



KARLEBY STADS

BYGGNADSORDNING 2025

Innehåll

.....	1
KARLEBY STADS	1
BYGGNADSORDNING 2025	1
1 ALLMÄNT	5
1.1 Byggnadsordningens uppgift och mål	5
1.2 Tillämpningsområde	5
1.3 Byggsättsanvisningar	5
1.4 Övergångsbestämmelser och särskilda bestämmelser för områden	6
1.5 Byggnadstillsynens organisation	6
1.6 Definitioner och förkortningar	6
2 TILLSTÅNDSSYSTEM	8
2.1 Tillstånd för byggande	8
2.2 Tillståndsbehandling	9
3 BYGGANDE SOM BEFRIATS FRÅN TILLSTÅNDSPLIKTIGHET GENOM BYGGNADSORDNINGEN	9
3.1 Nybyggnadsobjekt som genom byggnadsordningen är befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa	10
3.1.1 Inhägnader jämte stödmurar	10
3.1.2 Parktransformator	10
3.1.3 Solpaneler och solfångare	11
3.1.4 Luftvärmepumpar och luft-vattenvärmepumpar	11
3.1.5 Avgränsning av en restaurangs serveringsområde från gatu- eller gårdsområde med öppna räcken	11
3.1.6 Bryggor och övriga konstruktioner på vattenområde	11
3.1.7 Kollektorkrets för jordvärme	12
3.1.8 Avloppsvattensystem	12
3.1.9 Regionala avfallsinsamlingsplatser	13
3.2 Reparations- och ändringsarbeten som befrias från tillståndsplikt genom byggnadsordningen	13
3.2.1 Inglasning av terrasser och balkonger	13
3.2.2 Skorstenar och eldstäder	14
3.2.3 Reparation och ändring av byggnader	14
3.2.4 Laddningsstationer för elbilar	14
3.2.5 Fasadåtgärder	15
3.2.6 Reklamåtgärder	15
4 GOD BYGGNADSSSED, UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN	16
4.1 God byggnadssed	16

4.2 Anpassning av byggnaderna i den byggda miljön och landskapet	16
4.3 Vård och tillsyn av den byggda miljön.....	16
4.4 Reparation av byggnad	17
4.5 Rivning av en byggnad eller en del av den	18
5 BYGGFÖRESKRIFTER OCH UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT	19
5.1 Byggnaders, konstruktioners och byggobjekts höjdläge	19
5.2 Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område.....	20
5.3 Överskridning av gränsen för byggnadsområdet inom tomten	20
5.4 Byggande under jord	21
5.5 Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet	21
5.6 Byggnadsobjektets och gårdsområdets belysning	21
5.7 Reklamanordningar och motsvarande anordningar på byggnader och i det offentliga stadsrummet	21
5.8 Byggnadsobjektets placering på byggplatsen	22
5.9 Inhägnande, stödmurar, terrassering och släntning	23
5.10 Gårdsområde och lagring av snö.....	24
5.11 träd på gårdsområde och annan växtlighet.....	25
5.12 Byggplatsens in- och utfart för fordon, trafikarrangemang och räddningsväg.....	26
5.13 Bilplatser	27
5.14 Cykelplatser.....	28
5.15 Avfallshantering	28
5.16 Lagerlokaler.....	29
5.17 Avledning av dagvatten och dräneringsvatten från husgrunder.....	29
5.18 Vattentjänster	30
5.19 Jordvärmesystem	30
5.20 Fågelsäkert byggande	30
6 OMRÅDEN I BEHOV AV PLANERING	31
7 BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE, ANNAT ÄN STRANDOMRÅDE.....	31
7.1 Krav på byggplatsen.....	31
7.2 Byggandets omfattning, permanent boende utanför detaljplaneområde	32
7.3 Småindustri på en byggplats för bostadshus	33
7.4 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden.....	33
7.5 Byggande av källar- och vindsutrymmen	33
7.6 Byggande på gårdsbruksenheter.....	34
7.7 Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet.....	34
7.8 Placering av byggnader, byggobjekt och konstruktioner	35
8 BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE.....	35

8.1 Anpassningen av byggnadsobjekt till strandlandskapet, avstånd från strandlinjen samt byggnadsobjektets höjdläge	35
8.2 Byggplatser för permanent boende på ett strandområde	37
8.3 Byggplatser för fritidsboende på strandområde	37
8.4 Områden för ändring av en fritidsbostads användningsändamål.....	39
8.5 Små öar.....	39
9 ALLMÄNNA OMRÅDEN, DET OFFENTLIGA STADSRUMMET	40
9.1 Definition av offentligt stadsrum.....	40
9.2 Parker och andra rekreatiomsområden.....	40
9.3 Stränder och bryggor i det offentliga stadsrummet.....	40
9.4 Byggnadsobjekt, konstruktioner och anordningar i det offentliga stadsrummet	41
9.5 Reklamanordningar och andra anordningar i det offentliga stadsrummet	41
9.6 Belysning i det offentliga stadsrummet	41
10 BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN	41
10.1 Beaktande av förorenad mark och skadliga föreningar i marken vid byggande.....	41
10.2 Sura sulfatjordar	42
10.3 Beaktande av buller och vibrationer.....	42
10.4 Byggande på grundvattenområden.....	43
10.5 Beaktande av grundkonstruktioner av trä vid byggande.....	44
10.6 Skyddade, betydande och värdefulla byggnadsobjekt och objekt i kulturmiljön.....	44
11 ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE	47
11.1 Inrättande och inhägnad av byggarbetsplatsen	47
11.2. Trädbestånd som ska bevaras.....	47
11.3 Byggarbetsplatsens snygghet.....	47
11.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen	48
11.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering	48
11.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete	48
11.7 Användning av gatuområde eller annat allmänt område samt tillstånd att använda gatuområde	48
12 TILLSYN OCH IAKTTAGELSE AV BESTÄMMELSER SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM	49
12.1 Undantag från bestämmelser.....	49
12.2 Bilagor till byggnadsordningen.....	49
12.3 Komplettering av byggnadsordningen.....	49
12.4 Ikraftträdande	49

1 ALLMÄNT

1.1 Byggnadsordningens uppgift och mål

Enligt 17 § i 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.

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.

1.2 Tillämpningsområde

Byggandet i kommunen styrs av bygglagen och byggförordningen samt en rad andra bestämmelser och föreskrifter om områdesanvändning och byggande. Utöver dessa ska kommunen iaktta vad som föreskrivs i denna byggnadsordning om inget annat föreskrivs i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. (Byggl 17 § 4 mom.)

1.3 Byggsättsanvisningar

För att styra byggandet har Karleby stad utfärdat byggsättsanvisningar för enskilda områden eller hela kommunen. Anvisningarna främjar ett hållbart byggande som är anpassat till områdets särdrag och de lokala förhållandena.

På kvartersområden för vilka det enligt stadsstrukturnämndens verksamhetsstadga 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 som underlättar 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.

1.4 Övergångsbestämmelser och särskilda bestämmelser för områden

När det gäller gamla planer i vilka byggrätten inte har definierats tillämpas den senaste gällande byggnadsordningen enligt markanvändnings- och bygglagen. Om det i den gamla planen bestäms att byggnadsordningen ska följas och i den inte särskilt nämns vilken byggnadsordning, tillämpas den byggnadsordning som har varit gällande när planen fastställts.

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 som 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.

1.5 Byggnadstillsynens organisation

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

Om betalningsgrunderna för byggnadstillsynens myndighetsuppgifter bestäms i den taxa som godkänts av Karleby stads byggnads- och miljönämnd (ByggL 79 §).

1.6 Definitioner och förkortningar

- Med *bostad* avses permanent bostad eller fritidsbostad.
- Med *småhus* avses radhus, kopplade småhus, småhus med en eller två bostäder.
- Med *dagvatten* avses regn- och smältvatten som avleds från bebyggda områden.
- Med *offentligt stadsrum* avses områden som i detaljplanen definieras som gatuområden, öppna områden, torg-, park-, rekreations- eller trafikområden eller som används för ovan nämnda ändamål utanför ett detaljplaneområde.
- Med *skyddstak* avses en konstruktion där minst 30 procent av väggytorna är öppna.

- Med *den cirkulära ekonomins principer* avses verksamhetssätt som minskar användningen av naturresurser, förlänger livscykeln för byggnader och material samt möjliggör återbruk och återvinning av dem. Cirkulär ekonomi baserar sig särskilt på materialeffektivitet, möjlighet att forma om, reparera, demontera och på förebyggande av uppkomsten av avfall.
- Med *fastighet* avses en självständig enhet för jordägarerätt med bestämda gränser. Fastigheter är bl.a. lägenheter och tomter.
- *Våningsyta* definieras i Byggl (751/2023), 9 §
- Med *landsväg* avses 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.
- Med *brandfarligt byggnadsobjekt* avses ett byggnadsobjekt där brandfara föreligger eller där en brand kan orsaka exceptionellt stor fara för omgivningen. Brandfarliga objekt är till exempel rökbastu, spannmålstork, energilager och explosionsfarliga lokaler.
- Med *grundvattenområde* avses viktiga eller andra för vattenförsörjning lämpliga grundvattenområden.
- Som *konstruktioner* klassificeras lätta och flyttbara byggnadsobjekt såsom små (under 5 m²) skjul, växthus, sommarkök, lekstugor, sopskydd och anordningar, såsom parktransformatorer.
- *Byggnad* definieras i Byggl (751/2023), 2 § punkt 5
- *Byggnadsobjekt* definieras i Byggl (751/2023), 2 § punkt 4
- *Byggrätt* definieras i Byggl (751/2023), 7 §
- Beträffande *byggplatsens ägares eller innehavares ställning* tillämpas det som i byggnadsordningen bestäms om tomtens ägare.
- Beträffande *jämställande av byggplats med tomt* tillämpas det som i byggnadsordningen bestäms om tomter, när det gäller byggplatser utanför detaljplaneområde.
- Med *byggplats* avses en del av ett byggnadskvarter i ett planområde, en tomt eller en fastighet/lägenhet som reserverats för byggande i ett glesbygdsområde.
- Med *Byggl* avses Bygglagen
- Med *strandområde* avses 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.
- Med *strandlinje* avses en gräns mellan mark- och vattenområde som bestäms enligt medelvattenståndet.
- Med *strandzondel* avses en 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.

