



**NYKARLEBY**

---

**BYGGNADSORDNING**

## Innehållsförteckning

<b>1. Tillämpningsområde och myndigheter .....</b>	<b>2</b>
1.1. Tillämpningsområde .....	2
1.2. Byggnadstillsynsmyndighet .....	2
<b>2. Tillståndssystem .....</b>	<b>2</b>
2.1. Tillstånds- eller anmälningsplikt för ekonomibyggnader .....	2
2.2. Tillstånds- eller anmälningsplikt för åtgärder .....	2
<b>3. Placering av byggande och beaktande av miljön .....</b>	<b>7</b>
3.1. Placering .....	7
3.2. Byggnaders anpassning till den byggda miljön och landskapet .....	8
3.3. Miljövård och övervakning .....	9
3.4. Inhägnande .....	10
3.5. Gårdsområden/gårdsplaner .....	11
3.6. Överskridning av tomtgränser .....	12
3.7. Adressangivelse .....	12
<b>4. Byggande utanför detaljplaneområde .....</b>	<b>13</b>
4.1. Byggplats .....	13
4.2. Omfattningen av byggandet .....	13
<b>5. Byggande på strandområden .....</b>	<b>14</b>
5.1. Placering och miljöanpassning av byggande på strandområden .....	14
5.2. Omfattningen av byggande på strandområden .....	15
<b>6. Område i behov av planering .....</b>	<b>16</b>
<b>7. Djurstall .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Vattenförsörjning samt byggande på grundvattenområde .....</b>	<b>17</b>
<b>9. God byggnadssed .....</b>	<b>18</b>
<b>10. Kompletterande föreskrifter .....</b>	<b>19</b>
<b>11. Arrangemang under byggtiden .....</b>	<b>20</b>
<b>12. Övervakning och iakttagande av föreskrifterna samt avvikelse ifrån dem .....</b>	<b>20</b>
12.1. Avvikelse från föreskrifterna .....	20
<b>13. Ikraftträdande .....</b>	<b>20</b>
<b>Bilagor .....</b>	<b>21</b>
Pälsfarmers skyddsavstånd .....	21
Karta över delområden .....	

# BYGGNADSORDNING FÖR NYKARLEBY STAD

## 1. TILLÄMPNINGSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

### 1.1 TILLÄMPNINGSOMRÅDE

Utöver MarkByggL och MarkByggF samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande skall i Nykarleby stad iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om något annat inte bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (14 § 4 mom. MarkByggL).

### 1.2 BYGGNADSTILLSYNSMYNDIGHET

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är **miljö- och byggnadsnämnden**. Under denna lyder **byggnadsinspektionen**.

I förvaltningsstadgan och befattningsbeskrivningarna föreskrivs om överföring av beslutanderätt.

## 2. TILLSTÅNDSYSTEM

### 2.1 DELOMRÅDEN

Kommunen indelas i följande delområden (se kartbilaga):

- Delområde 1** Områden med detaljplan eller generalplaner med rättsverkningar, områden kring dessa samt bycentrum områden i behov av planering.
- Delområde 2** Bycentrum områden, samt områden kring dessa. Behovet av områdesplanering bedöms utifrån ansökan.
- Delområde 3** Strandområde i behov av planering vid Lappo å, 100 m från strandlinje.
- Delområde 4** Strandområde i behov av planering vid inre skärgård, 300 m från strandlinje.
- Delområde 5** Strandområde i behov av planering vid yttre skärgård.
- Delområde 6** Övriga områden (glesbygd).

### 2.2 TILLSTÅNDSPLIKT

Med stöd av 125 § och 126 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs följande om sökande av bygglov och åtgärdstillstånd i fråga om de delområden i kommunen som framgår av kartbilagan:

- ÅT ÅTGÄRDSTILLSTÅND SKALL SÖKAS  
 BY BYGGLOV SKALL SÖKAS  
 - INGEN ÅTGÄRD KRÄVS

Åtgärd	Delområde i kommunen					
	1	2	3	4	5	6
<b>1) Konstruktion (uppförande), Se villkor under tabell.</b>						
- skyddstak < 10 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
- skyddstak = 10-14,9 m <sup>2</sup>	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	-
- skyddstak = 15-20 m <sup>2</sup>	BY	BY	BY	BY	BY	ÅT
- skyddstak > 20 m <sup>2</sup>	BY	BY	BY	BY	BY	BY <sup>1)</sup>
- förråd, kallt < 10 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-
- förråd, kallt = 10-14,9 m <sup>2</sup>	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	-
- förråd, kallt = 15-20 m <sup>2</sup>	BY	BY	BY	BY	BY	ÅT
- förråd, kallt > 20 m <sup>2</sup>	BY	BY	BY	BY	BY	BY <sup>1)</sup>
- kiosk = < 10 m <sup>2</sup>	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	-
- kiosk = 10-14,9 m <sup>2</sup>	BY	ÅT	ÅT	ÅT	BY	ÅT
- kiosk > 15 m <sup>2</sup>	BY	BY	BY	BY	BY	BY
- toalett (WC, vattenklosett)	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- scen	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- motsvarande konstruktion	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
<b>2) Konstruktion för allmänheten (inrättande och byggande)</b>						
- idrottsplats, samlingsplats >1000 m <sup>2</sup>	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- husvagnsområde eller motsvarande	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- läktare	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- samlingstält eller motsvarande > 200 m <sup>2</sup>	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
<b>3) Rörlig anordning</b>						
- stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsvksamhet eller båtsport	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
<b>4) Separat anordning (uppförande), se villkor under tabell.</b>						
- mast h = 10-60 m	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT

- pipa h = 10-60 m	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- cistern = 15-50 m <sup>3</sup>	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	-
- cistern > 50 m <sup>3</sup>	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- permanent gödselupplag 10 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- skidlift	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- minnesmärke, större	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- större antenn h > 15 m	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- vindkraftverk, h < 15 m	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- vindkraftverk <sup>4)</sup> , h > 15 m	BY <sup>4)</sup>	BY <sup>4)</sup>	BY <sup>4)</sup>	BY <sup>4)</sup>	BY <sup>4)</sup>	BY <sup>4)</sup>
- större belysningsstolpar eller motsvarande	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
<b>5) Strandlinjeanordning (byggande)</b>						
- större kaj eller brygga > 5 båtplatser	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanaler, vågbrytare eller motsvarande	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
<b>6) Förvarings- eller uppställningsområde (inrättande eller ordnande)</b>						
- ett avgränsat större område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område Areal = 100-500 m <sup>2</sup>	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	-
Areal > 500 m <sup>2</sup>	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
<b>7) Fasadåtgärd</b>						
- ändring av en byggnads fasad	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- ändring av takformen, taktäckningsmaterial eller dess färgsättning	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- ändring av väggbeklädnadens material eller färgsättning	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- montering av en markis som påverkar gatubilden	ÅT	-	-	-	ÅT	-
- ändring av fönsterindelningen	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT

<b>8) Reklamåtgärd</b>						
- uppsättning av andra konstruktioner, texter och bilder utomhus i reklamsyfte eller annat kommersiellt syfte än sådana som anges i naturvårdslagen eller täckande av fönster med reklam permanent eller för lång tid	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
<b>9) Inhägnande (byggande)</b>						
- en avskiljande fast inhägnad eller en mur mot gatan i anslutning till den byggda miljön höjd = 0,6 m - 1,2 m höjd > 1,2 m	ÅT ÅT	- ÅT	- ÅT	ÅT ÅT	ÅT ÅT	- -
- bullerhinder (l > 20 m, h > 1,5 m)	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
<b>10) Stadsbilsarrangemang</b>						
- parabolantenn d > 1,5 m	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- andra arrangemang och ändringar som anmärkningsvärt och för en lång tid påverkar stads- eller miljöbilden	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
<b>11) Övriga arrangemang</b>						
- sammanslagning eller delning av bostadslägenheter	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
<b>12) Avloppshantering på fastighet</b>						
- byggande eller ändring av fastighetsvisa system för avloppsvatten	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
<b>13) Anläggande eller ändring av uppvärmningssystem</b>						
- bergvärme eller system som utnyttjar jordvärme (vattendrag el. på land)	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT
- solpaneler (som påverkar landskapet och fasaden)	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT	ÅT

<sup>1)</sup>På en lägenhets driftscentra > 5 ha inom delområde 6, kan ett kallt skjul eller skyddstak om högst 50 m<sup>2</sup> uppföras utan tillstånd såvida höjden inte överstiger 4,8 meter.

För åtgärd mindre än i föregående tabell krävs att tillstånd söks, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset, med avseende på kulturmiljön eller landskapet eller grannarnas rättsskydd. Vidtas flere likadana åtgärder på samma byggnadsplats krävs tillstånd för dessa.

Tillstånd som avses i punkterna 1–10 behövs inte om åtgärden baserar sig på en plan med rättsverkningar.

Sådana konstruktioner och anläggningar på ett gårdsområde som inte förutsätter tillståndsförfarande skall emellertid byggas på föreskrivet avstånd från grannarnas gräns och byggnader så att de passar in i miljön och så att de inte orsakar grannarna oskäligen olägenheter.

Sådana konstruktioner och anläggningar på ett gårdsområde som inte förutsätter tillståndsförfarande skall byggas på föreskrivet avstånd från grannarnas gräns och byggnader så att de passar in i miljön och så att de inte orsakar grannarna oskäligen olägenheter.

