

Karleby byggnadsordning 2020



INNEHÅLL

INNEHÅLL	1
DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR.....	3
1 INLEDNING.....	5
2 ALLMÄNT	5
2.1 BYGGNADSORDNINGENS SYFTE	5
2.2 BYGGNADSTILLSYNENS ORGANISATION	5
2.3 TILLÄMPNINGSOMRÅDE	5
3 TILLSTÅNDSSYSTEM.....	5
3.1 TILLSTÅND FÖR BYGGANDE SAMT ANMÄLNINGSFÖRFARANDE	5
3.2 TILLSTÅNDSBEHANDLING	6
3.3 ANMÄLNINGSPLIKTIGA ÅTGÄRDER	7
4 BYGGSÄTTANVISNINGAR, GOD BYGGNADSSSED OCH VÅRD AV MILJÖN	9
4.1 GOD BYGGNADSSSED	9
4.2 BYGGSÄTTSANVISNINGAR	9
4.3 VÅRD AV DEN BYGGDA MILJÖN	9
4.4 REPARATION AV EN BYGGNAD	9
4.5 RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN	10
5 BYGGFÖRESKRIFTER	10
5.1 ANPASSNING AV BYGGNADERNA I DEN BYGGDA MILJÖN OCH LANDSKAPET	10
5.2 BYGGNADERS OCH KONSTRUKTIONERS HÖJDLÄGE.....	10
5.3 INHÄGNADE, STÖDMURAR, TERRASSERING OCH SLÄNTNING	11
5.4 GÅRDSOMRÅDE/GÅRDSPLAN	11
5.5 TRÄD PÅ GÅRDSOMRÅDE.....	12
5.6 BELYSNING PÅ GÅRDSOMRÅDE	12
5.7 TRAFIKARRANGEMANG PÅ BYGGPLATSEN	12
5.8 AVLEDNING AV DAGVATTEN OCH DRÄNERINGSVATTEN FRÅN HUSGRUNDER	13
5.9 VATTENTJÄNSTER	13
5.10 AVFALLSHANTERING OCH KONSTRUKTIONER FÖR AVFALLSHANTERING	13
5.11 REKLAMANORDNINGAR OCH MOTSVARANDE ANORDNINGAR PÅ BYGGNADER.....	13
5.12 ADRESSANGIVELSE	14
5.13 JORDVÄRMESYSTEM.....	14

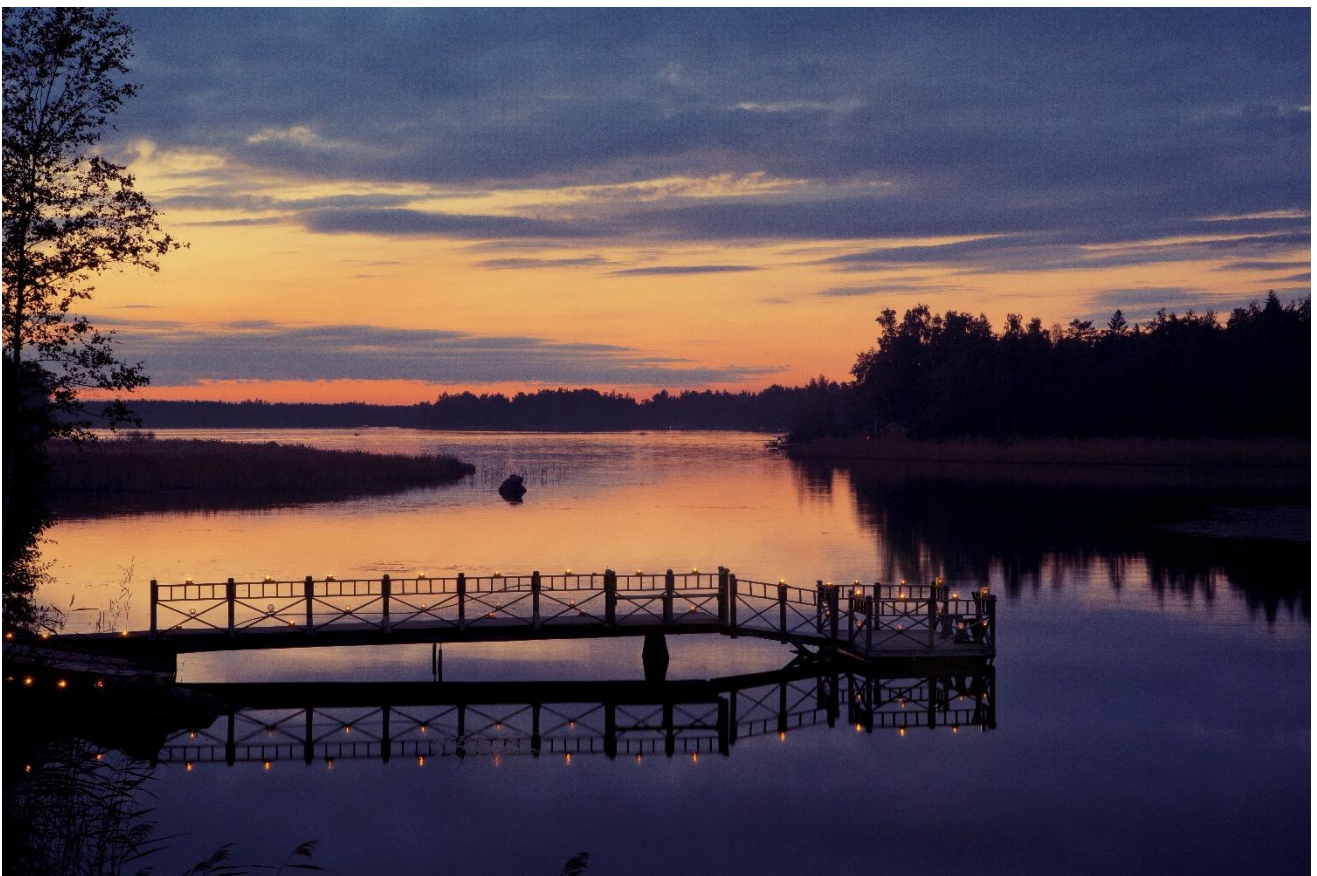
6	<u>BEVARANDE OCH FRÄMJANDE AV SÄRDRAG HOS STADENS OLIKA OMRÅDEN</u>	14
7	<u>OMRÅDEN I BEHOV AV PLANERING</u>	15
8	<u>BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE (ANNAT ÄN STRANDOMRÅDE)</u>	15
8.1	ALLMÄNT	15
8.2	BYGGANDETS OMFATTNING	15
8.3	PLACERING AV BYGGNADER OCH KONSTRUKTIONER	16
9	<u>BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE</u>	16
9.1	ALLMÄNT	16
9.2	BYGGPLATSER FÖR PERMANENT BOENDE PÅ ETT STRANDOMRÅDE	17
9.3	BYGGPLATSER FÖR FRITIDSBOENDE PÅ STRANDOMRÅDE.....	17
9.4	SMÅ ÖAR	18
10	<u>STYRNING AV BYGGANDET PÅ DETALJPLANEOMRÅDE.....</u>	19
10.1	ANTAL BOSTADSHUS OCH VÅNINGAR.....	19
10.2	EKONOMIBYGGNADER OCH KONSTRUKTIONER	19
10.3	ÖVERSKRIDNING AV TOMTGRÄNSEN MOT ETT GATUOMRÅDE ELLER NÅGOT ANNAT ALLMÄNT OMRÅDE.....	19
10.4	ÖVERSKRIDNING AV GRÄNSEN FÖR BYGGNADSYTAN INNE PÅ TOMTEN	19
10.5	BYGGNADENS AVSTÅND FRÅN GRANNTOMTENS GRÄNS	20
10.6	ANDRA EVENTUELLA BESTÄMMELSER SOM KOMPLETTERAR DETALJPLANEN	20
11	<u>ALLMÄNNA OMRÅDEN PÅ DETALJPLANEOMRÅDEN SAMT DEN OFFENTLIGA UTOMHUSMILJÖN</u>	20
11.1	DEFINITION AV BEGREPPET DEN OFFENTLIGA UTOMHUSMILJÖN.....	20
11.2	KONSTRUKTIONER OCH ANLÄGGNINGAR I DEN OFFENTLIGA UTOMHUSMILJÖN	20
11.3	BELYSNING I DEN OFFENTLIGA UTOMHUSMILJÖN	21
11.4	REKLAMANORDNINGAR ELLER ANDRA ANORDNINGAR I DEN OFFENTLIGA UTOMHUSMILJÖN	21
11.5	ANORDNANDE AV EVENEMANG	21
12	<u>BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA BEGRÄNSNINGAR I FRÅGA OM MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE</u>	21
12.1	FÖRORENAD MARK I BYGGANDE.....	21
12.2	BEKÄMPNING AV SKADLIGA EFFEKTER AV BULLER- OCH VIBRATION SOMRÅDEN I BYGGNADER OCH PÅ GÅRDSOMRÅDEN 22	
12.3	BYGGANDE PÅ VIKTIGA GRUNDVATTENOMRÅDEN.....	22
12.4	BEAKTANDE AV GRUNDKONSTRUKTIONER AV TRÄ MM. VID BYGGANDE.....	22
13	<u>ARRANGEMANG MEDAN BYGGARBETET PÅGÅR.....</u>	22

