



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

GRANKULLA STADS BYGGNADSORDNING

(17 § i bygglagen)

Godkänd av Grankulla stadsfullmäktige xx.xx.2025 § xx
Gäller från och med xx.xx.xxxx.

Innehåll

1	KAP. ALLMÄNT	6
1 §	Byggnadsordningens uppgift och mål	6
2 §	Anvisningar om byggsätt	7
3 §	Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder	7
4 §	Definitioner av tillämpningen	7
2	KAP. UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT	9
5 §	Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och stadsbilden på byggplatser och allmänna områden	9
5.1	Allmänna föreskrifter	9
5.2	Tekniska anordningar i fasaden	9
5.3	Reparationsbyggnad	9
6 §	Byggnadsobjektets placering på byggplatsen	10
6.1	Allmänna föreskrifter	10
6.2	Särskild föreskrift	10
7 §	Byggnadsobjektets höjdläge	10
7.1	Allmänna föreskrifter	10
7.2	Särskilda föreskrifter	10
8 §	Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område	11
8.1	Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om byggnader	11
8.2	Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om mindre anordningar, skydd och skyddstak som fästs på byggnader	12
9 §	Överskridning av gränsen för byggnadsområdet inom tomten	12
10 §	Byggande under jord	12
11 §	Vattenförsörjning	13
12 §	Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet	13
13 §	Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet	13
14 §	Reklamanordningar och tekniska anordningar	14
14.1	Allmänna föreskrifter	14
14.2	Upplysta anordningar	14
14.3	Flyttbara anordningar	14
14.4	Placering av reklamanordningar i stadsbilden	14
3	KAP. TILLSTÅNDSPLIKT FÖR ETT BYGGOBJEKT	15
15 §	Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	16
15.1	Allmän föreskrift	16

15.2	Inhägnader jämte stödmurar.....	16
15.3	Stödmurar	17
15.4	Solcellssystem	17
15.5	Luftvärmepumpar och luft-vattenvärmepumpar	18
15.6	Avloppsvattensystem.....	18
15.7	Anordningar som fästs på fasaden.....	18
15.8	Bryggor	18
15.9	Rörliga anordningar	19
15.10	Lokaler för verksamheten på en byggarbetsplats	19
16 §	Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa.....	19
16.1	Allmän föreskrift.....	19
16.2	Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus	19
16.3	Skorstenar och eldstäder	19
16.4	Ändring av färgton (och material) på fasader och tak	20
16.5	Skidliftar	20
4	KAP. BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN	21
17 §	Värdefulla och skyddade miljöer och objekt.....	21
17.1	Allmänt.....	21
17.2	Värdefulla kulturmiljöer och tomter som gränsar till dem	21
17.3	Definition av skyddad byggnad	22
17.4	Utredningskrav	22
18 §	Beaktande av grundvattnet vid byggande.....	22
18.1	Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening	22
18.2	Utredningskrav	22
19 §	Förorenad mark	23
19.1	Utredningskrav	23
19.2	Anmälningskrav	23
19.3	Åläggande	23
20 §	Skadliga föreningar.....	23
20.1	Anmälningskrav.....	23
20.2	Utredningskrav.....	23
20.3	Åläggande	23
21 §	Beaktande av grundkonstruktioner av trä	24
21.1	Allmänna föreskrifter	24
21.2	Utredningskrav	24
22 §	Beaktande av buller och vibrationer	24
22.1	Allmänna föreskrifter.....	24
22.2	Utredningskrav.....	24
5	KAP. BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE	25
23 §	Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser	25
23.1	Allmänna föreskrifter.....	25
23.2	Grönmiljön på gården.....	25
23.3	Utredningskrav i fråga om utrotningshotade arter.....	26
23.4	Gröntäckta områden på småhustomter	26
23.5	Träd och buskar på tomten.....	26
6	KAP. ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN	27

24 § Projektering och anläggande av gårdsplan.....	27
24.1 Allmänna föreskrifter.....	27
24.2 Särskild föreskrift om reparationsbyggnad.....	27
25 § Gårdsplanens höjdläge	27
26 § Terrasserings- och stödmurar	27
27 § In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg.....	28
27.1 In- och utfart för fordon	28
27.2 Trafikarrangemangens säkerhet	28
27.3 Räddningsväg	28
28 § Bil- och cykelplatser.....	28
28.1 Allmänt.....	28
28.2 Motorfordon och eldrivna enpersonsfordon	29
28.3 Cykelplatser	29
28.4 Cykelplatser, reparationer och ändringar	29
29 § Avfallshantering och lagerlokaler.....	30
29.1 Avfallshantering	30
29.2 Lagerlokaler.....	30
30 § Snö på tomten	30
31 § Dagvatten och dräneringsvatten	31
7 KAP. RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN	32
32 § § Rivning av en byggnad eller en del av den	32
32.1 Allmän föreskrift.....	32
32.2 Utredningskrav.....	32
32.3 3 Genomförande av rivningsarbete	33
32.4 Städning av tomten efter rivning.....	33
8 KAP. ALLMÄNNA OMRÅDEN, DET OFFENTLIGA STADSNUMMET	34
33 § Parker och andra rekreatiomsområden, stränder och bryggor.....	34
33.1 Parker och andra rekreatiomsområden	34
33.2 Stränder och bryggor i det offentliga stadsnummet	34
34 § Byggnadsobjekt i det offentliga stadsnummet.....	34
34.1 Regionala avfallsinsamlingsplatser.....	34
9 KAP. ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE	35
35 § Inrättande, användning och städning av byggarbetsplatsen.....	35
35.1 Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen	35
35.2 Trädbestånd som ska bevaras	35
35.3 Byggarbetsplatsen ska hållas i snyggt skick	35
35.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen	35
35.5 Plan för användning av byggarbetsplatsområdet	36
35.6 Användning av gatuområde eller annat allmänt område.....	36
35.7 Tillfälliga byggnader på byggarbetsplatsen	36
35.8 Schaktningstillstånd för gatuområden och andra allmänna områden samt placering av ledningar och dylikt.....	36
35.9 Byggskyltar/information på byggarbetsplatsen	37
35.10 Avfallshantering på byggarbetsplatsen	37
35.11 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete	37
10 KAP. UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN	38

36 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning	38
37 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggarbetsplatsen.....	38
38 § Obebyggda tomter och andra områden.....	38
11 KAP. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, BILAGOR	39
39 § Ikraftträdande av byggnadsordningen	39

1 KAP. ALLMÄNT

Bygglagen, 17 § Byggnadsordning

Kommunen ska ha en byggnadsordning. Föreskrifterna i byggnadsordningen kan variera för olika områden i kommunen.

I byggnadsordningen kan det meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som gäller byggande, beaktande av kultur- och naturvärden samt skapande och bevarande av en bra livsmiljö och som inte ändrar vad som i 42 § 1 mom. föreskrivs om tillståndsplikt för nya byggnadsobjekt. Föreskrifterna i byggnadsordningen får inte vara oskäligen för fastighetsägare eller andra rättsinnehavare.

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan i fråga om byggande samt reparationer och ändringar gälla

- 1) byggplatser och andra områden för ett byggnadsobjekt **som kräver bygglov** enligt 42 § 1 mom.,
- 2) storlek och placering av byggnader **som kräver bygglov** enligt 42 § 1 mom.,
- 3) byggande av en sidobostad på en byggplats,
- 4) anpassningen till miljön av byggnader **som kräver bygglov** enligt 42 § 1 mom.,
- 5) det i 42 § 2 mom. avsedda byggsättet, planteringar, inhägnader och andra byggnadsobjekt än de som nämns i 42 § 1 mom.,
- 6) det avstånd från gränsen mot grannen som hänför sig till byggnadsobjektens brandsäkerhet,
- 7) vården av den byggda miljön samt ordnandet av vatten och avlopp,
- 8) andra lokala byggomständigheter som kan jämföras med dem som avses i 5–7 punkten.

