

ÅLANDS LANDSKAPSREGERING

Modellförslag för kommunernas byggnadsordningar 2011

MODELLFÖRSLAG MED MOTIVERIGAR



Antagen av Ålands landskapsregering 30.08.2011

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
ALLMÄNNA MOTIVEIRNGAR	
Planesystemet och byggnadsordningen	4
Byggnadsordningen som en del av styrningen av byggnandet	4
Undantag från byggnadsordningens bestämmelser	5
Uppgörandet av byggnadsordningen	5
Ändringssökande	6
Övergångsstadganden	6
DETALJMOTIVERINGAR	
ALLMÄNT	7
TILLÄMPNINGSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER	7
BYGGLOVSBESTÄMMELSER	7
PLACERING AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR SAMT MILJÖANPASSNING	8
Avståndsbestämmelser	8
Anpassning till landskapet, miljövard och miljötillsyn	9
Gårdsområden, dess höjdläge och trafik på och till tomt	9
Överskridning av tomtgränsen och angivet byggnadsområde på tomt	10
Adressangivelse	10
Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplaneområde	10
BYGGNADE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE	11
Tomt	11
Tomtens byggrätt	11
Byggrätt för tomt för fritidsbebyggelse	12
PLACERING AV VINDKRAFTVERK	12
OMRÅDEN I BEHOV AV PLANLÄGGNING	12
VATTENFÖRSÖRJNING	13
Tillgång till hushållsvatten	13
Avledning och behandling av avloppsvatten	13
Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner	14
BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA BEGRÄNSNINGAR	14
Förorenade markområden samt bullerområden	14
BESTÄMMELSER SOM GÄLLER BYGGNADSARBETEN	15
Byggplatsens arrangemang och skydd av omgivningen under byggtiden	15
Utnyttjandet av gatuområde eller annat allmänt område vid byggprojekt	15
Rivning av byggnad eller del av byggnad	15
AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT IKRAFTTRÄDANDE	15
Avvikelse från föreskrifterna	15
Ikraftträdande	16
MODELLBYGGNADSORDNINGENS MODELLPARAGRAFER	17-33

FÖRNYELSE AV KOMMUNERNAS BYGGNADSORDNINGAR I LANDSKAPET ÅLAND

INLEDNING

Den nya plan- och bygglagen för landskapet Åland (PBL 2008:102) samt byggförordningen för landskapet Åland (PBF 2008:107) trädde i kraft den 1.10.2008. Byggnadsordningens ställning och ändamål vid regleringen av byggandet och andra härtillhörande miljöåtgärder är i det stora hela ungefär desamma som i den tidigare före 1.10.2008 gällande byggnadslagen och -förordningen.

Byggnadsordningens ändamål är att inta sådana lokalt anpassade bestämmelser som anses nödvändiga för ett planmässigt och lämpligt byggande, att skydda natur- och kulturvärden, att markanvändningen skall medföra minsta möjliga negativa miljöpåverkan, samt för att en god livsmiljö ska kunna skapas och bevaras. Därtill kan i byggnadsordningen intas mera detaljerade tekniska bestämmelser om byggande, förfarande, byggnader och konstruktioner samt om deras utformning, vilka kompletterar bestämmelserna i lag och förordning och som inte ingår i Ålands byggbestämmelsesamling. Stadgandena om byggande och renhållning av gata har överförts till PBL och PBF, varför bestämmelser härom, som ingått i tidigare byggnadsordningar, har strukits. Samma gäller de flesta stadgandena om vatten och avlopp, vilka numera ingår i lagen om allmänna vatten och avloppsverk samt i vattenlagen.

Enligt PBL 8 § mom 1 kan kommunen ha en byggnadsordning, d.v.s. stadgandet förpliktar inte kommunen att uppgöra och anta en byggnadsordning. En väl utformad byggnadsordning är dock ett bra redskap för byggnadsnämnden och byggnadsinspektören vid byggnadstillsynen samt ett viktigt informationsdokument för alla som skall uppföra byggnader och konstruktioner, både på oplanerat område och på general- och detaljplaneområde. Tillämpningen av vissa stadganden i PBL och PBF är beroende av kompletterande stadganden i byggnadsordningen bl.a. ersättande av byggnadslov med ett anmälningsförfarande för ekonomibyggnader utanför detaljplaneområde.

Landskapsregeringen skall enligt PBL 8 § mom 8 göra upp en modell för kommunernas byggnadsordningar. Kommunerna kan sedan utgående ifrån denna modellbyggnadsordning utarbeta sina egna byggnadsordningar anpassade till de lokala förhållandena.

Denna modellbyggnadsordning har med stöd av PBL 8 § mom 8 antagits av Ålands landskapsregering den 30 augusti 2011

Minister Roger Eriksson

Överinspektör Göran Frantzén

ALLMÄNNA MOTIVERINGAR

Planesystemet och byggnadsordningen

Planesystemet i PBL omfattar kommunöversikten, generalplan och detaljplan. Därtill har landskapsregeringen befogenhet att fatta för kommunen bindande beslut och ge rekommendationer för vissa samhällsfunktioner eller för vissa markanvändningsändamål. Kommunöversikten är ingen egentlig markanvändningsplan med rättsverkningar, utan endast en informativ utredning över befintlig markanvändning och kommunens utvecklingsmålsättningar. Generalplanen är således det redskap kommunen har för att reglera och styra den översiktliga markanvändningen samt också byggandet utanför detaljplanerade områden. Detaljplan skall uppgöras för detaljreglering av tätare bebyggelse inom kommunen.

Byggnadsordningen kompletterar både generalplanens och detaljplanens bestämmelser gällande byggandet till den del härom inte ingår bestämmelser i en antagen plan och inom sådana områden som saknar plan där byggandet annars endast regleras med de allmänna stadganden i PBL och PBF.

Byggnadsordningen som en del av styrningen av byggandet

Det gäller att hålla skillnaden klar mellan vad som regleras med planläggningen och vad som kan regleras med byggnadsordningen. Man kan inte ersätta ett planläggningsbehov med byggnadsordningens bestämmelser. Med en plan reserveras områden för olika ändamål samt områdenas byggnadsrätt, vilket inte kan göras med en byggnadsordning. Byggnadsordningens bestämmelser är också till sin natur allmänna, som i regel gäller hela kommunens område eller i vissa särskilt motiverade fall ett eller flere delområde i kommunen. I en plan ges bestämmelser för tomterna i ett kvarter eller ett delområde, dess användningsändamål och hur de skall bebyggas.

Byggnadsordningens bestämmelser kan gälla allmänt tomters beskaffenhet, byggnadernas utformning och placering på tomten, anpassning till miljö och omgivning, byggnadssättet, planteringar, inhängning och andra konstruktioner, vård av den bebyggda miljön, vattenlagen och lagen om allmänna vatten och avloppsverk kompletterande bestämmelser om vatten och avlopp, avstånd till strand, antalet byggnader som får placeras på tomten samt definieringen av ett område i behov av planering.

Om man i byggnadsordningen intar från PBL och PBF avvikande villkor för minsta storlek på tomt, tomtens byggrätt, minsta avstånd till strand eller antalet byggnader som får placeras på tomten, skall detta motiveras i byggnadsordningen. Modellbyggnadsordningsförslaget utgår ifrån att bestämmelser härom intas i byggnadsordningen, men motiveringarna måste

kommunen själv överväga och skriva in i byggnadsordningen under ifrågavarande paragraf.

Med byggnadsordningens bestämmelser kan man inte åsidosätta stadgandena i PBL och PBF utan endast ge närmare tillämpningsbestämmelser beträffande de stadganden varom ges befullmäktigande i PBL 8 § 3 mom. I byggnadsordningen kan inte heller skapas nya från PBL och PBF avvikande tillstånds- eller lovsförfaranden. Informatons- och delgivningskrav för sådana åtgärder, varom inte finns stadganden i PBL eller PBF, kan däremot ges i byggnadsordningen med stöd av byggnadsinspektionens rätt och skyldighet till en allmän övervakning av byggnadsverksamheten inom kommunen.

I byggnadsordningen kan inte heller ges bestämmelser som avviker ifrån bestämmelserna i Ålands byggbestämmelsesamling och ej heller från annan lagstiftning som berör byggnadsverksamheten.

Undantag från byggnadsordningens bestämmelser

I plan- och bygglagen finns ingen allmän undantagsparagraf, som ger byggnadsnämnden rätt att bevilja undantag från stadgandena i lagen, förordningen, byggnadsordningen eller Ålands byggbestämmelsesamling. I samband med beviljandet av bygglov, kan byggnadsnämnden enligt PBL 72 § 3 mom medge avvikelser från detalj- och generalplan om avvikelserna är förenliga med planens syften eller det föreligger särskilda skäl för avvikelser. Detsamma gäller inom områden i behov av planläggning eller på områden där byggnads- eller åtgärdsbegränsning gäller. Enligt PBL 64 § 1 mom kan byggnadsnämnden på synnerliga skäl också bevilja rätt att bygga på en mindre tomt än 2000 m².

