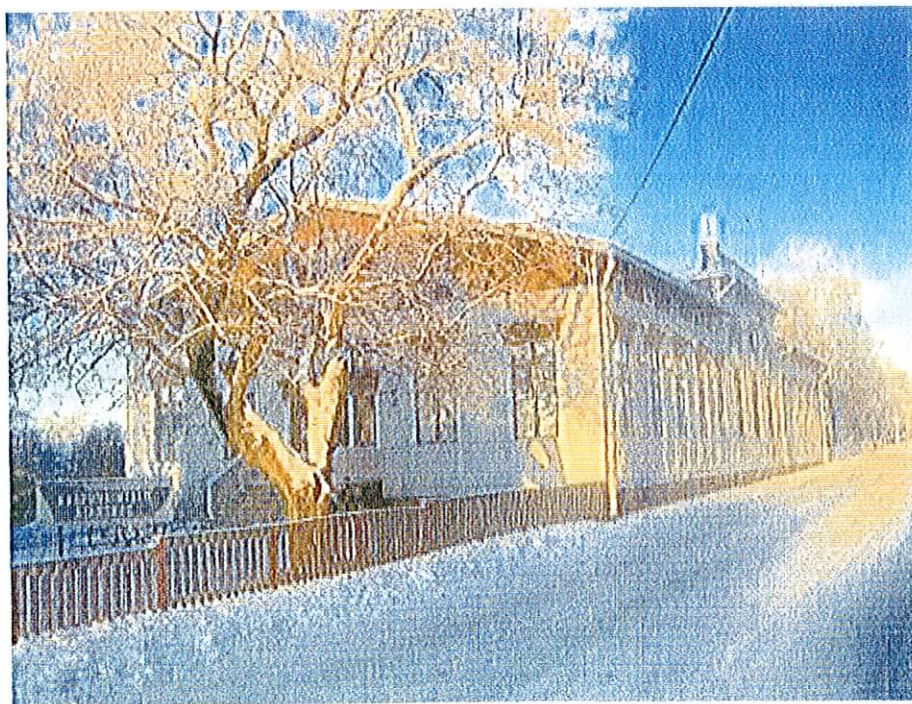




KASKÖ STAD

BYGGNADSORDNING



INNEHÅLL

1. Allmänt om syftet med byggnadsordningen och byggnadstillsynens organisation
 - 1.1 Syftet med byggnadsordningen och information om syftet
 - 1.2 Beskrivning av byggnadstillsynens organisation
2. Anvisningar om byggsättet, gott byggnadssätt och vård av miljön
 - 2.1 Meddelande av anvisningar om byggsättet
 - 2.2 Gott byggsätt
 - 2.3 Vård och övervakning av den byggda miljön
 - 2.4 Rivning av en byggnad eller en del av den
3. Byggföreskrifter som kan gälla hela kommunen
 - 3.1 Byggnaders lämplighet i den byggda miljön och landskapet
 - 3.2 Byggnaders och konstruktioners höjdläge
 - 3.3 Inhägnande
 - 3.4 Gårdsområde/Gårdsplan
 - 3.5 Jordvärme och värmebrunnar
 - 3.6 Trafikarrangemang och parkering på byggplatsen
 - 3.7 Avledning av dagvatten och dräneringsvatten från husgrunder
 - 3.8 Vattentjänster på områden utanför vatten- och avlopps nät
 - 3.9 Konstruktioner för avfallshantering
 - 3.10 Reklamanordningar och motsvarande på byggnader
 - 3.11 Adressangivelse
4. Bevarande och stödjande av särdrag i delområden
 - 4.1 Allmänt
 - 4.2 Den gamla rutplanen
 - 4.3 Stadsdel 10, kvarteren 77,78,83,84
5. Områden i behov av planering
6. Byggande utanför detaljplaneområde på annat än strandområden
7. Byggande på strandområden
 - 7.1 Byggplats och placering av byggnation
 - 7.2 Byggandets omfattning
8. Styrning av byggandet på detaljplaneområde
 - 8.1 Bostadshusens omfattning och antalet våningar
 - 8.2 Ekonomibyggnader och placering konstruktioner
 - 8.3 Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område
 - 8.4 Överskridning av gränsen för byggnadsytan inne på tomten
 - 8.5 Andra eventuella föreskrifter som kompletterar detaljplanen
9. Allmänna områden på detaljplaneområdet samt den offentliga utomhusmiljön
 - 9.1 Definition av begreppet den offentliga utomhusmiljön
 - 9.2 Konstruktioner och utemöbler i den offentliga utomhusmiljön
 - 9.3 Stränder och bryggor i den offentliga utomhusmiljön

