

V A S A .

BYGGNADSORDNING



Godkänd av stadsfullmäktige 23.3.2026
Träder i kraft 8.5.2026



VASA STADS BYGGNADSORDNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 ALLMÄNT	6
1.1 Byggnadsordningens uppgift och mål.....	6
1.2 Anvisningar om byggsätt.....	6
1.3 Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder	6
1.4 Definitioner	6
2 GOD BYGGNADSSSED OCH VÅRD AV MILJÖN	7
2.1 God byggnadssed.....	7
2.2 Skötsel och underhåll av byggnader	8
2.3 Skötsel och underhåll av byggda miljöer	8
2.4 Lagring	8
3 TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE	9
3.1 Tillståndspliktiga åtgärder på alla byggplatser (42 §, 43a § i Byggl).....	9
3.2 Objekt befriade från tillståndsplikt på alla byggplatser	10
3.3 Tillstånd för miljöåtgärder	12
4 UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT OCH BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA KOMMUNENS OMRÅDE	13
4.1 Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och stadsbilden på byggplatser och allmänna områden	13
4.2 Byggnadsobjektets höjdläge	14
4.3 Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller annat allmänt område	15
4.4 Överskridning av gränsen för byggnadsytan inom tomten.....	16
4.5 Byggnad under jord.....	16
4.6 Adresser och numrering	16
4.7 Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet	17
4.8 Inhägnande, växtlighet vid fastighetsgränsen	18

4.9 Anläggande av gårdsplan, dess höjdläge och planteringar	18
4.10 Trafikarrangemangen på byggplatsen	19
4.11 Parkeringsarrangemang för bilar på byggplatsen	20
4.12 Cykelplatser	21
4.13 Räddningsväg och lyftplatser	21
4.14 Hantering av dagvatten	22
4.15 Avfallshantering	23
4.16 Jordvärmebrunnar och värmeåtervinningsrörssystem	23
4.17 Kemikalieanläggningar	24
4.18 Skyddsavstånd till vattenförsörjningsnätet	24
5 OMRÅDEN I BEHOV AV PLANERING	24
6 BYGGANDE UTANFÖR ETT DETALJPLANEOMRÅDE (GÄLLER INTE STRANDOMRÅDEN)	24
6.1 Byggplatser likställda med tomter	24
6.2 Byggandets omfattning	24
6.3 Avstånd till granne, allmän och enskild väg samt diken, bäckar och elnätsledningar	25
6.4 Djurstall och lantgårdsbyggande	25
6.5 Vattentjänstnätverk på områden utanför detaljplan	26
7 BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN	27
7.1 Byggandets omfattning, byggplatsens storlek	27
7.2 Byggnadens och byggnadsobjektets placering på byggplatsen och avstånd till strandlinjen (havet, sjöar, tjärnar, åar och älvar)	27
7.3 Vattenområden som uppkommit av marktäktsverksamhet i Lillkyro	28
8 BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN	28
8.1 Värdefulla och skyddade miljöer och objekt	28
8.2 Fornminnen	29
8.3 Sundom och Söderfjärden (Bilaga 2a)	30
8.4 Gerby – Västervik (Bilaga 2b)	30

8.5 T-områdena i Tervajoki och Merikart (Bilaga 2c).....	30
8.6 Kyro älvdals kulturlandskap (Bilaga 2d)	30
8.7 Grundvattenområden	30
8.8 Förorenad mark	32
8.9 Sura sulfatjordar	32
8.10 Beaktande av grundkonstruktioner i trä	32
8.11 Beaktande av buller och vibrationer	32
8.12 Byggande nära järnväg.....	33
8.13 Byggande nära flygplats.....	33
9 ALLMÄNNA OMRÅDEN OCH DET OFFENTLIGA STADSRUMMET	34
9.1 Försäljnings-, informations- och reklamanordningar samt markiser	34
9.2 Fönsterreklam	34
9.3 Upplysta och självlysande anordningar	34
9.4 Konstruktioner, anordningar och skulpturer	35
9.5 Placering av ledningar, master, anordningar och konstruktioner	35
9.6 Grävning på gatuområde eller annat allmänt område, muddring av vattenområde.....	36
9.7 Ordnande av evenemang.....	36
10 BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE	36
10.1 Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser.....	36
10.2 Grönfaktormetoden.....	37
11 RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN	38
11.1 Rivningslov	38
11.2 Utredningar och planer för rivningslov	38
11.3 Genomförande av rivningsarbete	38
12 ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE.....	39
12.1 Planerare, arbetsledning och övervakare.....	39

12.2 Information om byggprojekt	39
12.3 Åtgärder på byggplatsen under byggtiden	39
12.4 Användning av gatuområde eller annat allmänt område	39
12.5 Avfallshantering samt rivning och städning av byggplatsen	39
13 ÖVERVAKNING AV BESTÄMMELSERNA OCH UNDANTAG FRÅN BESTÄMMELSERNA.....	40
13.1 Övervakning av bestämmelserna	40
13.2 Undantag från bestämmelserna	40
14 BYGGNADSORDNINGENS IKRAFTTRÄDANDE	40
15 BILAGOR	40

1 ALLMÄNT

1.1 Byggnadsordningens uppgift och mål

I Vasa stads byggnadsordning utfärdas bestämmelser för byggande, vilka beror på de lokala förhållandena. Byggnadsordningen anger stadens allmänna mål och krav för byggandet. Dessutom ger byggnadsordningen information som kompletterar andra föreskrifter för byggare, projekterare och stadens invånare.

I Vasa stad ska denna byggnadsordning och dess föreskrifter följas. Föreskrifterna i byggnadsordningen kompletterar lagar och förordningar om byggande och områdesanvändning, gällande detaljplaner och generalplaner med rättsverkningar. Lagar, förordningar, detaljplaner och generalplaner med rättsverkningar går före föreskrifterna i byggnadsordningen.

Vid sidan om lagstiftning som styr byggande och områdesanvändning tillämpas också annan miljölagstiftning, speciellt när det gäller värdefulla miljöer och områden med miljöolägenheter (till exempel miljöskyddslagen, naturvårdslagen, lagen om fornminnen). Inom vissa projekt är det nödvändigt att jämsides med byggnadsordningen tillämpa också andra kommunala bestämmelser som utgår från de lokala förhållandena, såsom miljöskyddsföreskrifter och avfallshanteringsföreskrifter.

1.2 Anvisningar om byggsätt

För att styra byggandet kan kommunen utfärda anvisningar om byggsätt för enskilda områden eller för hela kommunen. Anvisningarna ska främja ett hållbart byggande som är anpassat till områdets särdrag och de lokala specialförhållandena. Därtill ska den byggda närmiljön och dess historia samt områdets landskapsbild och naturförhållanden beaktas.

1.3 Förhandsutlåtanden om byggprojekt och åtgärder

Då ett byggnadsobjekt eller en åtgärd placeras i en värdefull miljö eller berör ett skyddat objekt, ska man i god tid innan åtgärden vidtas tillsammans med byggnadstillsynsmyndigheten utreda olika aktörers behov av att ge utlåtande och eventuella faktorer som begränsar åtgärden.

1.4 Definitioner

Byggplats är ett område där en byggnad eller byggnader finns placerade eller som anvisats som placering för en byggnad eller byggnader. En byggplats kan ha en eller flera byggnadsytor. En fastighet utanför detaljplaneområde får inte byggplatsstatus innan bygglov beviljats för en huvudbyggnad. På en fastighet som inte har byggplatsstatus får inte uppföras byggnader eller byggnadsobjekt. Detta gäller även byggnader och byggnadsobjekt befriade från bygglovsplikt.

Fastighet är en ägarenhet av ett jord- eller vattenområde som antecknats i fastighetsregistret.

Tomt är en fastighet som har bildats enligt en bindande tomtindelning av ett jord- och/eller vattenområde.

Byggnadsyta är en i detaljplan med en planbeteckning anvisad, till gränserna bestämd del av ett kvarter eller en tomt. Byggnadsytan kan vara bestämd eller riktgivande.

Byggnadsobjekt. Med byggnadsobjekt avses en byggnad eller en konstruktion som kan inverka på användningen av omgivande områden och vid vars uppförande väsentliga tekniska krav ska beaktas samt ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden (2 § i Byggl). För andra byggnadsobjekt än byggnader iakttas i tillämpliga delar bestämmelserna om byggnader.

Byggnad är ett separat och fast objekt som uppförs på platsen och som är försett med en egen ingång och består av ett takförest utrymme avskilt med väggar (2 § i Byggl).

Bastu är en byggnad med ett basturum. I en bastu får det inte finnas fast utrustning avsedd för matlagning (häll eller spis). Andelen utrymmen som betjänar bastun (basturum, tvättrum, omklädningsrum) ska vara över 50 % av byggnadens lägenhetsyta.

Gäststuga är en byggnad avsedd för tillfällig övernattnig, vilken byggts i anslutning till en bostadsbyggnad. I gäststugan får det inte finnas fast utrustning avsedd för matlagning.

Skyddstak är en konstruktion där minst 30 % av de sammanlagda väggytorna är öppna.

Konstruktion. Som konstruktioner klassificeras under 5 m² stora lätta och flyttbara byggnadsobjekt såsom små skjul, växthus, sommarkök, lekstugor, sopskydd och anordningar, såsom parktransformatorer. Gatuinventarier räknas inte som konstruktioner. Den yta som konstruktionen bildar räknas inte in i byggrätten.

Offentligt stadsrum. Med offentligt stadsrum avses områden som i detaljplanen definieras som trafik-, gatu-, torg-, park- eller rekreationsområde. Som offentligt stadsrum anses dessutom områden som används för ovannämnda ändamål utanför ett detaljplaneområde.

Lantgård. En lantgård är en aktiv jordbrukslägenhet som har minst en hektar jordbruksmark och som utövar jordbruksproduktion. Lantgårdar är även de gårdar som har jordbruksproduktion och har mindre än en hektar jordbruksmark, ifall den ekonomiska storleken är minst en europeisk storleksenhet (ESU), det vill säga 1200 euro.

2 GOD BYGGNADSSSED OCH VÅRD AV MILJÖN

2.1 God byggnadsssed

Vid byggandet ska god byggnadsssed iakttas, vilket omfattar god planering samt hållbara konstruktionslösningar och arkitektoniska lösningar. Vid byggande ska miljö- och klimatförändringen beaktas, i enlighet med Vasa stads strategi.

Byggnaderna ska planeras så att de är långlivade och anpassningsbara. Redan i byggnadens projekterings- och genomförandeskede ska möjligheten till cirkulär ekonomi i ett rivningskede beaktas.

Byggnadsarbetet ska genomföras enligt de fastställda planerna. Vid byggandet ska material användas som man av erfarenhet eller enligt pålitlig information känner till som hälsosamma och hållbara, vet hur de ska underhållas, repareras och tas ur bruk. Möjligheter att reparera konstruktioner och anläggningar ska beaktas vid utrymmesreserveringar. Livslängden, behovet av underhåll, förnyelseintervall och eventuell återvinning för de material som används i byggnaden antecknas i

byggnadens bruks- och underhållsanvisning. Vid byggandet får inte skadade eller icke iståndsatta material eller byggnadsdelar användas.

2.2 Skötsel och underhåll av byggnader

En byggnad ska skötas och hållas i skick och får inte tillåtas att förfalla. En byggnads tekniska åldrande får inte medföra fara för boende, användare eller utomstående.

Vid reparation av en byggnad ska objektets särdrag beaktas. Reparationer får inte leda till ett slutresultat som avviker från miljön.

Byggnadens fasader ska hållas i snyggt skick. Skador till följd av skadegörelse, såsom otillåten skrift med sprayfärg, ska avlägsnas från fasaderna så fort som möjligt.

Bestämmelser om skyddade byggnader presenteras i byggnadsordningens punkt 8.1 (Värdefulla och skyddade miljöer och objekt).

2.3 Skötsel och underhåll av byggda miljöer

Omgivningen utanför byggnaderna ska hållas i snyggt skick. Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov ordna stadsdels- eller områdesspecifika inspektioner för att övervaka den byggda miljön. De brister som uppdagats vid inspektionerna dokumenteras och de åtgärder som saken kräver vidtas.

Portar, inhägnader, stödmurar, olika konstruktioner samt markytan ska hållas i behörigt skick. Dessa konstruktioner utanför byggnader får inte förfäda miljön och de får inte föranleda fara.

2.4 Lagring

En byggplats får inte användas för lagring utomhus av bilar, maskiner, apparater/arbetsredskap, båtar eller varor som föranleder oskälig störning eller förfäda miljön.

Parker, allmänna områden eller obebyggda byggplatser får inte användas för lagring, parkering eller annan motsvarande verksamhet som strider mot detaljplanen. Utan ägarens tillstånd får inte trädgårdsavfall eller snö föras till de här områdena.

En byggplats avsedd för en bostadsbyggnad eller en bostads- och affärsbyggnad får inte användas för en längre tids parkering eller förvaring av en fordonskombination eller en arbetsmaskin och inte heller av mer än två lastbilar eller mindre arbetsmaskiner. Parkeringsarrangemang som är större än det här kräver tillstånd. På en byggplats, vars area är under 1 000 m², kräver parkeringsarrangemang för lastbilar och mindre arbetsmaskiner alltid tillstånd.

Säsongsbetonad förvaring av mindre båtar, husbilar, husvagnar och andra motsvarande färdmedel är tillåten på byggplatsen. Det här ska genomföras så att förvaringen inte medför olägenheter för grannarna. Förvaringen får inte förfäda miljön eller gatuvyn oskäligt.

Lagring av snö

För lagring av snö ska tillräckligt med utrymme reserveras på fastighetens område. Snö får inte flyttas till väg- eller gatuområden eller allmänna områden och inte heller till grannfastigheten. Snö får inte falla ner från taket utanför tomtens gränser. Vid behov ska det förhindras att snö faller ner genom att snöhinder monteras. Byggplatsens interna räddningsvägar ska hållas fria från snö. För förvaring av den

snö som plogas från området och ska lagras ska ett utrymme på 1 m² reserveras per varje 6 m² som ska plogas.

Lagringen av snö får inte medföra fara eller olägenheter för grannar eller användarna av gatan. Snövallar som samlats på byggplatsen eller trottoaren eller bredvid den ska avlägsnas, om de är en olägenhet för grannarna eller fotgängare eller om de medför ett sikthinder vid en utfart. När det gäller smältvattnet från snö ska bestämmelserna om dagvatten följas.

3 TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE

Till tillståndssystemet hör följande tillstånds- och anmälningstyper: bygglov, placeringstillstånd, placeringstillstånd för omställning till ren energi, områdesvist beslut om förutsättningar för placering på områden i behov av planering, tillstånd för miljöåtgärder, rivningslov, rivningsanmälan, undantagslov, områdesvist undantag. (42 §, 43 §, 43a §, 47 §, 53 §, 55 §, 57 §, 58 § i ByggL)

3.1 Tillståndspliktiga åtgärder på alla byggplatser (42 §, 43a § i ByggL)

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver bygglov, om objektet är:

- ett bostadshus
- en byggnad på minst 30 m² eller 120 m³
- ett skyddstak på minst 50 m²
- en konstruktion för allmänheten som kan användas av minst fem fysiska personer samtidigt, med undantag för sådana konstruktioner för evenemang som uppförs för högst tre månader
- en minst 30 m hög mast eller skorstenspipa
- en lysande reklamanordning på minst 2 m²
- en energibrunn
- ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden.

