

FÖRSLAG



VÅRDÖ KOMMUN

BYGGNADSORDNING

Godkänd av kommunfullmäktige den § .

Innehållsförteckning

1	TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER	3
1.1	Tillämpningsområde	3
1.2	Syfte	3
1.3	Byggnadstillsynsmyndighet	3
2	BYGGLOVSBESTÄMMELSER	3
2.1	Befrielse från tillståndsplikt	3
2.2	Bygglovs- eller anmälningsplikt för ekonomibyggnader och konstruktioner	4
2.3	Föreskrifter om förfarandet	4
3	PLACERING AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR OCH MILJÖANPASSNING	5
3.1	Avståndsbestämmelser	5
3.1.1	Avstånd till grannes mark eller byggnad	5
3.1.2	Avstånd till väg	5
3.1.3	Höjd över medelvattenstånd	6
3.2	Anpassning av byggnader till den bebyggda miljön och landskapet	6
3.3	Miljövård och tillsyn över miljön	7
3.4	Inhägning	7
3.5	Gårdsområden/gårdsplaner	8
3.5.1	Dränering av byggplats	8
3.5.2	Byggnads och gårdsplans höjdläge	8
3.5.3	Trafikregleringar	9
3.6	Reklamanordning, skylt, mast, markis på byggnad	9
3.7	Adressangivelse	9
3.8	Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplaneområden	10
4	BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE	10
4.1	Tomt	10
4.2	Tomtens byggnadsrätt	11
5	PLACERING AV VINDKRAFTVERK OCH SOLCELLSPARKER	12
6	VATTENFÖRSÖRJNING	13
6.1	Tillgång till hushållsvatten	13
6.2	Avledning och behandling av avloppsvatten	13
6.3	Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner	14
7	BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGSOCH BYGGBEGRÄNSNINGAR	14
7.1	Förorenade markområden	14
7.2	Bullerområden och inverkan på byggprojekt	14
8	BESTÄMMELSER SOM GÄLLER BYGGNADSARBETEN	15
8.1	Byggarbetsplatsens arrangemang	15
8.2	Utnyttjande av gatuområde eller annat allmänt område vid byggprojekt	15
8.3	Rivning av byggnad eller del av byggnad	16
9	AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT IKRAFTTRÄDANDE	16
9.1	Avvikelse från föreskrifterna	16
9.2	Ikraftträdande	16

BYGGNADSORDNING FÖR VÅRDÖ KOMMUN

Antagen av kommunfullmäktige den § .

1

TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

1.1

Tillämpningsområde

I Vårdö kommun skall bestämmelserna i denna byggnadsordning tillämpas, om inte något annat bestäms i antagen general- eller detaljplan.

Därtill gäller bestämmelserna i;

- Plan- och bygglagen för landskapet Åland, i fortsättningen PBL
 - Plan- och byggförordningen för landskapet Åland, i fortsättningen PBF
 - Landskapsförordning om Ålands byggbestämmelsesamling
- Stadganden och bestämmelser som påverkar byggnadsverksamhet finns också i annan lagstiftning.

1.2

Syfte

Denna byggnadsordnings syfte är att åstadkomma ett planmässigt byggande och en hållbar utveckling utifrån de lokala förhållandena i kommunen.

Byggnadsordningen strävar också till att skydda natur och kulturvärden samt att markanvändningen skall ske så att en god livsmiljö skapas och upprätthålls med minsta möjliga negativa miljöpåverkan.

1.3

Byggnadstillsynsmyndighet

Som kommunens byggnadstillsynsmyndighet fungerar kommunens byggnadstekniska nämnd under vilken kommunens byggnadsinspektör lyder.

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

2

BYGGLOVSBESTÄMMELSER

2.1

Befrielse från tillståndsplikt

Utan bygglov eller anmälan till byggnadsnämnden får uppföras nedan följande byggnader och konstruktioner, dock ska en muntlig anmälan göras till byggnadsinspektören. Avstånd till rågranne, väg samt strandlinje som stipuleras i lag eller detaljplan skall följas.

På detaljplaneområde om i planen inte annat bestämts:

- 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 meter 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,

En komplementbyggnad är en ekonomibyggnad i en våning som används som förråd eller övernattningsstuga. Byggnaden i fråga skall vara placerad minst 30 meter från strandlinjen.