Eftersom byggnadsnämnden kan medge avvikelser från en antagen laga kraft vunen plan, samt från det i PBL stadgade minimikravet på tomtstorleken, så måste det nog tolkas att rätten att medge avvikelser i samband med bygglov också gäller byggnadsordningens bestämmelser. För beviljandet av avvikelse skall alltid föreligga särskilda skäl. Vid kommande revidering av PBL måste detta stadgande dock klargöras.

Uppgörandet av byggnadsordningen

Uppgörandet av byggnadsordningen skall ske enligt samma förfarande som vid uppgörande av en plan. I beredningsskedet skall kommuninvånarna och andra berörda grupper och sammanslutningar beredas möjlighet att delta och framföra sina synpunkter och åsikter. Inom kommunen skall olika berörda nämnder tas med i beredningsarbetet när målsättningarna och principerna för förnyelsen av byggnadsordningen bereds. Olika intressegrupper såsom byggbranschens organisationer, hembygdsföreningar och miljöföreningar kan lämpligen höras i beredningsskedet.

Hörandet av invånarna kan lämpligen ske genom att medela om att beredningen är på gång och ge alla möjlighet att ge sina synpunkter på målsättningarna och utkastet till byggnadsordning exempelvis via kommunens internet hemsidor. Också grannkommunerna skall höras under beredningsskedet.

Innan byggnadsordningen antas av kommunfullmäktige skall förslaget ställas ut under minst 30 dagar. Också landskapsregeringen skall höras innan förslaget antas av kommunfullmäktige.

Efter att byggnadsordningen antagits skall beslutet kungöras innan byggnadsordningen träder i kraft. Kommunfullmäktige kan i beslutet om antagandet av byggnadsordningen bestämma att byggnadsordningen skall träda i kraft, oberoende av besvär, innan det vunnit laga kraft.

Ändringssökande

Ändring i beslutet om antagande skall sökas hos Ålands förvaltningsdomstol genom besvär på det sätt som bestäms i kommunallagen. Besvärsrätt har, utöver vad som sägs i 113 § kommunallagen om kommunmedlemmars besvärsrätt, landskapsregeringen, och i ärenden som hör till dess verksamhetsområde, en i landskapet registrerad sammanslutning.

Övergångsstadgande

Enligt övergångsstadgandet i PBL 103 § är de från tidigare gällande byggnadsordningarna i kraft tills vidare med undantag av de bestämmelser som inte överensstämmer med PBL och PBF.

DETALJMOTIVERINGAR

ALLMÄNT

I modellförslaget till byggnadsordning finns olika typer av bestämmelser, varav de flesta är en konkretisering och närmare reglering av stadganden som finns i PBL och PBF. I modellförslaget ingår också ett antal stadganden som också stöder sig på stadganden som finns i annan lagstiftning.

I modellförslaget finns och för klarhetens skull ett antal stadganden (konstateranden) som endast är informativa och inte av bestämmelsenatur. *Dessa har i modellförslaget skrivits med mindre kursivstil.*

Stadgandena i byggnadsordningen är till sin natur bindande för byggare, fastighetsägare och –innehavare samt byggnads- och andra myndigheter med undantag av de endast informativa stadgandena.

I modellförslaget finns ett antal öppna punkter där de anstånd (____m), våningskvadratmetertal (____v-m²), arealer (____m²) eller (____ha), tider (____ mån) och behörig myndighet (_____) skall antecknas. De siffror som här finns i modellförslaget är endast exempel och inga direkta rekommendationer för deras värden.

TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER (1.1 – 1.2)

Byggnadsordningens stadganden gäller för byggande inom kommunens alla områden om inte annat bestäms eller härleds ur en antagen detaljplan eller generalplan. Byggnadsordningens bestämmelser kan ej heller åsidosätta de bestämmelser som ingår i Ålands byggbestämmelsesamling och ej heller sådana bestämmelser rörande byggande som ingår i andra landskapslagstiftning.

I PBL 14 § stadgas att kommunens byggnadstillsynsmyndighet är kommunens byggnadsnämnd, som kan överföra sin beslutsrätt till kommunens byggnadsinspektör. Flere kommuner kan också ha en gemensam byggnadsnämnd. Här rekommenderas att eventuella beslut om överföring av beslutanderätt till byggnadsinspektören inte tas in i byggnadsordningen eftersom de bör vara lätta att ändra på medan en ändring av byggnadsordningen är en långsam och tidskrävande process.

BYGGLOVSBESTÄMMELSER (2.1 – 2.3)

I PBL 66 § och 67 § stadgas om skyldighet att ansöka om bygglov för uppförande av och ändringar av byggnader samt för konstruktioner och anläggningar. I PBL § 68 stadgas om att vissa byggnader och konstruktioner får uppföras utan bygglov eller anmälan till byggnadsnämnden. Dessa har i informativt syfte tagits in i byggnadsordningen.

Enligt PBL 68 § 4 mom kan i byggnadsordningen stadgas att kravet på bygglov för ekonomi- och förrådsbyggnader utanför detaljplaneområde ersätts med ett enklare anmälningsförfarande för ekonomi- och förrådsbyggnader. Kommunen kan i byggnadsordningen bestämma vilken typ av byggnader och med vilken storlek som befrias från bygglovsplikten. Härvid gäller det att bedöma och avväga om övervakning av konstruktions-, brand- och allmän säkerhet samt grannarnas rättsskydd förutsätter ansökan om bygglov.

Befrielse från bygglovsplikt undantar dock inte behovet av eventuella andra lov och tillstånd som kan behövas för byggnaden eller verksamheten i den. Alla bestämmelser i PBL och PBF och Ålands byggbestämmelsesamling om byggnaders och konstruktioners säkerhet, hållfasthet utformning, placering, avståndsbestämmelser till andra byggnader, gränser och vägar skall dock följas av den som utför byggprojektet oberoende av befrielsen från bygglovsplikten.

I byggnadsordningen föreslås ett stadgande om att till anmälan skall fogas en ritning som tillräckligt väl utvisar byggnadens eller konstruktionens storlek, konstruktion, placering och utseende med behövliga huvudmått samt vid behov en utredning om besittningsrätten till tomten eller fastigheten. Byggnadsinspektören kan enligt PBL 68 § 5 mom kräva, att för åtgärden ansöks om bygglov, om detta anses nödvändigt för att tillvarata grannarnas rättsskydd eller det allmänna intresset (konstruktionssäkerhet, brandskydd, betydlig miljöpåverkan, hälsoskydd eller andra allmänna säkerhetsintressen).

PLACERING AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR SAMT MILJÖANPASSNING

Avståndsbestämmelser (3.1.1 – 3.1.3)

I PBL 18 § stagas om minsta avstånd till grannes område och byggnad utanför planlagt område. I byggnadsordningen har också föreslagits ett allmät stadgande för detaljplaneområden. Därtill föreslås att exakta avståndsbestämmelser ges för placering av brandfarliga byggnader, ladugård, djurstall och gödselstad. För att gynna skapandet och bevarandet av gamla båthamnsmiljöer med traditionell båthusbebyggelse föreslås att avståndsbestämmelserna till grannes byggnad inte gäller dessa.

I informativt syfte har intagits de stadganden som gäller placering av byggnad intill allmän landsväg och kommunalväg. I lagen om enskilda vägar finns inga avståndsbestämmelser om inte landskapets vägnämnd har beslutat härom, varför i byggandsordningen föreslås ett stadgande härom.

Beträffande byggnads placering i förhållande till medelvattenståndet har föreslagits ett stadgande som preciserar och kompletterar stadgandet i PBL 21 § 2 mom.

Anpassning till landskapet, miljövård och miljö tillsyn (3.2 – 3.4)

I förslaget till byggnadsordning har stadgandet om byggnaders anpassning till landskapet och den bebyggda miljön i PBL 65 § 1 mom konkretiserats och preciserats.

Stadgandena om miljövård och tillsyn över miljön i PBL 89 och 91 §§ har konkretiserats och kompletteras med avlägsnandet av klotter samt med stadganden om störande upplagring av båtar och bilar på tomt. Här föreslås också med stöd av byggnadsnämndens allmänna övervakningsplikt, i PBL 83 § och PBF 1 § samt inspektionsrätt i PBL 94 §, ett stadgande om sk. gårdssyn för att övervaka efterlevnaden av ovannämnda och andra stadganden.

I förslaget ingår ett PBL 67 och 68 §§ för inhägnad av tomt kompletterande stadgande om att byggnadsnämnden kan bestämma hur kostnaderna fördelas tomtägarna emellan och att om överenskommelse ej träffas så får byggnadsnämnden besluta härom. Med stöd av det allmänna stadgandet om byggnadsordningar i PBL 8 § har i modellbyggnadsordningen intagits en bestämmelse om att byggnadsnämnden vid behov också kan ålägga tomtägare att inhägna tomt på ett sätt som nämnden närmare bestämmer.

