

ÄNDRAT ÄNDRINGSFÖRSLAG

5.5.2026

VD/1156/10.03.00.00/2026

REVIDERING AV VANDA STADS BYGGNADSORDNING

INNEHÅLL

VANDA STADS BYGGNADSORDNING

I KAP. Allmänt

- 1 § Byggnadsordningens syfte
- 1 a § Definitioner och begrepp
- 2 § Bygganvisningar
- 3 § Anpassning av byggnadsåtgärderna till varje områdes karaktär och särdrag
- 4 § Ställning som ägare och innehavare av en byggplats

II KAP. Uppförande av en byggnad

- 5 § Stadsbildsmässiga krav
- 6 § Överskridning av tomtgräns mot gatuområde eller annat allmänt område
- 7 § Byggnadens avstånd från byggnadsplatsens gräns och överskridning av byggnadsytans gräns inne på tomten
- 8 § Byggnaders höjdläge
- 9 § Reklamanordningar och andra motsvarande anordningar
- 10 § Tomt- och byggnadsbelysning
- 11 § Adressangivelser för tomter och byggnader

III KAP. Gårdsplaner och tomter

- 12 § **Minimiareal för tomt som avstyckas**
- 13 § Anläggande av gårdsplan
- 14 § Gårdsplaners höjdläge
- 15 § Stödmurar och terrassering
- 16 § Avledning av dagvatten och dräneringsvatten
- 17 § Trafikarrangemang på tomter
- 18 § Byggnad av inhägnad vid gatugräns
- 19 § Bebyggande av strand som hör till en tomt
- 20 § Befriande från ansökan om bygglov gällande alla slags tomter

21 § Avlägsnande av gränsmärken, fixpunkter och märken som satts upp av myndigheter, inrättningar, energi- och telefonbolag under byggnadstiden eller märken som fördärvats under byggnadsarbetet

IV KAP. Särskilda bestämmelser om småhusbyggande

- 22 § Underhåll av den byggda miljön

V KAP. Särskilda bestämmelser om byggande utanför detaljplaneområden

- 23 § Krav på byggplatser
- 24 § Byggnaders storlek och användningsändamål
- 25 § Byggnadens avstånd från strandlinjen
- 26 § Byggnadens höjdläge i strandområden
- 27 § Område i behov av planering
- 28 § Likställande av byggplatser med tomter

VI KAP. Byggnaders livscykel

- 29 § Byggnadens livslängd
- 30 § Beaktande av tomtens natur- och kulturvärden vid byggande
- 31 § Bevarande och utökning av träd på en tomt
- 32 § Gröneffektivitet
- 33 § Materialval
- 34 § Underhåll och reparation av byggnader
- 35 § Rivning av en byggnad eller en del av den

VII KAP. Det offentliga stadsrummet

- 36 § Definition av offentligt stadsrum
- 37 § Gator, torg och andra motsvarande trafikområden

38 § Konstruktioner och anordningar i det offentliga stadsrummet

39 § Parker och andra motsvarande rekreatiomsområden

40 § Stränder och bryggor i det offentliga stadsrummet

41 § Uppförande av master

42 § Belysning i det offentliga stadsrummet

VIII KAP. Byggarbetsplatser

43 § Inrättande och skötsel av en byggarbetsplats

44 § Användning av gatuområde eller annat allmänt område

45 § Temporära byggnader på en byggarbetsplats

46 § Grävarbeten

47 § Byggplatsskyltar

48 § Avfallshantering på byggarbetsplatser

49 § Rivning och städning av byggarbetsplatser

IX KAP. Miljövård och hälsoskydd

50 § Avfallshantering på tomter

51 § Regionala avfallsinsamlingsplatser

52 § Kontroll av skicket hos träden på en fastighet

53 § Beaktande av grundvattnet vid byggande

54 § Byggande inom viktiga grundvattenområden

55 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä vid byggande

56 § Beaktande av förorenad mark och skadliga föreningar i marken vid byggande

57 § Buller- och vibrationsskydd

58 § Byggande under jord

BYGGNADSORDNING
ÄNDRAT ÄNDRINGSFÖRSLAG
5.5.2026

1 § Byggnadsordningens syfte

Utöver bygglagen och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om områdesanvändning och byggande ska Vanda stad iaktta vad som föreskrivs i denna byggnadsordning om inget annat föreskrivs i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

1 a Definitioner och begrepp

Med byggnadsobjekt avses 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; (ByggL 2 § 1 mom. 4 punkten)

Med en byggnad avses ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med en egen ingång och består av ett takförsett utrymme avskilt med väggar; (ByggL 2 § 1 mom. 5 punkten)

Med fast objekt som uppförs på platsen avses ett byggnadsobjekt med en fast grund, som kan ha fasta installationstekniska anslutningar. Med objekt som uppförs på platsen avses alltså inte byggnadsobjekt som kan lyftas på plats eller bort så att det inte blir kvar bestående grundkonstruktioner eller plattor på marken.

En gårdsbastu kan byggas endast på ett bostadshus eller ett fritidshus gårdsområde. En bastu är en byggnad då den är fristående, fast, avsedd att stå på plats (se också konstruktion). När den är mindre än 30 m² krävs inget bygglov. För en bastu ska det finnas en byggplats och byggrätt, annars behöver den ett undantagslov.

Med en konstruktion avses ett byggnadsobjekt som inte är en byggnad. En konstruktion kan i allmänhet också ligga utanför byggnadsytan. Placeringen av en konstruktion regleras av byggnadsordningen och ibland av en detaljplan. I Vanda tolkas sådana byggnadsobjekt som omfattar utrymmen inomhus som konstruktioner, som flyttbara gårdsstugor med lätt konstruktion, gårdsbastur, trädgårdsskjul, växthus, jordkällare, sommarkök, grillkåtor, lekstugor, avfallsskydd, utedass och andra jämförbara byggnadsobjekt med en bottenyta på högst 10 m² vardera och vars sammanlagda yta på byggplatsen eller tomten är högst 20 m². För den del av bottenytan som överskrider 20 m² räknas att ovanstående konstruktioner som innehåller inomhusutrymmen förbrukar byggrätt. Ovan nämnda konstruktioner förutsätter ett bostadshus eller ett fritidshus på byggplatsen. Utöver detta är till exempel stödmurar, inhägnader, bryggor, fasta grillplatser, bassänger med eldstad (badtunnor, bubbelpooler eller simbassänger) terrasser och skyddstak konstruktioner. Också parktransformatorer och battericontainrar tolkas som konstruktioner då de har en bottenyta på högst 10 m². När bottenytan hos parktransformatorer och battericontainrar överskrider 10 m² görs tolkningen som konstruktion eller byggnad från fall till fall baserat på en bedömning av egenskaperna.

Gårdsutrustning och -möbler hör inte till byggnadstillsynens tillsynsansvar. Som gårdsutrustning betraktas till exempel möbler, gungor, torkställningar för tvätt och piskställningar, lösa grillar, studs mattor, mindre och flyttbara bassänger med lätt konstruktion utan eldstad (badtunnor, bubbelpooler eller gårdspooler).

Med skyddstak avses ett byggnadsobjekt, vars väggyta till minst 30 % är permanent öppen eller till 30 % går att öppna samtidigt genom oisolerade flyttbara glasväggar. Skyddstaket bildar ingen våningsyta om inget annat följer av detaljplanen.

En **terrass** är ett byggnadsobjekt avsett för vistelse som är ansluten till en byggnad eller ligger separat på gården. En terrass kan vara täckt, delvis täckt eller utan tak.

Med **bilgarage** avses ett garage eller ett bilskyddstak.

Byggrätten anges i detalj- eller generalplaner. I ett område i behov av planering fastställs byggrätten i byggnadsordningens paragraf 24 §.

2 § Bygganvisningar

För att styra byggandet kan den i förvaltningsstadgan fastställda myndigheten utfärda anvisningar om byggsätt för enskilda områden eller hela staden. Anvisningarna ska främja ett hållbart byggande som är anpassat till områdets särdrag och lokala specialförhållanden.

De bestämmelser om byggsätt som godkänts med stöd av den tidigare byggnadsordningen gäller som anvisningar om byggsätt i enlighet med denna byggnadsordning.