13.1	INRÄTTANDE, SKÖTSEL OCH RIVNING AV BYGGARBETSPLATSEN	22
13.2	ANVÄNDNING AV GATUOMRÅDE ELLER ANNAT ALLMÄNT OMRÅDE SAMT TILLSTÅND ATT ANVÄNDA GATUOMRÅDE. 23	23
13.3	AVFALLSHANTERING PÅ BYGGARBETSPLATS.....	23
14	<u>TILLSYN OCH IAKTTAGELSE AV BESTÄMMELSER SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM</u>	23
14.1	UNDANTAG FRÅN BESTÄMMELSER	23
14.2	ÖVERFÖRING AV ÄRENDE FÖR AVGÖRANDE GENOM TILLSTÅNDSFÖRFARANDE	23
14.3	BILAGOR TILL BYGGNADSORDNINGEN	23
14.4	KOMPLETTERING AV BYGGNADSORDNINGEN	24
14.5	IKRAFTTRÄDANDE.....	24

DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

MBL	markanvändnings- och bygglag
MBF	markanvändnings- och byggförordning
MSL	miljöskyddslag
bostad	permanent bostad eller fritidsbostad.
byggnadens våningsyta	till byggnadens våningsyta räknas våningarnas ytor beräknade enligt ytterväggarnas utsidor och sådan källarvåningsyta eller vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med avseende på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper kan placeras (lokaler som är lägre än 160 cm räknas inte).
fastighet	självständig enhet för jordägarätt med bestämda gränser. Fastigheter är bl.a. lägenheter och tomter.
lägenhet	en lägenhet jämte en tomt är fastigheter som ska införas i fastighetsregistret. Tomt används ofta inom detaljplanerat område och lägenhet utanför detaljplanerat område.
tomt	fastighet som bildats enligt den bindande tomtindelningen och förts in i fastighetsregistret.
byggplats	del av ett byggnadskvarter i ett planområde, en tomt eller ett outbrutet område eller en fastighet/lägenhet som reserverats för byggande i ett glesbygdsområde.
strandzon	del av strand där naturförhållandena påverkas av havet eller vattnet, som landskapsmässigt upplevs höra till stranden eller som är aktuell för olika markanvändningsbehov där avsikten är att utnyttja stranden.

strandområde	strandområdet är en bredare del av stranden än strandzonen där fritidsbebyggelse vid eller i närheten av stranden måste regleras. Strandområdet sträcker sig från strandlinjen inåt land så långt som byggandet stöder sig på användning av vattendraget eller dess dragningskraft.
strandlinje	gräns mellan mark- och vattenområde som bestäms enligt medelvattenståndet.
grundvattenområde	med grundvattenområde avses viktiga eller andra för vattenförsörjning lämpliga grundvattenområden enligt bilagakarta X.
dagvatten	regn- och smältvatten som avleds från bebyggda områden.
vattentjänstverkets verksamhetsområde	vattentjänstverkens verksamhetsområden inom en kommuns område ska omfatta de områden där det på grund av den faktiska eller den planerade samhällsutvecklingen är nödvändigt att ansluta fastigheterna till vattentjänstverkets vattenledning eller spillvattenavlopp.
landsväg	en landsväg är en statsägd väg eller en väg som innehas med vägrätt och som har anvisats för allmän trafik och förvaltas av Trafikledsverket. Landsvägarna är beroende på sin betydelse för trafiken riksvägar, stamvägar, regionala vägar eller förbindelsevägar.



1 INLEDNING

Enligt 14 § i markanvändnings- och bygglagen ska varje kommun ha en byggnadsordning. Byggnadsordningens syfte är att utfärda föreskrifter som kompletterar lagar, förordningar och andra bestämmelser eller normer samt ge anvisningar för det lokala byggandet.

De viktigaste utgångspunkterna för byggnation bestäms ofta i samband med generalplaner och detaljplaner. Föreskrifterna i byggnadsordningen kompletterar de översiktliga planerna samtidigt som de definierar kriterier för rättvisa beslut och avgöranden även när det gäller byggnation i oplanerade glesbygdsområden.



2 ALLMÄNT

2.1 BYGGNADSORDNINGENS SYFTE

Genom föreskrifterna i Karleby stads byggnadsordning eftersträvas ett planmässigt och lämpligt byggande, beaktande av kultur- och naturvärden, en god livsmiljö samt i den utsträckning det är möjligt bevarande av det befintliga byggnadsbeståndet och livsmiljön.

2.2 BYGGNADSTILLSYNENS ORGANISATION

Byggnads- och miljönämnden är enligt förvaltningsstadgan stadens byggnadstillsynsmyndighet. Om delegering av beslutanderätt bestäms i stadens förvaltningsstadga och stadsmiljösektorns verksamhetsstadga.

2.3 TILLÄMPNINGSSOMRÅDE

Utöver de bestämmelser och föreskrifter som bestäms i markanvändnings- och bygglagen och -förordningen och som gäller markanvändning och byggande ska också föreskrifterna i denna byggnadsordning tillämpas i Karleby stad om inte något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (MBL 14 § 4 mom.).

3 TILLSTÅNDSSYSTEM

3.1 TILLSTÅND FÖR BYGGANDE SAMT ANMÄLNINGSFÖRFARANDE

Markanvändnings- och bygglagen redogör för tillståndsplikt som gäller byggande och andra åtgärder.

Tillståndstyper:

- bygglov MBL 125 §
- åtgärdstillstånd MBL 126 §
- rivningslov och rivningsanmälan för byggnad MBL 127 §
- tillstånd för miljöåtgärder MBL 128 §

Användning av anmälningsförfarande MBL 129 §.

Anmälningsförfarande tillämpas i stället för bygglov och åtgärdstillstånd på byggande som är av ringa betydelse och har ringa verkningar.

Till bygganmälan ska fogas behövliga utredningar om var åtgärden utförs, åtgärdens omfattning och

art samt vid behov en utredning över hörande av grannar. Anmälan förfaller om bygget eller åtgärden inte har inletts och slutförts inom 3 år.

Stadens byggnadstillsynsmyndighet kan i stället för anmälan kräva att bygglov eller åtgärdstillstånd söks, om detta är nödvändigt med tanke på miljöbilden, det allmänna intresset eller grannarnas rättsskydd (MBL 129 § 2 mom.).

Byggande eller någon annan åtgärd får inledas, om inte byggnadstillsynsmyndigheten inom 14 dagar från mottagandet av anmälan har krävt att tillstånd skall sökas för det anmälda projektet

Sådana strukturer, konstruktioner och anordningar på ett gårdsområde som inte förutsätter tillstånds- eller anmälningsförfarande ska emellertid byggas enligt planbestämmelserna och andra bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande. De ska dessutom passa in i gårdsområdet och miljön och inte orsaka grannarna oskäliga olägenheter.

Med undantag av ett mindre sopskjul får en konstruktion inte placeras på en för planteringar avsedd del av tomten och inte närmare än 4 meter från grannens gräns eller 5 meter från grannens gräns på övrigt område utan grannens samtycke. Konstruktionernas sammanlagda täckta yta får vara högst 20 m² på detaljplanerat område och högst 30 m² på övrigt område

3.2 TILLSTÅNDSBEHANDLING

Bygglov och åtgärdstillstånd ska sökas via Karleby stads e-tjänster. Bygglovet gäller i 5 år; arbetet ska påbörjas inom 3 år och vara slutfört inom 5 år från den dag då beslutet har vunnit laga kraft (143 §). Anmälan, tillstånd för miljöåtgärder, undantag samt avgörande som gäller planeringsbehov ska också sökas via e-tjänsten.

Åtgärdstillståndet gäller i 3 år och arbetet ska vara slutfört inom 3 år från det att tillståndet beviljats (143 §).

Den som påbörjar ett byggprojekt ska kontakta byggnadstillsynen i ett så tidigt skede att faktorer som är väsentliga med tanke på förutsättningarna för beviljande av tillstånd är möjliga att utreda i tillräckligt god tid. Sådana faktorer är bl.a. planerarens behörighet, planläggningen, detaljplanebestämmelserna, byggandets konsekvenser för grannarna och miljön, stadsbilden samt brandtekniska lösningar. I betydande projekt ska planerna läggas fram redan i utkastsskedet. Utgående från detta kommer man överens om nödvändiga myndighetsmöten innan tillståndsansökan lämnas in.



