

# Byggnadsordning för Jomala kommun



Antagen av kommunfullmäktige den 17 maj 2022 § 21

## Innehållsförteckning

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

# 1 TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

## 1.1 Tillämpningsområde

I Jomala kommun ska, utöver vad som stadgas i plan- och bygglagen för landskapet Åland (ÅFS 2008:102) ("PBL") och plan- och byggförordningen för landskapet Åland (ÅFS 2008:107) ("PBF") samt övrig tillämplig lagstiftning, iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning om inte något annat bestäms i generalplan, detaljplan, Ålands byggbestämmelsesamling (ÅFS 2015:5) ("ÅBBS") eller senare gällande motsvarande, lag, förordning och bestämmelser.

## 1.2 Byggnadstillsynsmyndighet

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

*Byggnämndens beslutsrätt kan med stöd av 14 § 4 mom. PBL överföras till byggnadsinspektören.*

# 2 BYGGLOVSBESTÄMMELSER

## 2.1 Gällande bygglovspliktiga ärenden se PBL.

## 2.2 Gällande anmälningsärenden se PBL.

## 2.3 Befrielse från tillståndsplikt (ingen bygglovsansökan eller anmälan behöver lämnas till byggnämnden).

**På detaljplanerat område** får, om inte något annat bestäms i detaljplanen, följande byggnader och konstruktioner med nedan angivna förtydliganden uppföras utan bygglov eller anmälan:

- *Friliggande komplementbyggnader med en sammanlagd våningsyta om högst 10 m<sup>2</sup> och med en taknockshöjd om högst 3 m som till sin helhet inryms inom tomtens byggruta. Saknas byggruta får friliggande komplementbyggnader, endast med grannens samtycke, placeras närmare än 5 m från tomtgräns.*
- *Skärmtak med en största byggnadsarea om 12 m<sup>2</sup> anslutet till bostadshuset,*
- *Mur, staket eller plank med en höjd om högst 1,8 m för att ordna skyddad uteplats i direkt anslutning till bostadshuset och med en placering om minst 5 m från tomtgräns.*

### **Utanför detaljplanerat område:**

- *Friliggande komplementbyggnader med en sammanlagd våningsyta om högst 15 m<sup>2</sup> och med en taknockshöjd om högst 3 m under förutsättning att byggnaden tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten inte får en större våningsyta än 25 m<sup>2</sup>.*
- *Skärmtak anslutet till huset med en största byggnadsarea om 15 m<sup>2</sup>.*
- *Glasa in en uteplats under skärmtak.*

### 3 PLACERING AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR OCH MILJÖANPASSNING

#### 3.1 Avståndsbestämmelser

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

På ett detaljplanerat område ska en byggnads avstånd vara minst 4 m från tomtgränsen om inte annat anges i planen.

*Utanför ett detaljplaneområde ska byggnad placeras på minst 5 m avstånd från tomtgränsen eller minst 10 m från grannes byggnad. En byggnad som är mer än 10 m hög ska dock placeras minst lika långt från grannes byggnad som byggnaden är hög (PBF). Med grannes 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.

Ett häststall, en ladugård, annat djurstall eller en gödselstad ska placeras tillräckligt långt från grannfastighetens gräns så att olägenhet undviks. Det minsta avståndet utgör dock alltid 50 m från grannfastighets gräns. Med grannes samtycke kan däremot dylik byggnad placeras närmare grannfastighetens gräns.

##### 3.1.2 Avstånd till väg

Då nybyggnad uppförs invid landsväg nr.1, 2 eller 3 ska avståndet från vägens mitt vara minst 40 m. Byggnämnden kan, när särskilda skäl föreligger, bevilja undantag från kravet så länge bestämmelserna i landskapslagen om allmänna vägar (ÅFS 1957:23) eller senare gällande motsvarande lagstiftning beaktas.

