

1. Allmänt

1.1 Byggnadsordningens uppgift och mål

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

Särskilda syften i Lovisa stads byggnadsordning är bevarandet av lokalt, landskapsmässigt och nationellt unika och värdefulla by-, kultur- och landskapshelheter och bevarandet av stränders landskapsvärden. Med hjälp av byggnadsordningen strävar man efter att styra byggandet i glesbygder så att omfattande och orörda skogsområden inte splittras. Dessutom strävar man efter att skapa förutsättningar för bevarandet av karaktären av gatubilden i nedrestaden i Lovisa och att anpassa nya byggnader/konstruktioner landskapsmässigt och funktionellt på ett förnuftigt sätt i den gamla och redan byggda miljön.

1.2 Byggnadstillsynsmyndighet

Byggnadstillsynsmyndigheten i Lovisa stad är byggnads- och miljönämnden eller det organ som vid given tidpunkt gäller.

1.3 Definitioner

I denna byggnadsordning används definitioner i enlighet med bygglagen och miljöministeriets huvudordlista för byggd miljö.

Byggplats är ett område där byggnaden eller byggnaderna är belägna eller som anvisats som utplaceringsställe för byggnad eller byggnader. En byggplats kan ha en eller flera byggnadsareor.

Fastighet är enheten för ägandeskap av mark- eller vattenområde som införts i fastighetsregistret.

Tomt är en fastighet som har bildats av ett land- och vattenområde enligt en bindande tomtindelning.

Byggnadsarea är i detaljplanen med bindande planbeteckning för byggande anvisad del av ett kvarter eller tomt som är bestämd vad gäller dess gränser.

Byggnadsobjekt innebär 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 (2 § i bygglagen).

Byggnad är ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med en egen ingång och består av ett takförest utrymme avskilt med väggar (2 § i bygglagen).

Skyddstak är en konstruktion av vars sammanräknade väggarealer minst 30 % är öppet.

Som **konstruktioner** klassificeras byggnadsobjekt som är av lätt konstruktion och kan flyttas, så som små skjul (under 5 m²), växthus, sommarkök, lekstugor, avfallsskydd och anordningar, så som parktransformatorstationer. En konstruktion använder ingen byggrätt.

Med **bastubyggnad** avses en byggnad av vars lägenhetsyta över hälften är lokaler som tjänar bastu. Byggnaden kan ha en braskamin eller annan värmeenhet med eld men inte matlagningsmöjlighet (elspis, vedspis eller gasspis).

2. Tillståndsplikt för byggande

2.1 Bygglov

Bygglagen

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver bygglov, om objektet är

- ett bostadshus
- en byggnad på minst 30 m² eller 120 m³
- ett skyddstak på minst 50 m²
- en konstruktion för allmänheten som kan användas av minst fem fysiska personer samtidigt förutom en evenemangskonstruktion som hålls på plats i högst tre månader
- en minst 30 m hög mast eller skorstenspipa
- en lysande reklamanordning på minst 2 m²
- en energibrunn
- ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver också bygglov om byggandet har mer än obetydliga konsekvenser för områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet, kulturarvet eller miljöaspekterna, om byggandet förutsätter myndighetstillsyn för säkerställande av att de väsentliga tekniska kraven uppfylls eller om byggnadstillsynen behöver övervaka uppförandet av byggnadsobjektet med tanke på det allmänna intresset.

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

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

2.2 Objekt befriade från bygglov

I allt byggande ska man iaktta bestämmelserna som getts i detalj- och generalplan, brandbestämmelser, eventuella anvisningar om byggsätt, miljövårds- och avfallshanteringsbestämmelser och beakta den byggda miljön.

Skyddade byggnader och områden

Befriandet från tillståndspliktighet omfattar inte skyddade byggnader eller områden som omfattas av områdesskyddsbeteckning.

Bygglov krävs inte för uppförandet av följande byggnader eller konstruktioner:

- annan än bostadsbyggnad på under 30 m² eller under 120 m³
- skyddstak under 50 m²

- mast eller skorstenspipa på under 30 m
- parktransformatorstation eller motsvarande på under 30 m²
- konstruktioner enligt parkplan
- badtunnor, simbassänger
- statyer och minnesmärken

för följande gårdsarrangemang:

- byggda terrasser av höjd på under 0,5 m
- ändring av markhöjden på under 1 m
- laddningsställen för elbilar
- avfallsskyddstak för egnahemshus
- lekutrustning som lekstugor, rutschbanor, trampoliner och så vidare

för görande av följande interna ändringar:

- rivning av lätta mellanväggar
- montering av ny skorsten och eldstad i stället för en befintlig av motsvarande slag
- skorsten och eldstad i annan än bostadsbyggnad på under 30 m² eller under 120 m³ eller ett skyddstak på under 50 m²
- mindre interna ändringar av lägenheter, till exempel förnyande av kök, ytrenoveringar
- mindre åtgärder som förbättrar energieffektiviteten för småhus
- reparation av fuktskada i industri- och ekonomibygnader

för utplacering av följande separata anordningar:

- solenergiinsamlare på tak i riktning av takfallet och på en vägg om det inte rör sig om en skyddad eller kulturhistoriskt värdefull byggnad
- placeringen av den externa enheten av en värmepump på byggnadens sida mot gården eller på gårdsplanen så att den inte medför bullerolägenhet
I våningshus ska luftvärmepumpar placeras på byggnadens balkong eller på ett annat sätt som lämpar sig med uppsynen. Luftvärmepumpens kondensationsvatten får inte medföra olägenhet för konstruktionerna eller miljön. Luftvärmepumpar ska installeras så att de inte försämrar stadsbilden.
Om det rör sig om en skyddad eller kulturhistoriskt värdefull byggnad ska ett utlåtande begäras av Borgå lokala ansvarsmuseum.
- antenner eller telekommunikationsanordningar på tak

för uppförande av följande konstruktioner för allmänheten:

- konstruktion för allmänheten för under 5 personer

- avgränsande av en restaurants uteserveringsområde med öppna räcken från gatu- eller gårdsområde
- evenemangskonstruktioner, så som en tillfällig läktare, estrad, tält, löpplanka, inhägnader, till evenemanget relaterade lagercontainers, flyttbara toaletter

för byggandet av följande strandlinjeanordningar per byggplats:

- en brygga på högst 10 m eller till sin storlek högst 30 m² som byggs på havs- eller sjöstrand
- en brygga på högst 5 meter som byggs på å- eller älvstrand
- vågbrytare

för utförande av följande fasadåtgärder:

- förnyande av målning eller fasadbeläggning till likadan
- förnyande av yttertak eller byte av beläggningsmaterial om det inte rör sig om en skyddad eller kulturhistoriskt värdefull byggnad
- ändring av fasadfärgning på andra än detaljplaneområden, om det inte rör sig om en skyddad eller kulturhistoriskt värdefull byggnad
- täckande av terrasser (utan värmeisolering; under 30 m² slutet eller under 50 m² med glidglas)
- balkonginglasning för delen ovanför räcket
- ändring av takform eller ändring av fasader i byggnader byggda efter 1.1.2025 som är under 30 m² och som inte kräver tillstånd
- markiser
- en mindre fasadändring (fönster/dörröppning), om det inte rör sig om en skyddad eller kulturhistoriskt värdefull byggnad

för utplacering av följande reklamanordningar:

- upplyst reklamanordning på under 2 m² (självlysande, till exempel ledtavlor)
- montering utomhus av en försäljnings-, informations- eller reklamanordning eller -skylt och annan dylik mindre anordning eller skylt

för byggande av inhägnader (inhägnande):

- uppförande av stödmur på fastighetsgränsen med grannfastighetens ägares eller innehavares samtycke, då stödmurens höjd är högst 1 meter
- byggande av högst 2 meter högt nätstängsel på industri- och lagerområde
- Obs! inhägnader, se punkt 4.4 i byggnadsordningen

för följande hustekniska åtgärder:

- byte av värmekälla i uppvärmningssystem
- byggande och förnyande av avloppssystem när det rör sig om
 1. hantering/avledning av buret vatten
 2. byggande av gråvattensystem som inte är beläget på grundvatten- eller strandområde
- anslutande av byggnad till vattentjänstverks eller vattenandelslags nät
- ändring av byggnadsautomatik
- relining av avlopp
- förnyande eller byggande av täckdiken
- VVS-tekniska ändrings- och reparationsarbeten och förnyande av system för småhus
- förnyande eller byggande av regnvattensystem
- insamlingskrets för jordvärme om den inte finns på ett grundvattenområde

för lantgårdsbyggande:

utanför detaljplaneområde på en lantgårds gårdscentrum

- plansilo
- silo, då följande villkor uppfylls:
 1. antalet silon som är i kontakt med varandra är högst 4 st.
 2. silonas totala höjd är högst 15 meter
 3. silon är belägen minst på sin höjds avstånd från gränsen till granntomten eller om silon befinner sig närmare har man granntomtens ägares tillstånd till utplaceringen av silon.

2.3 Rivningslov

Rivningslov för rivning av byggnad eller del av byggnad behövs på detaljplaneområde eller område där byggförbud för upprättande av detaljplan avsedd i 53 § i lagen om områdesanvändning gäller.

Rivningslov behövs också om så bestäms i generalplanen.

Rivningslov för byggnad behövs inte

- om gällande bygglov, gatuplan i enlighet med lagen om områdesanvändning eller godkänd vägplan i enlighet med lagen om trafiksystem och landsvägar eller godkänd banplan i enlighet med banlagen förutsätter rivning av byggnaden

- för rivning av ekonomibyggnad och annan till den jämförbar mindre byggnad om byggnaden inte ska anses vara historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull eller en del av en dylik helhet
- för rivning av efter 1.1.2025 uppförda under 30 m² stora andra än bostadsbyggnader eller skyddstak på under 50 m².