2.2

Bygglovs- eller anmälningsplikt för ekonomibyggnader och konstruktioner

Istället för bygglov skall anmälningsförfarande tillämpas utanför ett detaljplaneområde för följande byggnader och konstruktioner:

- garage, lider, lekstuga, lusthus, lager, bod eller motsvarande byggnad med en areal på högst 25 m²,
- solfångare eller solcellsinstallation över 40 m²

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

Istället för bygglov skall anmälningsförfarande tillämpas på detaljplaneområde för följande byggnader och konstruktioner:

- Solceller/solpaneler om över 40 m² placerade på byggnads tak.

Befrielse från bygglovsplikt undantar inte behovet av eventuella andra lag 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 utredning om besittningsrätten till byggnadsplatsen/fastigheten
- situationsplan som visar byggnadens eller konstruktionens storlek och placering
- en planritning
- fasader från minst två håll

Om byggnadsinspektören anser att projektets karaktär är sådant att grannarnas rättsskydd eller det allmänna intresset det fordrar, (konstruktionssäkerhet, brandskydd, betydlig miljöpåverkan, hälsoskydd eller andra allmänna säkerhetsintressen), skall byggnadsinspektören begära att bygglovsansökan inlämnas istället för anmälan.

Byggnad får ej placeras närmare en enskild väg än tio (10) meter från körbanans mittlinje räknat, om ej närområdets befintliga bebyggelsemönster och –struktur motiverar en närmare placering. Om landskapets vägnämnd på basen av landskapslagen om enskilda vägar har fattat beslut om att en byggnads avstånd från enskild väg skall vara minst 10 meter från körbanans mittlinje, skall vägnämndens medgivande fås för en placering närmare vägen än ovanstående 10 meter.

Bestämmelserna i detta kapitel gäller inte byggande på ett detaljplaneområde.

3.1.3

Höjd över medelvattenstånd (PBF)

Bostadshus och andra byggnader avsedda för boende (även fritidshus) samt ladugård, häststall eller andra djurstall får inte placeras lägre än två (2) meter över medelvattenståndet om inte särskilda åtgärder vidtas för att hindra vatten att tränga in i byggnaden eller dess tekniska anordningar.

Minimihöjden + 2,00 meter avser plinthöjden/sockelhöjden över medelvattennivån om det är frågan om byggande vid havsstrand. Minimihöjd vid insjöar och dylika platser avgörs från fall till fall.

En bastubyggnad om max 15 m² och härmed jämförbara ekonomibygnader får dock placeras på en lägre nivå än 2 meter över medelvattennivån dock så att deras plinthöjd/sockelhöjd är minst 1,5 meter över havets medelvattenstånd, förutsatt att byggnadens konstruktioner är sådana att bestående skada ej förorsakas av tillfällig översvämning.

Minimihöjden + 1,50 meter avser plinthöjden/sockelhöjden över medelvattennivån om det är frågan om byggande vid havsstrand. Minimihöjd vid insjöar och dylika platser avgörs från fall till fall.

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 och placering av byggnader och konstruktioner skall även skyddande naturtyper och fornlämningar aktas och bevaras. Därtill ska i mån av möjlighet speciella naturobjekt såsom flyttblock, vackra träd, naturängar osv. sparas/bevaras.

De huvudsakliga gårdsarrangemangen såsom vägar och dylikt bör framgå av situationsplanen.

3.3

Miljövård och tillsyn över miljön

Med stöd av PBL 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.

Följande regler gäller för detaljplanerade områden;

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

Tillfälliga skydds- och båtuppställningskonstruktioner eller liknande får inte till storlek eller utseende vara oskäligt störande för grannarna eller annars förfula miljön.

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 (PBL)

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

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

Byggnadsnämnden kan då förhållandena det påkallar, ålägga ägare eller innehavare av tomt att inhägna denna, varvid myndigheten fastställer höjd, art och läge för den inhägnad som skall uppföras. Inhägningen 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.

Om detaljplanen kräver att staket eller dylikt skall byggas i rålinjen mellan två tomter är vardera tomtens eller byggplatsens ägare skyldig att med hälften var delta i kostnaderna för byggandet och underhållet av ett staket eller dylikt, om det inte föreligger särskilda skäl för att fördela skyldigheten på annat sätt. Om grannarna inte kan överenskomma om saken avgörs fördelningsgrunderna av byggnadsnämnden.

Kommunens byggnadstillsyn skall inom 14 dagar från mottagande av en bygganmälan meddela anmälaren ifall åtgärden enligt PBL eller andra skäl inte får påbörjas innan den erhållit bygglov.

3.1

Avståndsbestämmelser

3.1.1

Avstånd till grannes mark eller byggnad

På ett detaljplaneområde skall en byggnads avstånd vara minst fyra (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). Med grannes skriftliga samtycke kan byggnad placeras närmare tomtgränsen.