<sup>4)</sup> För vindkraftverk med höjden över 15 m krävs byggnadslov. Byggandet av vindkraftverk bör alltid ske utgående från planläggning eller avgörande om planeringsbehov.

Utgångspunkten är att området lämplighet som förläggingsplats för vindkraftverk bör avgöras utgående från en plan.

Vid gränsdragningen mellan dels ett avgörande om planeringsbehov, dels en generalplan som direkt styr utbyggnaden av vindkraft eller en detaljplan är vindkraftsparkens läge och förhållande till de omgivande områdena ett viktigare kriterium än antalet vindkraftverk. När behovet att utarbeta

en plan övervägs, bör man även beakta de förfaranden för deltagande och växelverkan som hänför sig till planläggningen och som är av större omfattning än avgörandet om planeringsbehov.

Det är i allmänhet inte möjligt att genomföra projekt som har konsekvenser för omfattande områden och som begränsar markanvändningen utan en plan på detaljnivå, eftersom byggandet på ett område i behov av planering inte får ge upphov till byggande med betydande konsekvenser eller medföra betydande skadliga konsekvenser.

### 3. PLACERING AV BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV MILJÖN

#### 3.1 PLACERING

##### Avstånd

Bestämmande av avstånd utanför detaljplaneområden

En byggnads avstånd från byggplatsens gräns skall vara lika stort som byggnadens höjd, likväl minst 5 meter.

En byggnads avstånd från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar skall vara minst 10 meter.

En byggnad bör från en landsväg inte placeras närmare än 20 m från vägens mittlinje. Från en enskild väg bör byggnaden placeras på ett avstånd om minst 12 m från vägens mittlinje.

Vid bäckar och utfallsdiken skall byggnader eller konstruktioner placeras minst 10 m från bäckens eller utfallsdikets kant.

Vid bestämmandet av pälsdjursfarmers avstånd till grannes bostad eller fritidsbyggnad bör lokala förhållanden i omgivningen beaktas, likväl skall avståndet mellan byggnaderna vara minst 200 m.

Vid nyetablering av farmområde eller utvidgning av befintligt farmområde bör rekommenderade avstånd beaktas enligt tabell 3 i bilagorna på sida 21.

Fasta grillkonstruktioner, badtunnor med eldstad, avfallstak och avfallskärl bör placeras så att risken för brandspridning är beaktad och inte ökar. Tryggt avstånd varierar mellan 4-8 m beroende på antal och storlek. Vid närmare placering bör brandsektionering utföras.

Utöver vad som föreskrivs ovan skall på de delområden som har utmärkts på kartbilagan iakttas följande föreskrifter:

Delområden 3 - 5 : Se punkt 5.1



## **3.2 BYGGNADERS ANPASSNING TILL DEN BYGGDA MILJÖN OCH LANDSKAPET**

### **Landskap och naturmiljö**

Byggnader skall placeras på byggplatserna så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras.

På åkermark som har betydelse för landskapet skall byggandet i mån av möjlighet placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Vid byggande skall i mån av möjlighet bevaras byggplatsens naturenlighet och sparas för växtligheten värdefulla kantzoner, betydande skönhetsvärden i naturen samt speciella naturföreteelser såsom flyttblock och vackra träd, mm.

Vid byggande i öppet landskap skall särskild uppmärksamhet ägnas byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning.

Byggplatserna skall vid behov med lämpliga planteringar anknytas till det omgivande landskapet.

Gårdsområden som skadats under byggnadsarbetet eller som annars förfular miljön skall genom planteringar och arrangemang i samband med områdesanvändningen sättas i ett skick som passar in i helheten.

### **Befintligt byggnadsbestånd**

Byggande i anslutning till befintliga byggnader skall anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet vad gäller placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats skall utgöra en med avseende på miljöbilden/stadsbilden harmonisk helhet.

### **Fasadsynegrupp**

Byggnadsinspektören bör vid behov införskaffa utlåtande av en s.k. fasadsynegrupp om byggnads fasader och hur byggnaden lämpar sig i omgivningen. Som fasadsynegrupp fungerar byggnadsinspektören, bitr. byggnadsinspektören och en av miljö- och byggnadsnämnden inom sig vald ledamot. Vid behov kan en av byggnadsinspektören vald sakkunnig från Tekniska kansliet fungera som vikarierande för byggnadsinspektören eller bitr. byggnadsinspektören.