Uppförande av ett nytt byggnadsobjekt kräver också bygglov om byggandet har mer än obetydliga konsekvenser för områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet, kulturarvet eller miljöaspekterna, om byggandet förutsätter myndighetstillsyn för säkerställande av att de väsentliga tekniska kraven uppfylls eller om byggnadstillsynen behöver övervaka uppförandet av byggnadsobjektet med tanke på det allmänna intresset. Bygglov behövs dock inte om åtgärden baserar sig på en gatuplan enligt lagen om områdesanvändning, en godkänd vägplan enligt lagen om trafiksystem och landsvägar (503/2005) eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen (110/2007). Kommunen får i byggnadsordningen dock bestämma att det i kommunen eller en del av den inte behövs bygglov för sådana byggprojekt som avses i detta moment, om byggprojektet kan betraktas som ringa.

Bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens

våningsyta. Vid reparation av ett byggnadsobjekt behövs bygglov, om reparationen i större utsträckning än ringa gäller avhjälpande av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet, om den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad, om reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet eller säkerhet eller om reparationen har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturarvet.

Bygglov behövs också för reparation som gäller ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag. För reparationer behövs alltid bygglov, om

- 1) en byggnad som skyddats med stöd av en plan eller lag eller en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad repareras eller ändras på ett sätt som har betydande konsekvenser för det värde som ska skyddas eller det arkitektoniska värdet
- 2) reparationer eller ändringar av byggnadens klimatskal eller tekniska system kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda eller på energi- och miljökonsekvenserna under byggnadens hela livscykel
- 3) ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt.

3.2 Objekt befriade från tillståndsplikt på alla byggplatser

Även om åtgärden inte skulle förutsätta ett tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten, ska vid genomförandet av den beaktas bland annat:

- detaljplanebestämmelserna
- byggrätten (på byggplatsen ska det finnas kvar tillräckligt med byggrätt)
- brandföreskrifterna
- konstruktionernas mekanik (en konstruktionsplanering på tillräcklig nivå)
- anvisningarna om byggsätt
- miljöskydds- och avfallshanteringsföreskrifterna
- vårdplanen för kulturmiljön
- den byggda miljön
- byggnadstillsynens övriga anvisningar.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva att en åtgärd ändras, om ovan nämnda bestämmelser inte har iakttagits.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska också när det gäller byggnader och konstruktioner som befriats från tillståndsplikten se till att de planeras och byggs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande (91 § i Byggl).

Ett byggnadsobjekt befriat från tillståndsplikt kan omfattas också av andra skyldigheter, såsom fastighetsbeskattning.

Ett byggnadsobjekt befriat från tillståndsplikt kan behöva undantagslov om en avvikelse görs till exempel från detalj- eller generalplanen eller andra bestämmelser.

Följande åtgärder är befriade från ansökan om tillstånd:

Befrielseerna gäller inte skyddade objekt. Alltid när det är fråga om en byggnad som är skyddad med detaljplan, generalplan eller i lag – eller en byggnad på ett område som är skyddad med dessa eller annars har skyddsvärden – ska bygglov sökas.

- byggande av inhägnader inom tomten, när deras avstånd från tomtgränsen är minst inhägnadens eller stödmurens höjd. En sådan inhägnad får vara högst 1,5 meter hög och avståndet till tomtgränsen ska vara minst 80 cm. Inhägnadens höjd mäts som en medelhöjd från markytan på den sida där markytan är lägre. Vid byggandet av inhägnaden ska en enhetlig linje för omgivningen följas när det gäller material och färg samt planbestämmelserna och anvisningarna om byggsätt. Om inhägnader mot gatan och på tomtgränsen föreskrivs i punkt 4.8.
- Byggande av ett nätstängsel på industri- och lagerområde, när inhägnadens höjd är högst 2,0 m. Vid byggandet av inhägnaden ska en enhetlig linje för omgivningen följas när det gäller material och färg samt planbestämmelserna och anvisningarna om byggsätt. Inhägnadens höjd mäts som en medelhöjd från markytan på den sida där markytan är lägre. Inhägnader och stödmurar jämte grundkonstruktion ska byggas i sin helhet på fastighetens sida.
- Byggande av en ersättande inhägnad.
- Placering av luftvärmepumpar eller andra motsvarande anläggningar på byggnadens fasad mot gården, på en konstruktion eller på gårdsplanen. I flervåningshus ska luftvärmepumpar placeras på en balkong eller på ett annat ställe som är lämpligt med tanke på utseendet, dessutom behövs för att lägga till anläggningar tillstånd från husbolaget. Luftvärmepumpen får inte medföra bullerolägenheter eller estetisk olägenhet för omgivningen. Kondensvattnet får inte medföra olägenheter för konstruktioner eller omgivningen. Placeringen av luftvärmepumpar eller andra anläggningar som producerar ljud ska göras så att ljudet inte riktas mot bostadsrum i grannskapet eller mot vistelseområden. Om det inte finns några alternativ för placeringen kan med andra metoder (till exempel konstruktionsmässiga lösningar) säkerställas att ljudet inte medför olägenheter för grannarna.
- Montering av solpaneler och solfångare på småhus, i riktning med takfallet.
- Installering av en skylt på högst 400x600 mm som fästs på fasadytan på våningen på marknivå.
- Installering av ljusreklam eller motsvarande på en plats på fasaden som tidigare godkänts i samma storlek.
- Täckande av en affärslägenhets fönster i reklamsyfte eller annat motsvarande syfte. Högst hälften av ytan i fönstrets ljusöppning får täckas. Reklamen får inte vara störande eller förfula byggnaden eller omgivningen.
- Placering av uppvärmbar badtunna dvs. balja på byggplatsen. Vid placeringen av tunnan på byggplatsen ska brandsäkerhetskraven beaktas och den får inte föranleda rökolägenhet för grannarna. Vattnet som avlägsnas från tunnan ska ledas till avloppsvattenledningen. Badtunnans rökkanal ska vara på minst 8 meters avstånd från alla bredvidliggande byggnaders takkanter. Om avståndet är kortare, ska skorstenen nå ovanför takkanterna. Badtunnans och rökkanalens avstånd ska vara över 4 meter från fastighetsgränsen. Vid placeringen av badtunnan ska placeringen för grannbyggnadens luftintag beaktas.

- Byggande av en mindre än 15 meter lång och under 20 m² stor brygga, då den inte begränsar användningen av grannens område. Likaså ersättande bryggor, vilkas storlek inte ändras. För byggandet av en brygga ska emellertid samtycke av vattenområdets innehavare alltid fås.
- Byggande av ersättande avfallsinhägnad, -tak eller -skydd som tidigare fått tillstånd.
- Transformatorer, pumpstationer för avloppsvatten samt tryckstegringsstationer för dricksvatten som är mindre än 30 m², då de är placerade på ett område avsett för sådan verksamhet och skyddsavstånden beaktas. För byggnader under 30 m² ska undantagslov sökas, om de placeras på ett område som inte har reserverats för den här verksamheten.
- Ändring av småhus eller motsvarande byggnads fasadfärg med iakttagande av planbestämmelserna och anvisningarna om byggsätt eller ändrande av färg så att den inte väsentligt avviker från sin omgivning.
- Ändring av material på småhusfönster.
- Silo och lagringstank som finns på ett område för gårdsbruks gårdscentrum utanför detaljplaneområde, när volymen på silon eller lagringstanken är mindre än 150 m³ och den totala höjden är under 12 meter.
- Inglasning av takförsedda terrasser och balkonger i små- och radhus i de fall att de inte finns framför ett bostadsrums enda fönster. Av inglasningen ska minst 30 % kunna öppnas. Terrasser och balkonger ska vara brandsektionerade på det sätt som förutsätts i bestämmelserna.
- Befriad från tillståndsplikten är installation av en ersättande eldstad i en bostadsbyggnad i stället för en befintlig eldstad och till en befintlig rökkanal. Eldstaden och rökkanalen ska vara kompatibla.
- Byggande av avloppsvattensystem, när det är fråga om vatten utan tryck (bärvatten).

En byggnad som har vatten med tryck ska alltid anslutas till fastighetens avloppsvattensystem.

Sammanslagning och delning av bostäder kräver alltid bygglov.

3.3 Tillstånd för miljöåtgärder

Tillstånd för miljöåtgärder behövs för jordbyggnadsarbete som ändrar landskapet (till exempel grävning, utfyllnad eller sprängning samt förbelastning av marken med tryckbank), fällning av träd och andra med dessa jämförbara åtgärder på detaljplane- eller stranddetaljplaneområde och på generalplaneområden med rättsverkan, om det bestäms så i generalplanen samt på område med byggförbud för upprättande av en detaljplan eller där det för utarbetande eller ändring av en generalplan har bestämts så.

Med tillstånd för miljöåtgärder kan man kortvarigt (varaktighet mindre än 3 år) förvara och förbehandla oförorenade marksubstanser som är lämpliga för byggande, vilkas:

- fortsatta användning är säker och planmässig. När mellanlagringen av marksubstans och material som lämpar sig för byggande börjar ska ett planerat objekt för fortsatt användning finnas i kännedom. Den som ansöker om tillstånd ska uppvisa en uppskattning av mängden marksubstans som behövs där och en utredning om inom hur lång tid marksubstanserna används vid det planerade byggnadsobjektet.

Mellanlagring av marksubstanser som duger för byggande eller grundande av ett tillfälligt stödverksamhetsområde som betjänar cirkulär ekonomi inom byggande förutsätter ett tidsbestämt bygglov, om:

- lagrings-, förbehandlings- eller förädlingsverksamheten för marksubstanser eller material som duger för byggande är långvarigt (varar över 3 år) innan deras fortsatta användning eller det inte råder säkerhet om den fortsatta användningen av alla marksubstanser och material som duger för byggande som mottagits till området eller objektet där det ska utnyttjas inte är känt när de mottas till området, varvid utnyttjandet inte är planmässigt och säkert.
- verksamheten är miljötillståndspliktig.

Områden för mellanlagring av marksubstanser och tillfälliga områden för stödverksamhet för cirkulär ekonomi inom byggandet ska återställas efter att verksamheten och den angivna tiden i tillståndet har upphört.

På en byggd tomt får av motiverade skäl (såsom risk för att träd faller) träd fällas utan tillstånd för miljöåtgärder, om åtgärdernas inverkan på tomten och omgivningen är ringa och träden inte har skyddats i till exempel detaljplanen. Vid bedömning av hur farligt ett träd är ska kontakt tas med kometekniken. Se också punkt 8.1 (Värdefulla och skyddade miljöer och objekt).

4 UPPFÖRANDE AV BYGGNADSOBJEKT OCH BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA KOMMUNENS OMRÅDE

4.1 Anpassning av byggnadsobjekt till miljö- och stadsbilden på byggplatser och allmänna områden

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 helhet som med avseende på miljö- och stadsbilden är proportionerlig och som beaktar områdets naturvärden, landskapsvärden och historiska värden. Värdefulla områden har fastställts i landskaps-, general- och detaljplanerna.

Anvisningar för byggsätt och kvartersplaner som upprättats i anslutning till detaljplan och som planbestämmelser eller som annars upprättats ska iakttas för att skapa ett hållbart byggande som är anpassat till områdets särdrag och de lokala specialförhållandena.

Byggnaderna och användningen av byggplatsen ska planeras och förverkligas så att särskilda naturvärden bevaras. Också andra natur- och kulturvärden samt platsens växtlighet och ytformerna ska i mån av möjlighet bevaras.

Vid byggande ska man bevara naturenliga områden på byggplatsen eller planera området så att det blir mångsidigt. Värdefulla randzoner av växtlighet, naturens betydande skönhetsvärden och speciella naturförekomster såsom flyttblock och vackra enskilda träd ska sparas.

Byggnadsbestånd och gårdar på området ska bevaras och repareras med värnande om traditionerna.

Ventilationsmaskinrum och de anordningar och kanaler som ansluter sig till dem och övriga tekniska anläggningar bör planeras så att de passar ihop med byggnadens karaktär, stadsbilden och miljön. Om det är fråga om ett område som är skyddat i plan eller annars bedömts vara värdefullt, ska före genomförandet av åtgärder som inverkar på stadsbilden kontakt tas i god tid med byggnadstillsynsmyndigheten. Ventilationsanläggningarnas utomhusenheter ska placeras så att buller riktas bort från grannbyggnader och -bostäder. Utlopp för centraldammsugare ska riktas upp mot yttertak.

Industri-, lager- och produktionsbyggnader ska placeras på byggnadsytan så att användningen av fastighetens gårdsområde inte förfular väg- eller gatuvyn eller landskapsbilden i onödan. Genom placeringen och arrangemangen för byggnaden styrs behövliga lagringsområden så att de placeras på fastighetens bakgård.

Vid allt byggande ska konstprogrammet (Vasa stads principer för offentlig konst) som gäller området eller hela staden beaktas.

4.2 Byggnadsobjektets höjdläge

Om konstruktionernas lägsta höjdläge bestäms i denna byggnadsordnings kapitel 7.2.

Byggnadsobjektets höjdläge ska anpassas till den befintliga och planerade omgivningens höjdlägen. Vid planeringen ska gatuhöjderna för en väg eller gatuplan och kommunaltekniska anslutningshöjder beaktas.

Vid bestämmandet av byggnadsobjektets grundningsdjup och lägsta golvhöjd ska avloppsvattensystemets och dagvattenavloppets uppdämningshöjd, grundvatten- och översvämningssvattenhöjden samt torkningsmöjligheten för grunden beaktas.

Dagvattnets uppdämningshöjd är +10 cm från gatu- eller markytan vid tomtanslutningens anslutningspunkt när minimiuppdämningshöjden är +2,80 (N2000).

Vasa Vatten fastställer uppdämningshöjden för fastigheten, dvs. den nivå till vilken avloppsvattnet kan stiga i nätet. Om uppdämningshöjden inte har bestämts, är uppdämningshöjden för avloppsvattensystemet vid separat avlopp avloppets inre överkants höjd vid tomtavloppets anslutningspunkt +1 000 mm och vid blandat avlopp gatu- eller marknivån som betjänar fastigheten +100 mm vid tomtavloppets anslutningspunkt. Om den som ansluter sig installerar avloppet i utrymmen under uppdämningshöjden, svarar Vasa Vatten inte för en olägenhet eller skada som eventuellt föranleds av uppdämningen (avloppsöversvämning).

De befintliga och planerade höjderna på tomten och det omgivande området (till exempel höjd på markytan, hörn- och sockelhöjd, gatuhöjd) ska med tillräcklig noggrannhet framgå av situationsplanen i huvudritningarna.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan för bedömningen av tillståndsansökan kräva av sökanden att platsen och höjdläget för tomtens hörnpunkter och den planerade byggnadens hörnpunkter märks ut på tomten då tillståndsansökan behandlas.

Om byggnadens avstånd till byggplatsens/fastighetens gräns är mindre än 20 meter ska bygglovsansökans fasadritning ha en streckad linje för den befintliga markytan och en obruten linje för den planerade markytan. Marklinjerna ska beakta byggplatsens särdrag och sträcka sig tillräckligt

långt över byggplatsens gränser mot grannfastighetens och gatuområdets sida. Gatans höjdläge ska visas i enlighet med gatuplanen.