Båthus får med 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 femton (15) meter från mark som någon annan äger eller besitter, inte heller närmare än tjugo (20) meter 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 byaområden skall i bygglovsbehandlingen vikt läggas vid anpassning av nybyggnader till det rådande byggsättet och bostadshusens traditionella placeringsmönster.

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

3.1.2

Avstånd till väg

Byggnad får inte placeras närmare en landsvägs mittlinje än tjugo (20) meter, om inte landskapets trafikavdelning medgett placering närmare. Motsvarande mått vid bygdeväg är tolv (12) meter. Eventuell buller från vägen bör beaktas vid planeringen.

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 frisisiktsområde (LL om allmänna vägar).

Byggnad får ej placeras närmare en kommunalvägs mittlinje än tolv (12) meter, om inte kommunens vägnämnd medgett placering närmare.

Ej heller får byggnad placeras närmare än 10 m från en kommunalväg räknat från körbanans mittlinje om kommunens vägnämnd inte medgett undantag för en placering närmare vägområdet (Landskapslagen om kommunalvägar).

Byggnad får ej placeras närmare en enskild väg än tio (10) meter från körbanans mittlinje räknat, om ej närområdets befintliga bebyggelsemönster och –struktur motiverar en närmare placering. Om landskapets vägnämnd på basen av landskapslagen om enskilda vägar har fattat beslut om att en byggnads avstånd från enskild väg skall vara minst 10 meter från körbanans mittlinje, skall vägnämndens medgivande fås för en placering närmare vägen än ovanstående 10 meter.

Bestämmelserna i detta kapitel gäller inte byggande på ett detaljplaneområde.

3.1.3

Höjd över medelvattenstånd (PBF)

Bostadshus och andra byggnader avsedda för boende (även fritidshus) samt ladugård, häststall eller andra djurstall får inte placeras lägre än två (2) meter över medelvattenståndet om inte särskilda åtgärder vidtas för att hindra vatten att tränga in i byggnaden eller dess tekniska anordningar.

Minimihöjden + 2,00 meter avser plinthöjden/sockelhöjden över medelvattennivån om det är frågan om byggande vid havsstrand. Minimihöjd vid insjöar och dylika platser avgörs från fall till fall.

En bastubyggnad om max 15 m² och härmed jämförbara ekonomibygnader får dock placeras på en lägre nivå än 2 meter över medelvattennivån dock så att deras plinthöjd/sockelhöjd är minst 1,5 meter över havets medelvattenstånd, förutsatt att byggnadens konstruktioner är sådana att bestående skada ej förorsakas av tillfällig översvämning.

Minimihöjden + 1,50 meter avser plinthöjden/sockelhöjden över medelvattennivån om det är frågan om byggande vid havsstrand. Minimihöjd vid insjöar och dylika platser avgörs från fall till fall.

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 och placering av byggnader och konstruktioner skall även skyddande naturtyper och fornlämningar aktas och bevaras. Därtill ska i mån av möjlighet speciella naturobjekt såsom flyttblock, vackra träd, naturängar osv. sparas/bevaras.

De huvudsakliga gårdsarrangemangen såsom vägar och dylikt bör framgå av situationsplanen.

3.3

Miljövård och tillsyn över miljön

Med stöd av PBL 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 miljölägenheter 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. Planteringen får inte begränsa sikten så att trafiksäkerheten riskeras.

Följande regler gäller för detaljplanerade områden;

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

Tillfälliga skydds- och båtuppställningskonstruktioner eller liknande får inte till storlek eller utseende vara oskäligt störande för grannarna eller annars förfula miljön.

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 (PBL)

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

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

Byggnadsnämnden kan då förhållandena det påkallar, ålägga ägare eller innehavare av tomt att inhägna denna, varvid myndigheten fastställer höjd, art och läge för den inhägnad som skall uppföras. Inhägningen 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.

Om detaljplanen kräver att staket eller dylikt skall byggas i rålinjen mellan två tomter är vardera tomtens eller byggplatsens ägare skyldig att med hälften var delta i kostnaderna för byggandet och underhållet av ett staket eller dylikt, 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 torrläggas 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 tomtens förändras skall dag- och dräneringsvattnet avledas så att förändringarna inte medför olägenhet för användning av omgivande tomter eller andra omliggande 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 från byggnader till befintliga diken eller den omgivande terrängen. Om detta stadgas närmare i vattenlagen för Åland

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 iaktas. Sockelhöjden skall i medeltal vara minst 0,4 meter från omgivande markyta eller gatunivå 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 behandlingen av bygglovet skall vid behov tomtens höjder och 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 eller byggnadsinspektören 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 eller byggnadsplats 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 samt en fri höjd på minst 2,7 meter. På småhusområden, där tillgängligheten annars kan lösas gäller inte ovanstående krav.