- Ett RKY-område/objekt är en byggd kulturmiljö av riksintresse, vars kulturhistoriska och landskapsmässiga värden ska beaktas vid planering och byggande inom området. RKY-områdena har bestämts i en inventering som utarbetats av Museiverket och godkänts av statsrådet. RKY-områdena presenteras i bilaga 7 till denna byggnadsordning.
- Med *bastubyggnad* avses en byggnad där över hälften av lägenhetsytan utgörs av bastuutrymmen, dvs. basturum, tvätt- och omklädningsrum. Byggnaden kan ha ett vistelserum med till exempel spis för uppvärmning av byggnaden.
- Med *skyddad byggnad* avses en byggnad som är skyddad genom planläggning eller lag och som inte får rivas eller ändras på ett sätt som försvagar dess kulturhistoriska, arkitektoniska eller landskapsmässiga värden. Skyddet kan omfatta till exempel byggnadens exteriör eller interiör, och reparations- och ändringsarbeten i en skyddad byggnad förutsätter utlåtande från museimyndigheten samt att byggnadens särdrag beaktas.
- Som *områden i behov av planering* har anvisats områden där det på grund av deras läge kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planering: tätorternas tillväxtriktningar, byområden som planerats genom generalplan, oplanerade och expansiva byar med byggnadstryck samt områden längs huvudvägar.
- Med *ekonomibyggnad* avses en byggnad som inte kan användas för boende. En ekonomibyggnad tjänar huvudbyggnaden på fastigheten. Ekonomibyggnader är till exempel garage, lager, arbetslokaler, hobbylokaler och bodar. En ekonomibyggnad kan ha uppvärmning.
- Med *lägenhet* avses en fastighet utöver en tomt som ska införas i fastighetsregistret. Tomt används ofta inom detaljplanerat område och lägenhet utanför detaljplanerat område.
- Med *tomt* avses en fastighet som bildats enligt den bindande tomtindelningen och förts in i fastighetsregistret.
- *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.

2 TILLSTÅNDSSYSTEM

2.1 Tillstånd för byggande

Om byggandets tillståndspliktighet bestäms i 42–59 § i bygglagen.

Typer av tillstånd:

- Bygglov, ByggL 42 §
- Placeringstillstånd, ByggL 43–47 §, 62–64 § och 66–67 §

- Rivningslov och rivningsanmälan, Byggl 16 §, 55–56 § och 65–66 §
- Undantagslov, Byggl 57 §
- Placeringstillstånd för omställning till ren energi, Byggl 43 a §, 63 a §
- Tillstånd för miljöåtgärder, Byggl 53 §, 54 §

2.2 Behandling av tillståndsärenden

Bygglov, rivningslov, undantagslov, tillstånd för miljöåtgärder, placeringstillstånd för omställning till ren energi och placeringstillstånd ska sökas via Karleby stads e-tjänster. Även rivningslov behandlas via e-tjänsten. 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 (Byggl 77 §). Ett separat beslut om placeringstillstånd gäller i högst 2 år. Under denna tid ska för projektet ansökas om bygglov (genomförandetillstånd). Placeringstillstånd berättigar i sig inte till byggande, enbart till ansökan om bygglov. Ett undantagslov gäller i 2 år. Undantagslovet ska utnyttjas eller byggandet inledas inom loppet av två år efter att undantagslovet fått laga kraft.

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. Då ett byggnadsobjekt eller en åtgärd placeras i en värdefull miljö eller ett skyddat objekt ska man i god tid innan åtgärden vidtas tillsammans med byggnadstillsynsmyndigheten utreda olika aktörers behov av utlåtanden och eventuella faktorer som begränsar åtgärden. I betydande projekt ska planerna läggas fram redan i utkastsskedet. Utgående från detta kommer man vid behov överens om förhandsmöte innan tillståndsansökan lämnas in.

3 BYGGANDE SOM BEFRIATS FRÅN TILLSTÅNDSPLIKTIGHET GENOM BYGGNADSORDNINGEN

Projekt som enligt 42 § 2 mom. i bygglagen avses som ringa är sådana byggnadsobjekt som uppfyller följande villkor och som befrias från tillståndsplikt.

När det gäller byggnader och byggnadsobjekt, som inte förutsätter tillståndsförfarande, ska den som inleder ett byggprojekt sörja för att byggnaden projekteras och uppförs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande (Byggl 91 §). När det gäller byggnadsobjekt

som är befriade från tillståndspliktighet ska beaktas bestämmelserna i planen för området och kvartersplanen, brandbestämmelser, byggsättsanvisningar, miljöskydds- och avfallshanteringsbestämmelser, vårdplaner för kulturmiljön och den byggda miljön, även om åtgärden inte kräver tillstånd från byggnadstillsynsmyndigheten. Befrielse från bygglov befriar inte från eventuella andra tillstånd och samtycken som krävs, till exempel tillstånd enligt vattenlagen, miljötillstånd eller undantagslov.

Byggnadsobjekt som i enlighet med bygglagen är befriade definieras i 42.1 § i bygglagen. Kommunen får i byggnadsordningen bestämma att det i kommunen eller en del av den inte behövs bygglov för sådana byggprojekt som avses i 42.2 och 42.3 mom. i bygglagen, om byggprojektet kan betraktas som ringa.

3.1 Nybyggnadsobjekt som genom byggnadsordningen är befriade från tillståndsplikt och föreskrifter om dessa

Projekt som enligt 42 § 2 mom. i bygglagen avses som ringa är sådana nybyggnadsobjekt som uppfyller följande villkor och befrias från tillståndsplikt.

3.1.1 Inhägnader jämte stödmurar

Uppförandet av en inhägnad är befriat från tillståndsplikt då:

- inhägnaden mot gata/väg, park eller annat allmänt område är under 1,4 meter hög
- inhägnaden mellan två tomter är under 1,4 meter hög
- inhägnaden på industri- affärs- eller lagerområden är under 2,5 meter hög och materialet som använts är ståltrådsnät
- inhägnadens stödmur är högst 0,6 meter hög
- inhägnaden inte ligger på en skyddad byggnads gård eller i RKY-område, varvid bygglov kan krävas på basis av 42.2 § i bygglagen.
- när områden inhägnas ska det som bestäms i punkt 5.9 i byggnadsordningen följas.

Inhägnadens totala höjd mäts från markytan.

3.1.2 Parktransformator

Byggande av parktransformatorer är befriat från tillståndspliktighet om parktransformatorns storlek är mindre än 30 m². Vid byggandet ska följas en separat anvisning för planering av

parktransformatorer och kabelskåp (bilaga 1). Dessutom ska det som bestäms i punkt 10.6 i byggnadsordningen följas.

3.1.3 Solpaneler och solfångare

Byggnad av solpaneler och solfångare är befriat från tillståndspliktighet i enlighet med den anvisning som godkänts av byggnads- och miljönämnden (bilaga 2). Dessutom ska det som bestäms i punkt 10.6 i byggnadsordningen följas.

3.1.4 Luftvärmepumpar och luft-vattenvärmepumpar

Installering av enskilda luftvärmepumpar och luft-vattenvärmepumpar är befriat från tillståndspliktighet, om:

- utedelen monteras på byggnadens fasad så att apparaten inte syns från det offentliga gaturummet. Beträffande utdelar som monteras i det offentliga gaturummet ska behovet av bygglov säkerställas hos byggnadstillsynen.
- placeringen av utedelen inte orsakar orimlig olägenhet för grannarna

Beträffande skyddade byggnader eller annars historiskt och arkitektoniskt sett värdefulla byggnader och områden (t.ex. RKY-område) eller områden med områdesskyddsmärkning ska behovet av bygglov säkerställas hos byggnadstillsynen.

3.1.5 Avgränsning av en restaurangs serveringsområde från gatu- eller gårdsområde med öppna räcken

Avgränsning av en restaurangs serveringsområde från gatu- eller gårdsområde med öppna räcken är befriat från tillståndspliktighet när utomhusområdet ligger inom tomten, inte på allmänt område.

3.1.6 Bryggor och övriga konstruktioner på vattenområde

Befriat från tillståndspliktighet när:

- bryggans längd är högst 15 m, bredd högst 3 m och yta högst 40 m²
- när det gäller vattendrag som är smalare än 50 m bedöms bryggans längd från fall till fall
- vågbrytaren är högst 10 m lång

När det gäller vågbrytare och fyllande av vattenområde eller motsvarande vattenhushållningsprojekt ska behovet av tillstånd enligt vattenlagen alltid säkerställas hos Tillstånds- och tillsynsverket.

Det bör beaktas att bryggor och andra konstruktioner på vattenområde kan kräva tillstånd enligt vattenlagen, vilket ska säkerställas hos en tillsynsmyndighet enligt vattenlagen. Om tillstånds- och anmälningsskyldighet i enlighet med vattenlagen bestäms i denna byggnadsordning, stycket om byggande på strandområde i kapitel 8.1.

3.1.7 Kollektorkrets för jordvärme

En kollektorkrets för jordvärme är befriad från tillståndsplikt. När en kollektorkrets för jordvärme förverkligas ska det som bestäms i punkt 5.19 i byggnadsordningen beaktas.

3.1.8 Avloppsvattensystem

Byggnader inom vattenförsörjningens verksamhetsområde ska anslutas till vatten- och avloppsnätet. Den som inleder ett byggprojekt ska utreda anslutningarna till vatten- och avloppsnätet samt dagvattennätet före bygglovets samt framföra anslutningspunkterna i situationsplanen. Anslutningsavtalet ska göras innan arbetet med vatten- och avloppsledningar inleds.

När fastighetsspecifika avloppssystem byggs ska den som inleder byggprojektet utreda huruvida byggplatsen lämpar sig för det valda systemet. Avloppsplanen och utredningen av förutsättningarna för och begränsningarna beträffande hanteringen av byggplatsens avloppsvatten ska fogas till ansökningsom bygglov. I utredningen presenteras en uppskattning av den kravnivå som tillämpas på byggplatsen, jordmånsförhållandena, närliggande vattenbrunnar och avstånden till vattendrag eller utfallsdiken. Om skyddsavstånd som gäller behandlingsapparat för avloppsvattensystemet och utloppsplats bestäms i Karleby stads miljöskyddsföreskrifter.

