

# Anvisningar för bygglovsansökanden

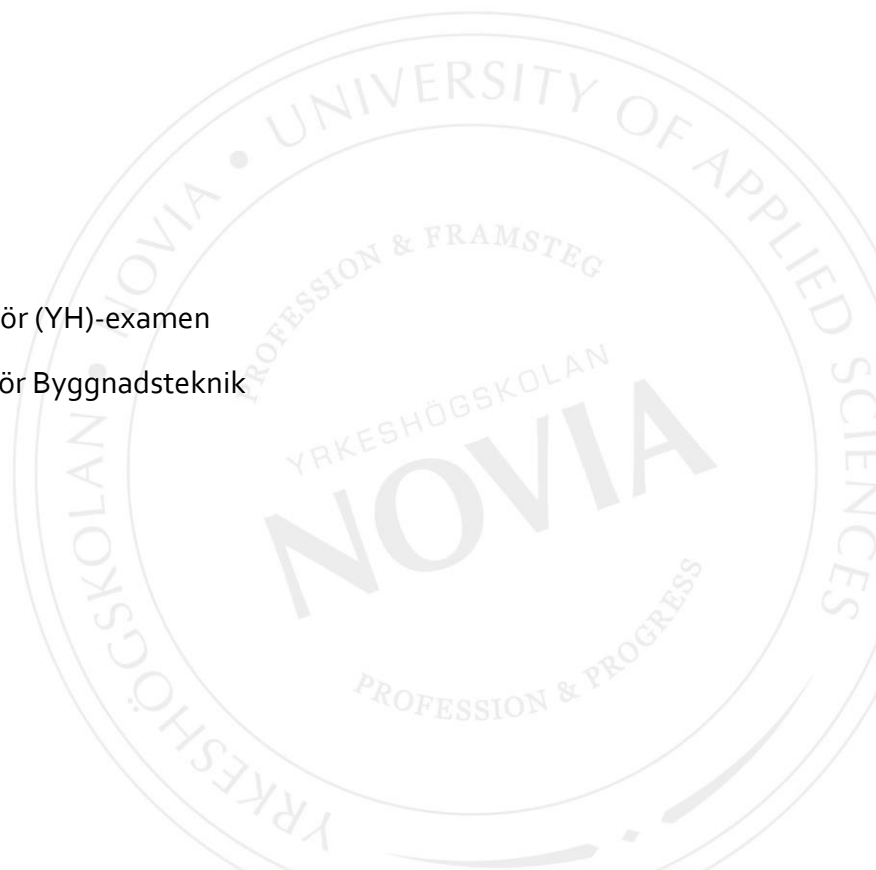
Sjundeå kommun

Andreas Selenius

Examensarbete för Ingenjör (YH)-examen

Utbildningsprogrammet för Byggnadsteknik

Raseborg 2017



## EXAMENSARBETE

Författare: Andreas Selenius  
Utbildning och ort: Byggnadsteknik, Raseborg  
Inriktningsalternativ/Fördjupning: Projektering och byggnadskonstruktion  
Handledare: Mats Lindholm

Titel: Anvisningar för bygglovsansökanden

---

Datum 12.4.2017      Sidantal 36      Bilagor 3

---

### Abstrakt

Sjundeå kommun är en relativt liten kommun, men antalet nya bygglovsansökanden ökar varje år och folkmängden tillika. För att få ett system som fungerar jämnt för alla har jag i detta examensarbete koncentrerat mig på hur man kunde göra processen för bygglovsansökanden effektivare och så att bygglovsansökanden har med sig all nödvändig material från början och rätt ifyllt så att inte processen stannar på grund av det.

Av det här examensarbetet har både bygglovsansökande, planerare samt byggnadsinspektören nytta av.

En bygglovsansökande har inte alltid full koll på vilka papper som hör med till ett bygglov, vad de obligatoriska objekten är på ritningarna eller hur man skall fylla i själva blanketten för ett bygglov. Men genom att ta en snabb blick igenom bilagan var de nödvändigaste fakta finns kan bygglovsansökande själv upptäcka brister och få dem snabbt korrigerade.

Planeraren har många olika slags projekt han planerar, allt från mindre byggnader till större industriområden. Så det kan även hända planeraren att någon särskild detalj har glömts bort i ritningarna, men genom att kontrollera igenom de viktigaste sakerna med hjälp av detta arbete före planeraren skickar vidare ritningarna kan planeraren förhoppningsvis förhindra att han behöver göra nya ritningar som både tar tid och kostar extra.

Så att alla blir jämnt behandlade kan byggnadsinspektören följa med direktiven som angivits och på det sättet få eget arbete att rulla på effektivare.

---

Språk: Svenska

Nyckelord: bygglov, bygglovsprocess, effektivare

---

## OPINNÄYTETYÖ

Tekijä:	Andreas Selenius
Koulutus ja paikkakunta:	Rakennustekniikka, Raasepori
Suuntautumisvaihtoehto/Syventävät opinnot:	Rakennesuunnittelu
Ohjaaja:	Mats Lindholm

Nimike: Ohjeita rakennuslupaa hakeville

---

Päivämäärä 12.4.2017 Sivumäärä 36

Liitteet 3

---

### Tiivistelmä

Siuntion kunta on suhteellisen pieni, mutta rakennuslupahakemusten määrää kasvaa vuosi vuodelta asukasluvun myötä. Jotta saataisiin järjestelmä, joka toimisi yhtäläisesti kaikille, niin olen tässä opinnäytetyössä keskittynyt siihen, kuinka voitaisiin aikaansaada tehokkaampi rakennuslupaprosessi siten, että hakijalla olisi alusta lähtien kaikki tarvittava materiaali ja oikein täytettynä, ettei prosessi keskeytyisi sen takia.

Tästä opinnäytetyöstä on hyötyä sekä rakennuslupaa hakevalle, suunnittelijalle ja rakennustarkastajalle.

Rakennuslupaa hakevalla ei aina ole täyttä varmuutta siitä, mitkä paperit kuuluu liittää rakennuslupaan, mitä piirustusten pitäisi sisältää tai kuinka täyttää rakennuslupahakemus oikein. Lukemalla liitteen, jossa kaikki tarvittava on lueteltu, voi rakennuslupaa hakeva itse huomata puutteita ja saada ne nopeasti korjattua.

Suunnittelijalla on yleensä monta eri projektia joita hän suunnittelee, aina pienestä rakennuksesta isoihin teollisuusalueisiin. Suunnittelija voi myös unohtaa jonkun tietyn yksityiskohdan piirustuksista, mutta ennen kuin hän lähettää piirustukset eteenpäin hän voi silmäillä liitettä ja tarkastaa jos jokin asia puuttuu, ettei tarvitse piirtää uusia piirustuksia, mikä vie aikaa ja maksaa turhasta.

Jotta kaikki rakennuslupahakijat käsiteltäisiin tasa-arvoisesti voi rakennustarkastaja seurata ohjeita, jotka on annettu liitteessä ja samalla saada oman työnsä sujumaan tehokkaammin.

---

Kieli: Ruotsi

Avainsanat: rakennuslupa, rakennuslupaprosessi, tehokkaampi

---

## BACHELOR'S THESIS

Author: Andreas Selenius  
Degree Programme: Construction Engineering, Raseborg  
Specialization: Structural Engineering  
Supervisor: Mats Lindholm

Title: Instructions for Building Permit Applicants

---

Date 12 April 2017      Number of pages 36      Appendices 3

---

### Summary

Siuntio municipality is a relatively small community, but the number of new building permit applications increases every year, and so does the population.

To get a system that works equally for all, this thesis describes how the building permit application process could be made more efficient by encouraging the applicant to bring all necessary documents correctly filled in from the very beginning, so that the process does not stop because of insufficient documentation.

Building permit applicants, planners and building inspectors can benefit from this thesis.

A building permit applicant does not always have full control of the paper work associated with a building permit, what the required items are on the drawings or how to fill in the form for a building permit. But by taking a quick glance through the annex where the most necessary facts are, the building permit applicants can identify shortcomings and correct these themselves.

A planner has many different kinds of projects he or she plans, from small buildings to large industrial areas. Even a planner might thus forget particular details in the drawings, but before submitting the drawings, the planner can check the most important details so that making new plans, which both takes time and costs extra, are not needed.

So that all applicants are treated equally the building inspector should comply with the suggested directives and thus make his own work more efficient.

---

Language: Swedish      Key words: building permit, building process, efficient

---

# Innehållsförteckning

1	Inledning och syfte med detta examensarbete.....	1
1.1	Kommunens byggnadstillsynsmyndighet.....	2
2	När krävs det bygglov.....	3
2.1	Ansökan om bygglov enligt Markanvändnings- och bygglag.....	3
3	Byggprojektanmälan.....	4
4	Utredning över ägande- eller besittningsrätten.....	4
5	Fastighetsregisterutdrag.....	6
6	Fastighetsbeteckning.....	8
7	Skiften.....	8
8	Kartutdrag ur officiell karta.....	9
9	Hur fastighetsregistret sköts.....	11
10	Allmänt om planering av bostäder.....	11
11	Huvudritningarna.....	13
11.1	Situationsplan.....	14
11.2	Planritning.....	19
11.3	Fasadritningar.....	22
11.4	Skärningsritning.....	25
12	Konstruktionsritningar.....	27
13	Vad man kan göra på byggplatsen före man fått godkänt bygglov.....	29
14	Inledande möte.....	30
15	Grannhörande.....	30
16	Behörighetskrav.....	31
16.1	Huvudprojekterare.....	31
16.2	Projekterare.....	32
16.3	Arbetsledare.....	32
17	Beräkning av våningsytor.....	34
18	Sammanfattning.....	36
	Källförteckning:.....	37
	Finlands författningssamling.....	38
	Figurförteckning.....	39

## 1 Inledning och syfte med detta examensarbete

Sjundeå kommun ligger cirka en halv timmes bilfärd väster om huvudstaden Helsingfors. På grund av att det är relativt kort väg in till Helsingfors var det finns mycket jobb väljer allt fler att bo utanför huvudstaden för att få bo på en plats var det är lugnt och idylliskt att leva. Men detta har medfört såklart att allt fler bygglovsansökningar har lämnats in till kommunen. Antalet bygglovsökningar i Sjundeå har ökat år efter år.

Därför har Sjundeå kommun beställt ett examensarbete som skulle hjälpa till för dem som söker bygglov och samtidigt skulle planerare och byggnadstillsynen få ett botten att följa som grundar sig på lagar samt kommunens egna byggnadsordning. Av examensarbetet är det ytterligare samlat den mest behövliga informationen som kommer att användas i lovhandlingarna i Sjundeå. Bilaga 2 samt 3 innehåller den informationen.

Ur anvisningarna skall sedan bygglovsansökande själv kunna kontrollera att allt är ifyllt på ritningarna samt att alla andra behövliga blanketter är med för att snabba upp processen för bygglovsförhandlingarna.

Arbetet skall vara lättläst med tydliga bilder som förklarar svåra avsnitt ur Finlands lagstiftning samt andra källor som har med bygglov att göra.

Även planeraren för projektet skall ha nytta av arbetet då hen kan kontrollera att hen ritat in all nödvändig information samt beskrivet det.

## 1.1 Kommunens byggnadstillsynsmyndighet

Byggnadstillsynen med behörig personal övervakar hur byggandet sker i kommunen, ger anvisningar och svarar på frågor som har med bygglov, åtgärdstillstånd samt anmälan att göra i kommunen. Byggnadstillsynen följer Markanvändnings- och bygglagen (132/1999) och Markanvändnings- och byggförordningen (1999/895) samt Sjöundaå kommuns byggnadsordning.

*I markanvändnings- och byggförordningen sägs det att "kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall övervaka att planerna iakttas, sörja för behandlingen av tillstånd för byggande och andra åtgärder samt för sin del övervaka underhållet och skötseln av den byggda miljön och byggnaderna enligt vad som bestäms om saken.*

*Om övriga kommunala myndigheters deltagande i myndigheternas tillsyn över byggandet samt om ordnande av granskningen av projektbeskrivningar i fråga om stadsbilden och i tekniskt hänseende kan föreskrivas genom en instruktion.*

*Byggnadsinspektören skall ha för uppgiften lämplig högskoleexamen inom byggnadsbranschen. Inspektören skall dessutom ha tillräcklig erfarenhet av uppgifter i anslutning till projekteringen av byggnader och utförande av byggnadsarbete.*

*Byggnadsinspektören lyder under kommunens byggnadstillsynsmyndighet i uppdrag som grundar sig på markanvändnings- och bygglagen.*

*Byggnadsinspektören och andra tjänstemän som utför byggnadstillsynsuppdrag samt marknadstillsynsmyndigheten skall på begäran styrka sin identitet och tjänsteställning när de utför uppdrag i anslutning till verkställigheten av markanvändnings- och bygglagen"*

( Markanvändnings- och byggförordning 10.9.1999/895 )

## 2 När krävs det bygglov

Kommunerna bestämmer i stort sätt alltid när det krävs bygglov, det varierar inte från person till person utan det är till exempel fråga om när bottenytan på en byggnad överskrider en viss storlek. Kommunerna har angivit vad som är gränsen då inte ett åtgärdstillstånd räcker till utan att det krävs ett bygglov.

- De vanligaste gränserna är att om bottenytan på byggnaden överskrider mellan 10m<sup>2</sup> och 20m<sup>2</sup> eller så att byggobjektets totala yta överstiger den yta som är bestämd inom kommunen.
- Det krävs alltid bygglov då det är fråga om en bastubyggnad på grund av dess brandrisker.
- Också när det sker stora förändringar i byggnaden, till exempel då man förstärker byggnaden och är tvungen att byta ut bärande konstruktionsdelar, när man bygger en tillbyggnad till en befintlig byggnad och ytan räknas med till våningsytan, också när rumsantalet ändras i en byggnad krävs det bygglov samt när själva användningsändamålet för en byggnad ändras.
- Sker det en stor energiprestandaförändring i en byggnad som det krävts förbättring, måste bygglov också sökas.
- När en fritidsbostad ändras om till permanent boende krävs det också bygglov.

### 2.1 Ansökan om bygglov enligt Markanvändnings- och bygglag

Anvisningar från Markanvändnings- och bygglagen 131 § om hur bygglov söks skriftligen hos byggnadstillsynsmyndigheten.

*”Till ansökan om bygglov ska fogas 1) utredning om att sökanden har besittningsrätt till byggplatsen, 2) de huvudritningar som ingår i projektbeskrivningen och vars riktighet byggprojekteraren intygar med sin namnteckning. Byggnadstillsynsmyndigheten kan med beaktande av projektets art och omfattning vid behov kräva att det till ansökan om bygglov även fogas 1) ett utdrag ur grundkartan över området eller, när det byggs på detaljplanerat område, ett utdrag ur detaljplanen samt ett utdrag ur fastighetsregistret och vid behov en tomtkarta, om inte byggnadstillsynsmyndigheten redan har tillgång till dem, 2) utredning om byggplatsens grundläggnings- och grundbottenförhållanden samt det*



*grundläggningssätt som dessa förutsätter och om andra behövliga åtgärder, 3) en energiutredning, 4) utredning om byggplatsens hygieniska förhållanden och höjdläge, 5) utredning om byggnadens skick som utarbetats av en kompetent person, 6) annan väsentlig utredning som behövs för avgörandet av ansökan om bygglov. Närmare bestämmelser om innehållet i och utformningen av huvudritningar och utredningar får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.”*

( Markanvändnings- och bygglagen, 5.2.1999/132 § 131 )

### **3 Byggprojektanmälan**

Man skall fylla i en byggprojektanmälan då man söker bygglov för att bygga en ny byggnad, stora ändringsarbeten sker i en byggnad, när man bygger till i en befintlig byggnad eller när våningsytan utökas. Det skall också göras byggprojektanmälan då användningsändamålet för en byggnad ändras.

Man behöver inte göra en byggprojektanmälan då det är fråga om konstruktioner så som skjul, koja och lave eller andra lätta konstruktioner, som inte har några särskilda påverkningar på miljön.

( Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132 )

### **4 Utredning över ägande- eller besittningsrätten**

Ifall äganderätten till förvärvad fastighet ändras är det Lantmäteriverket som sköter lagfarts- och inteckningsregistret. Då en inskrivning sker kallas det lagfart.

Förvärv enligt Lantmäteriverket är då en fastighet övergår till en ny person eller fastigheten byter ägare. Vanliga förvärv är köp, byte och gåva samt arvskifte, testamente och avvittring. Förvärv kan också ske när en apport vid överlåtelse av en fastighet mot bolagsaktier, skifteshandling som upprättats på grund av upplösning av ett bolag och genom samägandeförhållande med upplösning av skiftesavtal.

(Lantmäteriverket, lagfart, 2016 )

Ett lagfartsbevis kan beställas för en fastighet eller ett icke utbrutet område. Ett icke utbrutet område är en begränsad del av en fastighet. På lagfartsbeviset står det när det senast har skett ett beviljande för registerenheten. I figur 1 nedan kan man se vad lagfartsbeviset kan innehålla som bland annat är uppgifter och datum när det skett lagfart, också uppgifter och åtkomstuppgifter, till exempel arv och köp om den som sökt lagfart, samt ärendenummer och ägarandel för fastigheten.

(Lantmäteriverket, lagfartsbevis, 2016 )



**LAGFARTSBEVIS 12.10.2016**  
Registerenhet 710-409-1-72 BJÖRKEBO

Sida 1 (1)

**Basuppgifter**

Fastighetsbeteckning:	710-409-1-72	Registreringsdatum:	1.1.2009
Namn:	BJÖRKEBO	Totalareal:	0,2100 ha
Typ av registerenhet:	Lägenhet	Jordareal:	0,2100 ha
Kommun:	Raseborg (710)		
Arkivhänvisning:	125:23 (Ekenäs)		

**Lagfartsuppgifter**

1)	Lagfart 5.5.2014
	Ärendenummer/ arkivhänvisning:
	Ägarandel:
	Ägare:
	Förvärv:
	Förvärv:

**Outbrutna områdets lagfartsuppgifter**

Inga icke avskilda outbrutna områden eller separat överlåtna andelar av samfällt område.

**Överlåtelse utan lagfart**

Inga för inskrivningsmyndigheten kända överlåtelse utan lagfart.

Utskriven från fastighetsdatasystemet 12.10.2016.

Av beviset framgår åtminstone alla de ansökningar som har inkommit till inskrivningsmyndigheten före öppethållningstidens slut på vardagen närmast före datumet som anges i bevisrubriken. Eventuella anteckningar om rådighetsbegränsningar ska kontrolleras i gravationsbeviset.

Registerenhetens arealuppgifter kan vara inexakta.  
Registerdata se närmare [www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter](http://www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter).

**Figur 1. Exempel på hur ett lagfartsbevis kan se ut, taget ur Lantmäteriverket.**

## 5 Fastighetsregisterutdrag

I fastighetsregisterutdraget kan man se alla basuppgifter om registerenheten, till exempel tomtens areal, registreringsdatum samt fastighetsbeteckningen. Man kan också få reda på i fastighetsregisterutdraget när fastigheten har bildats, planer för fastigheten, servitut och andelar i andra fastigheter var man kan rätt till exempelvis en båtplats, tvättplats eller simställe.

Alla registerenheter och fastigheter är skrivna med en fyrdelad fastighetsbeteckning, beskrivning om vad fastighetsbeteckningen betyder är beskrivet längre ner i detta arbete.

I fastighetsutdraget kan man läsa om fastigheternas lägesuppgifter, se fastighetsregisterkartan, samt andra egenskapsuppgifter som är till exempel: byggförbud och planer, andra andelar i samfällda områden, icke utbrutna områden, när enheten är bildad, fastighetsbeteckning, fastighetens namn och areal samt andra basuppgifter, myndighetsbeslut och fastighetsförrättningsuppgifter som berör registerenheten, figur 2 nedan är ett exempel på hur ett fastighetsregisterutdrag kan se ut.

Det är myndighetsbeslut och lantmäteriförrättningar som grundar sig på uppgifterna i fastighetsregistret. Det finns uppgifter som härstammar sig ända från 1700-talet. Bristfälliga eller icke korrekta uppgifter kan finnas i fastighetsregistret, men Lantmäteriverket förbättrar och korrigerar informationen jämnt.

(Lantmäteriverket, fastighetsregister, 2016 )


**Basuppgifter**

Fastighetsbeteckning:	710-409-1-72	Registreringsdatum:	1.1.2009
Namn:	BJÖRKEBO	Totalareal:	0,2100 ha
Typ av registerenhet:	Lägenhet	Jordareal:	0,2100 ha
Kommun:	Raseborg (710)	Antal skiften:	1
Arkivhänvisning:	125:23 (Ekenäs)		

**Uppgifter om bildandet**

Fastighetsförrättning eller beslut av myndighet: Ändring i kommunindelning Registreringsdatum: 1.1.2009	
Registerenheter och outbrutna områden som denna registerenhet bildats av:	
Från registerenheten:	Jordareal (ha)
835-409-1-72 BJÖRKEBO	0,2100
Sammanlagd areal vid tidpunkten för bildandet (ha):	0,2100

**Outbrutna områden och separat överlättna andelar i samfällt område**
**Planer och byggnadsförbud**
**Servitut, nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar**

1) Tidigare stiftade servitut berör denna registerenhet
---

**Andelar i samfällda områden och särskilda förmåner**

Fastigheten har andelar i:	
1) Samfällt jordområde 710-409-878-1 BÅT-, TVÄTT- OCH SIMPLATS	Registreringsdatum: 1.1.2009 Andelens storlek: 0,132353 / 34,000000
Fastigheten har inga andelar i:	
1) Övriga samfällda områden Ingen andel	

**Fastighetsförrättningar och beslut av myndighet**
**Övriga uppgifter**

1) ÖVERFÖRD FRÅN EKENÄS LANDSKOMMUN FRÅN OCH MED 1.1.1977	
2) Åtgärder registrerade på den tidigare kommunens registerenhet	Registreringsdatum: 1.1.2009

Utskriven från fastighetsdatasystemet 12.10.2016.

Uppgifterna i fastighetsregistret kan vara bristfälliga och inexakta.  
Registerdata se närmare [www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter](http://www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter).

**Figur 2. Exempel på ett fastighetsregisterutdrag från Lantmäteriverket.**

## 6 Fastighetsbeteckning

Alla tomter, det vill säga fastigheter och registerenheter har en individuell egen fastighetsbeteckning som består av fyra delar. I fastighetsbeteckningen nedan i figur 3 finns beteckningen 710-409-1-72, där första talet beskriver i vilken stad fastigheten ligger i, andra talet är stadsdelen i staden, tredje talet beskriver kvarterets nummer och sista talet är tomtnumret för fastigheten. Efter fastighetsbeteckningen kan det stå ett namn ifall man döpt fastigheten till något. Fastighetsbeteckningen kan ändras ifall kommunen slås ihop med någon annan kommun.



Figur 3. Fastighetsbeteckningen förklarar steg för steg (Selenius 2017).

## 7 Skiften

Fastigheten eller registerenheten kan ha en tomt i till exempel norra delen av staden och sedan i södra delen av staden och ändå ha samma fastighetsnummer bara det ligger inom samma stadsdel och kvarter. Detta gäller oftast mindre städer. Ett annat alternativ för skiften är då en allmän landsväg eller järnväg går igenom fastigheten och på det sättet delar fastigheten i två olika delar. Eller så att fastigheten ligger nära havet och samma ägare äger en ö utanför så kan det även på det sättet ha samma fastighetsbeteckning.

(Lantmäteriverket, fastighetsregister, 2016)

## 8 Kartutdrag ur officiell karta

På fastighetsregisterkartan syns det var tomten ligger i staden eller kommunen. Man kan även se på kartan var gränserna och råstenarna befinner sig på sin tomt. Råstenarna eller råmärken är numrerade på kartan så man ser vilket märke hör till egen fastighet. Grannfastigheternas fastighetsbeteckningar samt råmärkenas nummer syns även på kartan. I figur 4 kan man bra konstatera att all information som nämnts ovan är med.

Det finns icke exakt noggranna koordinater över alla råmärken så det kan finnas bristfälliga uppgifter om vissa råmärkens exakta ställen. Så kartans lägesuppgifter är beroende på måtnoggrannheten och samordningen. I de mera detaljerade områdena utreds förrättningshandlingarna samt i terrängen för registerenheten.

Servitut, nyttjanderätter samt begränsningar kan saknas från fastighetsregisterkartan beroende på när registreringen och hur den har skett någon gång i tiderna.

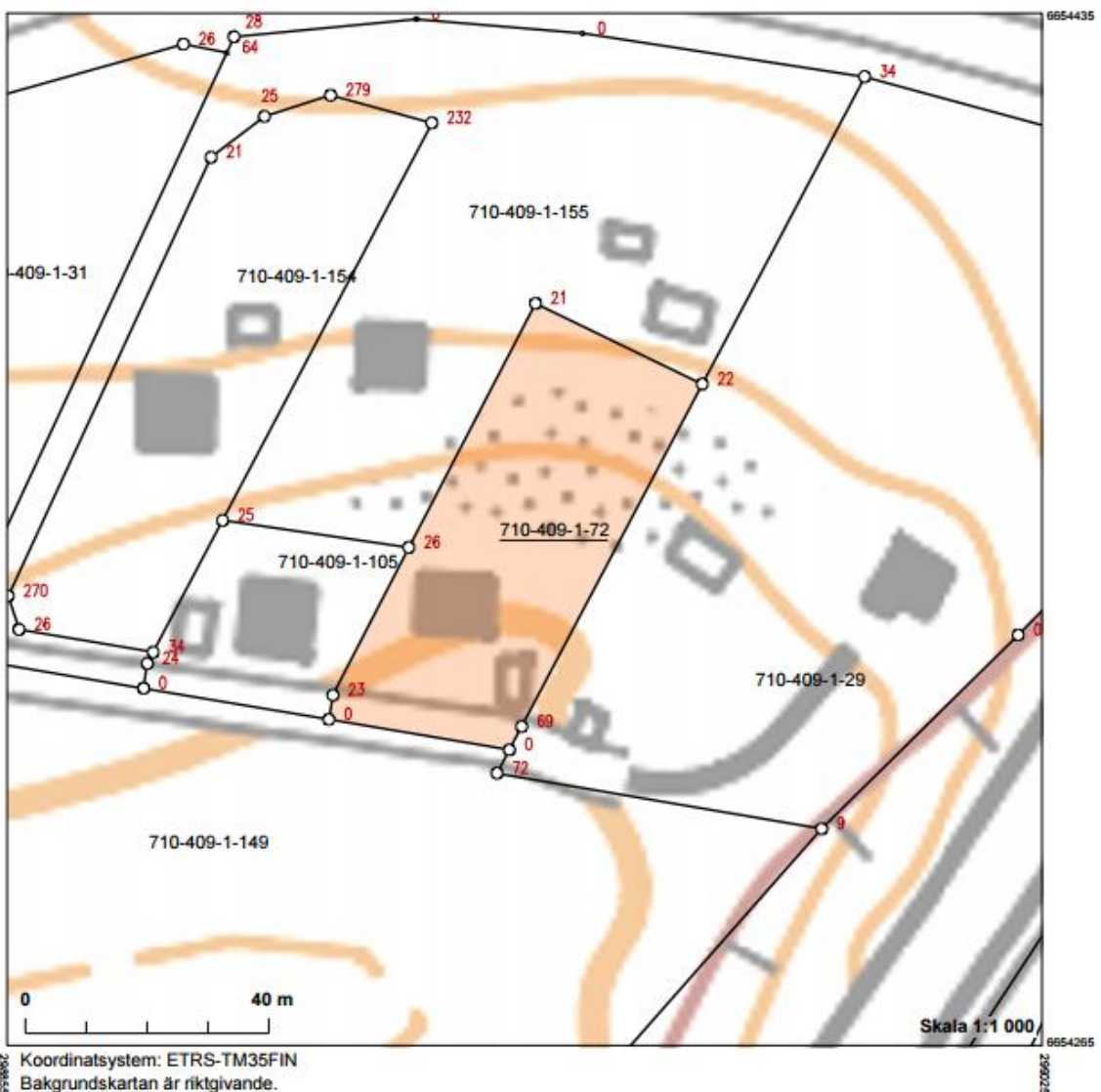
(Lantmäteriverket, fastighetsregisterkarta, 2016 )



Fastighetsbeteckning: 710-409-1-72  
 Namn: BJÖRKEBO  
 Typ av registerenhet: Lägenhet  
 Kommun: Raseborg (710)  
 Antal skiften: 1

Utskriven från fastighetsdatasystemet 12.10.2016.

Uppgifterna i fastighetsregistret kan vara bristfälliga och inexakta.  
 Förrättningshandlingarna och terrängen visar den exakta omfattningen  
 av registerenhetens område. Registerdata se närmare  
[www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter](http://www.lantmateriverket.fi/registeruppgifter).



Figur 4. Exempel på en fastighetsregisterkarta från Lantmäteriverket.

## 9 Hur fastighetsregistret sköts

Enligt Fastighetsregisterlagets paragraf tre kan vi konstatera hur fastighetsregistret sköts.

*”Över fastigheter och andra registerenheter förs fastighetsregister kommunvis.*

*Den som för fastighetsregistret beslutar på ansökan av ägaren till en registerenhet om ändring av registerenhetens namn. Bestämmelser om sändande av beslut som elektroniskt meddelande finns i 19 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/200).(20.12.2013/1135)*

*Den som för fastighetsregistret kan på ansökan av ägaren eller med dennes samtycke ändra en fastighets art. För en ändring krävs att fastighetens nya art inte strider mot fastighetens användningssyfte och att ändringen inte orsakar oklarheter i fastighetssystemet. Om den fastighet som ändringen gäller belastas av inteckningar, får fastighetens art inte ändras så att fastigheten efter ändringen inte längre kan vara inteckningsobjekt.(9.4.1998/274)*

*Ett ärende som avses i 3 mom. avgörs av den registerförare som för den del av fastighetsregistret till vilken fastigheten hänförs efter att dess art ändrats. (9.4.1998/274)”*

(Fastighetsregisterlag 16.5.1985/392)

## 10 Allmänt om planering av bostäder

Då man planerar byggnaden eller fastigheter måste man tänka på hur man i framtiden kunde reparera eller renovera byggnaden och hur underhåll av byggnaden sker lätt och smidigt. Den byggnad man planerar skall också motsvara det ändamål byggnaden är planerad för. Det är också viktigt i planeringsskedet att man tar hänsyn till de personer som har begränsad rörelse- eller funktionsförmåga. Ifall det sker ändringar eller reparationer skall det tas till hänsyn byggnadens egenskaper och ursprungliga ändamål. När det sker en förändring i en byggnad skall andra människor beaktas, så att deras hälsa inte på något sätt skadas.

Om man planerar att bygga på en fastighet som befinner sig utanför detaljplaneområdet måste tomten ha en storlek på minst 2000 kvadratmeter, men kommunerna har sedan egna gränser var storleken går men minsta storleken är 2000 kvadratmeter. På området var man planerat att bygga inne i registerenheten måste man hitta ett lämpligt ställe och då skall man



särskilt tänka på att det inte finns någon risk för översvämning, ras eller jordskred på byggområdet. Städerna och kommunerna har också regler för hur nära tomtgränser och grannens mark man får bygga. Trafikverket har krav också på hur nära allmän väg man får bygga.

(Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132)

När man planerar rum och utrymmen måste man tänka på användningsändamålet för rummet samt hur möbler och utrustning ryms in i rummet. Rumsytan för ett bostadsrum måste alltid vara minst 7 kvadratmeter. Höjder från golv till tak som är lägre än 1600mm räknas inte till rumsytan. Rumshöjden i ett bostadsrum får inte underskrida 2500mm, förutom i småhus där höjden måste vara över 2400mm. Ifall taket har en lutning räknar man rumshöjden att ta medeltalet av rummets höjder.

