

# BYGGNADSORDNING FÖR HELSINGFORS STAD

Godkänd av stadsfullmäktige den 24 maj 2023

## Innehåll

1 KAP. ALLMÄNT .....	3
1 § Byggnadsordningens syfte .....	3
2 § Anvisningar om byggsättet .....	3
3 § Områdets karaktär och särdrag utgångspunkt för byggåtgärder .....	3
4 § Hurdan ställning ägare och innehavare av byggplatser har .....	3
2 KAP. HUR BYGGNADER FÅR UPPFÖRAS.....	3
5 § Stadsbildsmässiga krav .....	3
6 § Hur byggnader får sträcka sig över tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område .....	4
7 § Hur byggnader får sträcka sig över byggnadsgränsen inne på tomten .....	4
8 § Byggnaders höjdläge.....	5
9 § Reklamanordningar och motsvarande.....	5
10 § Tomt- och byggnadsbelysning .....	5
11 § Projekterare, arbetsledare och övervakare.....	5
12 § Adressangivelser för tomter och byggnader .....	6
3 KAP. GÅRDSPLANER OCH TOMTER.....	6
13 § Hur gårdsplaner ska anläggas .....	6
14 § Gårdsplaners höjdläge .....	7
15 § Stödmurar och terrassering .....	7
16 § Hur dagvatten och dräneringsvatten ska avledas.....	7
17 § Trafikarrangemang på tomter .....	8
18 § Var skjul och andra konstruktioner får byggas .....	8
19 § Hur inhägnader får byggas vid gränsen mot en gata.....	8
20 § Hur stränder vid tomter får bebyggas .....	8
4 KAP. BEFRIELSER FRÅN ÅTGÄRDSTILLSTÅND OCH UNDERHÅLL.....	8
21 § Befrielse från ansökan om åtgärdstillstånd på tomter .....	8
(22 § Befrielse från ansökan om tillstånd till åtgärder på småhustomter, upphävd).....	10
23 § Underhåll av den byggda miljön .....	10
5 KAP. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN .....	10
24 § Krav på byggplatser.....	10
25 § Byggnaders storlek och ändamål.....	11

26 § Avstånd från byggnader till strandlinjen.....	11
27 § Byggnaders höjdläge inom strandområden.....	11
28 § Områden i behov av planering.....	11
29 § Byggplatser likställda med tomter.....	11
6 KAP. BEAKTANDE AV NATURVÄRDEN VID BYGGANDE OCH EN BYGGNADS LIVSCYKEL.....	11
30 § Byggnaders användningstid.....	11
31 § Hur tomters natur- och kulturvärden ska beaktas vid byggande.....	12
31 a § Bevarande och ökning av träd på tomten.....	12
31 b § Grönkoefficient.....	12
32 § Materialval.....	13
33 § Byggnadsunderhåll och -reparationer.....	13
7 KAP. OFFENTLIGA STADSRUM.....	14
35 § Definition av offentligt stadsrum.....	14
36 § Gator, torg och andra motsvarande trafikområden.....	14
37 § Konstruktioner och anläggningar i offentliga stadsrum.....	14
38 § Parker och andra motsvarande rekreationsområden.....	15
39 § Stränder, kajer och bryggor i offentliga stadsrum.....	15
40 § Hur master ska uppföras.....	15
41 § Belysning i offentliga stadsrum.....	15
42 § Uppförande av konstruktioner, inhägnader och reklamanordningar vid tillställningar.....	15
8 KAP. BYGGPLATSER.....	16
43 § Hur byggplatser ska inrättas och skötas.....	16
44 § Rätt att använda gatuområden och andra allmänna områden.....	16
45 § Tillfälliga byggnader på byggplatser.....	16
46 § Grävning inom allmänna områden, gatuområden och trafikområden.....	16
47 § Byggplatstavlor.....	17
48 § Avfallshantering på byggplatser.....	17
49 § Rivning och uppsnyggning på byggplatser.....	17
9 KAP. MILJÖVÅRD OCH HÄLSOSKYDD.....	17
50 § Avfallshantering på tomter.....	17
51 § Regionala insamlingsplatser för avfall.....	17
52 § Skyldighet att kontrollera skicket hos träden på fastigheten.....	17
53 § Skyldighet att beakta grundvattnet vid byggande.....	18

54 § Byggande inom viktiga grundvattenområden .....	18
55 § Skyldighet att vid byggande beakta grundkonstruktioner av trä.....	18
56 § Skyldighet att vid byggande beakta förorenad mark och skadliga föreningar i marken.....	18
57 § Bullerbekämpning.....	19
58 § Byggande under jord.....	19

## 1 KAP. ALLMÄNT

### 1 § Byggnadsordningens syfte

Utöver markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen och övriga bestämmelser om markanvändning och byggande ska föreskrifterna i denna byggnadsordning följas i Helsingfors.

### 2 § Anvisningar om byggsättet

Stads miljönämndens miljö- och tillståndssektion kan för att styra byggandet utfärda anvisningar om byggsättet för ett enskilt område eller för hela staden. Anvisningarna ska främja ett hållbart byggande som är anpassat till områdets särdrag och de lokala specialförhållandena.

De bestämmelser om byggsättet som godkänts med stöd av en tidigare byggnadsordning gäller som sådana anvisningar om byggsättet som avses i denna byggnadsordning.

### 3 § Områdets karaktär och särdrag utgångspunkt för byggåtgärder

General- och detaljplanebestämmelserna och anvisningarna om byggsättet ger utgångspunkten för hur byggandet ska anpassas till områdets karaktär och särdrag. Dessutom ska den närmaste omgivningen och den byggda miljöns historiska skikt beaktas.

