



# **BYGGNADSORDNING**

Godkänd av fullmäktige x.y.2017  
Träder i kraft x.y.2017



**1 TILLÄMPNINGSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER**

- 1.1 Tillämpningsområde
- 1.2 Syfte
- 1.3 Byggnadstillsynsmyndighet

**2 BYGGLOVSBESTÄMMELSER**

- 2.1 Befrielse från tillståndsplikt
- 2.2 Anmälningssärenden
- 2.3 Föreskrifter om förfarandet

**3 PLACERING AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR SAMT MILJÖANPASSNING**

- 3.1 Avståndsbestämmelser
  - 3.1.1 Avstånd till grannes mark eller byggnad
  - 3.1.2 Avstånd till väg
  - 3.1.3 Höjd över medelvattenstånd
- 3.2 Anpassning av byggnader till den bebyggda miljön och landskapet
- 3.3 Miljövård och tillsyn över miljön
- 3.4 Inhägning
- 3.5 Gårdsområden/gårdsplaner
  - 3.5.1 Dränering av byggplats
  - 3.5.2 Byggnads och gårdsplans höjdläge
  - 3.5.3 Trafikregleringar
- 3.6 Reklamanordning, skylt, mast, markis på byggnad
- 3.7 Adressangivelse
- 3.8 Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplaneområden

**4 BYGGANDE I OLIKA ZONER**

- 4.1 Bestämmelser för zon 1
- 4.2 Bestämmelser för zon 2

**5 PLACERING AV VINDKRAFTVERK**

**6 VATTENFÖRSÖRJNING**

- 6.1 Tillgång till hushållsvatten
- 6.2 Avledning och behandling av avloppsvatten
- 6.3 Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner

**7 BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGSOCH BYGGBEGRÄNSNINGAR**

- 7.1 Förorenade markområden
- 7.2 Bullerområden och inverkan på byggprojekt

**8 BESTÄMMELSER SOM GÄLLER BYGGNADSARBETEN**

- 8.1 Byggarbetsplatsens arrangemang
- 8.2 Utnyttjande av gatuområde eller annat allmänt område vid byggprojekt
- 8.3 Rivning av byggnad eller del av byggnad

**9 AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT IKRAFTTRÄDANDE**

- 9.1 Avvikelse från föreskrifterna
- 9.2 Ikraftträdande



## 1 TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

### 1.1

#### Tillämpningsområde

I Kumlinge 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 (2015:5).

Stadganden och bestämmelser som påverkar byggnadsverksamhet finns också i annan lagstiftning.

Följande definitioner gäller i denna byggnadsordning:

#### Zoner

Zon 1: Områden på Björkö, Enklinge, Kumlinge och Seglinge som tangeras av vid tidpunkten befintlig väg. **Man kan alltså ändra ett områdes zonindelning genom att bygga väg till det.**

Zon 2: Övriga områden

#### Tomt

PBL 2 §: "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". Definitionen innebär att det på en fastighet kan finnas flera tomter.

### 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

Befriat från tillståndsplikt är:

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

- friliggande komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsyta på högst 10 m<sup>2</sup> och med en taknockshöjd på högst 3,0 meter, **och inte utan grannens medgivande närmare tomtgränsen än 5 meter**
- skärmtak med en största area av 12 m<sup>2</sup> **i anslutning till en huvudbyggnad,**
- mur eller plank på högst 1,8 meter för att ordna skyddad uteplats **i anslutning till bostadshuset.**

Utanför detaljplaneområde (PBL § 68):

- friliggande komplementbyggnader om högst 15m<sup>2</sup> och taknockshöjd på högst 3,0 meter **under förutsättning att byggnaden tillsammans med övriga komplementbyggnader som har uppförts inte har större byggarea än 25 m<sup>2</sup>**
- skärmtak med en största area av 15 m<sup>2</sup> **i anslutning till huvudbyggnaden,**
- glasa in en uteplats under skärmtak.

Ytbegränsningen gäller samtliga (nya och gamla) komplementbyggnaders sammanlagda yta.

**En komplementbyggnad definieras i PBL 2§, 8 punkt som "ett uthus, förråd eller en annan mindre byggnad som kompletterar ett på tomten redan befintligt bostadshus".** Byggnaden i fråga skall vara placerad minst 30 meter från



strandlinjen samt minst 5 meter från rålinjen, om inte granne gett skriftligt samtycke till placering närmare rålinjen än 5 meter.

Dessa icke bygglovspliktiga byggen ska inte anmälas till kommunen men byggnadsinspektören kan bistå med information om vad som är bygglovspliktigt.