Byggnadens höjdläge får inte ändras under byggtiden utan lov. När en ändring av höjdläget är större än +/- 10 cm, ska kontakt tas med byggnadstillsynen.

Vid uppförande av en byggnad på en ojämn byggplats ska byggnaden placeras med beaktande av terrängförhållandena så att skärningar och fyllningar i terrängen minimeras. Byggande i en sluttning ska planeras så att det inte blir en hög sockel på byggnadens fasad.

Regn- och smältvatten ska ledas bort från byggnaden. Markytan som omedelbart omger byggnaden på byggplatsen ska formas så att den vetter bort från byggnaden. Bredvid byggnaden ska lutningen vara tillräcklig, minst 1:20. På en tre meters sträcka ska höjdskillnaden vara minst 15 cm.

4.3 Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller annat allmänt område

Om en byggnad får uppföras vid tomtgränsen, gränsen mot en gata eller ett annat allmänt område, får byggnaden av särskilda skäl överskrida tomtgränsen mot gatuområdet eller mot ett annat allmänt område enligt följande:

- byggnadens grundkonstruktioner får överskrida tomtgränsen med 1,0 meter på ett djup ner till 1,5 meter under markytan och 1,5 meter på ett djup lägre än 1,5 meter under markytan. Täckdiken kan placeras utanför grundkonstruktionerna.
- burspråk, skyddstak, taksprång, balkonger och motsvarande ovan markytan utskjutande byggnadsdelar med 1,2 meter.
- skyddstak över entrén, tekniska anordningar och andra motsvarande byggnadsdelar enligt byggnadstillsynsmyndighetens prövning.
- trappor 0,4 meter (ett trappsteg)
- tilläggsisolering av ytterväggar
- mellan gatans yta och byggnadsdelens eller anordningens nedre yta ska det finnas ett fritt utrymme på minst 3,2 meter på trottoardelen och minst 4,7 meter ovanför körbanan eller 0,5 meter närmare körbanans kant.
- försäljnings-, informations- och reklamanordningar samt fönster- eller dörrmarkiser, sol- och regnskydd på terrass eller annan motsvarande anordning får sträcka sig 1 meter över tomtgränsen till gatuområdet eller annat allmänt område.
- när fönster- och dörrmarkiser (eller sol- eller regnskydd på terrass) är lätta att lyfta, får markisen överskrida tomtgränsen till gatuområde eller allmänt område med högst 2 meter. Mellan den lägsta punkten och markytan för en markis eller annan motsvarande anordning som är lätt att lösgöra ska det finnas fritt utrymme vid trottoaren på minst 2,5 meter.

- Överskridningen får inte medföra olägenhet för användningen, underhållet och renhållningen av gatan eller annat allmänt område eller ledningsnätet. Överskridningen får inte heller medföra olägenheter för gatu- eller stadsbilden och den får inte försvåra genomförandet av detaljplanen eller planer för allmänna områden.

Om tomtgränsen överskrids mer än det som bestämts i de ovan nämnda punkterna, förutsätts för överskridningen innehavarens och/eller markägarens samtycke. För överskridning av fastighetsgränser under marken ska emellertid alltid ansökas om gräv- och placeringstillstånd.

4.4 Överskridning av gränsen för byggnadsytan inom tomten

En byggnad får överskrida den i detaljplanen fastställda gränsen för byggnadsytan inom tomten enligt följande:

- byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan enligt behov
- Skyddstak, öppna verandor, trappor, balkonger, taksprång, ytterväggs tilläggsisolering, tekniska anordningar och annat motsvarande enligt behov
- Överskridning i riktning mot granne förutsätter alltid hörande av grannen. Om det rör sig om en byggåtgärd som inte är tillståndspliktig, kräver en överskridning i riktning mot grannfastigheten ett skriftligt avtal mellan parterna.

Överskridningarna får inte medföra betydande olägenheter för miljön eller grannarna. Speciell uppmärksamhet ska fästas på brandsäkerheten. Av särskilda orsaker kan byggnadstillsynsmyndigheten ge tillstånd att bygga ett byggnadsobjekt utanför byggnadsytan inom en tomt, även om granntomtens ägare eller innehavare har anmärkt på saken.

4.5 Byggande under jord

Vid byggande under jord ska byggandets inverkan på miljön utredas. Det ska särskilt säkerställas att byggandet inte inverkar på säkerheten i fråga om redan befintliga konstruktioner ovan och under jord.

Den som ansöker om tillstånd ska i anslutning till planeringen reda ut vilka underjordiska ledningar och konstruktioner som finns på byggplatsen och i dess närhet. Byggande ovanpå ledningar och rörledningsnät utan ägarens samtycke är förbjudet.

Vid borrhande av energibrunnar får inga underjordiska tunnlar, ledningar eller kablar för fjärrvärme, vatten, avlopp eller liknande skadas och inte heller utrymmen med bergtak, såsom ledningstunnlar, skyddsrum och parkeringsanläggningar.

Om det underjordiska utrymmet är sådant att människor vistas där permanent eller tillfälligt ska särskild vikt fästas vid säkerheten och hälsan. De förbindelser som leder till markytan ska planeras så att de fungerar, är trygga och lätta att underhålla.

4.6 Adresser och numrering

Adresser ges för byggplatser, såsom fastigheter eller byggnader, och syftet med dem är att säkerställa en klar positionsbestämning och ett tydligt informationsflöde. Adresserna utgörs av gatu- eller

vägnamnet och adressnummer, och de kan innehålla också en beteckning för trapphus och lägenhetens nummer. För hörnhus kan vid behov flera adresser anges.

Adressnumreringen genomförs på detaljplaneområden löpande invid gatan så att det på högra sidan finns jämna och på vänstra sidan udda nummer (sett från gatans början). I Lillkyro följer numreringen motsatt praxis. På glesbygdsområden baserar sig numreringen på avståndet från vägens början, och samma jämna och udda numrering gäller också på de här områdena.

Ägare eller innehavare till en byggd byggplats ska på ett synligt ställe från gata, annan trafikled och trafikområde inom tomten sätta ett tydligt adressnummer och en eventuell beteckning på trapphuset. Nummerskylten ska i första hand fästas på byggnadens vägg på ca två meters höjd från markytan, och den ska klart kunna urskiljas från sin bakgrund. Nummerskylten ska också synas i mörker. Den ska vid behov punktbelysas, om den allmänna belysningen inte är tillräcklig. Om byggnaden finns över 40 meter från vägen, kan nummerskylten fästas på en port, en stolpe, ett stängsel eller någon annan lämplig konstruktion. I sådana fall rekommenderas att skylten placeras på ca 150 cm höjd.

På en byggnad som finns i ett gathörn ska på båda gatornas sida placeras det adressnummer som fastställts för respektive gata. Om byggnaden inte sträcker sig till gata, trafikled eller trafikområde inom tomten eller dess omedelbara närhet, ska adressnumret eller en adresshänvisning placeras i början av den infart som leder till tomten.

För två eller flera bostadsbyggnader som finns på samma byggplats ska det monteras informationstavlor på ett synligt ställe i början på den infart som leder till tomten. Om byggnaden har flera trapphus, ska de märkas ut med bokstäver. Lägenheterna märks ut genom användande av en löpande nummerserie, med början från den nedersta våningen, trappvis. Källarskrubbar och uteförråd ska förses med samma nummer som den lägenhet som de ansluter sig till.

Vid planeringen av adresserna och utformandet av namnbeståndet beaktas den lokala kulturen, språket och traditionen. Adressnumreringen och andra behövliga adressangivelser ska vara monterade senast vid den partiella slutsynen för byggnaden (ibruktagningssyn).

Enskilda vägars namnskyltar tillverkas och placeras genom följande av samma anvisningar som för de gator och vägar som staden upprätthåller. Namnskylten ska vara tillverkad av ett material som är godkänt för användning i trafikmärken enligt den standard som gäller för trafikmärken.

I trapphusets ingångsvåning ska det finnas kontaktuppgifter till service- och disponertjänster som kan läsas från utsidan.

4.7 Belysning av byggplatsen och byggnadsobjektet

Belysningen på tomten ska arrangeras så att ljusanordningarnas placering, riktning och ljuseffekt ökar säkerheten och trivseln i området och inte i onödan och på ett skadligt sätt skapar störande ljus i omgivningen.

Fasadbelysningen ska stöda byggnadens karaktär och dess stadsbildsmässiga betydelse. Belysningsanordningarna och belysningens ljuston ska passa in i respektive områdes stadsbild.

Belysningsanordningarnas ljuskägla eller rörelsesensorer får inte nå utanför byggplatsen. Ljuskäglor för belysningsanordningar som lyser uppåt får reflekteras bara på den belysta byggnadens fasader.

4.8 Inhägnande, växtlighet vid fastighetsgränsen

Med inhägnad avses här en byggd inhägnad.

En inhägnad ska vad gäller material, höjd, form och färg passa in i omgivningen. Typen av inhägnad, inhägnadens färg och höjd ska anpassas till området och de bredvidliggande fastigheternas inhägnader.

Invid en gata eller ett vägområde ska staket och planteringar anläggas helt på fastighetens sida. För arbete på väg- eller gatuområde krävs ett relevant tillstånd av en myndighet som har ansvar för väg- och gatuhållningen.

Skötsel av växtligheten ska kunna utföras på den egna fastighetens sida, undantag är gemensamma gränsplanteringar för fastigheterna. När det gäller växtlighetens grenverk och rötter ska man agera enligt lagen angående vissa grannelagsförhållanden (26/1920). Växtlighetens grenar och rötter får inte orsaka orimlig olägenhet för grannfastigheten. Byggnadstillsynsmyndigheten har inte befogenhet att ingripa i ärenden gällande lagen om grannelagsförhållanden. Eventuella tvister avgörs av polisen eller tingsrätten.

Inhägnader eller planteringar får inte orsaka olägenhet för trafiken, räddningsverksamhet och inte heller för underhållet av gatan och renhållningen, och de får inte begränsa sikten så att det äventyrar trafiken.

Inhägnadens maximihöjd från marken får vara högst 1,5 m på gränser mellan fastigheter, om det inte finns någon speciell orsak för en högre inhägnad och på områden mot gatan högst 1,2 meter. På siktområden får en sluten inhägnads höjd inte överskrida 0,8 meter. Om siktområde finns bestämmelser i punkt 4.10.

Inhägnadens höjd mäts som en medelhöjd från markytan på den sida där markytan är lägre.

Bygglov förutsätts, när inhägnaden byggs på ett avstånd på mindre än 80 cm från grannfastighetens gräns. Om skötseln av en inhägnad som byggs på gränsen ska grannarna ingå ett skriftligt avtal. För utförande och underhåll av inhägnad som placeras mellan och på gränsen till fastigheter är båda fastigheternas innehavare skyldiga att delta med hälften vardera, om det inte finns något annat skäl till att fördela skyldigheten på annat sätt.

4.9 Anläggande av gårdsplan, dess höjdläge och planteringar

Gårdsplanen ska på det sätt som användningsändamålet för byggplatsen förutsätter vara trygg, sund, användbar, så tillgänglig och trivsamt som möjligt. Den får inte orsaka estetisk eller annan olägenhet för grannarna. Vid anläggandet av gårdsytorna ska de i punkt 10 (Biologisk mångfald vid byggande) utfärdade bestämmelserna om biologisk mångfald och grönfaktor beaktas.

Gårdsplanen ska när det gäller material, växter och belysning vara en helhet som passar ihop med både byggnaden och den övriga omgivningen. Vid genomförandet ska det omgivande områdets särdrag beaktas.

Tomtdelar som inte används för byggande ska man sträva efter att bevara naturenliga för att främja kolbindningen och den biologiska mångfalden. Planteringarnas växtartsbestånd ska väljas så att de är lämpliga för växtförhållandena och mångsidiga och för området typiska lokala arter ska gynnas.

Höjdläget på gårdsplanens markyta ska anpassas till grannens, vägens, gatans och andra omgivande områdens höjdläge. Byggandet får inte öka yt- och regnvattenflödet över byggplatsens gräns till granntomten.

Markytans höjdläge vid byggplatsens gränser får inte ändras. Gårdsplanens höjdförhållanden ska genomföras enligt huvudritningarna för bygglovet. Ändringar får inte göras utan byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd.

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

Terrasseringar, sluttningar eller andra betydande ändringar av markytan är inte tillåtna utan särskilda motiveringar. Åtgärden ska utföras helt och hållet på den egna byggplatsen och med en lutning på högst 1:3. Marksubstanser, dagvatten och dräneringsvatten får inte flöda till grannens sida och inte heller till allmänt område. Terrasseringar ska genom planteringar anpassas till omgivningen.

Placering av en stödmur på gränsen till en grannfastighet förutsätter samtycke av grannfastighetens innehavare. Även om grannen inte har gett sitt samtycke, kan byggnadstillsynsmyndigheten ge lov att bygga en stödmur invid gränsen till grannen. Det ska då finnas ett särskilt skäl till en stödmur, vilket inte på ett rimligt sätt kan lösas med andra metoder för gårdsplanen.

Om byggandet av en gemensam slänt, stödmur eller terrassering ska ett skriftligt avtal ingås mellan markägarna.

Om höjden på en terrass som byggs på gårdsplanen i anslutning till en byggnad är över 50 cm, ska avståndet till fastighetsgränsen vara minst 4 meter, om inte annorlunda föreskrivs i detaljplanen.

4.10 Trafikarrangemangen på byggplatsen

Byggplatsens fordonstrafik ska planeras och genomföras så att den inte medför fara eller olägenhet för invånarna, omgivningen eller den allmänna trafiken. Anslutningen för fordons- och gångtrafik ska vara användbar och trygg. Anslutningar för gångtrafik ska byggas i tillräcklig omfattning.

Staden genomför tomtanslutningar på ett nytt område innan gatuhållningsbeslutet. Efter det här är anslutningarna på tomtinnehavarens ansvar. Ett fordon ska kunna svänga på byggplatsen, om tre eller flera bostäder finns placerade på byggplatsen. Ett annat arrangemang är möjligt om det inte minskar trafiksäkerheten och det finns en särskild orsak till det.

Byggplatsens förbindelseleder ska uppfylla de krav som ställs på tillgängligheten att röra sig, om det inte är uppenbart orimligt när helheten beaktas. Från fordonsanslutningen ska förbindelseleden och sikten mot gatan vara bra. Körledens längd lutning får utan specialåtgärder vara högst 1:10 (10 %). I anslutningen ska innan gatans kant finnas ett minst 5 meter långt område, vars längd lutning är högst 1:20 (5 %).

På byggplatsen får en fordonsanslutning som leder till en gata eller väg anläggas.

Fordonsanslutningens bredd får vara högst 5 meter på bostadsområden och på andra områden högst

8 meter. Byggnadstillsynsmyndigheten kan tillåta att en bredare fordonsanslutning byggs, om det med tanke på användningen av byggplatsen är motiverat.

För en fordonsanslutning utanför detaljplaneområde som leder till en landsväg samt för en ändring av användningsändamålet för en befintlig fordonsanslutning ansöks om tillstånd av väghållningsmyndigheten.

