet åtminstone fördröjs tillräckligt länge på fastigheten innan det avleds till utomstående system. I koncepten att fördröja eller behandla vattnet bör man försöka beakta möjligheten att använda konceptet för ett vattenelement på gården.

Nedan några mallar som kommunen kan bearbeta till den föreskriftsnivå som kommunen vill. Valet av föreskrifter påverkas utom av lagänd-

ringen också av om kommunen har ett avledningssystem för regnvatten eller inte, och hurdan kapaciteten i så fall är.

- Regn- och ytvatten får inte avledas till vattentjänstverkets avlopps nät.
- Om fastigheten inte ligger inom vattentjänstverkets verksamhetsområde för regnvattenavlopp, ska regn- och ytvattnet samt vattnet i täckdiken i första hand infiltreras i marken på fastigheten eller i mån av möjlighet avledas till ett system med öppna diken.
- Vattnet från taket, gårdsplanen och täckdiken ska avledas till ett eget regnvattenavlopp på tomten men i första hand ska vattnet infiltreras i marken på tomten. Om marken på tomten inte tål infiltration, ska regn- och ytvattnet avledas till ett allmänt regnvattenavlopp, till ett system av öppna diken eller ut i den omgivande terrängen om det inte medför olägenheter.
- Om regn- och ytvattnet avleds till ett vägdräneringssystem, ska ett skriftligt samtycke av den som innehar systemet bifogas bygglovsansökan.
- Tomten ska utformas så att dagvattnet inte rinner direkt ut på vägen, gatan eller på något annat allmänt område.
- Öppna diken får inte fyllas ut, om man inte utreder hur en utfyllnad påverkar dagvattenavledningen från den egna tomten och granntomterna samt förhindrar olägenheter från att uppstå.
- Utanför vattentjänstverkets verksamhetsområde ska dagvattnets recipient anläggas på byggplatsen så att den ligger minst ___ meter från gränsen och minst ___ meter från sjöar och vattendrag och så att dagvattnet inte heller i övrigt innebär olägenheter för grannen eller fryser.
- Till ansökan om bygglov för uppförande eller grundläggande reparation av en byggnad ska bifogas en utredning om anläggande av ett dräneringssystem för dagvatten och vatten ur husgrunder eller en utredning om ett befintligt system, dess kapacitet och funktionsförmåga och underhållet av det.
- Regn- och smältvatten ska avledas från marken intill en byggnad. Marken intill en byggnad på en tomt eller byggplats ska anläggas så att marken sluttar från byggnaden. Marken intill en byggnad ska slutta tillräckligt mycket.

3.8 Vattentjänster på områden utanför vatten- och avloppsnät

Till stöd för behandlingen av bygglov kan kommunen i byggnadsordningen införa föreskrifter som gäller skyldighet för den som påbörjar ett byggprojekt att utreda möjligheterna att ta hushållsvatten på byggplatsen. Rekommendationen är att till byggnadsordningen foga kartbilagor över eventuella riskområden, exempelvis i fråga om risk för förekomst av radon, arsen och fluorid. Den kommunala hälsoövervakningen och miljöverksmyndigheten har ofta undersökningsmaterial och uppgifter om riskområden som kan utnyttjas när föreskriftsgrunderna utreds.

Kvalitetskraven på hushållsvatten framgår av social- och hälsovårdsministeriets förordning om kvalitetskrav på och kontrollundersökning av hushållsvatten i små enheter (401/2011), bilaga 1.

I punkt 3.5 Jordvärme och värmebrunnar i denna handbok hänvisas till handboken om energibrunnar. Frågor kring borrhunnar har att göra med energibrunnar, och när det gäller grundvattenområden av klass I och II ska man följa handboken. I grundvattenområden kan det förutom åtgärdstillstånd enligt markanvändnings- och bygglagen också krävas tillstånd enligt vattenlagen.

Behandlingen av avloppsvatten regleras i 19 § och 27 b–d § i miljöskyddslagen samt i statsrådets förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet (209/2011). Bestämmelserna behöver inte upprepas i byggnadsordningen. Miljöministeriet har gett ut miljöhandledningen ”Glesbygdens avloppsvatten – Lagstiftning och praktik”, som kan läsas [här](#). Föreskrifter om system för behandling av avloppsvatten kan fogas till de kommunala miljöskyddsföreskrifterna. Byggnadsordningarna gäller styrning av byggande, inte verksamhet.

Några exempel:

- En fastighet ska ha tillräckligt med gott hushållsvatten. Vid byggande på en fastighet som inte är ansluten till vattentjänstverkets vattenledning ska byggaren vid behov presentera en utredning om hushållsvattnets kvalitet och tillräcklighet i sambandet med sökandet av bygglov.
- På riskområdena för arsen och fluorid i bilagorna ___ och ___ föreligger risk för att gränsvärdet för arsen- och fluoridhalter i borrhunnsvatten överskrids. På dessa områden ska vattentjänsterna på byggplatsen ordnas så att de inte orsakar fara eller olägenhet för hälsan.

3.9 Konstruktioner för avfallshantering

Avfallshantering på byggsplatsen:

MarkByggL 157 §, MarkByggF 56 §, miljöskyddslagen (86/2000), miljöskyddsföreskrifterna, avfallslagen (646/2011), Statsrådets förordning om avfall (179/2012), avfallshanteringsföreskrifterna, anvisningen ”Jätehuoltotilan rakentaminen”, hälsoskyddslagen (763/1994), hälsoskyddförordningen (1280/1994), den gällande Byggbestämmelsesamlingen F1.

Föreskrifter om uppförande av konstruktioner som behövs för avfallshanteringen på fastigheten kan fogas till byggnadsordningen. Föreskrifterna kan vid behov gälla utrymmesarrangemang, infart till byggsplatsen och anpassning till omgivningen. Vidare kan kommunen meddela föreskrifter om kompostering och förläggning av den. I sammanhanget beaktas ofta också brandsäkerheten.

Kommunen ska utreda hur enhetliga kommunens avfallshanteringsföreskrifter, miljöskydds-föreskrifter och föreskrifter i byggnadsordningen är och utreda befogenheterna i fråga om tillsyn. I samlingarna av föreskrifter om funktioner som lyder under miljöförvaltningsmyndigheten och avfallshanteringsmyndigheten finns föreskrifterna om avfallsbehandling redan på lagnivå. För att undvika överlappande föreskrifter och tillsyn bör byggnadsordningen beredas tillsammans med respektive myndigheter.

Kommunen kan välja föreskriftsnivå exempelvis av följande alternativ:

- I bygglovsansökan ska anvisas utrymmen för avfallshantering som är tillräckliga i förhållande till storleken på och ändamålet med de byggnader som uppförs på byggsplatsen. Utrymmena ska reserveras med beaktande av de krav som sopsorteringen och soptransporterna ställer. I de kommunala avfallshanteringsföreskrifterna anges godkända typer av avfallsuppsamlingskärl och sorteringskrav.
- Uppsamlingskärl för avfall ska omges av ett skydd när kärnen används av minst fem bostadslägenheter eller om det finns minst tre kärl på uppsamlingsplatsen. Uppsamlingskärnen ska dessutom förläggas så att det är möjligt att använda sopbil för tömningen.
- Uppsamlingskärl ska i allmänhet förläggas minst 8 meter från bostadshus, om inte soputrymmet brandsektioneras, förses med lås och utrustas med separat ventilation. Komposter och kompostorer ska förläggas minst ___ meter från gränsen till grannfastigheten. Med grannens samtycke kan de förläggas närmare gränsen.
- Uppsamlingskärlets färg ska rimma med utrustningen i gatuområdet.

Regionala insamlingsplatser för avfall:

För att de regionala insamlingsplatserna ska vara snygga och bättre smälta in i omgivningen och för att miljöolägenheter ska undvikas, kan kommunen styra byggandet av platserna också genom byggnadsordningen. Föreskrifter om insamlingsplatser kan ingå redan i de kommunala miljöskyddsföreskrifterna. När kommunen utarbetar innehållet i föreskrifterna i byggnadsordningen bör den ha kontakt med sin miljöförvaltningsmyndighet och avfallshanteringsmyndighet i syfte att undvika sinsemellan motstridiga föreskrifter.

Föreskrifterna kan t.ex. ha följande innehåll:

- Till det offentliga stadsrummet kan förläggas insamlingsplatser för återvinningsavfall och av staden organiserade regionala insamlingsplatser för avfall. Tillstånd för sådana insamlingsplatser ska sökas hos byggnadstillsynsmyndigheten. Tillståndsansökan ska vid behov innehålla också utlåtande från gatuhållaren, miljöväsendet och ansvarsområdena inom planläggningen innan beslut om tillstånd kan fattas. Insamlingsplatserna ska smälta in i stads- eller landskapsbilden.
- Kärlen på regionala avfallsinsamlingsplatser ska omges av en inhägnad eller av skyddande planteringar. Ett belagt underlag under insamlingskärlen gör omgivningen snyggare.

3.10 Reklamanordningar och motsvarande på byggnader

I MarkByggL 126a § (jfr MarkByggF 62 §) ingår bestämmelser om tillståndspliktiga åtgärder.

Olika slags reklamanordningar påverkar i hög grad landskapet i tätorter och stadsbilden. Kommunerna har i sina byggnadsordningar föreskrivit främst om hur anordningarna ska placeras allmänt och om säkerheten kring dem.

Reklamanordningar i den offentliga utomhusmiljön behandlas i denna handbok under punkt 9.5.

Reklam och tavlor på byggarbetsplatsen behandlas i denna handbok under punkt 12.4.

Av det följande framgår de oftast förekommande föreskriftstyperna:

- Försäljnings-, informations- och reklamanordningar som fästs på byggnaden får sträcka sig ___ meter och fönster- och dörrmarkiser samt skyddstak över uteserveringar ___ meter över tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område. Den fria höjden ska vara minst __ meter.

- Anordningen ska fästas stadigt och får inte försvåra användningen av det offentliga stadsrummet, vara mycket störande eller hindra tillgängligheten. Anordningen ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion passa ihop med byggnaden och omgivningen. Den ska hållas i stånd, och om den går sönder ska den omedelbart repareras eller avlägsnas.
- Högst hälften av ytan i varje fönster till en affärslokal får täckas i reklamsyfte eller motsvarande syfte. Åtgärdstillstånd krävs om en större del av fönstret ska täckas. Fönstret får inte täckas på ett sådant sätt att byggnaden eller omgivningen förfulas.

3.11 Adressangivelse

MarkByggF 84 §

Ordningenslagens 8 § innehåller i sig bestämmelser om att det i ett flervåningshus ska finnas kontaktuppgifter på ett synligt ställe för gårdskarll, disponent eller någon annan representant. Någon föreskrift om detta behöver inte införas i byggnadsordningen.

[JHS-rekommendationer](#) (rekommendation om adressuppgifters struktur).

Finlands Kommunförbunds publikation: [Kommunens adresssystem. Anvisningar och rekommendationer](#), 2007.

Vägförvaltningen har gett ut anvisningar om placering av namn- och nummerskyltar: ”Yleisohjeet liikennemerkkien käytöstä TIEL 2000006 - 03”.

Om ett område saknar adresssystem eller om systemet inte fungerar, blir räddningsverksamheten betydligt sämre i en nödsituation. Också distributionen, service- och affärsverksamheten och turist- och fritidstrafiken kräver ett uppdaterat skyltningssystem. Föreskrifterna i byggnadsordningen kan gälla bland annat placering och belysning av adressnummer och bokstäver, numrering av hörnhus och tidpunkt för adressangivelse. Adressnummer syns bättre genom att belysningens betydelse understryks i föreskrifter.

Kommunen kan i sin byggnadsordning sammanställa en för sig lämplig kombination av följande alternativ för att främja tydligare och enhetligare adressangivelser för fastigheterna i kommunen:

- På byggnaden ska en adressangivelse sättas upp så att den syns bra från gatan eller någon annan trafikled och den ska hållas i skick.
- Om byggnaden inte gränsar mot gatan, någon annan trafikled eller ett trafikområde inne på tomten eller inte är belägen i omedelbar närhet av sådana, ska adressnumret eller en orienteringstavla sättas upp också där

infarten till fastigheten börjar.

- Adressangivelserna för en byggnad som blir färdig ska vara uppsatta senast vid synen inför ibruktandet.
- På detaljplaneområden ska adressnumren vara upplysta.
- I bostadshus med minst två bostäder ska lägenhetsnumren vara upplysta.
- Adresstexten och adressnumret (svarta) ska vara ___ cm höga och bottenplattan (ljus) ___ cm hög i tätorter.
- Namnskyltar på enskilda vägar tillverkas och placeras ut enligt samma anvisningar som på gator och vägar som underhålls av kommunen. Namnskyltarna ska tillverkas av material som godkänts för vägmärken enligt standarden om vägmärken SFS-EN 12899-1:2001.
- En adressnummerskylt som fästs på en separat stolpe (t.ex. utanför ett detaljplaneområde) ska sättas upp på ungefär 2 meters höjd.

4 Bevarande och stödjande av särdrag i delområden

4.1 Inventerad byggd miljö

Ett särpräglad byggnad och landskapet är viktiga faktorer för identiteten och trivselen i ett område. En inventering av områdena ger förståelse för vidare helheter och skapar innehåll för dem som bor i och använder området. En viss kontinuitet och ett byggnad som sker gradvis förankrar människorna i platsen och drar dem till sig.

En särpräglad miljö och näringar stödjer varandra. Unika områden lockar nya invånare och näringsverksamhet. Särpräglade miljöer eller ett unikt landskap är för kommunen en möjlighet när den ser över sina starka sidor. Kommunens image byggs till stor del upp av hur omgivningen ser ut.