Dimensionering av fönster är viktigt när man planerar bostadshus, för alla bostadsrum måste ha en fönsteryta som är minst 1/10 av rumsytan. Fönstren måste placeras på lämpliga höjder med tanke på rummets trivsel och ljusförhållanden. Dessutom måste åtminstone ett fönster vara öppningsbart i ett bostadsrum. Dörrar och öppningar skall alltid ha en bredd på minst 800mm.

Från ett huvudfönster i ett bostadsrum till en annan byggnad på egen gård eller granntomten måste avståndet vara åtta meter eller om byggnadens höjd, det vill säga från bostadsrummets golv till tak är högre gäller detta mått. Undantag kan vara att detaljplanen har andra direktiv som måste följas.

(Finlands byggbestämmelsesamling G1 Bostadsplanering 2005)

## 11 Huvudritningarna

De bygglovsritningar som lämnas in tillika med ansökan om bygglov, det vill säga huvudritningarna skall innehålla den fakta och material som är nödvändig enligt byggnadstillsynen. Till huvudritningarna hör: situationsplan, planritning, fasadritning samt skärningsritning. Längre ner i det här arbetet är det beskrivet och ritat med tydliga exempel den nödvändigaste information det måste finnas med på respektive ritning. Med detta underlättas både planerarens, bygglovsansökandes samt byggnadsinspektörens arbete då ovan nämnda vet vad ritningarna skall innehålla och på det sättet kan alla bygglovsansökanden vara säkra om att alla behandlas jämlikt.

Det som är beskrivet i varje ritning skilt är taget ur vilka krav de finns nämnt i byggbestämmelserna samt krav på god byggnadssed. I varje huvudritning skall det även beskrivas och ritas ut förhållanden som har med byggnadens eller byggplatsens säkerhet att göra, hälsomässiga skäl eller uppgifter om hur byggplatsen och byggnaden klär sig in i miljön. (Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132)

Varje huvudritning skall tillhandahålla en faktaruta, figur 5 visar en modell på en faktaruta. I faktarutan skall det finnas information om planeraren och en ruta var han kan skriva under arbetet då det är färdigt med egen underskrift och datum. I faktarutan skall det stå tydligt vilken ritning det är fråga om. Ifall det sker en revidering i en ritning skall det finnas beskrivet ovanför faktarutan men fast i den, vad det som är reviderat, av vem och när det är reviderat. Sedan skall revideringsområdet inringas på själva ritningen och beskrivas att det är reviderat.

Ritningarna skall innehålla materialbeteckningar. De materialbeteckningar som använts i ritningarna skall tydligt förklaras var och en skilt för sig ovanför faktarutan.

Huvudritningarna skall vara utprintade i den skala som nämns i dess beskrivning.

Fastighetsbeteckning		Ritningsklass på ritningen	
Beskriver hurdant byggge det är fråga om	Kaupunginosa/Kylä 10	Korttel/Tila 20	Tonitti/Rno 2
	Rakennustoimenpide Uudisrakennus	Viranomaisen merkintöjä Päiirustus	
Byggplatsens adress	Rakennuksen numero/Rakennusten numerot/Rakennuslunnus/Rakennustunnukset ABC - 20		Juokseva no 1(15)
	Rakennuskohde Tutkimuskeskus XXYY Kaupunkikatu 1 00000 Helsinki	Päristuksen sisältö Asemapiirustus	Mittakaava 1:500
Företaget som planerat ritningen	Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero Arkkitehtitoimisto Suunnittelu Oy Kalliolanrinne 4 A 10, 00910 Helsinki 00-1234 5678, 00-1234 5670		työnumero 1221
	Vastuullinen suunnittelija: nimi, tulkinto, allekirjoitus ja päiväys Aapo Suunnittelija, arkkitehti SAFA <i>Aapo Suunn</i> Helsinki 1.03.2009		piirustuksen lunnus 002 001
Planerarens namn och underskrift			muutos
			Suunnitteluala AR
		liedosto 1221_002_001	Planerings- byråns numrering

Figur 5. Hur en faktaruta skall se ut och vad den skall ha för innehåll. (RT 15-10956, 2009)

I de två rutorna nere till höger fyller planeringsbyrån in uppgifter om arbetsnummer och ritningsnummer samt hurdan typ av ritningsklass det är, inget viktigt egentligen man som bygglovsansökande behöver veta mera om. (RT 15-10956, 2009)

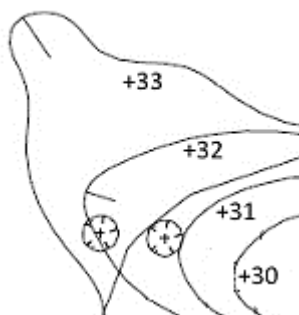
## 11.1 Situationsplan

Situationsplanen är egentligen en karta som förklarar hur hela byggområdet kommer att se ut. När man planerar situationsplanen skall man följa detaljplanen eller den markanvändningsplan som gäller för tomten och byggsamordningens bestämmelser. Situationsplanen skall också hålla de krav som ställs på byggplatsen och dess användning. På situationsplanen skall det finnas information om byggplatsen, byggnaden och gården före och efter planerade byggnadsprojekt. Ifall det finns något som är skyddat eller fredat på området skall det tydligt beskrivas och markeras på ritningarna. I figur 6 är det beskrivet och utritat vad som menas med höjdkurvor samt höjden i meter ovanför havsytan. För att byggnadsinspektören skall ha lättare att kontrollera ifall byggnaden är byggt på rätt ställe som det är ritat på situationsplanen skall det finnas mått längs med rålinjen från ett råmärke till husets ena hörn varifrån ett annat mått anger sedan avståndet från huset till rålinjen vinkelrätt, figur 7 är ett bra exempel hur det ritas ut. Ifall det är fråga om en strandtomt skall det vara utritat avståndet till havslinjen från byggnadens hörn som är närmast vattnet, figur 8 visar oss avståndet till vattennivån från strandbastun. Ifall tomten inte har möjlighet till att kommunalt avloppsnät skall det finnas en plan på hur vattnet skall renas och vart det rinner

ut, figur 9 är ett bra exempel på hur hela systemet är uppbyggt. Figur 10 berättar oss vart man tar sig in på gården med fordon.

På situationsplanen skall det förekomma följande enligt miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande och speciellt uppgifter om själva byggplatsen:

- *”Byggplatsens gränser och deras mått*
- *De närmaste fastigheternas gränser samt i område med detaljplan kvartersgränser, gatu- och övriga områdesgränser*
- *Fastighetens och angränsande områdens registernummer samt i område med detaljplan gatornas och vägarnas namn*
- *I område med detaljplan kvarterets, tomtens och befintliga byggnaders eller konstruktioners planbeteckningar och bestämmelser*
- *Höjdtal och höjdkurvor för de planerade och befintliga höjdlägena och höjdförhållandena för byggplatsens hörn och gränser samt höjdförhållanden för fastigheterna i närmiljön tillräckligt långt utanför byggplatsen*



**Figur 6. Exempel på höjdkurvor med inskrivet plushöjd över havsnivå, korta sträcket längs höjdkurvan visar oss åt vilket håll det lutar neråt. (Selenius 2017)**

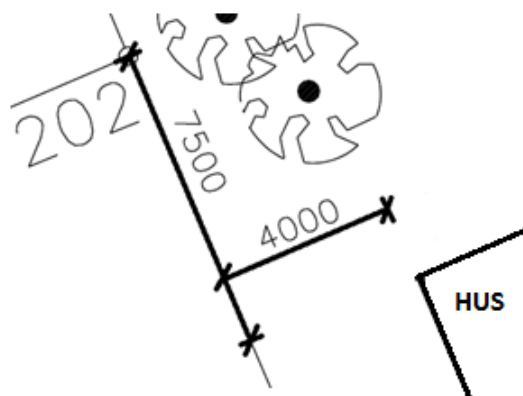
- *Befintliga byggnader och konstruktioner på byggplatsen, sådana som ska uppföras och rivs, samt i tillräcklig omfattning byggnaderna i närmiljön*
- *Kalkyl över våningsyta och antal bilplatser för byggplatsen, såvida inte särskild utredning görs”*

(Miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande 216/2015)

Byggrättens våningsyta klargörs skilt för varje byggnad och vid behov per våning. Den del av ytterväggen som överstiger 250 millimeter skall anges skilt vid beräkning av våningsytan.

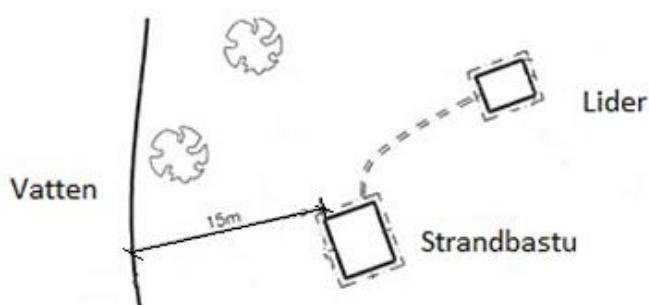
Situationsplanen skall även hålla denna information om själva byggnaden:

- *”Den planerade byggnadens avstånd från tomtgränsen, byggnadens huvudmått räknat från ytterväggens utsida samt antalet våningar*



Figur 7. Alternativ hur man kan märka ut avståndet från råmärket till byggnadens hörn. (Selenius 2017)

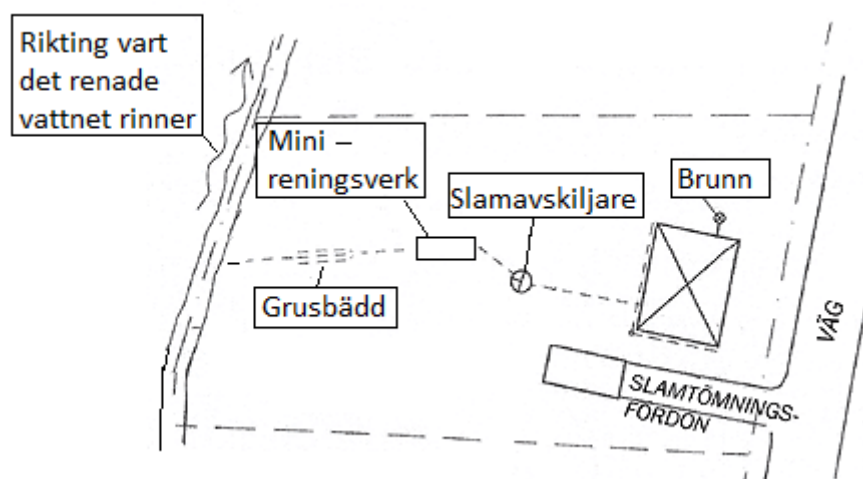
- *På en ritning som gäller reparations- eller ändringsarbeten den del av befintlig byggnad som ska ändras*
- *Byggnadens avstånd till strandlinjen om byggplatsen gränsar till strand*



Figur 8. Avstånd till strandlinjen skall märkas ut från byggnadens närmaste punkt till strandlinjen (Selenius 2017)

- *För en planerad byggnads knutar, planerade höjdlägen och officiella, uppmätta höjdlägen för en befintlig byggnad*

- Den lägsta nivån för anslutning till avloppsnät samt uppställningshöjden för allmänt avlopp och plats för vattenmätare
- Vatten- och avloppsledningar med brunnar, avloppsledningens placering mellan tomtgräns och den allmänna avloppsledningen
- Andra anslutningar som tjänar byggnaden
- På område utanför vattentjänstverks ledningsnät visas platsen för dricksvattenbrunn och för anläggning av behandling av avloppsvattnet, för brunnar och områden för infiltration samt utloppet för renat avloppsvatten i områden utan avloppsnät



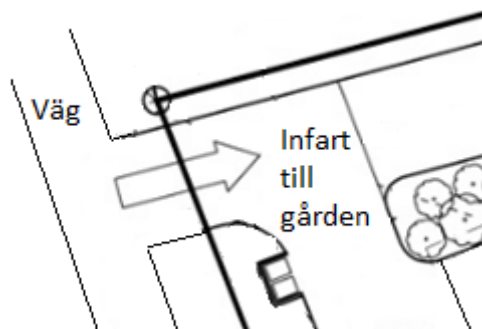
Figur 9. Hur ett mini-reningsverk kan se ut och hur det är kopplat. (Selenius 2017)

- Regn- och grundvattenbrunnar samt behandling av dagvatten och dräneringsvatten
- De kabeldiken och elledningar som inverkar på byggnadens placering”

(Miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande 216/2015)

Det finns också en hel del saker att tänka på gården i situationsplanen så att all den nödvändiga informationen kommer med i ritningen:

- ”Planerade och befintliga höjdlägen och höjdförhållanden för gårdens olika delar
- Tillträde till gården, gång- och körvägar, räddningsvägar, ramper, trappor, stödmurar och staket



**Figur 10.** Bilden visar med hjälp av pilen hur man tar sig med bil in på gården från vägen. (Selenius 2017)

- *Lekplatser, vistelseplatser och bilplatser som ska bevaras och ändras samt andra gårdsarrangemang och gårdskonstruktioner*
- *Utgångar från skyddsrum, oljebehållare under mark, jordvärmeslingor och jordvärmebrunnar*
- *Rum, konstruktioner och platser på gården för användning och skötsel av fastigheten*
- *Planteringar och trädbestånd som ska bevaras, träd som ska fällas samt områden som ska planteras*
- *På strandområde behandling av strandlinjen och bryggor”*

(Miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande 216/2015)

Situationsplanen ritas antingen i skala 1:500 eller 1:200. I skalan 1:500 kan det finnas ställen vilka blir otydligt presenterade och kan därför kräva en ytterligare ritning som förklarar bättre situationen. Ritar man i skala 1:200 skall en ritning räcka till. På situationsplanen skall det även förekomma en pil som förklarar riktningen mot norr och ritningen placeras på pappret så att norr är uppåt.

På situationsplanen skall också utritas e-talet som beskriver hur stor byggnadsrätt du har jämfört med tomtens totala yta.

Brandklassen på byggnaden märks ut på ritningen eller förklaras i textavsnittet. I ritningen märks också alla utgångar ut från byggnaden.

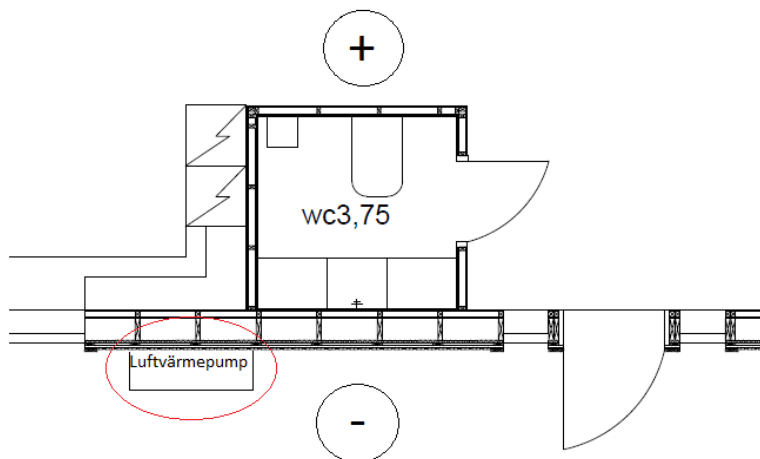
## 11.2 Planritning

I en planritning kan man se hur rumsindelningen är gjord i en byggnad, oftast går den att justeras efter sitt eget önskemål. I en planritning kan man se hur stora alla olika sorters rum och utrymmen är och var den fasta utrustningen sitter, som till exempel köksskåp, maskiner och eldstäder.

För varje våning eller nivå skall det ritas planritningar. I planritningarna skall det tydligt ritas ut var utrymningsområden och brandsektioner förekommer. Planritningen ritas antingen i skala 1:100 eller i 1:50 ifall det är fråga om en mindre byggnad. Ritningarna skall vara tydligt måttsatta så man kan få reda på tjockleken för ytter- och innerväggar samt fönster och dörrar. Så att det är lätt att kontrollera ifall byggprojektets måttsättningar håller bestämmelserna och god byggnadssed, som till exempel rumsplanering och dimensionering. På planritningarna skall det finnas utmärkt med riktning varifrån de olika skärningsritningarna är ritade ifrån.