3.3 ANMÄLNINGSPLIKTIGA ÅTGÄRDER

I Karleby stad krävs åtgärdstillstånd eller -anmälan i stället för bygglov i de projekt som nämns nedan (MBL 126 §, MBL 126 a §).

Befriad från lovansökan	-			
Anmälan ska göras		AN		
Projektet kräver åtgärdstillstånd	ÅT			
ÅTGÄRD	Detalj- plan	Strand- område	Annat område	
1. KONSTRUKTION (MBL 126 § 1 mom. 1 punkten)				
- lekstuga, växthus, grillplats eller motsvarande konstruktion som är högst 10 m ²	-	-	-	
- lekstuga, växthus, grillplats eller motsvarande konstruktion som är över 10 m ² /under 20 m ²	ÅT	ÅT	AN	
- kiosk högst 10 m ² , byggande eller montering av tillfällig kiosk	AN	AN	AN	
- scen	AN	-	-	
- uteservering (fasta konstruktioner)	ÅT	-	-	
- byggande eller ändring av fastighets-specifika avloppsvattensystem	ÅT	ÅT	ÅT	
2. KONSTRUKTION FÖR ALLMÄNHETEN (MBL 126 § 1 mom. 2 punkten)				
- husvagnsområde eller motsvarande område	ÅT	ÅT	ÅT	
- läktare eller annan idrotts- eller samlingsplats	ÅT	ÅT	ÅT	
- samlingstält, på plats i över 14 dygn	AN	AN	AN	
3. SEPARAT ANORDNING (MBL 126 § 1 mom. 4 punkten)				
- master, pipor, belysningsstolpar, över 5 m och under 15 m hög	AN	AN	AN	
- master, pipor, belysningsstolpar, över 15 m och under 60 m hög	ÅT	ÅT	ÅT	
- cisterner (slambehållare, plansilo, container, avfallsbehållare placerad under jord o.d.)	ÅT	ÅT	ÅT	
- minnesmärken, konstverk	ÅT	AN	AN	
- parktransformator eller motsvarande tekniska utrymmen, över 7 m ² och under 12m ²	AN	AN	AN	
- fastighetsvisa vindkraftverk, under 5 m hög	ÅT	ÅT	-	
- fastighetsvisa vindkraftverk, över 5 m och under 40 m hög	ÅT	ÅT	ÅT	
- bullervall	ÅT	ÅT	ÅT	
- luftvärmepump *) fall till fall	ÅT*	-	-	

4. STRANDLINJEANORDNING (MBL 126 § 1 mom. 6 punkten)	Detalj-plan	Strand-område	Annat område
- större kajer, vågbrytare, över 15 m lång	ÅT	ÅT	ÅT
- andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den	ÅT	ÅT	ÅT
5. FÖRVARINGS- ELLER UPPSTÄLLNINGSSOMRÅDE (MBL 126 § 1 mom. 6 punkten)			
- ett större område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område	ÅT	ÅT	ÅT
6. FASADÅTGÄRD (MBL 126 § 1 mom. 7 punkten)			
- ändring av en byggnads fasad	ÅT	ÅT	ÅT
- täckt terrass, över 20 m ²	ÅT	ÅT	ÅT
- väsentlig ändring av färgsättningen på byggnadens vattentak eller fasad	AN	AN	AN
- ändring av väggbeklädnadens eller vattentakets material	ÅT	ÅT	ÅT
- markis som påverkar gatubilden	AN	AN	AN
- balkonginglasning, veranda- eller terrassinglasning (över 30 % öppen)	ÅT	ÅT	ÅT
7. REKLAMÅTGÄRD (MBL 126 § 1 mom. 8 punkten)			
- text eller reklam på en byggnads fasad	ÅT	ÅT	ÅT
- reklam/ljusreklam, högst 1 m bred och 0,50 m hög	-	-	-
- text eller reklam utomhus (inte förenlig med 52 § i landsvägslagen)	ÅT	ÅT	ÅT
8. INHÄGNANDE			
- fast inhägnad mot gata eller väg oberoende höjd	ÅT	ÅT	-*
- fast inhägnad mellan tomter eller byggplatser, högst 1,20 meter hög	-	-	-
- fast inhägnad i byggd miljö, över 1,20 m hög *)fall till fall	ÅT	ÅT	ÅT*
9. TÄTORTSBILDSARRANGEMANG (MBL 126 § 1 mom. 10 punkten)			
- andra arrangemang och ändringar som anmärkningsvärt och för en lång tid påverkar tätorts- eller miljöbilden	ÅT	ÅT	ÅT
10. LÄGENHETSARRANGEMANG			
- sammanslagning eller delning av bostadslägenheter	ÅT	ÅT	ÅT
11. JORDVÄRME (MBL 126 § 1 mom. 12 punkten)			
- bygge av jordvärmebrunnar och rörsystem	ÅT	ÅT	ÅT
12. SOLPANELER ELLER SOLFÅNGARE (MBL 126 § 1 mom. 13 punkten)			
- installation av solpaneler eller solfångare *) fall till fall	ÅT*	AN*	AN*
13. FLYTTBARA BASTUN OCH KONSTRUKTIONER			
- flyttbara bastun och konstruktioner, på plats under 1 månad	-	-	-

4 BYGGSÄTTANVISNINGAR, GOD BYGGNADSSSED OCH VÅRD AV MILJÖN

4.1 GOD BYGGNADSSSED

Då konstruktioner och anordningar planeras och väljs ska byggnadens planerade livslängd beaktas. Möjligheten att reparera konstruktioner och anordningar ska beaktas i utrymmesreserveringen.

4.2 BYGGSÄTTANVISNINGAR

På kvartersområden för vilka det enligt stadens instruktioner har godkänts kvartersplaner anses de byggsätt som kvartersplanen anvisar definiera förutsättningarna för bygglov enligt detaljplanen för kvartersområdet. Kvartersplanen kan omfatta även riktgivande eller alternativa beteckningar för att underlätta planeringen av tomten.

Byggsättsanvisningarna är förpliktande om det finns en bestämmelse om detta i detaljplanen eller om man i åtkomsthandlingen för tomten har kommit överens om detta.

4.3 VÅRD AV DEN BYGGDA MILJÖN

En byggnad ska skötas och hållas i skick och får inte tillåtas förfalla så att den inte längre kan repareras.

Byggnader, fasader och delar utanför byggnaden, konstruktioner, kärl och skyddstak för avfall, reklamer, inhägnader, portar, gårdsområden och planteringar ska hållas i behörigt och snyggt skick.

Med undantag av mindre skyddstak får konstruktioner inte placeras på en för planteringar avsedd del av tomten mot gatan.

Ägaren eller innehavaren ska se till att bussar, lastbilar, kombinationsfordon och arbetsmaskiner inte förvaras på en för bostadsändamål avsedd tomt/byggplats, om inte förvaringen grundar sig på fastställda gårdsarrangemang eller annars har godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten.

Sådana utomhuslager samt kärl eller skyddstak och inhägnad för kompostering eller avfall som väsentligt påverkar miljön ska vid behov avskärmas med planteringar eller staket. Klotter på byggnader och konstruktioner ska avlägsnas så fort som möjligt.

Obebyggda tomter och byggplatser inom detaljplanerat område ska vårdas så att de inte förfular stadsbilden, och de får inte användas för lagring eller för förvaring eller parkering av fordon i strid med detaljplanen.

4.4 REPARATION AV EN BYGGNAD

Vid reparation av en byggnad ska dess särdrag beaktas. Reparationen får inte heller leda till att byggnaden avviker från stilen i omgivningen. I samband med reparationen ska tillgänglighet tas i beaktande. Dock på så sätt att kulturhistoriska värden inte äventyras.

En byggnad som är skyddad med stöd av lagen eller en detaljplan får inte ändras, användas eller renoveras så att dess skyddsvärde minskar. För reparationsåtgärder ska begäras utlåtande av museimyndigheten.



4.5 RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN

Om rivning av en byggnad eller en del av den ska underrättas 30 dagar innan rivningsarbetet inleds. Anmälan ska göras via Karleby stads e-tjänst. Utiifrån anmälan kan byggnadstillsynsmyndigheten besluta i respektive fall om behovet av tillstånd och tillståndsförfarande och informera parterna. Den sökande kan också direkt ansöka om rivningslov och då behövs inte anmälningsförfarandet.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva i tillståndsbeslutet att en rivningsplan utarbetas innan rivningsarbetet inleds. I rivningsplanen ska utredas hur arbetet ordnas så att det utförs säkert. Om det i marken har kommit ut ämnen som är skadliga för miljön eller hälsan ska också markens eventuella förorening utredas i planen. Miljöskyddsmyndighetens tillstånd/utlåtande skaffas för planen vid behov.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med behandling av ansökan om rivningslov för en byggnad eller en del av den förutsätta att den sökande lämnar in en expertutredning om byggnadens historiska och arkitektoniska värde samt en utredning om byggnadens skick. För ansökan om rivningslov för historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefulla byggnader ska begäras utlåtande av museimyndigheten.