- 9.4 Belysning i den offentliga utomhusmiljön
 - 9.5 Reklamanordningar och andra anordningar i den offentliga utomhusmiljön
 - 9.6 Gator, torg och motsvarande trafikområden
 - 9.7 Parker och motsvarande rekreationsområden
 - 9.8 Arrangerande av tillställningar
10. Byggnade på områden med särskilda begränsningar i fråga om markanvändning och byggande
- 10.1 Förorenad mark vid byggande
 - 10.2 Bekämpning av negativa följder av buller- och vibrationsområden i byggnader och på gårdsområdet
 - 10.3 Radon, arsen- m.fl. områden/ Beaktande av skadliga föreningar
 - 10.4 Flyghinderbegränsningar och höjt byggande
11. Tillståndssystem
- 11.1 Föreskrifter om anmälningsförfarandet
 - 11.2 Anmälningsplikt som gäller ekonomibyggnader
 - 11.3 Anmälningsplikt som gäller åtgärder
12. Arrangemang medan byggarbetet pågår
- 12.1 Inrättande, skötsel och rivning av byggarbetsplatsen
 - 12.2 Användning av gatuområden och andra allmänna områden samt arbetstillstånd som gäller gatuområde
 - 12.3 Reklam på byggarbetsplatsområden
 - 12.4 Byggplatstavlor
 - 12.5 Avfallshantering på byggarbetsplatsen
13. Tillsyn över föreskrifterna samt iakttagande och avvikelser från dem
- 13.1 Avvikelse från föreskrifterna
 - 13.2 Bilagor till byggnadsordningen
 - 13.3 Ikraftträdande

1 Allmänt om syftet med byggnadsordningen och byggnadstillsynens organisation

1.1 Syftet med byggnadsordningen och information om syftet

- Syftet med byggnadsordningen är att utveckla Kaskö stad till en trivsamt, småhusdominerad stad där byggsättet respekterar traditioner, särdrag och det befintliga byggnadsbeståndet. Vid byggande bör värdefulla områden i landskapet och traditionellt byggnadsbestånd bevaras så långt som möjligt och dessutom bör natur- och kulturvärden beaktas.
- Med byggnadsordningen befrämjas planmässigt byggande, beaktande en trygg livsmiljö.
- Förutom markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande skall i Kaskö stad iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om något annat inte bestäms om saken i en generalplan med rättsverkan, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

1.2 Beskrivning av byggnadstillsynens organisation

- Tekniska nämnden är stadens byggnadstillsynsmyndighet. Byggnadstillsynsbyrån lyder under nämnden.
- Grunderna för avgifter för myndighetsuppgifter inom byggnadstillsynen bestäms i en taxa för tillstånds- och tillsynsavgifter som staden godkänner.

2 Anvisningar om byggsättet, gott byggsätt och vård av miljön

2.1 Meddelande av anvisningar om byggsättet

- För styrning av byggandet kan byggnadstillsynsbyrån meddela anvisningar om byggsättet för hela staden. Anvisningarna bör främja ett hållbart byggande som passar in i områdets särdrag och de lokala specifika förhållandena.
- På Kaskö stads gamla rutplaneområde följs byggnadsdirektiven som godkändes i stadsfullmäktige 1981 (bilaga 3).

2.2 Gott byggsätt

- Vid nybyggnation ska det användas CE-godkända material som i fråga om hållbarhet, underhållsmöjligheter, reparationsduglighet och urbruktagande är beprövade eller om vilka det finns tillförlitliga uppgifter.
- En nybyggnad ska ha taksprång som skyddar väggar och andra konstruktioner mot regn. Taksprånget ska i allmänhet sträcka sig minst 400-600 mm från fasadytan. Vid behov ska en utredning om taksprångets konstruktion ges.