En föreskrift i byggnadsordningen får inte tillämpas om något annat bestäms om saken i en general- eller detaljplan eller i en föreskrift som publicerats i Finlands byggbestämmelsesamling.

1 § Byggnadsordningens uppgift och mål

Kommunen ska iakttä bygglagen och förordningar som utfärdats med stöd av bygglagen samt en mängd andra bestämmelser och föreskrifter om områdesanvändning och

byggande. I de här lagarna och förordningarna finns noggrannare bestämmelser som alltid ska beaktas vid byggande.

Dessutom ska kommunen iaktta vad som föreskrivs i den här byggnadsordningen om inget annat föreskrivs i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

2 § Anvisningar om byggsätt

För att styra byggandet kan kommunen utfärda anvisningar om byggsätt för enskilda områden eller hela kommunen. Anvisningarna ska främja ett hållbart byggande som är anpassat till områdets särdrag och de lokala specialförhållandena.

Föreskrifterna om byggsätt som godkänts med stöd av den tidigare byggnadsordningen gäller som anvisningar om byggsätt enligt denna byggnadsordning.

3 § Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder

Då ett byggnadsobjekt eller en åtgärd placeras i en värdefull miljö eller ett skyddat objekt ska man i god tid innan åtgärden vidtas tillsammans med byggnadstillsynsmyndigheten utreda olika aktörers behov av utlåtanden och eventuella faktorer som begränsar åtgärden.

4 § Definitioner av tillämpningen

Bygglagen, 2 § Definitioner

I denna lag avses med:

- 1) *kulturarv* gemensamma materiella och immateriella kulturyttringar som bevarats från det förflutna,
- 2) *koldioxidfotavtryck* den totala mängd växthusgaser som uppstår under en byggnads livscykel, uttryckt i vikt och i koldioxidekvivalenter,
- 3) *koldioxidhandavtryck* faktorer som fördröjer klimatförändringen och som inte uppstår utan projekt, uttryckt i vikt och i koldioxidekvivalenter,
- 4) *byggnadsobjekt* en byggnad eller en konstruktion som kan inverka på användningen av omgivande områden och vid vars uppförande väsentliga tekniska krav ska beaktas samt ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden,
- 5) *byggnad* ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med en egen ingång och består av ett takförsedd utrymme avskilt med väggar,
- 6) *en byggnads livscykel* på varandra följande och inbördes sammankopplade faser som omfattar anskaffning av råvaror för byggprodukter, tillverkning av byggprodukter,

transporter, byggande, användning av en byggnad, utbyte av byggprodukter, rivning samt behandling och slutförvaring av bygg- och rivningsmaterial,
7) *extern granskning* en oberoende och kvalificerad sakkunnigs granskning av om den planerade lösningen eller byggandet uppfyller föreskrivna krav.

Med **offentligt stadsrum** avses områden som i detaljplanen definieras som gatuområden, öppna områden, torg-, park-, rekreations- eller trafikområden eller som används för ovannämnda ändamål utanför ett detaljplaneområde.

Som **konstruktioner** klassificeras lätta och flyttbara byggnadsobjekt, såsom små skjul, växthus, grilltak, lekstugor, sopskydd under 15 m² och anordningar under 12 m², såsom parktransformatorer. En konstruktion kan inte kopplas till det kommunala avloppssystemet. En parktransformator kan anslutas till avloppsnätverket. En konstruktion utnyttjar inte byggrätten.

Med **bastubyggnad** avses en byggnad där över hälften av lägenhetsytan utgörs av bastuutrymmen. Byggnaden kan ha en öppen spis men inte matlagningsmöjligheter.

Ett byggnadsobjekt kräver alltid ett bygglov om byggnadens våningsyta är minst 30 m² vy eller om byggnadens och skyddstakets sammanlagda yta täcker totalt minst 50 m².

Ett skyddstak i anslutning till en byggnad är en del av byggnaden och när behovet av ett byggnadslov bedöms ska man beakta hur byggnaden ändras i och med åtgärden (t.ex. fasaden och brandcellsindelningen).

En byggnadsdel som är ansluten till en byggnad med ett skyddstak (t.ex. garage) utgör en byggnad.

2 KAP. UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT

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

5.1 Allmänna föreskrifter

Byggnadsobjektet ska passa in i det omgivande områdets särdrag och det allmänt iakttagna byggsättet med avseende på placering, storlek, form, yttre material, färgsättning, belysning och utformning av fasaden.

Byggnadsobjektet ska bilda en helhet som med avseende på miljö- och stadsbilden är proportionerlig och som beaktar områdets naturvärden, landskapsvärden och historiska värden.

Vid byggande ska koldioxidsnåla och högklassiga material främjas.

I fråga om avfall som uppstår vid byggande och rivning av byggnader ska i första hand principen om att minska uppkomsten av avfall följas. I andra hand ska återvinning av material så effektivt som möjligt eftersträvas.

5.2 Tekniska anordningar i fasaden

Ventilationsaggregat med anordningar och kanaler samt övriga tekniska anordningar som är synliga i fasaden ska planeras så de passar in i stadsbilden/landskapet och byggnaden.

5.3 Reparationsbyggnad

Vid reparationer och ändringar av byggnadsobjektets fasad ska man sträva efter att bevara stilen och särdragen som är kännetecknande för byggnaden.

6 § Byggnadsobjektets placering på byggplatsen

6.1 Allmänna föreskrifter

Avståndet för ett brandfarligt skyddstak (t.ex. bil- och grilltak) ska vara minst 4 meter från grannens tomtgräns.

Dessutom ska sådant byggande som detaljplanen tillåter på granntomten och den befintliga situationen på granntomten beaktas i planeringen och byggandet av de ovannämnda konstruktionerna.

En rökbastu eller ett annat motsvarande brandfarligt byggnadsobjekt får inte placeras närmare än 16 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar.

6.2 Särskild föreskrift

Skyddstak ska placeras på byggnadsytan.

Att placera ett sopskjul och övrig konstruktion som är ansluten till sopskjulet utanför byggnadsytan är tillåtet om lösningen beaktar trafiksäkerheten och inte skymmer sikten.

7 § Byggnadsobjektets höjdläge

7.1. Allmänna föreskrifter

Vid uppförande av en byggnad på en ojämn byggplats ska byggnaden placeras med beaktande av terrängförhållandena så att skärningar och fyllningar i terrängen minimeras.

Om sockeln eller terrassen blir hög på grund av terrängen ska den anpassas till omgivningen till exempel genom terrassering och/eller plantering.

7.2 Särskilda föreskrifter

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

Vid bestämmandet av byggnadsobjektets grundningsdjup och lägsta golvhöjd ska grundvatten- och översvämningsvattenhöjden samt torkningsmöjligheten för grunden beaktas.

Vid byggande intill vattendrag ska den lägsta rekommenderade byggnadshöjden beaktas. Under den ska inte sådana fasta konstruktioner utan adekvat vattenisolering placeras, vilka kan ta skada eller orsaka skada om de blir våta. Byggnadshöjden ska vara minst HW1/100a+ 1 meter (i medeltal en gång per hundra år förekommande

översvämningshöjd + 1 meter). Den som inleder ett byggnadsprojekt ska utreda vilken den ovannämnda översvämningshöjden är.