Om en ny byggnad inte börjar uppföras omedelbart efter att en byggnad eller en del av en byggnad rivits ska tomten utan dröjsmål snyggas upp. Dessutom ska gatuområden och andra allmänna områden som eventuellt blivit skadade sättas i stand.

5

BYGGFÖRESKRIFTER

5.1 ANPASSNING AV BYGGNADERNA I DEN BYGGDA MIJÖN OCH LANDSKAPET

Vid byggande ska man i mån av möjlighet bevara byggplatsens naturenlighet, spara för växtligheten värdefulla kantzoner, betydande skönhetsvärden i naturen samt speciella naturföreteelser, såsom flyttblock och vackra träd eller andra naturobjekt.

Nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad ska anpassas till den byggnadssätt som är allmänt i omgivningen vad gäller placering, storlek, utformning, fasadmaterial och färgsättning samt fasaddisposition. Varje byggnad ska tillsammans med de omgivande byggnaderna utgöra en med avseende på miljö- och stadsbilden harmonisk helhet.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid ovan nämnda faktorer i områden med byggda kulturmiljöer av riksintresse och områden där byggnadsbeståndet bildats till en enhetlig helhet såsom i småhusområden som byggdes på 1940- och 1950-talet samt andra områden som till sin byggnadskultur anses värdefulla.

5.2 BYGGNADERS OCH KONSTRUKTIONERS HÖJDLÄGE

Byggnadens höjdläge ska anpassas till omgivningen. I planeringen ska väg- eller gatuhöjden i väg- eller gatuplanen beaktas. Byggplatsens och det omgivande områdets befintliga och planerade höjder ska framgå tillräckligt noggrant av ritningarna i bygglovet.

På en byggplats i en sluttning ska byggnaderna placeras så att onödiga skärningar, utfyllnadsarbeten och höga socklar kan undvikas. Byggnadstillsynsmyndigheten kan för att kunna bedöma ansökan om bygglov förutsätta av den sökanden att platsen

och höjdläget för byggplatsens hörn och den planerade byggnadens knutar märks ut på tomten innan ett beslut fattas.

Vid bestämning av byggnadernas grundläggningsdjup och lägsta golvnivå ska uppdämningshöjden i avloppsnätet, grund- och flödvattennivån samt möjligheterna att dränera grunden beaktas.

5.3 INHÄGNANDE, STÖDMURAR, TERRASSERING OCH SLÄNTNING

Ägaren och innehavaren av en fastighet har rätt att bygga en inhägnad eller plantera en häck på tomtgränsen om inte något annat bestäms i detaljplanen.

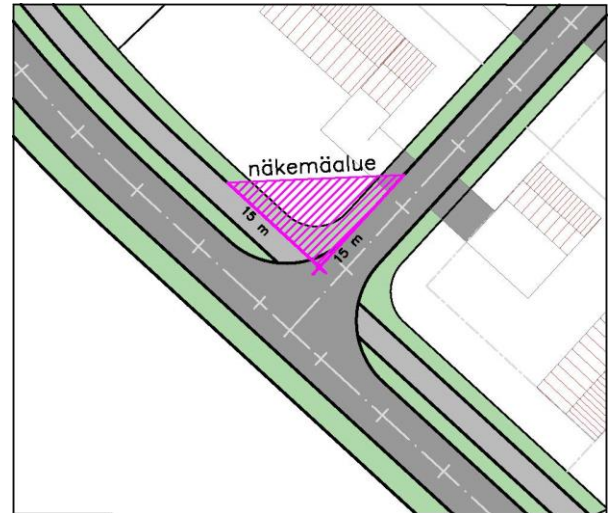
Inhägnadens material, höjd och yttre i övrigt ska passa in i miljön. En inhägnad ska i sin helhet byggas på den egna sidan, om inte grannen gett sitt samtycke till placeringen av inhägnaden.

Tomtens och byggplatsens innehavare ska bygga och underhålla en inhägnad som inte står på gränsen till grannens tomt eller byggplats. Inhägnaden ska placeras så att den är ändamålsenlig med tanke på gårdsarrangemangen och att den kan underhållas.

Vardera tomtens eller byggplatsens innehavare är skyldig att med hälften var delta i bygget och underhållet av en inhägnad mellan tomterna och byggplatserna, om det inte finns någon särskild anledning att dela skyldigheten annorlunda. Om innehavarna inte kommer överens om saken, avgör byggnadstillsynsmyndigheten hur detta ansvar ska delas.

En fast inhägnad mot en gata eller ett annat allmänt område ska i sin helhet byggas på tomtens eller byggplatsens sida av gränsen. En häck ska planteras inne på tomten och minst 0,8 meter från tomtgränsen för att häcken inte försvårar väg- eller gatuhållningen eller skadas av vägunderhållet. Inhägnaden får inte medföra olägenhet för trafiken. Vid plantering eller byggande av inhägnader

ska tillräckliga frisiktsområden beaktas. På frisiktsområden får inhägnaderna inte vara högre än 0,80 meter mätt från gatans balanslinje om inte något annat följer av detaljplanen eller den byggda miljön.



Frisiktsområde vid en gatuanslutning.

Om gårdsplanen måste jämnas kan den släntas, terrasseras eller förses med stödmurar. Detta ska göras helt inom den egna tomten så att varken jord eller regn- och ytvatten kan rinna till granntomter eller gatuområden.

Placering av en stödmur på gränsen till granntomten förutsätter samtycke av granntomtens ägare eller innehavare. Av särskilt skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten ge tillstånd att anlägga en stödmur så att den tangerar gränsen till grannen, fastän grannen inte har gett sitt samtycke.

5.4 GÅRDSOMRÅDE/GÅRDSPLAN

Vid planering och anläggning av en gårdsplan ska man se till att gårdsplanen med tanke på tomtens eller byggplatsens användningsändamål är användbar, hälsosam, trygg och trivsamt, och att den inte medför olägenheter för grannarna. Tomten ska smälta in i det omgivande landskapet på ett naturligt sätt.

En gårdsområdesplan ska bifogas till tillståndshandlingarna för betydande projekt.

I samband med utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta ska gårdsplanen göras mer användbar och trivsamt genom att t.ex. strukturera området för bilplatser, iståndsätta planteringar, öka lekplatsernas och vistelseplatsernas trivsamhet, ta bort rörelsehinder eller bygga konstruktioner som ökar gårdsområdets användbarhet. I samband med ändringar på gårdsområdet ska förutom de som använder tomten även rågrannarna beaktas.

Det ska finnas tillräckligt med bilplatser på byggplatsen. Platserna ska placeras så att bilarna som står parkerade på dem inte skymmer sikten vid en anslutning eller korsning eller orsakar någon annan fara.

Bilplatser som baserar sig på bygglov får inte användas för något annat ändamål utan lov. Bilplatserna får inte heller upplåtas för att användas av en annan fastighet så att bestämmelserna i detaljplanen eller bygglovet som gäller antalet bilplatser inte uppfylls.

För cyklar ska reserveras tillräckligt med förvaringsplatser.

Den snö som plogas på gårdsplanen ska kunna placeras på byggplatsen så att den inte medför olägenhet för byggnader eller grannar och inte försvårar eventuella räddningsåtgärder. Snön ska transporteras vid behov till ett område som reserverats för snötippning.

5.5 TRÄD PÅ GÅRDSOMRÅDE

Då träd planteras ska man beakta hur stora träden blir då de växer. Grenar och rötter på ett träd som ligger på grannens tomt får kapas till rålinjen om de sträcker sig över tomtgränsen och medför olägenheter och grannen inte avlägsnar rötterna och grenarna inom en skäligen tid trots begäran.

Tomtens ägare eller innehavare ska kontrollera skicket på träden på sin fastighet. Om ett träd medför fara för omgivningen ska tomtens ägare eller innehavare vidta behövliga åtgärder. Trädens

skick kan vid behov granskas genom en kartläggning av trädens skick.

Innan ett träd kan fällas inom ett detaljplanerat område ska behovet av tillstånd för miljöåtgärder utredas. Behovet av tillstånd för miljöåtgärder bedöms genom utlåtande om miljöåtgärder. Utlåtande om och tillstånd för miljöåtgärder behandlas av stadsmiljösektorns Tillstånd.

5.6 BELYSNING PÅ GÅRDSOMRÅDE

Gårdsområdets belysning ska ordnas så att placeringen av ljusanordningarna, deras riktning och ljuseffekt ökar tryggheten och säkerheten i området och inte är alltför starka så att de stör de som bor i området och andra som rör sig i området eller de angränsande områdena.

Fasadbelysningen ska passa ihop med byggnadens karaktär och dess betydelse för stadsbilden. Vad gäller kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan av grundad anledning kräva att åtgärdstillstånd söks.