På planritningen skall det förekomma följande enligt miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande:

- Konstruktioner samt apparaturer som är fast i ytterväggen men är på utsidan. Figur 11 visar att en luftvärmepump har installerats på ytterväggen.

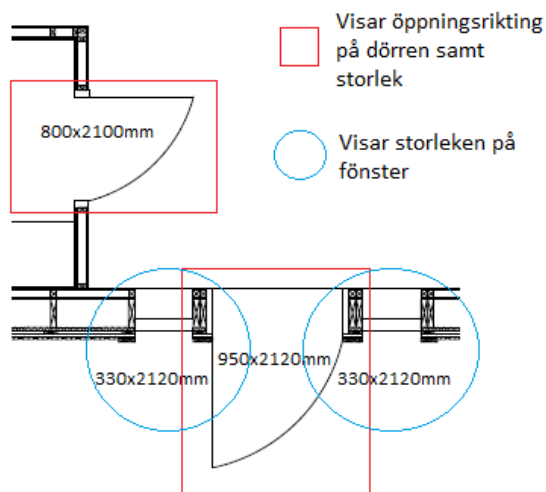


Figur 11. En luftvärmepump som är fast på ytterväggen. (Selenius 2017)

- Golvbrunnar samt uttag för vatten

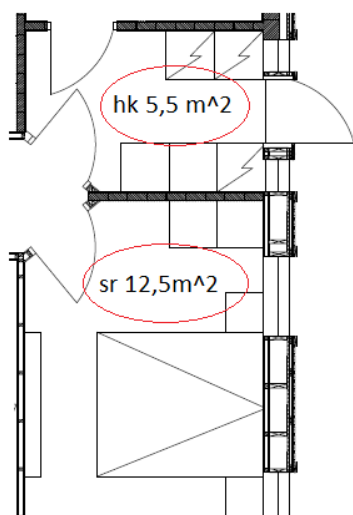


- Fönster och dörrar med öppningsriktningar samt storlek. I figur 12 ser man dörrarnas öppningsriktning samt storlek, också fönsterstorleken är utskrivet



Figur 12. Ett alternativ hur man kan rita öppningsriktningar för dörrar. (Selenius 2017)

- Fast utrustning
- Vad rum och utrymmen har för användningsändamål. I figur 13 kan man se användningsändamålet samt storlek för två olika rum.



Figur 13. Förkortningar på rum och utrymmen o dess storlek. (Selenius 2017)

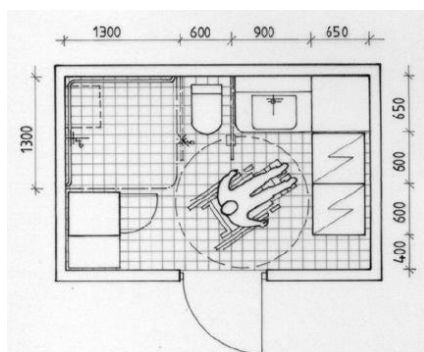
- Byggnadsdelarnas brandklasser samt brandcellernas gränser

- Avstånd till närmaste byggnad ifall byggnaden är på tät bebyggt område. Figur 14 visar att det skall vara utmärkt avstånd ifall två byggnader är nära varandra, då skall även exakta mått anges



**Figur 14. Avstånd mellan 2 byggnader ifall de är nära varandra, på grund av brandsäkerheten. (Selenius 2017)**

- Byggnadens huvudmått
- Våningarnas höjd, antingen från given starthöjd eller höjd över havet
- Utgångarnas bredd
- Mått på tvättrum samt toaletter med tanke på rörelse- och funktionshindre. Figur 15 visar en radie på 1500mm ledigt utrymme det skall finnas med tanke rörelse- och funktionshindre



**Figur 15. Hur man planerar toalett för rörelse- och funktionshindre (Esteeton.fi)**

- Trapphusens samt viloplanens mått

- Uppfartens mått samt dess lutning

Det skall förklaras i textavsnittet hur ventilationen fungerar, var den justeras samt till vilka rum det går tilluft och frånluft. Hur uppvärmningen fungerar i byggnaden samt hur vattnet uppvärms och hur avloppsvattnet sköts.

Om det finns bestämmelser i området för extra ljudisolering i ytterväggarna skall det förklaras i textavsnittet.

(Miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande 216/2015)

### 11.3 Fasadritningar

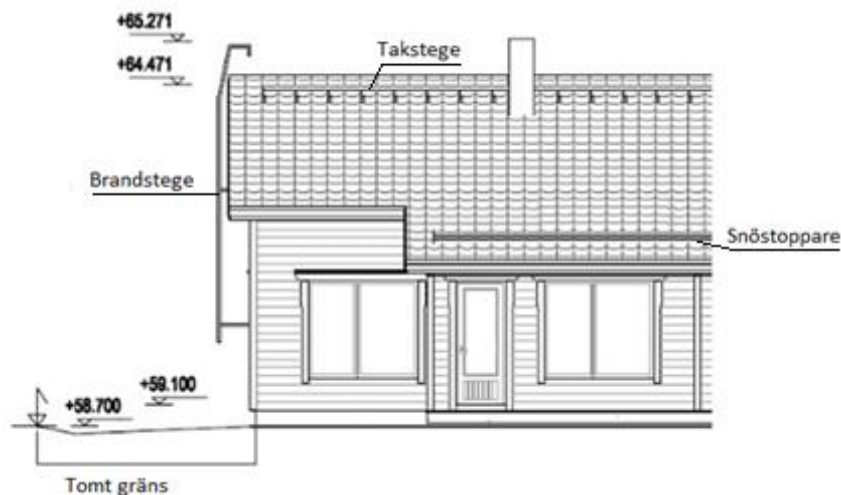
I de mesta fall har en byggnad fyra fasader, fasad mot norr, söder, väst och öst. Med fasadritningar får man en blick och helhet hur huset yttre arkitektur kommer att se ut. Man ser alla detaljer runtom fönster och dörrar samt vad man använder för material till ytbeklädnad i väggar och tak. Man strävar alltid att få en byggnad att passa in med naturen och omgivningen. I figur 16 ser man viktiga saker man bör tänka på när det gäller utrustning som är fast på fasaden.

På detaljplaneområden finns det oftast regler om hurdant takmaterial får användas samt färg på både tak och väggar.

Fasadritningar ritas antingen i skala 1:100 eller 1:50 ifall det är fråga om en mindre byggnad.

Enligt miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande skall fasadritningar innehålla följande:

- *”Höjdlägen eller höjd över marken för fasadlivets skärningspunkt med marken, fasadlivets skärningspunkt med yttertaket, för takfoten samt takåsen eller annan högsta del*



Figur 16. Höjder utmärkt på olika delar av byggnaden samt utrustning på taket. (<http://merkimo.fi/wp-content/uploads/2012/06/Julkisivupiirustus-Huuhkajantie-6.jpg>)

- *Yttertakens ytor jämte takutrustning och anläggningar på taket samt utrustning*
- *Ytterväggarnas synliga byggnadsdelar och ytor inklusive fasta anläggningar*
- *Ytornas, byggnadsdelarnas och anläggningarnas material, ytbehandling och färg*
- *Övriga synliga aspekter utanför byggnaden som påverkar byggnadens funktion, utseende eller stil*
- *Det väderstreck som fasaden vänder sig till*

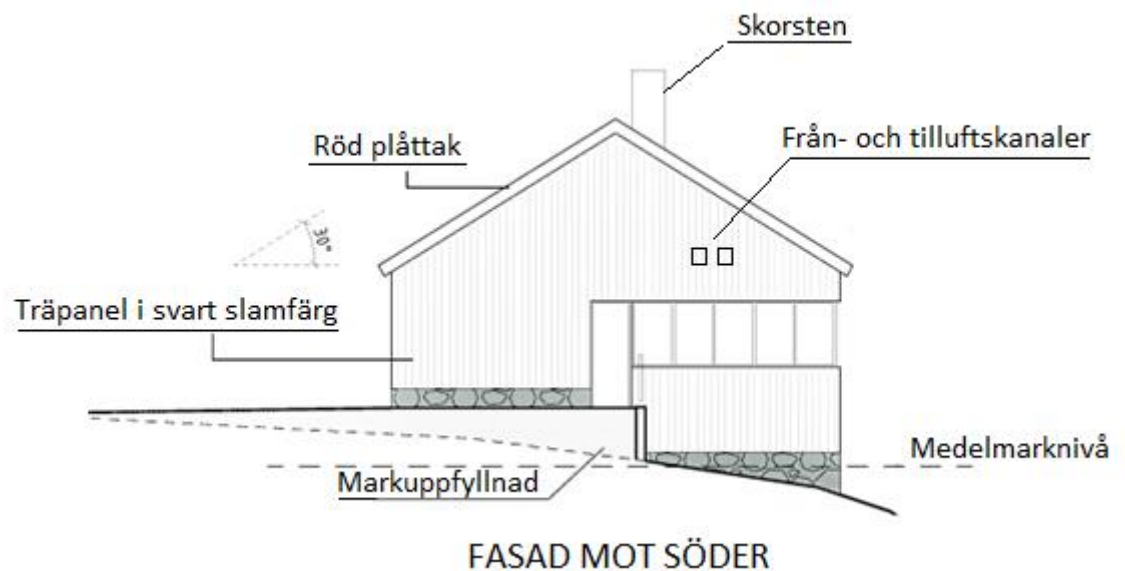
*I fråga om reparations- eller ändringsarbeten i en byggnad ska ritningen dessutom innehålla hela fasaden inklusive ändringar, om reparations- eller ändringsarbetet inverkar på byggnadens fasad”*

(Miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande 216/2015)

På fasadritningar skall även byggnadens höjd och marknivå ritas ut, vinkel på taket är också en annan viktig faktor med tanke på takstolarnas beräkning. Allt material man använder i fasaden och dess färg skall förklaras i textavsnittet på sidan om ritningen. I figur 17 är en del saker nämnda så som fasadmateriell och färg, marknivån och taklutning samt beskrivet åt vilket håll fasaden är.

Andra allmänna saker som skall ritas ut på fasadritningar är:

- Fönster och dörrar med rutindelning, fördjupningar och andra klara skillnader i fasaden
- Från- och tilluftsventiler, luckor samt spjälverk
- Balkar och pelare som är synliga
- Apparater och utrustning som sticker ut från fasaden eller taket
- Snöhinder, takstegar, stegar, antenn, solpaneler, brandposter, rördragningar och andra synliga objekt
- Skorsten med höjd utmärkt
- Sockelns övre kant
- Balkonger, terrasser, trappor, ramper med räcken
- Befintlig marknivå samt planerad marknivå



Figur 17. Bilden visar oss takets lutning, färg och material för vägg och tak, medelmarknivå samt hur högt upp det fylls upp med mark. ([mittbygge.episerverhosting.com/Bygga/Vad-ska-bifogas-en-ansokan/Exempelritningar](http://mittbygge.episerverhosting.com/Bygga/Vad-ska-bifogas-en-ansokan/Exempelritningar))

Det är viktigt att markera ut plushöjder för tak högst uppe samt lägst ner, skorsten, sockel, befintlig marknivå, blivande marknivå, vissa fönster samt dörrars höjd, trappor, balkonger och terrasser. Det hjälper också för husbyggarna när de vet på vilken höjd man skall till exempel börja med panelen på väggarna.

## 11.4 Skärningsritning

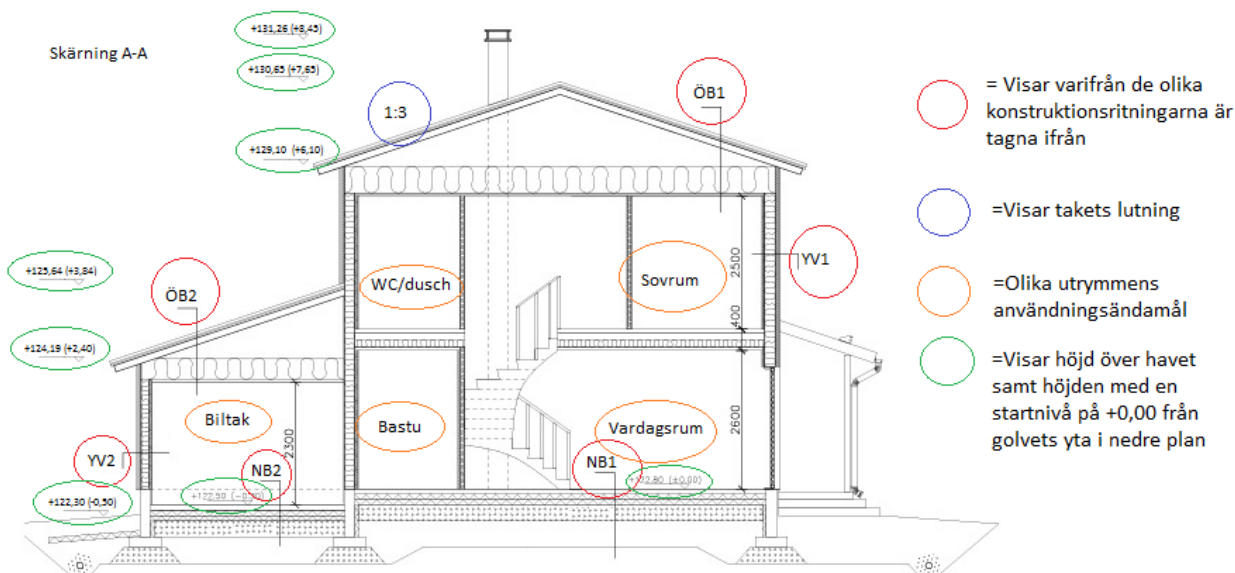
En skärningsritning skall berätta hur huset ser ut exakt där som skärningslinjen är dragen på planritningen. Man skall kunna se vad det finns under golvet längst ner samt vad de finns i mellanbjälklagen ifall huset har flera våningar, också takets lutning samt isolering och takstolar skall finnas utritade, alltså hur hela huset är uppbyggt. Ur skärningsritningar får man sedan ut konstruktionsritningar som sedan berättar hurdant material man använder inom just det partiet på exempelvis väggen. Konstruktionsritningarna hör inte med till huvudritningarna, de behövs först då byggnadsinspektören kommer och utför stomsynen och då kontrollerar han om allt stämmer enligt ritningarna.

En skärningsritning måste finnas för varje avsnitt där det ändrar form på huset, till exempel att på ett ställe i huset är det nerfällt tak medan i andra ändan följer innertaket med takets vinkel hela vägen. Figur 18 är en bra bild med en del av den viktigaste informationen som skall finnas med på skärningsritningarna.

I en sektionsritning skall det förekomma följande enligt miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande:

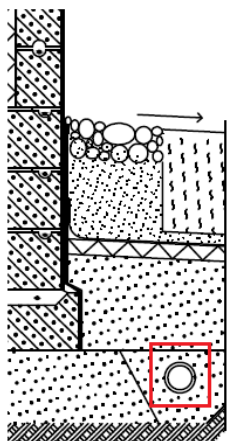
- Öppningar för konstruktioner och byggnadsdelar, trappor, ramper och schakt
- Loft med innertak, även hängrännor, stuprör och takfot samt andra byggnadsdelar utanför byggnaden
- Solpaneler
- Huvudmått för byggnaden samt vertikala och horisontala huvudmått
- Plushöjder märkt för olika våningar och planer
- Höjd under ett biltak eller liknande öppna utrymmen

- Höjd inne i byggnaden från golv till tak
- Mått på huvudkonstruktionerna; undre, mellan- och övre bjälklag
- Takets lutning skall märkas ut samt högsta punkten på byggnaden



Figur 18. En ritning som förklarar det mesta vad en skärningsritning skall innehålla. (Selenius 2017)

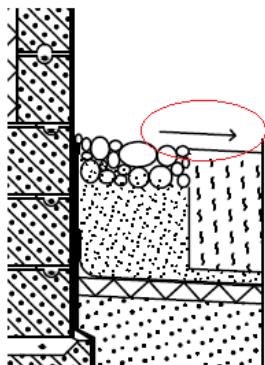
- Dränering och rördragningar nära byggnaden. Figur 19 visar vart dräneringsröret är draget



Figur 19. Dräneringsrör ritat nära byggnadens plint. (Selenius 2017)

- Höjden på skyddsräcken ritas i ritningen eller beskrivs i textavsnittet

- Höjd för vattentak samt marknivå utanför byggnaden både befintlig och planerad nivå
- Lutning för marken runtom bygganden för att få en bild vart ytvattnet kommer att rinna. Figur 20 visar ett exempel på hur det kan vara utritat.



