



BRÄNDÖ KOMMUNS

BYGGNADSORDNING

Godkänd av kommunfullmäktige 24.06.2015 § 23.

Godkänd av kommunstyrelsen (för framläggning) 16.04.2015 § 38.

Godkänd av kommunstyrelsen 15.06.2015 § 66.

Innehållsförteckning

1 TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER	4
1.1 Tillämpningsområde	4
1.2 Syfte	4
1.3 Byggnadstillsynsmyndighet	5
2 BYGGLOVSBESTÄMMELSER	5
2.1 Befrielse från tillståndsplikt	5
2.2 Bygglövs- eller anmälningsplikt för ekonomi- och förrådsbyggnader	6
2.3 Föreskrifter om förfarandet	6
3 PLACERING AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR OCH MILJÖANPASSNING	7
3.1 Avståndsbestämmelser	7
3.1.1 Avstånd till grannes mark eller byggnad	7
3.1.2 Avstånd till väg	8
3.1.3 Höjd över medelvattenstånd	9
3.2 Anpassning av byggnader till den bebyggda miljön och landskapet	9
3.3 Miljövård och tillsyn över miljön	10
3.4 Inhägning	11
3.5 Gårdsområden/gårdsplaner	11
3.5.1 Dränering av byggplats	11
3.5.2 Byggnads och gårdsplans höjdläge	12
3.5.3 Trafikregleringar	13
3.6 Reklamanordning, skylt, mast, markis på byggnad	13
3.7 Adressangivelse	14

3.8 Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplaneområden	14
4 BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE I ZON 1	15
4.1 Indelning i Zoner	15
4.2 Tomt	15
4.3 Tomtens byggnadsrätt	16
5 BYGGANDET UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDEN I ZON 2	17
5.1 Bestämmelser för zon 2	17
6 PLACERING AV VINDKRAFTVERK	18
7 VATTENFÖRSÖRJNING	19
7.1 Tillgång till hushållsvatten	19
7.2 Avledning och behandling av avloppsvatten	19
7.3 Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner	20
8 BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDAMARKANVÄNDNINGSS- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR	20
8.1 Förorenade markområden	20
8.2 Bullerområden och inverkan på byggprojekt	20
9 BESTÄMMELSER SOM GÄLLER BYGGNADSARBETEN	21
9.1 Byggarbetsplatsens arrangemang	21
9.2 Utnyttjande av gatuområde eller annat allmänt område vid byggprojekt	21
9.3 Rivning av byggnad eller del av byggnad	22
10 AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT IKRAFTTRÄDANDE	22
10.1 Avvikelse från föreskrifterna	22
10.2 Ikraftträdande	23

BYGGNADSORDNING FÖR BRÄNDÖ KOMMUN

Antagen av kommunfullmäktige den 2015 §

TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

1.1

Tillämpningsområde

I Brändö kommun skall bestämmelserna i denna byggnadsordning tillämpas, om inte 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 (2008:109)

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 14 § 4 mom i PBL eller med kommunfullmäktiges beslut i tillstånds- och övervakningsärenden, som annars enligt PBL och PLF ankommer på byggnadsnämnden, delegeras till byggnadsinspektören.

2

BYGGLOVSBESTÄMMELSER

2.1

Befrielse från tillståndsplikt.

Utan bygglov eller anmälan till byggnadsnämnd 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 meter för att ordna skyddad uteplats på tomt,

Utanför detaljplaneområde (PBL § 68):

- 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 ekonomibygnad i en våning som används som förråd eller övernattningsstuga. Byggnaden i fråga skall vara placerad minst 30 meter från strandlinjen samt minst 5 meter från rålinjen, om inte grannen gett skriftligt samtycke till placering närmare rålinjen än 5 meter.

2.2

Bygglovs- eller anmälningsplikt för ekonomi- och förrådsbyggnader (PBL 68 §)

Istället för bygglov skall anmälningsförfarande (skriftligt) tillämpas utanför ett detaljplaneområde för följande byggnader:

- garage, lider, lekstuga, lusthus, lager, bod eller motsvarande byggnad med en area på högst 15 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.