När det gäller byggande under jord bör det beaktas som bestäms om arkeologiskt kulturarv, fornlämningar och övriga arkeologiska objekt i punkt 10.6 i byggnadsordningen.

Anslutning av en byggnad till vattentjänstverkets eller avloppsvattenandelslagets nätverk är befriad från tillståndsplikt.

Inom vattenförsörjningens verksamhetsområde krävs en anhållan om befrielse om ingen anslutning till vatten- eller avloppsnätet görs.

Om byggandet av avloppssystemet inte kräver bygglov ska en anmälan om ledning och hantering av avloppsvatten göras. Anmälan ska lämnas in till stadens myndighet som svarar för avloppsvatten.

Avloppsvattensystemet ska byggas i enlighet med gällande lagstiftning och miljöskyddsföreskrifter.

Avloppsvattensystemet är befriat från tillståndspliktighet förutsatt att:

- avloppsvattensystemet inte ligger på grundvattenområde eller strandområde
- det är fråga om byggande av ett fastighetsspecifikt avloppsvattensystem för en byggnad med s.k. hämtvatten
- det är fråga om infiltrering av en ringa mängd vatten på tomten från en bastu inom detaljplaneområde, när bastun inte har tryckvatten och infiltreringen inte orsakar risk för förorening av miljön eller vattenmättningen inte utgör fuktrisk för konstruktionerna

3.1.9 Regionala avfallsinsamlingsplatser

Från tillståndsplikt har befriats regionala avfallsinsamlingsplatser som placeras i det offentliga stadsrummet då placeringen grundar sig på en plan med rättsverkningar eller en godkänd gatu- eller parkplan.

3.2 Reparations- och ändringsarbeten som befrias från tillståndsplikt genom byggnadsordningen

Projekt som enligt 42 § 3 mom. i bygglagen avses som ringa är sådana reparations- och ändringsarbeten som uppfyller följande villkor och som befrias från tillståndsplikt.

3.2.1 Inglasning av terrasser och balkonger

Befrielsen från tillståndsplikt gäller inte byggnader eller områden som skyddas genom detaljplan, lag eller förordning eller annars är historiskt eller arkitektoniskt värdefulla (t.ex. RKY-område) eller områden som har en områdesskyddsbeteckning eller där byggförbud har utfärdats på grund av en detaljplaneändring. Inglasning av terrasser och balkonger räknas inte till våningsytan när minst 30 procent av inglasningen kan öppnas i den del som angränsar utåt. När det gäller inglasning av terrasser och balkonger ska konstruktionerna vara sektionerade på det sätt som brandbestämmelserna kräver. Inglasningen och konstruktionerna som anknyter till den ska bilda en enhetlig helhet. Observera att inglasning kräver tillstånd av husbolaget.

Inglasning av terrasser och balkonger befrias från tillståndsplikt då

- inglasningen är enhetlig gällande hela byggnaden
- klart glas används i inglasningen
- inglasningen utgör mindre än 30 procent av första våningens våningsyta, dock högst 50 m²

3.2.2 Skorstenar och eldstäder

Skorstenar och eldstäder är befriade från tillståndsplikt då:

- Det är fråga om montering av en ny eldstad som ersätter en motsvarande befintlig
- Det är fråga om montering av skorstenar och eldstäder i ekonomibyggnader.

Befrielsen från tillståndsplikt tillämpas inte på byggnader som används för inkvartering eller boende, till exempel gäststugor, även om de klassificeras som ekonomibyggnader.

3.2.3 Reparation och ändring av byggnader

Från tillståndsplikt befrias:

- VVS-tekniska ändrings- och reparationsarbeten i befintliga småhus samt förnyande av system. Befrielsen från tillståndsplikt gäller dock inte ändring av ventilationssystem från självdragsventilation till maskinell ventilation eller tvärtom.
- Byte av värmesystemets värmekälla. Borrning av jordvärmebrunn kräver dock bygglov enligt 42 § i bygglagen.
- Förnyande och byggande av täckdiken
- Förnyande och byggande av regnvattensystem
- Infodring av avlopp eller rör
- Byggande eller renovering av våtrum i ekonomibyggnad
- Flytt av kök

3.2.4 Laddningsstationer för elbilar

Från tillståndsplikt befrias laddningsstationer för elbilar utomhus. När laddningsstationer för elbilar placeras ska räddningsverkets anvisningar beaktas. Det rekommenderas att laddningsstationer för

elbilar placeras på minst 10 meters avstånd från utrymmen som klassificerats som explosionsfarliga samt från utrymmen och kärl i vilka eldfarlig vätska förvaras. När laddningsstationer för elbilar placeras ska tillgängligheten beaktas i enlighet med EU:s tillgänglighetsdirektiv 2019/882.

3.2.5 Fasadåtgärder

De nedan uppräknade åtgärderna som är befriade från tillståndsplikt gäller inte byggnader eller områden som skyddas genom detaljplan, lag eller förordning eller annars är historiskt eller arkitektoniskt värdefulla (t.ex. RKY-område) eller områden som har en områdesskyddsbeteckning eller där byggförbud har utfärdats på grund av en detaljplaneändring. Ändringsarbetena ska följa gällande detaljplan, kvartersplanen och byggnadssättsanvisningar även om inget tillstånd krävs. Från tillståndsplikt befrias följande fasadåtgärder:

- Ändring av fasadens färgsättning
- Ändring av fasadpanelens typ eller riktning
- Ändring av yttertakets material och färgsättning
- Byte av fönster och dörrar. När fönster byts ska de nya fönstrens eventuella inverkan på byggnadens ventilation säkerställas.
- Markis som påverkar gatubilden, när byggnaden inte ligger i centrum

3.2.6 Reklamåtgärder

Från tillståndsplikt befrias separata eller på byggnader fästa obelysta reklamordningar på under 2 m² förutsatt att:

- Anordningen fästs stadigt
- Anordningen inte stör trafiken, trafikregleringen, gatubelysningen eller underhållet av gatan och inte heller i övrigt stör dem som använder gatan eller fastigheten eller bor i grannskapet
- Anordningarna hålls i skick. Trasiga anordningar ska omedelbart antingen repareras eller avlägsnas
- Anordningen i fråga om form, färgsättning och konstruktion passar ihop med byggnaden och omgivningen

4 GOD BYGGNADSSSED, UNDERHÅLL AV BYGGNADSOBJEKT OCH MILJÖN

4.1 God byggnadsssed

Vid byggande ska god byggnadsssed efterföljas. I god byggnadsssed ingår att byggnadernas energi- och materialeffektivitet beaktas. Byggnadens livslängd ska vara tillräckligt lång med tanke på byggnadens användningsändamål.

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

4.2 Anpassning av byggnaderna i den byggda miljön 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.

Byggnadsobjektet ska passa in i det omgivande områdets särdrag och det allmänt iakttagna byggsättet med avseende på placering, storlek, form, yttre material, färgsättning, belysning och utformning av fasaden. Byggnadsobjektet ska bilda en behärskad och vacker helhet som med avseende på miljö- och stadsbilden är proportionerlig och som beaktar områdets naturvärden, landskapsvärden och historiska värden.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid ovan nämnda faktorer i områden med byggda kulturmiljöer av riksintresse och områden där byggnadsbeståndet blivit en enhetlig helhet såsom i småhusområden som byggdes på 1940- och 1950-talet samt andra områden som till sin byggnadskultur anses värdefulla. Dessutom ska beaktas vad som bestäms om detta i punkt 10.6 i denna byggnadsordning.

4.3 Vård och tillsyn av den byggda miljön

En byggnad ska skötas och hållas i skick och får inte tillåtas förfalla så att den inte längre kan repareras (Byggl 140–141 §).

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

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

Tillfällig förvaring av mindre båtar, husbilar, husvagnar och andra motsvarande fordon är tillåten på en byggplats för bostadshus, när de områden som i bygglovet anvisats för planteringar, lekplatser eller vistelseområden eller andra områden som inverkar på boendetrivseln inte inskränks.

En tomt på detaljplaneområde får inte användas för utomhusförvaring av bilar, maskiner, apparater eller varor som förorsakar störningar eller förfular omgivningen (Byggl 143 §).

Sådana utomhuslager samt kärl eller skyddstak och inhägnad för kompostering eller avfall som väsentligt påverkar miljön ska vid behov avskärmas med planteringar eller staket. Normala gårdsfunktioner får inte störas av arrangemang som anknyter till förvaring. 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 stads- och miljöbilden, och de får inte användas för lagring eller för förvaring eller parkering av fordon i strid med detaljplanen.

Byggnadstillsynen kan vid behov ordna stadsdels- eller områdesspecifika inspektioner för att övervaka den byggda miljön. I samband med inspektionerna protokollförs uppdagade brister och nödvändiga åtgärder vidtas.

4.4 Reparation av byggnad

Om reparation av byggnad bestäms i 30 § i bygglagen.

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 tillgängligheten beaktas. Dock på så sätt att kulturhistoriska värden inte äventyras.

En byggnad som är skyddad med stöd av lagen eller en plan får inte ändras, användas eller renoveras så att dess skyddsvärde minskar. Vad gäller kulturhistoriskt värdefulla och skyddade fastigheter ska utlåtande om reparationsåtgärderna begäras av museimyndigheten. Utlåtande kan också begäras om byggnadsinspektören konstaterar att ett utlåtande är nödvändigt.

Vid reparationer av byggnader ska också utredas huruvida det eventuellt förekommer skadliga ämnen i byggnaden. Kartläggningen av skadliga ämnen är obligatorisk vid reparation och rivning av byggnader som uppförts före år 1994. Dessutom ska beaktas vad som stadgas i statsrådets förordning om säkerheten vid asbestarbeten (798/2015) och i lagen om vissa krav på asbestsanering (684/2015).