5.7 TRAFIKARRANGEMANG PÅ BYGGPLATSEN

Tomtanslutningen är den infartsväg som leder från gatans kant till tomtens gräns. I enlighet med 88 § i markanvändnings- och bygglagen ansvarar fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren på egen bekostnad för byggandet av en tomtanslutning och för de kostnader som byggandet medför. Tomtens ägare eller innehavaren ansvarar för de kostnader som planeringen och byggandet av en tomtanslutning medför.

I gatu- eller kvartersplanen för nya planområden föreslås att bredden på tomtanslutningarna i bostadsområden får vara högst 6,0 m. Det samma gäller då tidigare byggda områden ska ombyggas, då får anslutningen vara högst 6,0 m. Bredden på

en tomtanslutning till ett industriområde bestäms från fall till fall genom överenskommelse med stadsmiljösektorns Tillstånd och Planering.

Räddningsverket ska ha fri passage att köra med lyftanordningar intill en byggnad med tre eller flera våningar så att räddningsinsatser kan utföras. På tomten eller byggnaden ska finnas en skylt som visar var räddningsvägen är belägen. En ritning som anger utrymningsvägarna ska placeras i byggnadens trappuppgång.

Fastighetsägaren ansvarar för upprättande och underhåll av räddningsvägar. Räddningsvägen samt trafikförbindelserna som används av utryckningsfordon och servicefordon ska hållas framkomliga.

Väghållningsmyndigheten beslutar om anslutningar som anläggs till allmän väg.

5.8 AVLEDNING AV DAGVATTEN OCH DRÄNERINGSVATTEN FRÅN HUSGRUNDER

Dagvatten är regn- och smältvatten som leds bort från byggda områden. Dräneringsvatten från husgrunder likställs ofta med dagvatten och regleras av samma bestämmelser.

Fastighetsägaren eller -innehavaren ansvarar för dagvattenhanteringen på sin egen fastighet. Behandlingen av dagvatten ska i första hand ske på fastigheten. Dagvatten från fastigheter inom dagvattensystemets verkningsområde i staden (**bilaga 1**) kan ledas in i stadens dagvattennät genom fördröjning. Det är inte tillåtet att leda dagvatten in i vattentjänstverkets avloppsvattennät.

5.9 VATTENTJÄNSTER

Fastigheterna inom ett vattentjänstverks verksamhetsområde (**bilaga 2**) ska anslutas till verkets vattenledningsnät och spillvattennät om fastigheten inte beviljats befrielse från anslutningsskyldigheten.

Spillvatten från en fastighet som ligger utanför vattentjänstverkets verksamhetsområde ska bortledas och behandlas i enlighet med miljöskyddslagen och stadens miljöskyddsbestämmelser, och en plan för behandling av spillvatten ska framställas i samband med ansökan om bygglov.

5.10 AVFALLSHANTERING OCH KONSTRUKTIONER FÖR AVFALLSHANTERING

Fastigheten ska anslutas till den organiserade avfallstransporten i enlighet med gällande bestämmelser om avfallshantering. Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ska meddela den kommunala avfallshanteringsmyndigheten hur fastighetens avfallshantering ordnas.

I ansökan om bygglov ska man för avfallshanteringen ange utrymmen som är tillräckliga och ändamålsenliga i förhållande till byggnaderna på byggplatsen. Om insamlingskärl för avfall placeras inom gårdsområdet ska de ställas i ett sopskjul eller förses med tak eller stängsel. Avfallskärl och komposter ska placeras så att de inte medför olägenheter för de boende i fastigheten eller för grannarna. Vid placeringen ska man även följa bestämmelser om miljöskydd och avfallshantering.

5.11 REKLAMANORDNINGAR OCH MOTSVARANDE ANORDNINGAR PÅ BYGGNADER

Vid placering av reklam- och informationsanordningar och liknande anordningar ska följande iakttagas:

- Byggnadstillsynsmyndigheten kan tillåta att en sådan anordning som avses ovan får sticka ut högst 1 meter från fasadens yta, om den är fäst på byggnaden på en höjd om minst 3 meter över markytan, i annat fall får den sticka ut högst 0,15 meter från fasadens yta, dock inte närmare än 0,50 meter från område som reserverats för motorfordonstrafik.

- Anordningen ska fästas stadigt. Den får inte störa trafiken, trafikregleringen, gatubelysningen eller underhållet av gatan och inte heller i övrigt störa

dem som använder gatan eller fastigheten eller bor i grannskapet.

Högst hälften av ytan i varje fönster till en affärslokal får täckas i reklamsyfte eller motsvarande syfte om inte ett åtgärdsstillstånd för att täcka fönstret beviljats av byggnadstillsynsmyndigheten. Fönstret får inte täckas på ett sådant sätt som hindrar dagsljuset från att komma in rummet och som förfular byggnaden eller stadsbilden. Vad gäller kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

5.12 ADRESSANGIVELSE

På byggnaden ska en adressangivelse sättas upp så att den syns tydligt från gatan eller någon annan trafikled och den ska hållas i skick.

Om en byggnad inte tangerar eller sträcker sig till omedelbar närhet av en gata, någon annan trafikled eller tomtens interna trafikområde, ska byggnadens adressnummer eller motsvarande information sättas upp på en synlig plats i början av den körväg som leder till fastigheten.

På hörnhus ska adressnummer sättas upp mot vardera gatan eller trafikleden. Adressnummer ska vara uppsatta senast vid byggnadens ibruktagningsyn.

5.13 JORDVÄRMESYSTEM

Anläggande av system för jordvärme kräver alltid byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd.

Vid placering av värmebrunnar och andra konstruktioner ska andra närliggande energibrunnar och hushållsvattenbrunnar samt avståndet från byggnaderna och tomtgränsen tas i beaktande.

Den som påbörjar ett byggprojekt på ett viktigt grundvattenområde ska utreda om det är överhuvudtaget möjligt att anlägga en värmebrunn i området.

Det värmeöverföringsämne som används i jordvärmeledningarna får inte medföra risk eller skada för miljön eller grundvattnet. Utsläpp av stendamm och borrhslam i miljön och kommunaltekniska system ska förhindras.

6 BEVARANDE OCH FRÄMJANDE AV SÄRDRAG HOS STADENS OLIKA OMRÅDEN

Byggnation ska planeras så att varje områdes karaktär och värdefulla särdrag kan bevaras. Särskilt viktigt är det att se till att drag som är kännetecknande för ett område inte utplånas av byggnation som är olämplig med avseende på byggnadsstil, material och färgsättning. Detta ska också beaktas vid ombyggnad. I objekt med värdefulla särdrag ska principerna för bevarande, reparation och restaurering beaktas.

Med värdefulla särdrag avses här bland annat områden och objekt som hör till byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY), gamla stadsdelar, byområden, gårdsmiljöer i allmogestil och andra värdefulla gårdsmiljöer, stengårdsgårdar, öppna åkerlandskap och havsstrandsområden. (bilaga 3, RKY-områden)



Då det byggs på eller utanför ett planområde ska alltid förutom den byggda kulturmiljön även arkeologiska kulturarv, dvs. fasta fornlämningar på eller i närheten av byggplatsen som fredats med

stöd av lagen om fornminnen samt andra arkeologiska objekt beaktas. Om det på eller i närheten av byggplatsen finns objekt som hör till den byggda kulturmiljön eller det arkeologiska kulturarvet krävs museimyndighetens utlåtande för att utreda förutsättningarna för byggande.

När byggande eller projekt för föränderlig markanvändning planeras ska man redan i planeringsskedet utreda om det finns arkeologiskt kulturarv eller tillhörande potential på planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet.

7 OMRÅDEN I BEHOV AV PLANERING

De områdena i behov av planering i enlighet med 16 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen har anvisats i utredningen om planeringsbehov samt i denna byggnadsförordning i **bilaga 4 och 5**. Bedömningen av bygglov på ett område i behov av planering utgår från de särskilda förutsättningar som föreskrivs i 137 § i markanvändnings- och bygglagen och också från vad som annars bestäms om förutsättningarna för bygglov.

8 BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE (ANNAT ÄN STRANDOMRÅDE)

8.1 ALLMÄNT

Byggplatsens bestämmelser reglerar byggandet utanför ett detaljplanerat område. Bestämmelserna gäller byggande både med direkta bygglov och med bygglov som baserar sig på avgöranden om planeringsbehov eller på undantagslov.

Om nödvändigheten av ett avgörande som gäller planeringsbehov eller ett undantagslov beslutar ledande byggnadsinspektören.

Utöver de minimikrav som ställs på en byggplats i markanvändnings- och bygglagen ska en byggplats ha en areal på minst 2 000 m², om inte en större areal har bestämts i en generalplan med rättsverkan.