I fordonsanslutningen ska det hinderfria siktområdet från körbanans kant i riktning mot tomten vara minst 3 meter och 15 meter i riktning med körbanans kant i båda riktningarna. I ett gathörn ska det vara hinderfritt siktområde mätt längs körbanans kanter på åtminstone 10 meter i båda riktningarna. Det ovan nämnda hinderfria siktområdet innebär att det på siktområdet inte under några omständigheter får finnas hinder som är högre än 80 cm. Siktområdena presenteras i bilageritning nr 3.

På detaljplaneområdet hör anläggande av en fordonsanslutning och dess underhåll och renhållning till tomtens eller byggplatsens ägare eller innehavare. Till tomtens eller byggplatsens ägare eller innehavare hör också i anknytning till en grundlig reparation av gatan förnyande av trumman, om den gamla trumman inte är i ändamålsenligt skick. Trumman ska ha en diameter på minst 300 mm eller i plast minst 250 mm. Ett öppet dike får inte fyllas. Staden fastställer typen och höjden för en eventuell kantsten.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan tillåta att flera fordonsanslutningar byggs, om det med tanke på användningen av byggplatsen är motiverat. Om en tilläggsanslutning ska utlåtande begäras av väg- eller gatuhållaren.

På byggplatsen ska en fungerande och trygg förbindelse ordnas för gång- och cykeltrafik samt cykelparkering.

4.11 Parkeringsarrangemang för bilar på byggplatsen

I detaljplanen och bygglovets ska de bilplatser som fastställts för fastigheten ordnas i anslutning till byggandet. Avståndet från parkeringsområdets kant till fönster i bostadsrum i vånings- och radhus ska vara minst 8 m.

På tomten ska den mängd bilplatser för rörelsehindrade byggas som dess användningsändamål förutsätter. I kvartersområdet för bostadsbyggnader ska minst en plats för rörelsehindrade byggas per varje påbörjade 25 bilplatser. De här platserna ska placeras ändamålsenligt i förhållande till ingången med tanke på tillträdet till byggnaden, och de ska märkas ut med en symbol för rörelsehindrade.

Parkeringsområdena ska anpassas till omgivningen genom att de planeras med planteringar. Vid byggandet ska dessutom beaktas vad som på andra ställen i den här byggnadsordningen har föreskrivits om ledande av dagvatten och lagring av snö. Stora parkeringsområden ska indelas med planteringar eller andra metoder i delar så att det inte bildas något enhetligt fält med över tio bilplatser.

4.12 Cykelplatser

För ändamålsenlig förvaring av cyklar ska tillräckligt med utrymme reserveras. En plan ska presenteras i samband med bygglovsansökan.

- Vid bostadsbyggande ska det finnas minst 1 cp/25 m² vy, vid studentbostäder 1 cp/20 m² vy om inte annat bestäms i detaljplanen. Minst 50 % av cykelplatserna ska vara skyddade mot väder, och minst 5 % av platserna ska dimensioneras för cykelkärror, specialcyklar och andra hjälpmedel för förflyttning. Både för cykelplatser placerade utomhus och de som finns inomhus är ramlåsning en stark rekommendation.
- Vid byggande av affärs-, service- och verksamhetslokaler ska det finnas minst 1 cp/50 m² vy. Det ska anvisas parkeringsutrymme för cyklar i närheten av kundgångarna. Det rekommenderas att man vid planeringen av kundplatser beaktar specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel. För cykelplatser rekommenderas att cykelställen ska förses med ramlås.
- På byggplatser för småhus ska lösningarna för förvaring av cyklar vara tillräckliga och ändamålsenliga.

4.13 Räddningsväg och lyftplatser

Vid planeringen av en räddningsväg ska Österbottens räddningsverks anvisning om planering och genomförande av räddningsvägar följas.

En ritning eller orienteringstavla som visar räddningsvägen ska placeras på ett lätt observerbart ställe, trapphuset ska utrustas med säkerhetsskyltar, där det framgår jourhavandes kontaktuppgifter, servicebolag, gårdskarll eller disponent. Kontaktuppgifterna ska kunna läsas från utsidan av byggnaden.

Utryckningsfordon ska kunna komma i byggnaders och deras utgångars och reservutgångars omedelbara närhet så att behövliga räddningsåtgärder vid ett olycksfall är möjliga. Räddningsverkets lyftanordningsutrustning ska fritt kunna köra fram till byggnader i tre eller flera våningar så att räddningsåtgärder är möjliga. På tomten eller en byggnad ska det placeras en skylt där det framgår var räddningsvägarna finns. Utöver det här ska i byggnadens trapphus sättas upp en ritning som visar räddningsvägarna.

Tomtens räddningsväg samt förbindelseleder avsedda för utryckningsfordon, angöringstrafik och servicekörning ska hållas framkomliga.

Principer för anläggande av lyftplatser:

- planering, byggande och underhåll av lyftplatser hör till den fastighet, vars byggnad lyftplatsen betjänar
- lyftplatsernas bärförmåga ska utredas
- lyftplatserna på allmänna områden ska avskiljas tydligt från körbanan och gång- och cykelleder, till exempel med skillnader i material. Om utmärkningen ska överenskommas med staden.

4.14 Hantering av dagvatten

Dagvatten får inte ledas till vattentjänstverkets avloppsnät, utan ska hanteras och ledas i enlighet med prioriteringsordningen för dagvattenhantering. Dagvattenhanteringen ska grunda sig på byggplatsens planering och beakta verksamheten i området, dess karaktär samt de risker den kan medföra.

1. På fastigheterna minskas dagvattenbildningen genom att naturlig växtlighet bevaras eller utökas på området, tomtens yta jämnas ut så lite som möjligt samt genom att man strävar efter att hålla ytan med beläggning så liten som möjligt. På tomtens övriga gårdsområden, som inte används för byggande, passage eller parkering och där en naturlig växtlighet inte kan bevaras, ska det planteras mångsidigt växtbestånd. Av den del av byggplatsen som inte byggs ska minst en tredjedel lämnas utan beläggning eller beläggas med en vattengenomsläpplig struktur (hålsten, stenmjöl, gräsmatta eller motsvarande).
2. Dagvatten hanteras och utnyttjas på det ställe där det uppkommer. Möjligheten att infiltrera dagvattnet ska undersökas på byggplatsen och dagvattnet ska infiltreras, om det enligt undersökningen är möjligt, och det inte medför risk för fuktskador för byggnaderna på området.
3. Dagvatten leds bort från det ställe där det uppkommer med något fördröjande system, såsom ett dike eller en sänka. På tomterna rekommenderas en dimensionering av fördröjningen på 1 m³ fördröjning för varje 100 kvadratmeter som inte släpper igenom vatten. Bortledning av dagvatten ska utföras så att det inte medför betydande olägenhet för grannar eller användare av gatan. Om dagvattnet leds till ett dagvattensystem (också till ett öppet dike som fungerar som dräneringssystem för en gata eller ett annat allmänt område) ska samtycke av systemets innehavare fås. Öppna diken och sänkor får inte täckas.
4. Dagvatten leds bort från det ställe där de uppkommit i en dagvattenledning till fördröjningsområden på de områden som är i stadens ägo innan de leds till ett dike eller ut i ett vattendrag.
5. Dagvattnet leds i dagvattenledningen direkt till det mottagande vattendraget, såsom en å eller ut i havet bara om inget annat är möjligt.

Dagvatten som i fråga om mängd och karaktär är avvikande (till exempel under byggtiden) ska behandlas ändamålsenligt, innan det infiltreras i marken eller leds till dagvattensystemet. Infiltreringen eller ledandet av dagvattnet får inte medföra förorening av miljön.

Borrslam från energibrunnar och andra brunnar får inte ledas till dagvattensystemet. Separerat borrhavsavloppsvatten kan ledas till dagvattenledningen, men inte till avloppsvattensystemet.

Byggnads- och miljönämnden kan utfärda närmare bestämmelser om hanteringen av dagvatten som gäller kommunen eller en del av kommunen.

Förverkligandet av målen som satts för dagvattenhanteringen stöds med hjälp av grönfaktormetoden. Om grönfaktorn bestäms närmare i punkt 10.2.

Dagvatten får inte ledas till landsvägarnas sidodiken.

4.15 Avfallshantering

Vid ordnandet av avfallshanteringen ska avfallshanteringsföreskrifterna följas.

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

Som skydd för uppsamlingskärl som placeras på gårdsplanen ska ett avfallsskydd, skyddstak eller en inhägnad byggas. Något separat avfallsrum eller avfallsskydd förutsätts inte, om det på byggplatsen för bostadsbyggnad finns högst två lägenheter eller om ett underjordiskt insamlings- eller djupinsamlingsystem som är lämpligt för avfallstransport används.

Avfallsrummet eller avfallsskyddet ska placeras så att det inte medför olägenhet för fastighetens boende eller grannarna. De boende ska kunna komma till bostadsbyggnadens avfallsskydd längs fastighetens passager reserverade för fotgängare.

Icke brandsektionerad avfallsuppsamlingsmateriel (till exempel skyddstak för avfall) ska placeras på minst 8 meters avstånd från en byggnad. Rader på mer än två avfallskärl ska om de inte är brandsektionerade vara på minst 6 meters avstånd från en byggnad. Enskilda kärl på 240–600 l samt avfallskärl i metall ska placeras på minst 4 meters avstånd från byggnader. Bostadsvisa skyddstak för avfall för egnahems- och parhus behöver inte brandsektioneras.

I det offentliga stadsrummet kan återvinningspunkter och lokala avfallsinsamlingspunkter placeras. Placeringen av insamlingsplatser förutsätter tillstånd av både markägaren och byggnadstillsynsmyndigheten, om inte placeringen baserar sig på en plan med rättsverkan eller en godkänd gatu- eller parkplan. Insamlingsplatserna ska anpassas till stads- och landskapsbilden. Vid planeringen av insamlingsplatserna ska också avfallshanteringsföreskrifterna beaktas. De lokala insamlingspunkternas avfallsbehållare ska vid behov avgränsas med en inhägnad eller ha planteringar som insynsskydd.

4.16 Jordvärmebrunnar och värmeåtervinningsrörssystem

För borrhållning av energibrunnar och installering av värmeåtervinningsrör behövs bygglov.

De rekommenderade minimiavstånden för energibrunnar:

- från grannfastighetens gräns 7,5 m när borrhålet är lodrätt
- från gatans och annat allmänt områdesgräns 2 m
- från grannes energibrunn 15 m när borrhålet är lodrätt
- från borrhållning 40 m
- från ringbrunn 20 m
- från byggnad 3 m
- från vatten- och avloppsledningar 3 m från egna rör och 5 m från andra ledningar
- från utloppsstället för det fastighetsspecifika avloppsreningsverket 30 m.

Placering av energibrunnen närmare än det som nämns ovan förutsätter ett skriftligt samtycke av grannen. Vid placeringen av energibrunnar och värmeåtervinningsrör ska minimiavstånden från vägar beaktas. Om borrhållning finns bestämmelser i punkt 4.14 i den här byggnadsordningen (Hantering av dagvatten).

4.17 Kemikalieanläggningar

Detta stycke gäller existerande kemikalieanläggningar. Vid byggande ska kemikalieanläggningar i närheten av byggplatsen beaktas. De anläggningar som övervakas av Tukes har så kallade konsultationszoner. Vid planändringar eller betydande byggande i konsultationszonen (till exempel känsliga objekt) begärs ett utlåtande av Tukes och räddningsmyndigheten.

Mer information på Tukes webbplats: <https://tukes.fi/sv/industri/planering-av-markanvandning>

Även när ett sporadiskt evenemang arrangeras ska eventuella särskilda krav som gäller kemikalieanläggningar beaktas.

4.18 Skyddsavstånd till vattenförsörjningsnätet

Den som påbörjar ett byggprojekt ska utreda skyddsavstånden till vattenförsörjningsnätet hos ledningsinnehavaren.

5 OMRÅDEN I BEHOV AV PLANERING

Hela Vasa stads område som saknar detaljplan, förutom en del av Lillkyro, är område i behov av planering som avses i 16 § i lagen om områdesanvändning. På Lillkyro-området har område i behov av planering anvisats på byggnadsordningens temakarta. Den här bestämmelsen gäller högst 10 år åt gången. I stadens förvaltningsstadga fastställs vilken myndighet som avgör om förutsättningarna för placering föreligger genom ett separat beslut (placeringstillstånd).

Områden i behov av planering har anvisats på kartbilaga 1.

6 BYGGANDE UTANFÖR ETT DETALJPLANEOMRÅDE (GÄLLER INTE STRANDOMRÅDEN)

6.1 Byggplatser likställda med tomter

I fråga om byggplats följs i tillämpliga delar det som har bestämts om tomt i byggnadsordningen. Utanför detaljplaneområde på områden i behov av planering ska en byggplats som är avsedd för boende omfatta minst 2 000 m² och utanför område i behov av planering 5 000 m².

På fastigheter, vilkas areal är mindre än 2 000 m², kan utan hinder av arealbegränsningarna uppföras ekonomibyggnader i anslutning till en befintlig bostad och ändrings-, reparations- och mindre utbyggnadsarbeten på befintliga byggnader.

6.2 Byggandets omfattning

Utöver en bostadsbyggnad får på en befintlig byggplats uppföras skilda ekonomibyggnader emellertid så att byggplatsens totala byggrätt är högst 10 procent av byggplatsens areal, men högst 400 m².

I fråga om byggnader som uppförs för att användas inom jord- och skogsbruket kan det av särskilda skäl göras undantag från bestämmelsen ovan. Då det på byggplatsen bevaras en byggnad som är värdefull eller har skyddsvärden, kan byggplatsen kompletteras med en ny byggnad utan hinder av denna dimensionering. En nybyggnad ska anpassas till en befintlig byggplats. Om byggande av gårdsbruksenheter och djurstall bestäms närmare i punkt 6.4.

I punkt 8 (Byggande på särskilda områden) i den här byggnadsordningen har särskilda föreskrifter utfärdats om byggandets omfattning.

6.3 Avstånd till granne, allmän och enskild väg samt diken, bäckar och elnätsledning

Avståndet från en byggnad och ett byggnadsobjekt till mark som ägs eller besitts av någon annan ska av brandsäkerhetsorsak vara minst 4 meter. Med ett skriftligt samtycke av grannfastighetens ägare och vid behov besittare är det tillåtet att bygga närmare gränsen.

En byggnad, konstruktion, jordvärmebrunn och jordvärmekrets samt en mast ska ha minst 20 meters avstånd till körbanans mittlinje på närmaste region- och förbindelseväg, 30 meters avstånd till riks- och stamväg, och minst 50 meters avstånd till motor- och motortrafikväg. Byggnaden ska ha minst 12 meters avstånd till mittlinjen på andra enskilda vägar. Vid byggprojekt ska som granne höras väghållare till allmänna vägar och väglag för enskilda vägar.

Vid byggande i omedelbar närhet till en järnväg är förutsättningen att en lämplig vibrations- och bullerutredning upprättas samt att de åtgärder som dessa kräver genomförs av byggherren.

Byggnaden ska placeras på minst 11 meters avstånd från kanten av ett större utloppsdike eller en bäck och på minst 3 meters avstånd från ett väg- eller gränsdike.