## Områden som fordrar specialplanering

Områden som fordrar specialplanering är nätverket Natura 2000, värdefulla landskapsområden av riks- och regionintresse, betydande byggda kulturmiljöer av riksintresse och områden som är värdefulla med avsikt på bybilden såsom:

### RKY-områden:

- Munsala kyrka och prästgård
- Skrivars radby
- Stubbens fyrsamhälle
- Bruksherrgårdarna i Österbotten
- Nykarleby historiska stadskärna
- Seminariet och Seminarieområdet i Nykarleby (skolområdet)
- Topelius barndomshem Kuddnäs

### Områden enligt Natura 2000-programmet:

- Paljakanneva–Okantmossen
- Mesmossen
- Nykarleby skärgård
- Kvarkens skärgård
- Lappo ådal–Bådaviken

### Områden som har fredats som skyddsområden på privatmark:

- Fjärdsgrundet
- Bockören

Utöver de nämnda områdena ovan finns även andra värdefulla landskapsområden som behöver beaktas, t.ex. objekt skyddade utifrån privat initiativ.

## 3.3 MILJÖVÅRD OCH ÖVERVAKNING

### Miljövård

Den byggda miljön skall användas i överensstämmelse med bygglovet och hållas i snyggt skick (167 § 1 mom. MarkByggl).

Sådana utomhuslager samt sådana behållare och skyddstak för kompostering och avfall som väsentligt påverkar miljön skall vid behov avskärmas med planteringar eller staket.

Klotter på byggnadsfasader skall avlägsnas så fort som det är tekniskt möjligt.

## Övervakning av miljön

Miljö- och byggnadsnämnden övervakar miljön så som avses i markanvändnings- och bygglagen bl.a. genom att vid behov förrätta syn på bestämda tider.

Fastighetsägarna och –innehavarna skall underrättas om synens tidpunkter och områden, enligt vad miljö- och byggnadsnämnden beslutat.

Miljö- och byggnadsnämnden bör åt de underhållsskyldiga eller deras ombud ge skriftliga anmärkningar och bestämma en tid inom vilken bör åtgärdas de byggnader, konstruktioner och gårdsområden som inte är i behörigt skick eller förfular omgivningen.

Miljö- och byggnadsnämnden kan delegera miljösynen till synegrupp. Som medlemmar i denna grupp fungerar byggnadsinspektören, en inom nämnden vald ledamot samt en representant för stadens tekniska verk/byggnadskontoret.

## 3.4 INHÄGNANDE

Inhägnadens material, höjd och utseende i övrigt skall passa in i miljön.

En fast inhägnad mot en gata eller ett annat allmänt område skall i sin helhet byggas på tomtens eller byggplatsens sida av gränsen. Inhägnaden får inte medföra olägenhet för trafiken.

Tomtens eller byggplatsens innehavare skall bygga och underhålla en inhägnad som inte står på gränsen till en granntomt eller byggplats.

Vardera tomtens eller byggplatsens innehavare är skyldiga att med hälften var delta i byggandet och underhållet av en inhägnad mellan två tomter eller byggplatser, om det inte finns någon särskild anledning att dela skyldigheten annorlunda. Om innehavarna inte kan komma överens om saken avgörs fördelningen av byggnadstillsynsmyndigheten.

Om en inhägnad inte placeras på gränsen mellan tomter eller byggplatser skall den placeras så att den är ändamålsenlig från gårdsarrangemangens synpunkt och kan underhållas.

### **3.5 GÅRDSOMRÅDEN/GÅRDSPLANER**

#### **Dränering av gårdsplaner**

En byggplats skall täckdikas tillräckligt djupt. Åtgärder skall vidtas för att regn- och smältvatten skall kunna avledas utan olägenheter. Yt- och dräneringsvatten får inte ledas in i avloppssystemet.

#### **Gårdsplaners höjdläge**

En gårdsplans höjdläge skall anpassas till omgivningens höjdlägen.

I samband med nybyggnad och tillbyggnad skall gårdsplanen projekteras och byggas så att yt- och regnvattenflödet över tomtgränsen till grannen inte därigenom ökar.

#### **Trafikarrangemang**

Vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna byggplatsarrangemang skall trafiksäkerheten beaktas.

#### **Underjordiska ledningar och konstruktioner**

I projekteringsskedet skall det utredas vilka underjordiska ledningar och konstruktioner som är i användning på byggplatsen och i närheten av denna.

#### **Dagvatten**

Ägaren till eller innehavaren av en fastighet ska leda in fastighetens dagvatten i kommunens dagvattensystem, om dagvattnet inte kan infiltreras på fastigheten eller om det inte leds in i ett vattentjänstverks avloppsnät för dagvatten.