3 § Anpassning av byggnadsåtgärderna till varje områdes karaktär och särdrag

General- och detaljplanebestämmelserna och anvisningarna om byggsätt ger en utgångspunkt för hur byggandet ska anpassas till varje områdes karaktär och särdrag. Dessutom ska den närmaste omgivningen och den byggda miljöns historiska skikt beaktas.

4 § Ställning som ägare och innehavare av en byggplats

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

II KAP.

Uppförande av en byggnad

5 § Stadsbildsmässiga krav

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 reparationer och ändringar av byggnadsobjektets fasader ska man värna om den stil och de egenskaper som är utmärkande för byggnadsobjektet.

Byggnadens yttertak får mot gatan och gården ha högst 45 graders lutning från fasadplanet övre kant. Undantag från detta kan göras om det är motiverat av en orsak som anknyter till stadsbilden eller byggnadens exteriör.

Ventilationsmaskinrum och tekniska anordningar med kanaler ska planeras så att de passar in i byggnadens karaktär och stadsbilden.

Storlek, placering, ytmönster, glasegenskaper och andra lösningar i fråga om byggnadsobjektets fönster och andra glasinstallationer, såsom glasträcken samt byggnadens belysning ska planeras och genomföras så att fåglars kollision med glaset minimeras med beaktande av byggnadsobjektet och dess storlek.

6 § Överskridning av tomtgräns mot gatuområde eller annat allmänt område

Om en byggnad enligt detaljplanen får uppföras vid tomtgränsen mot en gata, får byggnaden överskrida tomtgränsen mot gatuområdet eller av särskilda skäl mot ett annat allmänt område enligt följande:

1. byggnadens grundkonstruktioner med tjälisolering får överskrida tomtgränsen med 0,3 meter på ett djup ner till 1,5 meter under markytan och 1,2 meter på ett djup lägre än 1,5 meter under markytan.
2. burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och andra motsvarande byggnadsdelar som skjuter ut från byggnadens fasad ovanför markytan får överskrida tomtgränsen med 1,5 meter; skyddstak över huvudentrén till offentliga byggnader eller affärsbyggnader får överskrida tomtgränsen ännu längre mot

gång- och cykelvägar. Den fria höjden ska vara minst 3,2 meter och vid körbanan eller 0,5 meter närmare den samt ovanför den körväg som reserverats för underhåll av gatuområdet minst 4,6 meter.

3. tilläggsisolering av yttervägg efter byggnadstillsynens övervägande.
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 byggnadens funktioner förändras och om trappan inte utan oskäligen svårigheter och kostnader kan byggas på tomten.

Överskridningarna får inte störa användningen av gatan eller något annat allmänt område och de ska ha placeringstillstånd av områdets innehavare.

7 § Byggnadens och byggnadsobjektets avstånd från byggplatsens gräns och överskridning av byggnadsytans gräns inne på tomten

BYGGNADER

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska en byggnads avstånd från tomtens gränser vara minst 4 meter i ett detaljplaneområde. Placering av en byggnad närmare gränsen än vad som nämnts ovan förutsätter samtycke av granntomtens ägare eller innehavare.

Utanför ett detaljplaneområde ska byggnadens avstånd från tomtens eller byggplatsens gränser vara minst 4 meter. Dessutom ska man när en byggnad uppförs beakta eventuella andra avståndskrav enligt lagstiftningen, och för att avvika från dessa krav ska man få ett skriftligt samtycke från grannen.

En rökbastu eller något annat brandfarligt byggnadsobjekt får inte placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar.

KONSTRUKTIONER

Både inom ett detaljplaneområde och utanför detaljplaneområdet ska avståndet från en konstruktion och dess eventuella röckanal till tomtens eller byggplatsens gränser vara minst 4 meter.

Med avvikelse från det ovanstående är det tillåtet att placera en mindre konstruktion utan eldstad (bottenyta under 4 m² och höjd under 2 m) minst lika långt från gränsen till grannfastigheten eller byggplatsen som konstruktionens höjd. Placeringen får dock inte medföra betydande olägenheter för grannen.

Placering av en konstruktion närmare grannens gränser än vad som är tillåtet (4 meter eller enligt konstruktionens höjd) förutsätter skriftligt samtycke från granntomtens eller byggplatsens ägare eller innehavare. Dessutom ska kraven i anslutning till brandsäkerhet uppfyllas.

Vid placeringen av en inhägnad, stödmur och terrass följs dock punkt 21 § a i denna byggnadsordning.

ALLMÄNT

En byggnad får överskrida den i detaljplanen eller byggnadsordningen fastställda gränsen för byggnadsytan inne på tomten enligt följande, dock inte ut på den del av tomten som i detaljplanen betecknats bli planerad:

- 1) byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan enligt behov
- 2) terrasser, fristående skyddstak och skyddstak, burspråk, taksprång, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar får överskrida gränsen med 1,2 meter. Överskridningen i fråga om trappor och entréplanet i anslutning till dem kan vid behov vara ännu större.
- 3) tilläggsisolering i en befintlig byggnads yttervägg, tekniska anordningar och annat motsvarande enligt behov.

De ovanstående överskridningarna får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna.

Dessutom ska kraven i anslutning till brandsäkerhet uppfyllas.

8 § Byggnaders höjdläge

En byggnads höjdläge ska anpassas till den befintliga miljöns och detaljplanens höjdlägen samt de planerade höjdlägena hos väg-, gatu- och parkområden och grannfastigheter.

I bygglovsansökan ska tillräckliga uppgifter inkluderas om höjdläget hos byggplatsen och dess omgivning.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan för bedömningen av bygglovsansökan kräva av den som ansöker om bygglov att platsen och höjdläget för tomtens hörnpunkter och den planerade byggnadens hörnpunkter märks ut på tomten innan bygglovsbeslutet fattas.

9 § Reklamanordningar och andra motsvarande anordningar.

Uppsättandet av försäljnings-, informations- och reklamanordningar förutsätter tillstånd av områdets innehavare och utöver detta ska följande iakttas:

1. Anordningens form, storlek, färg och konstruktion ska passa in i miljön.
2. Av ytan för varje enskilt fönster i en affärslokal får sammanlagt högst hälften täckas med reklamanordningar, fönstertejp och motsvarande.
3. Försäljnings-, informations- eller reklamanordningar som fästs på en byggnad får sticka ut 0,6 meter och fönster- och dörrmarkiser och terrasstak 1,5 meter över ett gatuområde eller något annat allmänt område. Den fria höjden ska vara 3,2 meter i ett gatuområde och 2,4 meter i andra allmänna områden. När den fria höjden underskrider 2,4 meter får en utskjutande del sticka ut högst 0,15 meter från fasadytan. En anordning får dock inte sträcka sig närmare än en halv meter till en gatudel som är reserverad för fordonstrafik.
4. En anordning som placeras på en tomt eller i ett offentligt stadsrum ska fästas stadigt och den får inte hindra användningen av det offentliga stadsrummet, vara påfallande störande eller utgöra ett hinder för rörligheten. Anordningarna ska hållas i skick och trasiga anordningar ska antingen repareras eller avlägsnas omedelbart.
5. Ljusstyrkan hos en anordning som placeras på en tomt eller i ett offentligt stadsrum får inte vara avsevärt starkare än omgivningens belysning, den får inte blända eller slås på och av upprepade gånger i mörker och inga kraftigt blinkande bilder får visas på skärmen. Anordningen får inte placeras på en förlängning av ett övergångsställe och vid dess placering ska trafiksäkerheten och den omgivande bebyggelsen också i övrigt beaktas.

10 § Tomt- och byggnadsbelysning

Belysningen på tomten ska arrangeras så att lusanordningarnas placering, riktning och ljusstyrka ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan och på ett skadligt sätt stör områdets invånare, dem som rör sig i området eller grannområdena.

Fasadbelysningen ska stärka byggnadens karaktär och dess betydelse för stadsbilden.

Belysningsanordningarna och ljuset ska passa in i varje områdes stadsbild.

I fråga om projekt som är betydelsefulla för stadsbilden ska en belysningsplan vid behov läggas fram i samband med bygglovet.

11 § Adressangivelser för tomter och byggnader

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

Byggnader i gathörn ska mot varje gata ha det adressnummer som fastställts för gatan.