4.5 Rivning av en byggnad eller en del av den

Då en byggnad delvis ska rivas ska dess särdrag beaktas och åtgärden får inte obefogat leda till ett slutresultat som stilmässigt avviker från den ursprungliga byggnaden.

Om nödvändigheten av rivningslov och -anmälan innan rivningsarbetet inleds bestäms i 55 § i bygglagen. Om rivningen inte kräver tillstånd, ska den som påbörjar ett byggprojekt skriftligen underrätta kommunens byggnadstillsynsmyndighet om rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad 30 dagar innan rivningsarbetet inleds. Anmälan görs via Karleby stads e-tjänst. Utifrån anmälan beslutar byggnadstillsynsmyndigheten från fall till fall om behovet av tillstånd och tillståndsförfarande och att informera parterna. Den sökande kan också ansöka direkt om rivningslov och då behövs inget anmälningsförfarande.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i tillståndsbeslutet kräva 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 av särskilt skäl 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 undersökning av byggnadens skick. För ansökan om rivningslov för historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefulla byggnader ska begäras utlåtande av museimyndigheten.

Genomförande av rivningsarbete

Rivningsarbetet får inte medföra skadliga buller-, damm- eller andra motsvarande konsekvenser för omgivningen.

Principerna för cirkulär ekonomi ska iakttas i rivningsarbetet. Återanvändning av byggnadens delar på byggplatsen ska prioriteras i förhållande till återvinning. Beträffande rivningsarbetet ska det som stadgas i Karleby stads miljöföreskrifter följas.

Vid reparation av byggnader ska också utredas huruvida det eventuellt förekommer skadliga ämnen i byggnaden. Kartläggningen av skadliga ämnen är obligatorisk vid reparation och rivning av byggnader som byggts före år 1994. Dessutom ska beaktas vad som stadgas i statsrådets förordning om säkerheten vid asbestarbeten (798/2015) och i lagen om vissa krav på asbestsanering (684/2015).

Vid ansökan om bygg- eller rivningslov ska en utredning av rivningsmaterial och byggavfall lämnas in, likaså en utredning av farliga ämnen. Utredningen ska uppdateras när bygg- eller rivningsprojektet har slutförts.

Dessutom ska beaktas vad som föreskrivs i Österbottens avfallsnämnds avfallshanteringsföreskrifter.

Städning av tomten efter rivning

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 istandsättas.

5 BYGGFÖRESKRIFTER OCH UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT

5.1 Byggnaders, konstruktioners och byggobjekts höjdläge

Vid uppförande av en byggnad på en ojämn byggplats ska byggnaden placeras med beaktande av terrängförhållandena så att skärningar och fyllningar i terrängen minimeras. I samband med byggande ska bibehållandet av det omgivande trädbeståndet och naturmiljön samt ekologin beaktas. Höga socklar ska undvikas. Om sockeln eller terrassen blir hög på grund av terrängen ska den anpassas till omgivningen. Passager ska förverkligas så att de är trygga.

Inom detaljplaneområde ska byggnadens höjdläge anpassas till den befintliga omgivningen och grannbyggnaderna. 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.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan för att kunna bedöma ansökan om bygglov förutsätta av 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 uppdamningshöjden i avloppsnätet, grund- och flödvattennivån samt möjligheterna att dränera grunden beaktas.

5.2 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. Det bör beaktas att för projektet kan krävas grundande av fastighets- eller byggnadsservitut.
- 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. Måtten ska anges i de planer som fogas till tillståndsansökan.

- 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.

5.3 Överskridning av gränsen för byggnadsområdet inom tomten

En byggnad och byggnadsdelar får överskrida den i detaljplanen fastställda gränsen för byggnadsarealen inom tomten enligt följande:

- Byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan enligt behov.
- Burspråk, skärmtak, takkanter, balkonger, öppna verandor, trappor och andra motsvarande byggnadsdelar med 1,8 meter, medan ett burspråks eller en öppna verandas bredd inte får överstiga hälften av fasadens längd.
- Tilläggsisolering i en yttervägg, trappsteg, dörrumfattningar, stuprännor, tekniska anordningar, handikappramper och motsvarande byggnadsdelar efter byggnadstillsynsmyndighetens prövning.

I detaljplaner som godkänts före 1990, där byggrätten inte har angetts och där byggnadsytan har angetts som byggnadens/byggnadernas yta ska byggnadsytan tolkas som bindande på gatans sida och riktgivande till övriga delar. I dessa fall ska byggnaden dock placeras på minst 4 m avstånd från gränsen till grannfastigheten och minst 8 m från grannens bostadsbyggnad.

Överskridningarna får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna.

5.4 Byggande under jord

Vid byggande under jord ska man genom utredningar säkerställa att byggandet inte inverkar på säkerheten i fråga om befintliga konstruktioner och ledningsnät ovan och under jord i omgivningen och användningen av dessa. När det gäller byggande under jord bör det beaktas som bestäms i punkt 10.6 i byggnadsordningen om arkeologiskt kulturarv, fornlämningar och övriga arkeologiska objekt.

5.5 Adressangivelse av byggplatsen och byggnadsobjektet

Byggnadens ägare eller innehavare ska lägga upp ett nummer som är minst 100 mm högt och en bokstav som anger eventuellt trapphus. Dessa ska tydligt urskilja sig från bakgrunden och vara synliga från gatan eller annan trafikled. Adressangivelserna 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 ibruktagningssyn.

Inom detaljplaneområde ska i trapphusets entréplan finnas kontaktuppgifter till service- och disponenttjänster som kan läsas utifrån.

5.6 Byggnadsobjektets och gårdsområdets belysning

Byggnadernas och gårdsområdets belysning ska ordnas så att placeringen av ljusanordningarna, deras riktning och ljuseffekt ökar säkerheten och trivseln i området och inte är alltför starka så att de stör dem som bor i området och andra som rör sig i området eller angränsande områden.

Fasadbelysningen ska passa in i varje områdes särdrag och i stadsbilden. Vad gäller kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

5.7 Reklamanordningar och motsvarande anordningar på byggnader och i det offentliga stadsrummet

Vid placering av reklam- och informationsanordningar och liknande anordningar som överskrider tillståndsgränsen ska följande iakttas:

- 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.
- Anordningarna ska hållas i skick. Trasiga anordningar ska omedelbart antingen repareras eller avlägsnas.
- Anordningen på tomten eller ett allmänt område ska i fråga om form, färgsättning och konstruktion passa ihop med byggnaden och omgivningen.

Högst hälften av ytan i varje fönster till en affärslokal får täckas i reklamsyfte eller motsvarande syfte om inte ett bygglov för att täcka fönstret beviljats av byggnadstillsynsmyndigheten. Fönstret får inte täckas på ett sådant sätt som hindrar dagsljuset från att komma in i rummet och som förfular byggnaden eller stadsbilden.

En anordning som placeras på en tomt eller i det offentliga stadsrummet får inte ha en ljuseffekt som är avsevärt starkare än belysningen i omgivningen. Den får inte blända eller slås på och av upprepade gånger i mörker och inga kraftigt blinkande bilder får visas på skärmen. Anordningen får inte placeras på en fortsättning på ett övergångsställe. Trafiksäkerheten ska också i övrigt beaktas i placeringen av anordningen. När det gäller reklamanordningar som har en ljuskälla ska i tillämpliga delar följas vad som bestäms om belysning i punkt 5.6 i denna byggnadsordning.

Om reklam invid vägar utanför detaljplaneområde eller inom ett detaljplaneområde på trafikområde stadgas i 52–52 a § i lagen om trafiksystem och landsvägar (203/2001).

Ventilationsaggregat med anordningar och kanaler samt övriga tekniska anordningar som är synliga i fasaden ska planeras så de passar in i stadsbilden, landskapet och byggnaden. När det gäller betydande projekt ska de också presenteras i illustrationer som fogas till ansökningen om tillstånd.

5.8 Byggnadsobjektets placering på byggplatsen

Inom detaljplaneområde ska byggnader, konstruktioner och byggobjekt placeras inom den byggnadsarea som bestämts i detaljplanen.

Brandsäkerheten ska särskilt beaktas vid byggande nära granntomtens gräns. Vid placeringen av en byggnad ska byggnadens avstånd till granntomtens gräns och byggnader tas i beaktande. När

det gäller byggnaders och konstruktioners brandsäkerhet ska den gällande TopTen-anvisningen följas vid placering i förhållande till gränsen mot grannfastigheten samt till tomten och grannens byggnader (PIENTALON PALOKORTTI, Rakentamisen yhtenäiset käytännöt, P3-paloluokan pientalojen paloturvallisuuden perusteita).

Avståndet för ett brandfarligt skyddstak (t.ex. bil- eller grilltak) ska vara minst fyra meter från grannens tomtgräns om konstruktionen vid gränsen inte är brandsektionerad. En rökbastu eller ett annat brandfarligt byggnadsobjekt, såsom en spannmålstork, får inte placeras närmare än 16 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar. Ett brandfarligt byggnadsobjekt ska placeras på det sätt som brandföreskrifterna förutsätter i förhållande till grannens gräns.

Om detaljplanen inte anger någon gräns för byggnadsområdet eller om byggande nära gränsen till grannfastigheten inte har begränsats i detaljplanen, får en byggnad inom kvartersområde för bostadsbyggnader inte uppföras närmare än av annan ägd eller innehavd tomt än ett avstånd som minst motsvarar höjden på byggnaden mittemot, mätt från rummets golvnivå, om inte annat följer av detaljplanen. Framför huvudfönstret ska det dock finnas minst 8 meter obebyggt område. (Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen, 5 § 2 mom.)

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.

Skorstenens läge och höjd ska beaktas i placeringen. Skorstenen går över undre kanten av bostadsbyggnadens takskägg (på en byggnad som är på mindre än 8 m avstånd).

5.9 Inhägnader, stödmurar, terrassering och släntning

Inhägnadens och stödmurens material, form och färgton ska vara karakteristiska för området och passa in i landskapet, stadsbilden och kulturmiljön samt vara säker. Byggsättsanvisningarna och kvartersplanen för området ska följas vad gäller höjd, färg, material och struktur. En inhägnad ska i sin helhet byggas på den egna sidan, på minst 0,8 meters avstånd från tomtgränsen, 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 från den egna tomten.