### 3.6 ÖVERSKRIDNING AV TOMTGRÄNSER

Om en byggnad får uppföras så att den tangerar tomtens gräns mot gatan, får konstruktioner sträcka sig över tomtgränsen mot gatan eller av särskilda skäl mot ett annat allmänt område som följer:

- 1) Överskridningen får vara 0,15 meter om byggnadens grundkonstruktioner under markytan går ner till 1,5 meters djup och 0,5 meter om grundkonstruktionerna är djupare än 1,5 meter från markytan.
- 2) Överskridningen får vara 0,3 meter för burspråk, port- och dörrumfattningar samt motsvarande konstruktioner.
- 3) Överskridningen får vara 0,3 meter för tekniska anordningar och motsvarande samt 0,3 meter för trappor. Överskridning som beror på tilläggsisolering av yttervägg kan tillåtas enligt prövning.
- 4) Överskridningen får vara 0,9 meter för skyddstak, taksprång och motsvarande byggnadsdelar såvida de byggs minst 3 meter ovanför marken.

Överskridningarna får inte störa användningen av gatan eller ett annat allmänt område. Markis får inte på gatuområde eller annat allmänt område sträcka sig närmare markytan än 2,4 meter, inte heller närmare än 0,5 från för fordonstrafik reserverat område.

### 3.7 ADRESSANGIVELSE

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

På hörnhus skall adressnummer sättas upp mot vardera gatan eller trafikleden.

Adressnummer skall vara uppsatta senast då slutsynen förrättas innan byggnaden får tas i bruk.

## 4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

### 4.1 BYGGPLATS

Utöver de minimikrav som ställs på en byggplats i 116 § MarkByggL skall följande bestämmelser beaktas på områden som har utmärkts på denna byggnadsordnings kartbilaga nr 1:

- Byggplats inom delområde 1 bör vara minst 4000 m<sup>2</sup>.
- En ny byggplats inom delområde 2 bör vara minst 4000 m<sup>2</sup>.
- Byggplats inom delområde 3, som faller inom delområde 1, bör vara minst 4000 m<sup>2</sup>.
- Holmar inom delområde 4 bör vara minst 10.000 m<sup>2</sup> och holmar inom delområde 5 minst 20.000 m<sup>2</sup> för att få bebyggas.
- En byggplats vid stranden av vattendrag skall mot strand eller tillandning ha en gräns med en längd av minst 40 meter.

Ombyggnad, sanering och smärre tillbyggnad får utföras utan hinder av vad som föreskrivs ovan i denna paragraf, om byggplatsen bibehålls oförändrad.

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas inte på ett område som har belagts med byggförbud för utarbetande av detaljplan.

### 4.2 OMFATTNINGEN AV BYGGANDET

Inom delområde 2 får uppföras ett bostadshus med högst två bostäder. Inom delområdena 3 och 4 får uppföras ett bostadshus med högst en bostad för permanent boende i anslutning till bostadsområde, likväl inom lägenhets driftscentra ett bostadshus med två bostäder om byggplatsens storlek är minst 5000 m<sup>2</sup>.

På byggplatsen får dessutom uppföras ekonomiebyggnader som ansluter sig till dess användningsändamål.

Bostadsbyggnadens och ekonomiebyggnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 10 % av byggplatsens areal. För en byggplats mellan 2000 och 2500 m<sup>2</sup> är byggrätten dock högst 250 m<sup>2</sup>, ifall planläggningen inte anses försvåras samt att byggnadsplatsen konstateras uppfylla kraven för byggplats enligt MBL 116 §. För en byggplats under 2000 m<sup>2</sup> beräknas byggrätten utifrån 250 m<sup>2</sup> enligt metoden:  $((X / 2000 \text{ m}^2) \times 250 \text{ m}^2)$ . En byggplats under 2000 m<sup>2</sup> kräver dock alltid undantagslov förrän bygglov kan beviljas.

På byggnadsplats med enbart industri-, produktions- eller lagerbyggnader får dessas sammanlagda våningsyta vara högst 15 % av byggnadsplatsens yta utanför detaljplaneområden och utanför områden för delgeneralplan med rättsverkan. En sådan byggnad som nämns ovan kan beroende av storlek, användningsändamål och område kräva planeringsbehov.

Vid tillbyggnad av befintligt driftcentra inom områden för delgeneralplan med rättsverkan kan beroende på verksamhetens art i planen anvisad tillåten byggrätt överskridas. I dessa fall kan byggrätten definieras enligt punkt 4.2.4.

Rivning av en byggnad eller en del av en byggnad på detaljplaneområden kräver rivningslov. För rivning av en ekonomibygnad eller en annan jämförbar mindre byggnad på detaljplaneområden krävs rivningsanmälan, om inte byggnaden kan betraktas som historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull.

För övriga områden krävs rivningsanmälan vid rivande av byggnad eller del av en byggnad. Anmälan inlämnas 30 dagar innan rivningsarbetet inleds. Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom nämnda tid av grundad anledning kräva att tillstånd skall sökas.

## 5. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

### 5.1 PLACERING OCH MILJÖANPASSNING AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning beaktas särskilt. Byggnader och konstruktioner bör inpassas i skyddande terräng eller växtlighet.