Adressnumret ska placeras:

- 1) vid en port eller motsvarande som leder till gatan i en byggnad som gränsar till en gata eller någon annan trafikled eller ligger i dess omedelbara närhet samt
- 2) i annat fall i början av infarten till tomten. Om det finns flera byggnader på samma tomt och alla inte gränsar till en gata eller dess omedelbara närhet, ska en orienteringstavla vid behov sättas upp i början av infarten till tomten. Adressnumret ska märkas ut på orienteringstavlan eller sättas upp i dess omedelbara närhet. Adressnumret ska dessutom vid behov fästas på varje byggnad.

Varje trapphus i byggnaderna på tomten ska markeras enligt en löpande serie bokstäver i versalform. Bokstäverna ska vara upplysta då det är mörkt ute. Lägenheterna i byggnaderna på tomten ska numreras från den nedre våningen i trappa A och fortsätta löpande från en byggnad på tomten till andra byggnader, om det inte finns grundad anledning till annan numrering. Lägenheterna i småhus kan märkas ut med bokstäver. Källar- och vindsskrubbar och uteförråd ska markeras med samma nummer som den lägenhet de hör till.

Adressangivelserna för byggnader som färdigställs på tomten ska vara installerade senast vid den partiella slutsyn som godkänner användningen. Tomtens ägare eller innehavare ska se till att adressangivelserna hålls i skick.

Entrévåningen i ett trapphus ska på en synlig plats, vid behov på en separat upplyst plats, ha en tavla som innehåller uppgifter om lägenheterna. På en synlig plats i trapphuset ska det också finnas information om hur servicemannen eller gårdskarlen och disponenten kan kontaktas. Den kontaktinformation som gäller servicemannen eller gårdskarlen ska kunna läsas också utifrån.

III Kap. Gårdsplan och tomter

12 § Minimiareal för tomt som avstyckas

När man strävar efter att uppföra småhus med 1 eller 2 bostäder inom detaljplaneområde AO, AP och A-kvarteren och avviker från den riktgivande tomtstorleken som anges i detaljplanen ska de nya tomterna som bildas omfatta minst sexhundra kvadratmeter (600 m²). Den tomt som bildas ska till sin form vara lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen, och det ska vara möjligt att uppfylla de tekniska kraven för byggandet. I den föregående minimiarealen inkluderas inte ytan på körvägen till en eventuell skaffttomt.

13 § Anläggande av gårdsplan

När en gårdsplan anläggs ska man se till att gårdsplanen blir användbar och trivsam på det sätt som förutsätts av ändamålet med tomten. Anläggande och plantering av en gårdsplan får inte orsaka sikhinder för trafiken och dem som använder gatuområdet och det ska också säkerställas genom kontinuerligt underhåll.

Vid anläggande av gårdsgrönka rekommenderas att man i mån av möjlighet bevarar delar i naturtillstånd och att man i de områden som ska planteras använder mångsidiga växtarter som lämpar sig för växtförhållandena på platsen.

I samband med uppförandet av en byggnad, därmed jämförbart byggande, utvidgningen av en byggnad och utökningen av ett utrymme som räknas till byggnadens våningsyta ska den befintliga gårdsplanens användbarhet och trivsel vid behov förbättras till exempel genom strukturering av befintliga bilplatsområden, förbättring och utökning av planteringar, minskning av hinder för tillgängligheten eller uppförande av konstruktioner som förbättrar gårdsplanens användbarhet. Då gårdsplanen ändras ska inte bara de boende på tomten utan också rågrannarna beaktas.

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för lagring av snö på tomten på så sätt att inte säkerheten vid användningen av gården, gårdens tillgänglighet eller bilplatsernas tillräcklighet äventyras. Räddningsvägar inne på fastigheten ska hållas fria från snö, och snö får inte flyttas till väg-, gatu- eller allmänna områden.

14 § Gårdsplaners höjdläge

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

Gårdsplanens höjdförhållanden får inte utan byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd väsentligt ändras jämfört med det som anges på de ritningar som fastställdes vid beviljandet av bygglov.

I samband med uppförandet och utbyggnaden av en byggnad ska gårdsplanen planeras och anläggas så att byggandet inte utan särskilda skäl ökar dagvattnets avrinning över tomtens gräns till grannens sida.

15 § Stödmurar och terrassering

Om gårdsplanen behöver jämnas ut ska detta ske genom terrassering eller stödmurar. Gårdsplanen får inte utan särskilda skäl jämnas ut så att det vid bostadstomtens gräns uppstår en höjdskillnad som överstiger 0,5 meter.

Terrasseringen och byggandet av stödmurar ska genomföras så att marksubstanser och regn- och ytvatten inte rinner över till grannen.

16 § Avledning av dagvatten och dräneringsvatten

Ett dagvatten- och dräneringsvattensystem ska anläggas på tomten, varifrån vattnet helt eller delvis ska infiltreras på den egna tomten, om markförhållandena möjliggör detta, och om detta inte medför en risk för fuktskador på byggnaderna i området. Infiltrering på tomten förutsätter undersökning av grunden och en grundkonstruktionsplan som utarbetats på basis av undersökningen.

Det dagvatten och dräneringsvatten som inte infiltreras på tomten ska genom fördröjning ledas till fastigheternas gemensamma dagvattensystem, och om detta inte är möjligt ska det ledas till det allmänna dagvattensystemet efter samtycke av systemets ägare. Fördröjningen ska i första hand genomföras som sänkor, fördröjningsbassänger eller motsvarande, och i andra hand som en underjordisk fördröjningslösning.

När en tomt gränsar till ett vattendrag kan rent dagvatten och dräneringsvatten ledas direkt till vattendraget efter fördröjning.

Anläggandet av ett dagvatten- och dräneringsvattensystem får inte medföra olägenheter för granntomten eller det allmänna området. Vatten får inte avledas till granntomten eller det allmänna området utan samtycke av systemets innehavare.

Gränsdikena mellan tomterna ska bibehållas som en del av dagvattensystemet.

Till ansökan om bygglov för uppförande eller ombyggnad av en byggnad ska en utredning bifogas om anläggandet av ett dagvatten- och dräneringsvattensystem eller en utredning om ett befintligt system, dess kapacitet och funktionsförmåga samt underhåll av systemet.

När gårdsplanen anläggs rekommenderas att ytmaterial som släpper igenom vatten används, om inte något annat följer av ändamålet med gårdens vistelseområden. När ändringar görs på gårdsplanen ska man i mån av möjlighet minska den yta i områdena som inte släpper igenom vatten och utöka växtligheten.

Snö ska lagras så att den eller dess smältvatten inte medför fara eller olägenhet för grannarna eller dem som använder gatan.

17 § Trafikarrangemang på tomter

Tomtens fordonstrafik ska planeras och organiseras så att fordonstrafiken inte medför fara.

På tomten eller byggplatsen får en in- och utfart för fordon anläggas. Av välgrundad anledning kan flera anslutningar tillåtas. Anslutningens största tillåtna bredd är 5 meter på bostadstomter och 8 meter på industri- och affärstomter. Vid en anslutning till en gata eller en väg samt vid arrangemang inne på en tomt/byggplats ska trafiksäkerheten beaktas. Utanför ett detaljplaneområde ska tillstånd ansökas hos väghållningsmyndigheten för en in- och utfart för fordon som leder till en landsväg.

Räddningsverkets lyftanordningsutrustning ska fritt kunna köra fram till byggnader med tre eller flera våningar så att släcknings- och räddningsåtgärder är möjliga. Om det är nödvändigt att placera en lyftplats i ett gatu- eller parkområde, ska gatu- och parkplanen beaktas och för lyftplatsens läge ska placeringstillstånd ansökas hos serviceområdet för gator och parker.

I fråga om byggnader med tre eller flera våningar ska det på ytterväggen eller på gårdsplanen placeras en skylt som anger var räddningsvägen, lyft- och släckningsplatserna ligger.

På tomter för flervåningsbostadshus ska minst 1 bp/1500 m²-vy avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 m²-vy reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

På tomter för flervåningsbostadshus ingår antalet bilplatser för rörelsehindrade i grunddimensioneringen. Bilplatser reserveras 2 bp / varje påbörjad 2500 m²-vy, efter vilket ytterligare 1 bp reserveras för varje följande påbörjad 2500 m²-vy. Platserna placeras på ett sådant avstånd till trapphuset att förbindelsen är hinderfri.