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 så 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 0,8 meter mätt från gatans balanslinje om inte något annat följer av detaljplanen eller den byggda miljön.



Frisiktsområde vid en gatuanlutning.

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.

Terrassering på tomtgränsen får inte göras brantare än (1:3). Terrasseringen ska anpassas till omgivningen med t.ex. planteringar.

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

5.10 Gårdsområde och lagring av snö

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

Med hänsyn till boendets karaktär ska det reserveras tillräckligt med enhetligt planerade lekplatser och vistelseområden. Inom detaljplaneområde ska vistelseområdet ansluta till vegetationstäckningen och bidra till att byggplatsen blir trafiksäker och trivsamt.

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

Den befintliga gårdsplanens användbarhet och trivsel ska i mån av möjlighet förbättras i samband med byggnadsåtgärderna som vidtas till exempel i fråga om bilplatsområden, träd och planeringar, lek- och vistelseområden och gårdskonstruktioner samt genom att förbättra tillgängligheten på gårdsplanen. I samband med ändringar på gårdsområdet ska förutom de som använder tomten även rågrannarna beaktas.

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

Det faktiska växtunderlaget (konstruktionsskikten) för de planteringar som krävs ska beaktas i tillräckligt tidigt skede av byggprojektet.

Tillräckligt med utrymme ska reserveras för lagring av snö. 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. Snö får inte flyttas till väg-, gatu- eller allmänna områden. Vid behov ska snön transporteras till ett område som reserverats för snötippning.

5.11 Träd på gårdsområde och annan växtlighet

Då träd planteras ska man beakta hur stora träden blir då de växer till sig. Träd får inte planteras över tekniska nätverk.

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.

Vid byggande ska bibehållandet och ökandet av grönområden beaktas. I första hand ska man sträva efter att bevara träd som inte måste fällas med tanke på byggandet eller den planerade användningen av byggplatsen.

En så stor del av byggplatsen som möjligt ska bevaras gröntäckt och vattengenomtränglig.

I planteringar och på gröna tak ska mångsidiga och naturliga växtarter som är lämpliga för växtförhållandena på platsen gynnas. Träd och buskar ska vara naturliga träd- och buskarter som förekommer inom sitt naturliga utbredningsområde och sin spridningspotential.

Av småhustomtytan på ett detaljplaneområde ska minst 20 procent bestå av gröntäckt ytmaterial som släpper igenom vatten. På en tomtedel som enligt detaljplanen ska ha planteringar och är obebyggd ska det planteras eller bevaras 1 träd / 100 m² eller 5 buskar / 100 m², dock minst 2 träd / tomt. Träd och buskar ska vara naturliga träd- och buskarter som förekommer inom sitt naturliga utbredningsområde och sin spridningspotential.

Vid användningen av växtlighet ska 3 § i lagen om främmande arter beaktas. Mer info om främmande arter finns på webbplatsen vieraslaivit.fi.

5.12 Byggplatsens in- och utfart för fordon, trafikarrangemang och räddningsväg

In- och utfart för fordon

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

På tomten eller byggplatsen får en in- och utfart för fordon som leder till gatan eller vägen anläggas. Av särskilda skäl kan flera in- och utfarter för fordon tillåtas, om det är motiverat med tanke på användningen av tomten eller byggplatsen. Väghållningsmyndigheten beslutar om anslutningar som anläggs till allmän väg. In- och utfarten ska ha ett tillräckligt frisiktsområde.

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. In- och utfartens längsgående lutning får inte vara brantare än (1:10).

För en fordonsanslutning som leder till en landsväg utanför detaljplaneområde ska tillstånd sökas hos väghållningsmyndigheten.

Trafikarrangemang

Fordonstrafiken vid tomten och tillgängliga trafikleder ska planeras och genomföras så att de inte medför fara eller olägenheter för invånarna, omgivningen eller den allmänna trafiken.

Räddningsväg

Utryckningsfordon ska kunna köra tillräckligt nära byggnaden och dess ingångar.

Räddningsverkets lyftanordningsutrustning ska fritt kunna köra fram till byggnader i tre eller flera våningar så att räddningsåtgärder är möjliga. Vid räddningsvägen i anslutning till tomtens infart ska en skylt som anger räddningsvägen placeras. På tomten eller byggnaden ska finnas en skylt som visar var räddningsvägen är belägen. En ritning som anger utrymningsvägarna ska placeras i byggnadens trappuppgång.

Räddningsvägen ska vara minst 3,5 meter bred och den fria körhöjden minst 4,5 meter.

Räddningsvägen samt trafikförbindelserna som används av utryckningsfordon och servicefordon ska hållas framkomliga och fria från hinder.

5.13 Bilplatser

Om inte annat bestäms i detaljplanen ska tomten förses med bilplatser enligt följande: småhus 2 bilplatser per bostad, radhus och parhus 1,5 bilplatser per bostad, bostadsvåningshus 1 bilplats per bostad. På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska en (1) gästparkeringsplats uppföras för varje påbörjad (10) parkeringsplats.

I samband med nybyggnad och ändringar ska det på tomten reserveras tillräckligt med utrymme även för parkering av lätta mopedbilar, motorcyklar och mopeder samt för laddningsstationer för elbilar eller andra eldrivna fordon.

På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska en (1) bilplats uppföras för varje påbörjad (30) plats för användare med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga och de ska placeras på ett ändamålsenligt sätt med tanke på deras användbarhet och utmärkas med separata markeringar. Från dessa bilplatser ska det finnas en gång lämpad för personer med nedsatt rörelse- och funktionsförmåga till byggnaden och till de utrymmen som betjänar den.

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.

Beträffande bilplatser kan separata områdesvisa bestämmelser utarbetas som kompletterar bestämmelserna i byggnadsordningen.

5.14 Cykelplatser

Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för förvaring av cyklar och de ska vara tillgängliga och i mån av möjlighet i närheten av ingången till byggnaden.

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska cykelplatser byggas enligt följande:

På tomter för bostadsvåningshus och radhus ska det finnas förvaringsutrymme för cyklar med minst en cykelplats per 30 v-m² våningsyta. Minst hälften av platserna ska placeras på gårdsnivå i ett takförsett och låsbart utrymme.

I samband med bostadsvåningshusens friluftsförvaringsförråd, cykelförråd eller ingång ska det även reserveras utrymme för specialcyklar, till exempel elcyklar, trehjulingar för vuxna, lådcyklar, cykelsläpvagnar, rullstolar, rollatorer och barnvagnar.

I samband med byggnadsåtgärder på en gårdsplan ska möjligheten att parkera och förvara cyklar förbättras.

5.15 Avfallshantering

Fastigheten ska anslutas till den organiserade avfallstransporten i enlighet med gällande bestämmelser om avfallshantering (Byggl 127 §). Fastighetens ägare eller innehavare ansluter sig till kommunens avfallstransport genom att kontakta den kommunala avfallsanläggningen.

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. De får inte heller förfula omgivningen. Insamlingsredskap, sopskjul, sopinhägnader och komposter får inte placeras på tomtanslutningens frisiktsområde.

Insamlingsredskap, sopskjul och sopinhägnader ska placeras med brandsäkerheten i beaktande.

Vid placeringen ska man även följa bestämmelser om avfallshantering.

5.16 Lagerlokaler

Om inget annat bestäms i detaljplanen ska lagerlokaler utomhus på småhustomter byggas enligt följande:

- vid småhus och parhus minst 4 m²/bostad
- vid radhus minst 2 m²/bostad

5.17 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 (Lag om områdesanvändning 103 j §).

Fastighetsägaren eller -innehavaren ansvarar för dagvattenhanteringen på sin egen fastighet. Dagvatten från fastigheter inom dagvattensystemets verkningsområde i staden kan ledas in i stadens dagvattennät genom fördröjning. Det är inte tillåtet att leda dagvatten in i vattentjänstverkets avloppsvattennät.

Ett dagvatten- och dräneringsvattensystem ska uppföras på tomten. Utgångspunkten är att vattnet helt eller delvis infiltreras på den egna tomten om markförhållandena möjliggör detta och om det inte finns risk för fuktskador på byggnaderna på området.

Dagvatten och dräneringsvatten som inte infiltreras på tomten ska vid behov genom fördröjning ledas till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningen ska i första hand genomföras i form av naturbaserade lösningar såsom sänkor, fördröjningsbassänger eller motsvarande och i andra hand i form av fördröjningslösningar under jord.

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

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

Den som ansöker om bygglov för uppförande eller grundläggande reparation av en byggnad ska bifoga en utredning om anläggande av ett system för hantering av dagvatten och dräneringsvatten ur husgrunden eller en utredning om ett befintligt system, dess kapacitet och funktionsförmåga samt underhåll av systemet.

När det gäller byggande under jord bör det beaktas som bestäms i punkt 10.6 i byggnadsordningen om arkeologiskt kulturarv, fornlämningar och övriga arkeologiska objekt.

5.18 Vattentjänster

Fastigheterna inom ett vattentjänstverks verksamhetsområde ska anslutas till verkets vattenledningsnät och avloppsvattnet om fastigheten inte beviljats befrielse från anslutningsskyldigheten.

Avloppsvatten från en fastighet som ligger utanför vattentjänstverkets verksamhetsområde ska bortledas och behandlas i enlighet med miljöskyddslagen och Karleby stads miljöskyddsbestämmelser, och en plan för behandling av avloppsvatten ska framställas i samband med ansökan om bygglov. Dessutom ska bestämmelserna i lagen om vattentjänster (119/2001) följas.

5.19 Jordvärmesystem

Anläggande av jordvärmebrunn kräver alltid byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd.

Vid placering av värmebrunnar och andra konstruktioner ska andra närliggande jordvärmebrunnar och hushållsvattenbrunnar samt avståndet från byggnaderna och tomtgränsen tas i beaktande. Beträffande jordvärmesystem ska bestämmelserna i den separata anvisningen följas (bilaga 3).

