



**FINSTRÖMS  
KOMMUN**

# **BYGGNADSORDNING FÖR FINSTRÖMS KOMMUN**

Fastställd av kommunfullmäktige den 12.03.2020 § 18.

## Innehåll

1. TILLÄMPNINGSOMRÅDE 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 ekonomi- och förrådsbyggnader: .....	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 (PBF) .....	6
3.2 Anpassning av byggnader till den bebyggda miljön och landskapet .....	6
3.3 Miljövård och tillsyn över miljön .....	7
3.4 Inhägnad (PBL) .....	8
3.5 Gårdsområden/gårdsplaner .....	9
3.5.1 Dränering av byggplats .....	9
3.5.2 Byggnads och gårdsplans höjdläge .....	9
3.5.3 Trafikregleringar .....	10
3.6 Överskridning av tomtgräns och byggruta .....	10
3.6.1 Överskridning av tomtgränsen .....	10
3.6.2 Överskridning av angivet byggnadsområde på tomt .....	11
3.7 Reklamanordning, skylt, mast, markis på byggnad .....	11
3.8 Adressangivelse .....	11
3.9 Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplanerat område .....	12
4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE .....	13
4.1 Tomt .....	13
4.2 Tomtens byggnadsrätt .....	13
5. PLACERING AV VINDKRAFTVERK .....	15
6. VATTENFÖRSÖRJNING .....	16
6.1 Tillgång till hushållsvatten .....	16
6.2 Avledning och behandling av avloppsvatten .....	16
6.3 Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner .....	16
7. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR .....	17
7.1 Förorenade markområden .....	17
7.2 Bullerområden och inverkan på byggprojekt .....	17
8. BESTÄMMELSER SOM GÄLLER BYGGNADSARBETEN .....	18
8.1 Byggarbetsplatsens arrangemang .....	18
8.2 Utnyttjande av gatuområde eller annat allmänt område vid byggprojekt .....	18
8.3 Rivning av byggnad eller del av byggnad .....	18
9. AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT IKRAFTTRÄDANDE .....	19
9.1 Avvikelse från föreskrifterna .....	19
9.2 Ikraftträdande .....	19

# BYGGNADSORDNING FÖR FINSTRÖMS KOMMUN

Antagen av kommunfullmäktige den 12.03. 2020 § 18.

## 1. TILLÄMPNINGSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

### 1.1 Tillämpningsområde

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

Därtill gäller bestämmelserna i;

- Plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland, i fortsättningen PBL
- Plan- och byggförordningen (2008:107) för landskapet Åland, i fortsättningen PBF
- Landskapsförordning om Ålands byggbestämmelsesamling (2015:5)

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 samhällsnämnd under vilken kommunens byggnadsinspektör lyder. Byggnadsinspektörens beslutanderätt delegeras enligt Samhällsnämndens delegeringsordning.

I PBL samt i denna byggnadsordning benämns byggnadstillsynsmyndigheten som Byggnadsnämnden.

*Byggnadsnämndens beslutsrätt kan med stöd av PBL 14 § 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 nedan följande byggnader och konstruktioner. Avstånd till rågranne, väg samt strandlinje som stipuleras i lag eller detaljplan skall följas.

På detaljplanerat område om i planen inte annat bestämts får enligt PBL följande byggas:

- friliggande komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsyta på högst 10 m<sup>2</sup> och med en taknockshöjd på högst 3,0 meter som i sin helhet inryms inom

tomtens byggruta, eller vid avsaknad av sådan endast med grannens medgivande placeras närmare tomtgränsen än 5 meter.

- Skärmtak med en största area av 12 m<sup>2</sup>, i anslutning till huvudbyggnad (bostadshus eller fritidshus.)
- mur, staket eller plank på högst 1,8 meter för att ordna skyddad uteplats i anslutning till bostadshuset minst 5 meter från tomtgräns.

#### **Utanför detaljplanerat område:**

- friliggande komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på högst 15 m<sup>2</sup> och med en taknockshöjd på högst 3,0 meter under förutsättning att byggnaden tillsammans med övriga komplementbyggnader som har uppförts på tomten inte får en större byggnadsarea än 25 m<sup>2</sup>,
- skärmtak anslutet till huvudbyggnad med en största area av 15 m<sup>2</sup>,
- glasa in en uteplats under skärmtak, förutsatt att utrymmet blir oisolerat.