En av byggnadsordningens uttryckliga uppgifter är att i behövlig grad styra byggandet utifrån de lokala förhållandena. Byggnadsordningen är ett gott redskap när det gäller att bevara och stödja kulturella särdrag. Att kunna bevara särdragen kräver goda kunskaper om det som skapar det unika i området. På den punkten närmar sig basarbetet för byggnadsordningen utredningsarbetet för detaljplaner.

En striktare styrning uppnås genom föreskrifter i byggnadsordningen. Alternativet är styrning genom anvisningar om byggsättet som är mindre bindande. Anvisningar om byggsättet kan senare fogas till byggnadsordningen via olika processer. Ur byggnadstillsynssynvinkel kan man konstatera att ju mera preciserad och konkret en föreskrift är, desto mer stödjer den tillståndsbehandlingen.

Eftersom föreskrifternas innehåll uttryckligen är beroende av områdets särdrag, kan övergripande mallföreskrifter inte ges i denna handbok utan uppgifter om objektet. Här följer några exempel på styrning på föreskriftsnivå i gällande byggnadsordningar:

Exempel 1, ur byggnadsordningen för Tyrnävä kommun (inventerade områden):

- Byggnadens form:
Byggnadens höjd upp till taknocken ska i regel vara högre eller lika hög som byggnadens bredd (gäller inte produktionsbyggnader inom jordbruket). Byggnaderna ska tillsammans med gårdsträd och häckar utgöra ett slutet gårdstun.

- Byggnadens material på utsidan:
Byggnadens material på utsidan ska i regel vara trä.
- Byggnadens färgsättning:
Byggnaderna ska i fråga om färgsättningen utgöra en helhet som smälter in i landskapet.
- Indelning av fasaden:
På fasaderna ska fönster och slutna väggytor planeras så att de alternerar i enlighet med det traditionella byggsättet. Fönsteröppningarna ska i allmänhet vara vertikala. Den slutna väggytan ska i allmänhet vara större än fönsterytan. Stora fönsteröppningar ska delas in i flera delar. Vid byggande ska romantiserande efterlikningar undvikas, eftersom de ger en felaktig bild av det gamla byggsättet.

Exempel 2: I byggnadsordningen för Kelviå kommun ingick följande föreskrift som beaktar att inte bara byggnaderna utan också gårdstunet med konstruktioner påverkar värdena i området.

Till de mest värdefulla särdragen i delområdena i kommunen räknas gårdstun i allmogestil, gårdstun som anger bosättningsskeden, stengårdsgårdar, öppna åkerlandskap och kustområden. Byggandet ska planeras så att de värdefulla särdragen i delområdena i kommunen bevaras. Särskild vikt ska fästas vid att byggandet i fråga om stil, materialanvändning och färgsättning ska smälta in i landskapet och inte förstöra de typiska särdragen i området.

Exempel 3, ur byggnadsordningen för Mäntsälä:

Vid byggande på områdena i förteckningen ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att områdenas särdrag och den kulturella särprägel bevaras. Områden och byar som upptas i utredningen om kulturmiljöer i Nyland och deras särdrag och värden (bilaga 5) ska beaktas i bygglovsförfarandet:

1. Mäntsälä kyrka med omgivning. En byggd kulturmiljö på en dominerande plats, i miljön komprimeras på ett mångsidigt sätt också det kommunala livet i Mäntsäläs historia. (Detaljplan)
2. Mäntsälä gård. Värdefull herrgårdsmiljö nära kyrkan, förknippad också med romantisk kulturhistoria.
3. Hirvihaara kvarn med omgivning. Ett mångsidigt kulturlandskapsområde, Mäntsälä tändsticksfabriks vagga.

osv.

Exempel 4, ur byggnadsordningen för Helsingfors stad:

”Om detaljplanen saknar bestämmelser om byggnadens fasadmateriäl och byggnaderna i omgivningen huvudsakligen har fasader murade av tegel ska

fasaden mot en gata eller något annat offentligt stadsrum muras på plats. Fasaden får dock utföras också på något annat sätt om byggnaden då passar in i omgivningen.”

Exempel 5, ur byggnadsordningen för Uleåborgs stad:

Vid byggande på områden på kartbilaga nr 2 (värdefulla områden i Uleåborg) ska särskild uppmärksamhet fästas vid att områdenas värdefulla särdrag bevaras. Närmare information om områdena och deras särdrag ges i publikationerna Arvokkaat alueet Oulussa, del I och del II. (Stadsplaneringen i Uleåborgs stad, serie A 134, Uleåborg 1999 och serie A 147, Uleåborg 2001).

5 Områden i behov av planering

Område i behov av planering definieras i MarkByggL 16 §. I kommunerna finns det områden som är i behov av planering med stöd av lagen (1–2 mom.). Dessutom ger 3 mom. kommunen möjlighet att såsom område i behov av planering anvisa ett område som har ett sådant läge att där kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planering eller där det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen.

Avgränsningarna i 3 mom. gäller högst 10 år åt gången, eftersom de kan orsaka markägaren faktiska begränsningar jämfört med vad som är vanligt i glesbygdsområden. Att ändra på områdesavgränsningen i byggnadsordningen sker genom samma prövning och förfarande som valet och godkännandet av den ursprungliga områdesavgränsningen.

Områdesavgränsningarna ska motiveras. Avgränsningen fungerar bäst med hjälp av sektorsövergripande expertis. Det som ska samordnas är bland annat naturvärdena, de kulturella värdena, de strategiska riktlinjerna för kommunens markanvändning och granskningen av fördelaktiga zoner. Detta är viktigt eftersom områdena i kommunerna blir allt mera olika. Det enklaste är att föra in motiveringen tillsammans med övriga motiveringar i en separat bilaga till byggnadsordningen. I vissa fall kan motiveringen skrivas in i texten som behandlar avgränsningen av områdena.

De **kartor för områdesavgränsningen** som också fogas till byggnadsordningen ska vara tillräckligt klara och entydiga.

Ett område i behov av planering kan i praktiken inte utgöra ett förbud mot att bygga. Byggandet styrs utifrån motiveringen till valet av område i behov av planering. Exakta motiveringar och exempelvis text i bilagorna till byggnadsordningen klarlägger den egentliga tillståndsbehandlingen ur parternas synvinkel. Föreskrifterna eller begränsningarna ska behandla markägarna jämligt och fylla kraven på rimlighet.

Här följer några alternativa mallar till föreskrift om område i behov av planering.

- De områden som behöver planeras i enlighet med MarkByggL 16 § 3 mom. anges på kartbilaga nr _____. Motiveringen för avgränsningen framgår av bilaga _____ enligt område. Motiveringarna är bakgrundsmaterial till tillståndsprövningen i området. Bedömningen av bygglov på ett område i behov av planering utgår dels från de särskilda förutsättningar som nämns i MarkByggL 137 §, dels från vad som annars bestäms om förutsättningarna för bygglov.

Vid byggande på ett område i behov av planering ska utlåtande om bygglovsansökan hämtas hos ____.

- De områden som behöver planeras i enlighet med MarkByggL 16 § 3 mom. anges på kartbilaga nr ____, områden i särskilt behov av planering. Motiveringarna till områdesavgränsningen framgår av bilaga ____ enligt område. Motiveringarna är bakgrundsmaterial till tillståndsprövningen i området. Bedömningen av bygglov på ett område i behov av planering utgår dels från de särskilda förutsättningar som nämns i MarkByggL 137 §, dels från vad som annars bestäms om förutsättningarna för bygglov.
- När kommunen prövar de särskilda förutsättningarna för bygglov enligt MarkByggL 137 § ska uppmärksamhet ägnas åt följande omständigheter på områdena i behov av planering på kartbilaga nr ____:

Område A _____

Område B _____

6 Byggnad utanför detaljplaneområde på annat än strandområden

6.1 Byggplats

MarkByggL 14, 116, 136 §

Styrning av markanvändningen utanför detaljplaneområden har vidsträckt verkan. Byggnad som sprider sig oplanerat kan förstöra landskapsbilden eller splittra naturhelheter. Frågor kring indelning i delområden granskas på annan plats i denna mall, men kommunens styrmöjligheter kan utnyttjas mer effektivt än tidigare. På så sätt är det möjligt att stödja principerna i kommunens strategiska riktlinjer för markanvändningen.

Styrningen kan också gälla annat än bostadsbyggnad.

När man överväger föreskriftsnivån är det grundläggande att kraven på byggplatsens storlek ska behandla markägarna jämlikt och vara skäliga för markägarna. Uppföljning av rättspraxis indikerar vilka kriterier som är lämpliga när ställning tas till vad som är skäligt och jämlikt. I fråga om målen för styrning av markanvändningen i kommunen bör man beakta att det till planområden ofta hänförs ett krav på byggplatsens storlek som skiljer sig från storlekskravet i övriga glesbygdsområden. I samband med att storleken ökas bör man beakta risken att byggandet splittras.

Här följer exempel på föreskrifter. Bland dem ingår styrning på ett mycket allmänt plan som lämnar spelrum men ökar byggnadstillsynens ansvar vid handläggningen av tillståndsärenden.

- Byggplatser utanför detaljplaneområden ska omfatta minst ___ m².
- En sådan byggplats utanför detaljplaneområde som är avsedd för boende ska omfatta minst ____ m². Om byggnaden ansluts till det allmänna avloppsnätet, kan byggplatsen vara mindre än vad som sägs ovan, men den får inte understiga 2 000 m².
- Utöver det som i 116 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms om minimikrav på byggplatser, ska byggplatserna på de områden som anges i kartbilaga nr ___ till denna byggnadsordning ha minst följande storlek:
Område __: _____ m²
Område __: _____ m²
- Om byggplatsen förblir densamma får grundlig reparation och mindre tillbyggnad företas trots det som i denna byggnadsordning föreskrivs om minimistorlek för byggplatser.
- Föreskrifterna i denna paragraf tillämpas inte på områden med byggförbud för utarbetande av en detaljplan.

- Byggplatser ska vara lämpliga vad läget, formen, terrängförhållandena och marken beträffar samt i landskapshänseende och ha tillräckligt stor areal för byggande.
- När det bedöms om byggplatsen är lämplig och duglig ska hänsyn tas till att risk för översvämning, ras eller jordskred inte förekommer på byggplatsen. Den som påbörjar ett byggprojekt ska i förväg inhämta tillräcklig information om byggplatsens lämplighet. Utredningarna ska vid behov presenteras för byggnadstillsynsmyndigheten.

Byggande på gårdsbruksenheter

Antalet gårdsbruksenheter som används för produktionsverksamhet minskar samtidigt som produktionsenheterna och byggnaderna blir större. Byggandet på gårdsbruksenheter har stor inverkan på landskapsbilden. Det har konstaterats uppta ca 10 % mätt i volym och ca 5 % mätt i värde av det årliga husbyggandet i Finland. När produktionsmetoderna utvecklas förändras t.ex. byggsättet och disponeringen av byggnadsmassorna samt behovet av trafikreglering och avfallshantering. I framtiden kommer byggandet på gårdsbruksenheter att inbegripa allt mer byggande som inte utgår från hävdvunna odlingsbehov. Turism, servicenäringar och småindustri kan medföra behov av styrning av ett nytt slag.

Omstruktureringen inom jordbruket medför utmaningar för många myndigheter, inte minst för byggnadstillsynen. Grundliga förberedelser, god styrning och en för orten lämplig föreskriftsnivå underlättar situationen för den som påbörjar ett byggprojekt, projekterarna och dessutom byggnadstillsynen.

Häststallen en särfråga

Byggandet av häststall har tilltagit inom såväl småskalig hobbyverksamhet som yrkesmässig verksamhet. Miljöministeriet har gett ut publikationerna ”Hevostallityöryhmän raportti 2008” och ”Hevostalliohje”.

I samband med att föreskrifter utarbetas gäller det att se till att **be-mötandet av markägarna och yrkesutövarna är jämlikt** i förhållande till andra motsvarande verksamheter. Är det möjligt att meddela preciserande föreskrifter som gäller bara hästrelaterat byggande, eller är det nödvändigt att föreskrifterna täcker också annan motsvarande verksamhet som eventuellt medför ”störningar”?

En annan viktig omständighet som kräver särskild uppmärksamhet är att **föreskrifterna om byggande ska åtskiljas från bestämmelserna om bedrivande av verksamhet**. Byggnadstillsynen övervakar i princip inte bedrivandet av verksamhet. När andra myndigheter såsom djurskyddsmyndigheterna inte har dimensionerat minimikrav för betesmarker, rastgårdar och skyddsavstånd så i vilken mån har byggnadstillsynen behov

av att göra det? Med avseende på slutresultatet kan det vara bättre att styra tillståndshandläggningen mer i riktning mot myndighetssamarbete, varvid verksamhetsutövaren i form av t.ex. utlåtanden får styrning genom tillsyn över själva verksamheten.

När föreskrifterna i byggnadsordningen bereds är det väsentligt att hålla kontakt med speciellt miljöförvaldsmyndigheterna och hälsoövervakningen för att överlappningar ska undgå i fråga om både innehållet i kommunens miljöskyddsföreskrifter och tillsynen.

- Byggplatser där det hålls hästar ska vara tillräckligt stora för ändamålet. Arealen ska vara minst __ hektar för den första hästen och __ hektar för varje ytterligare häst. Tillräckliga utefällor och/eller beten ska kunna anvisas på byggplatsen.
- Häststall eller manege för bedrivande av huvudsaklig näring får byggas på gårdar som är över _____ hektar stora.

6.2 Byggandets omfattning

I markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det inte om byggandets omfattning på byggplatser utanför detaljplaneområden. Föreskrifter inkluderas alltjämt i byggnadsordningen. I föreskrifterna är det möjligt att inbegripa också styrning av annat byggande än enbart byggande av bostäder och fritidsbostäder.