Om det inte finns någon bestämmelse om det minsta antalet bilplatser på en småhustomt i områdets lagakraftvunna detaljplan, eller om området saknar detaljplan, ska minst 2 bilplatser byggas per bostad.

På tomten ska det reserveras tillräckligt mycket plats för ändamålsenlig cykelförvaring. På en tomt för flervåningsbostadshus ska det finnas minst 1 plats / 30 kvadratmeter våningsyta för cykelförvaring. Minst hälften av platserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå. I anslutning till privat och offentlig närservice, arbets-, mötes- och affärslokaler ska cykelplatserna i regel placeras i närheten av huvudentréerna och de ska ha en smidig förbindelse till trafiklederna. Cykelplatser som placeras utomhus ska ha möjlighet till ramlåsning och hälften av platserna som placeras inomhus ska konstrueras så att de är ramlåsbära.

18 § Byggnade av inhägnad vid gatugräns

I samband med uppförandet av en byggnad ska tomtgränsen mot en gata avskiljas med planteringar eller förses med en häck eller inhägnad, om inte något annat bestäms i detaljplanen eller något annat följer av grundad anledning. I fråga om inhägnadens placering och höjd ska gatans frisiktsområden beaktas. En häck eller en inhägnad som uppförs jämte fundament ska i sin helhet placeras inom tomten vid gränsen mot en gata, park eller annat allmänt område.

19 § Bebyggande av strand som hör till en tomt

En naturlig strandlinje på en strand som hör till en tomt får inte ändras mer än genom smärre åtgärder genom utfyllnad, grävning eller något annat motsvarande sätt i strid med detaljplanen eller någon annan plan för allmänt område utan byggnadstillsynsmyndighetens och vid behov Tillstånds- och tillsynsverkets tillstånd.

20 § Befriande från ansökan om bygglov gällande alla slags tomter

Objekt som enligt 42 § 2 mom. i bygglagen avses som ringa till sina verkningar är byggnadsobjekt som uppfyller följande villkor och som befrias från tillståndsplikt.

Befriandet gäller inte gårdsområden eller kvartershelheter som är skyddade i detaljplanen. Befriandet gäller inte heller genom lag eller förordning skyddade byggnader, gårdsområden eller byggnadsarvsobjekt, gårdsområden eller kvartershelheter som i inventeringar annars konstaterats vara betydelsefulla. Befriande enligt punkt 1 och 2 gäller inte på en tomt som är belagd med byggförbud.

Befriande som gäller ändringar i byggnader

1. ändring av en byggnads fasad och takfärg, ändring av material i ett annat tak än ett vegetationstak samt ändring av fasadmaterial i ett småhus.
2. stängning av enskilda öppningar i en byggnads fasad och öppning av nya öppningar, med undantag av fönster på första våningen i affärslokaler samt nya öppningar som öppnas i en brandmur eller en vägg vid gränsen till en grannfastighet
3. byte av en byggnads träfönster till trä-aluminiumfönster i byggnader som uppförts på 1980-talet eller senare då fönsterindelningen inte ändras. I fråga om byggnader som uppförts tidigare bedömer byggnadstillsynen från fall till fall om åtgärden är ringa eller om den omfattas av tillståndsplikt.
4. en byggnads fönster- och dörrmarkiser med öppen sida
5. inglasning av terrasser och balkonger med klart glas då minst 30 % av den del som gränsar utåt kan öppnas och att terrasserna och balkongerna har indelats på det sätt som förutsätts i brandföreskrifterna
6. placering av solpaneler eller -fångare på taket till en byggnad eller konstruktion, förutsatt att de inte äventyrar eller stör flygtrafiken
7. placering av en luftvärmepump eller luft-vattenvärmepump i ett småhus eller tillhörande ekonomibyggnad. I andra byggnader förutsätter befriandet inkapsling som anpassats till fasaden då enheten syns ut mot ett gatu- eller annat allmänt område.

Befriande som gäller reklamanordningar

Om en reklamanordning har större än obetydlig inverkan på stadsbilden förutsätter den tillstånd av byggnadstillsynen.

Det rekommenderas att en översiktsplan för reklamanordningar utarbetas för affärs- och kontorsbyggnader samt byggnader som omfattar flera affärslokaler, då det efter fastställandet av planen inte behövs något separat tillstånd för ändring av fasaden för enskilda anordningar.

Följande reklamanordningar förutsätter inte tillstånd av byggnadstillsynen:

8. en högst 400 mm hög reklamanordning med separata bokstäver, vilken sitter strax ovanför skyltfönstret i en affärslokal på första våningen i en byggnad
9. en reklamskylt på högst 400 mm × 600 mm som fästs på fasadytan på första våningen i en byggnad

Befriande som gäller byggande på en gårdsplan

10. placering av solpaneler eller -fångare i mindre omfattning på en gårdsplan, förutsatt att de inte äventyrar eller stör flygtrafiken
11. placering av en luftvärmepump eller luft-vattenvärmepump på gårdsplanen, alltid på småhustomter, och på andra tomter så att enheten inkapslats på ett sätt som passar in i objektets arkitektur eller så att den inte syns mot ett gatu- eller något annat allmänt område.

12. byggande av en inhägnad mot en gata, en park eller ett annat motsvarande allmänt område, då inhägnaden jämte stödmurar har en maximal höjd på 1,2 meter då den uppförs mot en gata och högst 1,6 meter mot en park eller andra områden, och då byggandet godkänns av serviceområdet för gator och parker, och inhägnadens material, form och färgton är karakteristiska för området och passar in i stadsbilden. Inhägnaden och stödmuren, jämte fundament, ska helt och hållet byggas på själva tomten och de ska kunna underhållas från tomten.
13. byggande av en inhägnad eller en stödmur mellan bostadstomter, då inhägnaden jämte stödmurar har en höjd på högst 1,6 meter och stödmuren högst 0,5 meter, och inhägnadens material, form och färgton är karakteristiska för området och passar in i stadsbilden, och då grannomtens ägare eller innehavare ger sitt samtycke för byggandet. I regel ska inhägnader och stödmurar jämte fundament byggas helt och hållet på den tomt som tillhör den som byggt inhägnaden eller stödmuren och de ska kunna underhållas från tomten. Genom en gemensam överenskommelse mellan grannarna kan man också besluta något annat om inhägnadens eller stödmurens läge.
14. byggande av en inhägnad mellan en industri-, affärs- och lagertomt, då inhägnaden jämte stödmuren är högst 2,5 meter och inhägnadens material, form och färgton är karakteristiska för området och passar in i stadsbilden. Inhägnaden och stödmuren, jämte fundament, ska helt och hållet byggas på själva tomten. Genom en gemensam skriftlig överenskommelse mellan grannarna kan man också besluta något annat om inhägnadens eller stödmurens läge.
15. byggande av gängse inhägnader och stödmurar inne på tomten.
16. Bassäng med eldstad (badtunna, bubbelpool eller gårdspool) eller fast grillplats när placeringen sker i enlighet med de placeringsvillkor som anges i byggnadsordningen och detaljplanen.
17. Byggande av en högst 50 cm hög terrasskonstruktion utan tak på minst 2,5 meters avstånd från tomtgränsen. Om terrassen är delvis eller helt täckt, ska den övertäckta delens avstånd från tomtens gränser vara minst 4 meter.

Övrigt befriande på tomter och i detaljplaneområden

18. uppförande av minnesmärke
19. byggande av ett högst 50 cm högt uteserveringsområde utan tak avsett för allmänt eller kommersiellt bruk, då området är högst 50 kvadratmeter stort. Uteserveringsområdet ska passa in i miljön och det får inte orsaka större än ringa olägenheter för miljön.
20. montering av en ny skorsten och eldstad som ersätter dem som finns i bostadshuset.
Byggande av en eldstad och en rökkanal i en ekonomibyggnad, när rökkanalen ligger på minst 4 meters avstånd från en annan byggnads takfot och på 4 meters avstånd från grannens gräns.
21. Konstruktioner som omfattar utrymmen inomhus och har en bottenyta på högst 10 m², vars sammanräknade yta på byggplatsen eller tomten är högst 20 m², då placeringen sker i enlighet med de placeringsvillkor som fastställs i byggnadsordningen och detaljplanen.
22. En till sin bottenyta högst 10 m² stor parktransformator eller battericontainer, vars sammanräknade yta på byggplatsen eller tomten är högst 20 m², och när placeringen sker i enlighet med de placeringsvillkor som fastställs i byggnadsordningen och detaljplanen. Behovet av bygglov för en parktransformator eller en battericontainer som tolkas som en konstruktion som är större än 10 m² men mindre än 30 m² bedöms efter övervägande från fall till fall.