Om placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområde bestäms i Karleby stads miljöskyddföreskrifter. Dessutom förutsätter placering av jordvärmebrunnar och kollektorkretsar för jordvärme på grundvattenområden tillstånd enligt vattenlagen.

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

När det gäller byggande under jord bör det beaktas som bestäms i punkt 10.6 i byggnadsordningen om arkeologiskt kulturarv, fornlämningar och övriga arkeologiska objekt.

5.20 Fågelsäkert byggande

Storlek, placering, ytmönster, glasegenskaper och andra lösningar i fråga om byggnadsobjektets fönster och andra glasinstallationer, såsom glasträcken och glasväggar, samt byggnadsobjektets belysning ska planeras och genomföras så att de inte leder fåglarna att kollidera med glaset.

Dessutom ska tryggheten av fåglars häckning beaktas i byggverksamhet, förberedelser inför byggande, såsom jordbyggnad och trädfällning, reparations-, renoverings- och rivningsarbeten. Fåglars häckning tryggas genom naturvårdslagen och EU:s fågeldirektiv. Om ovan nämnda

åtgärder utförs under fåglarnas häckningstid (1.4–31.7) ska det innan åtgärderna vidtas säkerställas att inga bon finns.

6 OMRÅDEN I BEHOV AV PLANERING

Områden i behov av planering enligt 16 § 3 mom. i lagen om områdesanvändning anges på kartbilagan (bilaga 4).

Bildandet av en ny byggplats inom ett område i behov av planering avgörs i samband med bygglovet genom en prövning av förutsättningarna för områdesanvändningen (förutsättningar för placering) eller genom ett separat placeringstillstånd, om sökanden så önskar. Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande (Lag om områdesanvändning, 16 §).

Om förutsättningarna för placering av ett byggobjekt på områden i behov av planering bestäms skilt i bygglagen (Byggl, 45 och 46 §).

7 BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE, ANNAT ÄN STRANDOMRÅDE

7.1 Krav på byggplatsen

Byggplatsens bestämmelser reglerar byggandet utanför ett detaljplanerat område.

Bestämmelserna gäller såväl byggande med bygglov som byggande som grundar sig på placeringstillstånd eller undantagslov.

Om nödvändigheten av ett undantagslov beslutar ledande byggnadsinspektören.

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

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

Utöver de minimikrav som ställs på en byggplats i bygglagen ska en ny byggplats ha en areal på minst 1 000 m², om inte en större areal har bestämts i en generalplan med rättsverkan (Byggl 45 §).

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

7.2 Byggandets omfattning, permanent boende utanför detaljplaneområde

På en byggplats är det tillåtet att uppföra ett bostadshus i högst två våningar med en våningsyta på högst 250 m² och med högst två bostäder. På byggplatsen får dessutom uppföras nödvändiga ekonomibyggnader i en våning. Ekonomibyggnader som kräver tillstånd ska vara i ett plan, proportionella och sekundära i förhållande till huvudbyggnaden.

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 byggrätt.

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 bygglagen har en skyldighet att sörja för den gamla byggnadens skick. Nybyggnaden ska anpassas till de befintliga byggnaderna och byggplatsen. Vad gäller kompletteringsbyggnade 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 samt förutsättningarna för utveckling av lantbruket, dvs. man beaktar i vilken riktning lantbrukets produktionsbyggnader kan expandera.

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 en hektar. Våningsytan i byggnaderna på en sådan byggplats får vara högst 25 % av byggplatsens areal, dock sammanlagt högst 800 m².

7.3 Småindustri på en byggplats för bostadshus

På en byggplats för bostadshus på över en hektar utanför ett värdefullt kulturmiljö-, landskaps- och strandområde är det tillåtet att uppföra en småindustribyggnad för småföretagsverksamhet under följande förutsättningar

- att verksamheten inte medför störningar för omgivningen eller lagring som förorenar eller förfular omgivningen och
- att byggplatsen är belägen invid fungerande och trafiksäkra vägförbindelser och att trafiken som uppstår inte medför betydande olägenheter i närmiljön

Byggnadsrätten för småindustribyggnad är 200 v-m².

7.4 Byggplats för fritidsboende utanför strandområden

På en befintlig byggplats avsedd för fritidsboende utanför ett strandområde är det tillåtet att uppföra en (1) fritidsbostad med högst en bostad jämte ekonomibyggnader. Ekonomibyggnader som kräver tillstånd ska vara i ett plan, proportionella och sekundära i förhållande till huvudbyggnaden.

Byggplatsens storlek ska vara minst 1 000 m².

På en byggplats avsedd för fritidsboende är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad med högst en bostad jämte ekonomibyggnader. Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är 2.

Den sammanlagda totala våningsytan för byggnader som uppförs på byggplatsen får vara 210 m².

Bygggrätten fördelas enligt följande:

- fritidsbostadshus 120 v-m²
- separat bastubyggnad 30 v-m²
- separata ekonomibyggnader, sammanlagt 60 v-m²

7.5 Byggande av källar- och vindsutrymmen

Utanför ett detaljplaneområde får utrymmen som är avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras under markytan eller på vindsnivå om de med beaktande av byggnadens höjdläge och fasad passar in i byggplatsens terräng och omgivning. Observera att den lagstiftning som styr byggande ska beaktas vid byggandet.

7.6 Byggande av gårdsbruksenheter

Byggandets omfattning:

På en byggplats för en gårdsbruksenhet får byggas byggnader som tjänar gårdsbruksenheten, vilkas storlek inte har begränsats.

Bostadsbyggande:

På en gårdsbruksenhet får det uppföras ett bostadshus med högst två bostäder och eller två bostadshus med en bostad jämte ekonomibyggnader. Bostadshusets största tillåtna antal våningar är 2. Byggrätten för bostadshuset jämte ekonomibyggnader är sammanlagt 500 v-m².

Annat byggande på en gårdsbruksenhet:

Utöver den tillåtna byggrätten på en gårdsbruksenhet får man uppföra byggnader för binäringar på andra områden än strandområden på det villkor att gårdsbruksenheten lämpar sig för den avsedda verksamheten och är tillräckligt stor för byggandet.

Byggrätt för binäringar:

- byggnader för inkvartering och turism, 200 v-m²
- butiksbyggnader, 200 v-m²
- småföretagsbyggnader, 200 v-m²

Uppförande av byggnader för inkvartering och turism på ett icke-planlagt strandområde förutsätter beviljat undantagslov från behovet av planering på strandområden.

Då det byggs i närheten av en produktionsbyggnad inom lantbruk eller en pälsdjursfarm ska skyddsavstånden till produktionsanläggningen i fråga beaktas samt förutsättningarna för utveckling av lantbruket, dvs. man beaktar i vilken riktning lantbrukets produktionsbyggnader kan expandera.

7.7 Djurstall på annat område än en gårdsbruksenhet

På en byggplats för bostadshus som är större än två hektar får ett stall för 2–3 hästar eller ponnyer, hönshus, fårhus eller annat djurstall uppföras om byggplatsen har tillräckliga områden för inhägnader och betesområden. Om byggande i samband med yrkesmässig stallverksamhet med fler hästar eller ponnyer beslutas från fall till fall.

Bestämmelser om djurhållning samt skötsel, behandling och hantering av djur finns i lagen om djurvälstånd (693/2023) och i förordningar som utfärdats med stöd av den. Vid djurhållning ska även miljöskyddslagstiftningen, Livsmedelsverkets och hälsoinspektörens anvisningar samt Karleby stads miljöskyddsföreskrifter iakttas.

Minimiavståndet från djurstall, maneger, gödselstäder och inhägnader till granntomtens gräns ska vara minst 50 meter då det i närheten av gränsen finns bebyggelse, daghem, skola eller andra objekt som kan störas. Beträffande minimiavståndet ska det som stadgas i Karleby stads miljöföreskrifter följas.

7.8 Placering av byggnader, byggobjekt och konstruktioner

Om förutsättningarna för placering utanför detaljplaneområde bestäms i 45 § i bygglagen.

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. På dessa skyddsområden får inte byggas något utan väghållarens tillstånd. Avståndet från byggnader till en landsväg i allmänt bruk ska vara minst 20 meter från mittlinjen av landsvägens närmaste körbana, om inte annat nämns i vägplanen. Beträffande riksvägar och stamvägar är skyddsområdet 30 meter (Lag om trafiksystem och landsvägar 503/2005). Avståndet från byggnader till en enskild vägs mittlinje ska vara minst 12 meter om inget annat nämns. På enskilda vägars skyddsområden får inte byggas något utan väghållarens tillstånd (Lag om enskilda vägar 560/2018).

Vid behov ska beaktas det skyddsområde som avses i 44 § och det frisiktsområde som avses i 45 § i lagen om trafiksystem och landsvägar, det skyddsområde som avses i 37 § och det frisiktsområde som avses i 38 § i banlagen samt behovet av ett flyghinder som avses i 158 § i luftfartslagen (864/2014).

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

8 BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDE

8.1 Anpassningen av byggnadsobjekt till strandlandskapet, avstånd från strandlinjen samt byggnadsobjektets höjdläge

På strandområde ska en byggnad eller ett byggnadsobjekt ligga så avlägset från strandlinjen och ha ett sådant läge på byggplatsen att strandlandskapets naturenlighet bevaras så väl som möjligt.

Byggandet ska projekteras och genomföras så att tomtens trädbestand och annan växtlighet, ytformer och naturvärden bevaras så naturenliga som möjligt.

Träden och den övriga växtligheten på byggplatsen ska bevaras. Detta gäller i synnerhet zonen mellan byggnaderna och strandlinjen. Grönbältet ska bevaras i naturligt tillstånd på 10 meters avstånd från strandlinjen. I närheten av bäckar och utloppsdiken ska tillståndspliktiga byggnader placeras minst 10 meter från kanten av bäcken eller utloppsdiket. Med ett tillräckligt avstånd mellan byggnadsobjekt och strandlinjen säkerställs att byggandet inte medför skadliga konsekvenser för vattendragens landskap, kulturmiljö, naturmiljö eller miljöskydd.

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.