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 utredning om besittningsrätten till byggnadsplatsen/fastigheten
- . situationsplan som visar byggnadens eller konstruktionens storlek och placering

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.

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

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 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 § 18). Med grannes skriftliga samtycke kan byggnad placeras närmare tomtgränsen.

Båthus får dock utan samtycke placeras närmare grannes byggnad inom ett båthamnsområde om det 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 (PBF 18 §).

Inom tätbebyggda områden och traditionella byområden 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. (PBL 1 och 89 §§, Hälsovårdslagen, Vattenlagen).

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.

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).

Byggnad får ej placeras närmare en kommunalvägs mittlinje än tolv (12) meter, om inte kommunens vägnämnd (byggnadstekniskanämnden) 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 1964:16 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 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 ovensagda 12 meter.

Bestämmelserna i detta kapitel gäller inte byggande på ett detaljplaneområde.

3.1.3

Höjd över medelvattenstånd (PBF 21 §)

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 (PBF § 23 mom 2) 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 (PBF 21 §)

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 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 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.

Följande regler gäller för detaljplanerade områden;

Uteförråd, avfallsgårdar samt avfallsinsamlings- och komposteringskärl som väsentligt påverkar miljön skall avskärmas med planteringar eller 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 vid behov förrätta syner.

3.4

Inhägning (PBL 67 och 68 §§)

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 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 från byggnader till befintliga diken eller den omgivande terrängen. Om detta stadgas närmare i Vattenlagen för Åland 1996:61.

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 uppdämningshöjd, grund- och svämvattennivån samt möjligheterna att dränera grunden iakttas. Sockelhöjden skall i medeltal vara minst 0,4 meter 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 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 (PBL 89 §)

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. Rekommenderas att 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 ovannämnda krav.

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

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 (1998:82) § 25.

3.7

Adressangivelse

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd tomt/fastighet är skyldig att sätta upp ett adressnummer enligt det av kommunen fastställda numreringssystemet. 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 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 friliggande komplementbyggnader och skärmtak varom stadgas i PBL 68 § 1 mom 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 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 skorstenpipor, 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 I ZON 1

4.1

Indelning i Zoner

Med zon 1 avses: Områden som tangeras av allmän väg samt Hullberga och Porrskär enligt bifogad karta. Vartefter vägnätet byggs ut fogas de öar och holmar som berörs av allmän väg (definition; bilväg) till zon 1.

Med zon 2 avses: Övriga skärgårdsområden, enligt bifogad karta.

4.2

Tomt

Definition av tomt: ”Med tomt avses en fastighet som bildats enligt den bindande tomtindelningen och införts som tomt i fastighetsregistret eller en tomt som bildats enligt en riktgivande tomtindelning. Med tomt avses också en fastighet eller en del av en fastighet som är avsedd att bebyggas” (se PBL 2 §). Definitionen innebär att det på en fastighet kan finnas flere tomter och m.a.o. beviljas flere bygglov om fastigheten går att dela upp i flere tomter (minsta storleken på 2000 m²/zon 1 resp. 10 000 m²/zon 2 gäller alltid tomt som är avsedd att bebyggas d.v.s. som kan beviljas bygglov).

Kravet på minimistorlek (2000 m²) hos byggnadsplats utanför detaljplanerat område definieras i PBL 64 § om inte något annat följer av en antagen generalplan.

En tomt som gränsar till strand skall strandlinjen ha en längd om minst 70 meter. Detta gäller ej fastighet som är styckad före denna byggnadsordning träder i kraft då strandlinjen m.a.o. kan vara kortare.

Byggnadsnämnden kan bevilja bygglov för bostads- eller fritidshus oberoende av kravet på minimistorlek (2000 m²) enligt PBL 64 §, 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.

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 trädbestånd och växtlighet skall huvudsakligen bevaras i naturenligt tillstånd (Gäller även i zon 2) 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.

Strandlinjens minsta längd om sjuttio (70) 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. Se ovan undantag om fastighet som är styckad före denna byggnadsordning träder i kraft då strandlinjen m.a.o. kan vara kortare.

4.3

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 bostads- eller ett fritidshus med två lägenheter med högst två våningar jämte ekonomibygnader inom ramen för tomtens totala byggrätt.