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 ekonomi- och förrådsbyggnader:**

Istället för bygglov skall anmälningsförfarande tillämpas utanför ett detaljplaneområde i vissa avseenden. Detta tillämpas enligt PBL §67a.

*Trots bestämmelsen i 66 § krävs endast en anmälan till byggnadsnämnden innan följande åtgärder vidtas*

*1) utanför detaljplanerat område till ett en- och tvåbostadshus göra en tillbyggnad med en våningsyta på högst 15 kvadratmeter om tillbyggnaden inte placeras närmare tomtgränsen än fem meter,*

*2) ändra en byggnad, om ändringen innebär att byggnadens bärande delar berörs, byggnadens planlösning påverkas avsevärt eller brandskyddet väsentligt ändras i byggnaden,*

*3) utanför detaljplanerat område i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppföra en komplementbyggnad på högst 25 kvadratmeter med en taknockshöjd som inte överstiger 4,5 meter och som, tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, inte får en större byggnadsarea än 25 kvadratmeter och inte utan grannarnas medgivande placeras närmare tomtgränsen än fem meter.*

*Anmälan krävs även för att:*

*1) inom detaljplanerat område anlägga parkeringsplats utomhus för fler än fem bilar eller anlägga eller ändra placeringen av en infart som inte kräver tillstånd enligt annan lagstiftning,*

*2) inom detaljplanerat område byta färg på byggnaden så att byggnadens utseende avsevärt förändras,*

*3) bygga scen, läktare, samlingsstält eller liknande anläggningar för allmänheten avsedd att vara uppställd över en månad,*

*4) anlägga upplag för förvaring av bilar, båtar eller annat gods,*

*5) ställa upp husvagn, buss eller liknande fordon på en annan plats än en campingplats för en tid överstigande två månader om syftet är att fordonet ska användas för boende, näringsverksamhet eller liknande,*

*6) förtöja fartyg eller anläggning på vatten för en tid överstigande två månader om avsikten är att använda fartyget eller anläggningen för boende, näringsverksamhet eller liknande.*

*Till anmälan fogas en ritning som tillräckligt väl utvisar byggnadsverkets konstruktion, placering och utseende med behövliga huvudmått samt vid behov en utredning om besittningsrätten till tomten eller fastigheten. Byggandet får påbörjas om inte byggnadsnämnden senast 15 arbetsdagar från mottagandet av anmälan meddelar att kompletterande utredning krävs eller vilka villkor som måste uppfyllas för att tillvarata grannarnas intressen eller för att uppfylla bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser meddelade med stöd av lagen.*

### **3. PLACERING AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR OCH MILJÖANPASSNING**

#### **3.1 Avståndsbestämmelser**

##### **3.1.1 Avstånd till grannes mark eller byggnad**

På ett detaljplanerat område skall en byggnads avstånd vara minst fyra (4) meter från tomtgränsen om inte annat anges i planen. Om byggnaden placeras närmare grannes rålinje krävs grannes godkännande samt ett prövande av bygglov.

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

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 grannfastighets gräns, så att grannfastigheten 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 landskapsregeringens infrastrukturavdelning medgett placering närmare. Motsvarande mått vid bygdeväg är tolv (12) meter. Eventuellt 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 frisiktsområde (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 12 m från en kommunalväg räknat från körbanans mittlinje om kommunens vägnämnd inte medgett undantag för en placering närmare vägområdet (LL 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 12 meter från körbanans mittlinje, skall vägnämndens medgivande fås för en placering närmare vägen än ovasagda 12 meter.

Bestämmelserna i detta kapitel gäller inte byggande på ett detaljplanerat område.

### 3.1.3 Höjd över medelvattenstånd (PBF)

Bostadshus och andra byggnader avsedda för boende (även fritidshus) samt ladugård, häststall eller andra djurstall får inte första våningsplanet 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 m<sup>2</sup> våningsyta och härmed jämförbara ekonomibygnader får dock placeras på en lägre nivå än 2 meter över medelvattennivån dock så att deras golvhöjd är minst 1,5 meter över medelvattenstånd, förutsatt att byggnadens konstruktioner är sådana att bestående skada ej förorsakas av tillfällig översvämning.