Även om åtgärden inte kräver tillstånd ska bestämmelserna i den lagakraftvunna detaljplanen följas i byggandet, liksom bestämmelser som gäller byggandet. Hänsyn ska också tas till hur åtgärden lämpar sig för byggnaden och miljön, detaljplanens skyddsbestämmelser, brandsäkerheten samt hur åtgärden påverkar byggandet och användningen av en grannfastighet.

Den som inleder byggande och huvudplaneraren har skyldighet att ta reda på om det eventuellt finns fornlämningar som inte inventerats i planeringsområdet, så att de inte äventyras. Om det under byggandet påträffas fornlämningar eller om det uppstår misstankar om sådana, ska arbetena omedelbart avbrytas för denna del och museimyndigheten kontaktas.

21 § Avlägsnande av gränsmärken, fixpunkter och märken som satts upp av myndigheter, inrättningar, energi- och telefonbolag under byggnadstiden eller märken som fördärvats under byggnadsarbetet

Om man i samband med byggnadsarbetet på en tomt eller en annan byggplats tvingas avlägsna fixpunkter, ska markägaren och stadsgeodeten underrättas om saken.

Om ett gränsmärke försvinner eller förflyttar sig, kan det placeras på sin plats endast vid en mättningsförrättning som görs av vederbörande myndighet. För avlägsnande av märken som anger placeringen av brandposter, ledningar och tillhörande anordningar behövs samtycke av den behöriga myndigheten, inrättningen eller bolaget.

IV KAP. Särskilda bestämmelser om småhusbyggande

22 § Underhåll av den byggda miljön

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

Bilar, husvagnar, båtar, arbetsmaskiner eller motsvarande ska förvaras på en tomt så att förvaringen inte stör grannarna och att den inte förfular miljön eller gatuvyn.

Om det är fråga om ett område som skyddats i en plan eller annars bedömts vara värdefullt, ska byggnadstillsynsmyndigheten kontaktas i god tid innan åtgärder som påverkar stadsbilden vidtas.

V KAP. Särskilda bestämmelser om byggande utanför detaljplaneområden

23 § Krav på byggplatser

Utöver vad som föreskrivs om minimikraven på byggplatser i 45 § i bygglagen bestäms byggplatsens minimistorlek utanför ett detaljplanerat område enligt den gällande generalplanen:

- i ett bostadsområde (A) minst 1000 m²,
- i byområde (AT) och småhusdominerat bostadsområde (AP) minst 2000 m²,
- i jord- och skogsbruksdominerat område (M) och jordbruksdominerat område (MT) minst en (1) hektar
- i andra områden minst två (2) hektar.

När byggplatsen används för ett häststall eller en gödselstad ska den funktionella helhet som bildas av en fastighet eller flera fastigheter till sin areal omfatta minst två hektar.

Om det byggs ett häststall eller annat motsvarande djurstall på byggplatsen ska tillräckliga rastgårds- och betesområden kunna anvisas på byggplatsen, och dessa ska placeras på ett tillräckligt långt avstånd från fastighetens egna och grannarnas hushållsvattenbrunnar. Andra djurstall än djurstall som hör till en gårdsbruksenhet får ha en våningsyta på högst 100 m².

Ett högst 100 m²-vy stort häststall (2–3 hästar eller ponnyer), hönsbarn, fårstall eller något annat motsvarande djurstall som används för annat än näringsutövning får byggas på en byggplats som är minst två hektar stor. Beslut om byggande som rör professionell stallverksamhet med flera hästar eller ponnyer fattas från fall till fall.

Minimialavståndet från djurstall, maneger, gödselstäder och rastgårdar till grannfastighetens gräns ska vara minst 100 meter då det i närheten av gränsen finns bebyggelse, daghem, skolor eller andra objekt som kan störas. Något nytt häststall eller annat djurstall får inte byggas närmare än 100 meter från grannens gräns utan grannens samtycke.

Samma begränsning gäller rasthagar och rastgårdar för produktionsdjur. Områden där djur vistas utomhus ska också i övrigt byggas på ett ändamålsenligt sätt.

Vid utbyggnad av gamla djurstallar ska utbyggnaden ske i riktning från det objekt som kan störas av byggandet, om det är tekniskt möjligt att genomföra till rimliga kostnader.

Byggplatsen ska om möjligt ligga i anslutning till befintlig bosättning eller ett gårdscentrum och utmed en befintlig förbindelseled.

På byggplatsen ska byggnader, med undantag för ekonomibyggnader som är nödvändiga för att bedriva jord- och skogsbruk samt hästhushållning, placeras i skydd av träd i åkerkanter och skogsbryn samt i skogsdungar.

24 § Byggnaders storlek och användningsändamål

Bostads- och ekonomibyggnadernas sammanräknade våningsyta får utgöra högst 10 % av byggplatsens areal, dock högst 500 m². Ekonomibyggnader ska till sin volym och yta vara sekundära i förhållande till bostadshuset. Bestämmelserna ovan gäller inte byggande av ekonomibyggnader som behövs för bedrivande av jordbruk.

Innan bygglov beviljas kan man begära ett utlåtande eller en annan utredning av landsbygdsnäringsmyndigheten om det jord- och skogsbruk som bedrivs på fastigheten.

25 § Byggnadens avstånd från strandlinjen

Byggnadens avstånd från strandlinjen och läge på byggplatsen ska vara sådant att landskapets naturenlighet bevaras. I strandområdet ska en skyddszon på minst 20 meter lämnas från strandlinjen enligt medelvattenståndet, där växtligheten ska bevaras och ingen byggnation får placeras inom denna skyddszon. Vid byggande i ett strandområde ska särskild vikt fästas vid ändamålsenlig hantering av avloppsvatten och dagvatten.

26 § Byggnadens höjdläge i strandområden

Vid byggande nära vattendrag och småvatten ska man ta hänsyn till den lägsta bygghöjden, under vilken man inte ska placera konstruktioner som kan skadas eller orsaka skada vid kontakt med vatten. Utgångspunkten är en bygghöjd på minst HW1/100a +1 m (översvämningshöjd som i genomsnitt återkommer en gång per 100 år + 1 m). Den som påbörjar ett byggprojekt ska utreda översvämningsnivån i fråga. Vid planeringen ska man ta hänsyn till verkningarna av en eventuell översvämningsnivå på färdleder, samt funktionen hos samhällstekniska system och andra väsentliga funktioner för boende.

Vid byggande i ett strandområde ska den som påbörjar byggprojektet beakta variationerna i vattenståndet med tillräckligt stor säkerhet. Byggande i översvämningsområde ska i princip undvikas eller så ska hanteringen av översvämningsrisker säkerställas med tillräckliga åtgärder.

27 § Område i behov av planering

Alla de områden i Vanda stad som saknar detaljplan är sådana områden i behov av planering som avses i 16 § i lagen om områdesanvändning.

28 § Likställande av byggplatser med tomter

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

VI kap. Byggnaders livscykel

29 § Byggnadens livslängd

Projekteringen av en byggnad utgår från den livslängd som fastställs för byggnaden, vilken ska vara tillräckligt lång i förhållande till ändamålet med byggnaden.

Byggnader ska projekteras så att de är möjliga att variera oberoende av byggnadstyp (Bygglagen 39 §).

Med möjlighet att variera en byggnad avses att bl.a. ändamål, konstruktioner, utrymmen och installationsteknik är anpassningsbara. Byggnader ska projekteras så att de är lätta att reparera.