Tillstånds- och tillsynsverket bedömer huruvida projektet kräver ett tillstånd enligt vattenlagstiftningen. En skriftlig anmälan enligt vattenlagen (Vattenlag 587/2011, kapitel 2 § 15) ska lämnas in till Tillstånds- och tillsynsmyndigheten bland annat om muddring i vattenområde, underskridning av vattendrag samt tagning av jordmaterial från vattendragens botten. En dikningsanmälan ska göras om annan än ringa dikning i enlighet med 6 § 5 kap. i vattenlagen.

Behovet av tillstånd för miljöåtgärder ska också utredas då strandlinjen ändras (Byggl, 53–54 §). Till exempel 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.

För byggande på strandområde kan krävas ett beviljat undantagstillstånd innan bygglovet handläggs. Om nödvändigheten av ett undantagslov beslutar ledande byggnadsinspektören.

Vid byggande på ett strandområde ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning. Takmaterialet ska ha matt yta eller vara ytbehandlat så att det är matt. Stora sammanhängande glasytor ska undvikas.

Byggande på strandområde ska placeras utanför riskområden eller så ska hanteringen av översvämningensrisken säkerställas på annat sätt.

Vid byggande på strandområden ska den som påbörjar ett byggprojekt beakta variationerna i vattenståndet med tillräckligt stor säkerhet. Vid fastställandet av en byggnads höjdläge ska man

även beakta byggnadens användningsändamål, byggsätt och tilläggshöjden till följd av vattendragets särdrag (t.ex. is som tränger upp på land och sjögångens inverkan).

Utlåtande om lägsta tillåtna bygghöjd i närheten av vattendrag (sjöar och åar) kan begäras av livskraftscentralen i Sydvästra Finland.

8.2 Byggplatser för permanent boende på ett strandområde

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.

Ekonomibyggnader som kräver tillstånd ska vara i ett plan, proportionella och sekundära i förhållande till huvudbyggnaden.

Byggplatsens storlek ska vara minst 2 000 m².

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 planen, utgångspunkterna för miljön och värnandet om landskapet eller byggplatsens utformning inte kräver något annat ska en tillståndspliktig bastubyggnad ligga minst 10 meter och övriga tillståndspliktiga byggnader 30 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

Till bostadsbyggnaden får byggas en täckt terrass med en yta som är högst 30 % av bostadsbyggnadens 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.

Till en tillståndspliktig bastubyggnad får byggas en täckt terrass med en yta 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.

Dessutom ska det som bestäms i punkt 10.6 i byggnadsordningen följas.

8.3 Byggplatser för fritidsboende på strandområde

Byggplatsens storlek ska vara minst 2 000 m².

På en byggplats avsedd för fritidsboende är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad med högst en bostad jämte ekonomibyggnader.

Fritidsbostadens största tillåtna antal våningar är (1-1 1/2).

Ekonomibyggnader som kräver tillstånd ska vara i ett plan, proportionella och sekundära i förhållande till huvudbyggnaden.

Den sammanlagda totala våningsytan för byggnader som uppförs på byggplatsen får vara högst 210 m².

Byggrätten fördelas enligt följande:

- fritidsbostadshus 120 v-m²
- separat bastubyggnad 30 v-m²
- separata ekonomibyggnader, sammanlagt 60 v-m²

Om de utgångspunkterna som ställs av planen, miljön och värnandet om landskapet eller byggplatsens utformning inte kräver något annat ska en tillståndspliktig bastubyggnad ligga minst 10 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Övriga tillståndspliktiga byggnader ska ligga minst 30 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet.

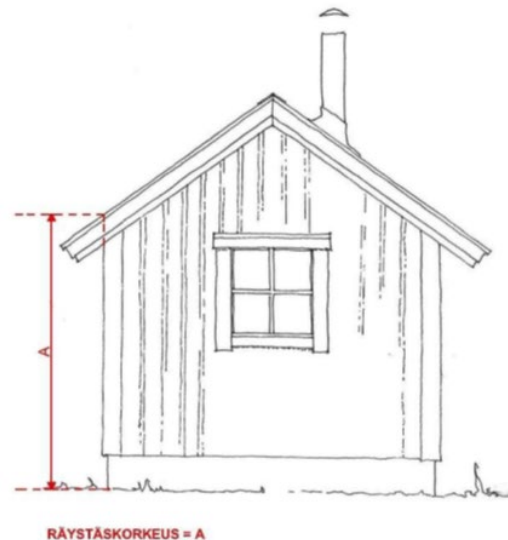
Till ett semesterboende får byggas en täckt terrass med ett bottenplan som är högst 30 % av semesterboendets våningsyta. Trots procentandelarna ovan är det alltid möjligt att bygga en terrass som är minst lika bred som en av fasadväggarna och 2,4 meter djup.

Till en tillståndspliktig bastubyggnad får byggas en täckt terrass med en yta 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.

På en tillståndspliktig bastubyggnads 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.

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

Dessutom ska det som bestäms i punkt 10.6 i byggnadsordningen följas.



8.4 Områden för ändring av en fritidsbostads användningsändamål

Ändring av en fritidsbostads användningsändamål till permanent boende på områden där det inte finns någon gällande detaljplan eller generalplan med rättsverkningar förutsätter inte undantagstillstånd eller granskning av förutsättningarna för placering i områden i behov av planering innan bygglov beviljas på de områden som anges i kartbilagan (bilaga 5).

En fritidsbostads användningsändamål (Byggl § 18) kan ändras så att bostaden används för permanent boende direkt med bygglov vid Norpanjärvi och Klapurinjärvi, förutsatt att följande villkor fylls:

- Byggplatsens storlek ska vara minst 2 000 m².
- Byggplatsen ansluts till avloppsnätet eller så ska systemet för behandling av avloppsvatten uppfylla villkoren i byggnadsordningen och miljöskyddsföreskrifterna
- Byggplatsen har en vägförbindelse som lämpar sig för räddningsfordon året runt
- Byggnaden ska fylla kraven på ett bostadshus i bygglagen och bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

8.5 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 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. Projektet kan också kräva ett undantagslov.

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.

Till en tillståndspliktig bastubyggnad får byggas en täckt terrass med en yta 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.

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.

9 ALLMÄNNA OMRÅDEN, DET OFFENTLIGA STADSRUMMET

9.1 Definition av offentligt stadsrum

Med offentligt stadsrum avses områden som i detaljplanen definieras som trafikområden, öppna områden, torg-, park- eller rekreationsområden eller som används för ovannämnda ändamål utanför ett detaljplaneområde.

9.2 Parker och andra rekreationsområden

Fasadytan på byggnader, konstruktioner, anläggningar och andra anordningar som byggs i parker och andra motsvarande rekreationsområden, beläggningar på parkgångar och parkområden samt hanteringssystem för dagvatten ska anpassas till parkens eller det motsvarande rekreationsområdets karaktär.

9.3 Stränder och bryggor i det offentliga stadsrummet

Kajer, bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner vid stränder i den offentliga stadsmiljön ska anpassas till varje områdes stadsbild och strandlandskap.

Bryggor i det offentliga stadsrummet ska anpassas till olika befolkningsgrupper.

9.4 Byggnadsobjekt, konstruktioner och anordningar i det offentliga stadsrummet

Byggnadsobjekt på torg, park- och rekreationsområden ska placeras så att de inte stör användningen och underhållet av områdena eller deras tillgänglighet.

Konstruktioner som placeras i den offentliga utomhusmiljön ska beträffande storleken, konstruktionen och utseendet vara sådana att de passar in i stadsbilden och är säkra. De får inte hindra trafik och verksamhet.

9.5 Reklamanordningar och andra anordningar i det offentliga stadsrummet

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 6).

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.

9.6 Belysning i det offentliga stadsrummet

Belysningen i det offentliga stadsrummet 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.

10 BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN

10.1 Beaktande av förorenad mark och skadliga föreningar i marken vid 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 ansökningshandlingarna.

Om marken på tomten eller det omgivande området är förorenad eller misstänks vara förorenad ska marken undersökas och vid behov saneras innan byggandet inleds. En anmälan om förorenat markområde och sanering av sådant ska göras till Tillsyns- och tillståndsmyndigheten.

Om skadliga föreningar (t.ex. radon, arsenik, skadliga metaller) upptäcks under byggprojekteringen eller byggnadsarbetet ska tillsynsmyndigheten utan dröjsmål underrättas om detta.

Specialbeskrivningen ska ange strukturella lösningar för bekämpningen av radon med vilka man ser till att radonhalten i inomhusluften i de nya bostads- och arbetsutrymmena som uppförs och renoveras inte överskrider de riksomfattande riktvärdena.

Om markens renhet inte entydigt har kunnat utredas på basis av undersökningarna kan byggnadstillsynsmyndigheten ålägga tillståndssökanden att genom planering av grundkonstruktionen och ventilationen säkerställa att eventuella skadliga föreningar i marken inte kommer in i byggnaden.

10.2 Sura sulfatjordar

Byggåtgärder på områden med sura sulfatjordar kan medföra att jordmånen blir surare och bildar en sur, metallhaltig avrinning samt korrosion av konstruktioner, om saken inte identifieras och beaktas vid planeringen och genomförandet i form av olika hanteringsmetoder. Den som inleder ett byggprojekt och planerarna ska se till att skadeverkningarna av sura sulfatjordar minimeras vid byggandet. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att förebygga förorening av grund- och ytvatten vid byggande, dränering av byggplatsen eller förstärkning av grunder genom pålning i områden där sura sulfatjordar konstateras. Till bygglovshandlingarna ska vid behov en utredning över sura sulfatjordar anslutas samt en lista över de åtgärder som är nödvändiga att vidta i byggprojektet. Mer info om sura sulfatjordar finns i Miljöministeriets nationella guide om byggnadsprojekt på sura sulfatjordar (2022).

10.3 Beaktande av buller och vibrationer

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).

Vid byggande i närheten av järnväg ska uppmärksamhet fästas vid eventuella olägenheter av buller, stombuller och vibrationer från järnvägstrafiken. Vid bekämpningen av buller, stombuller och vibrationer ska särskild uppmärksamhet fästas vid förebyggande av skador. Konstruktioner som behövs för bekämpning av buller och vibrationer ska göras av den som bygger på tomten och på dennes bekostnad. (Ur Miljöministeriets anvisning om lösningar för buller- och vibrationsbekämpning och deras konsekvenser för planläggningen) Vid byggande i närheten av järnväg ska även kraven i banlagen beaktas (§ 37–42 a).