Utredningskrav

De befintliga och planerade höjderna på tomten och det omgivande området (till exempel höjd på markytan, sockelhöjd, gatuhöjd) ska med tillräcklig noggrannhet framgå av situationsplanen i huvudritningarna.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva av sökanden att platsen och höjdläget för tomtens hörnpunkter och för den planerade byggnadens hörnpunkter märks ut på tomten då ansökan om bygglov behandlas.

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

8.1 Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om byggnader

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

- 1) byggnadens grundkonstruktioner får överskrida tomtgränsen med 1,5 meter på ett djup ner till 0,3 meter under markytan och 1,5 meter på ett djup lägre än 1,2 meter under markytan
- 2) burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken får överskrida tomtgränsen med 1,5 meter; skyddstak över huvudentrén till offentliga byggnader och affärsbyggnader får överskrida tomtgränsen ännu längre mot gång- och cykelvägar. Den fria höjden ska vara minst 3,2 meter.
Om byggnaden sträcker sig över körbanan eller närmare än 0,5 meter från körbanans kant, ska det finnas minst 4,2 meter fri höjd mellan gatans yta och byggnadsdelen.
- 3) tekniska anordningar, tilläggsisolering av ytterväggar, trappor eller ramper får överskrida tomtgränsen med högst 0,3 meter
- 4) en ny trappa eller ramp vid en befintlig byggnad får överskrida tomtgränsen med högst 0,3 meter om den nya trappan behövs för att ändra byggnadens funktioner och om trappan inte utan oskäligen svårigheter och kostnader kan byggas på tomten.

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

En mindre överskridning mot ett allmänt område kräver alltid ett godkännande av Grankulla stad.

8.2 Mindre överskridningar av tomtgränsen mot allmänna områden i fråga om mindre anordningar, skydd och skyddstak som fästs på byggnader

Anordningar, skydd och skyddstak som fästs på byggnader får till ett gatuområde eller annat allmänt område överskridas med

- 1) högst 0,6 meter i fråga om försäljnings-, informations- och reklamanordningar
- 2) högst 1,5 meter i fråga om fönster- och dörrmarkiser samt terrasstak.

Den fria höjden ska vara minst 4,2 meter.

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

En mindre överskridning mot ett allmänt område i fråga om mindre anordningar, skydd och skyddstak kräver alltid ett godkännande av Grankulla stad.

9 § Överskridning av gränsen för byggnadsområdet inom tomten

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

- 1) byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan får överskrida tomtgränsen enligt behov
- 2) burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar får överskrida tomtgränsen med högst 1,5 meter
- 3) ytterväggs tilläggsisolering, tekniska anordningar och annat motsvarande får överskrida tomtgränsen enligt behov.

Överskridningarna får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna.

10 § Byggande under jord

Utredningskrav

Vid byggande under jord ska man genom utredningar säkerställa att byggandet inte inverkar på redan befintliga konstruktioner och ledningsnät ovan och under jord i omgivningen eller deras driftssäkerhet. På områden med ledningar och kablar får inga byggnader eller konstruktioner placeras utan skriftligt tillstånd från ledningens innehavare.

11 § Vattenförsörjning

Vattenförsörjningen ska ordnas så att den inte orsakar fara eller skada för hälsan eller miljön.

Villkoren för anslutning till vatten- och avloppsnäten och villkoren för byggande bestäms i ett utlåtande om anslutningsställe som ges av HRM vid ansökan om bygglov. Den som ska inleda byggprojektet ansvarar för kostnaderna.

Enligt 10 § i lagen om vattentjänster ska fastigheter inom ett vattentjänstverks verksamhetsområde anslutas till verkets vattenledning och spillvattenavlopp om inte en befrielse från anslutningsskyldigheten beviljas. Den här bestämmelsen gäller även byggnader som inte är tillståndspliktiga.

12 § Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd byggplats ska på en plats som syns från gatan eller någon annan trafikled och från trafikområdet inne på tomten sätta upp ett tillräckligt högt adressnummer och en eventuell beteckning för trapphuset som tydligt skiljer sig från bakgrunden.

Om byggnaden inte angränsar mot en gata, en trafikled eller ett trafikområde inne på tomten eller i dess omedelbara närhet, ska adressnumret eller en orienteringstavla sättas upp också i början av infarten till tomten.

En byggnad vid ett gathörn ska mot båda gatorna förseas med ett adressnummer som fastställts för gatan i fråga.

Adressnumret och adressbokstäverna ska vara upplysta.

I trapphusets entréplan ska det finnas kontaktuppgifter till husets service- och disponenttjänster och dessa ska kunna läsas utifrån.

13 § Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet

Belysningen på tomten ska arrangeras så att ljusanordningarnas placering, riktning och ljuseffekt ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan och på ett skadligt sätt skapar störande ljus i omgivningen.

Belysningen ska passa in i varje områdes särdrag och i stadsbilden.

14 § Reklamanordningar och tekniska anordningar

14.1 Allmänna föreskrifter

Anordningen på tomten eller ett allmänt område ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion passa ihop med byggnaden och omgivningen.

Anordningen ska fästas stadigt och får inte försvåra användningen och underhållet av det allmänna området.

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

14.2 Upplysta anordningar

Anordningens ljuseffekt får inte vara avsevärt starkare än omgivningens belysning.

Anordningen får inte blända eller slås på och av upprepade gånger i mörker och inga kraftigt blinkande bilder får visas på skärmen.

Om de upplysta anordningarna är placerade intill varandra så att de skapar en yta på över 2 m², bildar anordningarna en tillståndspliktig konstruktion.

14.3 Flyttbara anordningar

En flyttbar anordning (t.ex. reklamanordning) får inte placeras på områden reserverade för gång- eller cykeltrafik om inte den fria passagen är minst 3 meter bred.

För en flyttbar anordning (t.ex. reklamanordning) behövs markägarens tillstånd.

14.4 Placering av reklamanordningar i stadsbilden

Fasta reklamanordningar ska placeras i stadens kommersiella område eller i dess omedelbara närhet.

Dessutom kan fasta reklamanordningar placeras i omedelbar närhet till kollektivtrafikens hållplatser och eventuella stadscykelstationer samt på affärsbyggnaders fasader i enlighet med den allmänna plan för reklamanordningar som presenteras i bygglovet.

3 KAP. TILLSTÅNDSPLIKT FÖR ETT BYGGOBJEKT

Bygglagen, 42 § Bygglov

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver bygglov, om objektet är

- 1) ett bostadshus,
- 2) en byggnad på minst 30 kvadratmeter eller 120 kubikmeter,
- 3) ett skyddstak på minst 50 kvadratmeter,
- 4) en konstruktion för allmänheten som kan användas av minst fem fysiska personer samtidigt förutom en evenemangskonstruktion som hålls på plats i högst två månader,
- 5) en minst 30 meter hög mast eller skorstenspipa,
- 6) en lysande reklamanordning på minst 2 kvadratmeter,
- 7) en energibrunn,
- 8) ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden.

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver också bygglov om byggandet har mer än obetydliga konsekvenser för områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet, kulturarvet eller miljöaspekterna, om byggandet förutsätter myndighetstillsyn för säkerställande av att de väsentliga tekniska kraven uppfylls eller om byggnadstillsynen behöver övervaka uppförandet av byggnadsobjektet med tanke på det allmänna intresset. Bygglov behövs dock inte om åtgärden baserar sig på en gatuplan enligt lagen om områdesanvändning, en godkänd vägplan enligt lagen om trafiksystem och landsvägar eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen. Kommunen får i byggnadsordningen dock bestämma att det i kommunen eller en del av den inte behövs bygglov för sådana byggprojekt som avses i detta moment, om byggprojektet kan betraktas som ringa.

Bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta. Vid reparation av ett byggnadsobjekt behövs bygglov, om reparationen i större utsträckning än ringa gäller avhjälpande av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet, om den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad, om reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet eller säkerhet eller om reparationen har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturarvet. Bygglov behövs också för reparation som gäller ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag. För reparationer behövs alltid bygglov, om

- 1) en byggnad som skyddats med stöd av en plan eller lag eller en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad repareras eller ändras på ett sätt som har betydande konsekvenser för det värde som ska skyddas eller det arkitektoniska värdet,
- 2) reparationer eller ändringar av byggnadens klimatskal eller installationssystem kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda eller på energi- och miljökonsekvenserna under byggnadens hela livscykel,
- 3) ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt.

15 § Nybyggnadsobjekt befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

15.1 Allmän föreskrift

För reparationer och ombyggnad behövs alltid ett bygglov om en byggnad som skyddats med stöd av en plan eller lag eller en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad repareras eller ändras på ett sätt som har betydande konsekvenser för det värde som ska skyddas eller det arkitektoniska värdet.

Åtgärden ska alltid följa skyddsbestämmelserna.

Även om åtgärden enligt lagen eller byggnadsordningen är befriad från tillståndsplikt ska den ändå uppfylla alla stadgade bestämmelser för byggande.

Projekt som enligt 42 § 2 mom. i bygglagen avses som ringa är sådana byggnadsobjekt som uppfyller följande villkor och som befrias från tillståndsplikt.

15.2 Inhägnader jämte stödmurar

Allmänna föreskrifter

Inhägnadens och stödmurens material, form och färgton ska vara karakteristiska för området och passa in i landskapet/stadsbilden.

Inhägnaden får inte störa sikten när man kör ut på en gata eller väg, den här bestämmelsen gäller även planterade häckar.

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

- 1) maximihöjden på bostadstomternas inhägnad jämte stödmurar är 1,6 meter, stödmurens maximihöjd är 0,5 meter
- 2) maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 1,6 meter

- 3) maximihöjden på inhägnaden på andra tomter är 1,6 meter.

Uppförandet av en inhägnad som placeras helt och hållet på tomtens sida och som angränsar till en gata, park eller annat allmänt område **är befriat från tillståndsplikt** då inhägnaden/stödmuren kan underhållas och byggas via den egna tomten.

- 1) inhägnaden jämte stödmurar mot gatan är högst 1,2 meter
- 2) inhägnaden jämte stödmurar mot parker och andra områden är högst 1,6 meter
- 3) inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är högst 1,6 meter
- 4) inhägnaden på andra tomter är högst 1,6 meter.
- 5) inhägnaden jämte stödmurar innanför tomten är högst 1,6 meter (t.ex. gränsstaket vid områden med besittningsdelning).

En inhägnad kan underhållas via den egna tomten om den till exempel är byggd av löstagbara elementstaket.

Byggda kulturmiljöer av riksintresse (i fortsättningen värdefulla kulturmiljöer) och skyddade objekt

En inhägnad får inte skymma sikten, med undantag av traditionsenligt byggda, högst 0,8 meter höga konstruktioner byggda av natursten, vilka avgränsar området.

Häckar ska bestå av träd- eller buskarter som naturligt eller allmänt förekommer i miljön.

En karta över värdefulla kulturmiljöer finns som bifogat material.

15.3 Stödmurar

Allmänna föreskrifter

Stödmuren ska planeras så att den inte försämrar stadsbilden.

Uppförandet av en stödmur på tomtgränsen med samtycke av granntomtens ägare **är befriat från tillståndsplikt** då stödmurens höjd är högst 0,5 meter.

Uppförandet av en stödmur som placeras helt och hållet på tomtens sida och som angränsar till en gata, park eller annat allmänt område **är befriat från tillståndsplikt** då stödmuren kan underhållas och byggas via den egna tomten och höjden på stödmuren är högst 0,5 meter.

15.4 Solcellssystem

Allmänna föreskrifter

Solcellssystemet får inte orsaka störande reflektioner i omgivningen och solcellssystemet ska planeras så det inte försämrar stadsbilden eller byggnadens skyddsvärden. På områden med ledningar och kablar får inga byggnader eller konstruktioner placeras utan skriftligt tillstånd från ledningens innehavare.

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer

Vid skyddade objekt och i värdefulla kulturmiljöer får solcellssystemet inte placeras mot gatan, ifall inte inverkan på stadsbilden är ringa.

Placeringen av ett solcellssystem får inte försämra en byggnads skyddsvärden.

Panelfält eller solfångare som placeras på en byggnads tak eller i anslutning till en byggplats **är befriade från tillståndsplikt** då deras totala areal är under 200 m².

15.5 Luftvärmepumpar och luft-vattenvärmepumpar

Allmänna föreskrifter

Placeringen av en luftvärmepump är befriad från tillståndsplikt.

Luftvärmepumpar ska placeras så att de inte försämrar stadsbilden eller orsakar nämnvärd bullerstörning.

Småhus

Placeringen av en luft-vattenvärmepump är befriad från tillståndsplikt.

Luft-vattenvärmepumpar ska placeras så att de inte försämrar stadsbilden eller orsakar nämnvärd bullerstörning.

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer

I värdefulla kulturmiljöer eller på byggnader som är skyddade genom detaljplanen får inte luftvärmepumpar och luft-vattenvärmepumpar placeras på fasader mot gatan utan bygglov.

Luftvärmepumpar och luft-vattenvärmepumpar ska placeras så att de inte försämrar byggnadens skyddsvärden.

15.6 Avloppsvattensystem

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

15.7 Anordningar som fästs på fasaden

Följande åtgärder **är befriade från tillståndsplikt** på andra områden än vid skyddade objekt eller i värdefulla kulturmiljöer

- placering av antenner på byggnadsobjekt eller gårdsplaner
- montering av skyltar som fästs på fasaden.

15.8 Bryggor

Uppförandet av en mindre brygga på en bostadstomt **är befriat från tillståndsplikt** då bryggan är högst 10 meter lång och högst 2 meter bred/arealen högst 20 m².

15.9 Rörliga anordningar

Kvarhållande av rörliga anordningar (t.ex. husvagnar, husbilar, båtar) som är i vanligt friluft- och rekreationsbruk och som placeras på tomten är befriat från tillståndsplikt då

- 1) den rörliga anordningen är högst 3,5 meter hög och dess totala yta under 20 m²
- 2) fasadernas färgtoner och material passar in i miljön och är dämpade
- 3) den kvarhålls på plats i högst 9 månader
- 4) anordningen inte är placerad på ett område som i detaljplanen är anvisad som område som ska planteras.

15.10 Lokaler för verksamheten på en byggarbetsplats

Lokaler som används för verksamheten på en byggarbetsplats (kontor och personalrum) kräver i regel inget bygglov när de är placerade på samma tomt som byggarbetsplatsen.

16 § Reparationer och ändringar befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

16.1 Allmän föreskrift

Projekt som enligt 42 § 2 mom. i bygglagen avses som ringa är byggnadsobjekt och byggåtgärder som uppfyller följande villkor och som befrias från tillståndsplikt.

16.2 Inglasning av terrasser och balkonger i bostadshus

Inglasning av terrasser och balkonger är befriad från tillståndsplikt då

- 1) minst 30 procent av inglasningen kan öppnas i den del som angränsar utåt och utrymmet i fråga fortfarande fungerar som en terrass eller balkong
- 2) bostadens ventilation kan ordnas enligt bestämmelserna och inglasningen är tillräckligt öppen för att tilluften ska kunna tas utifrån
- 3) terrasser och balkonger är sektionerade enligt brandbestämmelserna.