Gårdsområden, dess höjdläge och trafik på och till tomt (3.5.1- 3.5.3)

I byggnadsordningen stadgas om byggnadens och tomtens höjdläge samt dränering och avledning av ytvatten med stöd av allmänna krav på tomters beskaffenhet i PBL 64 §, krav på placering i 65 § samt om förhindrande av fukt och vattenskador i PBF 21 §. Stadgandena om tomtanslutning och trafik på tomten baserar sig på PBL 41 § samt på räddningslagens (2006:106) stadganden i § 27 om allmänna säkerhetskrav på byggnad och dess omgivning samt i § 39 om räddningsvägar. Kommunens vatten- och avloppsverk har också bestämmelser som baserar sig på lagen om allmänna vatten- och avloppsverk samt vattenlagens bestämmelser, vilka också bör vara kongruenta med de bestämmelser som intas i byggnadsordningen.

För att motverka typiska allmänna fuktskador på byggnader har i byggnadsordningen föreslagits att sockelhöjden i medeltal skall vara minst 0,4 m från omgivande markyta om inte annat anges i detaljplan eller risk för fuktskador annars kan undvikas.

I samband med bygglovet skall tomtens höjder och vid behov grundundersökningar samt en plan för gårdens anläggande presenteras. Gårdsplanens höjdläge skall bibehållas huvudsakligen i enlighet med de ritningar som fastställts i samband med bygglovet och får inte väsentligt ändras utan byggnadsnämndens tillstånd.

De allmänna stadgandena om räddningsväg i räddningslagen har konkretiserats och bestämmelserna har avfattats sålunda att de strängaste bestämmelserna inte gäller på småhusområden på grund av miljöaspekterna.

Ytterligare har på grund av miljöaspekter, trivsel och grannsämja intagits ett stadgande som begränsar långvarig parkering eller förvaring av buss, kombinationsfordon eller flere än två lastbilar på bostadstomt.

Överskridning av tomtgränsen och angivet byggnadsområde på tomt (3.6-3.7)

I PBL och PBF finns inget särskilt stadgande om beviljande av rätt till överskridning av tomtgräns mot gata eller allmänt område eller angivet byggnadsområde på tomt. Däremot finns i PBF 19 § ett stadgande som ger rätt till överskridning av i detaljplan angiven höjd på byggnad. Byggnadsnämnden kan i samband med bygglov med stöd av den allmänna rätten till att medge avvikelse av särskilda skäl i PBL 72 § bevilja avvikelser från avståndsbestämmelserna om grannes samtycke inhämtats. Enligt förslaget till byggnadsordning så överförs rätten att ge kommunens samtycke som markägare till byggnadsnämnden beträffande gata och allmänna områden, varefter de avvikelser som föreslås i förslaget kan beviljas av byggnadsnämnden utan särskilt beslut i samband med bygglov.

Dessa bestämmelser kommer till användning endast inom tätbebyggda detaljplaneområden.

Samma gäller också reklamanordning, skylt, mast, markis på byggnad, vilka också är en fråga om utseende på fasad, varom byggnadsnämnden kan besluta med stöd av PBL § 66 mom 1 punkt 4 och den allmänna tillsynsrätten i PBL § 83 och § 91.

Adressangivelse (3.8)

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd tomt/fastighet är skyldig att sätta upp en adressnummerskylt på en från gatan eller vägen synligt ställe enligt PBL 100 §.

Alla de åländska kommunerna har inte fastställda adressnumreringssystem, varför det är orsak att ta in de grundläggande bestämmelserna som berör adressangivelsen på och inom en byggnad i förslaget till byggnadsordning. Det är högst önskvärt att alla kommuner på Åland tillämpar samma regler för adressnummerangivelser med tanke på allmän orienterbarhet, säkerhet samt brand- och räddningsväsendets funktion.

Särskilda bestämmelser om byggrätt på detaljplaneområden (3.9)

I paragraf 3.9 har preciserats, vilka inglasade terrass- och balkongutrymmen som inte inräknas i tomtens byggrätt och vilka som inräknas. Därtill har också källarutrymmens byggrätt preciserats. Också placering av carport och skärmtak på tomt tillåts på givna villkor.

BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

Tomt (4.1)

En tomt skall enligt PBL 64 § ha en minimiareal på 2000 m². Traditionellt har i byggnadsordningarna stadgats om en minimiareal på byggnadsplats åtminstone inom vissa delområden, som är större än 2000 m². Denna bestämmelse har motiverats med svårigheten att anordna vatten och avlopp på tomten utan att det påverkar grannarna, med miljömässiga aspekter eller för att man vill begränsa glesbebyggelse utan plan inom vissa områden. Dessa motiveringar har fortsättningsvis relevans inom vissa områden.

Det är oftast bättre att hålla fast vid kraven på en lämplig placering i förhållande till miljö och befintlig bebyggelse än att försöka styra bebyggelsen med ett överstort krav på byggnadsplatsens storlek. Om tomten kan anslutas till allmän vattenledning och avlopp så föreligger det ej heller av denna orsak skäl för krav på en större tomt än 2000 m².

Om risk för tätbebyggelse och härav följande problem med vägar, vatten och avlopp samt likvärdig behandling av områdets markägare har uppstått eller väntas uppstå så borde detta i regel åtgärdas med planläggning dvs. genom att uppgöra en delgeneralplan eller en detaljplan för området.

Också inom vissa oplanerade bycentrumområden är det oftast inte heller skäl att utan orsak sprida på byabebyggelsen med ett överstort krav på tomtens storlek.

De områden, för vilka ges en arealbestämmelse för tomt större än 2000 m² skall helst anges på en till byggnadsordningen fogad kartbilaga med motiveringarna härför.

I vissa skärgårdsområden kan det dock vara orsak att begränsa bebyggandet av mindre holmar dock med beaktandet av ett likvärdigt bemötande av markägarna. Också placering av häststall och ridmanegen kan förutsätta att tomten är tillräckligt stor för verksamheten för att undvika grannelagsproblem.

Tomtens byggrätt (4.2)

Tomtens sammanlagda byggrätt utanför detaljplaneområde är enligt PBF § 20 högst 15 % av tomtens areal. I PBL och PBF finns inga stadganden om antalet byggnader och deras användningsändamål på tomten, varför det är orsak att reglera detta i byggnadsordningen. För att gynna användningen av gemensamma på tomten befintliga anläggningar och anordningar och samtidigt gynna ett socialt behov för yngre och äldre generationer att bo hemma så föreslås ett stadgande om att en sidobostad får byggas inom samma gårdstun på tomten om den har en viss storlek.

Det är dock skäl att komma ihåg att på samma registerfastighet kan finnas flere byggnadstomter om dess areal är tillräckligt stor. Antalet byggnadstomter på fastigheten kan framgå av gällande generalplan eller av kommunen separat

fastställda beräkningsgrunder för fastighetsvis byggrätt utanför antagna planeområden.

För att inte begränsa jordbruks- och fiskelägenheters drifts- och utvecklingsmöjligheter så bestäms att begränsningar i antalet byggnader och deras storlek inte gäller dessa.

Byggrätt på tomt för fritidsbebyggelse (4.3)

För fritidsbebyggelsen, inom en strandzon (0-50 m) kan det finnas orsak att reglera åtminstone storleken och antalet på bastu-, gäststugor och andra ekonomibyggnader närmast av miljöorsaker, vattenskydd och för en jämlik behandling av markägarna.

Det är också orsak att reglera placering av båthus och sjöbodar vid stranden dock så att man samtidigt kan gynna byggande i traditionella hamnvikar och gemensamma båthamnar.

PLACERING AV VINDKRAFTVERK (5)

I PBL § 67 mom 1 punkt 7 stadgas om att bygglov skall ansökas för uppförande av vindkraftverk. Landskapsregeringen (styrelsen) har den 1.9.1998 nr 22 fattat beslut om i vilka fall krävs skriftligt samtycke från ägare av grannfastighet för placering av vindkraftverk. Dessa villkor föreslås bli intagna i byggnadsordningen.

Om placeringen har utretts i en laga kraft vunnit general- eller detaljplan och reserveringen baserar sig på en tillräcklig miljökonsekvensbedömning så blir ju grannarna hörda och har fått besvärsmöjlighet i detta sammanhang, varvid bygglov kan beviljas enligt PBL 67 § utan särskilt samtycke av grannarna.

Enligt LL om miljöskydd (2008:124) skall för vindkraftverk för produktion och distribution av mera el än 5 megawatt ansökas om miljötillstånd och kraftverk för produktion av minst 500 kilowatt skall miljögranskas.

OMRÅDEN I BEHOV AV PLANLÄGGNING (6)

Områden i behov av planläggning, som avses i PBL § 10, kan anges på en till byggnadsordningen bifogad kartbilaga, varvid de träder i kraft utan annat särskilt beslut. Grunderna för avgränsningen av områdena skall framgå av texten till kartbilagan. Motiveringarna ligger som bakgrundsmaterial för prövningen av de särskilda förutsättningar för bygglov som anges i PBL § 74 utöver vad som annars föreskrivs i PBL, PBF och byggnadsordningen om förutsättningarna för beviljandet av bygglov.

Om en tomt inom ett ovannämnt område har anvisats i en antagen generalplan såsom stadgas i PBL § 21 mom 2 kan bygglov dock beviljas enligt

normala grunder utan att pröva de särskilda förutsättningarna enligt PBL § 74 med stöd av PBL §10 mom 4.