På byggplatsen skall strandzonens växtlighet huvudsakligen bevaras och endast gallring tillåtas.

Avståndet från en byggnad till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet bevaras. Likväl skall byggnaders avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat följer av det ovanstående kravet, vara **minst 20 meter** och en bostads lägsta golvnivå skall vara minst 0,5 meter högre än högvattenståndet. Om högvattenståndet inte är känt skall den lägsta golvnivån vara **minst 2,0 meter högre än medelvattenståndet**.

Den lägsta rekommenderade nivån för en byggnad baseras på vattennivån för en översvämning, med ett återkomstintervall på en gång på 100 år. Till denna nivå tilläggs en höjd, som baseras på förhållandena i det aktuella vattendraget. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten ger utlåtanden angående den lägsta nivå för byggnader, som kan rekommenderas åt planläggare och i samband med ansökningar om undantagslov för byggande.

Bastubyggnader, med en våningsyta om **högst 15 m<sup>2</sup>** med takförsedd veranda om högst ½ av byggnadens våningsyta eller en total byggnadsyta om högst 23 m<sup>2</sup> får byggas närmare strandlinjen än det ovan nämnda antalet meter. Dess avstånd från den på ovan nämnt sätt beräknade strandlinjen skall emellertid vara minst **10 meter och byggnaden bör inpassas i skyddande växtlighet.**

## 5.2 OMFATTNINGEN AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

Inom delområdena 3 - 5, utanför detaljplaneområden och utanför områden för delgeneralplan med rättsverkan får uppföras byggnader enligt följande:

På byggplats inom **delområde 3 och 4** som är minst 2000 m<sup>2</sup> får uppföras högst 5 separata byggnader:

- en fritidsbostad om högst 100 m<sup>2</sup> våningsyta
- en gäststuga om högst 35 m<sup>2</sup> våningsyta
- en bastubyggnad om högst 25 m<sup>2</sup> våningsyta
- ekonomibygnaders sammanlagda yta högst 30 m<sup>2</sup>
- sammanbyggd bastu/gäststuga högst 35 m<sup>2</sup> våningsyta

Befintlig äldre fritidsbyggnad kan i samband med nybyggnad ändras till:

- sammanbyggd gäststuga/ekonomibygnad om högst 40 m<sup>2</sup> våningsyta
- sammanbyggd bastu/ekonomibygnad om högst 35 m<sup>2</sup> våningsyta

Förutsättningar för åtgärden är följande:

En tillbyggnad av befintlig fritidsbyggnad är tekniskt svår att utföra, samt att rivning av fritidsbyggnaden är ekologiskt oändamålsenligt. Dessutom bör utrymmen för den sammanbyggda byggnaden vara avskiljda och ha separata ingångar utifrån.

**Byggnaders sammanlagda byggrätt är högst 150 m<sup>2</sup>.**

Den totala våningsytan för fritidsbostaden, bastun och gäststugan får dock vara högst 140 m<sup>2</sup>.

Den sammanlagda byggnadsrätten för byggnadsplatser mindre än 2000 m<sup>2</sup> är högst 8 % av tomtens areal, dock högst 150 m<sup>2</sup>.



På byggplats inom **delområde 5** som är minst 2000 m<sup>2</sup> får uppföras högst 4 separata byggnader:

- en fritidsbostad om högst 60 m<sup>2</sup> våningsyta
- en gäststuga om högst 25 m<sup>2</sup> våningsyta
- en bastubyggnad om högst 25 m<sup>2</sup> våningsyta
- en ekonomibygnad om högst 30 m<sup>2</sup>
- sammanbyggd bastu/gäststuga om högst 30 m<sup>2</sup> våningsyta
- sammanbyggd fritidsbostad/bastu högst 70 m<sup>2</sup> våningsyta

#### **Byggnaders sammanlagda byggrätt är högst 130 m<sup>2</sup>.**

Den totala våningsytan för fritidsbostaden, bastun och gäststugan får dock vara högst 110 m<sup>2</sup>.

Den sammanlagda byggnadsrätten för byggnadsplatser mindre än 2000 m<sup>2</sup> är högst 8 % av tomtens areal, dock högst 130 m<sup>2</sup>.

Ett s.k. lusthus 10 m<sup>2</sup> eller större anses som ekonomiebyggnad.

Fritidsbyggnadernas och ekonomiebyggnadernas totala våningsyta får utgöra högst 8 % av byggplatsens yta.

De enskilda byggnadernas yta inklusive takförsedd veranda/terrass får vara högst 50 % av den tillåtna byggrätten för respektive byggnad.

Takförsedd veranda/terrass får dock vara högst 25 m<sup>2</sup>.