*En byggnad får inte placeras närmare än 20 m från en allmän landsväg räknat från körbanans mittlinje eller på vägens frisiktsområde.*

*Ej heller får byggnad placeras närmare än 12 m från en kommunalväg räknat från körbanans mittlinje om kommunens tekniska chef inte medgett undantag för en placering närmare vägområdet.*

Byggnad får ej placeras närmare en enskild väg än 10 m från körbanans mittlinje räknat. Detta gäller om inte närområdets befintliga bebyggelsemönster och struktur motiverar en närmare placering.

Bestämmelserna i detta kapitel gäller inte byggande på ett detaljplaneområde.

##### 3.1.3 Höjd över medelvattenstånd

Vad gäller bostadshus och andra byggnader avsedda för boende samt ladugård, häststall eller andra djurstall får inte första våningsplanet placeras lägre än 2,30 m över medelvattenståndet om inte särskilda åtgärder vidtas för att hindra vatten att tränga in i byggnaden eller dess tekniska anordningar. En strandbastubyggnad om högst 15 m<sup>2</sup>, båthus, sjöbodas och härmed jämförbara komplementbyggnader får dock placeras på en lägre nivå över medelvattenståndet, förutsatt att byggnadens konstruktioner är sådana att bestående skada ej förorsakas av tillfällig översvämning.

### 3.2 Anpassning av byggnader till den bebyggda miljön och landskapet

Byggnation placeras på tomten så att landskapets naturenlighet och landskapsbilden bevaras så bra som möjligt.

På åkermark, som har betydelse för landskapet, ska 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.

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

### 3.3 Miljövård och tillsyn över miljön

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

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

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

Avfallskärl och byggnader för avfall ska placeras på ett avstånd för bästa framkomlighet och för att undvika brandfara. Föreskrifter om avfallshantering och brandsäkerhet ska följas.

Klotter på byggnader, plank, murar och andra konstruktioner ska 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 längre tid än 6 månader förbjudet.

Byggnämnden eller av denna utsedda syneförrättare eller tjänsteman övervakar tomternas, byggplatsernas och byggnadernas ordning och skick genom att förrätta syner som kan göras när behov föreligger och vid särskilt bestämda tidpunkter.

### 3.4 Inhägnad

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

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

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

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

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

### 3.5 Gårdsområden/gårdsplaner

#### 3.5.1 Dränering av byggplats

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

Om vattenflödet på tomten förändras ska 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 ska vid behov fogas till ansökan om bygglov.

Dag- och dräneringsvatten ska avledas till regnvattensystemet. Om detta inte är möjligt ska vattnet ledas bort från byggnader och ledas till befintliga diken eller den omgivande terrängen ifall samtycke getts av området ägare.

Jomala kommuns strategi för dagvattenhantering antagen av kommunstyrelsen gäller.

#### På bostadsområden:

##### 1. Gator

Dagvattnet leds via dränering i gatan och öppna diken till dagvattenbrunnar och vidare till den naturliga avrinningen.

##### 2. Parkområden

Naturlig avrinning och via gatornas dräneringssystem.

##### 3. Tomter

Husdräneringar leds till det kommunala dagvattensystemet. Vatten från takytor leds ut på egen tomtmark, vilken anpassas för ändamålet med grusdiken eller stenkistor o.d. som bromsar upp avrinningen. I övrigt upptar tomtmarken vattnet till mättnadsnivån.

#### På arbetsplats-, handels- och industriområden:

##### *1. Gator*

Dagvattnet leds via dränering i gatan och öppna diken till dagvattenbrunnar och vidare till den naturliga avrinningen.

##### *2. Parkområden*

Naturlig avrinning och via gatornas dräneringssystem.

##### *3. Tomter*

Husdräneringar leds till det kommunala dagvattensystemet. Vatten från takytor leds ut på egen tomtmark, vilken anpassas för ändamålet med grusdiken eller stenkistor o.d. som bromsar upp avrinningen. På tomten får 50 % av ytan hårdgöras (takytan på byggnader medräknad). I övrigt ska genomsläpplig yta anläggas (så som grus, betonghålsten eller motsvarande). Vid överskridning av 50 % hårdgjord yta måste för den överskridande delen magasin anläggas, vilka rymmer vattenmängden från 5 timmars nederbörd enligt 10 års regn i Finland utgörande 21 mm/timme. Flödet ur magasinet ska reduceras med 50 % (regnar det 40 m<sup>3</sup>/h släpper magasinet 20 m<sup>3</sup>/h).