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.

## 2.2

### Anmälningssärenden (PBL 67a §)

Istället för bygglov skall anmälningsförfarande (skriftligt) tillämpas i följande fall:

- Utanför detaljplanerat område till ett en- eller tvåbostadshus göra en tillbyggnad med en våningsyta på högst 15m<sup>2</sup> om tillbyggnaden inte placeras närmare tomtgränsen än 5 meter.
- Ändra en byggnad så att bärande delar, planlösning eller brandskydd påverkas avsevärt.
- Utanför detaljplanerat område i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppföra en komplementbyggnad på högst 25 m<sup>2</sup> med en taknockshöjd som inte överstiger 4,5 m och som tillsammans med andra komplementbyggnader som uppförts på tomten med stöd av undantag på krav från bygglov inte har en större byggnadsarea än 25 m<sup>2</sup> och inte utan grannars medgivande placeras närmare tomtgränsen än 5 meter.
- inom detaljplanerat område anlägga parkeringsplats utomhus för fler än fem bilar eller anlägga eller ändra placering av infart som inte kräver tillstånd enligt annan lagstiftning
- inom detaljplanerat område byta färg på byggnad så att utseendet avsevärt förändras
- bygga scen, läktare, samlingstält eller liknande för att vara uppställt mer än 1 månad
- anlägga upplag för förvaring av bilar, båtar eller annat gods



- ställa upp husvagn, buss eller liknande fordon på annan plats än campingplats för en tid som överstigande två månader med syfte att bebo eller bedriva verksamhet

- förtöja fartyg eller anläggning för en tid överstigande två månader med syfte att bebo eller bedriva näringsverksamhet

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 och ritning som visar byggnadens eller konstruktionens storlek, konstruktion och placering**

Byggande får efter anmälan påbörjas om inte byggnadsnämnden senast 15 arbetsdagar från mottagandet av anmälan meddelat att kompletterande utredning krävs eller vilka villkor som måste uppfyllas för att tillvarata grannarnas intressen eller för att uppfylla bestämmelserna i Plan- och bygglagen eller andra meddelande med stöd däri.



### 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 granne 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.

Häststall, ladugård, annat djurstall eller 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 (LL 1957:23 om allmänna vägar).

Byggnad får ej placeras närmare en kommunalvägs mittlinje än tolv (12) meter, om inte kommunens vägnämnd (byggnadstekniska nämnden) medgett placering närmare (*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 medelvattnenivån 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> och härmed jämförbara ekonomibyggnader får dock placeras på en lägre nivå än 2 meter över medelvattnenivån (PBF § 23 mom 2) dock så att deras plinthöjd/sockelhöjd är minst en och en halv (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 att 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 avloppsnetets 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. 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 flera 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 anordningen 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 gata. 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 kontaktpgifter.

### 3.8

Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplaneområden

Förutom friliggande komplementbyggnader och skärmtak varom stadgas i PBL 68 § 1 mom får mindre uppvärmda inglasade utrymmen såsom verandor, balkonger och terrasser i anslutning till byggnad byggas utöver tomtens tillåtna våningsyta. 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 (PBF § 19).



## 4 BYGGANDE I OLIKA ZONER

De områden i kommunen som hör till zon 2 är områden som urskiljer sig framförallt ur två aspekter. För det första är det svårt att upprätthålla kommunal service i zon 2 och för det andra finns det där särskilda naturvärden att ta hänsyn till. Regleringen av byggnation är alltså olika för zon 1 och zon 2 vilket motiveras av att kommunen har ekonomiskt och naturvärdemässigt intresse av detta.

### 4.1 Byggnade utanför detaljplanerat område i zon 1

#### 4.1.1

En byggnadsplats måste vara minst 2000 m<sup>2</sup> (PBL 64 §).

På en tomt som gränsar till strand skall strandlinjen ha en längd om minst 40 meter. Detta gäller ej fastighet som är styckad före denna byggnadsordning träder i kraft då strandlinjen kan vara kortare.

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

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 30 meter om inte byggnadsnämnden av särskilda skäl då terräng- och miljöförhållandena det tillåter, godkänner en placering närmare strand.

Strandlinjens minsta längd om 40 meter samt minsta avstånd mellan byggnad och strandlinje om 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.



#### 4.1.2

##### Tomtens byggnadsrätt

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

På en tomt utanför detaljplaneområde får byggas högst ett bostads- eller fritidshus med två lägenheter med högst två våningar jämte ekonomibyggnader 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 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. 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 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.