### 4 § Hurdan ställning ägare och innehavare av byggplatser har

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

## 2 KAP. HUR BYGGNADER FÅR UPPFÖRAS

### 5 § Stadsbildsmässiga krav

Då en byggnad uppförs, en byggnad utvidgas eller åtgärder jämförbara med uppförande av en byggnad vidtas ska detta i fråga om byggnadens läge, storlek, form, väggmaterial, färgsättning och fasadindelning ske med

beaktande av det allmänt tillämpade byggsättet i omgivningen och av gator och andra offentliga stadsrum som gränsar till tomten.

Byggnaderna på tomten ska bilda en helhet där stadsbilden är harmonisk och området naturvärden beaktade.

Ventilationsmaskinrummen och de därtill hörande anordningarna och kanalerna, likaså de övriga tekniska anordningarna, ska planeras så att byggnadens karaktär blir beaktad och de passar in i stadsbilden.

6 § Hur byggnader får sträcka sig över tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område

Om en byggnad får uppföras alldeles intill tomtgränsen mot ett gatuområde får den sträcka sig över denna gräns eller av särskilda skäl över tomtgränsen mot något annat allmänt område, i enlighet med det nedanstående.

1) Byggnadens grundkonstruktioner får sträcka sig 0,3 meter över tomtgränsen på ett djup ned till 1,5 meter under markytan och 1,2 meter över tomtgränsen på ett djup lägre än 1,5 meter under markytan.

Burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och andra motsvarande byggnadsdelar i luften får sträcka sig 1,5 meter över tomtgränsen. Skyddstaket över huvudentrén till en offentlig byggnad eller en affärsbyggnad får sträcka sig ännu längre över tomtgränsen mot en led för gång-, cykel- och mopedtrafik. Den fria höjden under anordningen ska vara minst 3,2 meter.

Tekniska anordningar och motsvarande får sträcka sig 0,3 meter över tomtgränsen och den del av ytterväggen som beror på tilläggsisolering så långt som bestäms efter prövning.

En ny trappa eller en ramp som byggs för en befintlig byggnad får sträcka sig högst 0,3 meter över tomtgränsen, om den nya trappan behövs för att funktionerna i byggnaden förändras och trappan inte utan oskäliga svårigheter och kostnader kan byggas på tomten.

De byggnadsdelar som sträcker sig över tomtgränsen får inte störa användningen av gatan eller det allmänna området.

7 § Hur byggnader får sträcka sig över byggnadsgränsen inne på tomten

En byggnad får sträcka sig över den i detaljplanen eller byggnadsordningen angivna byggnadsgränsen inne på tomten, i enlighet med det nedanstående.

Byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan får sträcka sig över byggnadsgränsen efter behov.

Burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger, verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar får sträcka sig 1,2 meter över byggnadsgränsen.

Den del av ytterväggen som beror på tilläggsisolering, likaså tekniska anordningar och annat motsvarande, får sträcka sig över byggnadsgränsen efter behov.

De byggnadsdelar som sträcker sig över byggnadsgränsen får inte orsaka betydande olägenheter för miljön eller för grannarna.

## 8 § Byggnaders höjdläge

En byggnads höjdläge ska anpassas till höjdlägena i den befintliga miljön och till de planerade höjdlägena i detaljplanen. Till ansökan om bygglov ska fogas en nivåmåtningskarta eller en motsvarande utredning som visar de befintliga höjdförhållandena på tomten och i omgivningen.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan för att kunna 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.

## 9 § Reklamanordningar och motsvarande

En försäljnings- eller informationsanordning eller en reklamanordning som fästs på byggnaden får sträcka sig 0,8 meter över gatuområdet eller annat allmänt område. Motsvarande siffra för fönster- och dörrmarkiser samt terrasstak är högst 1,5 meter. Den fria höjden under anordningen ska vara minst 2,5 meter.

En anordning som placeras på en tomt eller i det offentliga stadsrummet ska fästas stadigt och den får inte försvåra användningen av det offentliga stadsrummet, vara uppenbart störande eller utgöra ett hinder för folk att komma fram. Anordningen ska i fråga om formen, färgsättningen och konstruktionen passa in med byggnaden och miljön. Anordningarna ska hållas i stånd och om de går sönder repareras eller avlägsnas omedelbart.

Ljuseffekten hos en anordning som placeras på en tomt eller i det offentliga stadsrummet får inte vara avsevärt starkare än omgivningens belysning, den får inte orsaka synnedsettande bländning eller ideligen tändas och släckas vid mörker och dess skärm får inte visa starkt blinkande bilder. Anordningen får inte placeras på en förlängning av ett övergångsställe och trafiksäkerheten ska också i övrigt beaktas vid placeringen.

## 10 § Tomt- och byggnadsbelysning

De till belysningsarrangemangen på tomten hörande ljusanordningarna ska i fråga om platsen, riktningen och ljuseffekten vara sådana att de ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan och alltför mycket stör de boende, dem som rör sig i området eller grannområdena.

Fasadbelysningen ska stärka byggnadens karaktär och betydelse för stadsbilden.

Belysningsanordningarna ska passa in i områdets stadsbild.

## 11 § Projekterare, arbetsledare och övervakare

Då projekterares och ansvariga arbetsledares behörighet bedöms ska särskild vikt fästas vid hur personen i fråga tidigare klarat av projekt på motsvarande nivå.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att projektet övervakas i tillräcklig utsträckning.