### 3.5.2 Byggnads och gårdsplans höjdläge

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

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

Vid tomtgräns ska man eftersträva samma marknivå som granne. Om förutsättningarna så kräver, för undvikande av sprängning av berg eller motsvarande, kan skillnader i marknivå tillåtas med grannes skriftliga tillstånd. En nivåskillnad om 0,5 m anses vara godtagbar. Nivåskillnader tomter emellan kan anläggas med hjälp av stödmur. Branta slänter får inte förekomma mellan tomter. En slänt som är brantare än 1:2 (27°) räknas som en brant slänt.

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

Byggnämnden eller byggnadsinspektören kan kräva att sökanden ska se till att den planerade byggnadens hörnpunkter och önskat höjdläge utmärks i terrängen innan bygglov beviljas.

### 3.5.3 Trafikregleringar

En tomt ska ha endast en körbar infart från gata eller allmän väg om byggnämnden inte av särskilda skäl godkänner fler infarter. Infart ska uppfylla kraven på räddningsväg

och ska vara placerad så att den inte föranleder olägenhet för trafiken på gata eller allmän väg. Räddningsvägen till tomt och trafiklederna för utrycknings- och servicefordon ska 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.

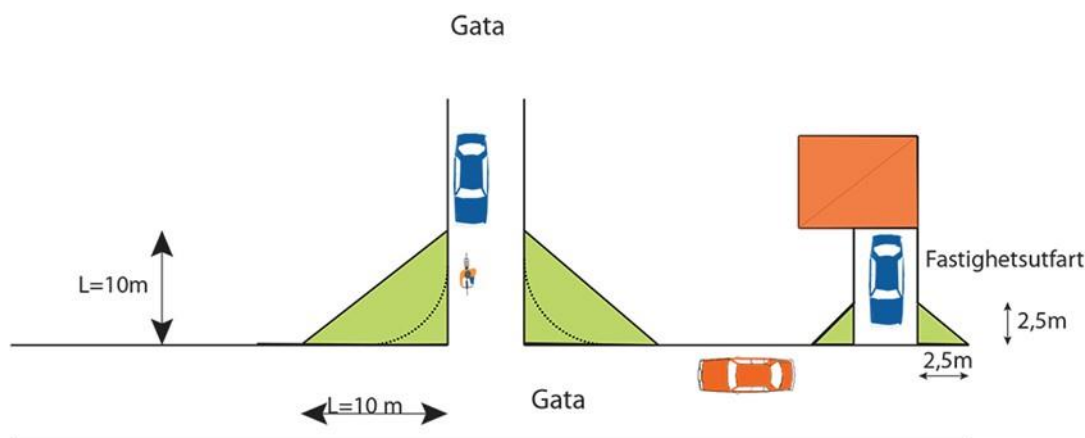
Brand- och räddningsväsendet ska ha fri passage med lyftanordning till alla bostäder i byggnader med tre eller flera våningar. Sådana räddningsvägar ska markeras och hållas farbara under alla tider på dygnet året runt.

Infart till gårdsplan ska ha en bredd om minst 3 m och högst 6 m samt en fri höjd om minst 2,7 m. Infarten ska även vara planerad så att dagvatten inte leds ut på gata. Dikesrör vid infart ska minst ha en diameter om 300 mm.

Anmälan till byggnämnden ska göras före väsentlig ändring av infart till tomt eller andra trafikregleringar på tomt görs.