Buller och vibrationer ska beaktas i projektering och uppförande av en byggnad. Särskild uppmärksamhet ska också fästas vid bekämpning av buller, stombuller och vibrationer som tränger in i byggnaden utifrån, med beaktande av byggnadens användningsändamål. Buller och vibrationer orsakas bl.a. av flygtrafik och trafik (gator, landsvägar, järnvägar).

I samband med byggprojekteringen ska i planeringen av bostads- och arbetslokaler beaktas bullerkällans riktning. Ytterhöljets ljudisolering ska vara sådan att gällande riktvärden för buller inte överskrids och att utomhusvistelseområdet är skyddat från buller.

I närheten av järnvägar, landsvägar och gator ska vibrationer som trafiken eventuellt orsakar i marken på byggplatsen samt eventuellt stombuller beaktas vid placeringen av byggnaderna och planeringen av konstruktionerna. Vibrationsnivåerna i marken som trafiken orsakar ska utredas genom mätningar och vid behov beaktas i planeringen av konstruktionerna så att resonans från vibrationsimpulsen eller stomljud från marken inte uppstår i stom- och golvkonstruktioner.

Vid byggande på områden med livligt trafikerade vägar, gator eller järnväg ska det vid behov före byggnaden tas i bruk påvisas att ljudisoleringen är tillräcklig genom bullermätning.

10.4 Byggande på grundvattenområden

Inom 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 skyddsbassänger. Därtill ska det som stadgas i Karleby stads miljöskyddsföreskrifter följas.

Byggande på grundvattenområden förutsätter att en separat plan för dagvattenavledning läggs fram. Beträffande byggprojekt ska vid behov dessutom begäras utlåtande av statens miljömyndighet.

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

Endast infiltrering av rent dagvatten är möjlig på området.

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

Vid byggprojekteringen ska byggandets inverkan på grundvattnets kvalitet, höjdläge och flöde undersökas vid behov.

Byggande på grundvattenområden och en bestående sänkning av grundvattnet förutsätter en hanteringsplan och ett kontrollprogram för grundvattnet. Planen ska fogas till dokumenten när bygglov ansöks. I samband med planeringen ska också utredas behovet av vattentillstånd av den statliga miljömyndigheten. Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att planen och programmet genomförs på lämpligt sätt och att byggarbetet övervakas.

Om placering av jordvärmebrunnar på grundvattenområde bestäms i Karleby stads miljöskyddsföreskrifter.

10.5 Beaktande av grundkonstruktioner av trä vid byggande

På 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.

En så stor del av tomten som möjligt ska genomföras med ytmaterial som släpper igenom vatten.

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.

10.6 Skyddade, betydande och värdefulla byggnadsobjekt och objekt i kulturmiljön

Med värdefulla kulturmiljöområden och kulturmiljöobjekt avses följande områden och objekt (bilaga 7):

- riksomfattande värdefull byggda kulturmiljöer som grundar sig på museiverkets inventering (byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY)
- nationellt värdefulla landskapsområden (VAMA)
- nationellt betydande arkeologiska områden (VARK)
- arkeologiskt kulturarv, fornminnen och övriga arkeologiska objekt
- objekt som skyddats genom lagen om skyddande av byggnadsarvet
- objekt som skyddats genom kyrkolagen (652/2023)
- objekt som skyddats genom järnvägsavtalet 1998

- objekt som skyddats genom förordning (480/1985)
- objekt som museimyndigheten har konstaterat vara kulturhistoriskt sett värdefullt i samband med inventering
- landskapsmässigt betydelsefulla kulturmiljöer som anvisats i landskapsplanen och som omfattar områden i både den landskapsmässiga och byggda kulturmiljön.
- lokalt värdefulla byggnadsobjekt och byggnadsområden som anvisats i vårdplanen för kulturmiljön
- områden och delar av områden som är värdefulla med tanke på stadsbilden och kulturmiljön och som anvisats i detalj-, general- och delgeneralplanen och där den byggda miljöbilden bevaras
- separata värdefulla byggnader eller andra objekt som anvisats i general- och delgeneralplanerna
- nationalstadsparken
- med värdefulla särdrag avses här bland annat gamla stadsdelar, byområden, gårdsmiljöer i allmogestil och andra värdefulla gårdsmiljöer, stengårdsgårdar, öppna åkerlandskap och havsstrandsområden.

Allmänna bestämmelser för särskilda områden

Vid byggprojektering på värdefulla kulturmiljöområden och landskapsområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid byggnadsobjektets placering i omgivningen, landskapet, byggnadsbeståndet och vid bevarandet av områdets särdrag så att kulturmiljövärdet och landskapsvärdet bevaras. När det gäller byggnadsobjekt som är befriade från tillståndsplikt ska beaktas vad som bestäms i bygglagen och planen om byggnadens lämplighet i den byggda miljön och landskapet.

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

Bestämmelser om arbets- och ansvarsfördelningen mellan det regionala ansvarsmuseet och Museiverket ingår i museilagen 314/2019.

Bygglov krävs för reparations- eller ändringsarbete gällande en byggnad som skyddats med stöd av en plan eller lag eller en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad som repareras eller ändras på ett sätt som har konsekvenser för det värde som ska skyddas eller det arkitektoniska värdet.

Riktande av skyddet i värdefulla byggnadsobjekt

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

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

Bevarande och främjande av särdrag hos stadens olika områden

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

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

Byggnation ska planeras så att varje områdes karaktär och värdefulla särdrag 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 stil, material och färgsättning. Detta ska också beaktas vid ombyggnad. I objekt med värdefulla särdrag ska principerna för bevarande reparation och restaurering beaktas.

Arkeologiskt kulturarv, fornminnen och övriga arkeologiska objekt

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. (Lag om fornminnen 295/1963) Uppdaterad information om fornminnen finns i det register som Museiverket upprätthåller www.kypfi.fi. Uppdaterat informationsmaterial finns på adresserna <https://kartta.museoverkko.fi/> och <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi>

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.

Om det inom ett område där inget arkeologiskt kulturarv är känt i samband med byggande observeras tecken på en eventuell fornlämning, ska arbetet enligt 14 § i fornminneslagen avbrytas och ärendet anmälas till det regionala ansvarsmuseet.

11 ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE

11.1 Inrättande och inhägnad 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.

Byggarbetsplatsen ska, särskilt med beaktande av gångtrafikens smidighet, avskiljas från sin omgivning på ett säkert och ändamålsenligt sätt, vid behov genom inhägnad.

11.2. Trädbestånd som ska bevaras

De träd som är värdefulla med tanke på landskapet, betydande tomtdelar i naturligt tillstånd och trädbestånd som avses bevaras ska skyddas på ett lämpligt sätt under tiden som arbetet pågår.
(bilaga 8)

11.3 Byggarbetsplatsens snygghet

Byggarbetsplatsen ska hållas i gott och snyggt skick.

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

11.4 Minskning och bekämpning av olägenheter från byggarbetsplatsen

Byggarbetsplatsen ska skötas så att den inte orsakar personskada eller egendomsskador, trafikstörningar och andra störningar eller andra oskäligen olägenheter för omgivningen.

I alla arbeten och aktiviteter ska man förhindra att störande damm, bortgrävd jord, slam, rök, lukt och andra skadliga ämnen sprids till omgivningen. Lagring av arbetsmaskinernas bränsle- och smörjvätskor och andra ämnen på byggarbetsplatsen ska ordnas så att farliga eller skadliga ämnen inte kommer ut i miljön och marken.

Dagvattensystem ska om möjligt anläggas i det inledande byggskedet. Från byggarbetsplatsen får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta ämnen, slam eller skadliga ämnen ledas till vattendrag, dagvattenavlopp eller diken. Vid hantering och avledning av vatten från byggarbetsplatsen ska dagvattenbestämmelserna iakttas.

11.5 Byggarbetsplatsens avfallshantering

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. Österbottens avfallsnämnds avfallshanteringsföreskrifter samt avfallsförordningens bestämmelser ska iakttas vid sortering av byggarbetsplatsens avfall och vid annan avfallshantering.

11.6 Städning av byggarbetsplatsen efter avslutat arbete

Då arbetet färdigställts ska tillfälliga byggnader, inhägnader och motsvarande konstruktioner på byggarbetsplatsen avlägsnas utan dröjsmål och byggplatsområdet ska snyggas upp.

11.7 Användning av gatuområde eller annat 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 grävtillstånd 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 grävtillstånd 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.

12 TILLSYN OCH IAKTTAGELSE AV BESTÄMMELSER SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM

12.1 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 bygglagen. Innan frågan avgörs ska nödvändiga utlåtanden skaffas.

12.2 Bilagor till byggnadsordningen

- Bilaga 1 Anvisning för projektering av transformatorstationer
- Bilaga 2 Installation av solpaneler
- Bilaga 3 Anvisningar för byggande av jordvärmesystem
- Bilaga 4 Områden i behov av planering
- Bilaga 5 Områden för ändring av en fritidsbostads användningsändamål
- Bilaga 6 Anvisning för uppsättning av tillfälliga vägvisare och reklamanordningar på gatu- eller annat allmänt område
- Bilaga 7 Värdefulla kulturmiljöer och kulturmiljöobjekt
- Bilaga 8 Skydd av träd vid gräv- och byggarbeten

12.3 Komplettering av byggnadsordningen

När byggnadsordningen utvecklas och bearbetas behöver kommunen inte revidera den i sin helhet. Besvärsmyndigheten kan göra korrigeringar av rättelsenatur i byggnadsordningen. Byggnadstillsynsmyndigheten i Karleby har rätt att vid behov komplettera och revidera bilagekartor och -handlingar.

12.4 Ikraftträdande

Denna byggnadsordning träder i kraft den x x 2026

Genom denna byggnadsordning upphävs Karleby stads gällande byggnadsordning som godkändes i stadsfullmäktige de 1 juli 2020.