Om tillstånd inte behövs för rivning, ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet meddelas 30 dagar innan rivningsarbetet inleds (rivningsanmälning) på byggnaden eller en del av byggnaden. Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom nämnd tid av motiverad orsak kräva att tillstånd ansöks.

En utredning i enlighet med bygglagen om hanteringen av byggnadens rivningsavfall ska göras.

Rivningsarbetet får inte medföra skadliga bullerkonsekvenser, dammkonsekvenser eller andra motsvarande konsekvenser för omgivningen.

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

Byggnadstillsynsmyndigheten kan av särskild orsak då den behandlar bygglovsansökning eller separat rivningslovansökning förutsätta att den sökande inlämnar en utredning om byggnadens och dess interiörs historiska och arkitektoniska värde.

Om ett rivningsprojekt som gäller värdefulla eller skyddade områden eller byggnader ska vid behov begäras utlåtande av museimyndigheten.

2.4 Tillstånd för miljöåtgärder

Ett tillstånd för miljöåtgärder behövs för markbyggnadsarbete som ändrar landskapet (till exempel grävning, fyllning eller schaktning), för avverkning av träd och andra till dessa jämförbara åtgärder på detaljplane- eller stranddetaljplaneområden och generalplaneområden med rättsverkningar om så bestäms i generalplanen samt på område som är i byggförbud för upprättande av detaljplan eller där det så bestämts för upprättande eller ändring av generalplan.

Tillstånd för miljöåtgärder behövs inte

- för arbeten som behövs för genomförande av general- eller detaljplan (till exempel grävarbeten och avverkningsarbeten som kommunaltekniska arbeten kräver)
- för utförande av arbeten i enlighet med beviljat bygglov
- för åtgärder som till sina konsekvenser är ringa
- för nödvändiga förberedande åtgärder för ett byggprojekt, vilka anknyter till genomförandet av en lagakraftvunnen plan
- för en åtgärd som baserar sig på en godkänd vägplan enligt lagen om trafiksystem och landsvägar eller godkänd banplan i enlighet med banlagen

3. Byggnade i allmänhet

3.1 Lämpandet av byggnade i miljön och byggplatsen

Byggnadsobjektet ska passa in i det omgivande områdets särdrag och det allmänt iakttaga 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 fasad ska man sträva efter att bevara stilen och särdragen som är kännetecknande för byggnaden.

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

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

- byggnadens grundkonstruktioner 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
- burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken får överskrida tomtgränsen med 1,2 meter; skyddstak över huvudentrén till offentliga byggnader och affärsbyggnader får överskrida tomtgränsen ännu längre mot gång- och cykelvägar
- under den del som överskrider byggplatsens gräns ska kvarbli fri höjd på minst 3,0 meter, vad gäller markiser dock minst 2,4 meter och minst 4,6 meter ovanför körbanan.

Byggnadens delar eller konstruktionerna får dock inte störa användningen av gatuområdet eller annat allmänt område eller dess rengöring eller underhåll.

3.3 Överskridning av gränsen för byggnadsområdet inom tomten

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

- byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan enligt behov

- burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar får överskrida med högst 1 meter
- ytterväggs tilläggsisolering, tekniska anordningar och annat motsvarande med 1 meter

Överskridningarna får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna.

3.4 Byggnadens höjdläge

Ett byggnadsobjekts höjdläge ska anpassas till den befintliga och planerade omgivningens höjdlägen samt till gatuhöjden och övrig kommunal teknik. Planen ska göras i enlighet med höjdsystemet N2000 som är i användning. Vid bestämmandet av byggnadsobjektets grundningsdjup och lägsta golvhöjd ska avloppsnätets uppdämningshöjd, grundvatten- och översvämningsvattenhöjden samt torkningsmöjligheten för grunden beaktas.

Om man bygger på en ojämn byggplats ska byggnaden placeras så att terrängförhållandena beaktas så att terrängskärningar och fyllningar minimeras.

Om sockeln eller terrassen av terrängrelaterade orsaker blir hög, ska den anpassas till miljön.

I huvudritningarnas situationsplan ska man med tillräcklig noggrannhet framföra tomtens och det omgivande områdets gällande och planerade höjder (till exempel höjden av marknivån, sockel- och gatuhöjder).

3.5 Byggplatsens vattenförsörjning och avloppshantering

En fastighet inom ett vattentjänstverks verksamhetsområde ska anslutas till verkets vattenledning och avlopp i enlighet med lagen om vattentjänster.