8.2 BYGGANDETS OMFATTNING

På en byggplats får byggas ett bostadshus i högst två våningar med en våningsyta på högst 250 m² och med högst två bostäder. På byggplatsen får dessutom uppföras nödvändiga envånings ekonomibyggnader. En täckt terrass i anslutning till byggnaden kan glasas in utan hinder av maximivolymer för byggande.

På en för bostadsändamål avsedd byggplats får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 15 % av byggplatsens areal, dock sammanlagt högst 500 m² och alltid minst 300 m². Ekonomibyggnader som betjänar lantbruk och är byggda före 1960 räknas inte in i använd bygggrätt.

Då en byggnad som är värdefull eller har skyddsvärden ska bevaras på en byggplats kan byggplatsen kompletteras med en ny byggnad utan hinder av den bevarade byggnadens dimensionering. Också i denna situation ska man beakta att ägaren enligt MBL har en skyldighet att sörja för en gammal byggnads skick. Nybyggnaden ska anpassas till de befintliga byggnaderna och byggplatsen. Vad gäller kompletteringsbyggande ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

Då det byggs i närheten av en produktionsbyggnad inom lantbruk eller en pälsdjursfarm ska skyddsavstånden till produktionsanläggningen i fråga beaktas.

Trots det som föreskrivs ovan i denna paragraf om antalet byggnader och bostäder kan byggnadstillsynsmyndigheten bevilja lov till byggande av ett

hus med två bostäder eller två hus med en bostad i vardera i anslutning till en lantbrukslägenhets driftcentrum, vilkas sammanlagda våningsyta får vara högst 500 m², samt byggnader som tjänar lantgårdsturism i anslutning till en lantbrukslägenhets driftcentrum.

Utöver dessa får vanliga ekonomibygnader som tjänar lantgården uppföras.

Utrymmen som har samband med en byggnads huvudsakliga användningsändamål får placeras under markytan eller på vindsnivå, om detta är möjligt med tanke på byggnadens användningsändamål och anpassning till miljön.

En byggplats som är avsedd för annat än bostads- eller gårdsbruksändamål ska ha ett läge som lämpar sig och en areal som är tillräckligt stor för användningsändamålet, dock minst 1 hektar. Våningsytan i byggnaderna på en sådan byggplats får vara högst 25 % av byggplatsens areal, dock sammanlagt högst 800 m².

8.3 PLACERING AV BYGGNADER OCH KONSTRUKTIONER

Exploatering av ur landskapssynpunkt viktiga åkerområden och terrängens högsta platser, som syns inom ett vidsträckt område, som byggplatser bör undvikas. Vid byggande nära åkerområden ska byggnaderna placeras intill befintliga gårdsmiljöer och skogsdungar.

Avståndet från en byggnad till den närmaste körbanans mittlinje på en landsväg ska vara tillräckligt långt. Avståndet ska vara minst 30 meter i fråga om en riksväg eller stamväg, minst 20 meter i fråga om en landsväg och minst 12 meter i fråga om en enskild väg. På dessa skyddsområden får inte byggas något utan väghållarens tillstånd.

Avståndet från en byggnad till mark som ägs och innehas av annan ska vara lika stort som byggnadens höjd, dock minst 5 meter, om inte rågrannen, ägaren och innehavaren till angränsande fastighet

ger skriftligt samtycke till byggande närmare gränsen.

Vid byggande i omedelbar närhet av en järnväg förutsätts att vederbörliga vibrations- och bullerutredningar görs samt att byggherren vidtar de åtgärder som utredningarna kräver på tomtområdet.

Byggnader och konstruktioner ska placeras på tillräckligt långt avstånd från elledningar. Den som påbörjar ett byggprojekt ska ta reda på kraven på minimiavstånd av det bolag som äger ledningsnätet.

9 BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE

9.1 ALLMÄNT

På strandområde ska en byggnad ligga så avlägset från strandlinjen och ha ett sådant läge på byggplatsen att strandlandskapets naturenlighet bevaras så väl som möjligt. Träden och den övriga växtligheten på byggplatsen ska bevaras. Detta gäller i synnerhet zonen mellan byggnaderna och strandlinjen. I närheten av bäckar och utloppsdiken ska byggnaderna placeras minst 10 meter från kanten av bäcken eller utloppsdiket.

Ett vattenområde, som hör till byggplatsen, får inte fyllas och tomtens naturliga strandlinje får inte ändras utan tillstånd. Inget tillstånd behövs dock om åtgärdernas konsekvenser anses vara ringa.

Vid byggprojekt på strandområden ska eventuella byggda kulturmiljöer eller arkeologiska kulturarv vid vattenbryn eller under vatten beaktas. Museimyndighetens utlåtande begärs vid behov.

En anmälan om vattenbyggnadsarbete ska göras till NTM-centralen i muddrings- och deponeringsprojekt samt andra åtgärder som avses i vattenlagen och ska förbättra vattendragets tillstånd och

möjligheterna att nyttja det. NTM-centralen bedömer projektets behov av tillstånd enligt vattenlagen (anmälan om vattenbyggnadsarbete).

Behovet av tillstånd för miljöåtgärder ska också utredas då strandlinjen ändras (MBL 128 §). Bland annat deponering kan kräva tillstånd för miljöåtgärd. Bestämmelser som gäller tillstånd för miljöåtgärd tillämpas inte på sådan marktäkt som kräver ett tillstånd som avses i marktäktslagen (555/1981).

I strandens riktning ska bredden på den byggplats som bildas vara minst 40 meter och avståndet mellan byggnaderna högst 40 meter

Byggande på ett strandområde kan kräva ett undantagsbeslut innan bygglovet kan behandlas. Den ledande byggnadsinspektören beslutar om nödvändigheten av ett undantagsbeslut.

Vid byggande på ett strandområde ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmateriell och färgsättning. Täckmaterialet ska ha matt yta eller vara ytbehandlade så att de blivit matta. Stora sammanhängande glasytor ska undvikas.

9.2 BYGGPLATSER FÖR PERMANENT BOENDE PÅ ETT STRANDOMRÅDE

Dessa bestämmelser tillämpas på befintliga byggplatser som är avsedda för permanent boende.

Då det byggs på ett strandområde vid ett vattendrag på en byggplats som är avsedd för permanent boende får det byggas ett bostadshus i högst två våningar med en våningsyta på högst 250 m². På byggplatsen får dessutom uppföras nödvändiga envånings ekonomibygnader.

På en för bostadsändamål avsedd byggplats får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 15 % av byggplatsens areal, dock sammanlagt högst 500 m² och alltid minst 300 m².

Om de utgångspunkterna för miljön och värnandet om landskapet eller byggplatsens utformning inte kräver något annat ska bastubyggnaden ligga minst 10 meter och övriga byggnader 30 meter från strandlinjen.

9.3 BYGGPLATSER FÖR FRITIDSBOENDE PÅ STRANDOMRÅDE

Dessa bestämmelser tillämpas på befintliga sedvanliga byggplatser som är avsedda för fritidsboende.

Byggplatsens storlek ska vara minst 2 000 m².

Då det byggs på ett strandområde vid ett vattendrag får det byggas en för fritidsboende avsedd byggnad i högst två våningar med en våningsyta på högst 120 m². Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 30 m².

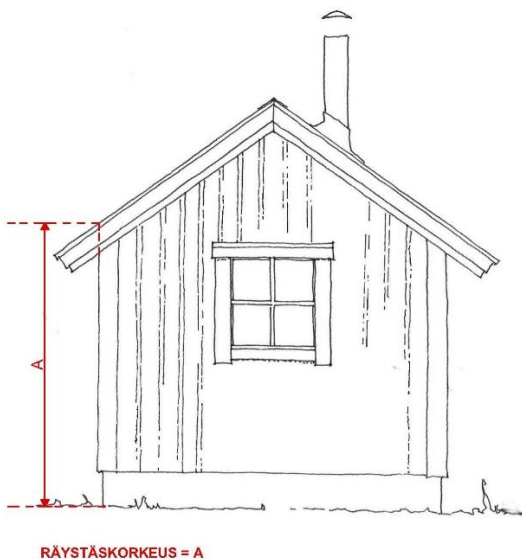
Om de utgångspunkterna för miljön och värnandet om landskapet eller byggplatsens utformning inte kräver något annat ska bastubyggnaden ligga minst 10 meter och övriga byggnader 30 meter från strandlinjen.

Till ett semesterboende får byggas en täckt terrass med ett bottenplan som är högst 30 % av semesterboendets våningsyta. Trots procentandelarna ovan är det alltid möjligt att bygga en terrass som är minst lika bred som en av fasadväggarna och 2,4 meter djup. Den täckta terrassen kan glasas in trots maximivolymer för byggande (åtgärds-tillstånd/bygglov krävs).