Om bostadshuset består endast av en lägenhet får på tomten byggas en sidobostad med en våningsyta om högst 90 m² eller en gäststuga om högst 50 m² 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.

Om fritidshuset består av endast en lägenhet får på tomten byggas en gäststuga om högst 50 m² som en separat byggnad i samma husgrupp kring samma gårdstun som huvudbyggnaden. Sidobyggnaden skall kunna utnyttja samma tekniska system t ex vattenledning, avloppsvattenbehandling och likande system.

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

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

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 båthamnsområde i vilket tomtens 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 gårdsbrukens driftscentrum, som används för jordbruk, eller i anslutning till en fiskelägenhet, uppföra behövliga produktions- och ekonomibyggnader som är behövliga för jordbruk och fiske.

Strandägarens rätt;

Ägare eller innehavare av strand som inte är ägare av eller delägare i vattenområdet får för sitt enskilda behov utsätta ankoringspål för båt eller anlägga brygga samt båthus, tvätthus, bastubyggnad eller annan sådan byggnad, om det kan ske utan att vålla ägaren av vattenområdet skada eller avsevärt men ... (Vattenlagen för Åland § 8)

5

BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE I ZON 2

5.1

Bestämmelser inom zon 2.:

Definition av tomt se 4.2.

- Byggnadstomten bör vara minst 10.000m², och ha minst 100m strandlinje ifall den vetter mot strand.
- Byggnad får ej placeras närmare än 50m från strandlinje (gäller ej bastu)
- Båthus eller båttak får ej byggas.
- På tomt får byggas:
 - alt. 1) ett hus på max. 100 m², en gäststuga på max. 20 m², ett förråd på max. 20 m² och en bastu på max. 15m². Byggnaderna kan vara hopbyggda. Samtliga med max. 5,5 m till taknock.
 - alt.2) två hus på max. totalt 100 m² varav det större max. 60 m² (husen får inte befinna sig längre än 20 meter från varandra), en gäststuga på max. 20m², ett förråd på max.20 m² .
- Byggnaderna kan vara hop- byggda Samtliga med max. 4,5 m till taknock.
- Inom zonen får byggas hus med endast en våning.
- Byggnadstekniska nämnden kan godkänna smärre avvikelser i dessa bestämmelser.

6

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) LAeq 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 600 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 8 gånger vindkraftverkets vingdiameter,
- 4) Om avståndet från vindkraftsanläggningen till en annan uppvärmd byggnad än ovannämnda, 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) LAeq 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 § 67 oberoende av det ovan bestämda.

Enligt PBL 67 § punkt 7 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 (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.

7

VATTENFÖRSÖRJNING

7.1

Tillgång till hushållsvatten

Tomt för bostadhus 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.

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 från tomtgränsen.

Se närmare i LL om allmänna avloppsverk (1979:29) eller LF om miljöskydd (2008:130)

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 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.

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 MARKANVÄNDNINGSGRÄNSNINGAR

8.1

Förorenade markområden

Om marken på tomten eller det närliggande området är förorenad eller befars 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 (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) LAeq skall byggnadens konstruktionslösningar vara sådana att riktvärdena inomhus inte överstiger 35 dB(A) LAeq dagtid och 30 dB(A) LAeq 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) LAeq.

Bullernivå (A) LAeq definieras som avvägd medelljudnivå

Med dagtid menas kl 07 – 22

Med nattetid menas kl 22 – 07

9

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER BYGGNADSARBETEN

9.1

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.

9.2

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 tas 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 byggnadstekniska nämnden, 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.

9.3

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

10

AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT IKRAFTTRÄDANDE

10.1

Avvikelse från föreskrifterna

Byggnadstekniska nämnden 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 uppfyllas.

Särskild vikt bör dock fästas vid byggnadens utseende (se även punkt 4.1).

10.2

Ikraftträdande

Denna byggnadsordning är godkänd av kommunfullmäktige i Brändö kommun den 24.06.2015 § 23 och träder i kraft fr.o.m. 01.01.2016

Med denna byggnadsordning upphävs den 16.2.1989 av kommunfullmäktige godkända och den 5.10.1989 av Ålands landskapsstyrelse fastställda byggnadsordningen