**Figur 20.** Ritat hur ytvattnet kommer att rinna ifrån byggnaden på grund av marklutningen. (Selenius 2017)

Ifall bygganden är arkitektoniskt utmanande med flera olika fasadlinjer och annars mera planerad kan det vara lönsamt att rita ut både skärningsritningar och fasadritningar på samma ark så man får en bättre uppfattning om byggnaden.

(Miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande 216/2015)

## 12 Konstruktionsritningar

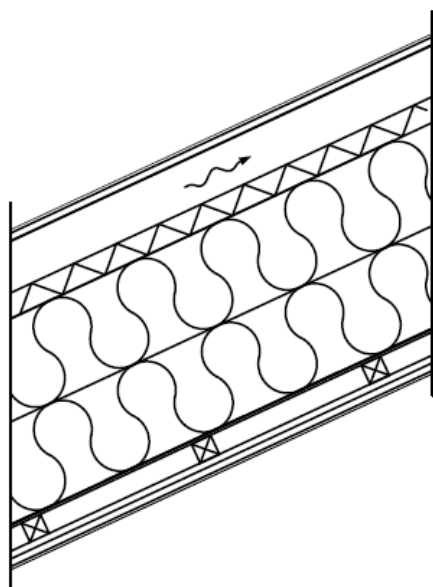
Konstruktionsritningar visar en förtydligande bild på vad för material som man använt i huset. Konstruktionsritningarna skall förklara byggnadsstommens material och hållbarhet, isoleringens tjocklek samt U-värde, samt vilka andra material och tjocklekar man använder just i det området på huset.

Det skall finnas konstruktionsritningar på varje ytter- och innervägg, golv, tak, mellanbjälklag. Ifall det finns flera olika sorters mellanväggar i huset skall alla ha en enskild konstruktionsritning var det tydligt framkommer material och tjocklek av respektive material, detta gäller i alla områden på huset om det sker ändringar i materialen eller tjockleken skall det finnas en konstruktionsritning för det.



Konstruktionsritningarna som är godkända av byggnadstillsynen skall finnas på plats på bygget så att de följs i byggarbeten samt när byggnadsinspektören utför sina syner skall han kunna kontrollera att alla material och tjocklekar stämmer överens med ritningarna hur det har byggts i verkligheten.

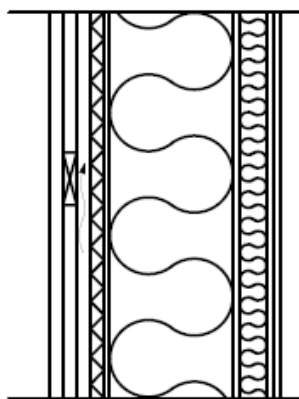
Det skall även finnas konstruktionsritningar på hur de olika bärande delarna är kopplade i varandra.



	Plåttak
5mm	Dämpning, 5x50..100, i mitten av plåten
15mm	Fannerskiva
> 100mm	Luftspält
	Bärande trästomme h=550 mm
50mm	Vindskyddsskiva $\lambda=0,034 \text{ W/mK}$
400mm	Värmeisolering, stenull $\lambda=0,036 \text{ W/mK}$
45mm	Träskolning c/c 400
26mm	Gipsskiva x2

**Figur 21. Hur en konstruktionsritning på ett yttertak kan se ut med materialförteckning. (Selenius 2017)**

I konstruktionsritningen i figur 21 är det bland annat förklarat material man använt i byggnadens tak samt hur hög bärande konstruktionen är samt värmekonduktiviteten på isolerande materialen.



- Ytbeklädnad enligt beskrivning  
 22 mm Luftspält  
 Stående skålning c/c 600mm  
 25 mm Vindskyddsskiva  
 223 mm Bärande trästomme, isolering mineralull 225mm  $\lambda=0,036 \text{ W/mK}$   
 13 mm Byggnadsskiva enligt brandklass  
 48 mm Träskålning 48x48mm c/c 600mm  
 Isolering, 48 mm stenull  $\lambda=0,036 \text{ W/mK}$   
 26 mm Gipsskiva x2

**Figur 22.** En konstruktionsritning på en yttervägg med material och tjocklekar skrivet. (Selenius 2017)

Ovanför i figur 22 kan man se hur en yttervägg kan vara uppbyggd. I båda ritningarna skall det sedan även finnas uträknat U-värdet för den konstruktionstypen.

### **13 Vad man kan göra på byggplatsen före man fått godkänt bygglov**

Det finns arbetsskeden man kan påbörja på byggplatsen förrän man fått bygglovet godkänt. Man skall göra en anmälan om att man börjar med arbeten ifall man inte på ett inledande möte med byggnadstillsynen har kommit överens om att arbeten får påbörjas. Enligt markanvändnings- och bygglagen får grävning, sprängning, trädfällning eller liknande arbeten påbörjas förrän bygglovet blivit godkänt och att det iakttas vad för tillstånd miljöåtgärder kräver.

Pålningsarbeten får påbörjas för grunden ifall det finns en pålningsplan som lämnats in till byggnadstillsynsmyndigheten tillika med en anmälan om pålningsarbeten. Det skall även finnas en arbetsledare som är godkänd för pålningsarbetet förrän man får påbörja pålningsarbetet.

Gränsen till att själva byggnadsarbetet har påbörjats är då arbetena för gjutning av grunden har påbörjats eller när montering av delar som hör till grunden påbörjas.

I rivnings- och ändringsarbeten anser man att byggnadsarbeten påbörjats då rivning eller byggandet av konstruktioner har inletts. ( Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132 )

## **14 Inledande möte**

Ett inledande möte krävs alltid då man skall bygga ett egnahemshus eller andra byggnader som är jämförbara med ett egnahemshus så som en större fritidsbostad. Det kan också krävas ett inledande möte då något projekt är utmanande eller där man anser att det behövs ett inledande möte. Det är den som påbörjar ett byggprojekt som skall se till att ett inledande möte hålls innan byggnadsarbeten påbörjas.

På ett inledande möte deltar åtminstone byggherren, huvudplaneraren ansvarige arbetsledaren samt en representant från byggnadstillsynsmyndigheten. Man går igenom ifall planeraren och den ansvarige arbetsledaren ifall de har tillräcklig sakkunskap och yrkesskicklighet inom projektet.

Under inledande mötet går man igenom vilka skyldigheter byggherren har under byggprojektet, vad ansvarige arbetsledaren har för uppgifter samt granskningar och vilka syner och utredningar myndighetsinspektion måste göra för att kontrollera kvaliteten på byggandet. (Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132)

## **15 Grannhörande**

När man ansöker om bygglov skall man kontakta ägarna till varje tomt som gränsar till den egna tomten. Man skall meddela dem att man ansöker om bygglov och beskriva för dem hurdan byggnad det är fråga om.

Detta görs med en blankett för grannhörande som kommunen har gjort. Grannen kan med blankettens hjälp acceptera projektet eller framföra anmärkningar om projektet som inte de tillåter eller tycker att är olämpligt på det stället. Ifall grannen har något emot projektet tas det upp i byggnadsinspektionen och behandlas.

Ifall det är behövt ordnas det en syn på byggplatsen var samtliga rågrannar kan delta för att kontrollera var den tänkta byggplatsen befinner sig och hur den passar in i miljön.

(Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132)

## **16 Behörighetskrav**

Det krävs en viss sorts behörighetskrav för att vara planerare, projekterare eller arbetsledare för ett byggnadsprojekt. Det är fråga om en utbildning till en viss nivå från någon läroanstalt samt i vissa fall krävs det också erfarenhet i just det specifika området för att kunna vara den person som tar ansvar. Ju högre utbildning man har samt längre erfarenhet inom området desto svårare samt mer krävande projekt får man ansvara för. Vilken behörighet som krävs är alltså beroende av byggnadens och grundens svårighetskrav.

(Stadsrådets förordning om ändring av markanvändnings- och byggförordningen 215/2015)

### **16.1 Huvudprojekterare**

Som huvudprojekterare skall man se till att byggnadsprojektets plan har tillräcklig kvalitet samt kraven på byggprojektet uppfylls. Huvudprojekteraren deltar i det inledande mötet och för vidare den information hen planerat. Är det fråga om rivnings- eller ändringsarbeten skall huvudprojekteraren vara på plats för att kontrollera ifall det kommer fram nya konstruktioner eller liknande i den del det sker ändringar så att inte till exempel bärförmågan minskar extremt och på grund av det finns risk för ras. Huvudprojekteraren förmedlar vidare om det sker ändringar i planerna. Ansökan om bygglov, specialplaner och utredningar lämnar huvudprojekteraren in åt byggnadstillsynsmyndigheten enligt kommunens direktiv ifall han kommit så överens med byggherren.

(Stadsrådets förordning om ändring av markanvändnings- och byggförordningen 215/2015)

## 16.2 Projekterare

Som huvudprojekterare ser man till att tidtabellen för håller och projekteringstiden är tillräcklig samt att det finns tillräckligt med planer. Huvudprojekteraren för vidare uppgifter åt andra projekterare och håller dem upprättade. Ifall det sker ändringar i bygget meddelar huvudprojekteraren byggnadstillsynsmyndigheten med specialbeskrivningar och utredningar för ändringarna. Mellan de olika projekterarna är det huvudprojekteraren som sköter ansvarsfördelningen mellan dem och samordnar planeringen.

Behörighetskrav för projekterare delas in i fyra olika kategorier; ringa, sedvanliga, krävande och exceptionellt krävande projekteringsuppgifter.

För den minst krävande kategorin, ringa, krävs det tillräckliga kunskaper med tanke på byggnadsobjektet och egna projekteringsuppgifter i projektet.

I sedvanliga projekteringsuppgifter krävs det lämplig examen inom byggbranschen och minst tre års erfarenhet av biträdande uppgifter inom samma kategori.

För krävande projekteringsuppgifter krävs det lämplig högskoleexamen inom tekniska området samt en erfarenhet på minst fyra år av sedvanliga projekteringsuppgifter och minst två års biträdande uppgifter inom krävande projekteringsuppgifter.

Exceptionellt krävande projekteringsuppgifter krävs det lämplig högskoleexamen samt en erfarenhet på minst sex år av krävande projekteringsuppgifter, erfarenheten räknas först efter avlagt examen.

(Stadsrådets förordning om ändring av markanvändnings- och byggförordningen 215/2015)

## 16.3 Arbetsledare

Till arbetsledarens uppgifter hör bland annat att myndighetssyner gör i god tid samt att inspektioner görs vid rätt tidpunkter. Arbetsledaren kontrollerar också att godkända huvudritningar, specialbeskrivningar, inspektionsprotokoll för bygget och andra handlingar finns på byggplatsen. Arbetsledaren går igenom arbetsmomenten som kan innehålla risker och skadliga konsekvenser. Ifall det påbörjas med något specialområde påbygget ser arbetsledaren till att det finns en arbetsledare på plats för det området.

Arbetsledarens svårighetsklasser delas in i fyra grupper; ringa, sedvanliga, krävande och exceptionellt krävande arbetsledningsuppgifter.

Med ringa arbetsledaruppgifter får man vara arbetsledare för projekt som har en yta på högst 25 kvadratmeter, tekniskt enkel byggnad i ett plan, som inte är planerad för boende och byggnadsplatsen är inte krävande. Exempel på en så sådan byggnad är en ekonomibygnad var det inte finns uppvärmningssystem eller eldstad. Personen som ansvarar för bygget behöver icke ha avsedd examen men har annan erfarenhet som behövs för uppgiften.

Sedvanliga arbetsledaruppgifter begränsas vid en yta på 500 kvadratmeter som är i högst tre plan, samt att byggnadsfysikaliska egenskaperna inte är krävande, byggplatsen eller förhållandena inte har några större krav på byggnadsarbetet. Exempel på sådana byggnader är småhus, parhus, radhus, fritidshus, bastubyggnader eller lagerbyggnader enligt kraven. För sedvanliga arbetsledaruppgifter krävs det yrkeshögskoleexamen inom byggbranschen eller har examen från tidigare yrkesutbildning på högre nivå. Dessutom skall arbetsledaren ha tidigare arbetserfarenhet inom byggbranschen.

I krävande arbetsledaruppgifter krävs det högskoleexamen inom tekniska området eller tidigare utbildning på högre yrkesutbildning. Det är oftast fråga om en byggnad som är högre än tre våningar och ytan överstiger 500 kvadratmeter eller då man bygger på krävande områden och har höga byggnadsfysikaliska egenskaper. Byggnader som tillhör den kategorin är till exempel höghus, idrotts- och motionsbyggnader och hallar, affär- och kontorsbyggnader, industri- och produktionsbyggnader.

Exceptionellt krävande arbetsledningsuppgifter är det fråga om kraven eller egenskaperna i ett projekt är extremt höga, det är sällan det finns så höga krav på ett projekt. Till sådana projekt kan till exempel höra trafikterminaler, sjukhus, kongressbyggnader och inkvarteringsbyggnader samt byggnader som är uppräknade i krävande arbetsledaruppgifter men har egenskaper som gör projektet till exceptionellt.

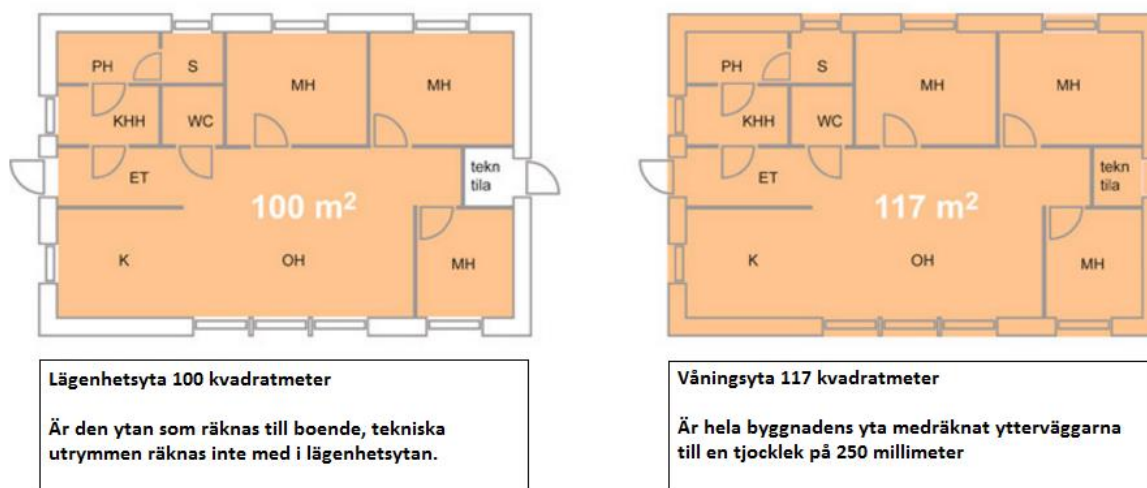
(Miljöministeriets anvisning om svårighetsklassen för arbetsledaruppgifter vid byggande och om arbetsledares behörighet 601/2015)

## 17 Beräkning av våningsytor

På detaljplanen är det angivet till vilket ändamål registerenheten är utsedd för samt hur stor byggnadsrätt man har, ett så kallat e-tal, som anger hur stort hus man får bygga. Utanför detaljplaneområde måste registerenheternas storlek vara minst 2000m<sup>2</sup> för att man ska få byggnadslov, och byggnadsrätten är då 10 % av tomtens totala yta.