En tomt som är avsedd för bostadsbyggnader får inte användas till långvarig parkering eller förvaring av buss, kombinationsfordon eller fler än två lastbilar. Näringsverksamhet / gårdsbruk undantaget.

Byggnadsnämnden kan bevilja tillstånd till dylik parkering efter att grannarna har blivit hörda.

3.6

Reklamanordning, skylt, mast, markis på byggnad

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

- 1) att anordningen fästs stadigt,
- 2) att anordning inte medför olägenhet för fotgängare, trafiken samt gatuunderhållet och inte heller är märkbart störande samt
- 3) att anordningens form, färg och konstruktion lämpar sig på byggnaden och passar in i omgivningen samt ansluter sig till närliggande verksamhet.

Om placering av från byggnad fristående reklamskylt utanför detaljplanerat område stadgas i LL om naturvård.

3.7

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 flera 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 förrådsutrymmen 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.

3.8

Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplaneområden

Förutom de friliggande komplementbyggnader och skärmtak varom stadgas i PBL får mindre uppvärmda inglasade utrymmen såsom verandor, balkonger och terrasser i anslutning till byggnad byggas utöver tomtens tillåtna våningsyta. Inglasade uppvärmda utrymmen 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 utanför angivet byggnadsområde på tomt. Konstruktionen får inte placeras närmare grannes gräns än fyra (4) meter 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.

4

BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

4.1

Tomt

Kravet på minimistorlek (2000 m²) hos byggnadsplats utanför detaljplanerat område definieras i PBL om inte något annat följer av en antagen generalplan.

Tomt som gränsar till strand skall ha en strandlinje om en längd om minst 40 meter.

Byggnadsnämnden kan av synnerliga skäl bevilja avvikelser från kravet på minimistorlek vid nybyggnad, dock inte under 1500 m², om tomten kan anslutas till allmänt vatten- och avloppsledningsnät, eller att avloppsvattnet kan renas helt eller delvis utanför den egna tomten.

Byggnadstekniska nämnden kan bevilja bygglov för bostads- eller fritidshus på strandtomt oberoende av kravet på minimistorlek (2000 m²) enligt PBL, om byggnadsplatsen redan är bebyggd med ett bostads- eller fritidshus och lovet gäller ersättande av befintligt bostads- eller fritidshus. Detsamma gäller tillbyggnad av bostadshus- eller fritidshus.

Vid byggande på strandområden skall byggnadens höjdläge, utformning, fasad- och takmaterial och färg 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 trettio (30) meter om inte byggnadsnämnden av särskilda skäl då terräng- och miljöförhållandena det tillåter, godkänner en placering närmare strand.

Holme som skall bebyggas skall ha en minsta storlek om 10.000 m² i övrigt skall holme vara beskaffad så att oavsett vad som avses uppföras, skall på holmen kunna uppföras ett fritidshus inom ramen för gällande regelverk.

Kala obebyggda holmar och skär kan bebyggas om holmens terräng särskilt väl lämpar sig för bebyggelse. Vid dessa fall skall byggnadens höjdläge, utformning, fasad- och takmaterial och färgsättning särskilt beaktas.

Strandlinjens minsta längd om fyrtio (40) meter samt minsta avstånd mellan byggnad och strandlinje om trettio (30) meter motiveras med PBL 1 §. Begränsningar behövs också för att man skall uppnå en bra livsmiljö samt en hållbar bebyggd miljö.

4.2

Tomtens byggnadsrätt

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

Sidobostaden och huvudbyggnaden bildar en tomthelhet som inte genom lantmäteriförrättning får avskiljas till separata fastigheter.

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

Stadgandena ovan motiveras med PBL 1 och 65 §§ samt PBF 21 §.

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

Ovan nämnda byggnaders avstånd till strandlinjen skall vara minst 30 meter.

Båthus 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 båthamnsområde i vilket tomten eller fastigheten har andel eller annan rätt så inräknas båthusets byggrätt inte i tomtens totala byggrätt.

Utän 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 ekonomibyggnader som är behövliga för jordbruk och fiske.