I olika kommundelar kan det förekomma olika föreskrifter, förutsatt att markägarna bemöts jämlikt. Av hävd har strandområden omfattats av särskilda föreskrifter, och också i denna handbok presenteras de under en rubrik för sig. Behov av att styra strandbyggande förekommer inte i alla kommuner, antingen på grund av att planläggningen är heltäckande eller därför att sjöar och vattendrag inte finns.

Här presenteras allmänt hållna föreskrifter som ingår i existerande byggnadsordningar. Föreskrifternas innehåll kan breddas, och i föreskrifterna kan man ta in byggplatsspecifik styrning av vattenförsörjning och avlopp samt föreskrifter om exempelvis uppförandet av ekonomibyggnader. I glesbygden är det viktigt för landskapsbildningen att gårdsplanerna är enhetliga och att byggnadsmassorna disponeras och placeras genomtänkt. Byggande i glesbygden får skilja sig från byggande i tätorter.

- På en byggplats får uppföras ett bostadshus med högst två bostäder. På byggplatsen får dessutom uppföras ekonomibyggnader med anknytning till byggplatsens användningsändamål.
- Den tillåtna våningsytan på en byggplats är högst __ % av byggplatsens

- areal.
- En mer än en hektar stor byggplats utanför strandområde kan beviljas tillstånd för en fristående högst ____ m²vy stor byggnad som är avsedd för företagsverksamhet och finns i anslutning till byggplatsägarnas eller byggplatsinnehavarnas egnahemshus. De arbets-, butiks- och kontorslokaler som verksamheten förutsätter får vara högst ____ m²vy och lagerlokalerna högst ____ m²vy.
- Lokaler som är avsedda för byggnadens huvudsakliga användningsändamål kan placeras också under markytan eller i vindsnivå, om det är möjligt med tanke på byggnaden och dess ändamål samt inpassningen i den byggda miljön.

Föreskrifter som gäller byggande på gårdsbruksenheter och hobbyverksamhet i glesbygden kan preciseras t.ex. genom föreskrifter av följande typ:

- Trots det som ovan i denna byggnadsordning föreskrivs om antalet byggnader eller bostäder kan byggnadstillsynsmyndigheten ge tillstånd att i anslutning till driftscentrumet på en gårdsbruksenhet som används för jordbruk uppföra byggnader som betjänar gårdsturism och passar in i driftscentrumet.
- Trots det som ovan i denna byggnadsordning föreskrivs om antalet bostadshus per byggplats kan byggnadstillsynsmyndigheten ge tillstånd att uppföra ett andra bostadshus med en bostad som betjänar generationsväxling.
- På en över 5 ha stor gårdsbruksenhet som används för jordbruk får det, trots vad som ovan i denna byggnadsordning föreskrivs om antalet bostadshus per byggplats, uppföras behövliga bostadshus i anslutning till driftscentrumet.
- Om ett häststall eller ett motsvarande djurstall byggs på byggplatsen, ska det på byggplatsen kunna anvisas tillräckliga områden för utefällor och betesgång som ska placeras tillräckligt långt från fastighetens egen hushållsvattenbrunn och grannarnas hushållsvattenbrunnar. Annanständ än på gårdsbruksenheter får våningsytan för ett djurstall vara högst ____ m².

6.3 Placering av byggnader och konstruktioner

Det är inte möjligt att i byggnadsordningen korta av de minimiavstånd mellan byggnader och grannens rå som det föreskrivs om i MarkByggF 57 § eller tumma på de avståndskrav som anges i byggbestämmelsesamlingen.

I byggnadsordningen är det möjligt att meddela strängare föreskrifter om avstånden. Föreskrifter om avstånden kan meddelas också i fråga om placering av konstruktioner. Föreskrifterna ska motiveras och vara skäliga för markägaren.

Det finns skäl att meddela sådana föreskrifter om beaktande av landskapet och naturmiljön samt behandling av växtligheten som har sin grund i lokala förhållanden och områdenas särdrag. Byggandet kan styras så att byggnaderna inte placeras i öppna landskap utan i en omgivning som är mer skyddad från landskapssynpunkt. Motsvarande exempel på byggnadernas lämplighet i den byggda miljön finns i punkt 3.1.

I kommunerna har föreskrifterna om avstånd ofta hänfört sig till bul- lerskydd eller till att det i byggnadsordningen har upprepats bestämmelser som redan existerar i speciallagstiftning. Avståndskraven i speciallagar gäller sådana de lyder, det finns inte behov av att upprepa dem i kommunens egen föreskriftssamling.

De hot gentemot grannar som projekt av nya slag, exempelvis häststall, jordvärme och vindkraftverk, medför har ökat kommunernas villighet att föreskriva om avstånd i byggnadsordningen eller i anvisningar av annat slag. Som allmän anvisning beträffande dessa aktuella frågor betonas två saker när föreskrifter om avstånd övervägs: det gäller att skilja åt föreskrifter om bedrivande av verksamhet från styrning av byggandet och att iaktta kravet att föreskrifterna ska vara jämlika och skäliga.

Här följer några exempel på föreskrifter som förekommer i olika kommuner:

- Avståndet mellan byggnader och konstruktioner på byggplatsen ska vara sådant att landskapets naturenlighet bevaras i den mån det är möjligt.
- På åkermark som har betydelse för landskapet bör byggandet i den mån det är möjligt placeras i anslutning till befintliga gårdsplaner och skogsdungar.
- Fasta konstruktioner och anordningar ska placeras på allra minst ett sådant avstånd från grannens rå som motsvarar konstruktionens eller anordningens höjdmått. Avståndet ska dock vara minst __ m.
- Den som påbörjar ett byggprojekt ska hos innehavaren av luftledningarna för elnät ta reda på de behövliga säkerhetsavstånden till luftledningarna. Både ledningarna och avstånden till dem ska anges i byggnadsplanerna.
- På byggplatser utanför detaljplaneområde bör skogsbestånd samt slutt-

ningar som hör till åsar och kullar användas till byggande i stället för åkermark.

Här följer några föreskriftsmallar som hänför sig till djurhållning. När avståndskrav fastställs ska föreskriftsnivån allmänt taget förbli sådan att verksamhetsutövare och markägare bemöts jämlikt.

- Utan samtycke av grannen får man inte bygga ett nytt häststall eller något annat nytt djurstall på kortare avstånd från grannens rå än ___ meter. Samma begränsning gäller rastgårdar och utefällor för animalieproduktionens djur. Områden för utevistelse ska också i övrigt anläggas på ett adekvat sätt.
- När gamla djurstall utvidgas ska utbyggnaden ske i riktningen bort från objekt som kan störas, om det är tekniskt genomförbart till skäligena kostnader.

Särskilt vid byggande i kulturlandskap men också vid annat byggande som hänför sig till byggande på gårdsbruksenheter är det möjligt att fundera på om anvisningar om byggnadernas proportioner eller utformning ska ges. Landsbygdens dragningskraft kan inlemmas i kommunens strategier. Här följer ett utdrag ur Vesilahti kommuns program för landsbygdsutveckling:

Markanvändningen planeras på ett sådant sätt att landskapsbilden och landsbygdsprägel värnas. Målet är kontrollerad och balanserad tillväxt samt långsiktig planering som vid sidan av landsbygdsprägel upprätthåller samhällsstrukturen och slår vakt om tillräcklig service. Genom god planering säkerställs det att näringarna på landsbygden och naturmiljön fortsätter att ha både stimulerande och harmoniserande verkan. Anvisningarna om byggsättet och föreskrifterna stärks på så sätt att byggandet passar ihop med landsbygdsomgivningen och stöder klimatpolitiken. När områdesreserveringar görs samt vid planeringen och genomförandet gäller det att komma ihåg mångsidigheten och en trygg lätt trafik samt tillgänglighet.

7 Byggnad på strandområden

7.1 Byggplats

Byggnad på strandområden förutsätter i regel allra minst en delgeneralplan med rättsverkningar eller ett undantagsbeslut. Anvisningarna om hur rätt byggplatserna får finnas följer i hela landet miljöministeriets anvisning ”Planering av strändernas markanvändning”. Miljöhandledning 120sv, 2005.

Kommunen har möjligheter att meddela föreskrifter om strandbyggnad. Om kommunen så vill kan den tydligare än förr dela in strandområdena i delar där byggföreskrifterna skiljer sig åt. Områdena kan delas in t.ex. utifrån närheten till tätorter eller service, på ett sätt som stöder kommunens markanvändningsstrategi eller utgående från hur stor belastning vattenområdena tål. Det kan vara relevant att meddela föreskrifter om åtminstone placeringen, utseendet, växtligheten och disponeringen av byggnadsmassorna.

Förutsättningarna för permanent boende behandlas i undantagsbeslut på de grunder som anges i MarkByggl 172 §. Den prövning som hänförs till bestämmelsen kan inte förbigås genom föreskrifter i byggnadsordningen.

Byggplatsens lämplighet bedöms i samband med bygglovet. Kraven på byggplatser anges i MarkByggl 116 §. Också översvämningsrisken bör beaktas i det sammanhanget. Som hjälpmedel vid bedömningen kan man använda bl.a. olika översvämningskartor och översvämningsutredningar.

De minimikrav på byggplatsens storlek som ingår i de nuvarande byggnadsordningarna varierar från en kommun till en annan. Oftast är de mellan 2 000 och 20 000 m². Storleken på holmar som duger som byggplatser varierar från 0,5 ha till 2,0 ha.

Om ”strandområdets” omfattning/djup inte definieras i byggnadsordningen, är föreskrifterna tillämpliga inom det strandområde som avses i markanvändnings- och bygglagen.

Följande exempel gäller typiska byggnadsordningsföreskrifter som reglerar byggplatsens storlek:

- På strandområden ska byggplatser som är avsedda för permanent boende omfatta minst ___ m² och byggplatser som är avsedda för fritidsbo-städer minst ___ m².
- När det gäller en byggplats vid en sjö eller ett vattendrag ska avståndet mellan råpunkterna på den sida som gränsar till sjön, vattendraget eller

- tillandningen vara minst __ meter.
- Vid byggande på holmar och uddar ska holmen vara minst __ hektar stor och holmen eller udden minst __ meter bred.
- Vid byggande på holmar ska holmen vara minst ____ m² stor. Holmens form ska vara sådan att kraven på avståndet från strandlinjen uppfylls.
- Byggplatsens form, storlek och höjdläge ska göra det möjligt att placera byggnaderna på ett område där det inte finns risk för ras eller översvämning.

7.2 Byggandets omfattning

I byggnadsordningen är det möjligt att meddela föreskrifter om byggnadernas storlek och avstånd både på oplanerad mark och i syfte att komplettera detaljplaner. Föreskrifterna bör vara tydliga och tillräckligt enkla, då betjäna de fastighetsägarna bättre.

När föreskrifterna är tydliga och entydiga minskar behovet att ansöka om tillstånd till undantag. På orter där det finns gott om gamla fritidsbostäder blir man tvungen att tillgripa särskild prövning för att anpassa de föränderliga avstånden till den gamla byggplatsstorleken. Dessutom gäller det att ta hänsyn till det gamla byggnadsbeståndet och till att det också i framtiden bör vara möjligt att utvidga gamla byggnader och reparera dem grundligt.

Allmänt taget krävs tillstånd till undantag i likhet med tidigare, när en ny byggnad ska uppföras på ett strandområde. I byggnadsordningen uttrycks bara kommunens uppfattning om hur stor våningsytan kan vara inom ett område. Det är möjligt att meddela sådana föreskrifter om byggandets maximala omfattning som gör tillståndsbehandlingen konsekvent och förhindrar överdimensionerat byggande i strandlandskap. Byggandets omfattning och avståndet till strandlinjen påverkar sammantaget landskapshelheten. I kommunerna har preciserande föreskrifter tills vidare meddelats främst i fråga om byggande av strandbastur. Det kan också i fortsättningen finnas behov av att utveckla föreskrifterna om bastur och andra byggnader på strandbyggplatser på så sätt att den täckta verandans andel begränsas och föreskrifter om inglasade uteplatser meddelas. Miljöeffekter som gäller landskapsbilden går inte alltid att reglera enbart genom att det fastställs hur stor våningsytan får vara.

På tätbebyggda stränder spelar det en stor roll för landskapet speciellt hur placeringen av båtskjul men dessutom vanligen också placeringen av lätta konstruktioner definieras. Båtskjul – liksom andra byggnader och konstruktioner nära strandlinjen – är ofta mycket framträdande också i grannarnas strandlandskap.

När det gäller byggplatser som godkänts för permanent boende kan det

fastställas byggrätter som skiljer sig från byggrätten för semesterboende.

Här följer några plock ur kommunernas rikhaltiga föreskrifter om byggande på strandområden. De kan kombineras på ett sätt som passar den egna kommunen, eller om man så önskar kan man bland dem välja ut en enskild föreskrift.

- På strandområden får byggnadernas sammanräknade bottenyta/våningsyta vara högst ____ m², och antalet våningar får vara högst ____.
- På strandområden får det på var och en byggplats finnas högst ett ____vånings fritidshus med ____bostad/bostäder och en våningsyta som är högst ____ m². Ekonomibygnadernas sammanräknade våningsyta får vara högst ____ m².
- På strandområden får byggnadernas sammanräknade våningsyta per byggplats för fritidsbostäder vara ____ % av byggplatsens areal, dock högst ____ m². Av den maximala våningsytan ska minst ____ m² reserveras för byggande av förrådsutrymmen. Antalet byggnader får vara högst ____ ().
- En byggnads täckta uteplats kan utgöra högst ____ % av byggnadens våningsyta.

Alternativ som gäller byggande av **strandbastu**:

- Bastubyggnader får ha ____ våningar, våningsytan får vara högst ____ m² och bottenytan högst ____ m².
- Det tillåts/tillåts inte att ett under 160 cm högt loft byggs i bastubyggnader.
- En strandbastus höjd upp till taknocken får vara högst ____ m.
- En täckt uteplats i anslutning till en strandbastu får vara högst ____ m².