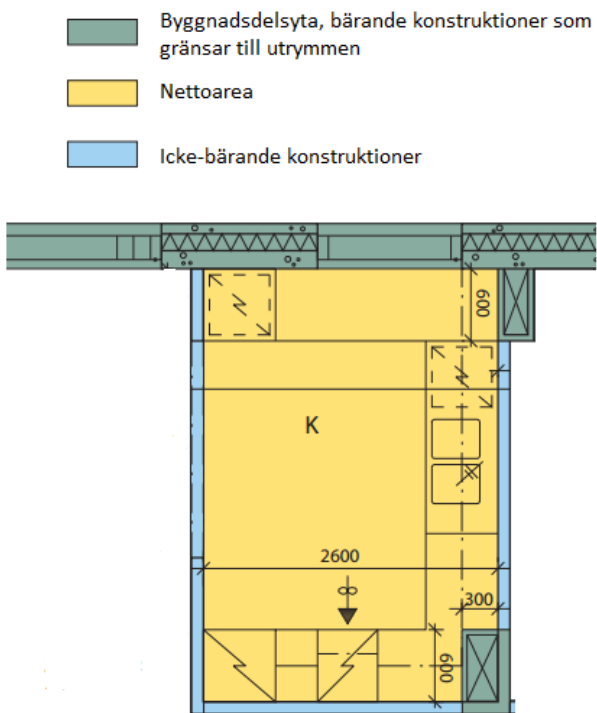
Hur man räknar arean på våningsyta, nettoarea och byggnadsdelsyta är inte självklara fall för alla.

I våningsytan räknar man med hela ytan av huset, men ifall husets ytterväggar är tjockare än 250mm kan delen utanför det måttet lämnas bort. Det är våningsytan man skall räkna med då man ansöker om bygglov. Till lägenhetsytan räknas allt förutom bärande konstruktioner, alla mellanväggar som är isolerade räknas också med till lägenhetsytan. Undantag är tekniska utrymmen som icke räknas med i lägenhetsytan. I figur 23 på den vänstra bilden ser man bra att ytan för tekniska utrymmet har lämnats bort samt att det blir stor skillnad på totala ytan då man räknar med väggens tjocklek. (RT 12-11055, 2011)



Figur 23. Skillnad mellan lägenhetsyta och våningsyta. (kastelli.fi)

Nettoarean på utrymmen räknas med att man tar innermåtten av rummet. Utrymmen med takhöjd lägre än 1600mm räknas icke med i nettoarean. I nettoarean räknas inte mellanväggar eller bärande väggar med. Nedan i figur 24 kan man se hur man räknar nettoarean och den är färglagd med gult.



Figur 24. På bilden ser man nettoarean som är färglagd med gult. (RT 12-11055, 2011)



## 18 Sammanfattning

Av det här examensarbetet har jag lärt mig otroligt mycket av grundlig fakta som inte tagits upp på lektioner under min studietid. Vissa allmänna saker man borde få en blick av hur man borde tänka på saker när man planerar för att få allt enligt bestämmelser planerat och genomfört. Med tanke på hur stort och brett område byggnadsbranschen är borde det finnas allt fler inriktningar man kunde välja mellan då man studerar på högskolenivå, så att man redan då kan specialisera sig inom det område man själv vill utveckla sig i.

Att komma igång med arbete underlättades för min del eftersom jag jobbat fyra månader med liknande uppgifter sommaren 2016 för Sjundeå kommun som biträdande byggnadsinspektör. Även då märkte jag att till exempel vissa husleverantörer med färdiga pakethus inte klarade av alla brandsäkerhetsfaktorer enligt krav och saknade nödvändig utrustning.

Det mesta fakta jag använt till arbetet är från Finlands författningssamling som på vissa ställen är väldigt svårtolkat och har själv fått utreda hur fallet egentligen är. De här fallen har jag försökt förklara med bilder som jag i de flesta fall ritat själv, så man skulle få en bättre blick om hur saken egentligen är och att man verkligen förstår vad som skrivits i lagen. På vissa ställen är det upprepat liknande saker som gör det svårare att förstå.

Men tycker jag fått en bra sammanfattning av den viktigaste informationen med tanke på bygglovsansökanden så att de kommer från och med nu att lämna in bygglovsansökningar som är korrekt ifyllda och med rätt information på ritningarna. I bilagorna 2 samt 3 är det sammanfattat informationen på ett ännu kortare sätt som passar bra att ge åt bygglovsansökanden så att de kan ta en blick på sammanfattningen, som inte är för lång och svår att förstå.

## Källförteckning:

Beskrivning om vad fastighetsregistret är [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/register-och-utdrag/fastighetsregister> [hämtat den 12 oktober 2016]

Finlands byggbestämmelsesamling *G1 Bostadsplanering (2005)* [Online]

<https://www.edilex.fi/data/rakentamismaaraykset/g1r.pdf> [hämtat den 13 mars 2017]

Info om fastighetsregisterkartan [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/fastighetsuppgifter/fastighetsregisterkarta> [hämtat den 12 oktober 2016]

Innehållet i ett lagfartsbevis [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/material-och-tjanster/tjanster/lagfartsbevis>

[hämtat den 12 oktober 2016]

Lantmäteriverkets beskrivning om lagfartsbevis [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/lagfart-broschyr2.pdf>

[hämtat den 12 oktober 2016]

Miljöministeriets anvisning om svårighetsklassen för arbetsledaruppgifter vid byggande och om arbetsledares behörighet 601/2015 [Online]

<http://www.ym.fi/> [hämtat den 29 mars 2017]

*Rakennustietosäätiö, RT 12-11055 Rakennuksen pinta-alat 2011 SFS 5139*

[hämtat den 16 mars 2017]

Skiften beskrivet i fastighetsregisterkällan [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/tiedotteet/2010/09/uppgifter-ur-fastighetsregistret> [hämtat den 12 oktober 2016]

## Finlands författningssamling

Fastighetsregisterlag 16.5.1985/392

<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1985/19850392> [hämtat den 22 mars 2017]

Markanvändnings- och bygglag 5.5.1999/132

<http://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2014/20140041> [hämtat den 6 mars 2017]

Markanvändnings- och byggförordning 10.9.1999/895

<http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990895> [hämtat den 22 mars 2017]

Miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande

<http://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2015/20150216> [hämtat den 9 mars 2017]

Stadsrådets förordning om ändring av markanvändnings- och byggförordningen 215/2015

<http://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2015/20150215> [hämtat den 29 mars 2017]

## Figurförteckning

Figur 1. Exempel på hur ett lagfartsbevis kan se ut, taget ur Lantmäteriverket.....	5
Figur 2. Exempel på ett fastighetsregisterutdrag från Lantmäteriverket.....	7
Figur 3. Fastighetsbeteckningen förklarar steg för steg (Selenius 2016).....	8
Figur 4. Exempel på en fastighetsregisterkarta från Lantmäteriverket.....	10
Figur 5. Hur en faktaruta skall se ut och vad den skall ha för innehåll. (RT 15-10956) .....	14
Figur 6. Exempel på höjdkurvor med inskrivet plushöjd över havsnivå, korta sträcket längs höjdkurvan visar oss åt vilket håll det lutar neråt. (Selenius 2017).....	15
Figur 7. Alternativ hur man kan märka ut avståndet från råmärket till byggnadens hörn. (Selenius 2016).....	16
Figur 8. Avstånd till strandlinjen skall märkas ut från byggnadens närmaste punkt till strandlinjen (Selenius 2017).....	16
Figur 9. Hur ett mini-reningsverk kan se ut och hur det är kopplat. (Selenius 2017).	17
Figur 10. Bilden visar med hjälp av pilen hur man tar sig med bil in på gården från vägen. (Selenius 2017) .....	18
Figur 11. En luftvärmepump som är fast på ytterväggen. (Selenius 2017) .....	19
Figur 12. Ett alternativ hur man kan rita öppningsriktningar för dörrar. (Selenius 2017) .....	20
Figur 13. Förkortningar på rum och utrymmen o dess storlek. (Selenius 2017) .....	20
Figur 14. Avstånd mellan 2 byggnader ifall de är nära varandra, på grund av brandsäkerheten. (Selenius 2017).....	21
Figur 15. Hur man planerar toalett för rörelse- och funktionshindrade (Esteeton.fi)	21
Figur 16. Höjder utmärkt på olika delar av byggnaden samt utrustning på taket. ( <a href="http://merkimo.fi/wp-content/uploads/2012/06/Julkisivupiirustus-Huuhkajantie-6.jpg">http://merkimo.fi/wp-content/uploads/2012/06/Julkisivupiirustus-Huuhkajantie-6.jpg</a> ) .....	23
Figur 17. Bilden visar oss takets lutning, färg och material för vägg och tak, medelmarknivå samt hur högt upp det fylls upp med mark. (mittbygge episerverhosting.com/Bygga/Vad-ska-bifogas-en-ansokan/Exempelritningar) .....	24
Figur 18. En ritning som förklarar det mesta vad en skärningsritning skall innehålla. (Selenius 2017).....	26
Figur 19. Dräneringsrör ritat nära byggnadens plint. (Selenius 2017) .....	26
Figur 20. Ritat hur ytvattnet kommer att rinna ifrån byggnaden på grund av marklutningen. (Selenius 2017) .....	27
Figur 21. Hur en konstruktionsritning på ett yttertak kan se ut med materialförteckning. (Selenius 2014) .....	28
Figur 22. En konstruktionsritning på en yttervägg med material och tjocklekar skrivet. (Selenius 2014) .....	29
Figur 23. Skillnad mellan lägenhetsyta och våningsyta. (kastelli.fi).....	34
Figur 24. På bilden ser man nettoarean som är färglagt med gult. (RT 12-11055).....	35

**Bilageförteckning**

- Bilaga 1      Beställning av examensarbete
- Bilaga 2      Beställning av en sammanfattning av Anvisningar för bygglovsansökanden
- Bilaga 3      Bilagor för Anvisningar för bygglovsansökanden




## SIUNTION KUNTA SJUNDEÅ KOMMUN

### BESTÄLLNING AV EXAMENSARBETE

Kommunala sektorn lever idag i ett brytningsskede. Ekonomin är ansträngd och kommunernas uppgifter kommer att ändra i framtiden. Sjundea kommun är en växande kommun, antalet byggnadslov ökar för varje år och det byggs allt mer större byggnader. Eftersom lovansökningarnas antal ökar, är det viktigt både för kunden och för oss att våra anvisningar är tydliga och bra så att ansökningarna är utförligt gjorda då de inlämnas. Utförligt gjorda ansökningar förkortar behandlingstiden och vi får besluten snabbare gjorda. Därför har vi beställt en anvisning för lovsökande som ett examensarbete. Största delen av de personer som ansöker om lov, är personer som inte känner till området. Trots detta vill vissa personer att vi är i kontakt med dem och inte direkt till huvudplaneraren om vi har något att påpeka om ansökan. Då blir det oftast krångligt, eftersom kunden inte nödvändigtvis alls förstår vad vi pratar om. Därför bör anvisningen vara lättläst med tydliga bilder. Vi sparar tid, då vi kan hänvisa till anvisningen och även kunden kan sedan hänvisa till anvisningen då han eller hon diskuterar med huvudplaneraren. Allt för ofta kan vi få en ny serie ritningar in, där fel saker har uppdaterats bara för att kunden har missförstått oss. Byggnadsinspektionen är en rådgivande myndighet som styr och övervakar byggandet i kommunen. Som vilken annan myndighet så är det viktigt att kundbetjäningen är bra och fungerande.

I Sjundea den 23.3.2017

  
Kenneth Flythström  
Byggnadstillsynschef



## **ANVISNINGAR FÖR ANSÖKAN OM BYGGLOV**

Ansökan inlämnas i 2 exemplar och skall vara daterad och undertecknad. Undertecknare skall vara alla som har ägande- eller besittningsrätt till byggplatsen. Om undertecknarna är flera är det lämpligt att ge underteckningsrätt åt en person genom fullmakt. Denna person kan även vara en tredje part, t.ex. huvudplaneraren. Blanketten finns på Sjundeå kommuns hemsida eller fås från byggnadskansliet på Sjundeåvägen 504, vart blanketten även skall inlämnas.

**Som bilaga till ansökan bör följande handlingar bifogas:**

### **A) Byggprojektanmälan För varje enskild byggnad en egen RH-blankett ifylld**

- RH-1 blankett (För bostadshus)
- RH-2 blankett (För lägenheter)
- Blanketterna fås från byggnadskansliet eller från Sjundeå kommuns hemsida

### **B) Lagfartsbevis Utredning över ägande- eller besittningsrätten, 1 exemplar**

- Om annan person än den som antecknats i lagfartsbeviset är sökande, bör dessutom bifogas köpebrev, föravtal eller arrendeavtal
- Fås från Sjundeå kommuns byggnadskansli eller Södra Finlands lantmäteribyrå (Semaforbron 12 K, 00520 Helsingfors tel. 029 5301110 eller Kalevagatan 4, 08100 Lojo tel. 029 5301110)

### **C) Fastighetsregisterutdrag (behövs inte på detaljplaneområde) 1 exemplar**

- Fås på samma ställen som Lagfartsbeviset

### **D) Kartutdrag från fastighetsregistret 1 exemplar**

- Fås på samma ställen som Lagfartsbeviset

### **E) Huvudritningarna (situationsplan, planritning, fasadritning och skärningsritning) 3 exemplar av varje skild ritning**

- Se bilaga 2 för situationsplan
- Se bilaga 3 för planritning
- Se bilaga 4 för fasadritning
- Se bilaga 5 för skärningsritning

### **F) Utnämmande av planerare samt ansvarig arbetsledare**

- Med blanketten meddelar man om vem som är ansvarig för specifikt område inom byggnadsarbetet; arbetsledare, huvudplanerare, VVS-planerare, el-planerare
- Blanketterna får från byggnadskansliet eller från Sjundeå kommuns hemsida

### **G) Anslutningstillstånd till allmän väg eller utredning om vägrätt**

- ELY-centralens tillståndsbeslut skall fogas till ansökan då byggplatsen är belägen utanför fastställt planområde, om byggplatsen ansluts till en av staten underhållen väg.
- Anslutningstillstånd ansöks från Nylands ELY-central PB 36, 00521 Helsingfors, tel. 0295021000

**H) Energicertifikat 2 exemplar** (gäller bostadsbyggnader)**I) Utredning över hörande av grannar**

- Alla rågrannar skall meddelas om att en ansökan om bygglov gjorts. Behövliga blanketter fås från byggnadskansliet eller elektroniskt från Sjundeå kommuns hemsida. Ifall sökanden inte sköter om hörandet sköts det av byggnadsinspektionen på bekostnad av sökande
- Byggnad får inte uppföras närmare än 5 m från grannens tomtgräns utanför detaljplanerat område utan grannens samtycke. På detaljplanerat område är motsvarande avstånd 4 m om inte annat har bestämts i detaljplanen

**J) Avloppsvattensystemets granskningsprotokoll samt ritningar 2 exemplar** (se bilaga 1)

- Gäller inte om man ansöker om att ansluta sig till kommunala avloppet
- Sammanfattning av den plan för avloppssystemet som avses i avloppsvattenförordningen 209/2011
- Blanketten för avloppsbeskrivningen fås från byggnadskansliet eller på från Sjundeå kommuns hemsida.

**K) Ansökan om fastighets anslutning till vattentjänstverk 1 exemplar situationsplan**

- Sökanden bör inlämna ovannämnda ansökningsblankett i samband med bygglovsansökan
- Blanketten fås från byggnadskansliet eller från Sjundeå kommuns hemsida

**Övrigt som bör beaktas:****Information**

- Den som påbörjar ett byggprojekt skall svara för att behövlig information om det aktuella projektet ges på byggplatsen

**Byggande på kulturlandskapsområden**

- Se bilaga 6.