Den som inleder ett byggprojekt ska reda ut behövliga skyddsavstånd till elnäts luftledningar hos ledningens innehavare. Både ledningarna och avstånden till ledningarna ska presenteras i projektbeskrivningarna.

6.4 Djurstall och lantgårdsbyggande

Med djurstall avses fähus, svinhus, stall, hönsgård och annan motsvarande byggnad avsedd för djurhållning samt byggnad eller konstruktion i anslutning till djurhållning, vilken är avsedd som väderskydd för djur.

På en över 2 hektar stor lantgård som används för jordbruk får utan hinder av det som tidigare i den här byggnadsordningen bestämts om antalet bostäder på byggplatsen byggas behövliga bostadsbyggnader i anslutning till ett driftscentrum samt byggnader som betjänar gårdsturism eller företagsverksamhet i mindre skala inom jord- och skogsbruk.

Om det på byggplatsen uppförs ett häststall eller en annan motsvarande djurstallsbyggnad, ska det på byggplatsen eller till exempel på den bredvidliggande fastigheten anvisas tillräckliga hagar och betesområden, vilka ska placeras tillräckligt långt från hushållsvattenbrunnar.

Andra djurstall än de som hör till en lantgård får ha en våningsyta på högst 100 kvadratmeter. Ett häststall (för 1–3 hästar eller ponnyer), ett hönshus, ett fårhus eller ett annat djurstall som används för

annat än näringsidkande får i regel byggas på en minst två hektar stor byggplats. Beslut tas från fall till fall när det gäller byggande av professionell stallverksamhet med flera hästar eller ponnyer.

Djurstall, manege, gödselbehållare och hage ska placeras på minst 50 meters avstånd från gränsen, när det invid gränsen finns bosättning, daghem, skola eller andra objekt som kan störas. Ett nytt häststall eller annat djurstall får inte utan grannens samtycke uppföras eller ett gammalt djurstall byggas ut närmare än 50 meter från gränsen till grannen. Samma begränsning gäller produktionsdjurs (omfattar också hästdjur) rasthagar och fållor. Vid utbyggande av gamla djurstall ska utbyggandet ske bort från objekt som kan störas, om det är tekniskt möjligt att genomföra till rimliga kostnader.

6.5 Vattentjänstnätverk på områden utanför detaljplan

Hushållsvattnets kvalitet och tillräcklighet

För en bostadsbyggnad ska det finnas tillräckligt med hushållsvatten enligt kvalitetskraven i hälsoskyddslagen.

Vid byggprojekt ska Österbottens räddningsverk och Vasa stads släckvattenplan följas.

Vid byggande av en bostadsbyggnad eller ett djurstall på en fastighet som inte är ansluten till vattentjänstverkets vattenledningsnätverk, ska det säkerställas att det på byggplatsen finns tillräckligt med grundvatten av god kvalitet för användning som hushållsvatten. Byggaren ska presentera en utredning över detta i anslutning till bygglovsansökan.

Vid planeringen av byggnaders gårdsområden och vid byggandet ska man se till att förhindra att eventuellt skadligt släckvatten rinner ner i marken och det allmänna avloppsnätet. En anläggning som hanterar farliga kemikalier eller annan verksamhet som vid en brand på ett betydande sätt äventyrar grundvattnet, får inte placeras på ett grundvattenområde utan särskilda skäl.

Avståndet från en brunn till ett behandlingssystem för avloppsvatten ska vara enligt Vasa stads miljöskyddsföreskrifter.

Behandling av avloppsvatten

Byggaren ska i bygglovsansökan presentera en tillräcklig utredning eller plan för behandlingen och ledningen av avloppsvattnet.

Av planen ska det framgå faktorer som inverkar på behandlingen och ledningen av avloppsvatten. Vid behov ska samtycke av grannfastighetens ägare företes för ledning av behandlat avloppsvatten.

Krav som gäller behandling av avloppsvatten finns dessutom i stadens miljöskyddsföreskrifter.

7 BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

7.1 Bygandets omfattning, byggplatsens storlek

På strandområden ska byggplatsen ha en area om minst 2 000 m².

På byggplatser som finns på RA-, MT- och MU1-områden enligt delgeneralplanen för skärgården får en fritidsbostad och en bastu uppföras. Den totala bygggrätten är 75 m² vy+25 m² vy = 100 m² vy.

Bygggrätten kan indelas i delar också på annat sätt. Bastuns storlek får emellertid inte överskrida 25 m² enligt delgeneralplanen, om den finns på mindre än 20 meters avstånd från strandlinjen.

På RA-områdena enligt Vasa generalplan 2030 är bygggrätten totalt 100 m² vy per befintlig byggplats.

På AP-områden på strandområden enligt Vasa generalplan 2030, vilka i huvudsak består av befintliga fritidsbostäder samt på områden, vilka finns utanför generalplanen:

- Grundande av nya byggplatser och ändring av huvudbyggnaders användningsändamål förutsätter att en mer detaljerad plan utarbetas. Bygggrätten är högst 150 m² vy per befintlig byggplats, emellertid högst 10 % av hela byggplatsens areal. De här områdena har märkts ut på kartbilaga 4.

På AP-områden enligt Vasa generalplan 2030, vilka består i huvudsak av bostadsbyggnader avsedda för stadigvarande boende:

- En befintlig bostadsbyggnad kan ersättas med en ny bostadsbyggnad. Bygggrätten är 10 % av byggplatsens area, men högst 400 m². Grundande av nya byggplatser förutsätter att en mer detaljerad plan utarbetas. De här områdena har märkts ut på kartbilaga 4.

7.2 Byggnadens och byggnadsobjektets placering på byggplatsen och avstånd till strandlinjen (havet, sjöar, tjärnar, åar och älvar)

Avstånd från strandlinjen

Inom hela stadens område ska byggnader och konstruktioner som kräver bygglov placeras på minst 20 meters avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet, om inte annat bestäms i detalj- eller generalplanen. Byggnadens placering på byggplatsen och avståndet till strandlinjen ska vara sådan att strandlandskapets naturliga karaktär bevaras. Avståndet från en byggnad och ett byggnadsobjekt till mark som ägs eller besitts av någon annan ska av brandsäkerhetsorsak vara minst 4 meter.

På älvstrandsområden ska byggnadens avstånd från strandbrinken vara minst 15 meter.

Byggnade vid kusten, byggnadshöjd

Meteorologiska institutet har i publikationen "Pitkän aikavälin tulvariskit ja alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolla" (Kahma m.fl. 2014) fastställt de lägsta rekommenderade byggnadshöjderna för Finlands Östersjökust. I publikationen finns ett svenskt sammandrag. De lägsta rekommenderade byggnadshöjderna anges i rapporten utan tilläggshöjd, eftersom tilläggshöjden varierar beroende på byggplatsens läge (t.ex. hur byggplatsen exponeras för vågor).

I Vasa är den lägsta rekommenderade byggnadshöjden +2.0 m i N2000-systemet, utan tilläggshöjd. Vid beräkning av tilläggshöjden kan anvisningarna i handboken "Att förbereda sig för översvämningar vid

byggande” (Parjanne, Huokuna 2014) användas. Ett utlåtande om den lägsta rekommenderade byggnadshöjden kan vid behov begäras från Meteorologiska institutet. Utlåtandet är avgiftsbelagt.

Byggande i närheten av vattendrag, byggnadshöjd

Ett utlåtande om den lägsta byggnadshöjden vid byggande i närheten av vattendrag (t.ex. sjöar och älvar) kan begäras från Livskraftcentralen i Sydvästra Finland. Utlåtandet är avgiftsbelagt.

För bostadsbyggnader beräknas den lägsta byggnadshöjden i regel utifrån den högsta vattennivå som i genomsnitt inträffar en gång per 100 år. Till den beräknade byggnadshöjden läggs en tilläggshöjd, där variationer som beror på byggnadstyp, klimatförändring, vattendragets egenskaper och vågpåverkan beaktas. När det gäller en samhällsviktig byggnad eller en byggnad som vid översvämning kan orsaka betydande skada på miljö eller hälsa, ska beräkningen i stället baseras på en översvämning som i genomsnitt inträffar en gång per 250 år.

Länkar

Områden med översvämningsrisk: https://www.ymparisto.fi/fi/luonto-vesistot-ja-meri/vedet-ja-vesistot/tulviin-varautuminen?f=EtelaPohjanmaan_ELYkeskus.

Översvämningskarttjänsten: http://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/Viewer/Viewer.html?Viewer=Tulvakartat_suppea.

7.3 Vattenområden som uppkommit av marktäktsverksamhet i Lillkyro

På byggplats som gränsar till vattenområde som uppkommit av marktäktsverksamhet tillåts att högst en fritidsbostad och två bastubyggnader uppförs, om området i general- eller delgeneralplanen har reserverats för byggverksamhet. De här byggnadernas sammanräknade våningsyta får vara högst 120 m². Dessutom kan en gäststuga på 25 m² och ekonomibyggnader uppföras. Byggplatsens totala våningsyta får emellertid inte överstiga 160 m².

På vattenområden som uppkommit av marktäktsverksamhet ska byggnadernas avstånd till strandbanken vara minst 15 m.

8 BYGGANDE PÅ SÄRSKILDA OMRÅDEN

8.1 Värdefulla och skyddade miljöer och objekt

Med värdefulla kulturmiljöer och -objekt avses områden och objekt som omfattas av följande inventeringar:

- Nationellt värdefulla landskapsområden VAMA 2021
- Bygda kulturmiljöer av riksintresse, RKY 2009
- i landskapsplanen anvisade landskapsmässigt betydelsefulla kulturmiljöer, som omfattar både områden med landskaps- och byggda kulturmiljöer

- stadsbildsmässigt värdefulla områden, delar av områden som anvisats i general-, delgeneral- och detaljplaner, där den byggda miljöbilden bevaras samt separata värdefulla byggnader eller andra objekt.

Uppgifterna om värdefulla områden och objekt utökas och uppdateras i och med uppdateringen av detalj-, delgeneral-, general- och landskapsplanerna.

Vid planering av byggande på de här områdena ska speciell uppmärksamhet fästas på en bra kvalitet på projekteringen och säkerställas att alla behövliga uppgifter finns tillgängliga. Byggnadsbestånd och gårdar på området ska bevaras och repareras med värnande om traditionerna. Vid byggandet ska områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden beaktas. Särskild uppmärksamhet ska fästas på byggnadernas placering i miljön, landskapet och områdets byggnadsbestånd.

På kulturhistoriskt värdefulla områden ska byggnader och byggnadsgrupper bilda en enhetlig helhet i landskapet, där byggnadernas traditionella storleks- och placeringshierarki, enhetliga fasadmaterial samt den värdefulla miljöns olika delar med särdrag bevaras.

När åtgärden inriktas på värdefulla kulturmiljöhelheter, -objekt eller skyddade byggnader, ska innan genomförandet av åtgärder som inverkar på stadsbilden eller en ändring av användningsändamål och utrymmen inomhus kontakt tas i god tid med byggnadstillsynsmyndigheten. Då ska vid behov också museiverkets utlåtande begäras om ändringsprojektet och objektets kulturhistoriska värde.

För historiskt och landskapsmässigt värdefulla byggnader gäller att avsikten är att bevara dem. Vid renovering av en byggnad ska byggnadens särdrag beaktas, och renovering får inte ogenomtänkt leda till ett slutresultat som avviker stilmässigt från den ursprungliga byggnaden.

En skyddad byggnad får inte ändras eller användas så att byggnadens skyddsvärde minskar. Med en skyddad byggnad avses en byggnad som med stöd av en detaljplan, generalplan med rättsverkan eller lagen är skyddad (lag om skyddande av byggnadsarvet).

När det bestäms i detaljplanen att byggnadens fasadstil och särdrag inte får ändras, anses som ändring av stil och särdrag en ändring av materialet på byggnadens fasad, fasaddekorationer, tak, dörrar och fönsterspröjs och -karmar, färgsättning och fönsterindelning.

När skyddet gäller inomhus i byggnaden, anses som ändring av stil och särdrag en ändring av fast inredning, till exempel dörrar, innertak, väggar, golv, räcken, lister, beslag, belysningsarmatur.

Landskapsmässigt viktiga och värdefulla objekt, skogsdungar eller träd ska bevaras. Trädens levnadsförhållanden får inte ändras i onödan och störningar av området där rotsystemet finns ska undvikas. I anslutning till ändringsarbeten som görs i närheten av träd ska det ombesörjas att trädet och rotsystemsområdet skyddas tillräckligt. Byggnadstillsynsmyndigheten kan i anslutning till behandlingen av tillståndsansökan eller vid övervakning av byggnadsarbetet förutsätta att byggaren upprättar en behövlig skyddsplan.

På områden som med tanke på kulturmiljön är värdefulla är det rekommendabelt att hålla sig till den växtlighet som är typisk för områdets tidsperiod och bevara gamla växter. Det ska värnas om gamla gårdskonstruktioner, till exempel avsatser, stengårdsgårdar och brunnar.

8.2 Fornminnen

Vid byggande på planområde eller utanför det ska utöver den byggda kulturmiljön redan kända och eventuella arkeologiska lämningar alltid beaktas. På områden där man kan anta att det finns

fornlämningar ska ett ställningstagande inhämtas från det regionala ansvarsmuseum som sköter myndighetsuppgifter, för att man ska kunna utreda det arkeologiska kulturarvets inverkan på förutsättningarna för byggande (lag om fornminnen 14 §).

8.3 Sundom och Söderfjärden (Bilaga 2a)

På generalplanens sk1- och ma1-områden ska byggnaderna ha åstak. I färgsättningen ska traditionella färger användas (röd, gulockra, bruten vit). Byggnadernas fasader ska vara i trä. Byggnadens stil ska passa in i miljön.

På generalplanens sk2-områden ska byggnaderna ha åstak. Stilen och färgsättningen ska passa in i miljön. På fasaderna ska åtminstone delvis användas trä.

8.4 Gerby – Västervik (Bilaga 2b)

På sk2-områden enligt generalplanen ska byggnaderna ha åstak. Stilen och färgsättningen ska passa in i miljön. På fasaderna ska åtminstone delvis användas trä.

8.5 T-områdena i Tervajoki och Merikart (Bilaga 2c)

När det gäller byggnader som uppförs för industribruk kan undantag göras från bestämmelsen i punkt 6.2 av särskilda skäl.

Då det på byggplatsen bevaras en byggnad som är värdefull eller har skyddsvärden, kan byggplatsen kompletteras med en ny byggnad utan hinder av denna dimensionering. En nybyggnad ska anpassas till en befintlig byggplats.

8.6 Kyro älvdals kulturlandskap (Bilaga 2d)

Byggnadens färgsättning och arkitektur ska passa in i landskapet och den byggda miljön.

Älvdalens karaktär ska hållas levande genom att dess kännpaka drag säkerställs, såsom bevarande av odlingsslätterna samt älvstrandens och -öarnas traditionsbiotoper och lundartade stränder.

Byggande i stor skala anpassas till landskapet också genom skyddande trädbestånd.

Möjligheten att öka älvstrandens och -öarnas traditionsbiotoper granskas i anslutning till ändringar i markanvändningen. Kraftledning och annan samhällsteknik strävar man efter att placera i anslutning till redan befintliga konstruktioner och skador på landskapet minimeras i samband med planeringen och genomförandet.