## 12 § 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 eller 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 porten eller motsvarande på den sida som vetter mot gatan om det är fråga om en byggnad som gränsar till en gata eller någon annan trafikled eller är belägen i omedelbar närhet av en sådan och 2) där infarten till tomten börjar i övriga fall. Om det finns flera byggnader på samma tomt och alla inte gränsar till en gata eller är belägna i omedelbar närhet av en sådan ska en orienteringstavla vid behov sättas upp där infarten till tomten börjar. Adressnumret ska finnas på orienteringstavlan eller sättas upp i omedelbar närhet av den. Numret ska dessutom vid behov fästas på alla byggnader.

Varje trapphus i tomtens byggnader ska märkas löpande med stora bokstäver. Markeringen ska vara upplyst vid mörker. Lägenheterna i tomtens byggnader ska numreras från och med den nedersta 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 ett litet bostadshus kan märkas med bokstäver. Källar- och vindsskrubbar och uteförråd ska markeras med samma nummer som den lägenhet de hör till.

Adressangivelserna för en byggnad som blir färdig på en tomt ska vara uppsatta senast vid synen inför ibruktageand. Tomtägaren eller -innehavaren ska se till att adressangivelserna är i skick.

Entréväningen i trapphuset ska på en synlig plats, vid behov på en särskilt upplyst plats, ha en tavla med lägenhetsinnehavarnas efternamn respektive lokalinnehavarnas firmanamn. 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.

## 3 KAP. GÅRDSPLANER OCH TOMTER

### 13 § Hur gårdsplaner ska anläggas

Då en gårdsplan anläggs ska det ses till att den kan användas i enlighet med ändamålet med tomten och blir trivsam. De delar av tomtens gårdsplan som inte används bebyggs eller används som passager eller för parkering ska planteras med varierande växtarter som är lämpliga för tillväxtförhållandena på platsen, om det inte finns grundad anledning att bevara dem i naturligt tillstånd.

Då en byggnad uppförs, därmed jämförbart byggande sker, en byggnad utvidgas eller det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta utökas ska den existerande gårdsplanen göras användbarare och trivsammare, till exempel på så sätt att befintliga bilplatsområden delas upp, planteringar som är lämpliga för tomten och omgivningen istandsätts och utökas, tillgängligheten förbättras och konstruktioner som gör gårdsplanen användbarare byggs. Då gårdsplanen ändras ska inte bara de boende på tomten utan också rågrannarna beaktas.

#### 14 § Gårdsplaners höjdläge

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

Höjdförhållandena på gårdsplanen får inte utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten väsentligt ändras jämfört med vad som är angivet på de ritningar som fastställdes då bygglovets beviljades.

Då en byggnad uppförs eller utvidgas ska gårdsplanen planeras och anläggas på ett sådant sätt att byggandet inte gör att mer dagvatten rinner över tomtgränsen in på granntomten.

#### 15 § Stödmurar och terrassering

Om gårdsplanen måste jämnas ska detta i första hand ske genom terrassering och i andra hand med hjälp av stödmurar. Gårdsplanen får inte utan särskilda skäl jämnas på ett sådant sätt att det vid gränsen mot en bostadstomt blir en höjdskillnad som överstiger 0,5 meter.

Terrasseringen ska ske och stödmuren byggas på ett sådant sätt att marksubstanser och dagvatten inte rinner över gränsen mot granntomten.

#### 16 § Hur dagvatten och dräneringsvatten ska avledas

Tomten ska ha ett dagvatten- och dräneringsvattensystem via vilket vattnet helt eller delvis ska infiltreras i marken på själva tomten, om markförhållandena tillåter detta, om detta inte medför en risk för fuktskador på byggnaderna i området. Infiltrering i marken på tomten kräver en grundundersökning och en på denna baserad grundkonstruktionsplan.

Det dagvatten och dräneringsvatten som inte infiltreras i marken på själva tomten ska ledas genom fördröjning till ett gemensamt dagvattensystem för fastigheterna, eller, om detta inte är möjligt, till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningen ska i första hand ske i form av svackor, fördröjningsmagasin eller motsvarande, och i andra hand med hjälp av underjordiska fördröjningslösningar. Om tomten gränsar till havet eller en å kan rent dagvatten och dräneringsvatten ledas direkt ner i dem.

Byggandet av dagvatten- och dräneringsvattensystem får inte medföra olägenhet för grannarna och vattnet får inte ledas till granntomter, körbanor, cykelbanor, trottoarer, rännstenar eller något annat allmänt område.

Till ansökan om bygglov för en ny byggnad eller för renovering av en befintlig ska fogas en utredning om det planerade eller det befintliga dagvatten- och dräneringsvattensystemet. Att systemet är tillräckligt och hur det fungerar och blir underhållet ska framgå.

Vid byggandet av en gårdsplan ska ytmaterial som släpper igenom vatten användas, om inte något annat följer av användningsändamålet för gårds- och vistelseområdena. Vid ändringar på gårdsplanen ska områdenas vattenogenomträngliga areal i mån av möjlighet minskas och växtligheten ökas.

Dessutom ska vad som föreskrivs i lagen om vattentjänster (119/2001) iakttas.

#### 17 § Trafikarrangemang på tomter

Fordonstrafiken till tomten ska planeras och organiseras på ett sådant sätt att den inte utgör en risk.

Räddningsverkets bilar med lyftanordning ska fritt kunna köra fram till byggnader i tre eller flera våningar så att räddningsåtgärder är möjliga. I fråga om byggnader i tre eller flera våningar ska det på ytterväggen eller på gårdsplanen finnas en skylt som anger var räddningsvägen är belägen.