2.3 Vård och övervakning av den byggda miljön

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

- När det gäller ett i detaljplanen skyddat område eller ett område som i övrigt bedöms vara värdefullt ska byggnadstillsynsmyndigheten kontaktas för utredande av behovet av tillstånd innan åtgärder som påverkar miljöbilden vidtas.
- Byggnader, deras externa delar, portar, inhägnader och sådana konstruktioner och mindre anläggningar som påverkar miljöbilden ska hållas i adekvat skick och de får inte förfula omgivningen.
- Snö ska lagras så att det inte uppstår fara eller olägenheter för grannarna eller dem som använder gatan.
- Fastighetsägarna ska för sin del sköta om sitt trottoaravsnitt.
- Räddningsvägarna på tomten ska hållas snöfria.
- En tomt för bostadshus på ett detaljplaneområde får inte användas för störande eller förfulande lagring av bilar, maskiner eller anordningar utomhus.
- Parker, allmänna områden och obebyggda tomter får inte användas för lagring, parkering o. dyl. förvaring eller för någon liknande verksamhet som strider mot detaljplanen.
- En byggnad med omgivning ska hela tiden hållas i snyggt skick. För att konstatera detta kan byggnadstillsynsmyndigheten vid behov förrätta inspektion i enskilda stadsdelar eller områden, och då protokollföra uppdagade brister. Miljösektionen övervakar genom att vid behov förrätta syner vid tidpunkter som den själv bestämmer. Med anledning av de uppdagade bristerna uppmanar myndigheten den som har underhållsskyldighet att åtgärda bristerna och ställer en tidsfrist för när åtgärderna skall vara utförda. Om försummelserna inte inom angiven tidsfrist åtgärdas har tekniska nämnden rätt att vidta åtgärder om vilka stadgas i markanvändnings- och bygglagen, 182 §.

2.4 Rivning av en byggnad eller en del av den

- Byggnad eller del av den får inte rivas utan rivningstillstånd.
- Vid ansökan om lov eller anmälan som gäller rivning, eller vid ansökan om bygglov som omfattar rivning skall inlämnas en utredning om mängden av avfall som uppstår och om dess sortering samt vid behov en rivningsplan. I planen skall redogöras för rivningsarbetets säkerhet och återvinning av avfallet.
- Om byggnaden i godkänd plan är skyddad eller om byggnaden enligt stadens byggnadsinventeringar är historiskt eller på annat sätt värdefull, skall utlåtande om rivning sökas hos museimyndigheterna. Då det gäller undantag från planbestämmelser angående skydd av byggnader beviljas undantag av närings-, trafik- och miljöcentral.
- Om en ny byggnad inte börjar uppföras omedelbart efter att en byggnad eller en del av en byggnad rivits ska tomten utan dröjsmål snyggas upp. Dessutom ska gatuområden och andra allmänna områden som eventuellt blivit skadade sättas i stånd utan dröjsmål.

3 Byggföreskrifter som kan gälla hela kommunen

3.1 Byggnaders lämplighet i den byggda miljön och landskapet

- Vid byggande ska byggplatsens naturenlighet bevaras och värdefulla randzoner av växtlighet sparas i den mån det är möjligt. Byggandet får inte förstöra viktiga skönhetsvärden i naturen och speciella förekomster i naturen som t.ex. flyttblock och vackra enskilda träd.
- Vid byggande ska särskild uppmärksamhet ägnas åt byggnadens höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning. Byggplatsen ska vid behov anpassas till landskapet genom planteringar.
- Ventilationsmaskiner med anordningar och kanaler samt övriga tekniska anordningar, som t.ex. luftvärmepumpar, ska planeras så att de passar in i byggnadens karaktär och i stadsbilden, de får inte placeras på fasaden mot gatan.

3.2 Byggnaders och konstruktioners höjdläge

- Byggnadens höjdläge ska anpassas till omgivningen. Projekteringen ska beakta väg- eller gatuhöjden i väg- eller gatuplanen. Av ritningarna i bygglovets ska de nuvarande och planerade höjderna på byggplatsen och i omgivningen (bl.a. höjd på markytan, sockelhöjd, gatuhöjd) framgå tillräckligt tydligt.
- Byggnader på en byggplats i en sluttning ska placeras så att onödiga skärningar, utfyllnader och höga socklar kan undvikas. Byggnadstillsynsmyndigheten kan för att bedöma ansökan om bygglov och fatta beslut i saken kräva av sökanden att platsen och höjdläget för tomtens hörnpunkter och den planerade byggnadens hörnpunkter märks ut på tomten.
- I samband med utmärkning av nybyggnad preciseras sockelns höjd, den övre golvytan skall ligga minst 0,5 m över markytan.