VATTENFÖRSÖRJNING

Tillgång till hushållsvatten (7.1)

Tomt för bostadhus skall om möjligt anslutas till allmän vattenledning om detta är möjligt. Inom verksamhetsområde för ett allmänt vatten- och avloppsverk har alla fastigheter anslutningsrätt. Om anslutning till vattenledningsnät inte är möjligt skall det utredas att på tomten finns tillgång till vatten som uppfyller i de kvalitetskrav som getts för hushållsvatten med stöd av LL om hälsovården (1967:36). Vid ansökan om bygglov skall av denna orsak vid behov bifogas en utredning över vattenanskaffningen.

En borrhunn som borrar djupare än 60 m förutsätter miljögranskning enligt LF om miljöskydd (2008:130).

Avledning och behandling av avloppsvatten (7.2)

Bostads- och fritidsbyggnad skall om möjligt anslutas till allmänt avlopp om detta är möjligt. Enligt lagen om allmänna vatten och avloppsverk (1979:29) § 9 får anslutningspunkten ej bestämmas längre bort från fastigheten än 100 m. En fastighet kan dock inte enligt gällande regler i LL om hälsovården (1967:36) tvingas ansluta sig till avlopp om förbindelsepunkten ligger längre bort än 15 m från byggnaden som skall anslutas. Av särskilda skäl och av hälso- och hygieniska skäl kan dock beslutas om anslutningstvång på ett längre avstånd. Det är dock oftast ekonomiskt med tanke på drift och underhåll att ansluta fastigheten till en allmän avloppsledning på ett mycket längre avstånd jämfört med att bygga en ny avloppsanläggning som uppfyller stadgade reningskrav.

Om en tomt inte kan anslutas till allmän avloppsledning skall ett kommunalt avloppstillstånd erhållas för mindre avloppsanläggningar (personekvivalenten högst 25) och en plan utarbetad av en sakkunnig inom branschen, som utvisar hur och var avloppsvattnet omhändertas och renas, bifogas bygglovsansökan. Avloppsanläggningar med en personekvivalent större än 25 enheter skall miljögranskas enligt LF om miljöskydd.

Om en reningsanläggning, som uppfyller de i miljöskyddsförordningen (2008:130) bilaga 2 uppställda kraven på reningsnivå inte byggs, skall byggnadens toalettavlopp uppsamlas i en sluten tank. Tvätt- och diskavloppet kan efter slamavskiljning behandlas i en markfilterbädd och ledas ut i dike på egen tomt eller infiltreras i marken om markförhållandena och närliggande bebyggelse och vattenbrunnar detta medger.

På holmar utan fast vägförbindelse och dit skärgårdsfärjorna ej kan transportera en avloppstankbil kan det vara orsak att helt förbjuda installering av vattentoalett i bostad eller fritidsbostad.

Vid uppgörandet av byggnadsordningens bestämmelser i kommunen är det skäl att noggrant utreda befintliga vatten- och avloppsledningar samt hur de kommer att utbyggas i framtiden och besluta om behövliga bestämmelser i byggnadsordningen härfter.

Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner (7.3)

Bergvärmebrunn eller sjöslingor i vattendrag för värmepump skall miljögranskas innan byggandet påbörjas enligt LL om miljöskydd (2008:130). Värmebrunn får ej heller placeras närmre än 20 m från befintlig värmebrunn.

Olje- och bränslecisterner eller andra kemikaliecisterner för miljöfarliga ämnen skall placeras ovan jord och förses med en skyddsbassäng (invallning) med tak eller placeras i en skyddsbassäng inomhus. Större cisterner skall före ibruktagande miljögranskas i enlighet med i landskapet gällande bestämmelser.

BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNING- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR

Förorenade markområden samt bullerområden (8.1- 8.2)

Om marken på tomten eller det närliggande området är förorenad eller befaras vara förorenad skall marken undersökas och vid behov saneras före byggandet. Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet (ÅMHM) skall underrättas om det förorenade området och om planerade eller utförda saneringsåtgärder. Till bygglovsansökan skall bifogas en utredning av utförda markundersökningar och en eventuell marksaneringsplan.

Problemet med buller gäller både bullerförorsakande verksamheter och för buller utsatta bostadsområden. Bullerförorsakande verksamhet skall lokaliseras till sådana områden att deras skadliga inverkan för bebyggelsen och rekreation blir så liten som möjligt. Detta är ofta en planläggningsfråga.

De olägenheter som buller medför på bebyggelsen kan minimeras både genom placeringen av byggnaden och vistelseområden och genom att använda bullerdämpande konstruktionslösningar i byggnaden.

Det finns ingen direkt bindande lagstiftning gällande bullernivåer på bostadsområden, varför det kan vara bra att i byggnadsordningen inta de rekommendationer som landskapsregeringen antagit, varvid de får en bindande karaktär.

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER BYGGNADSARBETEN

Byggplatsens arrangemang och skyddande av omgivning under byggtiden

Under byggtiden skall byggplatsen organiseras och avgränsas på ett riktigt sätt av säkerhetsskäl, byggmaterial skall uppbevaras på rätt sätt och tomtens trädbestånd och natur bevaras så gott som möjligt. Byggnadsinspektionen skall övervaka dessa omständigheter, varför det är orsak att också inta behövliga grundbestämmelser härom i byggnadsordningen som stöd för tillsynsuppgifterna.

Utnyttjande av gatuområde eller annat allmänt område vid byggprojekt (9.3)

Det är också orsak att i byggnadsordningen inta informativa bestämmelser om villkor och förfarande vid ibruktagande av gatu-, väg- eller ett allmänt område tillfälligt för byggarbetsplatsen. Samma gäller grävning och sprängning på dylika områden. Lovgivande myndighet är i regel den tekniska förvaltningen, men man kan också delegera detta till byggnadsnämnden eller byggnadsinspektören beroende på kommunens organisation.

Rivning av byggnad eller del av byggnad (9.4)

Om villkoren för och förfarandet vid rivning samt om rivningsanmälan stadgas i PBL §§ 69 och 71. Stadgandena ger byggnadsnämnden rätt att låta dokumentera byggnaden innan den rivs. Det är i kommunens intresse att hellre kräva att sökanden inlämnar en sakkunnigutredning över byggnadens historiska eller arkitektoniska värde samt en tillräcklig utredning om byggnadens skick eftersom detta är möjligt med stöd av § 71 och § 89.

Med stöd av § 71 kan byggnadsnämnden även av särskilda skäl förutsätta att en rivningsplan presenteras innan rivningsarbetet inleds, i vilken bla. återvinningen av användbara byggnadsdelar och avfallshanteringen utreds.

AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT IKRAFTTRÄDANDE

Avvikelse från föreskrifterna

Såsom ovan i de allmänna motiveringarna har utretts så måste man kunna tolka att byggnadsnämnden av särskilda skäl kan bevilja undantag från föreskrifterna i denna byggnadsordning, om detta inte medför att syftet med bestämmelserna väsentligt åsidosätts. Detta stadgande skall tas i byggnadsordningen.

Ikraftträdande

I ikraftträdelsestadgandet skall också framgå att den tidigare i kraft varande byggnadsordningen upphävs i sin helhet. Annars kan man tolka att de stadganden som inte ingår i den nya byggnadsordningen eventuellt förblir i kraft, eftersom PBL utgår ifrån att gällande byggnadsordnings bestämmelser är i kraft till dess den ersätts med en ny laga kraft vunen byggnadsordning.

MODELLBYGGNADSORDNINGENS MODELLPARAGRAFER

Innehållsförteckning

1	TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER	
1.1	Tillämpningsområde	18
1.2	Byggnadstillsynsmyndighet	18
2	BYGGLOVSBESTÄMMELSER	
2.1	Befrielse från tillståndsplikt	18
2.2	Bygglovs- eller anmälningsplikt för ekonomi- och förrådsbyggnader	19
2.3	Föreskrifter om förfarandet	19
3	PLACERING AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR OCH MILJÖANPASSNING	
3.1	Avståndbestämmelser	20
3.1.1	Avstånd till grannes mark eller byggnad	20
3.1.2	Avstånd till väg	20
3.1.3	Höjd över medelvattenstånd	21
3.2	Anpassning av byggnader till den bebyggda miljön och landskapet	21
3.3	Miljövård och tillsyn över miljön	21
3.4	Inhägning	22
3.5	Gårdsområden/gårdsplaner	22
3.5.1	Dränering av byggplats	22
3.5.2	Byggnads och gårdsplans höjdläge	23
3.5.3	Trafikregleringar	23
3.6	Överskridning av tomtgränsen	24
3.7	Reklamanordning, skylt, mast, markis på byggnad	25
3.8	Adressangivelse	
3.9	Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplaneområden	26
4	BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE	
4.1	Tomt	26
4.2	Tomtens byggnadsrätt	28
4.3	Byggnadsrätt på tomt för fritidsbebyggelse	28
5	PLACERING AV VINDKRAFTVERK	29
6	OMRÅDEN I BEHOV AV PLANLÄGGNING	
7	VATTENFÖRSÖRJNING	
7.1	Tillgång till hushållsvatten	30
7.2	Avledning och behandling av avloppsvatten	30
7.3	Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner	31
8	BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGSOCH BYGGBEGRÄNSNINGAR	
8.1	Förorenade markområden	31
8.2	Bullerområden och inverkan på byggprojekt	31
9	BESTÄMMELSER SOM GÄLLER BYGGNADSARBETEN	
9.1	Bevarandet av natur och omgivning under byggtiden	31
9.2	Byggarbetsplatsens arrangemang	32
9.3	Utnyttjande av gatuområde eller annat allmänt område vid byggprojekt	32
9.4	Rivning av byggnad eller del av byggnad	32
10	AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT IKRAFTTRÄDANDE	
10.1	Avvikelse från föreskrifterna	33
10.2	Ikraftträdande	33

BYGGNADSORDNING FÖR _____ KOMMUN

Antagen av kommunfullmäktige den _____ § _____

Ändrad av kommunfullmäktige den _____ § _____

1 TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

1.1 Tillämpningsområde

I _____ kommun skall, utöver vad som stadgas i plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland och plan- och byggförordningen (2008:107) för landskapet Åland samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande, iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om inte något annat bestäms härom i en antagen generalplan, i en antagen detaljplan eller i Ålands byggbestämmelsesamling (Landskapsförordning 2008:109 om Ålands byggbestämmelsesamling).