8.7 Grundvattenområden

Markarbeten på grundvattenområde

Vid utförande av markarbeten på grundvattenområden ska särskild uppmärksamhet fästas vid förhindrande av förorening av grundvatten (miljöskyddslagen 17 §).

Vid grävningsarbete ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan grundvattnets översta yta och markytan. Vid utfyllnadsarbeten ska utfyllnadsmaterialet bestå av rena marks substanser som lämpar sig för utfyllnad och grundvattenområde.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov kräva en utredning av byggaren om att skyddsskiktet är tillräckligt och att utfyllnadsmaterialet är rent.

Vid planering av markarbeten som ska göras på grundvattenområde ska ett utlåtande begäras av Tillstånds- och tillsynsverket.

Byggnad på grundvattenområden

Då tillstånd söks för byggnad på grundvattenområden ska till tillståndshandlingarna vid behov fogas en av en sakkunnig utarbetad hanteringsplan för grundvatten. På grundvattenområden ska avloppsvattnet behandlas på ett av miljömyndigheten godkänt sätt.

På grundvattenområde ska ett vattengenomsläppligt ytmaterial användas, om användningen av området inte förutsätter en skyddande beläggning, till exempel omfattande parkeringsplatser.

Cisterner för olja, bränsle och andra farliga ämnen ska placeras i cisterner med dubbla skal eller i skyddsbassänger med en volym som är större än cisternernas. På bränsletankningsplatser ska underlaget vara tätt och platsen ska vara försedd med tak. Service av maskiner ska göras i utrymmen inomhus.

Vid objekt där det bedrivs omfattande industriell hantering och lagring av farliga kemikalier ska vid planeringen av byggnaden beaktas de krav som kemikalie- och miljötillståndet förutsätter för minskande av miljörisker som föranleds av släckningsavloppsvatten.

På grundvattenområde får släckningsvatten inte okontrollerat spridas till den omgivande naturen, där det kan föranleda betydande miljöskador.

Avloppsvatten som uppkommer på ett grundvattenområde ska i första hand ledas till ett allmänt avlopp. I närskyddszonen för en vattentäkt ska reningsverkskonstruktioner eller stamavlopp inte placeras. Vid gammal bosättning i en närskyddszon kan man anlägga en husspecifik avloppslinje, ett litet reningsverk eller en sluten behållare.

I grundvattenområden ska ett skyddsskikt på minst 1 meter lämnas mellan avloppsvattenkonstruktioner och grundvattnets högsta yta. I grundvattenområden är det i regel tillåtet att infiltrera endast rent dagvatten.

Tryckavlopp och lutande avlopp ska i ett grundvattenområde placeras i ett skyddsror, eller avloppsvattnet ska på andra sätt hindras att komma ut i grundvattnet om en läcka eventuellt uppstår. Utanför grundvattenområde ska inspektionsbrunnar installeras i skyddsrorets båda ändor. Eventuellt överflöde från pumpverk och små reningsverk ska ledas bort från grundvattenområde genom en tät behållare eller en tät avloppsledning. Pumpverk, små reningsverk och slutna behållare ska utrustas med ett automatiskt larm som meddelar om anläggningens eventuella överfyllning eller fel.

I regel är det förbjudet att bygga jordvärmesystem (brunnar och kretsar för jordvärme) i grundvattenområde.

Om grundvattenområden: <https://www.ymparisto.fi/fi/luonto-vesistot-ja-meri/vedet-ja-vesistot/pohjavesien-turvaaminen>.

8.8 Förorenad mark

Den som ansöker om bygglov ska vid behov utreda eventuell förorening i marken på byggplatsen och till bygglovshandlingarna ansluta den här utredningen och en utredning över de åtgärder som det är nödvändigt att vidta på grund av en eventuell förorening.

Om förorenad mark observeras i anslutning till byggarbetena, ska ärendet omedelbart meddelas Vasa miljösektor eller Tillstånds- och tillsynsverket samt Vasa stads fastighetssektor, om tomten ägs av staden eller tomten gränsar till stadens markområden.

8.9 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. Vid behov ska förekomsten av sura sulfatjordar på byggplatsen utredas.

De som inleder ett byggprojekt och planerarna ska se till att skadeverkningarna av sura sulfatjordar minimeras vid byggandet. Till bygglovshandlingarna ska vid behov en utredning över sura sulfatjordar bifogas samt en lista över de åtgärder som är nödvändiga att vidta i byggprojektet.

På områden där sura sulfatjordar konstateras ska särskild uppmärksamhet fästas vid att förhindra förorening av grund- och ytvatten när man bygger, dränerar byggplatsen, hanterar grävmassor eller förstärker grunden genom pålning.

I Miljöministeriets publikation 2022:3 'Nationell guide om byggnadsprojekt på sura sulfatjordar' ges anvisningar om hur sura sulfatjordar ska beaktas.

Geologiska forskningscentralens GTK karta över sulfatjordar: <https://gtkdata.gtk.fi/hasu/>.

8.10 Beaktande av grundkonstruktioner i trä

På områden där träpålar eller andra träkonstruktioner har använts i husgrunden får man inte genom byggande påverka den rådande grundvattennivån negativt och inte heller hindra grundvattnets flödesmöjligheter.

Vid behov ska en hanteringsplan för grundvatten upprättas. Den som inleder ett byggprojekt ska se till att den här planen genomförs ändamålsenligt. Ifall ett byggprojekt även för en kort tid föranleder sänkning av grundvattenytan, ska den som inleder ett byggprojekt utreda vilka av omgivningens byggnader som har trägrunder.

En så stor del av byggplatsen som möjligt ska förverkligas med ytmaterial som släpper igenom vatten.

8.11 Beaktande av buller och vibrationer

Vid projektering och uppförande av en byggnad ska med beaktande av byggnadens användningsändamål särskild uppmärksamhet fästas vid bekämpning av buller, stomljud och vibrationer som tränger in i byggnaden utifrån.

I närheten av järnvägar, landsvägar och gator ska vibrationer som trafiken eventuellt orsakar i marken på byggplatsen samt eventuellt stomljud beaktas vid placeringen av byggnaderna och planeringen av konstruktionerna.

Vibrationsnivåerna i marken som trafiken orsakar ska vid behov utredas genom mätningar.

Vid byggande på väg-, gatu- eller banbullerområden ska det vid behov före byggnaden tas i bruk kontrolleras att ljudisoleringen är tillräcklig genom bullermätning.

8.12 Byggande nära järnväg

Vid byggande nära järnväg ska järnvägens skyddsområde och eventuella vibrations-, stomljud- och bullerolägenheter från tågtrafiken beaktas. Den som bygger på tomten ska utföra och betala de buller- och vibrationsbekämpningskonstruktioner som behövs. Dagvatten ska inte ledas till bankonstruktionerna.

Järnvägens skyddsområde sträcker sig 30 meter från det yttersta spårets mittlinje. På skyddsområdet får inte finnas en byggnad, ett lager, ett staket eller annan konstruktion eller anläggning som kan orsaka fara för väg- eller järnvägstrafikens säkerhet.

Alla byggåtgärder ska ske helt utanför järnvägsområdet, och byggmaterial får inte förvaras på järnvägsområdet.

Enligt 38 § i banlagen ska frisiktsområdet vid järnvägen hållas fritt från sikthinder. Frisiktsområdet vid järnvägen bestäms enligt förordning 65/2011 (Kommunikationsministeriets förordning om frisiktsområden).

Vid schaktningsarbete som sker utanför järnvägsområdet, men nära järnvägsområdet, ska byggherren i byggprojektets planerings- och beredningsfas utreda hur den närliggande tågtrafiken och järnvägen påverkar schaktningsarbetet. Trafikledsverkets järnvägsdisponent ska kontaktas vid schaktningsarbete. Även vid byggarbeten där man använder lyftkranar eller ställningar och vid fällning av träd som kunde falla på spåret och skada konstruktionerna, ska järnvägsdisponenten kontaktas.

8.13 Byggande nära flygplats

Vid byggande ska flygplatsens område för flygplansbuller samt höjdbegränsningar beaktas.

Områden för flygplansbuller vid Vasa flygplats som överskrider prognossituationen (över L_{den} 55db) finns delvis på Vasa stads område. Vid planering av byggnader i detta område ska flygplansbullret och ljudisoleringskraven som gäller ytterhöljet på byggnader med bullerkänslig verksamhet beaktas.

Beroende på läge ska tillstånd ansökas för fasta och tillfälliga flyghinder som är högre än 30 meter eller högre än 10 meter ovanför markytan. Mera information om tillstånd för flyghinder och om område med begränsningar för flyghinder vid en flygstation: <https://www.traficom.fi/sv/transport/luftfart/flyghinder>.

9 ALLMÄNNA OMRÅDEN OCH DET OFFENTLIGA STADSRUMMET

9.1 Försäljnings-, informations- och reklamanordningar samt markiser

Försäljnings-, informations- och reklamanordningar samt markiser ska fästas stadigt. De får inte försvåra användningen av gatan eller det allmänna området och inte vara störande. Formen, färgsättningen och konstruktionen ska anpassas till byggnaden, stadsbilden och kulturmiljön.

Anordningarna ska hållas i skick. Söndriga anordningar ska omedelbart antingen repareras eller avlägsnas.

Vid planeringen av anordningarna ska brandsäkerheten beaktas.

Anordningarna får överskrida fastighetens gräns enligt punkt 4.3 i den här byggnadsordningen (Överskridning av tomtgränsen mot ett gatuområde eller något annat allmänt område).

En reklamställning på högst 100 x 120 cm per affärsutrymme får placeras på trottoar, kombinerad cykelväg och gångbana eller gågata. Anordningen ska placeras strax invid fasaden och vid den ska den fria passagen vara minst 1,5 meter bred, på vintern från fall till fall enligt cykelvägens/gångbanans bredd. Anordningen får inte störa underhållet. Lösa reklamställningar ska avlägsnas när affärens öppettid upphör.

Att sätta upp en annons eller meddelande riktat till väganvändare kan kräva att en anmälan görs och att ett beslut som medger åtgärden följs, att ett utlåtande begärs och/eller att tillstånd söks hos väghållaren.

Vägreklam ska utformas och placeras så att den så väl som möjligt anpassas till omgivningen, inte äventyrar trafiksäkerheten och inte orsakar olägenhet för vägunderhållet eller boendemiljön.

Annonsen ska tas bort från vägområdet när den verksamhet som den har satts upp för har upphört.

9.2 Fönsterreklam

Reklam får inte placeras i fönstret så att den förfular byggnaden eller stadsbilden.

Vid placeringen av reklam ska utsikten inifrån ut beaktas och ombesörjas att tillräckligt med naturligt ljus kommer in i lokalen. Högst hälften av ytan i varje fönster till en affärslokal får täckas i reklamsyfte eller motsvarande syfte, om inte byggnadstillsynsmyndighetens bygglov har erhållits för täckande av fönstret.

Fönsterreklam ska på detaljplaneområde sättas på insidan av fönstret.

9.3 Upplysta och självlysande anordningar

Anordningens ljuseffekt får inte vara avsevärt starkare än omgivningens belysning. Anordningen får inte blända eller slås på och av upprepade gånger i mörker och inga kraftigt blinkande bilder får visas på skärmen.

Reklam och bildskärmar som innehåller en ljuskälla ska till storleken, formen, ljuseffekten och ljusstyrkan vara lämplig i miljön och inte orsaka olägenhet. Ljusreklamen får inte vara för klar eller störande. Blinkande ljuskällor ska undvikas.

Om reklam eller annonser placeras vid en landsväg och riktar sig till landsvägens användare, bör man innan placeringen sätta sig in i bestämmelserna om reklam vid landsvägar. Reklam vid landsvägar regleras i lagen om trafiksystem och landsvägar 503/2005 (52 §, 52 a § ja 52 b §), samt i föreskrifter som utfärdats med stöd av lagen.

Att sätta upp reklam eller annonser riktade till vägtrafikanter kan förutsätta att man anmäler det och får ett godkännande samt följer gällande bestämmelser, att man begär utlåtande och/eller ansöker om tillstånd från väghållaren.

Reklam invid vägkanten ska upprättas och placeras så att den passar så bra som möjligt i miljön och inte äventyrar trafiksäkerheten eller orsakar olägenheter för väghållningen och bebyggelsen. Annonsen ska tas bort från vägområdet när den verksamhet som den har satts upp för har upphört.

Självljysande reklam får inte släckas och tändas i faser. Ljusstyrkan får inte överskrida Traficoms anvisningar om störande ljus. Under den mörka tiden får reklamytans genomsnittliga luminans vara högst 300 candela/m² och dessutom får inte reklamytans luminans i skymning vara mer än fem gånger högre än omgivningens luminans. En självlysande reklamskylt ska automatiskt anpassa sin ljusstyrka efter omgivande ljus antingen steglöst eller med täta mellanrum.

En innehavare av självlysande reklam ska vara beredd på att reklamen ska kunna tidsinställas så att den släcks i samma takt som väghållaren eventuellt släcker vägbelysningen på natten. Sjävljysande reklam ska släckas om den är helt eller delvis ur funktion eller om det i övrigt förekommer störningar.

Reklamytan ska vara helt släckt om anordningen inte visar någon reklam.

Sjävljysande reklamannonser ska i regel inte placeras ut i värdefulla landskap och byggda miljöer.

9.4 Konstruktioner, anordningar och skulpturer

Konstruktioner och skulpturer som placeras i det offentliga stadsrummet ska i fråga om storlek, konstruktion och utseende planeras och byggas så att de passar in i respektive områdes stadsbild. Kabelskåp och motsvarande tekniska anordningar ska placeras i byggnader eller så att de inte stör användningen, underhållet och renhållningen av gata eller utgör en olägenhet i stadsbilden.

9.5 Placering av ledningar, master, anordningar och konstruktioner

För placering av ledningar, master, anordningar och konstruktioner på gatuområde som är i stadens besittning och på annat allmänt område ska tillstånd erhållas av grävstillståndsgranskaren. Tillståndet görs enligt gällande gräv- och placeringstillståndsbestämmelser.

För ordnandet av gatuhållningen ska vederbörande ledningars, anordningars och konstruktioners ägare eller innehavare förse gatuhållaren eller ge i gatuhållarens bruk de behövliga lägesuppgifterna på ledningar, anordningar eller konstruktioner som har placerats eller ska placeras på gatuområde eller annat allmänt område.

9.6 Grävning på gatuområde eller annat allmänt område, muddring av vattenområde

För grävning eller sprängning som utförs på gatuområde och annat allmänt område som är i stadens besittning ska tillstånd sökas hos stadens grävstillståndsgranskare enligt de gällande bestämmelserna för gräv- och placeringstillstånd. Till tillståndet ska bifogas villkor för utförandet av grävningsarbetet, såsom utmärkande av byggarbetsplatsen och eventuellt inhägnande, ordnande av fordons- och gångtrafiken samt snabbt iordningställande av området efter avslutat byggarbete. Byggandet av höga trösklar och branta ramper ska minimeras. Buller- och dammolägenheter ska begränsas enligt miljöskyddsföreskrifterna.

Enligt 2 kap. 6 § i vattenlagen ska muddring anmälas till Tillstånds- och tillsynsmyndigheten och till ägaren av vattenområdet minst 30 dagar innan arbetena påbörjas.