Det ska på tomten reserveras tillräckligt mycket plats lämplig för cykelförvaring. Tomter med flervåningshus ska ha minst 1 plats/30 kvadratmeter våningsyta för cykelförvaring. Minst hälften av platserna ska finnas i ett förråd för friluftsutrustning i samma nivå som gårdsplanen.

#### 18 § Var skjul och andra konstruktioner får byggas

Skjul, skyddstak och andra konstruktioner ska placeras minst så långt från granntomten att de helt och hållet får plats under en rät linje som dras uppåt från tomtgränsen i 45 graders vinkel.

Konstruktioner får placeras närmare gränsen endast om ägaren eller innehavaren av granntomten ger sitt samtycke. Byggnadstillsynsmyndigheten kan dock av särskilda skäl ge tillstånd till att en konstruktion byggs intill gränsen mot granntomten fastän ägaren eller innehavaren inte gett sitt samtycke, om detta inte medför betydande olägenhet för grannen.

#### 19 § Hur inhägnader får byggas vid gränsen mot en gata

Då en byggnad uppförs ska tomtgränsen mot en gata avskiljas med planteringar eller förses med en häck eller en inhägnad, om inte något annat bestäms i detaljplanen eller något annat föranleds av särskilda omständigheter.

#### 20 § Hur stränder vid tomter får bebyggas

Vattenområde som hör till en tomt får inte fyllas och tomtens naturliga strandlinje ändras utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten. Tillstånd krävs dock inte om åtgärdens verkningar är ringa. En enda småbåtsbrygga får byggas vid stranden.

### 4 KAP. BEFRIELSER FRÅN ÅTGÄRDSTILLSTÅND OCH UNDERHÅLL

#### 21 § Befrielse från ansökan om åtgärdstillstånd på tomter

Följande åtgärder har befriats från ansökan om åtgärdstillstånd på tomter. Befrielserna gäller inte byggnader som är skyddade i detaljplanen, med undantag för byggnader som är skyddade med beteckningen sr-3. Befrielserna gäller inte heller byggnader som har skyddats genom lag eller förordning eller byggnader som annars är historiskt eller arkitektoniskt värdefulla. Befrielserna i punkterna 1 och 2 gäller inte på tomter som har byggnadsförbud för ändring av detaljplan och inte heller i fastigheter för vilka en detaljplan eller en detaljplaneändring har godkänts men ännu inte vunnit laga kraft.



Även om åtgärden inte kräver tillstånd ska man vid byggandet iaktta bestämmelserna i den gällande detaljplanen och bestämmelserna som gäller det aktuella byggandet. I synnerhet ska man beakta åtgärdens lämplighet för byggnaden och omgivningen, detaljplanens skyddsbestämmelser, brandsäkerheten och konsekvenserna för byggandet och användningen av grannfastigheten.

Befrielser som gäller ändringar av byggnader

1. ändring av byggnadens fasader och takets färg, ändring av materialet på ett annat tak än ett grönt tak samt ändring av fasadmaterial i småhus
2. stängning av öppningar i byggnadens fasader och öppnande av nya öppningar, med undantag av fönster i affärslokaler på första våningen samt nya öppningar som öppnas i brandväggen eller i väggen som gränsar till grannfastigheten
3. inglasning av en balkong som är helt indragen eller täckt och som är sluten på minst en sida på så sätt att balkongen inte förvandlas till ett rum inomhus
4. byte av byggnadens träfönster till trä-aluminiumfönster i småhus eller flervåningshus som byggts på 1960-talet eller senare, när fönsterindelningen inte ändras
5. markiser med öppna sidor för byggnadens fönster och dörrar
6. placering av solpaneler eller solfångare på byggnadens eller konstruktionens tak. Befrielsen gäller också småhus som har skyddats genom detaljplan.
7. placering av en luftvärmepump eller luft-vattenvärmepump i byggnaden, konstruktionen eller på gårdsplanen på så sätt att den inte syns i gatuområdet. Befrielsen gäller också småhus som skyddas genom detaljplan.

Befrielser som gäller reklamanordningar

8. en belyst reklamanordning, då den är placerad på insidan av glaset i skyltfönstret i en affärslokal och då den täcker högst hälften av fönsterytan och då reklamanordningen har en yta på högst 2 kvadratmeter. Av ytan på varje enskilt fönster i en affärslokal får totalt högst hälften täckas med reklamanordningar, fönstertejp och motsvarande i reklamsyfte eller i annat motsvarande syfte.
9. en reklamanordning med lösa bokstäver som är högst 400 mm hög och som är belägen omedelbart ovanför skyltfönstret i en affärslokal på byggnadens första våning
10. en reklamanordning med en yta på högst 600 x 600 mm som installeras bredvid eller ovanför skyltfönstret i en affärslokal på byggnadens första våning och som är vinkelrät mot fasaden
11. en reklamskylt med en yta på högst 400 x 600 mm som fästs på fasadens yta på byggnadens första våning

Befrielser som gäller byggande på gårdsplanen

12. byggande av en konstruktion, ett tak eller en terrass på gårdsplanen för en tomt som i detaljplanen har betecknats som en egnahems- eller parhustomt, då konstruktionens eller terrassens yta understiger 30 kvadratmeter eller då takets yta understiger 50 kvadratmeter, och då högst 35 procent av tomtens areal används för byggande av byggnader, konstruktioner och terrasser

13. byggande av en konstruktion, ett tak eller en terrass på gårdsplanen för en tomt som i detaljplanen har betecknats som en annan typ av tomt än en egnahems- eller parhustomt, då konstruktionens eller terrassens yta understiger 30 kvadratmeter eller då takets yta understiger 50 kvadratmeter.