Nedan finns exempel med anknytning till **andra ekonomibygnader** än bastubyggnader. Ett nytt fenomen i sammanhanget är ekonomibygnader som benämns gäststugor.

Begreppet **gäststuga** är diffust. En gäststuga kan dock inte anses vara en ekonomibygnad, i stället är den rätta benämningen fritidsbostad. Byggnadens användningsändamål definieras inte av vilken term som används utan av byggnaden och dess egenskaper. I sista hand hittar man tolkningshjälp i rättspraxis.

Om kommunen vill tillåta att det förutom huvudbyggnaden byggs en **andra fritidsbostad** på en och samma byggplats för fritidsbostad, kan detta skrivas i form av en föreskrift som tillåter två fritidsbostäder i stället för att man döljer det under benämningen ekonomibygnad.

Här följer några föreskriftsalternativ:

- Förutom fritidsbostad och bastu är det möjligt att uppföra olika ekonomibyggnader. Ekonomibyggnadernas massa och yta ska vara mindre än huvudbyggnadens.
- Av särskilda skäl får man på en och samma gårdsplan uppföra en andra fritidsbostad med en våningsyta på högst ___ m². Fritidsbostädernas sammanlagda våningsyta får dock inte överskrida ___ m².
- På stranden får man bygga ett öppet båtskydd som är högst ___ m².
- På en strandbyggplats får man, om objektet passar in i omgivningen, bygga ett icke värmeisolerat båtskjul med träyta i riktning från strandlinjen mot land. Ett båtskjul vid vattenbrynet ska placeras på land så att det är så obemärkt som möjligt. Taknocken ska vara vinkelrät mot stranden och båtskjulets höjd upp till taknocken ska passa in i landskapet. Båtskjulets byggnadsyta får vara högst ___ m² och höjden upp till taknocken högst ___ meter.

7.3 Placering av byggnader

Beredskap för översvämningar och andra extrema fenomen som hänför sig till naturförhållandena – ökande regnmängder och svallvågseffekter – ska beaktas i föreskrifterna om strandbyggande. Det är befogat att i byggnadsordningen ta in en föreskrift om en lägsta höjd för byggnadernas golvnivå. De regionala närings-, trafik och miljöcentralerna har i allmänhet gett rekommendationer om lägsta bygghöjder.

Under det senaste årtiondet har det börjat byggas större fritidsbostäder. Den omständigheten att byggnaderna används mer än förr och utrustningsstandarden stigit ökar behovet av att röja träd på byggplatsen och bearbeta den naturliga markytan. Samtidigt förväntar sig de som bor på strandområden att landskapet ska vara så vackert som ett landskap i naturtillstånd är. Om kommunen så vill kan den meddela föreskrifter i byggnadsordningen om placeringen av byggnader, disponeringen av byggnadsmassorna, gårdsarrangemangen och bevarandet av växtlighet.

På strandområden kan det förekomma byggnader som är rentav mycket gamla och har ett kulturvärde. För deras vidkommande finns det behov av att styra kompletteringsbyggandet.

Kommunen kan sammanställa sina föreskrifter om strandbyggande t.ex. genom att välja bland följande alternativ:

- Vid byggande på strandområden ska särskild uppmärksamhet ägnas åt byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriell och färgsättning. Beklädnadsmaterialen ska ha matt yta eller vara ytbehandlade så att de blivit matta. Stora sammanhängande glasytor ska undvikas.
- Byggnaderna ska vara på ett sådant avstånd från strandlinjen och pla-

.....

ceras på ett sådant sätt på byggplatserna att landskapets naturenlighet bevaras i den mån det är möjligt.

- På byggplatsen ska trädbeståndet på strandområdet huvudsakligen bevaras. Bara gallring är tillåten.

Minimivstånd från strandlinjen

De kommuner där fritidsbostäder med egen strand byggs har i byggnadsordningen angett minimivstånd från strandlinjen. I och med att allt större fritidsbostäder byggs på senare år har det uppstått ett behov av att föreskriva om avstånden mer detaljerat än tidigare så att avståndet är beroende av byggnadens användningsändamål och storlek. Det är väsentligt att föreskrifterna om saken är entydiga och begripliga.

Samtidigt som fritidsbostäderna utnyttjas mer tilltar behovet av olika gårdsplanskonstruktioner. Speciellt har byggande i närheten av strandlinjen ett samband med den allmänna inverkan på landskapet, men det kan inverka också på grannarnas landskap och trivsel.

Här följer några mallar som kommunen kan tillämpa i sin byggnadsordning när den vill styra byggande i strandzonen och dess inverkan på landskapet:

- En bastubyggnad med högst __ m² våningsyta och en öppen täckt veranda som är högst __ m² får byggas närmare strandlinjen än andra byggnader. Dess avstånd från den på ovannämnt sätt beräknade strandlinjen ska emellertid vara minst __ meter.
- Byggnadernas minimivstånd från strandlinjen ska vara följande:
 - Byggnad, våningsytan över __ m² minst __ m
 - Byggnad, våningsytan högst __ m² minst __ m
 - Strandbastu, den totala ytan under __ m² minst __ m
- Den lägsta golvnivån i byggnader ska vara minst __ meter över högvattenståndet. Om kännedom om högvattenståndet saknas, ska den lägsta golvnivån vara minst __ meter över medelvattenståndet.
- Närmare än __ meter från strandlinjen får det inte byggas lusthus, grilltak eller andra konstruktioner som förändrar strandlandskapet.
- Utetoaletter ska ha tät botten. De ska placeras på ett avstånd av minst __ m från grannens rå och minst __ m från strandlinjen ovanför flodvattenståndet.
- Ett båtskjul vid vattenbrynet ska placeras på land på en plats där det är så obemärkt som möjligt. Taknocken ska vara vinkelrät mot stranden och båtskjulets höjd upp till taknocken ska passa in i landskapet.

Följande tillägg är bra att foga till kraven på byggnadernas avstånd från stranden:

- Hänsyn ska alltid tas till landskapets särdrag när byggnader placeras. Byggnadstillsynsmyndigheten kan bestämma att en byggnad ska uppföras på längre avstånd än de ovan angivna metertalen, om det behövs med avseende på områdets särdrag.

7.4 Strandzoner utan planeringsbehov

Kommunen kan i byggnadsordningen anvisa strandzoner där inget behov av planering enligt MarkByggl 72 § förekommer. Den regionala närings-, trafik- och miljöcentralen ska höras om undantag från begränsningen. Ett undantag kan gälla högst sex år åt gången. När tidigare tidsfrister förlängs ska man på nytt överväga om förutsättningarna i markanvändnings- och bygglagen uppfylls. Ett undantag är en exceptionell situation och ska motiveras i överensstämmelse med MarkByggl 72 §.

- Utöver det som bestäms i lagen och beskrivningen är det i de strandzoner som anges på kartbilaga nr __ tillåtet att bygga utan detaljplan och utan generalplan med rättsverkningar. Föreskriften gäller högst så länge som det i de omständigheter som ligger till grund för föreskriften inte har inträffat sådana förändringar på grund av vilka det inte längre finns förutsättningar för föreskriften, dock i högst 6 år. Denna föreskrifts giltighetstid kan genom ett särskilt beslut förlängas med högst 6 år åt gången.
- Om det i de strandzoner som anges på kartbilaga nr __ trots lagbestämmelserna är möjligt att tillåta byggande, ska byggplatsen omfatta minst ____ m². Byggplatsens strandlinje som gränsar till en sjö, ett vattendrag eller en tillandning ska vara minst ____ m lång. Vid byggande på holmar och uddar ska holmens areal vara minst ____ ha och udden minst ____meter bred.
- Vid byggande i en strandzon som anges på kartbilaga nr ____ ska det som i övrigt föreskrivs i byggnadsordningen iakttas.

8 Styrning av byggandet på detaljplaneområde

Byggnadsordningen ersätter inte planläggning. Detaljerat ordnande av den byggda miljön sker huvudsakligen genom en detaljplan. Byggnadsordningen lämpar sig väl för att komplettera bestämmelserna i detaljplaner. Särskilt väl lämpar sig byggnadsordningen för styrning när styrningen kan utsträckas till flera områden i stället för att planen ändras, men också när man vill att planbestämmelserna från första början ska vara på en mera övergripande nivå.

Byggnadsordningen är inte ett förbudsinstrument. Begränsningen grundar sig på lagens krav att föreskrifterna i byggnadsordningen ska vara skäliga för markägare. När detaljplanebestämmelserna kompletteras är det i allmänhet inte möjligt att genom byggnadsordningen sätta i kraft ett totalförbud mot en verksamhet, i stället ska ett motiverat förbud (t.ex. förbud mot jordvärmebrunnar i grundvattenområden) eventuellt meddelas med hjälp av andra instrument, exempelvis en plan eller miljöskyddsföreskrifter.

Övergångsbestämmelser ska användas för att beakta sådana föreskrifter om detaljplaner som **överförs från gamla byggnadsordningar**.

8.1 Bostadshusens omfattning och antalet våningar

Om detaljplanerna inte innehåller någon bestämmelse om bostädernas omfattning i egnahemsområden, kan en tomtindelning som avviker från planen medföra problem som gäller bl.a. ordnandet av trafikförbindelser eller annars förtäta strukturen i strid med det ursprungliga planläggningsmålet. Genom en föreskrift i byggnadsordningen är det möjligt att undgå planändringar, ibland t.o.m. i omfattande bostadsområden.

Föreskrifterna kan sammanställas på önskat sätt utgående från t.ex. följande alternativ:

- På en byggplats i ett AO-kvarter på detaljplaneområde får det byggas ett bostadshus, om inte något annat bestäms i detaljplanen.
- På en tomt för fristående småhus på detaljplaneområde är det tillåtet att uppföra högst ett bostadshus med 2 bostäder samt en ekonomibyggnad vilkas sammanräknade exploateringsstal får vara högst 0,25 ($e=0,25$).
- Antalet våningar per bostadshus får vara högst ____, om det inte av skäl som hänför sig till stadsbilden anses vara möjligt att bygga vindsutrymmen.

- Maximihöjden för affärs- och industribyggnader samt industri- och lagerbyggnader är ___ m.

8.2 Ekonomibygnader och konstruktioner

Ibland kan det finnas behov av särskilda föreskrifter om uppförandet av ekonomibygnader och konstruktioner. De inbördes höjdförhållandena mellan byggnaderna på en fastighet och disponeringen av byggnadsmassorna utgående från byggnadens värde kan styras genom föreskrifter.

Här följer några allmänna exempel på föreskrifter som använts:

- På detaljplaneområde får på en bostadstomt utöver huvudbyggnaden uppföras sammanlagt högst ___ ekonomibygnader och sådana konstruktioner som avses i MarkByggF 62 §.
- En ekonomibygnad i anslutning till ett bostadshus ska vara en våning hög och dess höjd upp till taknocken får vara högst ___ m.
- Bottenytan för ekonomibygnader i anslutning till bostadshus får vara högst ___ % av huvudbyggnadens yta.
- Ekonomibygnader i anslutning till bostadshus ska ha samma taktäckningsmaterial och takfärg som huvudbyggnaden. Väggmaterialet och väggarnas färgsättning ska harmoniera med huvudbyggnadens färgsättning.

8.3 Placering av ekonomibygnader och konstruktioner

På detaljplaneområden bestäms avstånden genom planen, utom när det gäller brandfarliga byggnader: för deras del bestäms avstånden i MarkByggF 57 § 2 mom. Byggnadsordningen kan vid behov komplettera planbestämmelserna, särskilt genom föreskrifter om avstånd som gäller ekonomibygnader och konstruktioner.

Mallar av nedanstående typ kan användas som sådana eller anpassas för eget bruk.

- Fasta konstruktioner och anordningar ska i första hand placeras på den byggnadsyta som anges i detaljplanen.
- Fasta konstruktioner och anordningar ska placeras på allra minst det avstånd från granntomtens gräns som konstruktionens höjd anger.
- Skjul samt fasta konstruktioner och anordningar såsom små garage, lager, lusthus, växthus, grilltak, jordkällare, soptak, lekstugor och motsvarande ska placeras på tomten så att de inte medför olägenhet för grannen och inte förfular miljön.

- På bostadstomter ska det på gårdsområdena nära ingångarna anvisas ett sammanhängande, som vistelseområde för de boende och lekplats för barn lämpat minst ___ m² stort område per bostad. Byggnaderna, parkeringsområdena, vistelseområdena och andra funktioner ska avskiljas från varandra genom planteringar.
- Om det på tomten inte har anvisats någon särskild byggnadsyta för förvaring av bilar, ska garaget eller carporten placeras så nära gatan som möjligt för att körvägen ska vara kort.

8.4 Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område

För att bygglösningarna ska bli smidiga och bra kan det i byggnadsordningen meddelas föreskrifter om möjligheten att i vissa situationer överskrida tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område.

Här presenteras några föreskriftsmallar som kan användas i byggnadsordningen. Bland dem kan kommunen välja t.ex. alternativ 1, som är mera detaljerat, eller sammanställa en helhet som bättre motsvarar kommunens behov.