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

Utan hinder av bestämmelserna ovan kan byggnadsnämnden bevilja lov att i anslutning till en gårdsbruksenhets driftscentrum, som används för jordbruk,



eller i anslutning till en fiskelägenhet, uppföra behövliga produktions- och ekonomibyggnader som är behövliga för jordbruk och fiske.

Ägare eller innehavare av strand som inte är ägare av eller delägare i vattenområdet får för sitt enskilda behov utsätta angöringspåle 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)

## 4.2 Byggnad utanför detaljplanerat område i zon 2

### 4.2.1

Inom zon 2 ges ej bygglov för fastboende om inte särskilda skäl föreligger.

- På holmar bör byggnadstomten bör vara minst 10.000m<sup>2</sup>, och ha minst 40 meter strandlinje ifall den vetter mot strand.
- På övriga områden i zon 2 bör byggnadstomten vara minst 4000 m<sup>2</sup> och ha minst 40 meter strandlinje ifall den vetter mot strand.
- Byggnad får ej placeras närmare än 30 meter från strandlinje (gäller ej bastu)
- På tomt får byggas:

alt. 1) ett hus på max. 100 m<sup>2</sup>, en gäststuga på max. 20 m<sup>2</sup>, ett förråd på max. 20 m<sup>2</sup> och en bastu på max. 15m<sup>2</sup>. Byggnader kan vara hopbyggda. Samtliga med max. 5,5 meter till taknock.

alt.2) två hus på max. totalt 100 m<sup>2</sup> varav det större max. 60 m<sup>2</sup> (husen får inte befinna sig längre än 20 meter från varandra), en gäststuga på max. 20m<sup>2</sup> och ett förråd på max.20 m<sup>2</sup>. Byggnader kan vara hopbyggda. Samtliga med max. 4,5 meter till taknock.

- Inom zonen får byggas hus med endast en våning.

Kala obebyggda holmar och skär kan bebyggas endast om holmens terräng särskilt väl lämpar sig för bebyggelse. Vid dessa fall skall byggnadens höjdläge, utformning, fasad- och takmaterial och färgsättning särskilt beaktas. Strandzonens trädbestånd och växtlighet skall huvudsakligen bevaras i naturenligt tillstånd.





## 5 PLACERING AV VINDKRAFTVERK

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

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

- 1) Om ljudtrycket från vindkraftsanläggningen beräknas överstiga 40 dB(A) LAeq invid bostads- och fritidshus eller annan byggnad avsedd för övernattnings, som befinner sig på grannes mark,
- 2) Om avståndet från vindkraftsanläggningen till bostads- och fritidshus eller annan byggnad avsedd för övernattnings, som befinner sig på grannes mark är mindre än 600 meter,
- 3) Om avståndet från vindkraftsanläggningen till bostads- och fritidshus eller annan byggnad avsedd för övernattnings, som befinner sig på grannes mark är mindre än 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 6 krävs bygglov för vindkraftverk som



- är högre än 20 m över markytan,
- placeras på ett avstånd från tomtgränsen som är mindre än kraftverkets, totala höjd över marken,
- monteras fast på en byggnad eller
- har en rotordiameter som är större än tre meter

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

## 6 VATTENFÖRSÖRJNING

### 6.1

#### Tillgång till hushållsvatten

Tomt för bostadshus 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 kan vara tillståndspliktig. Se närmare i LF om miljöskydd (2008:130).

### 6.2

#### Avledning och behandling av avloppsvatten

Bostads- och fritidsbyggnad skall om möjligt anslutas till allmänt avlopp. 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 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 installation 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 utläggs i vattendrag för värmepump skall ansökan om miljögranskning göras fyra veckor innan byggandet påbörjas enligt LL om miljöskydd (2008:130). Borrning av värmebrunnar granskas av Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet (ÅMHM). Avståndsbestämmelser finns i bilaga 3 till LF 2008:130.

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 ibruktäggande miljögranskas i enlighet med i landskapet gällande bestämmelser.

## 7

**BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNING- OCH BYGGBEGRENSNINGAR**

### 7.1

Förorenade markområden

Om marken på tomten eller det närliggande området är förorenad eller befars vara förorenad skall marken undersökas och vid behov saneras före



byggbandet. 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) 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

## 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 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.

### 8.3

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.

## 9

### AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT IKRAFTTRÄDANDE

#### 9.1

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.

9.2

**Ikraftträdande**

Denna byggnadsordning är godkänd av kommunfullmäktige i Kumlinge kommun den ..... 2018 § ..... och träder ikraft den \_\_\_\_\_ och ersätter då tidigare byggnadsordningar