14. byggande av en avfallsinhägnad, ett avfallsskjul eller ett avfallsskydd med en yta som understiger 30 kvadratmeter

15. byggande av en (1) flytande brygga med en yta på högst 50 kvadratmeter vid stranden av en bostadstomt

16. byggande av en inhägnad mot en gata, park eller ett annat motsvarande allmänt område, då inhägnaden med stödmuren medräknad mot gatan är högst 1,2 meter hög och mot parken och andra områden högst 1,6 meter hög. Inhägnaden och stödmuren, också grunden, ska helt och hållet byggas på själva tomten.

17. byggande av en inhägnad mellan tomter, då inhägnaden med stödmuren medräknad är högst 1,6 meter hög och ägaren eller innehavaren av granntomten godkänner den, samt byggande av inhägnader och stödmurar inne på tomten

Övriga befrielser på tomter och i detaljplaneområden

18. byggande av en mast eller skorsten samt en större antenn, belysningsstolpe eller motsvarande, då den är lägre än 30 meter, samt uppsättande av ett minnesmärke.

19. byggande av en parkeringsplats, ett idrottsområde och en mottagningsplats för snö enligt detaljplanen

20. byggande av ett serveringsområde på högst 50 kvadratmeter utomhus. Serveringsområdet ska vara lämpligt för sin omgivning och får inte orsaka mer än obetydliga olägenheter för miljön.

21. byggande av detaljplaneenliga bryggor i ett båthamnsområde

(22 § Befrielse från ansökan om tillstånd till åtgärder på småhustomter, upphävd)

23 § 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.

Om det är fråga om ett område som är skyddat i en plan eller annars har bedömts som värdefullt ska byggnadstillsynsmyndigheten kontaktas i god tid innan en åtgärd som påverkar stadsbilden vidtas.

5 KAP. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER OM BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN

24 § Krav på byggplatser

Byggplatser ska vara lämpliga vad läget, formen och terrängförhållandena beträffar och ha tillräckligt stor yta för byggande.

#### 25 § Byggnaders storlek och ändamål

På en byggplats får det uppföras ett enda bostadshus och detta får ha högst två våningar och inrymma högst två bostäder.

Utöver bostadshuset får det på byggplatsen uppföras högst två envånings ekonomibygnader med en våningsyta på sammanlagt högst 40 kvadratmeter.

#### 26 § Avstånd från byggnader till strandlinjen

Byggnader och konstruktioner ska placeras minst 20 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Bryggor och båtskjul får byggas vid strandlinjen om detta inte medför betydande olägenhet för omgivningen eller strandlandskapet.

Då strandområden bebyggs ska särskild vikt fästas vid att avloppsvattnet omhändertas på behörigt sätt.

#### 27 § Byggnaders höjdläge inom strandområden

Den som påbörjar ett byggprojekt inom ett strandområde ska beakta variationerna i vattenståndet med tillräckligt stor säkerhet.

#### 28 § Områden i behov av planering

Alla de områden i Helsingfors som saknar detaljplan är sådana områden i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen.

#### 29 § Byggplatser likställda med tomter

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

### 6 KAP. BEAKTANDE AV NATURVÄRDEN VID BYGGANDE OCH EN BYGGNADS LIVSCYKEL

#### 30 § Byggnaders användningstid

Då en byggnad planeras är utgångspunkten den för byggnaden bestämda livslängden, vilken ska vara tillräckligt lång i förhållande till ändamålet med byggnaden.

### 31 § Hur tomters natur- och kulturvärden ska beaktas vid byggande

Byggandet av tomter och byggnader ska planeras och genomföras på ett sådan sätt att tomtens växtlighet, ytformer samt särskilda natur- och kulturvärden bevaras, om inte något annat följer av detaljplanen. Vid uppförande av nya byggnader eller tillbyggnader på tomt vars detaljplan har varit i kraft i över 13 år, ska en utredning om tomtens natur- och kulturvärden bifogas tillståndsansökan.

Träd som enligt bygglovet, tillståndet för miljöåtgärder eller något annat tillstånd ska bevaras och sådana delar av tomten som är i naturtillstånd ska skyddas omsorgsfullt under byggarbetstiden. Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behandlingen av tillståndsansökan eller vid tillsynen över byggnadsarbetet kräva att den som påbörjar ett byggprojekt utarbetar en behövlig skyddsplan.

Delar av gårdsplanen som skadats under byggnadsarbetet eller annars förfular omgivningen ska med planteringar och arrangemang som ansluter sig till områdesanvändningen sättas i ett sådant skick att de passar in i helheten.

### 31 a § Bevarande och ökning av träd på tomten

På den tomt som bebyggs får endast de träd fällas för vilka tillstånd har beviljats i tillståndsbeslutet. Om det är nödvändigt att fälla träd på tomten för att påskynda byggandet enligt detaljplanen innan tillståndet beviljas, ska byggnadstillsynstjänsterna underrättas om fällningen av träden 14 dygn innan träden fälls. Till anmälan ska bifogas en situationsplan eller motsvarande i vilken de träd som skall fällas har märkts ut samt annan erforderlig utredning. Utifrån anmälan bedömer byggnadstillsynstjänsterna om det är nödvändigt att fälla träd i den omfattning som föreslås.