- Om en byggnad får uppföras så att den tangerar tomtens gräns mot gatan, får den sträcka sig över tomtgränsen mot ett gatuområde eller av särskilda skäl mot ett annat allmänt område enligt följande:
 1. Överskridningen får beträffande grundkonstruktioner vara ___ meter om byggnadens grundkonstruktioner under markytan går ner till ___ meters djup, och ___ meter om grundkonstruktionerna går ner till mer än ___ meters djup.
 2. Överskridningen får vara ___ meter för burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken. Skyddstak över offentliga byggnaders och affärsbyggnaders huvudingång får sträcka sig längre över gatan.
 3. Överskridningen får vara ___ meter för tekniska anordningar och ___ meter för trappor. Överskridning som beror på extra isolering av yttervägg kan tillåtas enligt prövning.
Överskridningarna får inte störa användningen av gatan eller ett annat allmänt område. Den fria höjden mellan gatuplanet och byggnadsdelens undersida ska vara minst ___ meter.
- Tillstånd av områdesinnehavaren behövs alltid för att konstruktioner ska få utsträckas till ett gatuområde. En byggnads trappor, anordningar eller andra motsvarande utskjutande delar (på eller nära marknivå) får inte placeras på gatuområdet.
- Vid nybyggnad får vatten från tak inte dirigeras till gatuområden eller

- andra allmänna områden.
- Försäljnings-, informations- och reklamanordningar som fästs på byggnaden får sträcka sig ___ meter och fönster- och dörrmarkiser samt skyddstak över uteserveringar ___ meter över tomtgränsen mot ett gatuumråde eller något annat allmänt område. Den fria höjden ska vara minst __ meter.
 - Anordningen ska fästas stadigt och får inte försvåra användningen av den offentliga utomhusmiljön, vara störande eller hindra tillgängligheten. Anordningen ska i fråga om formen, färgsättningen och konstruktionen passa ihop med byggnaden och omgivningen. Den ska hållas i stand, och om den går sönder ska den omedelbart repareras eller avlägsnas.

8.5 Överskridning av gränsen för byggnadsytan inne på tomten

För att bygglösningarna ska bli smidiga och bra kan det i byggnadsordningen meddelas föreskrifter om möjligheten att i vissa situationer överskrida gränsen för byggnadsytan på tomten.

Följande föreskrift förekommer allmänt i kommunernas byggnadsordningar:

- En byggnad får sträcka sig över den i detaljplanen fastställda byggnadsytan inne på tomten i enlighet med nedanstående:
 - Byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan: efter prövning.
 - Skyddstak, öppna verandor, trappor, balkonger, taksprång, extra isolering av ytterväggar, tekniska anordningar och motsvarande: efter prövning.
 - Den del av ytterväggen som beror på extra isolering, likaså tekniska anordningar och annat motsvarande: enligt vad som bestäms i varje enskilt fall.
- På en tomt del där det enligt detaljplanen ska finnas planteringar ska träd och buskar planteras eller bevaras i följande utsträckning: minst 1 träd/___ m² eller 10 buskar/___m².

8.6 Andra eventuella föreskrifter som kompletterar detaljplaner

Bilplatser och parkeringsområden:

Det finns gällande detaljplaner där antalet bilplatser inte har avgjorts. De föreskrifter om trafik- och parkeringsområden samt om cykelparkeringar i samband med byggplatser som anges i punkt 3.6 kan godkännas att gälla enbart detaljplanerade områden, inte hela kommunen. I så fall kan föreskrifterna anges bara i samband med detaljplaneområden.

I punkt 3.6 presenteras föreskrifter som är i bruk i kommunerna. Här följer några fler exempel:

- Om bilparkeringen inte har avgjorts i detaljplanen, ska det på tomten byggas ___ bilplatser per bostad. Av de bilplatser som fastställts för fastigheten ska minst ___ % lämnas utan markering för besöksparkering. Av grundad anledning kan antalet bilplatser ses över i enlighet med antalet anställda.
- På byggplatser för radhus och flervåningshus ska en bilplats per påbörjat ___-tal bilplatser lämpa sig för personer som använder rullstol. Dessa platser ska vara ändamålsenligt placerade i förhållande till ingången med tanke på tillträde till byggnaden, och de ska markeras med en symbol för rörelsehindrade.
- Bilplatserna för rörelsehindrade ska vara ändamålsenligt placerade i förhållande till ingången och markeras med en symbol för rörelsehindrade. Från dessa bilplatser och från byggplatsens gräns ska det löpa en lämplig passage till byggnaden och till de utrymmen som betjänar den.

Parkeringsområden:

Tämligen stora parkeringsområden byggs dels på allmänna områden, dels på bebyggda fastigheter. Många gånger har dessa områden en stor betydelse för stadsbilden och kommunens landskapsbild. För att öka trivselen och dragningskraften kan kommunen välja att styra byggandet av områdena genom föreskrifter. Planteringar och anläggande av gräsmattor är ett viktigt sätt att förbättra dagvattenhanteringen och lämna tillräckligt med plats för lagring av snö.

Kommunen kan sammanställa sina föreskrifter t.ex. utifrån följande alternativ:

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

- dagvatten.
- De bilplatser för fastigheten som fastställts i detaljplanen och bygglovet ska ordnas i samband med byggandet. Avståndet från parkeringsområdets kant till boningsrummens fönster i flervåningshus och radhus ska vara minst __ m.
 - På byggplatsen ska det reserveras tillräckligt med utrymme för parkering av mopeder och lätta fyrhjulingar. Avstånden mellan parkeringsplatserna och boningsrummens fönster ska vara desamma som i fråga om bilplatser.

Skyldigheten att ta reda på var **underjordiska ledningar och anordningar** finns kan formuleras på följande sätt:

- I projekteringsskedet ska det utredas vilka underjordiska ledningar och konstruktioner som finns på och i närheten av byggplatsen, och vid behov ska utredningen fogas till tillståndsansökan.

Många byggnadsordningar innehåller föreskrifter om **cykelförvaring**. Föreskrifterna kan gälla hela kommunen eller bara detaljplaneområdena. I denna handbok finns föreskriftsmallar om saken i punkt 3.6, där föreskrifter som gäller hela kommunen behandlas.

8.7 Tillägsbestämmelser i gamla detaljplaner som enligt byggnadsordningen ska fortsätta att gälla

Planbestämmelser som gäller detaljplaneområden och finns i en gällande byggnadsordning kan skrivas in direkt i en ny byggnadsordning, exempelvis under denna punkt. En annan möjlighet är att man låter den gamla byggnadsordningen förbli i kraft till denna del och lyfter in en föreskrift om saken under punkten ”Ikraftträdande”.

Dessutom ska man se till att föreskrifter som överförs fortsätter att gälla i det ursprungliga giltighetsområdet.

9 Allmänna områden på detaljplaneområde samt den offentliga utomhusmiljön

9.1 Definition av begreppet den offentliga utomhusmiljön

MarkByggL 83 §, 167 §

Med avseende på trivseln i kommunen och stadsbildens dragningskraft är det framsynt att ta in föreskrifter om de offentliga områdena i byggnadsordningen. Det är väsentligt att man inom kommunen samarbetar tillräckligt och förbinder sig att arbeta för bättre offentliga utomhusmiljöer.

Om kommunen så önskar kan den definiera begreppet den offentliga utomhusmiljön och specificera föreskrifterna under begreppet. Införande av begreppet kan åskådliggöra saken och uppmuntra till att tänka på helheten av sådana allmänna områden utgående från trivselfaktorer, för att sedan formulera föreskrifterna ur det perspektivet. Visst kan man också ta in föreskrifterna i byggnadsordningen under rubriker av annat slag, exempelvis ”Det offentliga stadsrummet”, ”Trafik- och gatuområden”, ”Torg-, park- och rekreationsområden” osv.

En definition av begreppet den offentliga utomhusmiljön är inte en egentlig föreskrift, men om begreppet används kan det vara skäl att presentera det för kommuninvånarna. Alternativt kan presentationen göras på så sätt att begreppen i byggnadsordningen samlas i en förteckning som fogas till byggnadsordningen.

Kommunen kan använda en definition av följande slag:

- Med den offentliga utomhusmiljön avses områden som i detaljplaner har reserverats för trafik, öppna platser, gator, torg, parker eller rekreation och sådana områden utanför detaljplaneområden som är i ovannämnt bruk.

9.2 Konstruktioner och utemöbler i den offentliga utomhusmiljön

Tills vidare har de föreskrifter i kommunernas byggnadsordningar som gällt allmänna områden mestadels varit allmänt hållna. Genom föreskrifterna kan man fästa vikt vid de estetiska värdena, säkerheten och tillgängligheten. I samarbete med övriga aktörer i kommunen är det möjligt att

utarbета föreskrifter som är mera exakta än mallarna här nedan och som gäller antingen hela det offentliga rummet eller något av dess delområden med särskilda värden.

Några exempel på allmänt hållna föreskrifter:

- Konstruktioner som placeras i den offentliga utomhusmiljön ska vad beträffar storleken, konstruktionen och utseendet vara sådana att de passar in i stadsbilden/landskapsbilden och är säkra. De får inte hindra trafik och verksamhet.
- Kabelskåp och motsvarande tekniska anordningar ska placeras i byggnader eller så att de inte stör användningen, underhållet och renhållningen av gator och inte heller stör stadsbilden/landskapsbilden.

Text om master och antenner i den offentliga utomhusmiljön kan tas in i föreskriftssamlingen t.ex. på något av sätten här nedan:

- 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.
- Antenner och motsvarande anordningar bör om möjligt placeras på befintliga master eller tak på flervåningshus.

9.3 Stränder och bryggor i den offentliga utomhusmiljön

För trivseln på strandområden och med tanke på landskapsverkningarna kan det vara viktigt med enhetliga principer vid styrningen av åtgärder som riktas till dem. Verksamhet på ett vattenområde kan förutsätta dels tillsyn enligt markanvändnings- och bygglagen, dels en anmälan eller ansökan om tillstånd enligt vattenlagen.

I kommunernas byggnadsordningar hittar man bl.a. föreskrifter av följande slag:

- Kajer, bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner vid stränder i det offentliga stadsrummet ska passa in i stadsbilden. Behovet av tillstånd enligt vattenlagen ska utredas för sig.

9.4 Belysning i den offentliga utomhusmiljön

MarkByggL 126 a § 10 punkten (stadsbilsarrangemang) (jfr MarkByggF 62 §)

Det har blivit vanligt med belysning i offentliga områden. Belysningen ökar säkerheten och trivsamheten. Det kan finnas behov att meddela föreskrifter om belysningen för att man vid planeringen ska ta hänsyn till anpassningen till den övriga omgivningen och för att olägenheterna för grannarna ska minska.

Här följer några exempel på föreskrifter som är i bruk.

- Målet för belysningen i den offentliga utomhusmiljön är ett balanserat ljuslandskap som inte bländar. Vid belysningsarrangemangen ska man i tillämpliga delar iaktta det som i § ___ i denna byggnadsordning föreskrivs om belysning av byggplatser och byggnader.
- De till belysningsarrangemangen i den offentliga utomhusmiljön hörande ljusanordningarna ska i fråga om platsen, riktningen och ljuseffekten vara sådana att de ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan och alltför mycket stör de boende, dem som rör sig i området eller grannområdena.
- Belysningsanordningarna ska passa in i områdets stadsbild.

9.5 Reklamanordningar och andra anordningar i den offentliga utomhusmiljön

Föreskrifter som gäller reklamanordningar och andra anordningar kan omfatta hela kommunen eller bara tätorter, exempelvis som följer:

- På gator, torg och andra områden får det inte placeras flyttbara försäljnings-, informations- och reklamanordningar på ett sådant sätt att de äventyrar säkerheten, är till förfång för användning, underhåll eller renhållning av gatan eller är olämpliga med avseende på stadsbilden. Tillstånd av områdets ägare eller innehavare behövs för placeringen.
- I parker är det inte tillåtet att placera försäljnings- och reklamanordningar, om behörigt tillstånd för dem inte har beviljats av områdets ägare eller innehavare och av en myndighet.

9.6 Gator, torg och motsvarande trafikområden

MarkByggL 84–89 §, MarkByggF 41–45 § och MarkByggL 126 a § (jfr MarkByggF 62 §), MarkByggL 167 §

Om kommunen så vill kan den förenhetliga områdenas yttre genom om-

rådesvisa föreskrifter i byggnadsordningen. Syftet med föreskrifterna kan dessutom vara att områdena ska vara prydliga och lättskötta. Det är bra att anteckna i föreskrifterna att tillgänglighet eftersträvas.

I kommunernas byggnadsordningar finns det för närvarande bl.a. följande slag av föreskriftsalternativ:

- Beläggningsmaterial och andra konstruktioner på gator, torg och motsvarande trafikområden ska planeras och arbetet utföras så att de passar in i stadsbilden och så att kravet på ändamålsenlighet och tillgänglighet beaktas.
- När gator byggs ska hänsyn tas till kravet på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Höjdskillnaden mellan trottoaren och körbanan vid övergångsställen får inte medföra väsentlig olägenhet för den som rör sig. I samband med ytbeläggningsarbete ska ingångarna till affärer och kundbetjäningsslokaler göras tillgängliga så långt det är möjligt.
- När beläggningsen på en gata förnyas får gatunivån inte utan särskilda skäl ändras så att tomterna vid gatan kommer att ligga lägre eller högre än innan beläggningsen förnyades.

9.7 Parker och motsvarande rekreationsområden

Parker anläggs för trivsamtets skull och för att kommuninvånarna ska ha tillgång till högklassiga och användbara park- och grönområden. Till någon del kan det finnas behov av att styra anläggandet genom föreskrifter i byggnadsordningen.

Tills vidare har kommunerna genom byggnadsordningarna styrt anläggandet i stora drag, t.ex. på följande sätt:

- Byggnader, konstruktioner, anläggningar och andra anordningar som byggs i parker och andra motsvarande rekreationsområden, likaså beläggningar på parkgångar, ska anpassas till parkens eller det motsvarande rekreationsområdets karaktär.
- Konstruktioner och anläggningar ska vara säkra för ändamålet. Också deras färgsättning ska passa ihop med omgivningen.