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer

Befrielse från tillståndsplikten gäller inte skyddade objekt eller värdefulla kulturmiljöer.

16.3 Skorstenar och eldstäder

Montering av skorstenar och eldstäder som ersätter motsvarande befintliga är befriade från tillståndsplikt.

16.4 Ändring av färgton (och material) på fasader och tak

Färgtonen på fasader och tak ska vara karakteristisk för området och tidpunkten då byggnaden uppfördes.

Befriad från tillståndsplikt är: ändring av färgtonen på fasader och tak, när färgtonen och materialvalet följer planbestämmelserna och bestämmelserna om byggsätt.

Skyddade objekt och värdefulla kulturmiljöer

Befrielse från tillståndsplikt gäller inte objekt som är skyddade i detaljplanen eller värdefulla kulturmiljöer.

16.5 Skidliftar

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

4 KAP. BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN

17 § Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

17.1 Allmänt

Med värdefulla områden avses i Grankulla riksomfattande värdefulla byggda kulturmiljöer som grundar sig på museiverkets inventering (byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY).

Med skyddade miljöer avses byggnader eller områden som är skyddade i detaljplanen och byggnader eller områden som är skyddade genom lagen om skyddande av byggnadsarvet.

Vid byggprojektering på värdefulla kulturmiljöområden och landskapsområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadsobjektets placering i omgivningen, landskapet, byggnadsbeståndet och vid bevarandet av områdets särdrag så att kulturmiljövärdet och landskapsvärdet bevaras.

Byggnadsbestånd och gårdar på området ska bevaras och repareras med värnande om traditionerna. Byggandet ska ske med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden.

17.2 Värdefulla kulturmiljöer och tomter som gränsar till dem

På småhustomter i värdefulla kulturmiljöer där detaljplanen varit i kraft i över 13 år och där detaljplanen inte anger bestämmelser om att byggandet ska passa in i miljön gäller följande:

- Taket ska till formen vara ett sadeltak, valmtak eller mansardtak.
- Färgen på fasaden ska vara bruten och passa ihop med färgsättningen på befintliga byggnader.
- Fasadmaterialet ska vara av trä och ytan ska vara behandlad med täckmålning.

Även småhustomter som gränsar till värdefulla kulturmiljöer ska iaktta villkoren i tillämpliga delar.

En karta över värdefulla kulturmiljöer finns som bifogat material.

17.3 Definition av skyddad byggnad

Då en planbestämmelse eller ett skyddsbeslut förbjuder ändring av stilen och särdragen på en byggnads fasad betraktas som en sådan ändring av stil och särdrag ändring av en byggnads fasad, tak, dörrar och fönsterramar och fönsterkarmar i fråga om material, färgsättning och fönsterindelning.

Då skyddet gäller en byggnads interiör betraktas som ändring av stilen och särdragen ändring av innertak, väggar, golv, lister, beslag och belysning samt fastainventarier.

17.4 Utredningskrav

Vid uppförande av en ny byggnad eller en tillbyggnad på en sådan tomt där detaljplanen varit i kraft över 13 år ska tomtens eventuella kulturvärden utredas.

Då åtgärden riktar sig mot en värdefull kulturmiljöhelhet, ett värdefullt objekt eller en skyddad byggnad ska man i god tid innan åtgärder som påverkar stadsbilden vidtas eller för ändring av användningsändamål eller interiör kontakta byggnadstillsynsmyndigheten samt begära utlåtande av museimyndigheten om ändringsprojektet och objektets kulturhistoriska värde.

På sådana här områden ska byggnadstillsynsmyndigheten kontaktas för att utreda tillståndsplikten i god tid innan byggprojektet inleds.

18 § Beaktande av grundvattnet vid byggande

18.1 Skydd av grundvatten och förhindrande av förorening

Vid utförande av byggarbeten ska särskild uppmärksamhet fästas vid skyddet av grundvatten och förhindrandet av förorening av ytvatten.

18.2 Utredningskrav

Vid byggprojekteringen ska byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet, höjdläge och flöde undersökas vid behov.

Undersökningen ska bifogas till ansökan om bygglov.

En bestående sänkning av grundvattnet förutsätter alltid att en sakkunnig utarbetar en plan för grundvattenhanteringen och att det finns ett kontrollprogram i anslutning till planen. Av planen ska det framgå vilken inverkan sänkningen av grundvattnet har på strukturerna i miljön, växtligheten och kommunaltekniken.

19 § Förorenad mark

19.1 Utredningskrav

Om marken på tomten eller det omgivande området är förorenad eller misstänks vara förorenad ska marken undersökas.

19.2 Anmälningsskrav

Statens tillsynsmyndighet (till och med 31.12.2025 NTM-centralen i Nyland och från och med 1.1.2026 Tillstånds- och tillsynsverket) ska underrättas om förorenade markområden och sanering av dessa, dessutom ska stadens miljöenhet informeras om saken.

19.3 Åläggande

Förorenad mark ska saneras så den lämpar sig för byggande före byggandet inleds eller i samband med eller under byggandet.

20 § Skadliga föreningar

20.1 Anmälningsskrav

Om skadliga föreningar (t.ex. radon eller arsenik) upptäcks under byggprojekteringen eller byggnadsarbetet ska tillsynsmyndigheten (Esboregionens miljö- och hälsoskydd) utan dröjsmål underrättas om detta.

20.2 Utredningskrav

Specialbeskrivningen ska ange strukturella lösningar för bekämpningen av radon. De strukturella lösningarna ska se till att radonhalten i inomhusluften i bostads-, vistelse- och arbetslokaler som uppförs eller renoveras inte överskrider de riksomfattande riktvärdena.

20.3 Åläggande

Om markens renhet inte entydigt har kunnat utredas på basis av undersökningarna kan byggnadstillsynsmyndigheten ålägga tillståndssökanden att genom planering av grundkonstruktionen och ventilationen säkerställa eventuella skadliga föreningar i marken inte kommer in i byggnaden.

21 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä

21.1 Allmänna föreskrifter

I områden där träpålar eller andra konstruktioner av trä har använts i husgrunden får man inte påverka den rådande grundvattennivån negativt genom byggande och inte heller hindra grundvattnets flödesmöjligheter.

En så stor del av tomten som möjligt ska genomföras med ytmaterial som släpper igenom vatten.

21.2 Utredningskrav

Även kortvariga förändringar i grundvattnet under byggnadsarbetet kräver en plan för grundvattenhanteringen som utarbetats av en expert samt ett relaterat kontrollprogram för grundvattnet.

22 § Beaktande av buller och vibrationer

22.1 Allmänna föreskrifter

Vid projektering och uppförande av en byggnad ska med beaktande av byggnadens användningsändamål särskild uppmärksamhet fästas vid bekämpning av buller, stombuller och vibrationer som tränger in i byggnaden utifrån.

Vid byggnadsprojekt ska bullerbekämpningen även beaktas på gårds- och vistelseområden. Byggnaden och uteområdena ska planeras och verkställas så att bestämmelserna iakttas både inom- och utomhus.

I närheten av järnvägar, landsvägar och gator ska vibrationer som trafiken eventuellt orsakar i marken på byggplatsen samt eventuellt stombuller beaktas vid placeringen av byggnaderna och planeringen av konstruktionerna.

Grankulla ingår enligt Nylandsplanen 2050 i en så kallad landningszon för flygtrafik som anvisats utan rättsverkan, där bullret från flygplan som landar tidvis orsakar störningar. Därför ska man i samband med byggande iakttä att byggnadernas klimatskal har ljudisolering på minst 35 dB med tanke på flygbuller.