3.3 Inhägnande

- En inhägnad ska i fråga om material, höjd och yttre i övrigt passa in i omgivningen.
- En häck mot ett gatuområde ska planteras inne på tomten och minst 0,5 meter från tomtgränsen, så att häcken inte växer ut på trottoaren.
- En fast inhägnad mot gatan eller annat allmänt område ska byggas helt och hållet på tomten eller byggplatsen. Inom ett frisiktsområde vid en gatuanslutning får höjden på inhägnader eller planteringar vara högst 1,2 meter.
- Inhägnadstypen, -färgen och -höjden (max 1,8 meter) ska passa ihop med inhägnaderna i grannskapet.

3.4 Gårdsområde/Gårdsplan

- När en gårdsplan anläggs ska det tillses att denna med tanke på disponeringen av tomten eller byggplatsen blir användbar, hälsosam, trygg, fysiskt tillgänglig och trivsamt, och att den inte orsakar olägenheter för grannarna.
- Gångarna på gårdsplaner till flervåningshus ska vara tillgängliga och kunna underhållas i första hand maskinellt.

- Gårdsplanen med material, växtlighet och belysning ska utgöra en helhet som passar ihop med både byggnaden och omgivningen.
- En gårdsplan kan vid behov jämnas genom terrassering eller med stödmurar och med beaktande av tillgängligheten.
- Byggnad av en stödmur på gränsen mot grannens byggplats kräver samtycke av ägaren till grannfastigheten. En stödmur på gränsen ska projekteras med beaktande av murens lämplighet i terrängen, dess höjd, möjligheten att underhålla den och övriga omständigheter, särskilt sådana som påverkar granntomten.
- Stödmurar och terrasser ska förses med räcke om fallhöjden är över 600 mm.
- Byggnad av en gemensam ramp, stödmur eller terrass kräver ett skriftligt avtal mellan markägarna.
- Fastighetsägaren ska ansöka om åtgärdstillstånd för fällande av träd.

3.5 Jordvärme och värmebrunnar

- För byggnad av jordvärmebrunnar ska sökas om åtgärdstillstånd. I samband med slutgranskningen ska lämnas in en kopia av borrningsprotokollet, i vilket det finns uppgifter om borrhålets läge, dimension, borrhålets djup och riktning, jordtäckets tjocklek, grundvattnets höjd, skyddsrörets material och täthet, skyddsrörets totallängd, längden på den del av skyddsröret som är under marken, rörets fästningssätt i berget.
- Avståndet till grannens tomt minst 7,5 m, vid borrring närmare än detta fogas skriftligt tillstånd av granntomtens ägare till ansökan om åtgärdstillstånd.
- Jordvärmebrunnens borrhål kan med grannens samtycke borrar snett så att det sträcker sig över grannens rågräns. I sådana fall måste ett avtal om servitut uppgöras med grannen. Avtalet fogas till ansökan om åtgärdstillstånd.
- Sneda borrhål används på trånga ställen när två eller flera borrhål borrar närmare än på 15 meters avstånd från varandra. Utgångsställen för de sneda borrhålen bör dock inte vara närmare än 5 meter från varandra (vinkeln vanligtvis 5-30 grader).
- Borrring av värmebrunn eller installering av värmeuppsamlingsrör anses inte vara en åtgärd som kräver tillsättande av en ansvarig arbetsledare, men en fva-arbetsledare krävs.

3.6 Trafikarrangemang och parkering på byggplatsen

- Trafikarrangemangen kring en byggplats ska planeras så att de inte orsakar fara eller olägenhet för invånarna eller omgivningen. I trafikarrangemangen bör även beaktas en räddningsväg och att körvägar avsedda för utryckningsfordon hålls i framkomligt skick.
- På en tomt får det i regel anläggas bara en körbar anslutning till gatan.

3.7 Avledning av dagvatten och dräneringsvatten från husgrunder

- Om fastigheten inte ligger inom vattenverkets verksamhetsområde för regnvattenavlopp, ska regn- och ytvattnet samt vattnet i täckdiken i första hand infiltreras i marken på fastigheten eller i mån av möjlighet avledas till ett system med öppna diken.

- Tomten ska utformas så att dagvattnet inte rinner direkt ut på vägen, gatan eller på något annat allmänt område.
- Till ansökan om bygglov för uppförande eller grundläggande reparation av en byggnad ska bifogas en utredning om anläggande av ett dräneringssystem för dagvatten och vatten ur husgrunder eller en utredning om ett befintligt system, dess kapacitet och funktionsförmåga och underhållet av det.
- Regn- och smältvatten ska avledas från marken intill en byggnad. Marken intill en byggnad på en tomt eller byggplats ska anläggas så att marken sluttar från byggnaden.