Till bastubyggnaden får byggas en täckt terrass med ett bottenplan som är högst 50 % av bastubyggnadens våningsyta. Trots procentandelarna ovan är det alltid möjligt att bygga en terrass som är minst lika bred som en av fasadväggarna och 1,8 meter djup. Den täckta terrassen kan glasas in trots maximivolymer för byggande (åtgärdsstillstånd/bygglov krävs).

På byggplatsen får dessutom uppföras nödvändiga envånings ekonomibyggnader. Sådana ekonomi-byggnader, skyddstak och konstruktioner får byggas sammanlagt högst 60 m². Den sammanlagda totala våningsytan för byggnader som uppförs på byggplatsen får således vara 210 m².

Antalet byggnader, skyddstak och konstruktioner får vara högst 4 om inte planbestämmelserna begränsar antalet byggnader. Utöver dessa får en under 10 m² stor lada uppföras.



De delar av en byggnad som är utsatta för fukt ska ligga så mycket över översvämningsgränsen som bestämmelserna anger.

På bastubyggnadens vind får inte finnas utrymmen som räknas till våningsytan. Bastubyggnadens höjd vid takkanten får vara högst 3,5 meter. Höjden på en byggnad med pulpettak bestäms som en medelhöjd.

9.4 SMÅ ÖAR

På öar, vars areal är mindre än 1 500 m² och som ligger i ett havsområde, är det tillåtet att underhålla befintliga byggnader och ersätta dem med nya, om byggnadernas användningsändamål inte ändras och den totala våningsytan i kvadratmeter inte överstiger 40 m². Bestämmelsen gäller små öar som anvisats till jord- och skogsbruksområde i strandområden med generalplan eller områden utan plan. Vid ersättande byggande ska placeringen av byggnaderna och deras lämplighet för byggplatsen övervägas från fall till fall.

Till ett semesterboende får byggas en täckt terrass med ett bottenplan som är högst 30 % av semesterboendets våningsyta. Trots procentandelarna ovan är det alltid möjligt att bygga en terrass som är minst lika lång som en av fasadväggarna och 2,4 meter bred. Den täckta terrassen kan glasas in trots maximivolymer för byggande (åtgärdsstillstånd/bygglov krävs).

Till bastubyggnaden får byggas en täckt terrass med ett bottenplan som är högst 50 % av bastubyggnadens våningsyta. Trots procentandelarna ovan är det alltid möjligt att bygga en terrass som är minst lika lång som en av fasadväggarna och 1,8 meter bred. Den täckta terrassen kan glasas in trots maximivolymer för byggande (åtgärdsstillstånd/bygglov krävs).

Underhåll och småskalig reparation av befintliga byggnader är tillåtet på de öar som ligger i Ullavanjärvi inom det generalplaneområde som gäller Ullavanjärvi. Denna bestämmelse gäller öar som inte har anvisats byggrätt i Ullavanjärven yleiskaava.

10

STYRNING AV BYGGANDET PÅ DETALJPLANEOMRÅDE

10.1 ANTAL BOSTADSHUS OCH VÅNINGAR

Om detaljplanen inte innehåller särskilda bestämmelser om byggrätten på tomten är byggrätten 30 % av tomtarealen då tomtens storlek är högst 1 000 m² och 20 % då tomtens storlek överskrider 1 000 m². Detta gäller också på tomter där byggrätt har anvisats endast för byggnadens yta.

Om detaljplanen på motsvarande sätt inte innehåller särskilda bestämmelser om våningstalet bestäms våningstalet enligt det faktiska antalet våningar på de närmaste bebyggda tomterna, dock högst II.

Om detaljplanen inte innehåller särskilda bestämmelser om användningsändamålet för en tomt, får tomten användas för dess nuvarande ändamål eller för bostadsändamål. Sanering får utföras trots det som föreskrivs ovan.

10.2 EKONOMIBYGGNADER OCH KONSTRUKTIONER

Om det inte finns särskilda bestämmelser om skyddstak i detaljplanen eller byggsättsanvisningen, får skyddstakens storlek i kvadratmeter, som inte räknas in i byggrätten, vara sammanlagt 40 % av den första våningens yta i huvudbyggnaden. Skyddstak för fordon räknas ej med i ovan nämnda bestämmelse.

Begränsningen ovan gäller dock inte tomter med affärs-, industri- och lagerbyggnader eller konstruktioner och skyddstak för jord- och skogsbruk.

På småhustomter får utöver bostadshuset/-husen byggas sammanlagt högst 4 ekonomibygnader eller konstruktioner.

10.3 ÖVERSKRIDNING AV TOMTGRÄNSEN MOT ETT GATUOMRÅDE ELLER NÅGOT ANNAT ALLMÄNT OMRÅDE

En byggnad som får placeras vid tomtens gräns mot gatan får sträcka sig över tomtgränsen mot ett gatuområde eller av särskilt skäl på annat allmänt område enligt följande:

- en byggnads grundkonstruktioner under markytan efter behov
- burspråk, skärmtak, takkanter och liknande byggnadsdelar 1 meter med undantag av balkonger som får sträcka sig 1,2 meter över tomtgränsen. Burspråkens sammanlagda bredd per våning får utgöra högst 1/8 av fasadernas gemensamma längd.

Den fria höjden mellan gatuplanet och byggnadsdelens undersida ska vara minst 3,2 meter vid trottoaren och minst 4,5 meter ovanför körbanan eller 0,5 meter närmare körbanans kant.

- Skärmtak över ingångar, tekniska anordningar och andra liknande byggnadsdelar får sticka ut över tomtgränsen efter byggnadstillsynsmyndighetens prövning.

Överskridningen av tomtgränsen får inte medföra olägenhet för användningen, underhållet eller renhållningen av gatan eller för vattenledningsnäten.

10.4 ÖVERSKRIDNING AV GRÄNSEN FÖR BYGG- NADSYTAN INNE PÅ TOMTEN

Byggnaden får överskrida den gräns för byggnadsytan inne på tomten som angetts i detaljplanen enligt följande:

- en byggnads grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan efter prövning
- burspråk, skärmtak, takkanter, balkonger, öppna verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar med 1,8 meter, medan ett burspråks eller en öppen verandas bredd inte får överstiga hälften av fasadens längd

- tilläggsisolering i en yttervägg, trappsteg, dörr-
omfattningar, stuprännor, tekniska anordningar,
handikappramper och motsvarande byggnadsde-
lar efter byggnadstillsynsmyndighetens prövning

I detaljplaner som godkänts före 1990 där bygg-
nadsytan har angetts som byggnadens/byggna-
dernas yta ska byggnadsytan tolkas som bindande
på gatans sida och riktgivande till övriga delar.

10.5 BYGGNADENS AVSTÅND FRÅN GRANN- TOMTENS GRÄNS

Brandsäkerheten ska särskilt beaktas vid byg-
gande nära granntomtens gräns. Vid placeringen
av en byggnad ska byggnadens avstånd till grann-
tomtens gräns och byggnader tas i beaktande. I
bilaga 6 presenteras grunderna för brandsäkerhet
i småhus i brandklass P3. I handboken presenteras
också brandkraven för konstruktioner.

Om ingen gräns anges för byggplatsen i detaljpla-
nen får en byggnad inte uppföras närmare tomten
som någon annan äger eller innehar än ett avstånd
som motsvarar hälften av byggnadens höjd. Av-
ståndet ska dock vara minst fyra meter.

Ett kortare avstånd kan tillåtas endast om det finns
särskilda skäl till detta och om granntomtens
ägare eller innehavare ger sitt samtycke.

Då det byggs nära en tomtgräns bör det förhindras
att snö faller och vatten rinner ner från taket på
grannens sida av tomten om inte något annat har
överenskommit genom servitutsreglering.

10.6 ANDRA EVENTUELLA BESTÄMMELSER SOM KOMPLETTERAR DETALJPLANEN

Parkeringsområden ska anpassas till miljön genom
att dela in området med planteringar och reser-
vera tillräckligt med utrymme för lagring av snö.
Vid byggandet ska dessutom beaktas vad som be-
stäms om bortledandet av dagvatten i denna
byggnadsordning.

Med hänsyn till boendets karaktär ska det reserv-
eras tillräckligt med enhetligt planerade lekplatser
och vistelseområden.

11 ALLMÄNNA OMRÅDEN PÅ DETALJPLANEOMRÅDEN SAMT DEN OFFENTLIGA UT- OMHUSMILJÖN

11.1 DEFINITION AV BEGREPPET DEN OFFENT- LIGA UTOMHUSMILJÖN

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



11.2 KONSTRUKTIONER OCH ANLÄGGNINGAR I DEN OFFENTLIGA UTOMHUSMILJÖN

Konstruktioner som placeras i den offentliga ut-
omhusmiljön ska vad beträffar storleken, kon-
struktionen och utseendet vara sådana att de pas-
sar in i stadsbilden och är säkra. De får inte hindra
trafik och verksamhet.