I en nybyggnad eller ett därmed jämförbart ändringsprojekt ska den första våningen eller en våning som ligger i markplanet (stenfotsvåning) som öppnas upp mot gatan eller något annat allmänt område i flervåningshus med bostäder, affärslokaler och kontor:

- framhävas med arkitektoniska medel och byggas högklassigt,
- ha en våningshöjd på minst 4 m,
- öppna upp både visuellt och funktionellt mot uterummet med fönster och dörrar,
- byggas med anpassningsbara lösningar samt möjlighet att placera affärslokaler i stenfoten. Utöver affärslokaler kan man i stenfoten också placera utrymmen för gemensamt bruk, entréhallar för trapphus samt i viss mån förråd för friluftsutrustning och barnvagnar
- i stadscentrum, längs centrala kollektivtrafikleder samt utmed huvud- och matarleder ska lokaler med skyltfönster finnas på centrala platser, varav minst en av byggnadens lokaler ska förses med fettavskiljningsbrunnar och ventilationslösningar som möjliggör restaurangverksamhet. I ovannämnda områden ska stenfotsvåningens våningshöjd vara minst 5 m
- en del av affärslokalerna i byggnadens stenfot ska vara lika djupa som hela byggnadsstommen
- I lokalernas golvhöjd ska gatans höjdlägen beaktas för ordnandet av entréer.
- Entrén till lokalerna ska ordnas i första hand från gatan eller allmänna områden och serviceförbindelserna från tomten

Ovanstående gäller om inte något annat följer av byggnadens eller miljöns kulturhistoriska eller centrala värden med tanke på stadsbilden. Utgångspunkterna och principerna för stenfotsvåningen ska utredas innan projekteringen inleds.

30 § Beaktande av tomtens natur- och kulturvärden vid byggande

Användningen och byggandet av en tomt ska planeras så att platsens växtlighet, ytformer och särskilda natur- och kulturvärden bevaras.

En del av gårdsplanen som skadats under byggnadsarbetet eller annars förfular omgivningen ska med planteringar och arrangemang som anknyter till områdesanvändningen sättas i ett sådant skick att den passar in i helheten.

31 § Bevarande och utökning av träd på en tomt

I ett detaljplanerat område är det tillåtet att fälla träd utan tillstånd för miljöåtgärder, om åtgärdens inverkan på hur landskapet förändras är ringa och alla följande villkor 1–5 uppfylls:

1. Det är högst fem träd som fälls och det kommer att finnas kvar tillräckligt många träd på tomten även efter trädfällningen med beaktande av tomtens särdrag.
2. Det finns inga bestämmelser om skydd, antal eller andra bestämmelser i detaljplanen för träden i fråga, och inte heller bestämmelser om bevarande av miljön.
3. Träden har inte registrerats i Vandas register över värdeträd eller gatuträd.
4. Fåglarnas häckningstid och kraven i naturvårdslagen blir beaktade.
5. Grannen har gett sitt medgivande till att fälla träd som växer på tomtgränsen.

Ett träd som medför fara på grund av dåligt skick eller för att det riskerar att falla får fällas utan tillstånd för miljöåtgärder. Vid behov ska det vara möjligt att i efterhand bevisa att ett träd är farligt.

På en tomt som omfattas av bygglov eller tillstånd för miljöåtgärder får endast de träd fällas för vilka tillstånd har beviljats i tillståndsbeslutet.

Träd som i ett bygglov, tillstånd för miljöåtgärder eller något annat tillstånd betecknats som träd som ska bevaras och tomtdelar i naturtillstånd ska skyddas omsorgsfullt under tiden för byggandet. Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med behandlingen av tillståndsansökan eller vid övervakningen av byggnadsarbetet förutsätta att den som påbörjar ett byggprojekt utarbetar en sådan skyddsplan som behövs.

Om det i ett bygglov, tillstånd för miljöåtgärder eller något annat tillstånd beviljas tillstånd att fälla träd, kan det i tillståndet vid behov bestämmas om tilläggsplantering av träd. Om träd har fällts olovligt och så att fällningen har större än ringa konsekvenser för hur landskapet förändras, ska ett nödvändigt antal storväxta träd planteras på tomten.

Byggnadstillsynsmyndigheten bestämmer vid behov om planteringen av träd.

32 § Gröneffektivitet

Att gröneffektiviteten uppnås ska visas i samband med ansökan om bygglov med en gröneffektivitetskalkyl och en plan för gården och planteringarna som ligger till grund för kalkylen.

Om inget annat bestäms i detaljplanen, gäller skyldigheten att uppnå målnivån för gröneffektiviteten nybyggande eller omfattande tilläggsbyggande. Omfattande tilläggsbyggande på byggplatser som redan är bebyggda anses vara en utbyggnad, tillbyggnad eller tilläggstak som täcker mer än 10 % av tomtens yta (horisontell projektion) eller en kombination av dessa. När vegetationstak används är gränsen för omfattande tilläggsbyggande 20 % av takytan.

Vid utbyggnad av egnahemshus och parhus eller i fråga om en ekonomibyggnad som uppförs som kompletteringsbyggande eller ett jämförbart byggnadsobjekt tillämpas inte kravet på gröneffektivitet enligt byggnadsordningen.

Med gröneffektivitet avses mängden yta som är täckt av vegetation och annan yta som släpper igenom regnvatten i förhållande till arealen i det område som granskas. Om inget annat bestäms i en detaljplan ska gröneffektivitetens målnivåer uppnås enligt följande:

Områden för flervåningsbostadshus 0,9
 Områden för egnahemshus 1,2
 Övriga småhusområden 1,0
 Områden för service och kontorsbyggande 0,8
 Områden för handels- och affärsbyggande 0,7
 Områden för industriverksamhet och logistik 0,6

Förutom målnivån för gröneffektivitet ska kravet på dagvattenfördröjning enligt tabellen för Vandas gröneffektivitetsräknare uppfyllas i fråga om dagvatten.

33 § Materialval

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

Använda byggnadsdelar från en annan byggnad kan användas vid byggande, om dessa byggnadsdelar visat sig vara lämpade för byggande.

Vid experimentellt byggande kan också andra material användas under ansvar av den som påbörjar byggprojektet, förutsatt att materialens beteende följs upp genom ett mättings-, kontroll- och rapporteringsprogram som utarbetats av en expert.

34 § Underhåll och reparation av byggnader

En byggnad ska skötas och hållas i skick och den ska inte låtas förfalla så att den är omöjlig att reparera. Då en byggnad repareras ska dess särdrag beaktas och reparationen får inte oöverlagat leda till ett slutresultat som stilmässigt avviker från den ursprungliga byggnaden.

En byggnad som är skyddad i en plan eller med stöd av byggnadsskyddslagen, eller dess omgivning, får inte ändras eller användas på ett sådant sätt att dess stadsbildsmässiga eller historiska värde minskar. Ett utlåtande om byggnadsändringsprojekt och det kulturhistoriska värdet hos ett objekt ska begäras av museimyndigheten i tillräckligt god tid när det gäller byggnader, byggnadsarvsobjekt, gårdsområden eller kvartershelheter som är skyddade eller annars konstaterats vara betydelsefulla vid inventeringar.

När en byggnad har skyddats i en detaljplan och det i detaljplanen har bestämts att byggnadens fasadstil inte får ändras, anses som ändring av stilen, om inget annat följer av särskilda skäl, ändring av byggnadens fasad, tak, dörrar och fönsterbågar och -karmar i fråga om material, färg samt fönsterindelning. När särskilda skäl övervägs kan reparationssättets funktion på lång sikt beaktas, liksom reparationsmaterialen i fråga om livslängd, underhållsbehov och energiekonomi.

När skyddet gäller en byggnads interiör betraktas som ändring av stilen på motsvarande sätt ändring av innertak, väggar, golv, lister, beslag och belysning samt fasta inventarier.

Det som har bestämts i 30–32 § om uppförande av en byggnad iakttas i tillämpliga delar också vid reparationsbyggnad. Vid planering av reparationsbyggnad ska det utredas om byggnadskonstruktionerna eventuellt är förorenade.

Klotter ska tas bort från byggnadsfasader så fort som möjligt.