1.2 Byggnadstillsynsmyndighet

Som kommunens byggnadstillsynsmyndighet fungerar kommunens byggnadsnämnd under vilken kommunens byggnadsinspektör lyder.

Byggnadsnämndens beslutsrätt kan med stöd av PBL 7 § 4 mom i instruktion eller med kommunfullmäktiges beslut i tillstånds- och övervakningsärenden, som annars enligt PBL och PBF ankommer på byggnadsnämnden, överföras till byggnadsinspektören.

2 BYGGLOVSBESTÄMMELSER

2.1 Befrielse från tillståndsplikt

Utan bygglov eller anmälan till byggnadsnämnden får uppföras följande byggnader och konstruktioner:

På detaljplaneområde om i planen inte annat bestämts (PBL § 68):

- friliggande komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsyta på högst 10 m² och med en taknockshöjd på högst 3,0 meter,
- skärmtak med en största area av 12 m²,
- mur eller plank på högst 1,8 m för att ordna skyddad uteplats på tomt,

Utanför detaljplaneområde:

- friliggande carport på högst 30 m²,
- friliggande komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsyta på högst 15 m² och med en taknockshöjd på högst 3,0 meter,
- skärmtak med en största area av 15 m²,
- glasa in en uteplats under skärmtak,

2.2

Bygglovs- eller anmälningsplikt för ekonomi- och förrådsbyggnader

Istället för bygglov skall anmälningsförfarande tillämpas **utanför ett detaljplaneområde** för följande ekonomi- och förrådsbyggnader:

- garage, båthus, lider, lekstuga, maskinhall, produktionsbyggnad, lager, bod eller motsvarande byggnad med en areal på högst _____ v-m²,

Alternativ 1:

- ladugård eller annat djurstall, kiosk eller annan försäljningsbyggnad för livsmedel på högst _____ v-m²,
- bastubyggnad på högst _____ v-m²,

Alternativ 2:

För ladugård eller annat djurstall, sädestork, kiosk eller annan försäljningsbyggnad för livsmedel samt för bastubyggnad skall alltid ansökas om bygglov.

Befrielse från bygglovsplikt undantar inte behovet av eventuella andra lov och tillstånd som kan behövas för byggnaden eller verksamheten i den. Alla bestämmelser i PBL och PBF och Ålands byggbestämmelsesamling om byggnaders och konstruktioners säkerhet, hållfasthet utformning, placering, avståndsbestämmelser till andra byggnader, gränser och vägar skall dock följas av den som utför byggnadsprojektet oberoende av befrielsen från bygglovsplikten.

2.3

Föreskrifter om förfarandet

Till en anmälan skall fogas en ritning som tillräckligt väl utvisar byggnadens eller konstruktionens storlek, konstruktion, placering och utseende med behövliga huvudmått samt vid behov en utredning om besittningsrätten till tomten eller fastigheten.

Byggnadsinspektören skall istället för anmälan kräva, att för åtgärden ansöks om bygglov, om detta anses nödvändigt för att tillvarata grannarnas rättsskydd eller det allmänna intresset (konstruktionssäkerhet, brandskydd, betydlig miljöpåverkan, hälsoskydd eller andra allmänna säkerhetsintressen).

Den som gjort en anmälan skall, senast 14 dar från anmälan inlämnande till kommunens byggnadsnämnd, meddelas om att bygglov skall ansökas för åtgärden om sådant anses erforderligt enligt PBL och att byggnadsåtgärder inte får påbörjas innan bygglov beviljats för åtgärden.

3

PLACERING AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR OCH MILJÖANPASSNING

3.1

Avståndsbestämmelser

3.1.1

Avstånd till grannes mark eller byggnad

På ett detaljplaneområde skall en byggnads avstånd vara minst (4)_____ meter från tomtgränsen om inte annat anges i planen.

Utanför ett detaljplaneområde skall byggnad placeras på minst 5 meters avstånd från tomtgränsen eller minst 10 meter från grannes byggnad. En byggnad som är mer än 10 meter hög skall dock placeras minst lika långt från grannes byggnad som byggnaden är hög (PBF § 18). Med grannes samtycke kan byggnad placeras närmare tomtgränsen.

Båthus får dock också utan samtycke placeras närmare grannes byggnad inom ett båthamnsområde om detta följer det lokala traditionella byggsättet.

Brandfarliga byggnader, såsom exempelvis rökbastu, värmecentral eller liknande, får inte placeras närmare än (15)_____ m från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än (20)_____ m från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar, ifall grannen inte gett sitt samtycke till en närmare placering.

Inom tätbebyggda områden och traditionella byområden skall i första hand det rådande byggsättet och bostadshusens traditionella placeringsmönster följas.

Ett häststall, ladugård, annat djurstall eller en gödselstad skall placeras tillräckligt långt, dock minst (50)_____ meter från grannfastighets gräns, så att grannfastigheten inte förorsakas olägenhet. Med grannes samtycke kan dylik byggnad placeras närmare gränsen.

3.1.2

Avstånd till väg

En byggnad får inte placeras närmare än 20 m från en allmän landsväg eller 12 m från en bygdeväg räknat från körbanans mittlinje eller på vägens frisksiktsområde (LL 1957:23 om allmänna vägar).

Ej heller får byggnad placeras närmare än 12 m från en kommunalväg räknat från körbanans mittlinje om kommunens vägnämnd inte medgett undantag för en placering närmare vägområdet (LL 1964:16 om kommunalvägar).

Byggnad får ej placeras närmare en enskild väg än (10)_____ meter från körbanans mittlinje räknat, om ej närområdets befintliga bebyggelsemönster och –struktur motiverar en närmare placering. Om landskapets vägnämnd på basen av LL 2008:59 § 19 mom 1 har fattat beslut om att en byggnads avstånd från enskild väg skall vara minst 12 meter från körbanans mittlinje, skall vägnämndens medgivande fås för en placering närmare vägen än ovanstående 12 meter.

Bestämmelserna i detta kapitel gäller inte byggande på ett detaljplaneområde.

3.1.3

Höjd över medelvattenstånd

Bostadshus och andra byggnader avsedda för boende samt ladugård, häststall eller andra djurstall får inte placeras lägre än 2 meter över medelvattenståndet om inte särskilda åtgärder vidtas för att hindra vatten att tränga in i byggnaden eller dess tekniska anordningar. En bastubyggnad mindre än 15 m², båthus och härmed jämförbara ekonomibygnader får dock placeras på en lägre nivå än 2 meter över medelvattennivån (PBF § 23 mom 2) dock så att deras golvnivå är minst (1,5)___meter över havets medelvattenstånd, föutsatt att byggnadens konstruktioner är sådana att bestående skada ej förorsakas av tillfällig översvämning.

3.2

Anpassning av byggnader till den bebyggda miljön och landskapet

Byggnaderna skall placeras på tomterna så att landskapets naturenlighet och landskapsbilden bevaras så bra som möjligt.

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

Vid byggandet skall i mån av möjlighet tomtens naturenlighet bevaras och för växtligheten värdefulla randzoner, betydande skönhetsvärden i naturen samt speciella naturobjekt såsom flyttblock, vackra träd, naturängar osv. sparas. Vid byggande och placering av byggnader och konstruktioner skall även skyddade naturtyper och fornlämningar aktas och bevaras.

Tomten skall anknytas till det omgivande landskapet med lämpliga planteringar. De delar av gårdsområdet som skadats under byggarbetena eller som annars förfular miljön skall genom planteringar och andra arrangemang sättas i vederbörligt skick. Planteringar och gårdsarrangemangen skall framgå av situationsplanen eller vid behov redovisas i en separat planteringsplan.

3.3

Miljövård och tillsyn över miljön

Med stöd av PBL 89 och 91 §§ stadgas:

En byggnad och dess omgivning skall hållas i sådant skick att den uppfyller sanitära krav, krav på säkerhet och användbarhet och inte leder till miljöolägenheter eller avsevärt förfular omgivningen.