9.8 Arrangerande av tillställningar

Enligt MarkByggL 126 a § 2 punkten (jfr MarkByggF 62 § 2 mom.) ska åtgärdsstillstånd sökas för samlingstålt eller motsvarande. Den i punkten angivna befrielsen från tillståndsbehovet för samlingstålt som är avsedda att uppföras för en kort tid kan alternativt införas under rubriken "Anmälningsplikt för åtgärder".

När föreskrifterna utarbetas är det skäl att undvika att överlappande tillsynsåtgärder uppkommer. Det är därför bra att kontakta andra myndigheter, bl.a. räddningsväsendet samt miljöskydds- och hälsoövervakningsmyndigheterna. Sådant som det föreskrivs om annanstans behöver inte upprepas i byggnadsordningen. I 16 § i räddningslagen i (379/2011) bestäms det att arrangören för offentliga tillställningar ska göra upp en räddningsplan som ska ges in till den lokala räddningsmyndigheten minst 14 dygn innan tillställningen börjar. Det ska också säkerställas att polisen tillåter tillställningen. Arrangören bör därför kontakta myndigheten i god tid före tillställningen.

Här följer några föreskrifter som är i bruk. Bland dem kan kommunen sammanställa en relevant helhet.

- När olika tillställningar arrangeras får tält för allmänheten och andra motsvarande flyttbara byggnader och konstruktioner uppföras i den offentliga utomhusmiljön utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten, förutsatt att de är uppförda på platsen och i användning högst __ veckor. Myndigheten kan dock alltid av grundad anledning kräva att tillstånd söks.
- Arrangörerna ska dock alltid iaktta det som räddnings-, miljö- och hälsoövervakningsmyndigheterna bestämmer. Den som äger eller innehar området ska ha gett sitt samtycke till att tillställningen arrangeras och området används.
- I tälten ska det finnas ett i förhållande till publikmängden tillräckligt antal utgångar som märkts ut och primärsläckningsredskap. Tälten ska fästas stadigt i marken. Efter tillställningen ska alla byggnader och konstruktioner avlägsnas omedelbart och platsen snyggas upp.
- Gatuområden och andra allmänna områden som blivit skadade eller nedsmutsade ska utan dröjsmål sättas i stånd och snyggas upp.
- När tillställningar arrangeras ska det ses till att avfallshanterings- och toalettarrangemangen är tillräckliga och vid behov ska en avfallshanteringsplan göras upp. Störande buller ska förhindras.
- Om trafiken måste läggas om med anledning av tillställningen, ska arrangören dessutom skaffa tillstånd för omläggningen hos den myndighet som svarar för trafikarrangemangen.

10 Byggnade på områden med särskilda begränsningar i fråga om markanvändning och byggande

10.1 Förorenad mark vid byggande

Den som påbörjar ett byggprojekt kan åläggas att undersöka marken mer ingående. I 12 kap. i miljöskyddslagen föreskrivs det om sanering av mark. Här följer en föreskriftsmall:

- Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid behov utreda om marken på byggplatsen eventuellt är förorenad. Utredningen och en redogörelse för de åtgärder som behöver vidtas med anledning av förorening ska fogas till bygglovhandlingarna.

10.2 Bekämpning av negativa följder av buller- och vibrationsområden i byggnader och på gårdsområden

MarkByggL 117 f §

Det är viktigt att skydda både inomhusutrymmena i byggnader och gårdsområdena mot buller för att eventuella olägenheter för hälsan och trivseln ska minimeras. Det tilltagande buller som blir följden när trafiken växer och de tekniska anordningarna i byggnaderna blir fler bör beaktas redan när nya områden planläggs, men senast vid byggnadsprojekteringen. I installationstekniska anordningar såsom olika kylanläggningar och kondensorer m.fl. anordningar som alstrar buller gäller det att beakta bullrets särdrag, exempelvis lågfrekvent ljud, smalbandigt ljud och förekomsten av ljudstötter. Tillräcklig styrning underlättar situationen för den som påbörjar ett byggprojekt och projekteraren samt i sista hand byggnadstillsynen vid tillståndsbehandlingen.

Det finns gamla detaljplaner där bullerbestämmelser saknas helt och hållet. I byggnadsordningen är det möjligt att ta in föreskrifter som kompletterar detaljplanerna. I så fall är det möjligt att placera föreskrifter om bekämpning av buller och vibrationer under rubriken ”Föreskrifter som kompletterar detaljplanerna”. Verksamheten i skolor, ålderdomshem och sjukhus är särskilt känslig för buller.

Utanför tätorter kan bullerområden anvisas som områden i behov av planering, varvid motiveringen av valet av område kan beaktas vid till-

ståndsprövning enligt MarkByggl 137 §. Många gånger kan föreskrifter om buller från trafikleder, föreskrifter om buller från enskilda byggprojekt och föreskrifter om bullerbekämpning placeras under en gemensam rubrik.

Se miljöministeriets publikation Miljöhandledning 108 "Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden parantaminen". I publikationen "Asemakaavamerkinnet ja -määräykset", kapitel 12.4, ingår exempel på planbestämmelser om bullerbekämpning som kan utnyttjas när man avhjälp brister i gamla planer.

Nedan några föreskrifter som ingår i byggnadsordningar. Kommunen kan anpassa mallarna efter behov.

- För att bullerolägenheter ska förhindras invid järnvägar och livligt trafikerade vägar och gator ska följande beaktas:
 - Byggnaderna ska placeras på ett tillräckligt avstånd från bullerkällan.
 - Huvudfönstren i boningsrum ska huvudsakligen veta åt ett annat håll än det från vilket trafikbullret kommer.
 - Bullerkällans riktning ska beaktas i bostadslägenhetens planlösning.
 - Vistelsegården ska skyddas från trafikbuller med hjälp av byggnader eller bullerplank.
- Ekonomibygnader såsom garage, vedlider och förråd ska placeras på byggplatsen så att de skyddar gårdsområdet från buller.
- I närheten av järnvägar och gator ska de vibrationer som trafiken eventuellt orsakar i marken på byggplatsen samt eventuellt stombuller beaktas vid placering av byggnaderna och planering av konstruktionerna. Vid byggande ska man på tomten genom mätningar utreda de vibrationsnivåer som trafiken orsakar i marken och vid behov beakta dem när konstruktionerna planeras, så att resonans eller stomljud inte uppkommer i stom- och golvkonstruktionerna.
- I syfte att bekämpa bullerolägenheter ska avståndet mellan bostadshus och riksvägars, stamvägars och regionala vägars mittlinje vara minst ___ m och avståndet mellan bostadshus och förbindelsevägars mittlinje minst ___ m.
- Vid behov ska den som ansöker om bygglov till ansökan foga en bullerutredning om bekämpning av bullerolägenheter.

Områden som kräver bullerbekämpning går att anvisa separat i en kartbilaga till byggnadsordningen. I vissa kommuner har områdesavgränsningar gjorts i en delgeneralplan. Här följer ett exempel på Vanda stads föreskrifter. Vanda har i sin helhet konstaterats vara ett område där bullerbekämpning krävs.

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 utombus och inombus (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 utombusbullret 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.

10.3 Radon-, arsen- m.fl. områden/ Beaktande av skadliga föreningar

Radon

Radon som finns i andningsluft och i radonhaltigt dricksvatten medför hälsorisk på grund av strålning. Hälsorisen har begränsats genom social- och hälsovårdsministeriets beslut 944/1992.

Radonhalten i rumsluft i bostäder som redan är i bruk bör inte överstiga 400 Bq/m³. När nya bostäder byggs får radonhalten inte överstiga 200 Bq/m³. Kravet i fråga om nybyggen finns tills vidare i ByggBestS D2: 2.3.1.3. Värdena har angetts i form av årsmedeltal.

Föreskriftsmallar som gäller områden där arsen och andra olägenheter förekommer finns i denna handbok i avsnitt 3.8 Vattentjänster på områden utanför vatten- och avloppsnät.

Ett exempel på en föreskrift:

- En byggnads bottenbjälklag ska planeras och byggas så att radon i marken eller i fyllnadsgrus inte kan komma in i bostadslokalerna. En ny

bostad ska planeras och byggas så att radonhalten inte överstiger värdet ___ Bq/m³.

10.4 Flyghinderbegränsningar och högt byggande

I 165 § i luftfartslagen finns bestämmelser om flyghinder och behovet av flyghindertillstånd. Det finns kommuner vars byggnadsordningar innehåller föreskrifter om flyghinder. Det finns en koppling också mellan flyghinderfrågor och byggandet av vindkraftverk.

Bland annat föreskrifter av följande typ är i bruk:

- I hela kommunen ska utlåtande begäras hos Flygstaben om alla flyghinder som når upp till mer än ___ meters höjd från marknivån.
- När en byggnad planeras och uppförs i närheten av en flygplats ska flyghinderbegränsningarna beaktas. Undantag från hinderbegränsningarna kommer inte i fråga för någon anordning, byggnad, konstruktion eller arbetsmaskin. Hinderbegränsningarna stiger successivt med ökande avstånd från flygplatsen. Som mest utsträcker de sig till ___ kilometers avstånd från flygplatsen.

Vindkraftverken är en särfråga

Trafikverket har gett en anvisning om vindkraftverkens avstånd från landsvägar och järnvägar. Avstånden bör vara följande:

- från vägar där hastigheten är 100 km/h eller högre: 300 m
- från övriga vägar: skyddsområdets bredd + kraftverkets totalhöjd (torn + rotorblad)
- från en reservlandningsplats på en landsväg: över 12 km
- från järnvägar: 30 m + kraftverkets totalhöjd

LiikennTrafikverkets anvisning (på finska) kan läsas på adressen [Tuulivoimailoiden vaikutukset liikenneturvallisuuteen](#). Motiva upprätthåller en för myndigheter och vindkraftsbyggare avsedd handbok på adressen [www.tuulivoimaopas.fi](#). Handboken är finskspråkig.

Luftfartslagen (1194/2009) 85 § 4 mom.: ”Bestämmelserna om det åtgärdstillstånd som avses i 126 § i markanvändnings- och bygglagen och i de bestämmelser som utfärdats med stöd av den paragrafen ska inte tillämpas på inrättande av flygplatsområden och inte på byggande av sådana anordningar och konstruktioner som är oundgängliga för flygsäkerheten och en regelbunden flygtrafik, såsom radiofyrar för luftfart och radaranläggningar samt skyddskonstruktioner för dessa. För åtgärder på flygplatser och andra områden som tjänar luftfarten förutsätts inte heller ansökan om tillstånd för miljöåtgärder enligt 128 § eller anmälan enligt 129 § i mark-

användnings- och bygglagen.” Mikäli kiinteistökohtaisten pienvoimaloiden lupamenettelyä kevennetään MRL 126a §:n perusteella, on helpotuksia syytä ohjata kokorajoituksiin. Helpotukset kohdistuvat kiinteistökohtaisiin pieniin tuulivoimaloihin suurempien tuulivoimaloiden edellyttäessä vaikutustensa vuoksi rakennuslupaa. Määräysten laadinnassa tulee myös ottaa huomioon alan nopea tekninen kehittyminen.

Om tillståndsförfarandet för fastighetsvisa småkraftverk lättas upp med stöd av MarkByggL 126 a § (jfr MarkByggF 62 §), är det befogat att styra lättnaderna genom storleksbegränsningar. Lättnaderna riktar sig till fastighetsvisa små vindkraftverk. Större vindkraftverk kräver bygglov på grund av sina verkningar. När föreskrifter utarbetas gäller det också att ta hänsyn till den snabba tekniska utvecklingen på området.

Här följer några exempel på föreskrifter som är i bruk. Kommunen kan välja sådana som passar den eller bearbeta några existerande så att de motsvarar kommunens behov.

- När vindkraftverk byggs gäller det att beakta deras eventuella negativa följder för spaningsradaranläggningar. Enstaka under __ m (från markhöjd) höga små vindkraftverk får byggas annanstans än i områden som gränsar till områden som är i varaktigt bruk inom Försvarsmakten.
- Till ansökningar om tillstånd för över __ m höga vindkraftverk ska det fogas ett separat utlåtande från huvudstaben och flygvapnet.
- I närheten av täta bostadsområden tillåts i första hand enbart fastighetsvisa vindkraftverk med vertikal rotoraxel.

10.5 Byggnade på viktiga grundvattenområden

I byggnadsordningen kan det meddelas föreskrifter om byggande på grundvattenområden. Byggnadsordningen utfärdas med stöd av markanvändnings- och bygglagen, och föreskrifterna i den ska alltså gälla byggande, inte bedrivande av verksamhet. Med stöd av miljöskyddslagen kan kommunen däremot meddela miljöskyddsföreskrifter om verksamhet som medför risk för förorening av miljön.

För att sinsemellan motstridiga föreskrifter ska undvikas och tillsynsansvaret ska förtydligas gäller det att se till att de kommunala miljöskyddsföreskrifterna och byggnadsordningen sammanjämkas samt att vattenlagen beaktas. Såsom konstateras i punkt 3.5, som gäller byggande av jordvärmebrunnar, kan det på grundvattenområden dessutom behövas tillstånd enligt vattenlagen, eller så kan en anmälan enligt vattenlagen behövas.

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan gälla jordbyggnadsarbeten, byggande och beaktande av grundvattennivån vid byggande. Det är dessutom

möjligt att föreskriva om t.ex. placering av olje- och bränslecisterner.