22.2 Utredningskrav

Vibrationsnivåerna i marken, vilka trafiken orsakar ska vid behov utredas genom mätningar.

Dimensioneringen av bullerbekämpningen ska beakta både den rådande ljudnivån vid byggtidpunkten och den uppskattade ljudnivån de följande 20 åren.

Vid byggande på väg-, gatu- eller banbullenområden ska det vid behov före byggnaden tas i bruk kontrolleras att ljudisoleringen är tillräcklig genom bullermätning.

5 KAP. BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE

23 § Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser

23.1 Allmänna föreskrifter

Vid byggprojekteringen, byggandet och områdesanvändningen ska bevarandet och utökandet av trädbeståndet och grönområden beaktas.

En så stor del av byggplatsen som möjligt ska bevaras gröntäckt och vattengenomtränglig. Gröna tak betraktas också som gröntäckta områden.

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

Träd får inte fällas under fåglarnas häckningstid (1.4–31.7). Om det är nödvändigt för projektet ska den som inleder projektet undersöka träden före fällningen för att säkerställa att fridlysningsbestämmelserna under fåglarnas häckningstid enligt naturvårdslagen följs.

(Naturvårdslagen 70 § och 82 §)

I samband med bygglovet eller tillståndet för miljöåtgärder kan staden utfärda bestämmelser om ersättande plantering.

Om träd har fällts olovligt och så att inverkan av fällningen är större än ringa på tomten eller miljön, ska en nödvändig mängd storväxta träd planteras på tomten. Myndigheten som behandlar tillståndet för miljöåtgärder fastställer behovet av plantering.

23.2 Grönmiljön på gården

Träden på tomten ska skötas så att de hålls livskraftiga och inte orsakar fara.

När en tomtägare har behov av att fälla träd på sin tomt, ska en trädbesiktning utföras på tomten. Besiktningen beställs av kommuntekniken. I besiktningen bedömer staden bland annat preliminärt behovet av ett tillstånd för miljöåtgärder.

Om ett träd är farligt för omgivningen ska tomtens ägare vidta behövliga åtgärder.

De obebyggda delarna av tomten ska i första hand bevaras så naturenliga och trädbevuxna som möjligt.

De delar av gårdsplanen som ska behandlas ska i mån av möjlighet genomföras i skikt som släpper igenom vatten och planteringar och grönanläggningar ska gynnas på dessa.

I planteringar och på gröna tak ska mångsidiga och naturliga växtarter som är lämpliga för växtförhållandena på platsen gynnas. Träd och buskar ska vara naturliga träd- och buskarter, det vill säga arter som förekommer inom sitt naturliga utbredningsområde och sin spridningspotential.

Träd får inte planteras över tekniska nätverk.

23.3 Utredningskrav i fråga om utrotningshotade arter

Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid behov redogöra i tillståndsansökan hur utrotningshotade djur och organismer tas i beaktande i samband med byggande eller andra åtgärder.

23.4 Gröntäckta områden på småhustomter

Av småhustomtytan på ett detaljplaneområde ska minst 35 procent bestå av gröntäckt ytmaterial som släpper igenom vatten. Gröna tak betraktas också som gröntäckta områden.

En bergsyta betraktas som ett värdefullt naturelement och räknas som gröntäckt område, så att det inte uppstår ett behov att konstgjort bearbeta bergsytan för att uppfylla grönytefaktorn.

De obebyggda delarna av tomten ska i första hand bevaras så naturenliga och trädbevuxna som möjligt. I planteringar ska mångsidiga och lokala växtarter som är utmärkande för området och lämpliga för växtförhållandena gynnas.

23.5 Träd och buskar på tomten

På obebyggda tomtedelar ska strävan vara att ha planteringar eller bevara träd eller buskar på minst 10 procent av tomtytan.

Ytan beräknas enligt trädkronan på fullvuxna träd.

Det är förbjudet att plantera invasiva arter på fastigheten. Spridningen av invasiva arter ska hindras och invasiva arter ska avlägsnas under byggandet.

6 KAP. ANLÄGGANDE AV GÅRDSPLAN

24 § Projektering och anläggande av gårdsplan

24.1 Allmänna föreskrifter

Vid projektering och anläggande av en gårdsplan ska man se till att den i enlighet med tomtens eller byggplatsens användningsändamål blir användbar, sund, trygg och trivsamt och inte medför olägenhet för grannarna.

Vid byggande ska massorna som skapas på området under byggandet utnyttjas.

24.2 Särskild föreskrift om reparationsbyggnad

Den befintliga gårdsplanens användbarhet, trivsel, sundhet och säkerhet ska i så stor utsträckning som möjligt förbättras i samband med byggnadsåtgärderna som vidtas till exempel i fråga om bilplatsområden, träd och planteringar, lek- och vistelseområden och gårdskonstruktioner samt genom att förbättra tillgängligheten på gårdsplanen.

25 § Gårdsplanens höjdläge

Gårdsplanens höjdläge ska anpassas till den befintliga och planerade omgivningens höjdlägen så att dessa passar ihop med höjdläget på granntomten, vägen, gatan och andra områden i omgivningen.

26 § Terrasseringar och stödmurar

Om gårdsplanen måste jämnas ska detta i första hand ske genom terrassering och i andra hand genom stödmurar.

Terrassering på tomtgränsen får inte göras brantare än 1:2. Terrasseringen ska anpassas till omgivningen genom till exempel planteringar.

27 § In- och utfart för fordon och trafikarrangemang, räddningsväg

27.1 In- och utfart för fordon

På bostadstomten får en in- och utfart för fordon anläggas.

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

In- och utfarten ska ha ett tillräckligt frisiktsområde.

In- och utfarten för fordon får vara högst 6 meter bred på bostadsområden och högst 10 meter bred på andra områden. In- och utfartens längsgående lutning får inte vara brantare än 1:10.

27.2 Trafikarrangemangens säkerhet

Fordonstrafiken vid tomten och tillgängliga trafikleder ska planeras och genomföras så att de inte medför fara eller olägenheter för invånarna, omgivningen eller den allmänna trafiken.

Bilplatserna och gårdsarrangemangen på tomten ska genomföras så att bilarna har möjlighet att svänga på den egna tomten för att inte äventyra trafiksäkerheten på gatan eller vägen.

27.3 Räddningsväg

Utryckningsfordon ska kunna köra tillräckligt nära byggnaden och dess ingångar.

Räddningsverkets höjdfordon ska ha fri passage fram till byggnader med tre eller fler våningar så att räddningsåtgärder är möjliga. Vid räddningsvägen i anslutning till tomtens infart ska en skylt som anger räddningsvägen placeras.

Räddningsvägen ska vara minst 3,5 meter bred och den fria körhöjden minst 4,5 meter.

28 § Bil- och cykelplatser

28.1 Allmänt

Bestämmelsen i fråga ska tillämpas i tillämpliga delar när en fastighet ansöker om ett bygglov där byggnadens omfattning eller gårdsarrangemangen ska ändras.

28.2 Motorfordon och eldrivna enpersonsfordon

På tomter för bostadsvåningshus och radhus eller andra kopplade bostadshus ska minst en bilplats uppföras per 100 m² våningsyta och i fråga om fristående småhus 1 bilplats/bostad.

På övriga tomter än tomter för småhus ska minst 10 procent av bilplatserna utses till gästparkeringsplatser.

Tillgänglighet

Om byggnaden har bilplatser ska ett tillräckligt antal av dem, ändå minst en, vara avsedda för rörelse- och funktionshindrade personer.