Då en bostadsbyggnad eller ett husdjursstall uppförs på en fastighet som inte anslutits till ett vattentjänstverks vattenledningsnät ska man säkerställa att det på byggplatsen finns tillgängligt tillräckligt med ~~grundvatten av god kvalitet till hushållsvatten~~ **hushållsvatten som fyller de kvalitetskrav som stiftats i hälsoskyddslagen**. Byggaren ska framföra en utredning om detta i samband med bygglovsansökningen.

Vid nybygge ska tvätt- och toalettvattnens separata avloppsinstallation sträckas till utanför byggnaden.

Om byggprojektet placeras sig utanför avloppsförsett område ska man i ett byggprojekt som kräver bygglov framföra en plan om avloppshantering i samband med bygglovsansökan. En godkänd plan för avloppshantering bifogas till en del av bygglovsbeslutet.

4. Anläggande av gårdsplan

4.1 Anläggande av gårdsplan

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

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

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

I planteringar och på gröna tak ska mångsidiga och naturliga växtarter som är lämpliga för växtförhållandena på platsen gynnas.

Träd får inte planteras över tekniska nätverk.

4.2 Gårdsplanens höjdläge

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

Om man ändrar vattenflödet på tomtens ska man speciellt sköta om avledningen av dagvatten- och täckdikesvatten så att ändringarna inte medför olägenhet för användningen av omkringliggande områden.

4.3 Byggplatsen trafikarrangemang och fordonsanslutning

På tomtens eller byggplatsen får en fordonsanslutning till gatan eller vägen anläggas.

Av särskilda skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten tillåta flera fordonsanslutningar om det är motiverat med tanke på användningen av tomten eller byggplatsen. Ett utlåtande ska begäras av väg- eller gatuhållaren angående en tilläggsanslutning.

Väghållaren beslutar om anslutningar som byggs till landsväg.

Fordonsanslutningen ska ha ett tillräckligt frisiktsområde mot vartdera hållet.

Fordonsanslutningens bredd får vara högst ~~6~~ 4,5 meter bred på bostadsområden ~~och högst 8 meter på andra områden~~. Fordonsanslutningens längsgående lutning får inte vara brantare än 1:8.

Utryckningsfordon ska kunna köra tillräckligt nära byggnaden och dess ingångar.

Om inte annat bestämts i detaljplanen ska två bilplatser anvisas för en egnahemshustomt och för andra tomter 1,5 bilplatser för en bostad.

På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska en bilplats uppföras för varje påbörjad 30 platser för användare med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga och de ska placeras på ett ändamålsenligt sätt med tanke på deras användbarhet och utmärkas med separata markeringar. Från dessa bilplatser ska det finnas en passage lämpad för personer med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga till byggnaden och till de utrymmen som betjänar den. Minst 10 procent av bilplatserna som bestämts att ska genomföras ska utses till gästparkeringsplatser.

Parkeringsområden för mopeder och lätta fyrhjulingar ska anvisas på tomten och tillräckligt med rum ska reserveras för dem. För cyklar ska genomföras tillräckligt antal ställningar avsedda för utomhusbruk.

4.4 Inhägnader och planteringar på detaljplanerade områden

Inhägnadens och stödmurens material, form och färgning ska vara säreget för området och lämpa sig till landskapet/stadsbilden.

Inhägnaden och fastighetens planteringar får inte utforma ett frisiktshinder till gatan eller vägen. De får inte medföra olägenhet för trafiken, gatans underhåll och rengöring, användningen och underhållet av tekniska nätverk eller oskälighet för grannarna.

Bygglov krävs inte

för uppförande av inhägnad mellan tomter på fastigheternas gräns då tomternas innehavare tillsammans skriftligt överenskommit om uppförande och underhåll av inhägnaden mellan tomterna och när

- maximihöjden på bostadstomternas inhägnads jämte stödmurar är 1,6 meter
- maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2 meter
- maximihöjden på inhägnader på andra tomter är 2 meter

uppförande av inhägnad som helt placerar sig på tomten och som gränsar mot gata, park eller annat allmänt område då inhägnaden mot gatan/vägen inte medför sikthinder till körvägen och

- maximihöjden på inhägnaden jämte stödmur mot gatan är 1,2 meter
- höjden mot park och andra områden med stödmur är högst 1,6 meter
- maximihöjden på inhägnaden på industri-, affärs- och lagertomter är 2 meter
- maximihöjden på inhägnader för övriga tomter är 2 meter

Inhägnaden ska utplaceras grunder medräknade helt på tomtens eller byggplatsens sida så att underhållet av inhägnaden kan utföras från innanför den egna tomten om man inte skriftligt överenskommit med grannen om annat.

De framförda maximihöjderna gäller inte buskhäckar.

Byggnadstillsynsmyndigheten bestämmer vid behov om skyldigheten att uppföra inhägnad, inhägnadens slag och utplacering samt fördelningen av kostnader grannarna emellan.