Här följer några exempel på textalternativ som kan anpassas för den egna kommunens bruk:

- På grundvattenområden ska särskild uppmärksamhet ägnas åt skydd av grundvattnet. På grundvattenområden ska byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet och höjdläge undersökas, och undersökningen ska fogas till ansökan om bygglov/tillstånd.
- En permanent grundvattensänkning kräver alltid en plan för grundvattenhantering som utarbetats av en sakkunnig. Det ska framgå av planen hurdana konsekvenser sänkningen har för konstruktionerna, växtligheten och de kommunaltekniska anläggningarna i omgivningen samt för lokalsamhällets vattenförsörjning. I samband med planeringen ska behovet av ett tillstånd som regionförvaltningsverket meddelar utredas.
- Vid grävning ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan den högsta grundvattennivån och marknivån. Vid utfyllnad ska de marksubstanser som används vara rena och av sådan beskaffenhet att de lämpar sig för ändamålet. Vid behov kan byggnadstillsyns- och miljöförmyndigheten kräva att byggaren ger in en utredning om skyddsskiktets tillräcklighet och fyllnadsjordens renhet.
- I grundvattenområden av klass I och II samt i avrinningsområden för sjöar och vattendrag som används till vattenförsörjning ska olje- och bränslecisterner samt andra behållare för farliga ämnen placeras ovan jord. De ska konstrueras så att de har dubbelt skal eller förses med en sådan skyddsbasäng och säkerhetsanordning som förhindrar direkt utflöde i terrängen om cisternen går sönder eller vid någon annan skada.

10.6 Beaktande av grundkonstruktioner av trä m.m. vid byggande

I många kommuner finns det hus vars grund har anlagts med hjälp av träpålar. I byggnadsordningen har kommunerna meddelat föreskrifter som skyddar träpålarna mot att förmultna. Här ett exempel som ingår i Jväsby stads byggnadsordning:

- I områden där träpålar eller andra konstruktioner av trä har använts i husgrunden får man genom byggande inte påverka den rådande grundvattennivån i negativ riktning, inte heller hindra grundvattnets strömningsmöjligheter. Sådana ändringar av grundvattnet (även kortvariga) som inträffar medan byggarbetet pågår kräver att en expert upprättar en plan för grundvattenhantering.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att planen genomförs på lämpligt sätt. Om ett byggprojekt medför en sänkning av grundvattenståndet, även en kortvarig sådan, ska den som påbörjar byggprojektet ta reda på om det i omgivningen finns byggnader i vars grund tröpålar har använts.

I dessa områden ska en del av gårdsplanen beläggas med ett vattengenomsläppligt material (hålsten, gräsmatta eller motsvarande).

10.7 Byggnade under jord

Byggnade under jord är en byggteknisk specialgren. Byggnade av utrymmen under jord i tätbebyggda områden kan kräva en detaljplan som kan utarbetas antingen separat eller i anslutning till den övriga detaljplanen.

Det är brukligt att i byggnadsordningen ta in föreskrifter om byggande av källarvåning. De kan alternativt placeras i det avsnitt som handlar om byggandets omfattning. Bestämmelser om byggande av källarvåning på detaljplaneområden kan ingå i detaljplanen (MarkByggL 115 § 2 mom.).

Kommunen kan sammanställa föreskrifter om byggande under jord i byggnadsordningen, bl.a. genom att använda följande exempel:

- Vid byggande under jord ska konsekvenserna för miljön utredas. Man ska särskilt se till att byggandet inte påverkar säkerheten hos befintliga konstruktioner ovan och under jord.
- Vid planering av utrymmen under jord ska man alltid kontakta myndigheterna och kontrollera var befintliga utrymmen under jord är belägna.
- Om det underjordiska utrymmet är sådant att människor kommer att vistas där permanent eller tillfälligt ska särskild vikt fästas vid säkerheten och hälsan. Förbindelserna med marknivå ska planeras så att de fungerar och är säkra och lätta att underhålla.
- Med avseende på räddningsinsatser ska varje underjordiskt utrymme ha en adress eller en individualiserad identifieringsuppgift.
- Utanför detaljplaneområden kan det tillåtas att lokaler som är avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras under markytan eller på vindnivå, om det är möjligt med beaktande av byggnaden och dess ändamål samt anpassningen till den byggda miljön.

11 Tillståndssystem

11.1 Föreskrifter om anmälningsförfarandet

Från informationssynpunkt är det bra att i byggnadsordningen ha preciserande text om anmälningsförfarandet, även om markanvändnings- och bygglagen styr förfarandet.

Anmälningsförfarandet lämpar sig för situationer där grannarnas rättsskydd inte kräver tillståndsbehandling och besvär rätt. Ansökan om åtgärdstillstånd ska förutsättas när det är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset eller grannarnas rättsskydd.

Anmälningsförfarandet kan tillämpas bara om det nämns i byggnadsordningen.

Här följer en mall för en föreskrift om anmälningsförfarandet.

- Anmälningsförfarande tillämpas i stället för bygglov eller åtgärdstillstånd på byggande som är av ringa betydelse och har ringa verkan (___ § i denna byggnadsordning).
- Ett arbete som omfattas av anmälningsplikt kan inledas 14 dygn efter det att en skriftlig bygganmälan om arbetet har lämnats in till byggnadstillsynsmyndigheten. Till bygganmälan ska fogas behövlig utredning om åtgärdens läge, omfattning och beskaffenhet samt vid behov en utredning om att grannarna hörts.
- Byggnadstillsynsmyndigheten ska i stället för anmälan kräva att bygglov eller åtgärdstillstånd söks, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset eller grannarnas rättsskydd (MarkByggL 129 § 2 mom.).
- *Anmälan förfaller, om åtgärden inte har inletts och slutförts inom tre år från det att anmälan gjordes. Tiden räknas från det att 14 dygn gått sedan anmälan lämnades in.*

11.2 Anmälningsplikt som gäller ekonomibyggnader

I byggnadsordningen kan kommunen med stöd av ett bemyndigande i MarkByggF 61 § bestämma om anmälningsförfarande eller bygglovsförfarande behövs vid byggande utanför detaljplaneområde av en **mindre ekonomibyggnad** som anknyter till en redan befintlig bostad eller är nödvändig för bedrivandet av jordbruk. Samma prövning är möjlig också på detaljplaneområde när det gäller uppförande av en ekonomibyggnad som anvisats i detaljplanen. Trots det som sägs ovan bör man lägga märke till att ekonomibyggnader inte helt och hållet kan lämnas utanför förhands-

tillsynen och befrias från tillstånds- eller anmälningsplikten.

När man överväger avgränsningar av tillståndssystemet är det med avseende på träffandet av val väsentligt att beakta vad som i lagstiftningen avses med en mindre ekonomibyggnad. **Kommunen kan inte bredda det i MarkByggL 129 § avsedda begreppet genom sitt eget beslut.** På basis av rättspraxis bör det åtminstone inte tillåtas att byggnader som är över 100 m² stora uppförs på basis av anmälan. Allmänt taget bör frågan om åtgärden är ringa, och därigenom behovet av bygglov, undersökas i alla projekt med avseende på verkningarna för miljön, markanvändningen och grannarna, trots storleksgränserna i byggnadsordningen.

Anmälningsförfarandet kan inte tillämpas på uppförande av bastubyggnader. Det innebär att bygglov alltid behövs för bastubyggnader.

Här följer två alternativa föreskriftsmallar.

- Utanför detaljplaneområde kan anmälningsförfarande tillämpas i fråga om en mindre, högst ___ m² stor på gårdsplanen placerad ekonomibyggnad som inte är en bastu och som anknyter till en redan befintlig bostad eller är nödvändig för bedrivande av jordbruk.
- Anmälningsförfarande kan tillämpas i fråga om en i en detaljplan anvisad mindre, högst ___ m² stor ekonomibyggnad som inte är en bastu och som anknyter till en redan befintlig bostad eller är nödvändig för bedrivande av jordbruk.

11.3 Anmälningsplikt som gäller åtgärder

En byggåtgärd som inte omfattas av bygglov kräver åtgärdstillstånd enligt vad som bestäms närmare i markanvändnings- och bygglagen. Enligt regeringens proposition RP 81/2012 som godkändes 27.11.2012 ändras markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen i fråga om vissa tillståndsåtgärder. På sidan 29 i detaljmotiveringen konstateras följande: ”Syftet med propositionen är inte att genomföra en ändring i när det krävs åtgärdstillstånd. Avsikten är att tillståndsprövningen i fråga om reparationer och ändringar som kräver åtgärdstillstånd också sker med beaktande av förbättrad energiprestanda när det är möjligt med beaktande av åtgärdens natur.” MarkByggL 126 a § (jfr MarkByggF 62 §) innehåller en förteckning över åtgärder som kräver åtgärdstillstånd. Den bestämmelse i förordningens 63 § enligt vilken det i byggnadsordningen kan bestämmas att en åtgärd som ingår i förteckningen ska befrias från tillståndsplikten ingår i fortsättningen i MarkByggL 126 §. Det är alltså inte möjligt att befria lägenhetsarrangemang från tillståndsplikten. I övrigt kan befrielsen gälla hela kommunen eller en del av den.

Med avseende på den prövning som hänför sig till tillståndsbehovet är det viktigt att lägga märke till vad som i lagen sägs om behovet av tillstånd i allmänhet. Man kan inte bestämma att sådana byggnader eller åtgärder ska vara anmälningspliktiga som inverkar på naturförhållandena, markanvändningen på det omgivande området eller stads- eller landskapsbilden. När man överväger en övergång till anmälningsförfarande finns det också skäl att beakta att tiden att reagera på anmälan är kort, bara 14 dagar.

Gränsen mellan bygglov och åtgärdstillstånd är beroende av behovet av myndighetstillsyn i samband med åtgärden. Exempelvis kräver större master med betydande inverkan på landskapet bygglov, medan exempelvis underfarter och körtunnlar som inte har likadan inverkan på landskaps- eller stadsbilden kanske inte kräver tillstånd.

Förteckningen över åtgärder i MarkByggL 126 a § har ansetts vara uttömmande. Därmed **kan kommunen inte komplettera förteckningen**. Eftersom inte heller prövningen av tillståndsbehovet kan kompletteras på grund av att verkningarna ska bedömas, är objektets läge ofta av betydelse för tillståndsbehovet.

Behovet av bygglov för en **mindre byggnad** kan ändras till anmälningsplikt, men befrielse från anmälningsplikten kan inte beviljas i sammanhanget (punkt 11.2). När det gäller mindre konstruktioner och anläggningar kan man i byggnadsordningen bestämma att åtgärden är anmälningspliktig eller helt och hållet befria den från kravet på tillståndsansökan. Kriterier för storleken kan alltså fastställas i byggnadsordningen. På samma sätt som i fråga om mindre byggnader ska frågan om åtgärden är ringa, och därigenom behovet av tillstånd, undersökas i alla projekt med avseende på verkningarna för miljön, markanvändningen och grannarna, trots storleksgränserna i byggnadsordningen.

Om kommunen vill tillämpa anmälningsförfarandet bara på vissa åtgärder, rekommenderas det att kommunen använder en föreskrift i textform eller förtecknar åtgärderna på ett enkelt och tydligt sätt. I det fall att övergången till anmälningsförfarande meddelas i form av en tabell, bör man se till att tabellen är läsbar och begriplig för läsarna, dvs. kommuninvånarna.

Här följer en grundläggande föreskriftsmall och ett exempel på hur en tabell kan vara uppbyggd.

- Med stöd av 126 och 126 a § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs som följer om ansökan om åtgärdstillstånd respektive tillämpning av anmälningsförfarande i de kommundelar som framgår av kartbilaga nr__:

Befrielse beviljad Åtgärdsstillstånd ska ökas Anmälan ska göras	BEF ÅTG ANM	DELOMRÅDESINDELNING:	Detaljplan 1 Strandområde 2 Annat område 3		
ÅTGÄRD			1	2	3
1. KONSTRUKTION (MarkByggl 126a § 1 mom. 1 punkten)					
Scen, uteservering System för fastighetsvis behandling av avloppsvatten Toalett Lusthus, grilltak, soptak el.dyl. av lätt konstruktion Kiosk (Säsongsbetonad)					
2. KONSTRUKTION FÖR ALLMÄNHETEN (MarkByggl 126a § 1 mom. 2 punkten)					
Husvagnsområde eller motsvarande Läktare eller någon annan idrotts- och samlingsplats Samlingstält, står på plats i mer än _ veckor, över ___ personer					
3. RÖRLIG ANORDNING (MarkByggl 126a § 1 mom. 3 punkten)					
Husvagn eller husbåt för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsvksamhet eller båtsport					
4. SEPARAT ANORDNING (MarkByggl 126a § 1 mom. 4 punkten)					
Mast, pipa (___ - ___ m hög) Cistern (flytgödselbehållare, plansilo, container, Molok m.m.) Cistern (ovan jord, över ___ m ³) Skidlift Minnesmärke, konstverk Större antenn (tallriksantenn, diametern över ___ m) Vindkraftverk (fastighetsvist, under ___ m högt) Bullervall Luftvärmepump Större belysningsstolpe eller motsvarande (___ - ___ m hög)					
5. STRANDLINJEANORDNING (MarkByggl 126a § 1 mom. 5 punkten)					
Större kaj (över __ båtar eller över __ m lång) Bro Annan konstruktion som väsentligt ändrar eller påverkar strandlinjen, en kanal, vågbrytare eller motsvarande					
6. FÖRVARINGS- ELLER UPPSTÄLLINGSOMRÅDE (MarkByggl 126a § 1 mom. 6 punkten)					
Större förvaringsområde Större parkeringsområde					

7. FASADÅTGÄRD (MarkByggL 126a § 1 mom. 7 punkten)			
Ändring av en byggnads fasad Ändring av takformen Ändring av taktäckningsmaterialet eller dess färgsättning Ändring av väggbeklädnadens material eller färgsättning Montering av en markis som påverkar gatubilden eller ändring av fönsterindelningen Inglasning av balkong, veranda eller uteplats (över 30 % kan öppnas)			
8. REKLAMÅTGÄRD (MarkByggL 126a § 1 mom. 8 punkten)			
Ljusreklam Text eller reklam utomhus (inte förenlig med 52 § i landsvägslagen) Text eller reklam på en byggnadsfasad (över ___ m ²) Täckande av fönster med reklam (på plats över ___ mån.)			
9. INHÄGNANDE (MarkByggL 126a § 1 mom. 9 punkten)			
Fast inhägnad i anslutning till den byggda miljön (höjd över ___ m) Mur mot gatan (höjd över ___ m)			
10. STADSBIKLSARRANGEMANG (MarkByggL 126a § 1 mom. 10 punkten)			
Andra arrangemang som märkbart och för en lång tid påverkar stads- eller miljöbilden			
11. JORDVÄRMEBRUNN ELLER KOLLEKTORSLINGOR (MarkByggL 126a § 1 mom. 12 punkten)			
Jordvärmebrunn Kollektorslingor			

- Tabellen tillämpas inte, om konstruktionerna uppfyller definitionen av begreppet byggnad.
- Sådana konstruktioner och anordningar på gårdsplaner som inte kräver tillstånd eller anmälningsförfarande ska, även om förhandstillsynsåtgärder saknas, uppföras på ett sådant avstånd från grannens rå och byggnader som anges i bestämmelser och föreskrifter. De ska passa in i omgivningen och får inte medföra oskälig olägenhet för grannarna.