Tomten och byggnaderna skall användas i överensstämmelse med bygglovet och hållas i ett sådant skick som deras användningsändamål och den omgivande markanvändningen förutsätter. Planteringarna får inte begränsa sikten så att trafiksäkerheten riskeras.

Uteförråd, sopgårdar samt sopinsamlings- och komposteringskärl som väsentligt påverkar miljön skall avskärmas med planteringar eller en inhägnad.

Klotter på byggnader, plank, murar och andra konstruktioner skall av ägaren eller innehavaren avlägsnas så snabbt som möjligt.

Tillfälliga skydds- och båtuppställningskonstruktioner eller liknande får inte till storlek eller utseende vara oskäligt störande för grannarna eller annars förföla miljön. På tomter som anvisats endast för boende är utomhusförvaring av avregistrerade fordon för en längre tid än _____ månader förbjudet.

Byggnadsnämnden eller av denna utsedda syneförrättare eller tjänsteman övervakar tomternas, byggplatsernas och byggnadernas ordning och skick genom att förrätta syner vid särskilt bestämda tidpunkter.

3.4 Inhägning

Med stöd av PBL 67 och 68 §§:

Inhägning i tomtgränsen med en höjd på högst 1,5 m får uppföras såvida byggnadsnämnden av särskilda skäl inte förbjuder det.

Om inhägning högre än 1,5 m placeras närmare tomtgränsen än 5 m skall grannen höras innan bygglov beviljas.

Byggnadsnämnden kan, då förhållandena det påkallar, ålägga ägre eller innehavare av tomt, att inhägnad tomt, varvid myndigheten fastställer höjd, art och läge för den inhägnad som skall uppföras. Inhägnad kan utgöras av staket, mur, häck eller liknande.

Inhägnad skall utföras stadigt och så att den passar in i omgivningen. Inhägnad skall uppföras, placeras och underhållas så, att den därigenom inte åsamkar fara för trafiken genom att sikten begränsas. Inhägnad mot väg eller annat allmänt område skall i sin helhet uppföras på tomtens sida om gränsen och underhållas av tomtägaren eller -innehavaren.

Vardera tomtens eller byggplatsens innehavare är skyldig att med hälften var delta i byggandet, anläggandet och underhållet av en inhägnad mellan två tomter eller byggplatser, om det inte föreligger särskilda skäl för att fördela skyldigheten på annat sätt. Om grannarna inte kan överenskomma om saken avgörs fördelningsgrunderna av byggnadsnämnden.

3.5 Gårdsområden/gårdsplaner

3.5.1

Dränering av byggplats

En byggplats skall täckdikas tillräckligt djupt. Dagvatten skall avledas så att det inte vållar olägenhet utanför fastighetens gränser. Dag- och dräneringsvatten får inte avledas till avloppssystemet.

Om vattenflödet på tomten förändras skall dag- och dräneringsvattnet avledas så att förändringarna inte medför olägenhet för användningen av tomten eller de intilliggande områdena.

En plan för avledning av yt- och dräneringsvatten skall vid behov fogas till ansökan om bygglov.

Dag- och dräneringsvatten skall avledas till regnvattensystemet. Om detta inte är möjligt skall vattnet ledas bort från byggnader och ledas till befintliga diken eller den omgivande terrängen med medgivande av områdets innehavare.

3.5.2

Byggnads och gårdsplans höjdläge

En byggnads höjdläge skall anpassas till omgivningens höjdlägen samt till gatans höjd och till kommunalteknikens höjdlägen. När en byggnads grundläggningsdjup och lägsta golvnivå bestäms skall avloppsnätets uppdamningshöjd, grund- och svämvattennivån samt möjligheterna att dränera grunden iakttas. Sockelhöjden skall i medeltal vara minst 0,4 m från omgivande markyta om inte annat anges i detaljplan eller risk för fuktskador annars kan undvikas.

Gårdsplanens höjdläge skall anpassas till omgivningens höjdlägen. I samband med en nybyggnad och tillbyggnad skall gårdsplanen planeras och anläggas så att dagvattenflödet över tomt- och byggplatsens gränser till grannen inte därigenom ökar.

I samband med bygglovet skall tomtens höjder och vid behov grundundersökningar samt en plan för gårdens anläggande presenteras. Gårdsplanens höjdläge skall bibehållas huvudsakligen i enlighet med de ritningar som fastställts i samband med bygglovet och får inte väsentligt ändras utan byggnadsnämndens tillstånd.

Byggnadsnämnden kan kräva av sökanden att tomtens och den planerade byggnadens hörnpunkter och höjdlägen utmärks i terrängen innan bygglovet beviljas.

3.5.3

Trafikregleringar

Till tomt skall finnas en körbar infart från gata eller allmän väg, som fyller kraven på brandväg och är placerad så, att den inte föranleder olägenhet för trafiken på gata eller allmän väg. Räddningsvägen till tomt samt trafiklederna för utrycknings- och servicefordon skall hållas i framkomligt skick året runt. På småhusområden där brandsläcknings- och räddningsuppdrag kan utföras från gata kan kraven på infart och räddningsväg på tomt lindras.

Brand- och räddningsverket skall ha fri passage med lyftanordning till alla bostäder i byggnader med tre eller flera våningar. Sådana räddningsvägar skall markeras och hållas farbara under alla tider på dygnet året runt.

Infart till gårdsplan skall ha en bredd på minst 3 meter och högst 5 meter samt en fri höjd på minst 2,7 meter. På småhusområden, där tillgängligheten annars kan lösas så gäller inte ovannämnda krav.

Före väsentlig ändring av infart till tomt eller andra trafikregleringar på tomt skall anmälan göras till byggnadsnämnden, som kan kräva att bygglov sökes för sådan väsentliga ändringsarbeten som påverkar trafiken på gata eller inverkar betydligt på miljön och grannes intressen. Vägghållaren skall ge sitt samtycke till ovannämnda väsentliga ändringar.

En tomt som är avsedd för bostadsbyggnader får inte användas till långvarig parkering eller förvaring av buss, kombinationsfordon eller flere än två lastbilar. Byggnadsnämnden kan bevilja tillstånd till dylik parkering efter att grannarna har blivit hörda.

3.6

Överskridning av tomtgränsen

Byggnadsnämnden kan godkänna att följande byggnadsdelar får sträcka sig över tomtens gräns mot gata eller annat allmänt område enligt följande:

- 1) grundplatta under jordytan till ett avstånd av högst (0,5)___ meter och om plattan är djupare än 1,5 meter till ett avstånd av högst (1,0)___ meter.
- 2) trappsteg till ett avstånd av högst (0,4) meter och en del av sockel samt port- och dörrömfattning till ett avstånd av högst (0,2)___ meter,
- 3) ljusbrunn, bränsleintag, reservutgångar från skyddsrum samt liknande underjordiska konstruktioner eller annat sådant schakt, som är täckt i höjd med det omgivande planet, till ett avstånd av högst (1,2)___ meter,
- 4) burspråk, skärmtak, taksprång, balkonger eller motsvarande byggnadsdelar ovanför marken får sträcka sig (0,5)___meter över tomtens gräns,
- 5) ett skärmtak över huvudentrén till en offentlig byggnad, affärsbyggnad eller motsvarande byggnad får av särskilda skäl sträcka sig ännu längre ut mot ett gatuområde om detta inte medför olägenhet för användningen av gatan.

Överskridningarna får inte störa användning och underhåll av gata, gångbana eller det allmänna området. Den fria höjden mellan gatuplanet och byggnadsdelens undersida skall vara minst (3,0)___ meter och vid körbana minst (4,2)___ meter.

Överskridning av angivet byggnadsområde på tomt

Har tomt fastställt byggnadsområde kan port- och dörrömfattningar, sockeldelar, grundkonstruktioner, trappor, nedfarter, ljusbrunnar, bränsleintag, reservutgångar, skorstenar, ventilationsanordningar och övriga sådana byggnadsdelar på tomten sträcka sig utöver angivet byggnadsområde på egen tomt i enlighet med byggnadsnämndens prövning dock med högst (2,0)___ meter. Utan grannes samtycke får dylika byggnadsdelar inte sträcka sig närmare grannes tomt än (2,0)___meter om inte annat agetts i antagen detaljplan.

3.7

Reklamanordning, skylt, mast, markis på byggnad

Vi anbringande och placering av försäljnings-, reklam- eller annan liknande anordning såsom skylt, skyltskåp samt belysningsanordning och mast skall beaktas följande:

- 1) att sådan anordning får skjuta ut högst (0,9)___ meter ytterom fasadytan,
- 2) att anordningen fästs stadigt,
- 3) att anordning inte medför olägenhet för fotgängare, trafiken samt gatuunderhållet och inte heller är märkbart störande samt
- 4) att anordningens form, färg och konstruktion lämpar sig på byggnaden och passar in i gaturummet och omgivningen samt ansluter sig till närliggande verksamhet.

Vad ovan föreskrivits gäller inte gatunamnsskyltar, trafikmärken och övriga skyltar av allmänt behov samt tillfälliga skyltar på byggarbetsplatser.