**Beaktande av jordmånens radonhalt**

- Vid byggande bör man beakta jordmånens eventuellt höga radonhalter. För att sänka radonhalten inne i bostads- och arbetsutrymmen bör man fästa speciell vikt vid planering och byggande av bottenbjälklag och källarkonstruktioner samt luftkonditioneringsutrustning
- Byggnadstillsynsmyndigheten kan förutsätta att en radonutredning utförs

**Byggnadstillsynschefen och byggnadsinspektören beviljar bygglov då det är fråga om:**

- att bygga, grundförbättra eller utvidga ett egnahemshus med högst två bostäder på general- och detaljplaneområde
- att bygga eller utvidga en fritidsbostad på general- och detaljplaneområde
- att bygga till bostadsbyggnad hörande ekonomibyggnad (Byggnadstillsynschef max. 300 m<sup>2</sup>, Byggnadsinspektör max 200 m<sup>2</sup>)
- att ändra användningsändamålet (max 100 m<sup>2</sup>)



Övriga bygglov beviljas av miljö- och byggnadsnämnden.

Miljö- och byggnadsnämnden sammanträder andra tisdagen i månaden förutsatt att det finns ärenden som bör behandlas.

Ansökningarna lämnas till: **Sjundeå kommun/Miljö- och byggnadsnämnden**

**Sjundeåvägen 504  
02580 SJUNDEÅ**

Byggnadsinspektörerna är anträffbara på byggnadskansliet varje torsdag mellan kl. 9.00 - 11.00 eller enligt överenskommelse. Telefontid måndag kl. 9.00 -11.00. och torsdag kl. 12.00 – 13.00.



Byggnadstillitschef	Kenneth Flythström	tel. 050 3860807
Byggnadsinspektör	Patrick Köhler	tel. 044 3861243
Kanslisekreterare	Marlene Rehnman	tel. 044 3861 307

e-post: [rakennusvalvonta@siuntio.fi](mailto:rakennusvalvonta@siuntio.fi)

## Allmänt om planering av bostäder

Då man planerar byggnaden eller fastigheter måste man tänka på hur man i framtiden kunde reparera eller renovera byggnaden och hur underhåll av byggnaden sker lätt och smidigt. Den byggnad man planerar skall också motsvara det ändamål byggnaden är planerad för. Det är också viktigt i planeringsskedet att man tar hänsyn till de personer som har begränsad rörelse- eller funktionsförmåga. Ifall det sker ändringar eller reparationer skall det tas till hänsyn byggnadens egenskaper och ursprungliga ändamål. När det sker en förändring i en byggnad skall andra människor beaktas, så att deras hälsa inte på något sätt skadas.

Om man planerar att bygga på en fastighet som befinner sig utanför detaljplaneområdet måste tomten ha en storlek på minst 2000 kvadratmeter, men kommunerna har sedan egna gränser var storleken går men minsta tillåtna storlek är 2000 kvadratmeter. I Sjundeå är minsta storlek 3000 kvadratmeter. På området var man planerat att bygga inne i registerenheten måste man hitta ett lämpligt ställe och då skall man särskilt tänka på att det inte finns någon risk för översvämning, ras eller jordskred på byggområdet. Städerna och kommunerna har också regler för hur nära tomtgränser och grannens mark man får bygga. Trafikverket har krav också på hur nära allmän väg man får bygga.

När man planerar rum och utrymmen måste man tänka på användningsändamålet för rummet samt hur möbler och utrustning ryms in i rummet. Rumsytan för ett bostadsrum måste alltid vara minst 7m<sup>2</sup>. Höjder från golv till tak som är lägre än 1600mm räknas inte till rumsytan. Rumshöjden i ett bostadsrum får inte underskrida 2500mm, förutom i småhus där höjden måste vara över 2400mm. Ifall taket har en lutning räknar man rumshöjden att ta medeltalet av rummets höjder.

Dimensionering av fönster är viktigt när man planerar bostadshus, för alla bostadsrum måste ha en fönsteryta som är minst 1/10 av rumsytan. Fönstren måste placeras på lämpliga höjder med tanke på rummets trivsel och ljusförhållanden. Dessutom måste åtminstone ett fönster vara öppningsbart i ett bostadsrum. Dörrar och öppningar skall alltid ha en bredd på minst 800mm. Från ett huvudfönster i ett bostadsrum till en annan byggnad på egen gård eller granntomten måste avståndet vara åtta meter eller om byggnadens höjd, det vill säga från bostadsrummets golv till tak är högre gäller det mått. Undantag kan vara att detaljplanen har andra direktiv som måste följas.

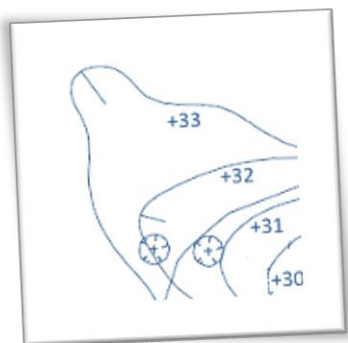
(Finlands byggbestämmelsesamling G1 Bostadsplanering samt MBL)

## Situationsplan

Situationsplanen ritas antingen i skala 1:500 eller 1:200. I skalan 1:500 kan det finnas ställen vilka blir otydligt presenterade och kan därför kräva en ytterligare ritning som förklarar bättre situationen. Ritar man i skala 1:200 skall en ritning räcka till. På situationsplanen skall det även förekomma en pil som förklarar riktningen mot norr och ritningen placeras på pappret så att norr är uppåt. Byggrättens våningsyta klargörs skilt för varje byggnad och vid behov per våning. Den del av ytterväggen som överstiger 250 millimeter skall anges skilt vid beräkning av våningsytan.

På situationsplanen skall det förekomma följande enligt miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande (216/2015) och speciellt uppgifter om själva byggplatsen:

- Byggplatsens gränser och mått
- Närmaste fastigheternas gränser, kvartersgränser, gatu- och övriga områdesgränser
- Gränsade fastigheternas registernummer och gatornas samt vägarnas namn
- Höjdskillnader från havsnivån samt höjdkurvor utritade med värde

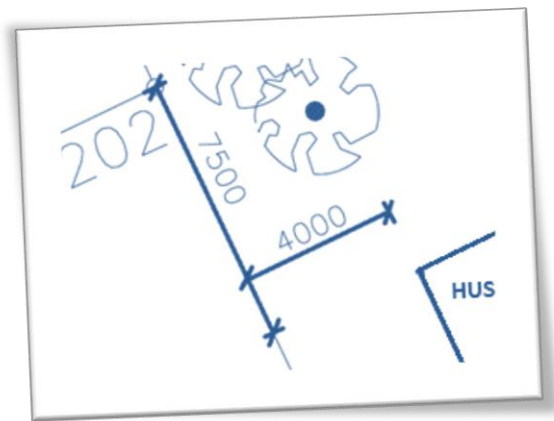


**Figur 1. Exempel på höjdkurvor med inskrivet plushöjd över havsnivå.**

- Äldre byggnader som finns kvar på tomten skall ritas ut, även ifall de skall rivas
- Utmärkt antalet bilplatser samt totala våningsytan utskrivet.

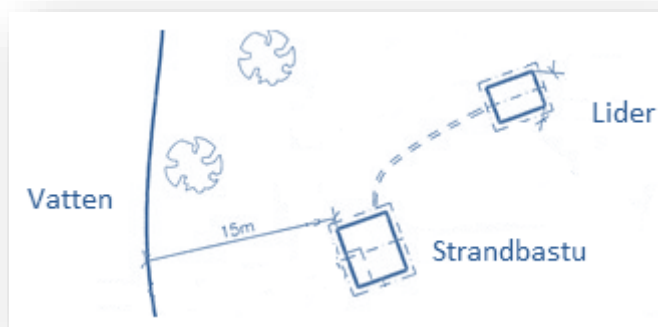
Situationsplanen skall även hålla denna information om själva byggnaden:

- Mått skall finnas från rålinjens endera rāmärke till byggnadens ena hörn varifrån ett annat mått anger avståndet från rålinjen till byggnadens ena hörn



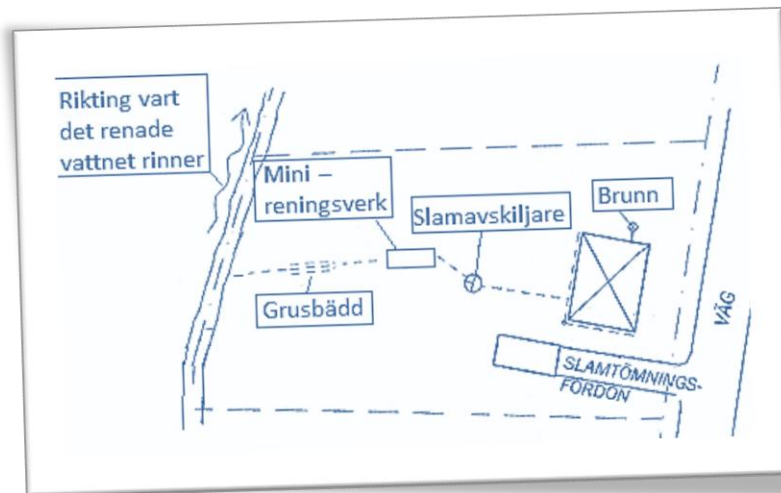
Figur 2. Alternativ hur man kan märka ut avståndet från råmärket till byggnadens hörn.

- Byggplatsens gränser och mått
- Ifall det är fråga om ändringsarbeten eller tillbyggnad skall den del märkas ut
- Avstånd till strandlinjen ifall det är en strandtomt



Figur 3. Avståndet till strandlinjen skall märkas ut från byggnadens närmaste punkt till strandlinjen.

- Utmärkt var vattenmätaren skall komma samt lägsta nivå för anslutningen till avloppsnät
- Brunnar med vatten- och avloppsledningar, hur de placeras ut jämfört med den allmänna avloppsledningen
- Övriga anslutningar till byggnaden
- Ifall tomten inte är kopplat till kommunalt system skall det märkas ut var dricksvattenbrunnen, avloppsvattnet, brunnar och områden för filtrering av orenat vatten

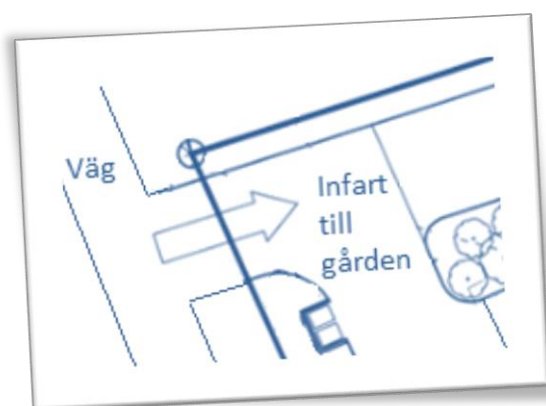


Figur 4. Hur ett mini-reningsverk kan se ut och hur det är kopplat.

- System för dagvatten och dräneringsvatten samt brunnar för dem
- Kabeldiken samt elledningar som kan störa byggnadens placering

Det finns också en hel del saker att tänka på gården i situationsplanen så att all den nödvändiga informationen kommer med i ritningen:

- Plushöjder runtom situationsplanen före och efter arbeten
- Hur man tar sig till huset med hjälp av gång- och körväg, ramper, trappor, stödmurar och staket



Figur 5. Bilden visar med hjälp av pilen hur man tar sig med bil in på gården från vägen.

- Jordvärmeslingor och jordvärmebrunnar samt oljebehållare ifall den ligger under marken
- Mindre baracker eller liknande för förvaring av material för skötsel av huset

- Träd och planteringar, också träd som skall fällas
- På strandtomt skall bryggor vara utritade
- Förteckning på alla byggnader på tomten ovanför faktarutan, beskrivet användningsändamål samt storlek och sammanlagda arealen på alla.

Exempel på hur en tabell kunde se ut med alla byggnader och storlekar:

*Byggnader på tomten 123-456-78-9*

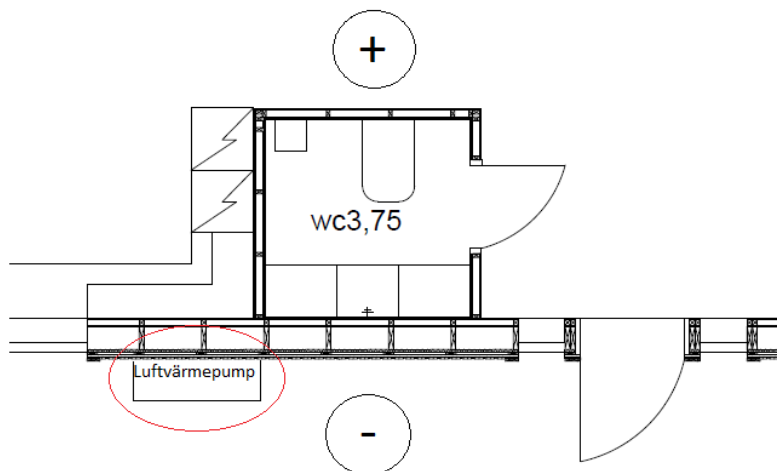
<i>Bostadshus</i>	Boende	220m <sup>2</sup>
<i>Bilgarage</i>	Plats för 2 bilar	45m <sup>2</sup>
<i>Vedlider 1</i>	Förvaring av ved	13m <sup>2</sup>
<i>Vedlider 2</i>	Förvaring av ved samt gårdsmaskiner	17m <sup>2</sup>
		<i>Sammanlagt</i> 295m <sup>2</sup>

## Planritning

För varje våning eller nivå skall det ritas planritningar. I planritningarna skall det tydligt ritas ut var utrymningsområden och brandsektioner förekommer. Planritningen ritas antingen i skala 1:100 eller i 1:50 ifall det är fråga om en mindre byggnad. Ritningarna skall vara tydligt måttsatta så man kan få reda på tjockleken för ytter- och innerväggar samt fönster och dörrar. Så att det är lätt att kontrollera ifall byggprojektets måttsättningar håller bestämmelserna och god byggnadssed, som till exempel rumsplanering och dimensionering. På planritningarna skall det finnas utmärkt med riktning varifrån de olika skärningsritningarna är ritade ifrån.

På planritningen skall det förekomma följande enligt miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande (216/2015):

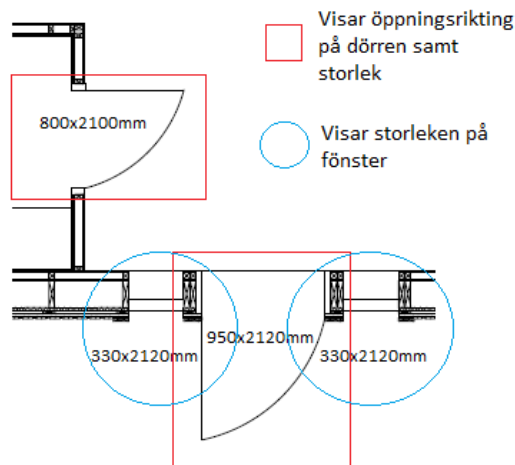
- Konstruktioner samt apparaturer som är fast i ytterväggen men är på utsidan



**Figur 6.** En luftvärmepump som är fast på ytterväggen, plus- och minustecknet förklarar in och utsida av byggnaden.

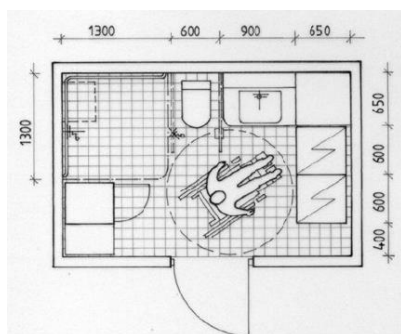
- Fönster och dörrar med öppningsriktningar
- Golvbrunnar samt uttag för vatten
- Byggnadens huvudmått

- Fönster och dörrar med öppningsriktningar samt storlek, minsta tillåtna storlek på dörrar är 800mm, samt fotlistens höjd maximalt 20mm med tanke på rörelse- och funktionshindre, fönsterstorleken skall vara minst 1/10 av rumsytan i ett bostadsrum



Figur 7. Ett alternativ hur man rita öppningsriktningar för dörrar

- Fast utrustning
- Våningarnas höjd, antingen från given starthöjd eller höjd över havet
- Mått på tvättrum samt toaletter med tanke på rörelse- och funktionshindre
- 

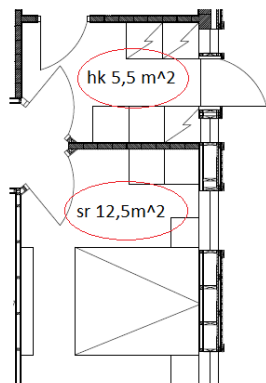


Figur 8. Hur man planerar toalett för rörelse- och funktionshindre, det skall finnas en diameter på 1500mm ledigt utrymme att vända sig.