3.8 Vattentjänster på områden utanför vatten- och avloppsnät

- Vid byggande på en fastighet som inte är ansluten till vattenverkets vattenledning ska byggaren vid behov presentera en utredning om hushållsvattnets kvalitet och tillräcklighet i samband med sökandet av bygglov.

3.9 Konstruktioner för avfallshantering

- I bygglovsansökan ska anvisas utrymmen för avfallshantering som är tillräckliga i förhållande till storleken på och ändamålet med de byggnader som uppförs på byggplatsen. Utrymmena ska reserveras med beaktande av de krav som sopsorteringen och soptransporterna ställer.
- Uppsamlingskärl för avfall ska omges av ett skydd när kärlen används av minst fem bostadslägenheter eller om det finns minst tre kärl på uppsamlingsplatsen. Uppsamlingskärnen ska dessutom förläggas så att det är möjligt att använda sopbil för tömningen.
- I räddningslagen stadgas att lättantändligt material eller andra lättantändliga föremål inte får förvaras i närhet av byggnader, om det innebär risk för att eldsvåda uppstår eller sprids eller om det försvårar släckningsarbetet. Tryggt avstånd från byggnaden för avfallskärl och för förebyggande av anlagda bränder – beroende på kärl och konstruktion – är 4, 6 eller 8 meter.
- Kompostorer ska förläggas minst 4 meter från gränsen till grannfastigheten.
- Till det offentliga stadsrummet kan förläggas insamlingsplatser för återvinningsavfall och av staden organiserade regionala insamlingsplatser för avfall. Tillstånd för sådana insamlingsplatser ska sökas hos byggnadstillsynsmyndigheten. Tillståndsansökan ska vid behov innehålla också utlåtande från gatuhållaren, miljöväsendet och ansvarsområdena inom planläggningen innan beslut om tillstånd kan fattas. Kärnen på regionala avfallsinsamlingsplatser ska omges av en inhägnad eller av skyddande planteringar.

3.10 Reklamanordningar och motsvarande på byggnader

- Försäljnings-, informations- och reklamanordningar som fästs på byggnaden får sträcka sig 0,9 meter och fönster- och dörrmarkiser samt skyddstak över uteserveringar 1,2 meter över tomtgränsen mot ett trottoarområde eller något annat allmänt område. Den fria höjden ska vara minst 3 meter.
- Anordningen ska fästas stadigt och får inte försvåra användningen av det offentliga stadsrummet, vara mycket störande eller hindra tillgängligheten. Anordningen ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion passa ihop med byggnaden och omgivningen. Den ska hållas i stand, och om den går sönder ska den omedelbart repareras eller avlägsnas.

- Högst hälften av ytan i varje fönster till en affärslokal får täckas i reklamsyfte eller motsvarande syfte. Åtgärdstillstånd krävs om en större del av fönstret ska täckas. Fönstret får inte täckas på ett sådant sätt att byggnaden eller omgivningen förfulas.

3.11 Adressangivelse

- På byggnaden ska en adressangivelse sättas upp så att den syns bra från gatan eller någon annan trafikled och den ska hållas i skick.
- Adressangivelser för byggnader som är belägna i gathörn ska anges för båda gatornas del.
- Adressangivelserna ska vara färdiga före byggnadens ibruktagningssyn.

4 Bevarande och stödjande av särdrag i delområden

4.1 Allmänt

- Byggnadsdirektiv för den gamla rutplanen och museiverkets uppföljningsinventering år 1993 samt detaljplanerna stöder bevarandet av områden.

4.2 Den gamla rutplanen (bilaga 3)

- Byggnadens höjd upp till taknocken ska vara högre eller lika hög som byggnadens bredd.
- Byggnadens fasadmaterial ska vara trä.
- Byggnaderna ska i fråga om färgsättningen utgöra en helhet som smälter in i landskapet.
- Indelning av fasaden; På fasaderna ska fönster och slutna väggytor planeras så att de alternerar i enlighet med det traditionella byggsättet. Fönsteröppningarna ska vara vertikala. Den slutna väggytan ska vara större än fönsterytan.

4.3 Stadsdel 10, kvarteren 77,78,83,84

- Kvarteren bildar en byggnadsstilmässig helhet.
- Byggnaderna ska i fråga om ytmaterialet och färgsättningen bevaras vid det nuvarande.