Gäller även på detaljplanerade områden om det inte framkommer något annat i planen. Detta gäller inte båthus. Bygglovsansökan för båthus prövas alltid skilt.

*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 ska 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 ska även skyddade naturtyper och fornlämningar aktas och bevaras.

I bygglovsärenden kan bedömning av byggnaders anpassning till kulurmiljön ta stöd i de rekommendationer som utfärdats i samband med kulurmiljöinventeringar av området. För tolkning i sådana frågor kan utlåtande begäras av landskapsregeringens antikvariska myndighet.

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 skall 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 bygglövet och hållas i ett sådant skick som deras användningsändamål och den omgivande markanvändningen förutsätter. Planteringarna får inte begränsa sikten så att trafiksäkerheten riskeras.*

*Byggnaderna ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden som leder till minsta möjliga negativa påverkan.*

*Särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar, ska skyddas.*

Planteringar vid vägområden ska utföras enligt bild 3.1.

Följande regler gäller för detaljplanerade områden;

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

Klotter på byggnader, plank, staket, 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 förfula miljön. På tomter som anvisats endast för boende är utomhusförvaring av avregistrerade fordon för en tid längre än 6 månader förbjudet i enlighet med gällande avfallsbestämmelser i landskapet.

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

#### **Landskapslag (2018:83) om tillämpning av rikets avfallslag**

8 § Allmän skyldighet att iaktta prioriteringsordningen

*I all verksamhet ska följande prioriteringsordning i möjligaste mån iakttas: I första hand ska mängden av och skadligheten hos det avfall som verksamheten ger upphov till minskas. Om avfall emellertid uppkommer, ska avfallsinnehavaren i första hand förbereda avfallet för återanvändning och i andra hand materialåtervinna det. Är materialåtervinning inte möjlig, ska avfallsinnehavaren återvinna avfallet på något annat sätt, exempelvis som energi. Om avfallet inte kan återvinnas ska det bortskaffas.*

15 § Skyldighet att hålla avfall åtskilt

*Avfall vars typ och beskaffenhet skiljer sig åt ska samlas in och vid avfallshanteringen hållas åtskilt i den omfattning som är tekniskt och ekonomiskt möjlig och behövs för att förebygga fara eller skada för hälsan eller miljön, iaktta den prioriteringsordning som anges i 8 § 1 mom. eller ordna avfallshanteringen på behörigt sätt.*

#### **Landskapsförordning (2018:90) om avfall**

12 § Minskning av bygg- och rivningsavfallets mängd samt skadlighet

*Den som inleder ett byggprojekt ska se till att projektet planeras och genomförs så att i samarbete med planerare, entreprenörer och andra parter i byggandet handla särskilt så att a) det uppkommer så lite bygg- och rivningsavfall som möjligt och att användbara föremål och ämnen tas till vara och återanvänds i mån av möjlighet, b) byggnadsmaterial används sparsamt och avfall som lämpar sig för*

byggande används i stället för byggnadsmaterial i mån av möjlighet samt c) bygg- och rivningsavfall inte förorsakar någon fara eller skada för hälsan eller miljön eller någon betydande olägenhet eller svårighet för ordnandet av avfallshanteringen.

### 13 § Separat insamling samt återvinning av bygg- och rivningsavfall

Innehavare av bygg- och rivningsavfall ska ordna separat insamling av avfallet så att en så stor del av det som möjligt i enlighet med bestämmelserna om den allmänna skyldigheten att iaktta prioriteringsordningen kan förberedas för återanvändning, materialåtervinnas eller återvinnas på annat sätt. Under de förutsättningar som kraven att samla in och vid avfallshanteringen hålla åtskilt avfall, vars typ och beskaffenhet skiljer sig åt, ska i den omfattning som är tekniskt och ekonomiskt möjlig samt behövt för att förebygga fara eller skada för hälsan eller miljön, separat insamling ordnas för åtminstone följande typer av avfall:

- 1) Avfall som består av betong, tegelsten, mineralplattor eller keramik.
- 2) Gipsbaserat avfall.
- 3) Oimpregnerat träavfall.
- 4) Metallavfall.
- 5) Glasavfall.
- 6) Plastavfall.
- 7) Pappers- och kartongavfall.
- 8) Mark- och stensubstansavfall

I avfallslagen och i bestämmelser som utfärdats med stöd av avfallslagen finns bestämmelser om producentens skyldighet att ordna separat insamling och materialåtervinning av kasserade förpackningar.