5

PLACERING AV VINDKRAFTVERK OCH SOLCELLSPARKER

Utöver vad som i PBL 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) L_{Aeq} invid bostads- och fritidshus eller annan byggnad avsedd för övernattning, som befinner sig på grannes mark,
- 2) Om avståndet från vindkraftsanläggningen till bostads- och fritidshus eller annan byggnad avsedd för övernattning, 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 övernattning, som befinner sig på grannes mark är mindre än 7 gånger vindkraftverkets vingdiameter.
- 4) Om avståndet från vindkraftsanläggningen till en annan uppvärmd byggnad än ovanstående, som befinner sig på grannes mark är mindre än 200 meter,
- 5) Om avståndet från vindkraftsanläggningen till grannfastighet är mindre än 100 meter.

Bullernivå (A) L_{Aeq} definieras som avvägd dygnsmedelljudnivå

Begränsningarna ovan motiveras med PBL 1 och 64 §§.

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 oberoende av det ovan bestämda.

Enligt PBL krävs bygglov för vindkraftverk som är avsett att betjäna flera än tre hushåll. (Normalförbrukningen hos ett hushåll är ca 10 MWh/år).

Enligt LL om miljöskydd 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.

I PBL SDADGAS EJ OM BYGGLOV FÖR MARKPLACERADE SOLCELLER I VÅRDÖ KOMMUN GÄLLER FÖLJANDE

Bygglov krävs för markbaserad anläggning över 100 kW effekt.

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

- 1) Om avståndet från solcellsparken till bostads- och fritidshus eller annan byggnad avsedd för övernattning, som befinner sig på grannes mark är mindre än 100 m

6 VATTENFÖRSÖRJNING

6.1 Tillgång till hushållsvatten

Om anslutning till vattenledningsnät inte är aktuell skall byggherren utreda om det på tomten finns tillgång till vatten som uppfyller uppställda kvalitetskrav på hushållsvatten. Vid ansökan om bygglov skall vid behov bifogas en utredning över vattenanskaffningen.

6.2 Avledning och behandling av avloppsvatten

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

Om en reningsanläggning, 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.

6.3 Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner

Om en bergvärmebrunn anläggs eller sjöslingor installeras i vattendrag för värmepump skall ansökan om miljögranskning göras 4 veckor innan byggandet påbörjas enligt LL om miljöskydd. Värmebrunn får ej heller placeras närmare 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.

7

BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNING- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR

7.1

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.

7.2

Bullerområden och inverkan på byggprojekt

De olägenheter som buller medför (t ex vid livligt trafikerade vägar) skall minimeras genom placeringen av byggnaden och vistelseområden samt genom bullerdämpande konstruktionslösningar.

8

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER BYGGNADSARBETEN

8.1

Byggarbetsplatsens arrangemang

En byggarbetsplats skall vid behov avstängas från omgivningen på ett tryggt och ändamålsenligt 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.

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.

8.2

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 debiteras en avgift som bestäms i en fastställd taxa.

Om grävning eller sprängning måste utföras på ett gatuområde eller annat allmänt område skall byggherren anhålla om grävningstillstånd. Grävningstillståndet beviljas av byggnadsnämnden, som också beslutar om villkoren för hur åtgärden skall utföras och områdets återställning. Innan grävning påbörjas skall läget för alla befintliga ledningar och kablar inom åtgärdsområdet utredas.

8.3

Rivning av byggnad eller del av byggnad

Om villkoren för och förfarandet vid rivning samt om rivningsanmälan stadgas i gällande lagstiftning.

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 bl.a. återvinningen av användbara byggnadsdelar och avfallshanteringen presenteras.

9

AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT IKRAFTTRÄDANDE

9.1

Avvikelse från föreskrifterna

Byggnadsnämnden kan av särskilda skäl bevilja mindre avvikelse från föreskrifterna i denna byggnadsordning, om detta inte medför att syftet med bestämmelserna åsidosätts. Avvikelser från denna byggnadsordning skall motiveras.

Befintliga bostads- och fritidshus placerade närmare strandlinjen än 30 meter får byggas till eller ersättas med en annan byggnad om inte avståndet till strandlinjen minskar i och med åtgärden i fråga. Bestämmelserna i punkt 3.1.3 skall dock uppfyllas. Särskild vikt bör fästas vid byggnadens utseende (se även punkt 4.1).

9.2

Ikraftträdande

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

Med denna byggnadsordning upphävs den 24.10.1984 av kommunfullmäktige godkända och den 22.5.1985 av Ålands landskapsregering fastställda byggnadsordningen.