Om övergången till att tillämpa anmälningsförfarandet inte är heltäckande så som anges ovan, kan saken läggas fram i form av en enkel text utan tabelluppställning. I kommunernas byggnadsordningar har lättnader som hänför sig till tillståndssystemen angetts på bl.a. följande sätt:

- Om en reklamåtgärd eller byggandet av en konstruktion, ett skjul eller en inhägnad sker i enlighet med anvisningarna om byggsättet och byggbestämmelserna, är anmälningsförfarande tillräckligt, om inte bygg-

- nadstillmyndigheten av särskilda skäl kräver att tillstånd söks.
- Anmälningsförfarande kan tillämpas i fråga om tallriksantenner vars diameter inte överstiger ___ meter och solfångare som placeras och uppförs i enlighet med en anvisning som fogats till byggnadsordningen. För övriga söks åtgärdstillstånd.
 - På småhusområden ska tallriksantennerna i första hand placeras på gårdsplatån. Om antennen placeras på byggnadens tak ska den monteras på en plats där den inte stör gatubilden. Tallriksantennen ska vara av samma färg som det tak eller den bakgrundsvägg som syns.
 - Om en bryggkonstruktion för privat bruk är högst __ meter lång och högst ___ m² stor krävs ingen åtgärdsanmälan.
 - Åtgärdstillstånd behövs inte för
 - att bygga inhägnader och stödmurar inne på tomten
 - att glasa in en helt och hållet indragen balkong i anslutning till en bostadslägenhet
 - att bygga en inhägnad, ett skärmtak eller ett skydd på högst __ m² för avfallsuppsamling
 - att bygga en högst __ m hög inhägnad
 - att placera en luftvärmepump eller solfångare
 - osv.

Även om åtgärden inte kräver tillstånd ska bestämmelserna i den gällande detaljplanen och de bestämmelser som hänför sig till åtgärden följas vid byggandet. I fråga om skyddade byggnader ska de krav som föranleds av byggnadsskyddet beaktas.

I kommunernas byggnadsordningar ingår redan anvisningar om inglasning av uteplatser och balkonger, liksom också föreskrifter om tillståndsplikt för åtgärden. Här följer ett exempel på en föreskrift:

- Åtgärdstillstånd ska sökas för inglasning av balkonger eller uteplatser, om mindre än ___ % av inglasningen går att öppna eller byggandet kräver brandsektionering.

12 Arrangemang medan byggarbetet pågår

12.1 Inrättande, skötsel och rivning av byggarbetsplatsen

För stadsbilden, trivseln och den allmänna säkerheten är det inte egalt hur de arrangemang som behövs medan byggarbetet pågår sköts. MarkByggF 83 § innehåller bestämmelser om undvikande av olägenheter av byggnadsarbete. Krav som gäller åtgärder för undvikande av olägenheter kan anges i bygglovet eller meddelas medan arbetet pågår.

Byggnadsordningarna innehåller allmänt taget föreskrifter som förtydligar bestämmelserna och beaktar de lokala förhållandena när det gäller inrättande, skötsel och rivning av byggarbetsplatser inklusive uppsnygning av området efteråt, användning av gatuområden och andra områden samt baracker och avfallshantering. Det är möjligt att ta in föreskrifter bl.a. om att det ska ordnas en plats där arbetsplatsfordon kan tvättas innan de körs från byggarbetsplatsen till ett allmänt område.

Bestämmelser om arrangemang på byggarbetsplatsen och åtgärder under byggarbete finns för närvarande i Finlands byggbestämmelsesamling A1 kapitel 12.

Kommunen kan använda följande föreskriftsmallar, om den vill meddela mera exakta föreskrifter.

- En byggarbetsplats ska avstängas från omgivningen på ett ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägning. Inhägnadens storlek, konstruktion, material och färg ska passa in i omgivningen.
- Träd som är värdefulla för landskapet samt viktiga tomtdelar i naturligt tillstånd ska skyddas omsorgsfullt under byggnadstiden. Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med behandlingen av tillståndsansökan eller under övervakningen av byggarbetet kräva att byggaren utarbetar en skyddsplan.
- Byggarbetsplatser 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 byggarbetsplatser ska förvaras skyddade. Skadade material eller byggnadsdelar får inte användas vid byggande.
- När byggarbetet slutförts ska tillfälliga byggnader, inhägnader och motsvarande konstruktioner på byggarbetsplatsen avlägsnas utan dröjsmål och byggarbetsplatsen snyggas upp. Gatuområden och andra områden

- som blivit skadade ska sättas i stånd utan dröjsmål.
- Dagvattensystem ska om möjligt anläggas i det inledande byggskedet.

12.2 Användning av gatuområden och andra allmänna områden samt arbetstillstånd som gäller gatuområde

Vid byggande går det inte alltid att undvika att byggarbetsplatsen behöver använda ett allmänt område. Verksamhet på allmänna områden kräver en överenskommelse med områdets innehavare.

En styrande text som har formen av en föreskrift kan inkluderas i byggnadsordningen på t.ex. följande sätt:

- En väg- eller gatuhållare kan på ansökan bevilja rätt att under en viss tid använda ett gatuområde eller något annat allmänt område för en byggarbetsplats och för serviceändamål i anslutning till denna. Ansökan ska omfatta behövliga planer för hur byggarbetsplatsen ska inhägnas, hur avfallshanteringen, fordons- och särskilt gångtrafiken ska ordnas tryggt och hur buller- och dammolägenheter ska begränsas.
- På ett gatuområde eller något annat allmänt område i kommunens besittning ska tillstånd för grävning och schaktning samt för placering av ledningar, konstruktioner och anordningar sökas hos _____. Till tillståndsansökan ska fogas behövliga uppgifter om arbetets utförande, märkning och inhägnande av byggarbetsplatsen, tidpunkten för arbetets utförande, ordnande av fordons- och gångtrafiken samt begränsning av buller- och dammolägenheter. En redogörelse för iståndsättningen av området ska fogas till tillståndsansökan.
- Avvikande trafikarrangemang ska anmälas till den lokala räddningsmyndigheten.

12.3 Reklam på byggarbetsplatsområden

Om en centralt belägen byggarbetsplats sveps in i ett hölje för lång tid påverkas stads- eller landskapsbilden kraftigt. Arrangemangen på byggarbetsplatsen inverkar på invånarnas trivsel och ofta också på turisternas trivsel. Det är värt att ägna särskild uppmärksamhet åt sanering av värdefulla byggnader som har stor betydelse för stadsbilden.

När ett bygg- eller saneringsarbete kommer att bli långvarigt är det möjligt att fastställa föreskrifter av t.ex. följande slag för inhägnande av byggarbetsplatsen eller för byggnadsställningarnas fasaddukar:

- Den som vill använda inhägnaden runt en byggarbetsplats i reklamsyfte ska komma överens om saken med byggnadstillsynsmyndigheten.
- Byggnadens fasad ska avbildas på vepor framför byggnadsställningarna.

12.4 Byggplatstavlor

MarkByggL 133 § gäller information om byggprojekt, och enligt MarkByggF 65 § 4 mom. är syftet med information som ges på byggplatsen att upplysa allmänheten om en sådan väsentlig förändring i omgivningen som följer av byggandet eller någon annan åtgärd.

Byggnadsordningen kan innehålla preciserande föreskrifter av t.ex. följande slag om byggplatstavlor m.m.:

- På byggarbetsplatsen ska det ställas upp en byggplatstavla eller byggplatsskylt, om byggandet pågår i minst ____ månader. Tavlan eller skylten ska nämna byggobjektet, dem som ansvarar för arbetet och kontaktuppgifterna samt den tidpunkt då objektet beräknas bli färdigt.
- På ett egnahemsbygge ska skylten vara minst ____ m x ____ m och väderbeständig. Byggobjektet och byggherren ska framgå av den.

12.5 Tillfälliga arbetsplatsbyggnader

Kommunen kan om den så vill göra den som påbörjar ett byggprojekt uppmärksam på vikten av att snygga upp byggarbetsplatsen. Det sker genom att i byggnadsordningen ta in t.ex. följande föreskrift om avlägsnande av tillfälliga arbetsbodrar:

- När byggnadsarbetet slutförts ska tillfälliga byggnader, inhägnader och motsvarande konstruktioner på byggarbetsplatsen avlägsnas utan dröjsmål och byggarbetsplatsen snyggas upp. Gatuområden och andra allmänna områden som blivit skadade ska utan dröjsmål sättas i stånd så att deras skick uppfyller gatuområdets innehavares krav.

12.6 Avfallshantering på byggarbetsplatsen

Avfallslagen (646/2011), 4 kap. ”Ansvar för att ordna avfallshantering”.

Om kommunen så vill kan den meddela föreskrifter också om avfallshantering på byggarbetsplatser. Det gäller att tillsammans med de berörda myndigheterna säkerställa att byggnadsordningen, miljöskyddsföreskrifterna och lagbestämmelserna är i samklang med varandra.

Allmänt taget är föreskrifterna i byggnadsordningar mycket allmänt hållna för närvarande, så som följande exempel visar:

- Avfallshantering på byggarbetsplatser bör vara systematisk. Byggarbetsplatserna bör vara tillräckligt utrustade för organiserad avfallshantering.

13 Tillsyn över föreskrifterna samt iakttagande och avvikelse från dem

13.1 Avvikelse från föreskrifterna

MarkByggL 171–175 §, MarkByggF 85–90 §

Det är möjligt att avvika från föreskrifterna i byggnadsordningen i överensstämmelse med bestämmelserna i MarkByggL 171 § om rätt att bevilja undantag och bestämmelserna i MarkByggL 172 § om förutsättningar för undantag. Mindre undantag i samband med bygglov är möjliga i enlighet med MarkByggL 175 §.

Byggnadsordningen kan innehålla t.ex. föreskrifter av följande slag:

- Undantag från föreskrifterna i denna byggnadsordning kan beviljas av den myndighet som anges i förvaltningsstadgan/instruktionen och smärre undantag kan beviljas av bygglovsmyndigheten på det sätt som i markanvändnings- och bygglagen bestäms om saken.
- När det är fråga om avvikelse från föreskrifterna om byggplatsens minimistorlek eller byggandets omfattning, ska kommunstyrelsens eller en annan för ändamålet utsedd myndighets utlåtande inhämtas innan ärendet avgörs.

13.2 Bilagor till byggnadsordningen

Till byggnadsordningen är det bra att foga olika kartbilagor och andra bilagor som förtydligar föreskrifterna. En annan möjlighet är att byggnadsordningen kompletteras med bilagor som innehåller anvisningar.

De bilagor till vilka det hänvisas i föreskriftstexten numreras, och man använder t.ex. kartor för att se till att områdesavgränsningarna är tydliga och begripliga. Dessutom kan man till byggnadsordningen foga också andra utredningskartor eller åtminstone en förteckning över befintliga utredningar som inverkar på byggandet. På kartorna kan man ange t.ex. viktiga grundvattenområden, fornlämningar, bullerområden, områden där radon och arsen medför olägenhet eller vattentjänstverkens verksamhetsområden. **Användningen av internet** vid styrningen underlättar byggnadstillsynens arbete och möjligheterna för dem som påbörjar byggprojekt att få lokal information.

13.3 Ikraftträdande

MarkByggL 200 §, 202 §

Det ska bestämmas när föreskrifterna i byggnadsordningen träder i kraft. Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas på sådana ansökningar som inte har avgjorts före föreskrifternas ikraftträdande.

Här följer mallar till föreskrifter om ikraftträdandet. Den senare mallen handlar om en situation där två kommuner slås samman och det finns två byggnadsordningar som ska upphävas. Givetvis kan antalet byggnadsordningar som behöver upphävas vara större än så, beroende på sammanslagningssituationen.

- Denna byggnadsordning träder i kraft __.__.____. Genom denna byggnadsordning upphävs ____kommuns/stads byggnadsordning som fullmäktige godkände __.__.____ osv.
- Denna byggnadsordning träder i kraft __.__.____. Genom denna byggnadsordning upphävs ____kommuns/stads byggnadsordning som trädde i kraft __.__.____ (och ____ kommuns byggnadsordning som trädde i kraft __.__.____).

De föreskrifter om detaljplaneområden som finns i en gällande byggnadsordning kan antingen överföras till den nya byggnadsordningen i oförändrat skick eller så låter man den gamla byggnadsordningen förbli i kraft till den delen. Dessutom behöver man poängtera att de föreskrifter som överförs gäller det ursprungliga giltighetsområdet.

Föreskriften kan vara av följande slag:

- Trots det som föreskrivs i __ mom. gäller dock fortfarande planbestämmelserna för byggplaneområdet/detaljplaneområdet vilka ingår i den byggnadsordning som godkändes __.__.____.