4.5 Avledning och hantering av dagvatten och dräneringsvatten

Dagvatten ska hanteras enligt plan på byggplatsen. Ett dagvatten- och dräneringsvattensystem ska uppföras på tomten. Från systemet ska vattnet infiltreras helt eller delvis på den egna tomten om markförhållandena möjliggör detta och om det inte finns risk för fuktskador på byggnaderna på området.

Dagvatten får inte avledas i vattentjänstverket avloppsnät. De dagvatten och dräneringsvatten som inte infiltreras på tomten ska avledas genom fördröjning till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningen ska i första hand genomföras i form av naturbaserade lösningar såsom sänkor, fördröjningsbassänger eller motsvarande och i andra hand i form av fördröjningslösningar under jord.

Öppna diken får inte fyllas om man inte utreder hur en utfyllnad av diket påverkar ledningen av dagvatten från den egna tomten och granntomterna samt förhindrar uppkomsten av olägenheter.

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

Till ansökan om bygglov för uppförande eller grundläggande renovering av en byggnad ska bifogas en utredning om anläggande av ett system för hantering av dagvatten och dräneringsvatten ur husgrunden eller en utredning om ett befintligt system, dess kapacitet och funktionsförmåga samt underhåll av systemet.

4.6 Snö på tomten

Vid planeringen av gården ska man beakta att snön som plogas från gården ska kunna placeras på den egna tomten så att det inte medför olägenhet för byggnaderna, grannarna, gatu användarna eller räddningsverksamheten. Snö får inte flyttas till vägområden, gatuområden eller grannfastigheter. Snövallar som uppkommit på byggplatsen eller trottoaren eller bredvid den ska avlägsnas om de medför olägenhet för grannarna eller gångtrafiken eller de bildar ett sikthinder för fordonsanslutning.

4.7 Lagring

En tomt som finns på detaljplaneområde får inte användas för lagring utomhus av bilar, övriga fordon, maskiner, apparater eller varor som medför störning, förfular miljön eller äventyrar brandsäkerheten.

Parker, allmänna områden eller byggplatser får inte användas för lagring, parkering eller annan förvaring eller annan motsvarande verksamhet i strid med detaljplanen eller utan ägarens tillstånd och trädgårdsavfall eller snö får inte föras till dessa områden.

4.8 Avfallshantering

På tomten ska anvisas tillräckliga utrymmen för hantering av avfall dimensionerade till storleken och användningen av byggnaderna som ska uppföras på tomten.

Insamlingsredskap, sopskjul, sopinhägnader och komposter får inte förfula miljön.

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

En kompost ska utplaceras på 5 meters avstånd från grannens gräns. Med grannens samtycke får den utplaceras närmare gränsen.

4.9 Belysning och adressangivelse av tomt och byggnad samt namngivning av byggnad

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

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

Adressangivelsen ska vara genomförd senast vid byggnadens delvisa slutsyn (ibruktagandet).

Belysningen på tomten ska arrangeras så att ljusanordningarnas placering, riktning och ljuseffekt ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan och på ett skadligt sätt bländar områdets invånare, dem som rör sig i området eller grannarna.

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

5. Byggnad utanför ett detaljområde

5.1 Krav på byggplatsen

Byggplatsen ska vara lämplig vad beträffar läget, formen, terrängförhållandena och jordmånen och ha tillräckligt stor areal för byggande.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska på förhand utreda om fastigheten lämpar sig för byggande med beaktande av skyddsvärden, historiska värden och naturvärden samt av prognoser över föränderliga klimatförhållanden.

Minimiarealen för en ny byggplats för bostadshus utanför ett detaljplaneområde och på ett generalplaneområde där det inte finns bestämmelser om byggplats är 3 000 m².

Minimikravet på byggplatsens areal gäller inte ombyggnad, reparationer och ändringar eller mindre tillbyggnader om byggplatsen förblir densamma och förutsättningar för beviljande av bygglov annars föreligger.

5.2 Områden i behov av planering

Områden i behov av planering enligt 16 § 3 mom. i lagen om områdesanvändning är anvisade med bilagekarta (bilaga x).

5.3 Byggandets omfattning

Det är tillåtet att uppföra på en bostadsbyggplats en bostadsbyggnad med högst två bostäder samt ekonomibygnader som betjänar huvudbyggnaderna om inte annat bestäms i generalplanen. Bostadsbyggnaders högsta våningstal är två och ekonomibygnaders ett.

Byggplatsens sammanräknade våningsyta får högst vara 10 % av byggplatsens areal om inte annat bestäms i generalplanen.

Byggrätten fördelas enligt följande:

- våningsytan för en bostadsbyggnad med en våning får vara högst 250 m²-vy
- våningsytan för en bostadsbyggnad med två våningar får vara högst 350 m²-vy
- en bastubyggnads våningsyta får vara högst 30 m²-vy

På en byggplats vars storlek är minst 5 000 m² får uppföras två bostadsbyggnader så att den andra får vara högst 90 m²-vy. Byggnaderna ska befinna sig på samma gårdsplan och de ska ha en gemensam väkanslutning. De får inte med lantmäteriförrättning avstyckas till separata byggplatser.