På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska en bilplats uppföras för användare med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga för varje påbörjad 30:e plats. Bilplatserna ska placeras på ett ändamålsenligt sätt med tanke på deras användbarhet och utmärkas med separata markeringar. Från dessa bilplatser ska det finnas en gång lämpad för personer med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga till byggnaden och anslutande lokaler.

28.3 Cykelplatser

På en tomt ska en tillräcklig mängd plats reserveras för förvaring av cyklar. Dessa platser ska vara fysiskt tillgängliga och i närheten av byggnadens ingång om det är möjligt.

Bostadshus (flervåningshus, radhus och övriga kopplade bostadshus)

På tomter för bostadsvåningshus, radhus och övriga kopplade bostadshus ska det finnas förvaringsutrymme för cyklar med minst en cykelplats per 50 m² våningsyta, ändå minst 2 cykelplatser/bostad. Utöver det ska finnas plats utomhus för tillfällig parkering av cyklar.

I samband med friluftsredskapsförråd, cykelförråd eller ingångar på tomter med bostadsvåningshus, radhus eller övriga kopplade bostadshus, ska det även om möjligt reserveras plats för specialcyklar.

Arbets-, mötes- och affärslokaler

Arbets-, mötes- och affärslokaler: en cykelplats per 80 m² våningsyta.

Minst hälften av cykelplatserna som uppfyller minimikraven ska finnas i täckta utrymmen.

Alla cykelplatser ska ha ramlåsning.

Utöver det ska finnas plats utomhus för tillfällig parkering av cyklar.

28.4 Cykelplatser, reparationer och ändringar

I samband med byggnadsåtgärder på en gårdsplan ska cykelplatserna, möjligheterna att utföra cykelservice och förvaringsplatserna förbättras.

29 § Avfallshantering och lagerlokaler

29.1 Avfallshantering

Avfallsinsamlingsredskap, sopskjul, sopinhägnader och komposter får inte förfula omgivningen.

I ansökan om bygglov ska platser anvisas för insamling av avfall, avfallssortering och övrig avfallshantering. Det ska finnas tillräckligt med plats i relation till de byggnader som ska byggas på tomten och deras ändamål. Sopskjul eller sopinhägnader ska placeras så att de inte orsakar olägenhet för boende i fastigheten eller grannar. Sopskjul på bostadstomter ska så vitt möjligt placeras så att de är tillgängliga för de boende via fria passager som är reserverade för fotgängare på tomten.

Placeringen av insamlingsredskap, sopskjul och sopinhägnader ska beakta brandsäkerheten.

Avfallsinsamlingsredskapen ska placeras så att en sopbil obehindrat och säkert kan köra ända fram till dem. Runt sopinsamlingskärl som placeras på gårdsplanen ska det byggas ett sopskjul eller en inhägnad eller så ska de anpassas till landskapet med planteringar.

Insamlingsredskap, sopskjul, sopinhägnader och komposter får inte placeras på tomtanslutningens frisiktsområde.

Hinder för att råttor och andra smådjur eller liknande ska komma åt sopinsamlingskärlen eller komposterna ska upprättas.

Byggnader för sophämtning eller förråd får inte placeras på tomtanslutningens frisiktsområde eller på platser som annars kan äventyra trafiksäkerheten.

29.2 Lagerlokaler

På småhustomter ska lagerlokaler byggas enligt följande:

- 1) vid småhus och parhus för en familj minst 9 m²/bostad
- 2) vid radhus minst 5 m²/bostad.

30 § Snö på tomten

Det ska reserveras tillräckligt med plats för lagring av snö på tomten.

31 § Dagvatten och dräneringsvatten

Ett dagvatten- och dräneringsvattensystem ska uppföras på tomten. Utgångspunkten är att vattnet helt eller delvis infiltreras på den egna tomten om markförhållandena möjliggör detta och om det inte finns risk för fuktskador på byggnaderna i området.

Dagvatten och dräneringsvatten som inte infiltreras på tomten ska vid behov genom fördröjning ledas till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningen ska i första hand genomföras i form av naturbaserade lösningar såsom sänkor, fördröjningsbassänger eller motsvarande och i andra hand i form av fördröjningslösningar under jord.

Öppna diken får inte fyllas ut om man inte utreder hur en utfyllnad påverkar naturen samt ledningen av dagvatten från den egna tomten och granntomterna. Utfyllnaden av ett dike får inte orsaka skador på miljön.

Ett öppet dike får inte fyllas om inte diket i sin helhet befinner sig på mark som den som ska fylla diket äger eller om markägaren inte har gett tillstånd att vidta åtgärden.

Den här principen ska följas även i fråga om byggarbete som inte kräver bygglov.

Utredningskrav

Infiltrering på tomten förutsätter undersökning av grunden och en grundkonstruktionsplan som utarbetats på basis av undersökningen.

Den som ansöker om bygglov för uppförande eller grundläggande reparation av en byggnad ska bifoga en utredning om anläggande av ett system för hantering av dagvatten och dräneringsvatten ur husgrunden eller en utredning om ett befintligt system, dess kapacitet och funktionsförmåga samt underhåll av systemet.

7 KAP. RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN

32 §§ Rivning av en byggnad eller en del av den

Bygglagen, 55 § Rivningslov för byggnader

En byggnad eller en del av en byggnad får inte utan tillstånd rivas på ett detaljplaneområde, på ett område där så bestäms i en generalplan eller på ett område på vilket ett i 53 § i lagen om områdesanvändning avsett byggförbud för utarbetande av en detaljplan gäller.

Tillstånd behövs inte, om ett giltigt bygglov, en gatuplan enligt lagen om områdesanvändning, en godkänd vägplan enligt lagen om trafiksystem och landsvägar eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen förutsätter att byggnaden rivs. Tillstånd behövs inte heller för rivning av en ekonomibyggnad eller någon annan därmed jämförbar mindre byggnad, om inte byggnaden ska betraktas som historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull eller som en del av en sådan helhet.

Om rivningen inte kräver tillstånd, ska den som påbörjar ett byggprojekt skriftligen underrätta kommunens byggnadstillsynsmyndighet om rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad 30 dagar innan rivningsarbetet inleds (*rivningsanmälan*). Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom nämnda tid av grundad anledning kräva att tillstånd ska sökas.

32.1 Allmän föreskrift

Då en byggnad delvis ska rivas och repareras ska dess särdrag beaktas och åtgärden får inte obefogat leda till ett slutresultat som stilmässigt avviker från den ursprungliga byggnaden.

32.2 Utredningskrav

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

Byggnadstillsynsmyndigheten kan även förutsätta att en rivningsplan utarbetas innan rivningsarbetet inleds.

Den som ansöker om rivningslov ska redogöra för säkerheten i rivningsarbetet samt för sortering och återvinning av material och byggnadsdelar. Om farligt avfall kan ha hamnat i marken, ska den som ansöker om rivningslov också utreda om eventuella föroreningar förekommer i markgrunden och hur marken i så fall saneras.

32.3 3 Genomförande av rivningsarbete

Rivningsarbetet får inte medföra skadliga buller-, damm- eller andra motsvarande konsekvenser för omgivningen.

Principerna för cirkulär ekonomi ska iakttas i rivningsarbetet. Återanvändning av byggnadens delar på byggsplatsen ska prioriteras i förhållande till återvinning.

32.4 Städning av tomten efter rivning

Om uppförandet av en ny byggnad inte påbörjas omedelbart efter att en byggnad eller en del av en byggnad har rivits ska tomten och allmänna områden utanför tomten utan dröjsmål städas upp efter rivningsarbetet.