11.3 BELYSNING I DEN OFFENTLIGA UTOMHUSMILJÖN

Belysningen i den offentliga utomhusmiljön ska ordnas så att placeringen av ljusanordningarna, deras riktning och ljuseffekt ökar tryggheten och säkerheten samt trivseln i området och inte stör de som bor i området och andra som rör sig i området eller de angränsande områdena. Belysningsanordningarna ska passa in i områdets stadsbild.

11.4 REKLAMANORDNINGAR ELLER ANDRA ANORDNINGAR I DEN OFFENTLIGA UTOMHUSMILJÖN

På gator, torg och andra områden får inte placeras sådana flyttbara försäljnings-, informations- och reklamanordningar som äventyrar säkerheten, försvårar grupper med särskilda behov från att ta sig fram (t.ex. ramper, styrande räfflor) eller på annat sätt stör användningen eller underhållet och renhållningen av gatan eller är olämpliga med avseende på stadsbilden (bilaga 7).

Konstruktioner, anläggningar och anordningar som uppförs i parker, närrekreationsområden eller andra allmänna områden ska anpassas till stadsbilden. Försäljnings- och reklamanordningar får inte placeras i en park om de inte hör samman med den verksamhet som drivs i parken.

11.5 ANORDNANDE AV EVENEMANG

För anordnande av evenemang får samlingstålt för allmänheten eller andra flyttbara konstruktioner sättas upp i det offentliga stadsrummet utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten, om dessa är tillfälligt på plats och i bruk, högst 14 dygn. En myndighet kan dock alltid av grundad anledning kräva att tillstånd ska sökas.



Anordnande av evenemang kräver alltid markägarens eller markinnehavarens tillstånd och eventuella andra nödvändiga tillstånd. De som ordnar evenemang ska dessutom iaktta polisens och räddningsmyndighetens och andra myndigheters föreskrifter.

12 BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA BEGRÄNSNINGAR I FRÅGA OM MARKANVÄNDNING OCH BYGGANDE

12.1 FÖRORENAD MARK I BYGGANDE

Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid behov utreda eventuell förorening av marken på byggplatsen. Utredningen och en redogörelse för de åtgärder som behöver vidtas med anledning av förorening ska fogas till bygglovshandlingarna.

12.2 BEKÄMPNING AV SKADLIGA EFFEKTER AV BULLER- OCH VIBRATIONSOMRÅDEN I BYGGNADER OCH PÅ GÅRDSOMRÅDEN

Byggnaden ska ligga på ett sådant avstånd från riksväg och järnväg eller andra bullerkällor att det på byggplatsen går att anvisa ett tillräckligt stort gårdsområde för utevistelse, där bullernivån inte överstiger riktvärdena som utfärdats i Statsrådets beslut 993/1992 (eller riktvärdena enligt senare beslut som Statsrådet utfärdar i stället för beslut 993/1992). Krav enligt banlagen (37 §–42a §) ska beaktas vid byggande i närheten av en bana.

12.3 BYGGANDE PÅ VIKTIGA GRUNDVATTENOMRÅDEN

Inom viktiga grundvattenområden ska olje- och bränslecisterner samt andra behållare och lager för farliga ämnen samt tekniska anordningar som hör ihop med dessa placeras ovan jord och förses med skyddsbasänger.

Byggande på viktiga grundvattenområden (**bilaga 8**) förutsätter att en separat plan för dagvattenavledning läggs fram. För byggprojektet ska också begäras ett utlåtande av NTM-centralen.

12.4 BEAKTANDE AV GRUNDKONSTRUKTIONER AV TRÄ MM. VID BYGGANDE

Områden där träpålar eller andra konstruktioner av trä har använts i husgrunden får man genom byggande inte påverka den rådande grundvattennivån i negativ riktning, inte heller hindra grundvattnets strömningsmöjligheter.

Sådana ändringar av grundvattnet (även kortvariga) som inträffar medan byggarbetet pågår kräver att en expert upprättar en plan för grundvattenhantering och ett program för observation av

grundvattnet i anslutning till den. Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att planen och programmet genomförs på lämpligt sätt.

Om ett byggprojekt medför en sänkning av grundvattenståndet, även en kortvarig sådan, ska den som påbörjar byggprojektet ta reda på om det i omgivningen finns byggnader i vars grund träpålar har använts.

13 ARRANGEMANG MEDAN BYGGARBETET PÅGÅR

13.1 INRÄTTANDE, SKÖTSEL OCH RIVNING AV BYGGARBETSPLATSEN

Anordningar och utrustning samt lager ska under byggnadstiden placeras på byggplatsen så att de inte orsakar oskäligen olägenheter för grannfastigheten.

Byggarbetsplatsen ska vid behov inhägnas och även i övrigt skyddas så att den inte orsakar person- eller egendomsskador, trafikstörningar eller andra störningar eller oskäligen buller- eller dammolägenheter eller andra olägenheter för miljön.

Byggnadsmaterialen och byggnadsförnödenheterna ska skyddas mot väta och hållas torra under transporten och lagringen på byggplatsen.

Dagvattensystem ska om möjligt anläggas i det inledande byggskedet. Rikliga mängder av dag- eller dränvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen får inte släppas direkt ut i diken, dagvattenavlopp eller vattendrag från byggarbetsplatsen.

Träd som är värdefulla för landskapet samt viktiga tomtdelar i naturligt tillstånd ska skyddas omsorgsfullt under byggnadstiden.

13.2 ANVÄNDNING AV GATUOMRÅDE ELLER AN- NAT ALLMÄNT OMRÅDE SAMT TILLSTÅND ATT ANVÄNDA GATUOMRÅDE

För grävning samt för placering av ledningar, konstruktioner och anordningar på gatuområden eller andra allmänna områden som är i stadens besittning krävs grävstillstånd och placeringstillstånd. Till tillståndsansökan ska fogas behövliga uppgifter om hur arbetet utförs, hur byggarbetsplatsen märks ut och inhägnas, när arbetet utförs, hur fordons- och gångtrafiken ordnas samt hur buller- och dammolägenheter begränsas.



Då grävstillstånd och placeringstillstånd behandlas ska det utredas i god tid före om åtgärden i fråga rör ett arkeologiskt kulturarv. I sådant fall ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

13.3 AVFALLSHANTERING PÅ BYGGARBETS- PLATS

På byggarbetsplatsen ska man för avfallshanteringen ange utrymmen som är tillräckliga och ändamålsenliga i förhållande till byggarbetsplatsens storlek.

Byggnation ska planeras och genomföras så att tillvaratagandet och återvinningen av byggavfallet kan ordnas på ett ändamålsenligt sätt. Avfallshanteringsföreskrifter samt föreskrifter om bygg- och rivningsavfall i statsrådets förordning om avfall (15 § och 16 §) ska iakttas vid sortering av byggarbetsplatsens avfall och vid annan avfallshantering.

14 TILLSYN OCH IAKTTAGELSE AV BESTÄMMELSER SAMT AVVI- KELSE FRÅN DEM

14.1 UNDANTAG FRÅN BESTÄMMELSER

Undantag från bestämmelserna i denna byggnadsordning kan beviljas av den myndighet som anges i förvaltningsstadgan och smärre undantag kan beviljas av bygglovsmyndigheten på det sätt som bestäms i markanvändnings- och bygglagen. Innan frågan avgörs ska nödvändiga utlåtanden skaffas.

14.2 ÖVERFÖRING AV ÄRENDE FÖR AVGÖ- RANDE GENOM TILLSTÅNDSFÖRFA- RANDE

Byggnadstillsynsmyndigheten kan av grundad anledning kräva att en tillståndsansökan lämnas in. Orsakerna kan ha att göra med t.ex. hälsa, säkerhet, effekterna av projektet och grannens rättsskydd.

14.3 BILAGOR TILL BYGGNADSORDNINGEN

Följande kartor och bilagor har bifogats till denna byggnadsordning:

- verkningsområdet för dagvatten
- vattentjänstverkens verksamhetsområden
- RKY-områden och motsvarande områden i behov av planering
- grunderna för brandsäkerhet i småhus i brandklass P3 (PIENTALON PALOKORTTI, Rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt, på finska)
- anvisning för placering av flyttbara reklamställ (A-ställ)
- grundvattenområden

14.4 KOMPLETTERING AV BYGGNADSORDNINGEN

När byggnadsordningen utvecklas och bearbetas behöver kommunen inte revidera den i sin helhet. Ändringar kan göras i byggnadsordningen på annat sätt än i den ordning som anges i MBL 15 § och MBF 6 §. Stadsfullmäktige kan komplettera byggnadsordningen genom att godkänna ärende- eller områdesspecifika bilagor.

14.5 IKRAFTTRÄDANDE

Denna byggnadsordning träder i kraft **xx.xx.xxxx**.

Genom denna byggnadsordning upphävs Karleby stads gällande byggnadsordning som godkändes 30.9.2013 i stadsfullmäktige.