Byggplats för fritidsboende utanför strandområden

På en byggplats avsedd för fritidsboende är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad med en bostad jämte ekonomibygnader om annat inte bestäms i generalplan.

Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är två.

Den sammanräknade våningsytan för byggplatsen får högst vara 10 % av byggplatsens areal om inte annat bestäms i generalplan.

Byggrätten fördelas enligt följande:

- fritidsbostadens våningsyta får vara högst 200 m²-vy
- bastubyggnadens våningsyta får vara högst 30 m²-vy

5.4 Byggande av källar- och vindsutrymmen

Utanför ett detaljplaneområde får utrymmen som är avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras under markytan eller på vindsnivå om det med beaktande av byggnadens höjdläge och fasad passar in i byggplatsens terräng och omgivning.

5.5 Byggnadens avstånd från granne samt från allmän eller enskild väg

Byggnadens och konstruktioners avstånd från byggplatsens gräns ska vara minst fem meter.

Byggnadens avstånd från landsvägens mittlinje ska vara minst 20 meter och från mittlinjen av en enskild väg minst 12 meter.

6. Byggnande på strandområde

Definition av strandområde

Strandområdets bredd varierar enligt vattendrag och terrängförhållanden. Ett strandområde sträcker sig från strandlinjen in mot landet så långt som bebyggelsen påverkar vattendraget. Ett strandområde sträcker sig vanligtvis högst 200 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

Lagen om områdesanvändning, 72 § Behovet av planering på strandområden

I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnadsobjekt inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov.

Tillståndspliktiga byggnader och skyddstak ska ha en dämpad färgton och passa in i landskapet.

6.1 Omfattningen av byggnande på strandområde

Byggplats för fritidsboende på strandområde

På en byggplats på strandområde avsedd för fritidsboende är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad med högst en bostad jämte ekonomibyggnader om inte annat bestäms i plan.

Ekonomibyggnaderna ska ha en våning, vara proportionerliga och sekundära i förhållande till huvudbyggnaden.

Byggrätten för en fritidsbostadsbyggplats är 200 m²-vy.

Byggrätten fördelas enligt följande:

- fritidsbostadsbyggnadens våningsyta får vara högst 100 m²-vy
- en separat bastubyggnads våningsyta får vara högst 25 m²-vy

6.2 Byggnadens höjdläge

Om byggnadens höjdläge inte angetts i plan, gaturitning eller annan handling, bestäms höjdläget enligt följande:

- ~~å och älvsområden samt bäckar och mindre vattendrag: byggnadens golv minst + 1,5 m~~ ovanför den högsta iakttagna översvämningshöjden
- sjö-, å- och älvsområden: byggnadens golv minst **byggnadshöjden för konstruktioner som kan ta skada minst + 1,2 m** ovanför den högsta iakttagna översvämningshöjden
- havsområden: byggnadens golv minst höjdläget **lägsta byggnadshöjden för konstruktioner som kan ta skada minst + 3,25 m (N2000)**

Då man planerar byggande på strandområde ska man i utplaceringen av byggnaden dessutom beakta tilläggshöjd som beror på vattendragets särdrag (till exempel is som tränger upp på land och sjögångens inverkan).

6.3 Minimistånd från strandlinjen

En byggnads och ett skyddstaks avstånd från strandlinjen vid medelvattenståndet ska vara minst 30 meter. En bastubyggnad får uppföras närmare strandlinjen än ovan nämnda avstånd. En bastu och till den relaterade konstruktioner ska dock vara minst 15 meter från strandlinjen.

På ett strandområde ska strandlandskapets naturenlighet bevaras på en strandzon på 15 meter.

6.4 Bestämmelser som gäller bastuflotte

Att hålla en bastuflotte (1) på samma ställe förutsätter uppfyllandet av följande villkor:

- 1) den är placerad i den omedelbara närheten av bostadsbyggplatsens gårdsplan
- 2) den är inte placerad på en skyddat eller annars känsligt vattenområde

- 3) tomten har över 70 meter strandlinje och det är över 150 meter till den motsatta stranden
- 4) bastuflotten har en våning, den är högst 2,60 meter hög och flottens totala area är under 30 m²
- 5) användningen är normal friluftslivs-/rekreationsanvändning
- 6) den maximala tiden för hållandet på plats är 5 månader
- 7) fasadernas med materialen ska ha en dämpad färgton och passa in i landskapet

7. Djurstall

Byggandets omfattning

På en byggplats på över två hektar får ett stall för 1–3 hästar eller motsvarande djurstall uppföras. Djurstallet och gödselstaden ska utplaceras tillräckligt långt från byggplatsens gränser så att oskälig olägenhet inte förorsakas till grannfastigheterna. Denna bestämmelse gäller uppförandet av nya djurstall och gödselstäder.