På en bebyggd tomt får träd fällas av grundad anledning, till exempel om det finns risk för att träden ska falla, utan tillstånd för miljöåtgärder om åtgärdens inverkan på tomten och miljön är ringa. Man måste dock lämna kvar tillräckligt många träd på tomten.

Om det på grund av byggandet är nödvändigt att fälla träd under fåglarnas häckningstid (1.4–31.7), ska den som inleder projektet undersöka träden med hjälp av en fågelexpert innan de fälls för att säkerställa fåglarnas häckningsfrid enligt naturvårdslagen.

Om det i bygglovet, tillståndet för miljöåtgärder eller något annat tillstånd beviljas tillstånd att fälla träd, ska tillståndet vid behov innehålla bestämmelser om plantering av fler träd. Om träd har fällts utan tillstånd och på ett sådan sätt att trädfällningens inverkan på tomten eller miljön är mer än ringa, ska ett erforderligt antal stora träd planteras på tomten. Byggnadstillsynsmyndigheten fattar vid behov beslut om planteringen av träd.

### 31 b § Grönkoefficient

Till ansökan om bygglov för nya byggnader och tillbyggnader ska bifogas en kalkyl över att grönkoefficientens av stadsmiljönämnden godkända målnivå uppnås. Kalkylen behöver inte bifogas till ansökan om bygglov för egnahemshus eller parhus.

På ekonomibygnader till egnahemshus och parhus ska man vid byggandet anlägga ett grönt tak, om inte solpaneler eller solfångare placeras på taket.

### 32 § Materialval

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

Vid byggandet kan man använda byggnadsdelar som lösgjorts från en annan byggnad, om dessa byggnadsdelars duglighet i byggandet har påvisats i enlighet med lagen om produktgodkännanden för vissa byggprodukter (21.12.2012/954).

Vid experimentellt byggande får också andra material användas, varvid den som påbörjar byggprojektet bär ansvaret, förutsatt att användningen följs genom ett mättnings-, kontroll- och rapporteringsprogram utarbetat av en sakkunnig. Resultaten från uppföljningen ska delges byggnadstillsynstjänsterna.

Skadade och icke-iståndsatta material och byggnadsdelar får inte användas för byggande.

Om detaljplanen saknar bestämmelser om byggnadens fasadmaterial och byggnaderna i omgivningen huvudsakligen har fasader murade av tegel ska fasaden mot en gata eller något annat offentligt stadsrum muras på plats. Fasaden får dock utföras också på något annat sätt om byggnaden då passar in i omgivningen.

Om byggnaderna kring den tomt som bebyggs till största delen är träbyggnader, ska fasaderna och konstruktionerna i den byggnad som uppförs på tomten till största delen vara av trä.

### 33 § Byggnadsunderhåll och -reparationer

En byggnad ska skötas och hållas i skick och får inte tillåtas förfalla så att den inte längre kan repareras. Då en byggnad repareras ska dess särdrag beaktas, och reparationen får inte oöverlagt leda till ett sådant slutresultat att byggnaden stilmässigt avviker från den ursprungliga.

En byggnad som är skyddad i en plan eller med stöd av byggnadsskyddslagen får inte ändras eller användas på ett sådant sätt att dess stadsbildsmässiga eller historiska värde minskar. Vid behov ska det i god tid hos museimyndigheten inhämtas utlåtande om ändringsprojektet och byggnadsobjektets kulturhistoriska värde.

Då byggnaden är skyddad i detaljplanen och där ingår en bestämmelse om att fasadens stil inte får ändras avser stiländring, om inte särskilda skäl talar för något annat, en ändring i fråga om fasaden, taket, dörrarna och fönsterbågarna och -karmarna när det gäller materialet, färgsättningen och fönsterindelningen. Huruvida särskilda skäl föreligger kan prövas med beaktande av om reparationssättet fungerar på lång sikt och utifrån hurdana reparationsmaterialen är i fråga om livslängden, underhållsbehovet och energiekonomin.

Då skyddet gäller interiören avser stiländring en ändring i fråga om innertaket, väggarna, golvet, listerna, beslagen, ljusanordningarna och den fasta inredningen.

Det som i 30–32 § är bestämt om byggande ska i tillämpliga delar iaktas vid sanering. Då sanering planeras ska det utredas om byggnadskonstruktionerna är förorenade.

Byggnadsfasaderna ska befrias från klotter så snart detta är tekniskt möjligt.

#### 34 § Rivning av byggnader och byggnadsdelar

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

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

Om det på grundval av den byggnads- och rivningsavfallsutredning som tillståndssökanden lämnat in finns användbara byggnadsdelar i byggnaden, ska de lösgöras för återanvändning vid rivningen av byggnaden, om det är tekniskt möjligt och inte medför orimliga kostnader. De användbara byggnadsdelarna ska i första hand användas vid uppförande av byggnader och konstruktioner på tomten i fråga. Om detta inte är möjligt på grund av tekniska eller andra motiverade skäl, ska de användbara byggnadsdelarna användas vid byggande på annat ställe, eller om detta inte heller är möjligt, ska materialet användas på något annat sätt. Vid slutbesiktningen ska en redogörelse lämnas för vad man gjort med de användbara byggnadsdelarna.

Rivningen får inte medföra skadliga buller- eller dammkonsekvenser eller motsvarande konsekvenser för omgivningen.

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 så att det inte finns spår kvar efter rivningen. Dessutom ska gatuområden och andra allmänna områden som eventuellt blivit skadade sättas i stånd utan dröjsmål.