8 KAP. ALLMÄNNA OMRÅDEN, DET OFFENTLIGA STADSRUMMET

33 § Parker och andra rekreationsområden, stränder och bryggor

33.1 Parker och andra rekreationsområden

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

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

33.2 Stränder och bryggor i det offentliga stadsrummet

Bryggor och andra motsvarande konstruktioner vid stränder i den offentliga stadsmiljön ska anpassas till varje områdes stadsbild och strandlandskap.

Bryggor i det offentliga stadsrummet ska anpassas till olika befolkningsgrupper.

34 § Byggnadsobjekt i det offentliga stadsrummet

34.1 Regionala avfallsinsamlingsplatser

Regionala avfallsinsamlingsplatser kan placeras i det offentliga stadsrummet då placeringen grundar sig på en plan med rättsverkningar eller en godkänd gatu- eller parkplan.

9 KAP. ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE

35 § Inrättande, användning och städning av byggarbetsplatsen

35.1 Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska, särskilt med beaktande av gång- och cykeltrafikens smidighet, avskiljas från sin omgivning på ett säkert och ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägnad.

Storleken, konstruktionen, materialet och färgen på byggarbetsplatsens inhägnad ska passa in i omgivningen, ändå så att färggranna plaststängsel som allmänt används är tillåtna i småhusområden om de konstruktionsmässigt fungerar som ett tillräckligt skydd.

35.2 Trädbestånd som ska bevaras

Trädbeståndet som ska bevaras på byggarbetsplatsen ska skyddas på ett lämpligt sätt under tiden som arbetet pågår, enligt anvisningen om skydd av växtlighet och naturområden som staden godkänt.

35.3 Byggarbetsplatsen ska hållas i snyggt skick

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och snyggt skick.

Material ska förvaras skyddat på byggarbetsplatsen i enlighet med tillverkarens anvisningar.

35.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska skötas så att den inte orsakar personskada eller egendomsskador, trafikstörningar och andra störningar eller andra oskäligen olägenheter för omgivningen.

I alla arbeten och aktiviteter ska man förhindra att störande damm, bortgrävd jord, slam, rök, lukt och andra skadliga ämnen sprids till omgivningen. Lagring av arbetsmaskinernas bränsle- och smörjvätskor och andra ämnen på byggarbetsplatsen ska ordnas så att farliga eller skadliga ämnen inte kommer ut i miljön och marken.

Alla byggarbetsplatser ska sträva efter att skapa så lite byggdagvatten som möjligt och kvaliteten på vattnet som leds ut i miljön ska motsvara vattnet i naturen. Från byggarbetsplatsen får inte dag- eller dräneringsvatten med skadliga ämnen ledas ut i

miljön. Vid hantering och avledning av byggdagvatten ska anvisningen för hantering av byggdagvatten inom huvudstadsregionen följas i tillämpliga delar.

I fråga om åtgärder som orsakar särskilt störande buller eller vibrationer ska bestämmelserna i miljöskyddslagen följas och en eventuell anmälan ska göras i god tid innan åtgärden eller verksamheten inleds, ändå minst 30 dagar före tidpunkten.

Vid hantering och avledning av byggdagvatten och borrhatten från bergvärmebrunnar ska HRM:s anvisningar om byggplatsvattnens avlopp iakttas.

35.5 Plan för användning av byggarbetsplatsområdet

Byggnadstillsynsmyndigheten kan innan bygglovets beviljande, i bygglovets eller under byggskedet bestämma att den som inleder byggprojektet ska lämna in en plan för användningen av byggarbetsplatsområdet och parkeringsarrangemangen under byggtiden till byggnadstillsynen.

Av planen ska framgå åtminstone följande arrangemang på bygget: placeringen av byggnader som behövs för bygget, körförbindelser; gång- och cykeltrafikens smidighet och säkerhet, skydd av trädbeståndet, skyddskonstruktioner; begränsning av buller, nedsmutsning och damm; hantering av dagvatten och byggdagvatten samt andra åtgärder för att undvika oskäliga olägenheter för omgivningen.

Vid behov presenteras även byggskylten och dess placering i planen.

35.6 Användning av gatuområde eller annat allmänt område

Om bygget har behov av att använda ett gatuområde eller annat allmänt område behöver stadens markanvändningsenhet bevilja ett tillstånd för det. En plan över ingärdning av området, smidig och fri passage för cykel- och fordonstrafik samt begränsning av bullerstörningar, dammolägenheter och andra störningar ska bifogas till ansökan. Staden tar ut en avgift för områdesanvändningen enligt taxan. Efter användningen ska området städas upp och återställas till tillståndet före användningen.

35.7 Tillfälliga byggnader på byggarbetsplatsen

Det kan placeras tillfälliga byggnader för bygget på den tomt som det byggs på eller på ett gatuområde eller annat allmänt område omedelbart intill som staden med stöd av 35.6 § beviljat rätt att använda.

35.8 Schaktningstillstånd för gatuområden och andra allmänna områden samt placering av ledningar och dylikt

Placering av ledningar och anordningar under jord på gatu- och parkområden eller motsvarande allmänna områden samt schaktning på allmänna områden kräver markägarens eller markinnehavarens tillstånd. Områdena ska städas upp och återställas till tillståndet före schaktningen.

35.9 Byggskyltar/information på byggarbetsplatsen

På en byggarbetsplats ska det i tillräckligt god tid före arbetet inleds resas en byggskylt eller placeras ut information i annat format på finska eller svenska. Av skylten eller informationen ska framgå åtminstone arbetsobjektet, gatuadressen, vem som inleder byggprojektet inklusive kontaktinformation samt tidpunkten för byggstarten och när byggarbetet beräknas stå färdigt.

35.10 Avfallshantering på byggarbetsplatsen

Avfallshanteringen på byggarbetsplatsen ska vara systematisk. Byggarbetsplatsen ska ha tillräckliga och för byggplatsen dimensionerade utrymmen för ordnandet av avfallshanteringen.

Avfallshanteringen ska sträva efter återvinning och minskning av mängden avfall. Det är förbjudet att bränna upp avfall på byggarbetsplatsen.

35.11 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete

Då arbetet färdigställts ska tillfälliga byggnader, inhägnader och motsvarande konstruktioner på byggarbetsplatsen avlägsnas utan dröjsmål och byggplatsområdet ska snyggas upp.

Gatuområden eller övriga allmänna områden som blivit skadade ska utan dröjsmål istandsättas.

10 KAP. UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN

36 § Skötsel av byggnadsobjektet och dess omgivning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov ordna stadsdels- eller områdesspecifika inspektioner inom kontinuerlig tillsyn för att övervaka den byggda miljön (vårbesiktning). I samband med inspektionerna protokollförs uppdagade brister och nödvändiga åtgärder vidtas.

37 § Förvaring av arbetsfordon och anordningar på byggarbetsplatsen

Sådana arbetsfordon, arbetsmaskiner, anordningar eller varor som inte tjänar fastighetens syfte enligt detaljplanen får inte förvaras på tomten.

38 § Obebyggda tomter och andra områden

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

11 KAP. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER, BILAGOR

39 § Ikraftträdande av byggnadsordningen

Den här byggnadsordningen träder i kraft xx.xx.2025.

Byggnadsordningen bestäms träda i kraft trots sökande av ändring (till de delar som ändringssökandet inte omfattar).

Genom den här byggnadsordningen upphävs byggnadsordningen som Grankulla stadsfullmäktige antog 10.6.2013 § 57 och som trädde i kraft 1.8.2013.

BILAGOR

1. Karta över värdefulla kulturmiljöområden

BILAGA 1: Karta över värdefulla kulturmiljöområden.