I yrkesmässig eller annars omfattande hållande av sällskaps-, hobby- eller nyttodjur ska fastighetens storlek vara tillräckligt stor och platsen även annars lämplig för ändamålet.

8. Byggnade på särskilda områden

8.1 Byggnad kulturmiljö och fornlämningar

Definition av ett värdefullt kulturmiljöområde och kulturmiljöobjekt

Med värdefulla kulturmiljöområden och kulturmiljöobjekt avses följande områden och objekt:

- 1) riksomfattande värdefulla byggda kulturmiljöer som grundar sig på Museiverkets inventering (byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY)
- 2) nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA)
- 3) landskapsmässigt betydelsefulla kulturmiljöer som anvisats i landskapsplanen och som omfattar områden i både den landskapsmässiga miljön och byggda kulturmiljön
- 4) lokalt värdefulla byggnadsobjekt och byggnadsområden som anvisats i vårdplanen för kulturmiljön

- 5) områden och delar av områden som är värdefulla med tanke på stadsbilden och kulturmiljön och som anvisats i detalj-, general- och delgeneralplanen och där den byggda miljöbilden bevaras
- 6) separata värdefulla byggnader eller andra objekt som anvisats i general- och delgeneralplanerna
- 7) särskilt fastställda värdefulla områden och objekt

Fasta fornlämningar

Fornlämningar är skyddade enligt lagen om fornlämningar. Grävande, överhöljande, ändrande, skadande, bortförande och annat rubbande av fornlämningar är förbjuden utan tillstånd enligt lagen om fornminnen. Då byggnadsprojektet planeras ska man reda ut eventuella fornlämningar i närmiljön och projektets inverkan på dem. Om det på byggplatsen eller dess närhet finns en fornlämning, ska den som inleder byggnadsprojektet i god tid förhandla med museimyndigheten om sina markanvändningsrelaterade planer och begära utlåtande av museimyndigheten.

De kända fornlämningsobjekten i Lovisa är förtecknade i Museiverkets register över fornlämningar.

Om man på ett sådant område, för vilket inga fasta fornlämningar är kända, i samband med byggandet observerar tecken på eventuell fornlämning, ska arbetena enligt lagen avbrytas och museimyndigheten meddelas om saken.

Allmänna föreskrifter för särskilda områden

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

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

Definitioner för skyddad byggnad

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

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

Utredningskrav

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

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

8.2 Grundvattenområde

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

Vid grävningsarbeten ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan grundvattnets högsta yta och markytan och vid utfyllnadsarbeten ska utfyllnadsmaterialet bestå av rena marksubstanser som lämpar sig för utfyllnad.

Gårdsstrukturerna på nya gård- och parkeringsområden där man kommer att trafikera med motorfordon ska vara vattentäta och ytvatten ska behandlas och avledas så att de inte förorsakar risk för förorening av grundvattnet.

Vid planeringen av byggandet ska byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet, höjdläge och flöden undersökas vid behov.

8.3 Förorenade markområden

Om byggplatsens mark eller marken i området kring byggplatsen är förorenad eller misstänks vara förorenad, ska markens tillstånd redas ut med markundersökningar. Statliga tillsynsmyndigheten och miljövårdsmyndigheten i Lovisa stad ska meddelas om förorenad mark och om rengörandet av förorenad mark.

~~Om förorening av marken observeras i samband med byggnadsarbeten, måste det omedelbart anmälas till miljövårdsmyndigheten i Lovisa stad och närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.~~

Sura sulfatmarker

Den som ska inleda ett byggprojekt ska vid behov reda ut förekomsten av sura sulfatmarker på byggplatsen. När man bygger på områden där sura sulfatmarker konstateras, ska byggnadens höjdläge och dränering planeras i mån av möjlighet så att grundvattennivån

inte sjunker samt särskild uppmärksamhets ägnas åt att man förebygger förorening av grund- och ytvatten och att konstruktionerna är hållbara.

8.4 Jordvärmesystem

Byggandet av jordvärmesystem förutsätter alltid bygglov.

Den som ämnar inleda byggprojektet ska i förväg reda ut möjligheten att bygga jordvärmesystem eller markkollektorkretsar på grundvattenområden. Installering av kollektorslangar i vattendrag kan kräva tillstånd enligt vattenlagen och kräver alltid tillstånd av vattendragets ägare.

Värmebrunnens avstånd ska vara minst 7,5 meter från tomtens gränser. Värmebrunnen kan göras närmare gränsen med grannens skriftliga samtycke.

8.5 Radon

I planeringen och genomförandet av byggandet och renoveringen av bostäder och arbetsrum ska man beakta jordmånens radonhalt och dess bekämpning.