5 Områden i behov av planering

- Hela Kaskö stads område som inte stadsplanerats utgör ett i markanvändnings- och bygglagens 16 § avsett område i behov av planering (bilaga 1).
- Bedömningen av bygglov på ett område i behov av planering utgår från de särskilda förutsättningar som nämns i markanvändnings- och bygglagens 137 §.

6 Byggande utanför detaljplaneområde på annat än strandområden

- Områden utanför detaljplanen tillhör Kaskö stad; byggande på dessa områden är inte aktuellt.

7 Byggnade på strandområden

7.1 Byggplats och placering av byggnation

- Byggnade av brygga vid strand, sökande skall ta reda på behovet av tillstånd enligt Vattenlagen.
- Byggnaders och konstruktioners minimiavstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd ska vara minst 20 meter. Konstruktioner som är utsatta för fukt ska vara minst 2 meter högre än medelvattenståndet.
- En bastubyggnad med högst 25 m²s våningsyta får byggas närmare strandlinjen; dess avstånd från strandlinjen ska emellertid vara minst 10 meter.
- Byggnaderna ska vara på ett sådant avstånd från strandlinjen och placeras på ett sådant sätt på byggplatsen att landskapets naturenlighet bevaras.
- Vid byggande på strandområden ska särskild uppmärksamhet ägnas åt byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning.
- På byggplatsen ska trädbeståndet på strandområdet huvudsakligen bevaras. Bara gallring är tillåten.
- Utetoiletter ska ha tät botten. De ska placeras på ett avstånd av minst 5 m från grannens rå och minst 30 m från strandlinjen ovanför flodvattenståndet.

7.2 Byggnadens omfattning

- På strandområden får byggnadernas sammanräknade våningsyta per byggplats för fritidsbostäder vara högst RA-område = 80 km², RA-1 = 120 km², RA-2 = 140 km² och antalet våningar 1 (samtliga med exploateringsstalet $e=0,10$). På stranddetaljplaneområden följs ännu den gällande planen.
- En byggnads täckta uteplats kan utgöra högst 20 % av byggnadens våningsyta.
- Bastubyggnader får ha 1 våning, våningsytan får vara högst 25 m².
- Förutom fritidsbostad och bastu är det möjligt att uppföra olika ekonomibyggnader. Ekonomibyggnadernas massa och yta ska vara mindre än huvudbyggnadens.

8 Styrning av byggandet på detaljplaneområde

8.1 Bostadshusens omfattning och antalet våningar

- På en byggplats på detaljplaneområde får det byggas ett bostadshus, om inte något annat bestäms i detaljplanen.
- Antalet våningar per bostadshus får vara högst två.

8.2 Placering av ekonomibyggnader och konstruktioner

- På en bostadstomt på detaljplaneområde, får förutom en huvudbyggnad, uppföras ekonomibyggnad och fasta konstruktioner såsom förråd, små takskydd för bilar, lusthus, grilltak och motsvarande som i första hand skall placeras på den byggnadsyta som anges i detaljplanen så att de inte medför olägenhet för grannen eller förfular miljön.

- Vid placering av konstruktioner o.dyl. ska beaktas risken för eventuell spridning av brand sålunda, att risken inte ökar.

8.3 Överskridning av tomtgränsen mot en trottoar eller något annat allmänt område

- Skyddstak över befintliga offentliga byggnaders och affärsbyggnaders huvudingång får sträcka sig längre över trottoaren, om de inte stör trafiken.
- Burspråk som når utanför tomtens, byggplatsens eller den fastställda byggnadsytans gräns och andra utsprång som räknas till lägenhetsytan får dock inte medföra att tomtens eller byggplatsens tillåtna våningsyta överskrids.

8.4 Överskridning av gränsen för byggnadsytan inne på tomten

- En byggnad får sträcka sig över den i detaljplanen fastställda byggnadsytan inne på tomten efter prövning, t.ex. byggnadens grundkonstruktioner, källarkonstruktioner under markytan, skyddstak, öppna verandor, trappor, balkonger, taksprång, extra isolering av ytterväggar, tekniska anordningar och motsvarande.
- I samband med överskridning av gränsen för byggnadsytan ska särskild uppmärksamhet fästas vid att förhindra spridningen av en brand.

8.5 Andra eventuella föreskrifter som kompletterar detaljplanen

- Bilplatserna för rörelsehindrade ska vara ändamålsenligt placerade i förhållande till ingången och markeras med en symbol för rörelsehindrade. Från dessa bilplatser och från byggplatsens gräns ska det löpa en lämplig passage till byggnaden och till de utrymmen som betjänar den.
- I projekteringsskedet ska det utredas vilka underjordiska ledningar och konstruktioner som finns på och i närheten av byggplatsen, och vid behov ska utredningen fogas till tillståndsansökan.