- Utgångarnas bredd
- Trapphusens samt viloplanens mått

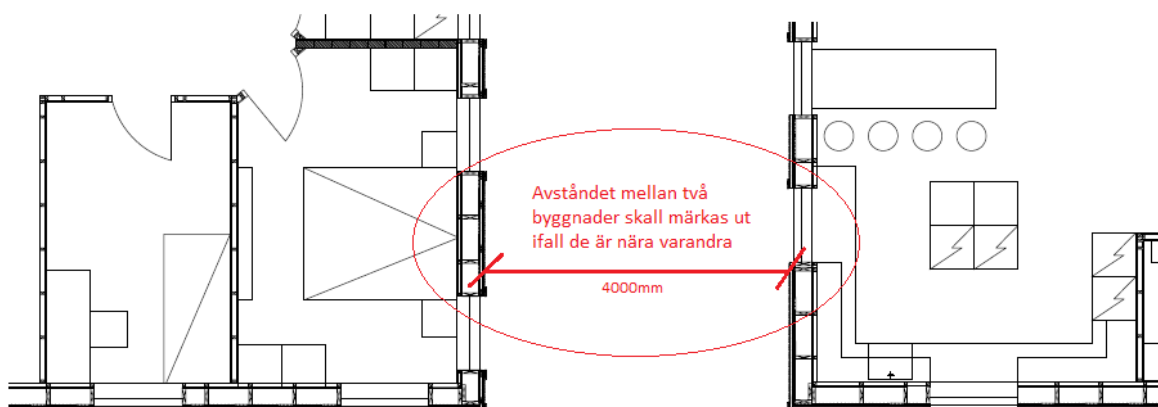


- Uppfartens mått samt dess lutning, för rörelse- och funktionshindrade är högsta tillåtna lutning 8 % (1:12,5) och det skall finnas ett utrymme på 1800mm x 180mm framför dörren
- Vad rum och utrymmen har för användningsändamål



Figur 9. Förkortningar på rum och utrymmen samt storlek.

- Byggnadsdelarnas brandklasser samt brandcellernas gränser
- Avstånd till närmaste byggnad ifall byggnaden är på tät bebyggt område



Figur 10. Avståndet mellan 2 byggnader ifall de är nära varandra, på grund av brandsäkerheten.

## Fasadritningar

I de mesta fall har en byggnad fyra fasader, fasad mot norr, söder, väst och öst. Med fasadritningar får man en blick och helhet hur huset yttre arkitektur kommer att se ut. Man ser alla detaljer runtom fönster och dörrar samt vad man använder för material till ytbeklädnad i väggar och tak. Man strävar alltid att få en byggnad att passa in med naturen och omgivningen. På detaljplaneområden finns det oftast regler om hurdant takmaterial får användas samt färg på både tak och väggar. Fasadritningar ritas antingen i skala 1:100 eller 1:50 ifall det är fråga om en mindre byggnad.

Enligt miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande skall fasadritningar innehålla följande:

- Höjder utmärkta för fasadens olika delar, markens höjd, när taket börjar, takåsen samt byggnadens högsta punkt



Figur 11. Höjder utmärkt på olika delar av byggnaden samt utrustning på taket.

- Takutrustning och anläggningar så som skorsten och radonrör med mera, samt takets ytor.
- Maskiner och anläggningar som är fast på ytterväggen och synliga byggnadsdelar
- Egenskaper för fasadmaterialet; vad för sorts material, färg och ytbehandling
- Annan utrustning som påverkar byggnadens utseende och stil samt funktion

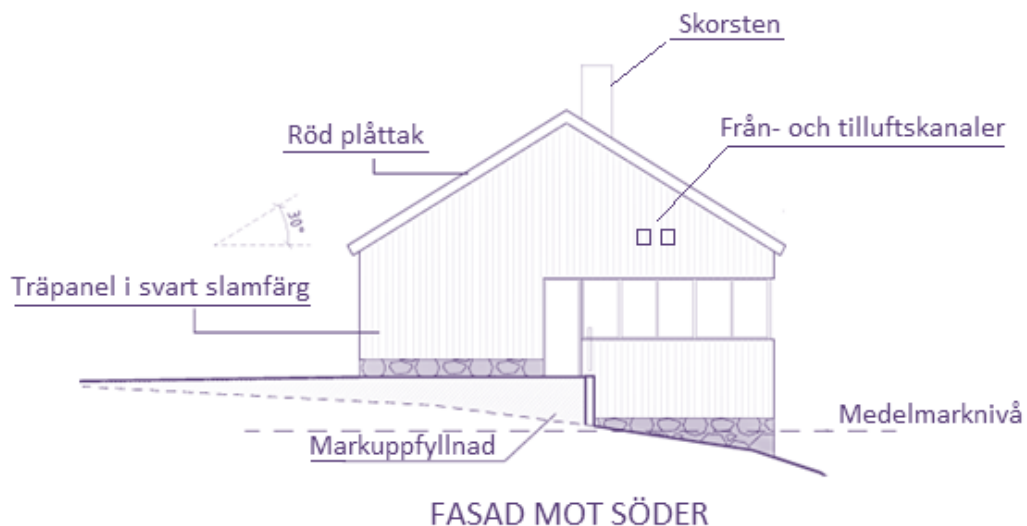
- Väderstreck eller utskrivet åt vilket håll fasaden riktar sig så man vet vilken fasad det är fråga om

Är det fråga om reparations- eller ändringsarbeten skall hela fasaden ritas ut även om man inte skall restaurera hela fasaden.

På fasadritningar skall även byggnadens höjd och marknivå ritas ut, vinkel på taket är också en annan viktig faktor med tanke på takstolarnas beräkning. Allt material man använder i fasaden och dess färg skall förklaras i textavsnittet på sidan om ritningen.

Andra allmänna saker som skall ritas ut på fasadritningar är:

- Fönster och dörrar med rutindelning, fördjupningar och andra klara skillnader i fasaden
- Från- och tilluftsventiler, luckor samt spjälverk
- Balkar och pelare som är synliga
- Apparater och utrustning som sticker ut från fasaden eller taket
- Snöhinder, takstegar, stegar, antenn, solpaneler, brandposter, rördragningar och andra synliga objekt
- Skorsten med höjd utmärkt
- Sockelns övre kant
- Balkonger, terrasser, trappor, ramper med räcken
- Befintlig marknivå samt planerad marknivå



**Figur 12. Bilden visar oss takets lutning, färg och material för vägg och tak, medelmarknivå samt hur högt upp det fylls upp med mark samt från- och tilluftkanalerna.**

Det är viktigt att markera ut plushöjder för tak högst uppe samt lägst ner, skorsten, sockel, befintlig marknivå, blivande marknivå, vissa fönster samt dörrars höjd, trappor, balkonger och terrasser. Det hjälper också för husbyggarna när de vet på vilken höjd man skall till exempel börja med panelen på väggarna.

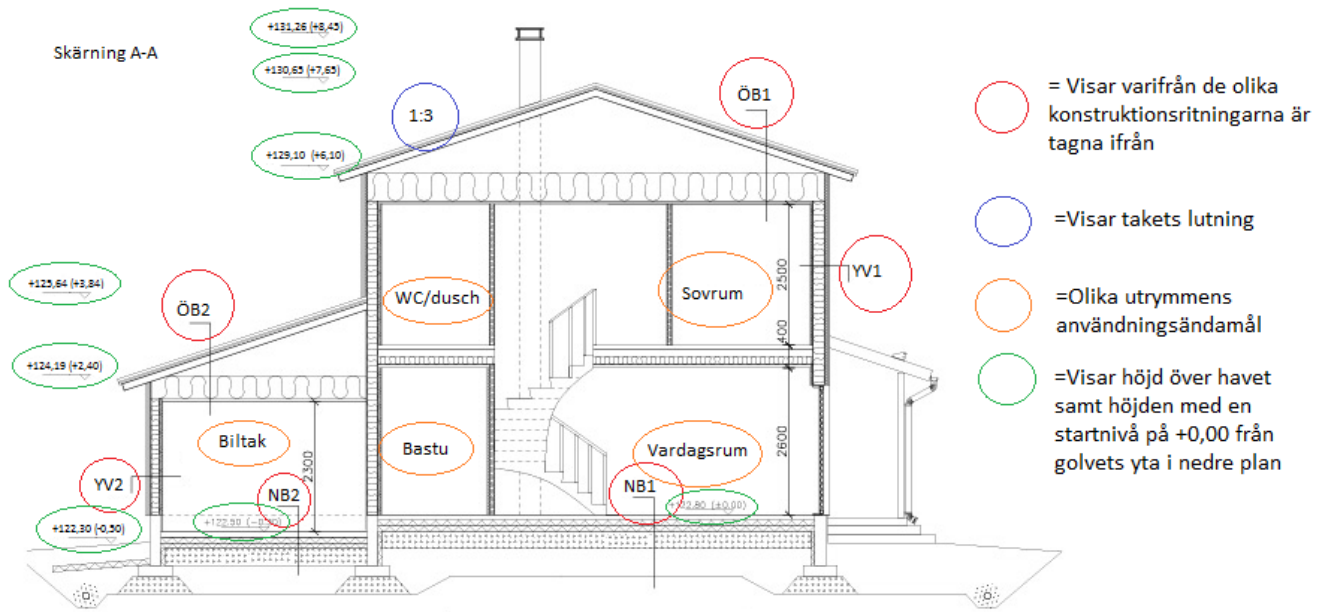
## Skärningsritningar

En skärningsritning skall berätta hur huset ser ut exakt där som skärningslinjen är dragen på planritningen. Man skall kunna se vad det finns under golvet längst ner i byggnaden samt vad de finns i mellanbjälklagen ifall huset har flera våningar, också takets lutning samt isolering och takstolar skall finnas utritade, alltså hur hela huset är uppbyggt. Ur skärningsritningar får man sedan ut konstruktionsritningar som sedan berättar hur material man använder inom just det partiet på exempelvis väggen. Konstruktionsritningarna hör inte med till huvudritningarna, de behövs först då byggnadsinspektören kommer och utför stomsynen och då kontrollerar hen om allt stämmer enligt ritningarna.

En skärningsritning måste finnas för varje avsnitt där det ändrar form på huset, till exempel att på ett ställe i huset är det nerfällt tak medan i andra ändan följer innertaket med takets vinkel hela vägen.

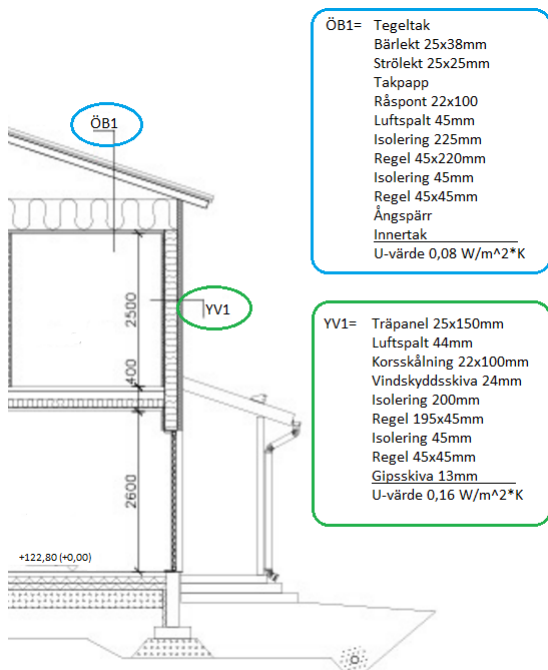
I en skärningsritning skall det förekomma följande enligt miljöministeriets förordning om planer och utredningar som gäller byggande:

- Öppningar för konstruktioner och byggnadsdelar, trappor, ramper och schakt
- Loft med innertak, även hängrännor, stuprör och takfot samt andra byggnadsdelar utanför byggnaden
- Huvudmått för byggnaden samt vertikala och horisontala huvudmått
- Plushöjder märkt för olika våningar och planer
- Höjd under ett biltak eller liknande öppna utrymmen
- Höjd inne i byggnaden från golv till tak



Figur 13. En ritning som förklarar det mesta vad en skärningsritning skall innehålla.

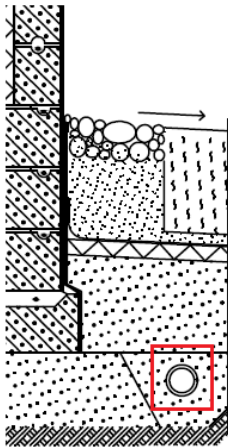
- I skärningsritningen skall det vara uträknat U-värdet på tak, vägg och golv. Även material samt tjocklekar man använder skall vara utskrivet.



Figur 14. I skärningsritningen skall det även framkomma material samt tjocklek med sammanlagda U-värdet

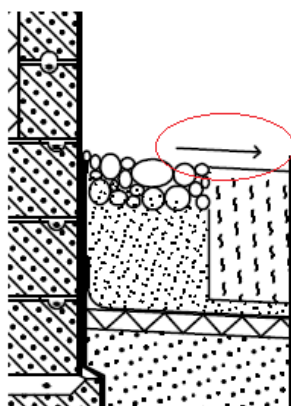
- Mått på huvudkonstruktionerna; undre, mellan- och övre bjälklag

- Höjden på skyddsräcken ritas i ritningen eller beskrivs i textavsnittet
- Höjd för vattentak samt marknivå utanför byggnaden både befintlig och planerad nivå
- Solpaneler, takstege, snöstoppare
- Takets lutning skall märkas ut samt högsta punkten på byggnaden
- Dränering och rördragningar nära byggnaden



Figur 14. Dräneringsrör ritat nära byggnadens plint.

- Lutning för marken runtom bygganden för att få en bild vart ytvattnet kommer att rinna



Figur 15. Ritat hur ytvattnet kommer att rinna ifrån byggnaden på grund av marklutningen.

## **BYGGANDE PÅ KULTURLANDSKAPSOMRÅDE (km)**

Då nybyggen planeras är det viktigt att bilda sig en uppfattning om de särdrag som det lokala byggandet uppvisar, så att nybyggena smälter in i omgivningen på bästa tänkbara sätt och inte blir klart störande element. Ett enhetligt intryck kan åstadkommas genom att man vid planeringen beaktar principer som placering och avstånd mellan byggnader samt byggnadsdimensioner och -former. Det lokala kan ytterligare framhävas genom att man i planeringen beaktar åt vilket håll fönstren i det gamla byggnadsbeståndet vetter, hur ingångarna är placerade, vilka yt-materialen är och hur yt-indelningen utformats. Vidare är även fönstermodellen, takets form och färgsättningen av betydelse.

Före man börjar reparera en gammal byggnad är det skäl att undersöka och bedöma byggnadens skick, bestämma skadorna och bedöma behovet av reparationer. För att undvika fel vid reparation av gamla byggnader bör man känna till byggnadsskicket. Ombyggnaden bör alltid utföras så att man använder den för ifrågavarande tidsperiod karakteristiska formgivning och dito material, färger och arbetsätt. Det är också skäl att ägna uppmärksamhet åt detaljer i stil med dörrar, fönster, lister och beslag. På detta sätt kan byggnadens karaktär bibehållas och huset representerar även efter ombyggnaden den svunna epokens byggnadsstil. Man bör göra så få ändringar som möjligt och byggnadens användning bör anpassas till rumsindelning och lokaliteter.

Områdesarkitektens utlåtande bör in begäras innan ansökan om bygglov inlämnas.

Planeuppgifter fås från byggnadskansliet.

Områdesarkitekt Rauli Ailus

tel. 0400 615 662.