9. Arrangemang på bygget

9.1 Att inrätta och sköta ett bygge

Ett bygge ska vid behov inhägnas och även annars skyddas så att det inte förorsakar person- eller egendomsskador, trafikstörningar eller andra störningar eller oskäligen bullerolägenhet, dammolägenhet eller annan olägenhet för miljön.

I byggesarrangemangen ska man speciellt beakta smidigheten och säkerheten av fotgängar- och cykeltrafik så att tillgänglighetskraven fylls. Byggesarrangemangen får inte störa räddningsverksamhetens arrangemang.

Apparater, utrustning och lager under byggnadsarbetets tid ska placeras på byggplatsen så att de inte medför oskäligen olägenhet för grannfastigheterna.

Trädbestånd som på bygget avsetts att bevaras ska skyddas på ett lämpligt sätt för arbetets tid.

9.2 Arbetsplatstavla

Den som ämnar inleda ett byggprojekt ska meddela om det kommande byggandet genom att uppföra en arbetsplatstavla på bygget. Av tavlan ska framgå objektet för byggnadsarbetet, de som ansvarar för arbetet och kontaktuppgifter.

9.3 Användning av gatuområde eller annat allmänt område

Infrastrukturavdelningen kan på ansökan bevilja byggaren rätt att på en viss tid använda stadens gatuområde eller annat allmänt område för bygget eller dess serviceutrymmen.

Infrastrukturavdelningens tillstånd förutsätts för grävningsarbeten och schaktningsarbeten på gatuområde eller annat område som är i stadens besittning.

9.4 Arbetstid

Arbete som förorsakar störande buller ska passas in på tidpunkter enligt Lovisa stads miljövårdsbestämmelser. Om man är tvungen att utföra arbeten som förorsakar buller utanför den ovan nämnda tiden, ska grannar meddelas i god tid om arbetet och en bulleranmälan göras hos miljövårdsmyndigheten.

9.5 Byggets avfallshantering

På bygget ska finnas till byggets storlek anpassade tillräckliga utrymmen för ordnandet av avfallssortering.

9.6 Nedläggning och städning av bygget

Efter att arbetet slutgjorts ska tillfälliga arbetsplatsbyggnader, arbetsplatsinräknader och andra motsvarande byggeskonstruktioner avlägsnas utan dröjsmål och bygget ska städas. Ett skadat eller nedskräpat vägområde eller annat allmänt område ska utan dröjsmål istandsättas och städas.

9.7 Att minska och bekämpa olägenheter som bygget förorsakar

I alla arbeten och verksamheter ska man förhindra att störande damm, grävjord, slam, rök, lukt och övriga skadliga ämnen sprids i miljön. Lagring av arbetsmaskinernas bränsle- och smörjvätskor och övriga ämnen på bygget ska ordnas så att farliga eller skadliga ämnen inte hamnar i miljön och jordmånen.

Från bygget får inte dagvatten eller dräneringsvatten som innehåller fasta ämnen, slam eller skadliga ämnen avledas direkt i ett vattendrag, ett dike eller ett dagvattenavlopp.

10. Skötsel och övervakning av den byggda miljön

Byggnaden och dess omgivning ska kontinuerligt hållas i snyggt skick. Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov ordna stadsdels- eller områdesspecifika inspektioner för att övervaka den byggda miljön. Med anledning av brister uppdagade i samband med inspektionerna vidtas nödvändiga åtgärder.

Byggnaderna och deras yttre delar samt portar, inhägnader, planteringar och övriga konstruktioner som inverkar på miljöbilden ska hållas i lämpligt skick så att de inte förfular miljön och de får inte medföra fara.

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

11. Att iaktta byggnadsordningen

11.1 Byggnadsordningens bilagor

1. Karta över områden som behöver planeras

11.2 Ikraftträdande av byggnadsordningen

Denna byggnadsordning träder i kraft xx.xx.2025.

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

Genom denna byggnadsordning upphävs kommun-/stadsfullmäktiges byggnadsordning som godkändes ____ och trädde i kraft ____.

Rakennusjärjestys suunnittelutarvealueet / Byggnadsförordning planeringsområden

LIITE-BILAGA 28-02
RAYML-BYMIN 11.9.2025/§42

-  Suunnittelutarvealue, valtatie - Planeringsområde, riksväg
-  Suunnittelutarvealue - Planeringsområde
-  Asemakaavat - Detaljplaner
-  Kuntaraja - Kommungräns

Noin 500 metrin puskurivyöhyke on asetettu useimpien asemakaava alueiden ympärille. Sen lisäksi rajauksessa on huomioitu kaavoitusohjelma. En bufferzon på ca 500 meter har tillämpats runt de flesta detaljplanerade områdena. Utöver detta har planläggningsprogrammet beaktas i avgränsningarna.

Noin 300 metrin puskurivyöhyke on asetettu valtatie 6 ympärille. En bufferzon på ca 300 meter har tillämpats på området runt riksväg 6.