Ekonomiebyggnader och övriga eventuella byggnader bör inom delområde 3-5 placeras på högst 40 m:s avstånd från huvudbyggnad

Byggnaderna får dock uppta högst 60 meter strandlinje.

## **6. OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING**

Sådana områden i behov av planering som avses i 16 § 3 mom. MarkByggL har utmärkts på kartbilaga (delområde 1, samt genom bedömning på delområde 2).

Med område i behov av planering avses enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen ett sådant område, där särskilda förutsättningar för byggandet bör utredas enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Planeringsbehovet kan föranledas av bl.a. projektets betydande miljökonsekvenser eller byggplatsens särdrag t.ex. värdefulla kulturmiljöer, viktiga områden med avsikt på landskapet eller naturskyddet samt grundvattenområden, för vilka NTM-centralens utlåtande bör skaffas i byggprojekt som berör grundvattenområdet.

Vid byggande på ett område i behov av planering skall vid behov Tekniska nämndens beslut enligt MarkByggL 137,5 § inhämtas.

## 7. DJURSTALL

Nybyggnad av djurstall eller ändring av en byggnads användningsändamål, från exempelvis ekonomibygnad till djurstall, kräver alltid bygglov.

Att anlägga en ridplan eller en gödselplatta samt för invändiga ändringsarbeten i en stallbyggnad kräver åtgärdsstillstånd.

Nybyggnad av stall eller utvidgning av befintligt stall på ett grundvattenområde är inte tillåtet.

På en byggplats vars hela areal är mindre än 2,0 hektar får inte uppföras djurstall, andra motsvarande djurskyddskonstruktioner eller maneger. Ett djurstall, ett gödselplak eller platta bör beroende av storlek och lokala förhållanden placeras på 200-500 meters avstånd från grannlägenheternas bostadsbyggnader, utevistelseplatser eller annat störbart objekt.

Inom byggplatsens gränser ska anvisas tillräckliga områden för bete och rasthage, vilka bör kunna placeras på tillräckligt avstånd från grannlägenhetens gränser, öppna diken, vattendrag, grundvattenområden och från eventuella hushållsvatten brunnar.

För byggande av större djurstall på oplanerade områden bör särskilda förutsättningar utredas genom ett planeringsbehovsbeslut.

## 8. VATTENFÖRSÖRJNING, SAMT BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

### Tillgången på hushållsvatten

För bostadshus skall det finnas tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet.

### Behandling av avloppsvatten

Direktiv angående avloppsvattenbehandling från egnahemshus eller motsvarande fastighet. Statsrådets förordning om behandling av avloppsvatten i områden utanför avloppsnätet (nr 209/2011) reglerar glesbygdens avloppsrening.

Inom kommunens område skall allt avloppsvatten ledas till avsättningsbrunnar (tre-kammarsystem) och efterföljande behandling i markbädd, om inte avloppsvattnet kan ledas till ett allmänt eller övervakat lokalt gemensamt avloppsverk. Alternativt kan biologisk rening och infiltration i marken eller annat system med motsvarande reningseffektivitet användas. Om särskilda skäl föreligger kan avloppsvattnet eller klosettvattnet ledas till täta uppsamlingsbrunnar.

På områden som inte regelbundet kan nås med slamtömningsbil är anläggande av vattenklosett förbjudet, likaså på områden där det i enlighet med detaljplan är förbjudet att bygga vattenklosetter.

Avloppsvatten eller klosettwater skall ledas till täta samlingsbrunnar om mark- och grundvattenförhållanden, närhet till vattendrag eller dricksvattenbrunn så kräver.

Vid placering av de behandlade avloppsvattens utlopp måste skyddsavstånd beaktas. Skyddsavstånd till brunnar är 50 m, till vattendrag 20 meter och till fastighetens gräns 5 meter.

I fritidsbostäder rekommenderas torrtoaletter och för övrigt vattenfria eller sparsamma toalettmetoder.

### **Specialföreskrifter för viktiga grundvattenområden**

På viktiga grundvattenområden skall avloppsvatten ledas för behandling till ett gemensamt avloppsverk utanför grundvattenområdet alternativt skall allt avloppsvatten ledas till samlingsbrunnar vilkas täthet kan kontrolleras.

Inom viktiga grundvattenområden skall vid byggande och vid markarbeten lämnas ett tillräckligt skyddslager mellan grundvattnets högsta nivå och markytan.

Inom viktiga grundvattenområden skall olje- och bränslecisterner samt andra behållare och lager för farliga ämnen placeras ovan jord och förses med skyddsbassänger.

Inom viktiga grundvattenområden skall ytvatten och täckdickningsvatten från gårds- och parkeringsområden avledas utanför zonen. För ändamålet skall finnas lämpliga anordningar och utverkas eventuellt behövliga tillstånd.