9 Allmänna områden på detaljplaneområdet samt den offentliga utomhusmiljön

9.1 Definition av begreppet den offentliga utomhusmiljön

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

9.2 Konstruktioner och utemöbler i den offentliga utomhusmiljön

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

9.3 Stränder och bryggor i den offentliga utomhusmiljön

- Kajer, bryggor och andra motsvarande konstruktioner vid stränder i det offentliga stadsrummet ska placeras i enlighet med detaljplanen.

9.4 Belysning i den offentliga utomhusmiljön

- Målet för belysningen i den offentliga utomhusmiljön är ett balanserat ljuslandskap som inte bländar.
- De till belysningsarrangemangen i den offentliga utomhusmiljön hörande ljusanordningarna ska i fråga om platsen, riktningen och ljuseffekten vara sådana att de ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan och alltför mycket stör de boende, dem som rör sig i området eller grannområdena.

9.5 Reklamanordningar och andra anordningar i den offentliga utomhusmiljön

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

9.6 Gator, torg och motsvarande trafikområden

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

9.7 Parker och motsvarande rekreationsområden

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

9.8 Arrangerande av tillställningar

- När olika tillställningar arrangeras får tält för allmänheten och andra motsvarande flyttbara byggnader och konstruktioner uppföras i den offentliga utomhusmiljön utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten, förutsatt att de är uppförda på platsen och i användning högst 1 vecka. Myndigheten kan dock alltid av grundad anledning kräva att tillstånd söks.

- Arrangörerna ska dock alltid iaktta det som räddnings-, miljö- och hälsoövervakningsmyndigheterna bestämmer. Den som äger eller innehar området ska ha gett sitt samtycke till att tillställningen arrangeras och området används.
- I tälten ska det finnas ett i förhållande till publikmängden tillräckligt antal utgångar som märks ut och primärsläckningsredskap. Tälten ska fästas stadigt i marken. Efter tillställningen ska alla byggnader och konstruktioner avlägsnas omedelbart och platsen snyggas upp.
- Gatuområden och andra allmänna områden som blivit skadade eller nedsmutsade ska utan dröjsmål sättas i stånd och snyggas upp.
- När tillställningar arrangeras ska det ses till att avfallshanterings- och toalettarrangemangen är tillräckliga och vid behov ska en avfallshanteringsplan göras upp. Störande buller ska förhindras.
- Om trafiken måste läggas om med anledning av tillställningen, ska arrangören dessutom skaffa tillstånd för omläggningen hos den myndighet som svarar för trafikarrangemangen.

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

10.1 Förorenad mark vid byggande

- Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid behov utreda om marken på byggplatsen eventuellt är förorenad. Utredningen ska fogas till bygglovshandlingarna.

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

- För att bullerolägenheter ska förhindras invid järnvägar och livligt trafikerade vägar och gator ska följande beaktas:
 - Byggnaderna ska placeras på ett tillräckligt avstånd från bullerkällan.
 - Huvudfönstren i bostadsrum ska huvudsakligen veta åt ett annat håll än det från vilket trafikbuller kommer.
 - Vistelsegården ska skyddas från trafikbuller med hjälp av byggnader eller bullerplank.
 - Ekonomibyggnader såsom garage, vedlader och förråd ska placeras på byggplatsen så att de skyddar gårdsområdet från buller.
 - I närheten av järnvägar och gator ska de vibrationer som trafiken eventuellt orsakar i marken på byggplatsen samt eventuellt stombuller beaktas vid placering av byggnaderna och planering av konstruktionerna.
 - Vid behov ska den som ansöker om bygglov till ansökan foga en bullerutredning om bekämpning av bullerolägenheter.

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

- En byggnads bottenbjälklag ska planeras och byggas så att radon i marken eller i fyllnadsgrus inte kan komma in i bostadslokalerna. En ny bostad ska planeras och byggas så att radonhalten inte överstiger det tillåtna värdet.

10.4 Flyghinderbegränsningar och höjt byggande

- I hela staden ska tillstånd för flyghinder sökas hos Trafiksäkerhetsverket för alla konstruktioner som når upp till mer än 60 meters höjd från marknivån (master, vindkraftverk osv).