9.7 Ordnande av evenemang

Ordnande av ett evenemang i det offentliga stadsrummet förutsätter tillstånd av stadens trafikregleringschef eller tomtchef för användande av område och nödvändiga trafikarrangemang. Likaså ska evenemangets arrangör sköta om ändamålsenliga säkerhets-, avfallshanterings- och toalettarrangemang och tillstånd och anmälningar som ansluter sig till dem (bland annat anmälan till polisen, överenskommelse om räddningsvägar o.d. med räddningsverket, eventuella tillstånd som ska sökas hos regionförvaltningsverket). Om allmänt evenemang eller annan händelse som medför buller eller vibrationer ska en anmälan enligt miljöskyddslagen göras på förhand till stadens miljövårdsmyndighet.

Vid ordnande av evenemang kan i det offentliga stadsrummet uppföras samlingstålt och andra motsvarande flyttbara byggnader och konstruktioner utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten, om de finns på platsen och är i användning högst 90 dagar och inte utgör ett hinder för dem som rör sig där. Efter evenemanget ska samlingstålt och andra motsvarande byggnader och konstruktioner avlägsnas utan dröjsmål och evenemangsområdet städas.

Anvisningar för evenemangsarrangörer:

<https://www.vaasa.fi/tapahtuu-vaasan-seudulla/ohjeita-tapahtuman-jarjestajille/>

10 BIOLOGISK MÅNGFALD VID BYGGANDE

10.1 Beaktande av den biologiska mångfalden på alla byggplatser

Vid byggprojekteringen ska bevarandet och utökandet av trädbeståndet och grönområden beaktas. De delar av tomtens gård som inte används för byggande, som passager eller parkering, ska planteras genom att använda mångsidiga växtartsbestånd som är lämpliga för växtförhållandena på platsen, om det inte finns motiverade skäl till att bevara dem i naturtillstånd. De tomtedelar som inte är gröntäckta ska genomföras med skikt som släpper igenom vatten eller genom vattenfördröjande konstruktioner. Gröna tak räknas också till de gröntäckta områdena.

I planteringar och på gröna tak ska mångsidiga och naturliga växtarter som är lämpliga för växtförhållandena på platsen gynnas. Största delen av träden och buskarna ska vara naturliga trädslag

och buskar, dvs. arter som förekommer inom sitt naturliga utbredningsområde och sin spridningspotential.

Det ska säkerställas att det finns en tillräcklig mängd trädbestånd på tomten. På den tomt som ska byggas får bara de träd fällas, för vilka tillstånd har getts i bygglov, tillstånd för miljöåtgärder eller annat tillståndsbeslut. I det beviljade tillståndet kan vid behov fastställas tilläggsplanteringar av träd. Om det på grund av byggande är nödvändigt att fälla träd under fåglarnas häckningstid, ska det säkerställas att fåglarnas häckningsfrid enligt naturvårdslagen inte störs. Tekniska nätverk ska planeras så att de bildar en fungerande helhet med grönmiljön. För träd och buskar ska tillräckligt rotutrymme reserveras och samtidigt de utrymmen som tekniska nätverk kräver beaktas. Träd får inte planteras över tekniska nätverk.

De träd och tomtedelar i naturtillstånd som i bygglovet, tillståndet för miljöåtgärder eller i annat tillstånd märkts ut att ska bevaras ska skyddas omsorgsfullt under byggtiden.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska vid behov redogöra i tillståndsansökan tillsammans med miljömyndigheten hur hotade arter (till exempel flygekorre och vissa fladdermusarter) tas i beaktande i samband med byggande eller andra åtgärder. På samma sätt ska förfaras för växtlighet när det gäller betydelsefulla objekt, speciellt i fråga om hotade och rara växters växtplatser.

Spridning av främmande arter som eventuellt finns på byggplatsen ska förhindras. Fastighetens ägare och innehavare ska fästa uppmärksamhet vid att det inte på byggplatsen med jordmassor eller arbetsmaskiner sprids främmande arter under byggtiden. Eventuella invasiva främmande arter ska avlägsnas i samband med byggförberedelser. Fastighetens ägare ska se till att det från byggplatsen inte sprids främmande arter eller marksubstans som innehåller deras frön utanför byggplatsen och inte heller efter byggandet.

I fråga om byggnadsobjektens fönster och andra glaskonstruktioner såsom glasträcken och glasväggar, ska deras storlek, placering, ytmönster, glasets egenskaper och övriga lösningar, samt byggnadens belysning, planeras och genomföras så att de inte leder fåglar att kollidera med glaset.

10.2 Grönfaktormetoden

Med grönfaktor avses växtlighetens och andra ekologiskt nyttiga ytors förhållande till den byggda arean på det område som beräknas.

I Vasa används grönfaktormetoden. Vasa stadsstyrelse har godkänt principerna för användningen av metoden 16.12.2019 i samband med stadens dagvattenprogram. Avsikten med metoden är att säkerställa att tillräckligt med vattengenomsläppliga ytor samt växtlighet behålls i stadsstrukturen.

Vid byggande på ett område där grönfaktormetoden används ska en preliminär plan för gårdsområdet, en ifylld beräkningstabell för grönfaktorn (som excel-fil) och en preliminär hanteringsplan för markutjämning och dagvatten bifogas till bygglovsansökan. På gårdsritningen ska det finnas tillräckliga beteckningar och förklaringar, utgående från vilka det går att se hur de grönfaktorelement som angetts i beräkningstabellen genomförs. Den som planerar gårdsområdet ska ha lämplig utbildning samt planeringserfarenhet från liknande projekt.

Grönfaktormetoden i Vasa:

https://www.vaasa.fi/app/uploads/2023/03/b3024feb-gronraktormetoden-i-vasa_information-for-byggare-och-planerare.pdf.

11 RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN

11.1 Rivningslov

För rivning av byggnad behövs rivningslov. Som bilaga till ansökan förutsätts en utredning om rivningsavfall och återvinning med eventuella kartläggningar av skadliga ämnen. Dessutom ska fotografier av objektet som ska rivs bifogas till ansökan.

Tillstånd behövs inte, om ett giltigt bygglov, en gatuplan enligt lagen om områdesanvändning, en godkänd vägplan enligt lagen om trafiksystem och landsvägar eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen förutsätter att byggnaden rivs. Tillstånd behövs inte heller för rivning av en ekonomibygnad eller någon annan därmed jämförbar mindre byggnad, om inte byggnaden ska betraktas som historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull eller som en del av en sådan helhet. (ByggL 55 § 2 mom.)

Om rivning av objektet inte förutsätter ett rivningslov, ska den som påbörjar ett projekt skriftligen meddela kommunens byggnadstillsynsmyndighet om rivningen av en byggnad eller en del av den 30 dagar före påbörjandet av rivningsarbetet (rivningsanmälan). Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom den nämnda tiden av motiverade skäl kräva att ett lov ansöks.

Innan befintliga byggnader rivs ska klarläggas huruvida arter som är skyddade med stöd av 8 kapitlet i naturvårdslagen förekommer i byggnaderna, såsom förökning- eller rastplatser för fladdermöss eller svalbon. Om skyddade arter upptäcks ska åtgärder vidtas i enlighet med naturvårdslagen, med de myndighetsåtgärder och tillstånd som behövs.

11.2 Utredningar och planer för rivningslov

Byggnadstillsynsmyndigheten kan av särskilda skäl då den behandlar en ansökan om bygglov som omfattar rivning av en byggnad eller en separat ansökan om rivningslov kräva att sökanden lämnar in en konditionsundersökning för byggnaden samt en utredning om byggnadens och interiörens historiska eller arkitektoniska värde. En utredning ska alltid inlämnas om skyddade eller med tanke på kulturmiljön viktiga objekt.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan förutsätta att en rivningsplan ska presenteras innan rivningsarbetet inleds. I planen ska ett tryggt ordnande av arbetet, eventuella trafikarrangemang samt sortering och återvinning av material och byggnadsdelar utredas. Om det kan ha hamnat problemavfall i marken, ska det i planen utredas också om marken eventuellt är förorenad. I rivningsplanen ska också presenteras hur eventuellt farligt avfall behandlas, såsom elanordningars PCB och olja samt stenkolsbeck.

11.3 Genomförande av rivningsarbete

Vid rivning ska särskild uppmärksamhet fästas på att begränsa de buller-, vibrations- och dammolägenheter som rivningsarbetet medför. Byggnadstillsynsmyndigheten kan förutsätta att en rivningsplan ska utarbetas innan rivningsarbetet inleds. Vid behov ska skadedjursbekämpning genomföras på byggarbetsplatsen innan rivningsarbetet inleds.

Om uppförandet av en ny byggnad inte påbörjas omedelbart efter att en byggnad eller en del av den har rivits, ska byggplatsen utan dröjsmål städas så att en sand-/grusyta blir kvar. Om gatuområde eller annat allmänt område skadats, ska det utan dröjsmål repareras och städas.

12 ARRANGEMANG UNDER BYGGNADSARBETE

12.1 Planerare, arbetsledning och övervakare

Vid bedömning av planerarnas och de ansvariga arbetsledarnas behörighet bör särskild uppmärksamhet fästas vid personens tidigare prestationer i projekt på motsvarande nivå. Den som inleder ett byggprojekt ska ombesörja en tillräcklig egenkontroll av projektet.

12.2 Information om byggprojekt

Den som inleder ett byggprojekt ska informera om den kommande byggverksamheten genom att ställa upp en byggplatstavla eller -skylt på byggarbetsplatsen, om byggandet eller andra åtgärder varar minst två månader och föranleder en väsentlig ändring i omgivningen. Av byggplatstavlan eller -skylten ska framgå byggobjektet, de parter som ansvarar för arbetet och kontaktuppgifter samt tidpunkten då arbetet inleds och den uppskattade tidpunkten för färdigställandet av objektet.

12.3 Åtgärder på byggplatsen under byggtiden

Anordningar och utrustning samt lager under byggtiden ska placeras på byggplatsen så att de inte oskäligt medför olägenhet för användningen av grannfastigheten. Byggarbetsplatsen ska vid behov inhägnas och även i övrigt skyddas så att den inte orsakar risk för person- eller egendomsskador, trafik- eller andra störningar samt oskäliga buller-, damm- eller andra olägenheter för omgivningen. Vid anläggande av inhägnad och skydd bör man med tanke på tillgänglighet även beakta kollisions- och fallrisker samt undvika höga trösklar och branta ramper. Värdefulla träd, planteringar eller tomtdelar som ska bevaras i naturtillstånd ska skyddas omsorgsfullt under byggtiden. I samband med markarbeten ska fordonens hjul vid behov rengöras innan fordonet kör ut på allmän trafikled.

12.4 Användning av gatuområde eller annat allmänt område

Byggaren kan på ansökan beviljas ett tidsbegränsat tillstånd att använda stadens gatuområde eller annat allmänt område för byggarbetsplatsen eller dess serviceutrymmen. Tillståndet beviljas av trafikregleringschefen. Ansökan ska innehålla planer för nödvändiga trafikarrangemang, planer för inhägnad av byggarbetsplatsen, uppgifter om avfallshantering, planer för ordnande av fordonstrafik och tillgänglig gångtrafik samt åtgärder för att begränsa buller- och dammolägenheter.

12.5 Avfallshantering samt rivning och städning av byggplatsen

Utrymmena för avfallshantering på byggplatsen ska vara tillräckligt dimensionerade och ändamålsenligt ordnade. Avfallshanteringen ska vara systematisk så att minskande av avfallsmängden och återvinning av avfall beaktas. Då arbetet färdigställts ska servicebaracker, inhägnader och motsvarande konstruktioner på byggarbetsplatsen avlägsnas utan dröjsmål och byggplatsområdet snyggas upp. Ett gatuområde eller annat område som tagit skada eller nedsmutsats ska iståndsättas och snyggas upp utan dröjsmål.

13 ÖVERVAKNING AV BESTÄMMELSERNA OCH UNDANTAG FRÅN BESTÄMMELSERNA

13.1 Övervakning av bestämmelserna

Bestämmelserna i byggnadsordningen övervakas av byggnadstillsynsmyndigheten eller annan behörig myndighet.

Under byggtiden är det byggnadstillsynsmyndighetens uppgift att i de arbetsskeden och i den omfattning som myndigheten beslutar övervaka byggandet vad gäller faktorer som är viktiga för ett gott slutresultat. Genom slumpmässiga inspektioner kan man övervaka att de ansvariga aktörerna uppfyller sina skyldigheter.

För övervakning av den byggda miljön och byggnadernas skick ordnas vid behov särskilda syner på det sätt som byggnadstillsynsmyndigheten beslutar.

13.2 Undantag från bestämmelserna

Undantag från bestämmelserna i den här byggnadsordningen kan beviljas av en myndighet som bestämts i förvaltningsstadgan och mindre undantag av den myndighet som beviljar bygglov.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan utfärda anvisningar som kompletterar byggnadsordningen. Kompletterande bestämmelser och anvisningar får inte stå i konflikt med målen i byggnadsordningen, och innan de utfärdas ska behövliga utlåtanden begäras.

När det gäller följderna av att överskrida bestämmelserna i byggnadsordningen gäller det som har föreskrivits i bygglagen, andra lagar och förordningar.

14 BYGGNADSORDNINGENS IKRAFTTRÄDANDE

Den här byggnadsordningen träder i kraft 8.5.2026.

Byggnadsordningen bestäms träda i kraft trots ändringssökande (till de delar som inte omfattas av ändringssökande).

Genom denna byggnadsordning upphävs den byggnadsordning som godkändes av Vasa stadsfullmäktige 11.2.2019 § 2.