Målet är att år 2020 genom de åtgärder som avses i 1 och 2 mom. utom avseende energiåtervinning och uppberedning till bränsle, återvinning ska ske av **minst 70 viktprocent av bygg- och rivningsavfallet**, med undantag för mark- och stensubstans som lösgjorts från berggrunden eller marken samt farligt avfall. Med stöd av avfallslagen gäller en skyldighet att hålla farligt avfall åtskilt och ett förbud mot uppblandning av avfall.

## 3.4 Inhägnad (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. Inhägnaden 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 (för att skydda byggnadskroppen). Dagvatten skall i första hand hanteras lokalt på egen tomt, är detta inte möjligt skall det avledas så att det inte vållar olägenhet utanför fastighetens gränser. Dag- och dräneringsvatten får inte avledas till avloppssystemet.

Om inget annat framkommer i detaljplan eller andra instruktioner utgivna från kommunen är riktlinjen att på detaljplanerade områden får hårdgjorda ytor utgöra max 50 % av tomtens yta för att möjliggöra lokal dagvattenhantering så långt som möjligt.

Om vattenflödet på tomten 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 avloppsnetets uppdämningshöjd, grund- och svämfvattennivån samt möjligheterna att dränera grunden iakttas. 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 räddningsmyndigheten skall ha fri passage med lyftanordning till alla bostäder i byggnader med tre eller flera våningar och övriga byggnader med en taknockshöjd över 10 meter. 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, fri höjd på minst 4 meter och en bredd om max 6 m. På småhusområden, där tillgängligheten annars kan lösas gäller inte ovannämnda krav.

Inom detaljplanerat område skall trafiken till tomten hanteras med en enskild infart enligt beskrivningen i stycket ovan, om inte annat förekommer i detaljplanen. Fastighetsägaren är också skyldig att ordna tillräckligt många parkeringsplatser för hushållsbehovet eller enligt detaljplanen inom sin egen tomt.

En tomt som är avsedd för bostadsbyggnader får inte användas till långvarig parkering eller förvaring av buss, kombinationsfordon eller fler än två lastbilar. Dessa frågor behandlas via anmälan enligt PBL. I övriga fall kan Byggnadsnämnden bevilja tillstånd till dylik parkering efter att grannarna har blivit hörda.

För bygglov som kräver infart från kommun eller landskapsväg ska ett tillstånd finnas bifogat till bygglovsansökan före ärendet prövas.

Vid korsningar måste fri sikt förekomma. Skrymmande objekt (staket, häckar, soptunnor m.m.) på en höjd över 0,8 m får inte förekomma i korsningsområdet. Undantag gäller endast trafikskyltar. Se bild 3.1.