35 § Rivning av en byggnad eller en del av den

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

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

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

Om uppförandet av en ny byggnad inte inleds omedelbart efter det att en byggnad eller en del av den rivits ska tomten utan dröjsmål städas upp så att det inte finns spår kvar efter rivningen och gatu-, park- och andra allmänna områden som eventuellt blivit skadade ska sättas i stånd utan dröjsmål.

Vid behov kan byggnadstillsynen förutsätta att en plan för landskapsmodellering utarbetas för området.

VII KAP.**Det offentliga stadsrummet****36 § Definition av offentligt stadsrum**

Med offentligt stadsrum avses områden som i detaljplanen definieras som gatuområden, öppna platser, torg-, park-, rekreations- eller trafikområden eller som används för ovannämnda ändamål utanför ett detaljplaneområde. För byggande, användning och projektering av offentliga stadsrum som avses i detta kapitel svarar Vanda stads serviceområde för stadsstruktur och miljö samt serviceområde för gator och parker.

37 § Gator, torg och andra motsvarande trafikområden

Beläggingsmaterial och övriga konstruktioner på gator, torg och andra motsvarande trafikområden ska planeras och arbetet utföras så att stadsbilden och särdragen samt behovet av tillgänglighet beaktas i varje område.

När beläggningen på en gata förnyas, får gatunivån inte utan särskilda skäl ändras så att tomterna längs gatan hamnar väsentligt lägre eller högre i förhållande till gatan än de var innan gatans beläggning förnyades.

38 § Konstruktioner och anordningar i det offentliga stadsrummet

I fråga om konstruktioner som placeras i offentliga stadsrum ska storleken, konstruktionen och utformningen planeras och byggas så att de passar in i stadsbilden i varje område och så att de inte utgör ett hinder för rörligheten eller verksamheten.

Kabelskåp och andra motsvarande tekniska anordningar ska i områden för flervåningsbostadshus placeras i byggnaderna. Om detta inte kan göras utan oskäligen svårigheter kan de placeras inom ett gatuområde eller något annat allmänt område. Placeringen av anordningar i ett gatuområde eller något annat område ska avtalas i ett avtal om placeringen som upprättas med serviceområdet för gator och parker.

Anordningens ägare ska kontinuerligt underhålla anordningen och hålla den i snyggt skick.

39 § Parker och andra motsvarande rekreationsområden

Byggnader, konstruktioner, anläggningar och andra anordningar som byggs i parker och andra motsvarande rekreationsområden samt beläggningar på parkgångar ska passa in i parkens eller det motsvarande rekreationsområdets karaktär.

Konstruktioner, anläggningar och anordningar ska vara användbara för ändamålet, säkra och hållbara.

40 § Stränder och bryggor i det offentliga stadsrummet

Strandlinjen för en strand som ingår i ett offentligt stadsrum får inte ändras mer än i ringa mån genom utfyllnad eller grävning eller på något annat motsvarande sätt i strid med detaljplanen eller någon annan plan för ett allmänt område, utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten eller vid behov av Tillstånds- och tillsynsverket.

41 § Uppförande av master

Master och motsvarande tekniska stolpar ska placeras så att de inte onödigt skadar landskapet eller medför olägenheter för grannarna eller stadsbilden.

42 § Belysning i det offentliga stadsrummet

Det som har bestämts om tomtbelysning i 10 § ska i tillämpliga delar iakttas när det gäller belysningsarrangemang i det offentliga stadsrummet.

VIII KAP. Byggarbetsplatser

43 § Inrättande och skötsel av en byggarbetsplats

Byggarbetsplatsen ska, särskilt med tanke på gångtrafikens och den övriga trafikens 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 och skilja sig tillräckligt från sin omgivning under olika och varierande förhållanden, även i mörker.

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och städat skick. Byggarbetsplatsen ska skötas så att den inte orsakar person- eller egendomsskador, trafikstörningar eller andra störningar eller nedskräpning eller oskäligen olägenheter av buller, damm och vibrationer eller andra olägenheter för omgivningen.

Om verksamheten på byggarbetsplatsen avbryts, ska den som påbörjat byggprojektet sörja för tillräckliga temporära skyddsåtgärder samt för upprätthållandet och övervakningen av dem.

På byggarbetsplatsen ska byggnadsmaterial förvaras skyddade enligt det som förutsätts i tillverkarens anvisningar. Lagring av flytande bränslen och smörjmedel för arbetsmaskiner och andra ämnen på byggarbetsplatsen ska ordnas så att farliga eller skadliga ämnen inte hamnar i marken.

Uppkomsten av byggplatsvatten ska förebyggas. En byggplatsvattenplan ska vid behov utarbetas enligt stadens anvisningar.

Dag- eller dräneringsvatten som innehåller stora mängder fasta ämnen eller slam eller skadliga ämnen får inte avledas direkt ut i vattendrag, avlopp eller diken från byggarbetsplatsen.

Förorenat byggplatsvatten ska renas innan det avleds från tomten.

44 § Användning av gatuområde eller annat allmänt område

Serviceområdet för gator och parker beviljar arbets- och användningstillstånd för detaljplanerade gator och övriga allmänna områden.

Den som ansöker om rätt att använda området ska i ansökan inkludera de planer som behövs för hur byggarbetsplatsen inhägnas, avfallshanteringen sköts, fordons- och gångtrafiken ordnas samt hur buller-, damm- och andra olägenheter begränsas.

På välgrundad anledning kan serviceområdet för gator och parker eller serviceområdet för fastigheter och lokaler återkalla rätten att använda området, begränsa rätten eller ändra villkoren för den. Den som ansöker om rätt att använda området ska betala en avgift i enlighet med den taxa som godkänts av stadsmiljönämnden.

45 § Temporära byggnader på en byggarbetsplats

Temporära byggnader som behövs för byggarbetsplatsens ändamål kan placeras på den tomt som ska bebyggas eller på ett gatuområde eller något annat allmänt område i direkt anslutning till tomten, då fastighetens ägare, och i fråga om fastigheter som staden äger serviceområdet för gator och parker eller serviceområdet för fastigheter och lokaler med stöd av 44 § beviljat rätt att använda området.

46 § Grävarbeten

Vid grävarbeten, borrhning eller sprängning ska hänsyn tas till objekt som skyddas med stöd av naturvårdslagen, lagen om fornminnen eller en detaljplan. Vid grävarbeten ska man vara försiktig så att man inte skadar underjordiska konstruktioner som kablar, ledningar eller rör. För att ta reda på var det finns underjordiska konstruktioner ska man ansöka om en utredning över placeringen av ledningar.

Vid arbete som utförs i ett grundvattenområde ska särskild uppmärksamhet fästas vid förhindrandet av förorening av grundvattnet. Vid grävarbeten ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas kvar mellan grundvattnets högsta nivå och markytan. Vid utfyllnadsarbeten ska utfyllnadsmaterialet bestå av rena stenbundna marksubstanser som lämpar sig för utfyllnad.

Dessutom, på en gata, i en park eller i ett annat allmänt område som staden besitter:

Innan grävarbeten, borrhning eller sprängning påbörjas ska man ansöka om grävtillstånd av serviceområdet för gator och parker. Ansökan om grävtillstånd inleder automatiskt en utredning om placeringen av underjordiska ledningar.

47 § Byggplatsskyltar

Byggarbetsplatser som väsentligt påverkar omgivningen ska i tillräckligt god tid innan arbetet inleds förse med en byggplatsskylt eller något annat meddelande med information om åtminstone arbetsobjektet, kontaktuppgifter för den som påbörjar byggprojektet och den ansvariga arbetsledaren för byggarbetsplatsen samt tidpunkten för när projektet påbörjas och när det beräknas bli färdigt.

48 § Avfallshantering på byggarbetsplatser

Avfallshanteringen på byggarbetsplatsen ska vara systematisk. Byggarbetsplatsen ska ha utrymmen för ordnande av avfallshantering i proportion till byggarbetsplatsens storlek.

49 § Rivning och städning av byggarbetsplatser

När byggnadsarbetet slutförts ska temporära byggnader, inhägnader och motsvarande konstruktioner på byggarbetsplatsen avlägsnas utan dröjsmål och byggplatsområdet ska snyggas upp. Gatu- och parkområden och andra allmänna områden som blivit skadade ska sättas i stånd utan dröjsmål.

IX KAP.