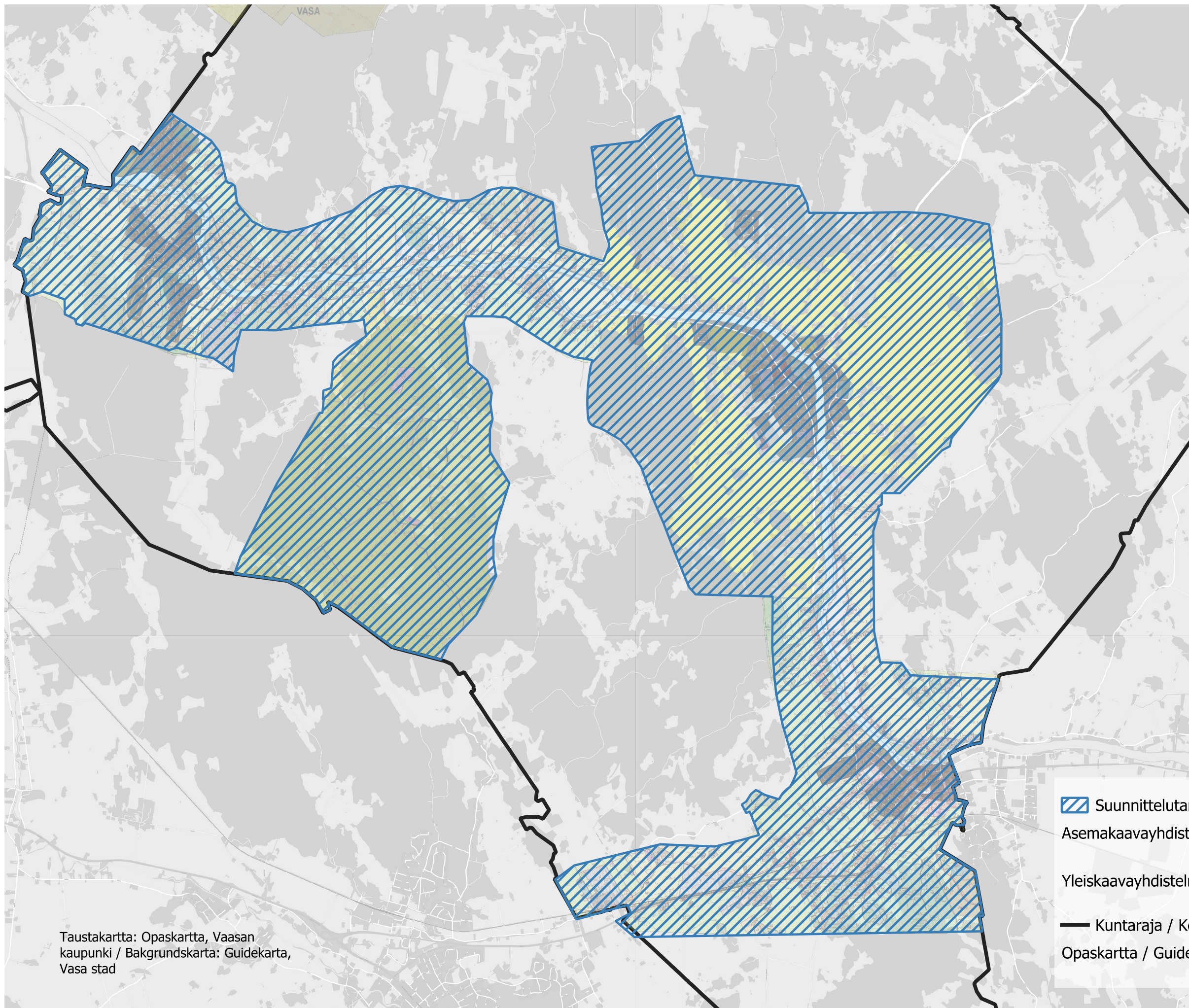
15 BILAGOR

- | | |
|------|---|
| 1 | Karta över områden i behov av planering |
| 2a-d | Karta över särskilda områden (stadsdelar) |
| 3 | Siktområden |
| 4 | Byggande på strandområden utanför detaljplanerade områden |






Liite / Bilaga 1

Kartta suunnittelutarvealueista

Karta över områden i behov av planering

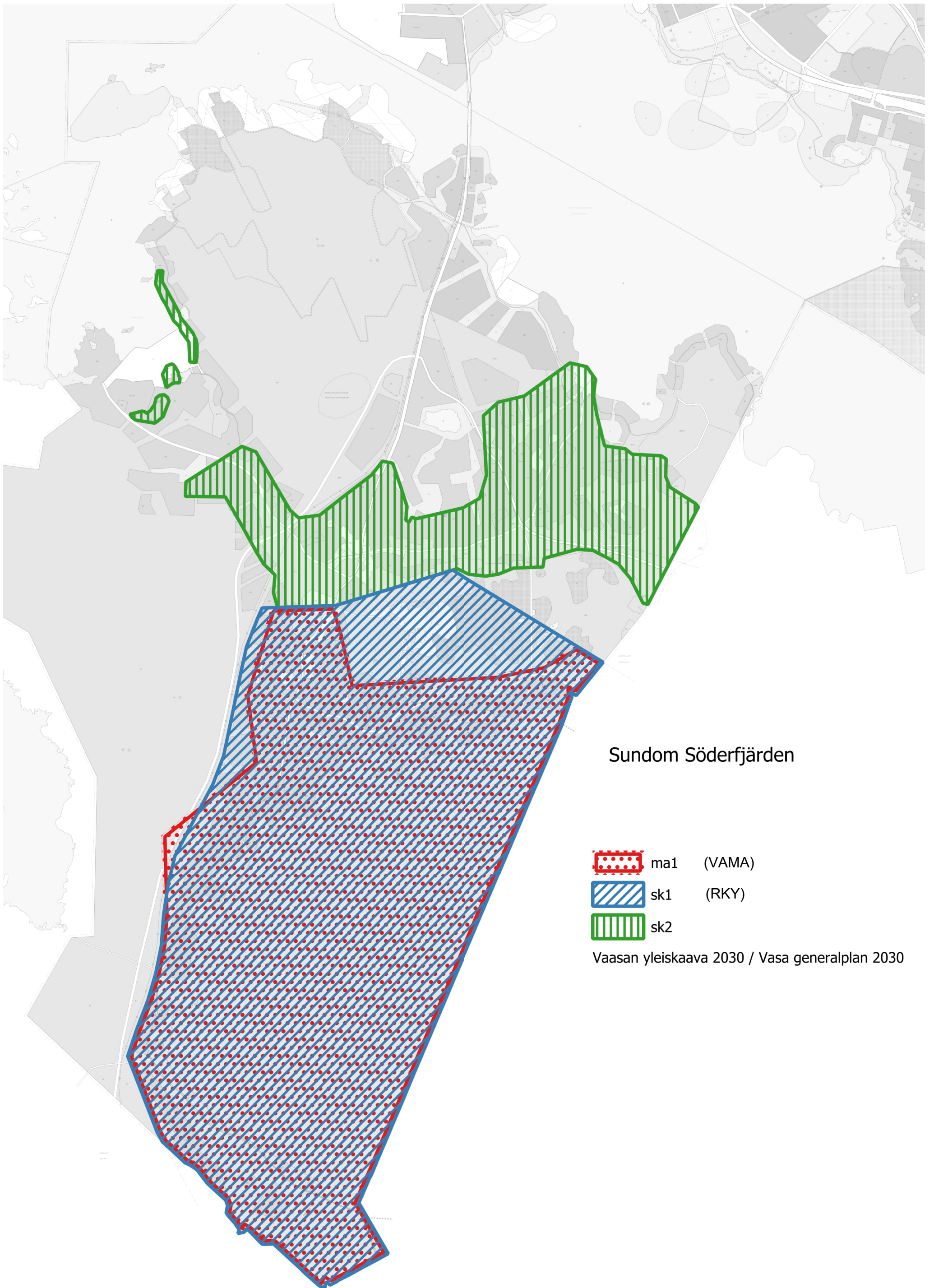


Taustakartta: Opaskartta, Vaasan kaupunki / Bakgrundskarta: Guidekarta, Vasa stad

-  Suunnittelutarvealue / Planeringsbehovsområde
-  Asemakaavayhdistelmä / Detaljplanesammanställning
-  Yleiskaavayhdistelmä / Generalplanesammanställning
-  Kuntaraja / Kommungräns
-  Opaskartta / Guidekarta

Liite / Bilaga 2a

Karta erityisalueista - Karta över särskilda områden
Sundom Söderfjärden



Liite / Bilaga 2 b

Kartta erityisalueista - Karta över särskilda områden

Gerby - Västervik

Gerby - Västervik

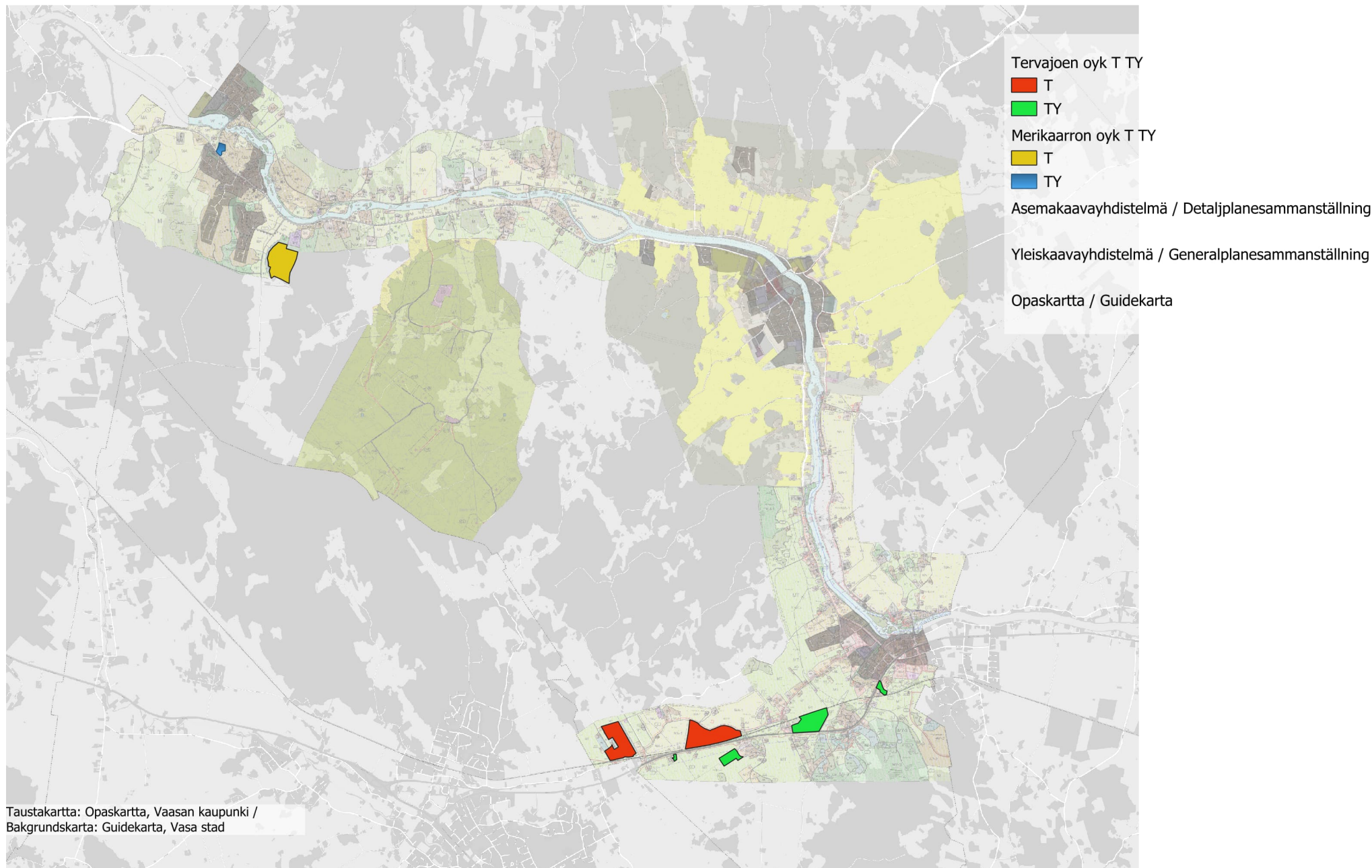


sk2

Vaasan yleiskaava 2030 / Vasa generalplan 2030



Kartta erityisalueista - Karta över särskilda områden
Tervajoki - Merikaarto

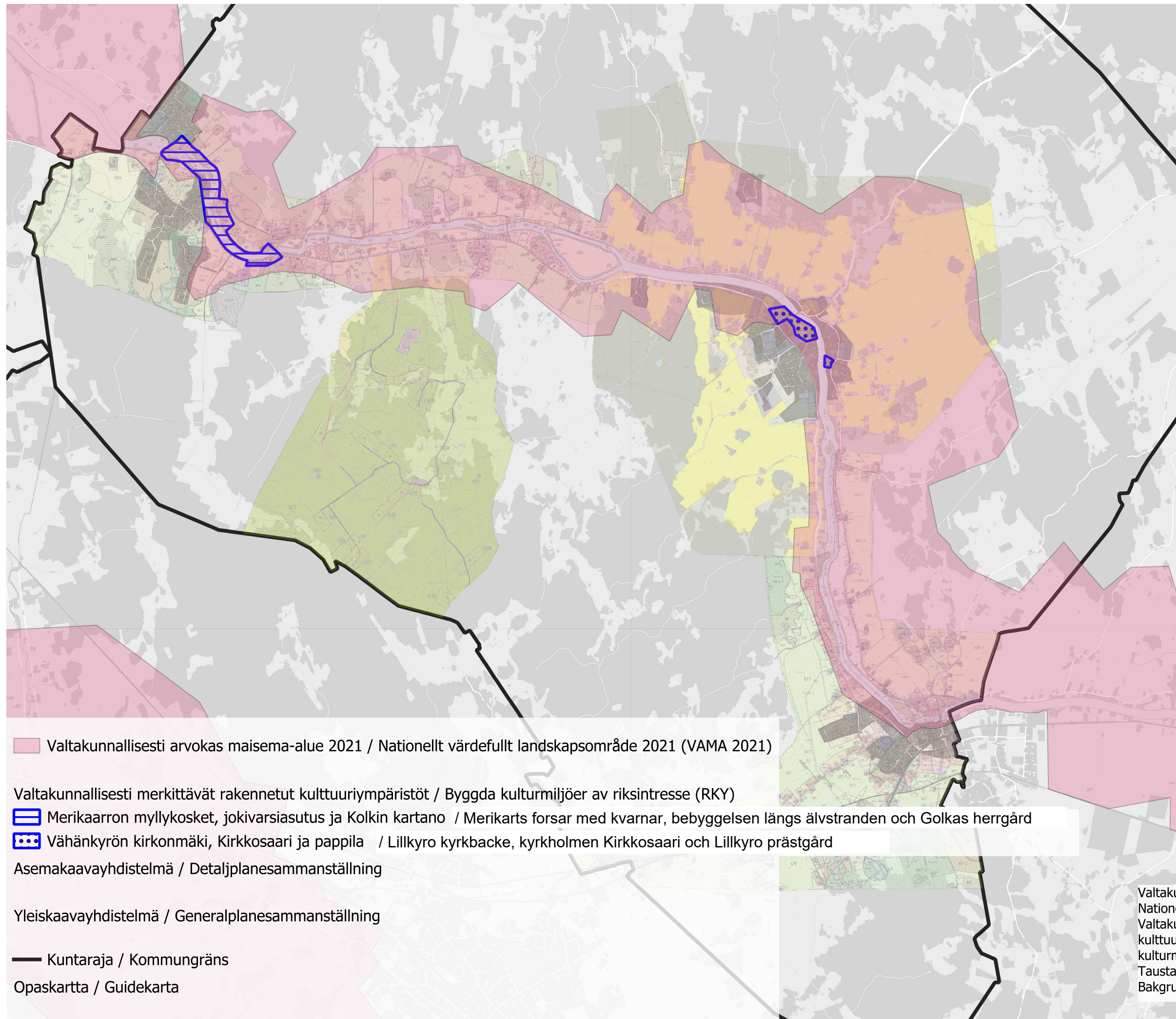


Liite / Bilaga 2d

Kartta erityisalueista - Karta över särskilda områden

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021 (VAMA 2021)

Nationellt värdefullt landskapsområde 2021 (VAMA 2021)



Rakentaminen ranta-alueilla asemakaava-alueiden ulkopuolella (ei saariston osayleiskaavan aluetta)

- koskevat korvaavaa uudisrakentamista ja olemassa olevien rakennusten muutosta (uusien rakennuspaikkojen vaatii tarkempaa kaavaa)

Byggnad på strandområden utanför detaljplanerade områden (inte skärgårdens delgeneralplans område)

- berör ersättande nybyggnad och ändringar av befintliga byggnader (nya byggplatser kräver noggrannare plan)