### 7 KAP. OFFENTLIGA STADSRUM

#### 35 § Definition av offentligt stadsrum

Med offentligt stadsrum avses ett ställe som i en detaljplan är definierat som gata, öppen plats, torg, park, rekreativområde eller trafikområde eller som är beläget utanför ett detaljplaneområde och används för något av de nämnda ändamålen.

#### 36 § Gator, torg och andra motsvarande trafikområden

Beläggingsmaterial och konstruktioner på gator, torg och andra motsvarande trafikområden ska planeras och arbetet utföras så att områdets stadsbild och särdrag och behovet av tillgänglighet blir beaktade.

Då beläggningen på en gata förnyas får gatunivån inte utan särskilda skäl ändras så att tomterna vid gatan kommer att ligga väsentligt lägre eller högre än innan beläggningen förnyades.

#### 37 § Konstruktioner och anläggningar i offentliga stadsrum

Konstruktioner som placeras i offentliga stadsrum ska vad storleken, formen och utseendet beträffar planeras och byggas så att de passar in i områdets stadsbild och inte utgör ett hinder för dem som ska röra sig eller vidta någon åtgärd på platsen.

Kabelskåp och andra motsvarande tekniska anordningar ska inom områden för flervåningshus placeras i byggnaderna. Om detta inte kan göras utan oskäligen svårigheter får de placeras inom ett gatuområde eller något annat allmänt område. Om placeringen av anordningar inom ett gatuområde eller något annat allmänt område ska avtalas i ett placeringsavtal som ingås med invånar- och företagstjänsterna vid stadsmiljösektorn.

Ägaren till en anordning ska hela tiden hålla den i skick och se till att den ser snygg ut.

#### 38 § Parker och andra motsvarande rekreationsområden

Byggnader, konstruktioner, anläggningar och andra strukturer som byggs i parker och andra motsvarande rekreationsområden, likaså beläggningar på parkgångar, ska anpassas till parkens eller det motsvarande rekreationsområdets karaktär.

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

#### 39 § Stränder, kajer och bryggor i offentliga stadsrum

Den naturliga 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 en annan plan för ett allmänt område, om inte tillstånd till ändring fås hos byggnadstillsynsmyndigheten och vid behov hos miljötillståndsmyndigheten.

Kajer, bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner vid en strand i ett offentligt stadsrum ska passa in i stadsbilden.

#### 40 § Hur master ska uppföras

Master och motsvarande stolpar för teknisk service ska placeras på ett sådant sätt att de inte skär sönder landskapet mer än nödvändigt eller medför olägenheter för grannarna.

#### 41 § Belysning i offentliga stadsrum

Det som är bestämt om tomtbelysning i 10 § ska i tillämpliga delar iakttas när det gäller belysningsarrangemang i offentliga stadsrum.

#### 42 § Uppförande av konstruktioner, inhägnader och reklamanordningar vid evenemang

Konstruktioner, inhägnader och reklamanordningar kan uppföras på ett evenemangsområde utan byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd för högst två månader, om det är fråga om att ordna ett evenemang.

Konstruktionerna ska vara säkra för användarna och konstruktionerna och användningen av dem får inte orsaka mer än ringa olägenheter för miljön eller för växtligheten på platsen.

För att ordna ett evenemang på mark i stadens besittning måste man få samtycke av den myndighet som besitter området eller av någon annan motsvarande myndighet.

## 8 KAP. BYGGPLATSER

### 43 § Hur byggplatser ska inrättas och skötas

Byggplatser ska avskiljas från omgivningen på ett säkert och ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägnande, och det ska då särskilt ses till att gångtrafiken löper. Inhägnader runt byggplatser ska passa in i miljön i fråga om storleken, konstruktionen, materialet och färgen.

Byggplatser ska hållas i gott och snyggt skick. De ska skötas så att de inte orsakar person- och egendomsskador, trafikstörningar och andra störningar eller oskäliga olägenheter av annat slag för omgivningen.

Byggnadsmaterial på byggplatser ska förvaras skyddade i enlighet med tillverkarens anvisningar. Flytande bränslen och smörjmedel för arbetsmaskiner och andra ämnen ska förvaras på ett sådant sätt på byggplatser att farliga eller skadliga ämnen inte kommer ned i marken.

Sådant dagvatten och dräneringsvatten på byggplatser som innehåller sediment eller slam i stor mängd eller skadliga ämnen får inte släppas ut direkt i ett vattendrag eller dike.

### 44 § Rätt att använda gatuområden och andra allmänna områden

Invånar- och företagstjänsterna vid stadsmiljösektorn kan bevilja rätt att för viss tid använda gatuområden eller andra allmänna områden för byggarbetsplatsen och dess serviceutrymmen.

Den som ansöker om nyttjanderätt ska i sin anmälan inkludera behövliga planer för inhägnad av byggplatsen, avfallshantering, smidig och tillgänglig gångtrafik samt fordonstrafik, samt begränsning av buller, damm och andra olägenheter. På grundval av anmälan fattas ett beslut och för användningen av området debiteras en avgift enligt en taxa som staden har godkänt.

### 45 § Tillfälliga byggnader på byggplatser

Behövliga tillfälliga byggnader får för byggplatsändamål placeras på den tomt som ska bebyggas, eller inom ett gatuområde eller något annat allmänt område som direkt ansluter sig till tomten, om stadsmiljösektorns invånar- och företagstjänster med stöd av 44 § gett sökanden rätt att använda området.

### 46 § Grävning inom allmänna områden, gatuområden och trafikområden

Grävning och sprängning inom ett gatuområde eller något annat allmänt område i stadens besittning förutsätter en anmälan till stadsmiljösektorns invånar- och företagstjänster. Om anmälan föreskrivs i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (31.8.1978/669). För grävning och sprängning inom hamnområden ska tillstånd sökas hos Helsingfors Hamn Ab.