11 Tillståndssystem

11.1 Föreskrifter om anmälningsförfarandet (bilaga 2)

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

11.2 Anmälningsplikt som gäller ekonomibyggnader

- Anmälningsförfarande kan tillämpas i fråga om en i en detaljplan anvisad mindre, högst 10 m² stor på gårdsplanen placerad ekonomibyggnad som inte är en bastu och som anknyter till en redan befintlig bostad.

11.3 Anmälningsplikt som gäller åtgärder (bilaga 2)

- I stället för bygglov kan ansökas om åtgärdstillstånd.
- Tabellen tillämpas inte, om konstruktionerna uppfyller definitionen av begreppet byggnad.
- Sådana konstruktioner och anordningar på gårdsplaner som inte kräver tillstånd eller anmälningsförfarande ska, även om förhandstillsynsåtgärder saknas, uppföras på ett sådant avstånd från grannens rå och byggnader som anges i bestämmelse och föreskrifter. De ska passa in i omgivningen och får inte medföra oskälig olägenhet för grannarna.
- Om en reklamåtgärd eller byggandet av en konstruktion, ett skjul eller en inhägnad sker i enlighet med anvisningarna om byggsättet och byggbestämmelserna, är anmälningsförfarandet tillräckligt, om inte byggnadstillsynsmyndigheten av särskilda skäl kräver att tillstånd söks.
- Åtgärdstillstånd behövs inte för:
 - att bygga inhägnader och stödmurar inne på tomten
 - att glasa in en helt och hållet indragen balkong i anslutning till en bostadslägenhet
 - att bygga en inhägnad, ett skärmtak eller ett skydd på högst 1 m² för avfallsuppsamling

Även om åtgärden inte kräver tillstånd ska bestämmelserna i den gällande detaljplanen och de bestämmelser som hänför sig till åtgärden följas vid byggandet.

12 Arrangemang medan byggarbetet pågår

12.1 Inrättande, skötsel och rivning av byggarbetsplatsen

- En byggarbetsplats ska avstängas från omgivningen på ett ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägnad. Inhägnadens storlek, konstruktion, material och färg ska passa in i omgivningen.
- Träd som är värdefulla för landskapet samt viktiga tomtdelar i naturligt tillstånd ska skyddas omsorgsfullt under byggnadstiden.
- Byggarbetsplatser ska hållas i gott och snyggt skick. De ska skötas så att de inte orsakar person- och egendomsskador, trafikstörningar och andra störningar eller oskäligen olägenheter av annat slag för omgivningen.
- Byggnadsmaterial på byggarbetsplatser ska förvaras skyddade. Skadade material eller byggnadsdelar får inte användas vid byggande; obs! CE-märkning.
- När byggarbetet slutförts ska tillfälliga byggnader, inhägnader och motsvarande konstruktioner på byggarbetsplatsen avlägsnas utan dröjsmål och byggarbetsplatsen snyggas upp. Gatuområden och andra områden som blivit skadade ska sättas i stand utan dröjsmål.
- Dagvattensystem ska om möjligt anläggas i det inledande byggskedet.

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

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

12.3 Reklam på byggarbetsplatsområden

- Den som vill använda inhägnaden runt en byggarbetsplats i reklamsyfte ska komma överens om saken med byggnadstillsynsmyndigheten.

12.4 Byggplatstavlor

- På en större byggarbetsplats ska det ställas upp en byggplatstavla eller byggplatsskylt. Tavlan eller skylten ska nämna byggobjektet, dem som ansvarar för arbetet och kontaktuppgifterna samt den tidpunkt då objektet beräknas bli färdigt.
- På ett egnahemsbygge ska det ställas upp en skylt där byggobjektet och byggherren framgår.

12.5 Avfallshantering på byggarbetsplatsen

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

13 Tillsyn över föreskrifterna samt iakttagande och avvikelse från dem

13.1 Avvikelse från föreskrifterna

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

13.2 Bilagor till byggnadsordningen

- Kaskö stads generalplan med rättsverkan 2030 (bilaga 1)
- Tabellen åtgärdstillstånd och anmälningsförfarande (bilaga 2)
- Byggnadsdirektiv för den gamla rutplanen (bilaga 3)

13.3 Ikraftträdande

- Denna byggnadsordning för Kaskö stad träder i kraft _07_. _03_. _2016_. Genom denna byggnadsordning upphävs stadens byggnadsordning som trädde i kraft 01.09.1992.
- Godkänd i stadsfullmäktige i Kaskö _03_. _02_. _2016_ § 3__