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

Vid korsningar måste fri sikt förekomma. Staket, häckar och soptunnor m.m. på en höjd över 1,0 m får inte förekomma i korsningsområdet. Undantag gäller endast trafikskyltar. Definition på korsningsområde enligt figur nedan:



### 3.6 Överskridning av tomtgränsen

Byggnämnden 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 m och om plattan är djupare än 1,5 m till ett avstånd av högst 1,0 m;
- 2) trappsteg till ett avstånd av högst 0,4 m och en del av sockel samt port- och dörrumfattning till ett avstånd av högst 0,2 m;
- 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 m;
- 4) burspråk, skärmtak, taksprång, balkonger eller motsvarande byggnadsdelar ovanför marken får sträcka sig 0,5 m över tomtens gräns; och



- 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, cykelbana, gångbana eller det allmänna området. Den fria höjden mellan gatuplanet och byggnadsdelens undersida ska vara minst 3 m vid gångbana/cykelbana och vid körbana minst 4,2 m.

#### Överskridning av byggruta på tomt

Har tomt fastställd byggruta kan port- och dörröppningar, sockeldelar, grundkonstruktioner, trappor, nedfarter, ljusbrunnar, bränsleintag, reservutgångar, skorstenar, ventilationsanordningar och övriga sådana byggnadsdelar på tomten sträcka sig ut över angiven byggruta på egen tomt i enlighet med byggnadsnämndens prövning dock med högst 2 m. Utan grannes samtycke får dylika byggnadsdelar inte sträcka sig närmare grannes tomt än 2 m 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 ska beaktas följande:

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

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

Markis får sättas på fasad såvida dess form, färg och konstruktion lämpar sig på byggnaden och i omgivningen. Utöver gatumark eller annat allmänt område, får markis inte sträcka sig närmare för fordonstrafik reserverat område än 0,5 m. Markis får inte heller störa eller utgöra fara för fotgängare eller cyklister på gångbana och ska i regel ha en fri höjd över gång- eller cykelbana om 3 m.

*Om placering av från byggnad fristående reklamskylt utanför detaljplanerat område stadgas i i landskapslagen om naturvård (ÅFS 1998:82).*

### **3.8 Adressangivelse**

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

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

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

I den nedersta våningen i ett trapphus ska 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 ska det på en synlig plats finnas en skylt som visar fastighetsskötarens eller disponentens lägenhet eller kontaktuppgifter.

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

### **3.9 Särskilda bestämmelser om byggrätt på detaljplaneområden**

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. Varma och halvvarma inglasade utrymmen - vilka används för affärs-, kontors-, bostads- eller motsvarande ändamål - får inte byggas utöver tomtens tillåtna våningsyta.

Om inte annat anges i detaljplan får carport och skärmtak byggas utanför angiven byggruta på tomt. Konstruktionen får inte, utan grannens samtycke, placeras närmare grannes gräns än 4 m.

*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 bebyggelse.*

Sophus och återvinningsstationer med en areal om högst 20 m<sup>2</sup> för uppsamling och sortering av avfall får vid flerbostadshus byggas utöver byggrätten om de placeras och i övrigt utförs enligt bestämmelserna i detaljplanen eller denna byggnadsordning. Återvinningsstationer för fler än 20 bostäder får ha en areal om högst 25 m<sup>2</sup>. En station för fler än 50 bostäder eller för annan byggnadsanvändning kan efter byggnämndens prövning vara större.

## **4 BYGGANDE PÅ ICKE PLANERAT OMRÅDE**

### **4.1 Fastighet med byggrätt, våningsyta som får byggas.**

En fastighet på icke planerat område har en byggrätt om fastigheten är minst 10 000 m<sup>2</sup>. Är fastigheten mindre krävs särskilda förutsättningar för en byggrätt. Utöver detta gäller övriga krav i PBL, PBF och denna byggnadsordning. Denna bestämmelse gäller dock inte för strandfastigheter som styckats till självständiga fastigheter senast den 31 december 2021.

### **4.2 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 plan.*

*Byggnämnden kan av synnerliga skäl bevilja avvikelse från kravet på minimistorlek vid nybyggnad, om tomten kan anslutas till allmänt vatten- och avloppsledningsnät, eller att avloppsvattnet kan renas helt på den egna tomten.*

Tomt som gränsar till strand ska ha en strandlinje med en längd om minst 40 meter för att få bebyggas om inte särskilda skäl motiverar annat

Byggnämnden kan bevilja bygglov för bostads- eller fritidshus på strandtomt oberoende av kravet på minimistorlek, 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.