#### 47 § Byggplatstavlor

Byggplatser som väsentligt påverkar omgivningen ska i tillräckligt god tid innan arbetet inleds förses med en byggplatstavla eller något annat meddelande med information på finska och svenska åtminstone om arbetsobjektet inklusive adress, om den som påbörjar byggprojektet inklusive kontaktinformation och om tidpunkten för när objektet påbörjas och när det beräknas bli färdigt.

#### 48 § Avfallshantering på byggplatser

Avfallshantering på byggplatser ska vara planmässig. Byggplatser ska ha utrymmen för avfallshantering som är tillräckliga i förhållande till platsens storlek.

#### 49 § Rivning och uppsnygning på byggplatser

Då byggnadsarbetet slutförts ska tillfälliga byggnader, inhägnader och motsvarande konstruktioner på byggplatsen avlägsnas utan dröjsmål och byggplatsen snyggas upp. Gatuområden och andra allmänna områden som blivit skadade ska sättas i stånd utan dröjsmål.

### 9 KAP. MILJÖVÅRD OCH HÄLSOSKYDD

#### 50 § Avfallshantering på tomter

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

Om uppsamlingskärl för avfall placeras på gårdsplanen till tomten ska ett skydd, ett skärmtak eller en inhägnad byggas för dem eller så ska de fås att smälta in med hjälp av planteringar.

#### 51 § Regionala insamlingsplatser för avfall

Regionala insamlingsplatser för avfall får placeras i offentliga stadsrum. Tillstånd för sådana insamlingsplatser ska sökas hos byggnadstillsynsmyndigheten, om inte placeringen baserar sig på en plan med rättsverkningar eller på en godkänd gatu- eller parkplan.

#### 52 § Skyldighet att kontrollera skicket hos träden på fastigheten

Fastighetsinnehavaren ska kontrollera skicket hos träden på sin fastighet. Om ett träd är en risk för omgivningen ska fastighetsinnehavaren vidta behövliga åtgärder.

### 53 § Skyldighet att beakta grundvattnet vid byggande

Då byggande planeras ska de konsekvenser byggandet har för grundvattnet i fråga om kvaliteten, nivån och strömningsmöjligheterna vid behov undersökas. Undersökningen ska fogas till tillståndsansökan.

En permanent grundvattensänkning kräver alltid en grundvattenhanteringsplan som utarbetats av en sakkunnig. Planen ska ange hur sänkningen av grundvattnet inverkar på miljöns strukturer, växtlighet och kommunaltekniken.

### 54 § Byggande inom viktiga grundvattenområden

Då tillstånd söks för byggande inom viktiga grundvattenområden ska det bland ansökningshandlingarna för bygglov och vid behov också bland ansökningshandlingarna för åtgärdslov finnas en grundvattenhanteringsplan som utarbetats av en sakkunnig och ett därtill anslutet program för grundvattenkontroll.

Den som inleder byggnadsarbetet ska se till att planen och programmet genomförs på behörigt sätt och att arbetet övervakas. Det ska vid byggandet också i övrigt fästas särskild vikt vid att grundvattenförorening förhindras.

Vid grävning ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan högsta grundvattenytan och markytan. Vid utfyllnad ska de marksubstanser som används vara 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.

Det ovannämnda gäller i tillämpliga delar också då tillstånd för miljöåtgärder söks.

### 55 § Skyldighet att vid byggande beakta grundkonstruktioner av trä

Byggande inom områden där byggnaderna grundlagts med träpålar eller andra träkonstruktioner får inte på ett menligt sätt ändra de rådande nivåerna för grundvattenytan eller hindra grundvattnet att strömma.

Kortvariga grundvattenförändringar under byggnadsarbete kräver en grundvattenhanteringsplan som utarbetats av en sakkunnig och ett därtill anslutet program för grundvattenkontroll. Den som påbörjar byggprojektet ska se till att planen och programmet genomförs på behörigt sätt.

### 56 § Skyldighet att vid byggande beakta förorenad mark och skadliga föreningar i marken

Om tomten eller det omgivande området har eller misstänks ha förorenad mark ska marken undersökas och vid behov rengöras innan byggandet inleds.

Om det genom de undersökningar som gjorts inte entydigt kunnat utredas om marken är ren kan byggnadstillsynsmyndigheten ålägga tillståndssökanden att se till att konstruktionerna i byggnadens bottenbjälklag och ventilationen planeras på så sätt att de eventuella skadliga föreningarna i marken inte kommer in i byggnaden.

Då gator, parker och andra allmänna områden planeras ska det slås fast att marken är lämplig för ändamålet.

#### 57 § Bullerbekämpning

Då en byggnad planeras och uppförs ska särskild vikt fästas vid bekämpning av det buller som tränger in i byggnaden utifrån. För de maximala ljudnivåerna i olika rum i byggnaden gäller föreskrifter som utfärdats separat.

#### 58 § Byggande under jord

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

Det ska särskilt ses till att byggandet inte påverkar säkerheten i fråga om de konstruktioner på och under marknivå som redan finns i omgivningen.

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

Om det underjordiska utrymmet är sådant att människor vistas där permanent eller tillfälligt ska särskild vikt fästas vid säkerheten och hälsan.

Gäller från och med den 7 juni 2023. Upphäver den byggnadsordning för Helsingfors stad som stadsfullmäktige godkände den 22 september 2010.