Miljövård och hälsoskydd

50 § Avfallshantering på tomter

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

Om uppsamlingskärl för avfall placeras på tomtens gårdsplan så att de syns ut mot omgivningen på ett störande sätt ska ett sopskydd, ett sopskjul eller en sopinhägnad byggas för dem, eller så ska de anpassas till omgivningen genom planteringar.

51 § Regionala avfallsinsamlingsplatser

Regionala avfallsinsamlingsplatser kan placeras i det offentliga stadsrummet. Tillstånd för placeringen av insamlingsplatser ska ansökas hos serviceområdet för gator och parker, om inte placeringen baserar sig på en plan med rättsverkningar eller en godkänd gatu- eller parkplan.

Insamlingsplatserna ska passa in i stads- och landskapsbilden. Vid planeringen av insamlingsplatser ska också bestämmelserna om avfallshantering tas i beaktande.

Man ska avgränsa de regionala insamlingsplatsernas avfallsbehållare med en inhägnad eller skapa insynsskydd med planteringar. Beläggning av avfallsbehållarnas underlag gör det lättare att hålla området snyggt.

52 § Kontroll av skicket hos träden på en fastighet

Fastighetsinnehavaren ska kontrollera skicket hos träden på sin fastighet och vid behov vidta nödvändiga åtgärder för att avlägsna träd som utgör fara för omgivningen.

53 § Beaktande av grundvattnet vid byggande

Vid byggprojektering och byggande ska byggandets skadliga inverkan på grundvattnets kvalitet, höjdläge och dess bildning minimeras.

Vid byggprojektering ska byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet, höjdläge och flödesmöjligheter undersökas vid behov. Undersökningen ska bifogas till tillståndsansökan.

En bestående sänkning av grundvattnet förutsätter alltid en plan för grundvattenhanteringen som utarbetats av en expert. Av planen ska det framgå vilka konsekvenser sänkningen har för konstruktionerna, växtligheten och kommunaltekniken i omgivningen.

Dagvatten som infiltreras ska vara rent.

54 § Byggande inom viktiga grundvattenområden

När tillstånd ansöks för byggande inom viktiga grundvattenområden ska det till ansökningshandlingarna bifogas en plan för grundvattenhanteringen som utarbetats av en expert och ett anknytande program för grundvattenkontroll.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att planen och programmet genomförs på ett ändamålsenligt sätt och att byggnadsarbetet övervakas. Det ska vid byggandet också i övrigt fästas särskild vikt vid att förorening av grundvattnet förhindras.

Vid grävningsarbeten ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas kvar mellan grundvattnets högsta nivå och markytan. Vid utfyllnad ska de marksubstanser som används vara rena, stenbundna och av sådan beskaffenhet att de lämpar sig för ändamålet.

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

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

Byggandet av energibrunnar inom grundvattenområden och Päijännetunnelns skyddszon är begränsat. Utöver bygglov kan en energibrunn behöva tillstånd enligt vattenlagen. Kollektorslingor för jordvärme kräver bygglov inom grundvattenområden, men utanför grundvattenområden är de befriade från kravet på bygglov.

Inom klassificerade grundvattenområden samt inom avrinningsområden för vattenförsörjningsvattendrag ska cisterner för olja och flytande bränsle samt cisterner för andra farliga ämnen placeras ovan jord. De ska konstrueras med dubbel mantel eller förses med en sådan skyddsbassäng och säkerhetsanordning som förhindrar direkt avrinning i terrängen om cisternen går sönder eller i samband med någon annan olycka.

Det ovannämnda ska följas i tillämpliga delar vid ansökan om tillstånd för miljöåtgärder.

55 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä vid byggande

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.

Kortvariga förändringar i grundvattnet under byggnadsarbetet kräver en plan för grundvattenhanteringen som utarbetats av en expert samt ett anknyttande program för grundvattenkontroll. Den som påbörjar byggprojektet ska se till att planen och programmet genomförs på behörigt sätt.

56 § Beaktande av förorenad mark och skadliga föreningar i marken vid byggande

Om tomten eller det omgivande området har eller misstänks ha förorenad mark ska marken undersökas och vid behov saneras eller så ska massor bytas ut innan byggandet inleds. Förorenad mark ska föras till en lämplig mottagningsplats. Eventuell sur sulfatjord ska beaktas vid byggandet.

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

Om förorening av marken upptäcks på tomten eller i det omgivande området i grävnings- och byggnadsfasen, ska Tillstånds- och tillsynsverket och Vanda miljöcentral kontaktas.

Vid planering av byggandet av gator, parker och andra allmänna områden ska man säkerställa att marken är lämplig för ändamålet.

57 § Buller- och vibrationsskydd

NYBYGGANDE

Inom hela Vandaområdet finns ett behov av bullerskydd när det gäller flygbuller och annat trafikbuller. Vid projektering och uppförande av en byggnad ska särskild uppmärksamhet fästas vid skydd mot buller, stombuller och vibrationer som tränger in i byggnaden utifrån. I fråga om ljudnivåer som motsvarar ändamålet med byggnadens lokaler iaktas bestämmelser, standarder och anvisningar som särskilt utfärdats om dem.

Genom projektering och placering av byggnader ska den olägenhet minimeras som buller orsakar inne i bostadshus och objekt som är känsliga för buller, samt i gårdsområden som används för lek och vistelse samt på balkonger som används för vistelse. I planeringen ska också andra bullerkällor, som industrianläggningar, lastkajer och busshållplatser beaktas.

Byggnaders ljudnivåskillnad mot buller ska fastställas med hjälp av en bullerutredning som utarbetats med en allmänt godtagen metod eller enligt tabell 1. Utanför bullerområden ska bostäder och känsliga objekt ha en ljudnivåskillnad på minst 28 dB och kontors- och affärslokaler minst 25 dB.

ÄNDRING AV ANVÄNDNINGÄNDAMÅL

Vid ändring av en byggnads användningsändamål ska byggnadens ljudisolering, buller- och vibrationsskydd och ljudförhållanden samt bullerskydd och ljudförhållanden i fråga om en byggnads gårds- och vistelseområden som används för rekreation samt på balkonger som används för vistelse planeras och genomförs så att ljudmiljön inte medför olägenheter för de boende. I fråga om sådana byggprojekt bedöms överensstämmelsen med kraven på ljudmiljön från fall till fall i samband med bygglovsförfarandet. När en byggnads användningsändamål ändras från ett annat ändamål till boende tillämpas i princip de krav som ställs på nybyggande.

RENOVERINGS- ELLER ÄNDRINGSARBETE

Med avvikelse från det som nämns ovan är det tillräckligt att ljudisoleringen, buller- och vibrationsskyddet, ljudförhållandena i en byggnad samt bullerskyddet och ljudförhållandena i fråga om en byggnads gårds- och vistelseområden som används för rekreation samt på balkonger som används för vistelse inte försämras vid renoverings- eller ändringsarbeten i byggnaden.

Tabell 1. Tabell 57 § i enlighet med förslaget till ändring av byggnadsordningen 24.10.2024

FLYGBULLER Flygbullerzon eller - beteckning i enlighet med generalplanen	Ljudnivåskillnad ΔL_A (dB) •• I bostads-, patient- och inkvarteringsrum samt i undervisnings- och möteslokaler	Ljudnivåskillnad ΔL_A (dB) I kontors- och affärslokaler i allmänhet
L1 (L_{DEN} • över 60 dB)	38	35
L2 (L_{DEN} • 55–60 dB)	35	32
L3 (L_{DEN} • 50–55 dB)	32	28
Landningszon	35	I enlighet med flygbullerzonen
Övriga områden••••	28	25
VÄG- OCH SPÅRTRAFIKBULLER		
L_{Aeq} ••• 65–100 dB	En separat utredning krävs alltid	
L_{Aeq} ••• 60–64,9 dB	35	30
L_{Aeq} ••• 55–59,9 dB	30	25
Övriga områden••••	28	25

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

58 § Byggande under jord

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

Man ska särskilt se till att byggandet inte inverkar på säkerheten hos de konstruktioner ovan och under jord som redan finns i omgivningen.

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

Om det underjordiska utrymmet är avsett för permanent eller tillfällig användning av människor, ska särskild uppmärksamhet fästas vid säkerhet och hälsa.