Markis får anbringas på fasad såvida dess form, färg och konstruktion lämpar sig på byggnaden och i omgivningen. Utöver gatumark eller annat allmänt område, får markis inte sträcka sig närmare för fordonstrafik reserverat område än (0,5)___meter. Markis får inte heller störa eller utgöra fara för fotgängare eller cyklister på gångbana och skall i regel ha en frihöjd över gång- eller cykelbana på (3) ___ meter.

Om placering av från byggnad fristående reklamskylt utanför detaljplanerat område stadgas i LL om matuskydd (1998:82) § 25.

3.8

Adressangivelse

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd tomt/fastighet är skyldig att sätta upp ett adressnummer enligt det av kommunen fastställda numreringsystemet. Adressnumret skall vara tydligt och synas från gata och trafikleder. På hörnhus skall adressnumret sättas upp mot vardera gatan. Om samma fastighet har flera bostadshus mot samma gata, skall adressnumret sättas upp på varje hus.

Om en byggnad inte ligger invid en gata eller någon annan trafikled eller i omedelbar närhet av sådan, skall byggnadens adressnummerskylt eller motsvarande information sättas upp i början av den körväg som leder till byggnaden/fastigheten.

Om det finns flere trapphus i en byggnad, skall de markeras med bokstäver. Varje lägenhet i byggnaden skall ges ett löpande nummer med början från den nedersta våningen i A-trappan. Lägenheterna i ett radhus kan markeras även med bokstäver. Källarutrymmen eller vindsskrubbar skall förses med samma nummer som den motsvarande lägenheten.

I den nedersta våningen i ett trapphus skall det på en synlig och vid behov upplyst plats, finnas en skylt med efternamn eller firmanamn på lägenheternas eller utrymmenas innehavare. I ett hus med flera lägenheter skall det på en

synlig plats finnas en skylt som visar fastighetsskötarens eller disponentens lägenhet eller kontaktuppgifter.

Kommunen kan fatta beslut om att adressnummerskylten skall vara upplyst inom ett visst område.

3.9

Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplaneområden

Förutom de friliggande komplementbyggnader och skärmtak varom stadgas i PBL 68 § 1 mom får mindre uppvärmda inglasade utrymmen såsom verandor, balkonger och terrasser i anslutning till byggnad byggas utöver tomtens tillåtna våningsyta. Varma och halvvarma inglasade utrymmen, vilka används för affärs-, kontors-, bostads- eller motsvarande ändamål får inte byggas utöver tomtens tillåtna våningsyta.

Källarutrymmen får byggas, förutom inom byggnadsområdet, även under gårdsplanens naturliga markhöjd, där byggandet inte är förbjudet i detaljplanen.

Om inte annat anges i detaljplan får carport och skärmtak byggas utaför angivet byggnadsområde på tomt. Konstruktionen får inte placeras närmare grannes gräns än (4) ___ m utan grannes samtycke.

Över den i detaljplanen föreskrivna byggnads- och takhöjden får enkla torn, gavlar, fönster, ventilations- och skorstenspipor, skyddsräcken samt andra liknande byggnadsdelar uppföras om de passar in i den bebyggda miljön och dess placering inte i betydande mån inverkar på omgivande bosättning. PBF § 19.

4

BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

4.1

Tomt

Utöver de minimikrav som ställs på en tomt i PBL 64 § skall tomten ha en areal på (0000)_____ m², inom de områden, som anges i den till byggnadsordningen fogade kartbilaga 1, om inte något annat följer av en antagen generalplan.

På område som anvisas i kartbilaga 2 kan tomten vara mindre, dock inte under (0000)_____ m², om tomten kan anslutas till det allmänna vattenledningsnätet.

Inom de bycentrumområden eller områden med tät fritids- eller annan bebyggelsesom som anges i kartbilaga 3 får befintlig bebyggd tomt delas och bebyggas också i det fall att tomternas arealer blir mindre än det ovan stadgade om samma tillfartsväg kan utnyttjas samt om vattenförsörjningen och avloppsvattenhanteringen kan skötas gemensamt och härav ej föranleds olägenhet för grannfastigheterna. Tomten skall härvid ändå i regel uppfylla de minimikrav varom stadgas i PBL 64 §. Inom dessa områden skall särskild vikt fästas vid byggnadernas anpassning till den tidigare bebyggda miljön vad

beträffar byggnadernas placering, storlek, utformning, fasadmateriäl, färgsättning och den lokala byggtraditionen.

Obebyggda holmar mindre än _____ m² skall lämnas obebyggda. Om samma markägare har två eller flere dylika holmar skall någon av dessa efter byggnadsnämndens prövning kunna bebyggas.

Kala obebyggda holmar och skär skall lämnas obebyggda oberoende av storlek om inte holmens terräng för övrigt särskilt väl lämpar sig för bebyggelse.

Vid byggande på strandområden skall byggnadens höjdläge, utformning, fasadmateriäl och färgsättning särskilt beaktas. Strandzonens trädbestånd och växtlighet skall huvudsakligen bevaras i naturenligt tillstånd. Andra än bastu-, båthus- och sjöbodsbyggnaders avstånd från strandlinjen vid medelvattenståndet skall vara minst _____ (30) meter om inte terräng- och miljöförhållandena tillåter en placering närmare strand.

På fastighet under _____ (2) ha får inte placeras ett häststall eller motsvarande djurstall eller en manege om inte annat anges i detaljplan.

Om ett häststall eller manege används för ridföretagsverksamhet skall fastighetens areal vara minst _____ ha. Dessa byggnader skall uppföras på ett tillräckligt avstånd från bostadshus på grannfastighet.

I regel rekommenderas att en fastighet som utnyttjas för ovannämnd verksamhet skall ha en areal som motsvarar 1 ha/häst som hålls på fastigheten.

Motiveringar till arealbestämmelser. Områdena anvisade på kartbilagorna 1 och 2:
(alternativt kan motiveringarna också inskrivas på bilagskartorna.)

4.2

Tomtens byggnadsrätt

Tomtens sammanlagda byggnadsrätt utanför detaljplaneområde är enligt PBF § 20 högst 15 % av tomtens areal.

På en tomt utanför ett detaljplaneområde får byggas högst ett bostadshus med högst två våningar. Förutom huvudbyggnaden får på en tomt större än _____ (4000) m² därtill byggas en sidobostad på högst _____ (80) m² som en separat byggnad i samma husgrupp kring samma gårdstun som huvudbyggnaden. Sidobyggnaden skall kunna utnyttja samma vägenslutning och tekniska system såsom vattenledning, avloppsvattenbehandling, jordvärmebrunnar och liknande. Sidobostaden och huvudbyggnaden bildar en tomthelhet som inte genom lantmäteriförrättning får avskiljas till separata fastigheter.

På samma registerfastighet kan finnas flere byggnadstomter. Antalet byggnadstomter på fastigheten kan framgå av gällande generalplan eller av kommunen separat fastställda beräkningsgrunder för fastighetsvis byggnadsrätt utanför antagna planeområden.

På tomten får därtill uppföras behövliga ekonomibygnader inom ramen för tomtens totala byggrätt.

Båthus och sjöbodas utanför hamn- och bryggområden får byggas på strandlinjen endast i det fall att de särskilt bra passar in i omgivningen eller den från tidigare befintliga strand- och bybebyggelsen.

Om båthus placeras utanför tomtens gårdstun eller gränser inom ett befintligt bebyggt båthamsområde i vilket tomten eller fastigheten har andel eller annan rätt så inräknas båthusets byggrätt inte i tomtens totala byggrätt.

Utan hinder av bestämmelserna ovan kan byggnadsnämnden bevilja lov att i anslutning till en gårdsbruksenhets driftscentrum, som används för jordbruk, eller i anslutning till en fiskelägenhet, uppföra behövliga produktions- och ekonomibygnader som är behövliga för jordbruk och fiske.

4.3

Byggnadsrätt på tomt för fritidsbebyggelse

På en tomt inom en strandzon (0-50 m) får byggas ett fritidshus med en bostad med högst två våningar förutom inom den yttre skärgården där endast en våning är tillåten.

På tomten får förutom ett fritidshus också byggas en gäststuga vars våningsyta får vara högst _____ (50) m². Gäststugan skall placeras kring samma gårdstun som fritidsbostaden.

På tomten får förutom ett fritidshus och gäststuga också uppföras en bastubyggnad i en våning med en våningsyta på högst _____ (30) m².

På tomten får förutom ett fritidshus, gäststuga och bastu också uppföras behövliga ekonomibyggnader med en sammanlagd våningsyta på högst _____ (60) m².

Båthus och sjöbodar utanför hamn- och bryggområden får byggas på strandlinjen endast i det fall att de särskilt bra passar in i omgivningen eller den från tidigare befintliga strand- och bybeggelsen.

Om båthus placeras inom ett befintligt bebyggt båthamsområde i vilket tomten eller fastigheten har andel eller annan rätt så inräknas båthusets byggrätt inte i fritidstomtens totala byggrätt.