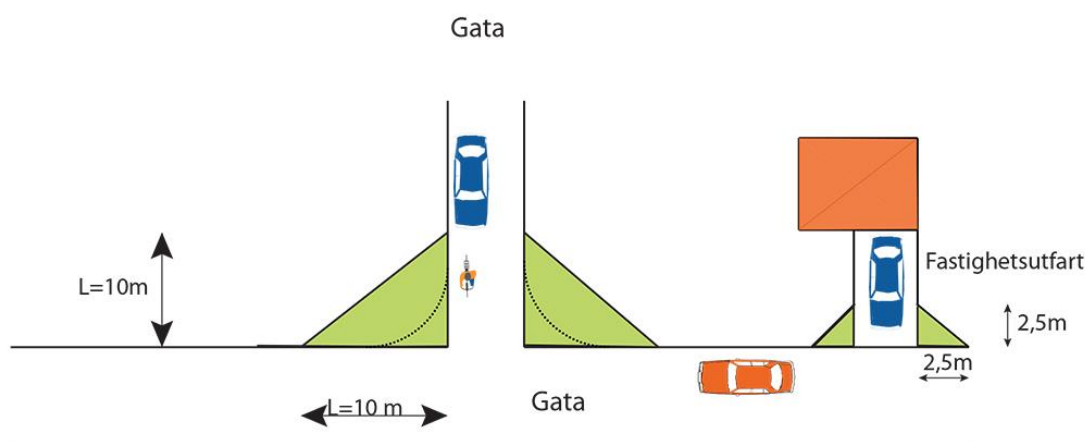


Bild 3.1

## 3.6 Överskridning av tomtgräns och byggruta

### 3.6.1 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 dörromfattning 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 vid gångbana och vid körbana minst 4,2 meter.

### 3.6.2 Överskridning av angivet byggnadsområde på tomt

Har tomt fastställt byggnadsområde kan port- och dörromfattningar, 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 angetts i antagen detaljplan.

### 3.7 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 får skjuta ut högst 1,0 m ytterom fasaden.
- 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 omgivningen samt ansluter sig till närliggande verksamhet.

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

### 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. Adressnumret ska i första hand skrivas som siffror. 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.

Vid särskilda fall kan byggnadsnämnden fatta beslut om att adressnummerskylten skall vara upplyst inom ett visst område.

### **3.9 Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplanerat område**

Förutom de friliggande komplementbyggnader och skärmtak varom stadgas i PBL får mindre ouppvärmade 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 angiven byggruta 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 DETALJPLANERAT OMRÅDE

### 4.1 Tomt

*Kravet på minimistorlek (2000 m<sup>2</sup>) 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 med en längd om minst 40 meter för att få bebyggas om inte särskilda skäl ej motiverar annat.

*Byggnadsnämnden kan av synnerliga skäl bevilja avvikelse från kravet på minimistorlek vid nybyggnad, dock inte under 1500 m<sup>2</sup>, om tomten kan anslutas till allmänt vatten- och avloppsledningsnät, eller att avloppsvattnet kan renas helt eller delvis utanför den egna tomten.*

Samhällsnämnden kan bevilja bygglov för bostads- eller fritidshus på strandtomt oberoende av kravet på minimistorlek (2000 m<sup>2</sup>) 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.

Tillstånd om att få uppföra en bastu om högst 15 m<sup>2</sup> eller ett lusthus om högst 10 m<sup>2</sup> närmare strandlinjen än 30 meter kan beviljas om byggnämnden anser tomten lämplig.

Holmar som saknar mark lämplig såsom byggnadsplats, längre än 30 meter från strandlinjen skall lämnas obebyggda.

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.

Vid byggande på strandområden skall byggnadens höjdläge, utformning, fasad- och takmaterial och färg särskilt beaktas. Strandzonens trädbestand och växtlighet skall huvudsakligen bevaras i naturenligt tillstånd. Andra än bastu (max 15 m<sup>2</sup>), 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.

*Strandlinjens minsta längd om fyrtio (40) meter samt minsta avstånd mellan byggnad och strandlinje om trettio (30) meter motiveras med PBL. 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.*

På holmar utan officiell vägförbindelse eller dit skärgårdsfärjorna ej kan transportera fordon t ex brandbil är av brandsäkerhetsskäl endast en våning tillåten.

På oplanerade områden får bostadshuset innehålla högst två bostadslägenheter.

Om bostadshuset består endast av en bostadslägenhet får på tomten byggas en sidobostad med en våningsyta om högst 90 m<sup>2</sup> eller en gäststuga om högst 50 m<sup>2</sup> som en separat byggnad i samma husgrupp kring samma gårdstun som huvudbyggnaden, förutsatt att byggnadsnämnden finner tomten och placeringen lämplig. Detta förutsätter att byggrätt finns kvar på berörd tomt. Sidobyggnaden skall kunna utnyttja

samma tekniska system t ex vattenledning. Avloppsvattenbehandling, och liknande system.