Vid byggande på grundvattenområden bör utlåtande begäras av NTM-centralen.

## **9. GOD BYGGNADSSSED**

Vid byggnadsreovering skall beaktas varje byggnads särdrag, och reoveringens slutresultat får inte utan särskilda skäl stilmässigt avvika från den ursprungliga byggnaden.

## 10. KOMPLETTERANDE FÖRESKRIFTER

### Bilplatser

På tomt, byggnadsplats eller område bör finnas för där boende, besökande samt för där arbetande personer nedan föreskrivet antal bilplatser:

- Bostäder: 1-2 bilplats per 70 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta, dock minst 1 bilplats per bostad.
- Kontor, affärslokaler och motsvarande: 1 bilplats per 150 m<sup>2</sup> av den sammanlagda våningsytan, dock minst 1 bilplats per lokal.
- Hotell och härbärgeringslokaler: 1 bilplats per 2 gästrum
- Restauranger: 1 bilplats per 10 sittplatser.
- Kyrkor och församlingsutrymmen: 1 bilplats per 10 sittplatser.
- Övriga samlingsutrymmen: 1 bilplats per 5 sittplatser eller åskådarplatser.
- Läroanstalter: 1 bilplats per 2 samtidigt närvarande i tjänstvarande personer samt därtill en bilplats per 5, 18 år fyllda studerande.
- Sjukhus och motsvarande: 1 bilplats per 4 patientplatser.
- Åldringshem, barnhem och motsvarande: 1 bilplats per 5 vårdplatser.
- Övriga arbetsplatser: Antalet bilplatser bestäms med ledning av ovanstående eller på grundval av sökandens egen utredning om erforderligt antal bilplatser.

Är antalet bilplatser fastställt i detaljplan skall planens bestämmelser tillämpas.

Används byggnad för flera ändamål, bestäms antalet bilplatser enligt sammanlagda antalet beräknade bilplatser för de olika lokalerna. Finns på samma byggnadsplats lokaler som används på olika tider, beaktas av dem endast den lokal som kräver flere bilplatser.

### Fritidsbyggnader

Har fritidsbyggnadernas antal och inbördes storlek inte definierats i detaljplanen eller i generalplan med rättsverkan tillämpas byggnadsordningens bestämmelser för bastu, gäststuga och sammanbyggda byggnader med beaktande av den i planen angivna högsta tillåtna totala byggnadsrätten. Finns ingen skild byggnadsrätt specificerad för gäststuga anses bastubyggnaden kunna utgöras av en s.k. sammanbyggd bastu-gäststuga.

## **11. ARRANGEMANG UNDER BYGGTIDEN**

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

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med behandlingen av tillståndsansökan eller under övervakningen av byggarbetet förutsätta att byggaren utarbetar en skyddsplan.

## **12. ÖVERVAKNING OCH IAKTTAGANDE AV FÖRESKRIFTERNA SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM**

### **12.1 AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA**

Miljö- och byggnadsnämnden kan avvika från denna byggnadsordning om avvikelsen inte innebär att syftet med föreskriften väsentligen åsidosätts.

När det är fråga om avvikelse från föreskrifterna om byggplatsens storlek och byggandets omfattning eller från avståndsföreskrifterna gällande stränder, kan tillstånd beviljas om byggandet inte försvårar planläggningen. Innan ärendet avgörs skall stadsstyrelsens eller en annan för ändamålet utsedd myndighets utlåtande inhämtas.

## **13. IKRAFTTRÄDANDE**

Godkänd av stadsfullmäktige den 09.04.2015 § 27

Genom denna byggnadsordning upphävs byggnadsordning för Nykarleby stad som godkändes den 04.10.2001.

Utan hinder av vad som bestäms ovan i 1 mom. förblir dock följande tilläggsbestämmelser som avser byggnadsplaneområden i Munsala i kraft: Byggnadsbestämmelser i den av länsstyrelsen i Vasa län den 08.03.1968 fastställda byggnadsordning för Munsala kommun, §§ 27-31 och 33-37.

**Tabell 2.** Pälsfarmernas storleksklasser

Storleksklass	Avelshonor av mink eller iller	Avelshonor av räva eller finsk sjubb
Liten farm	< 250 st.	< 50 st.
Medelstor farm	250 – 2000 st.	50 – 600 st.
Stor farm	> 2000 st.	> 600 st.

**Tabell 3.** Rekommenderade minimiavstånd från pälsfarm till bosättning el. rekreationsområde i Nykarleby.

Storleksklass	Avstånd från/till bostad utanför befolkningscentrum eller planlagt bostadsområde	Avstånd från/till rekreationsområde eller planlagt rekreationsområde
Liten farm	> 200 m	> 300 m
Medelstor farm	> 300 m	> 500 m
Stor farm	> 500 m	> 1000 m