5

PLACERING AV VINDKRAFTVERK

Utöver vad som i PBL § 67 stadgas om bygglov för vindkraftverk skall följande bestämmelser följas:

För beviljandet av bygglov för vindkraftverk krävs skriftligt samtycke från ägare av grannfastighet i följande fall:

- 1) Om ljudtrycket från vindkraftsanläggningen beräknas överstiga 40 dB(A) invid bostads- och fritidshus eller annan byggnad avsedd för övernattnings, som befinner sig på grannes mark,
- 2) Om avståndet från vindkraftsanläggningen till bostads- och fritidshus eller annan byggnad avsedd för övernattnings, som befinner sig på grannes mark är mindre än 400 meter,
- 3) Om avståndet från vindkraftsanläggningen till bostads- och fritidshus eller annan byggnad avsedd för övernattnings, som befinner sig på grannes mark är mindre än 7 gånger vindkraftverkets vingdiameter,
- 4) Om avståndet från vindkraftsanläggningen till en annan uppvärmd byggnad än ovan nämnda, som befinner sig på grannes mark är mindre än 200 meter,
- 5) Om avståndet från vindkraftsanläggningen till grannfastighet är mindre än 100 meter.

Om vindkraftsanläggningen har reserverats i en tillräckligt omfattande antagen general- eller detaljplan och reserveringen baserar sig på tillräckliga miljökonsekvensbedömningar, kan bygglov för vindkraftsanläggningen beviljas på basen av PBL § 67 oberoende av det ovan bestämda.

Enligt LL om miljöskydd (2008:124) skall för vindkraftverk för produktion och distribution av mera el än 5 megawatt ansökas om miljötillstånd och kraftverk för produktion av minst 500 kilowatt skall miljögranskas.

6

OMRÅDEN I BEHOV AV PLANLÄGGNING

Sådana områden i behov av planläggning som avses i PBL § 10 har angetts på bifogade kartbilaga 3. Grunderna för avgränsningen av områdena framgår av texten till kartbilaga 3. Motiveringarna ligger som bakgrundsmaterial för

prövningen av de särskilda förutsättningar för bygglov som anges i PBL § 74 utöver vad som annars föreskrivs i PBL, PBF och denna byggnadsordning om förutsättningarna för beviljandet av bygglov.

Om en tomt inom ett ovannämnt område har anvisats i en antagen generalplan såsom stadgas i PBL § 21 mom 2 kan bygglov dock beviljas oberoende av det ovan bestämda med stöd av PBL §10 mom 4.

7

VATTENFÖRSÖRJNING

7.1

Tillgång till hushållsvatten

Tomt för bostadhus skall om möjligt anslutas till allmän vattenledning om detta är möjligt. Om anslutning till vattenledningsnät inte är möjligt skall det utredas att på tomten finns tillgång till vatten som uppfyller uppställda kvalitetskrav på hushållsvatten. Vid ansökan om bygglov skall vid behov bifogas en utredning över vattenanskaffningen.

En borrhunn som borrar djupare än 60 m förutsätter miljögranskning enligt LF om miljöskydd (2008:130).

7.2

Avledning och behandling av avloppsvatten

Bostads- och fritidsbyggnad skall om möjligt anslutas till allmänt avlopp om detta är möjligt. Byggnadstillsynsmyndigheten kan ålägga byggherre eller tomtägare att ansluta och bekosta avlopp samt en eventuellt behövlig pump och pumpbrunn från byggnaden till ett allmänt avlopp om förbindelsepunkten finns inom ett avstånd på _____(100) meter.

Om en tomt inte kan anslutas till allmän avloppsledning skall en plan utarbetad av en sakkunnig inom branschen, som utvisar hur avloppsvattnet omhändertas och renas, bifogas bygglovsansökan.

Om ett reningsverk, som uppfyller de i miljöskyddsförordningen uppställda kraven på reningsnivå, inte byggs skall byggnadens toalettwater uppsamlas i en sluten tank. Tvätt- och diskwater kan efter slamavskiljning behandlas i en markfilterbädd och ledas ut i dike på egen tomt eller infiltreras i marken om markförhållandena och närliggande bebyggelse och vattenbrunnar detta medger.

På holmar utan fast vägförbindelse och dit skärgårdsfärjorna ej kan transportera en avloppstankbil är installering av vattentoalett i bostad eller fritidsbostad inte tillåtet ifall ett kemiskt-biologiskt reningsverk, som uppfyller de i miljöskyddsförordningen uppställda kraven på reningsnivå inte byggs.

7.3

Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner

Om en bergvärmebrunn anläggs eller sjöslingor utläggs i vattendrag för värmepump skall ansökan om miljögranskning göras 4 veckor innan byggandet påbörjas enligt LL om miljöskydd (2008:130). Värmebrunn får ej heller placeras närmre än 20 m från befintlig värmebrunn.

Olje- och bränslecisterner eller andra kemikaliecisterner för miljöfarliga ämnen skall placeras ovan jord och förses med en skyddsbassäng (invallning) med tak eller placeras i en skyddsbassäng inomhus. Större cisterner skall före ibruktagande miljögranskas i enlighet med i landskapet gällande bestämmelser.

8

BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR

8.1

Förorenade markområden

Om marken på tomten eller det närliggande området är förorenad eller befaras vara förorenad skall marken undersökas och vid behov saneras före byggandet. Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet (ÅMHM) skall underrättas om det förorenade området och om planerade eller utförda saneringsåtgärder. Till bygglovsansökan skall bifogas en utredning av utförda markundersökningar och en eventuell marksaneringsplan.

8.2

Bullerområden och inverkan på byggprojekt

De olägenheter som buller medför skall minimeras genom placeringen av byggnaden och vistelseområden samt genom bullerdämpande konstruktionslösningar.

Vid byggande på områden där det förekommer trafibuller eller annat speciellt buller som överstiger 40 dB(A) skall byggnadens konstruktionslösningar vara sådana att riktvärdena inomhus inte överstiger 35 dB(A) dagtid och 30 dB(A) nattetid. Genom placering av byggnader, plank och vistelseområden på tomten skall man sträva till att riktvärdena för buller utomhus på gårdens vistelseområden inte överstiger 40 dB(A).

9

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER BYGGNADSARBETEN

9.1

Bevarandet av natur och omgivning under byggtiden

Enskilda träd och trädbestånd som är värdefulla för landskapet samt för naturmiljön viktiga tomtområden skall skyddas omsorgsfullt med stängsel och/eller andra tillfälliga skyddskonstruktioner. Byggnadsinspektionsmyndigheten kan i lovsbeslutet eller byggnadsinspektören under tillsynen av byggarbetet förutsätta specifika

skyddsåtgärder vidtas och vid behov att en skyddsplan för byggområdet uppgörs.

9.2

Byggarbetsplatsens arrangemang

En byggarbetsplats skall vid behov avstängas från omgivningen på ett tryggt och ändmålsenligt sätt genom inhägnad eller liknande. Byggarbetsplatsens omgivning skall hållas i snyggt skick och gatu/vägområdet framför skall hållas i användbart skick för trafiken och särskilt för fotgängarna.

Byggmaterialet skall skyddas väl från regn, snö och fukt under uppbevaringen samt innan ifrågavarande konstruktioner skyddats med tak- eller andra konstruktioner.

I samband med grävnings- och sprängningsarbeten skall nödiga åtgärder vidtas för att områdets grundvattennivå inte sjunker eller att närliggande byggnader eller andra konstruktioner tar skada.

9.3

Utnyttjande av gatuområde eller annat allmänt område vid byggprojekt

Om det är nödvändigt att använda en del av ett gatu- eller vägområde eller annat allmänt område för byggarbetsplatsen, skall tillstånd sökas av gatu- eller vägförvaltningen. Byggnadsinspektören skall också meddelas härom. För rätten att använda gatu- eller annat allmänt område tillfälligt för byggarbeten kan tas en avgift som bestäms i en fastställd taxa.

Om grävning eller sprängning måste utföras på ett gatuområde eller annat allmänt område skall härför anhållas om grävningstillstånd. Grävningstillståndet beviljas av _____ (tekniska förvaltningen), som också bestämmer villkoren för hur åtgärden skall utföras och områdets återställning. Innan grävning påbörjas skall läget för alla befintliga ledningar och kablar inom åtgärdsområdet utredas.

9.4

Rivning av byggnad eller del av byggnad

Om villkoren för och förfarandet vid rivning samt om rivningsanmälan stadgas i PBL §§ 69 och 71.

Byggnadsnämnden kan i samband med behandlingen av en rivningsanmälan för en byggnad eller för en del av byggnad, kräva att sökanden inlämnar en sakkunnigutredning över byggnadens historiska eller arkitektoniska värde samt en tillräcklig utredning om byggnadens skick.

Byggnadsnämnden kan även av särskilda skäl förutsätta att en rivningsplan presenteras innan rivningsarbetet inleds, i vilken bla. återvinningen av användbara byggnadsdelar och avfallshanteringen utreds.

10

AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT IKRAFTTRÄDANDE

10.1

Avvikelse från föreskrifterna

Byggnadsnämnden kan av särskilda skäl bevilja undantag från föreskrifterna i denna byggnadsordning, om detta inte medför att syftet med bestämmelserna väsentligt åsidosätts.

10.2

Ikraftträdande

Denna byggnadsordning är godkänd av kommunfullmäktige i _____
kommun den _____ § _____.

Med denna byggnadsordning upphävs den _____ av
kommunfullmäktige godkända byggnadsordningen.