På stora fastigheter med flera tomter kan undantag beviljas.

Om fritidshuset består av endast en lägenhet får på tomten byggas en gäststuga om högst 50 m<sup>2</sup> som en separat byggnad i samma husgrupp kring samma gårdstun som huvudbyggnaden. Sidobyggnaden skall kunna utnyttja samma tekniska system t ex vattenledning, avloppsvattenbehandling och liknande system.

Med gårdstun avses byggnader som placeras i grupp så att det bildar en rumslig gemenskap. Byggnaderna skall utformas i enhetlig stil.

*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 ekonomibygnader inom ramen för tomtens totala bygg rätt.

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

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

Samtliga fall prövas skilt av kommunens byggnadsnämnd.

Istället för att bygga en fristående bastu om 15 m<sup>2</sup> kan istället en bastu med omklädningsrum om max 15 m<sup>2</sup> våningsyta placeras i båthuset, såvida byggnadsnämnden finner detta skäligt.

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 bygg rätt inte i tomtens totala bygg rätt.

Vid strandzoner och holmar ska följande tas i beaktande:

- Takmaterial med matt kulör
- Fasadmateriäl i trä
- Fasadfärg i matt kulör
- I strandområden skall färg och kulör alltid redovisas i bygglovsansökan.

För båthus ska följande tas i beaktande:

- Takmaterial med matt kulör
- Fasadmateriäl i trä, stenmaterial mot särskild prövning
- Fasadfärg i matt kulör
- Placering med gavelsidan mot vattnet
- En taknockshöjd om maximalt 6 meter ovan medelvattenstånd
- Fasad- och taklinjer som vetter mot vattnet och som är längre än 7 m, skall brytas på minst en punkt genom förskjutning eller indragning med minst 60 cm

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.

## 5. PLACERING AV VINDKRAFTVERK

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 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.

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.*

## 6. VATTENFÖRSÖRJNING

### 6.1 Tillgång till hushållsvatten

Tomt för byggnader och anläggningar skall om möjligt anslutas till allmän vattenledning. Om anslutning till vattenledningsnät inte är möjligt 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.

Anslutningsansökan till det allmänna vattenledningsnätet ska bifogas till bygglovsansökan när allmänt vatten är tillgängligt.

All borrhning i berg efter energi eller vatten är granskningspliktig, oavsett djup.

*Borrhning i berg efter energi eller vatten oavsett djup förutsätter miljögranskning enligt LF om miljöskydd (2018:130).*

### 6.2 Avledning och behandling av avloppsvatten

Bostads- och fritidsbyggnad skall om möjligt anslutas till allmänt avlopp. Samhällsnämnden 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 från tomtränsen och kostnaderna för anslutning är skäliga.

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 en reningsanläggning, som uppfyller de i miljöskyddsförordningen uppställda kraven på reningsnivå, inte byggs skall byggnadens toalettavlopp uppsamlas i en sluten tank. Tvätt- och diskvatten 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- bränslecisterner eller andra kemikaliecisterner för miljöfarliga ämnen ska utföras enligt i landskapet gällande bestämmelser.



## 7. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGSGRÄNSNINGAR

### 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.

Vid byggande på områden där det förekommer trafikbuller eller annat speciellt buller som överstiger 40 dB(A)  $L_{Aeq}$  skall byggnadens konstruktionslösningar vara sådana att riktvärdena inomhus inte överstiger 35 dB(A)  $L_{Aeq}$  dagtid och 30 dB(A)  $L_{Aeq}$  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)  $L_{Aeq}$ .

Bullernivå (A)  $L_{Aeq}$  definieras som avvägd medelljudnivå

Med dagtid menas kl 07 – 22

Med nattetid menas kl 22 – 07

Om en reningsanläggning, som uppfyller de i miljöskyddsförordningen 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 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.

## **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 nödvändiga 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 Samhällsnämnden eller ansvarig tjänsteman, 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**

Samhällsnämnden 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 Finströms kommun den xx.xx.2020 § XX.

Med denna byggnadsordning upphävs den 14.05.1984 av kommunfullmäktige godkända och den 28.11.1985 av Ålands landskapsregering fastställda byggnadsordningen.