Obebyggda holmar och skär utan fast vägförbindelse oberoende av storlek, får endast bebyggas för fritidsboende. Holmens terräng ska dessutom väl lämpa sig för bebyggelse.

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

Om ett häststall eller motsvarande djurstall eller en manege används för näringsutövning och kommersiell ridning ska fastighetens areal vara minst 4 ha. Dessa byggnader ska uppföras på ett tillräckligt avstånd från bostadshus på grannfastighet.

### **4.3 Tomtens byggrätt**

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

På en tomt utanför ett detaljplanerat område får en huvudbyggnad med högst två lägenheter i två våningar uppföras. Förutom huvudbyggnaden får på en tomt som är större än 7 000 m<sup>2</sup> även byggas en sidobostad om högst 90 m<sup>2</sup> eller en gäststuga om 30 m<sup>2</sup> ifall det är en fritidstomt. Sidobostaden eller gäststugan får uppföras som en separat byggnad i samma husgrupp kring samma gårdstun som huvudbyggnaden. Sidobyggnaden eller gäststugan ska kunna utnyttja samma väganslutning och tekniska system så som vattenledning, avloppsbehandling, jordvärmebrunnar eller liknande. Huvudbyggnaden och sidobostaden eller gäststugan bildar en tomthelhet som inte genom lantmåteriförrättning får avskiljas till separata fastigheter.

Förutom huvudbyggnaden får finnas behövliga komplementbyggnader. I komplementbyggnader får inrymmas förvarings-, ekonomi- och arbetsutrymmen i anslutning till tomtens eller områdets användningsändamål. Inom jordbrukslägenhets brukscentrum får om särskilda skäl föreligger uppföras fler än en bostadsbyggnad.

Oberoende av vad i 2 mom. stadgas får nybyggnad uppföras utan att på tomten befintlig gammal byggnad rivs om den har sådant historiskt eller miljömässigt värde att den bör bevaras. Därvid ska nybyggnaden anpassas till befintliga byggnader.

*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.*

Utän hinder av bestämmelserna ovan kan byggnämnden 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.

Vid byggande på strandområden ska byggnadens höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning särskilt beaktas. Strandzonens trädbestånd och växtlighet ska huvudsakligen bevaras i naturenligt tillstånd. Andra än bastu-, båthus- och sjöbodsbyggnaders avstånd från strandlinjen vid medelvattenståndet ska vara minst 30 m om inte terräng- och miljöförhållandena tillåter en placering närmare strand. Båthus och sjöbod tillåts endast i anslutning till i samma by belägen jordbruks- eller bostadslägenhet, där sådan byggnad med beaktande av strandlinjens helhetsbild passar in i omgivningen. Båthus bör placeras i grupper i anslutning till befintliga hamnar där det historiskt funnits bryggor och båthus.

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.

## 5 PLACERING AV VINDKRAFTVERK

Utöver vad som i PBL stadgas om bygglov för vindkraftverk ska följande bestämmelser följas:

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

- 1) om ljudtrycket från vindkraftsanläggningen beräknas överstiga 40 dB(A) invid bostads- och fritidshus eller annan byggnad avsedd för övernattnig som befinner sig på grannes mark;
- 2) om avståndet från vindkraftsanläggningen till bostads- och fritidshus eller annan byggnad avsedd för övernattnig som befinner sig på grannes mark är mindre än 400 m;
- 3) om avståndet från vindkraftsanläggningen till bostads- och fritidshus eller annan byggnad avsedd för övernattnig som befinner sig på grannes mark är mindre än 7 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 m; eller
- 5) om avståndet från vindkraftsanläggningen till grannfastighet är mindre än 100 m.

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.

*För vindkraftverk för produktion och distribution av mera el än 5 MW ska det ansökas om miljötillstånd och kraftverk för produktion av minst 500 kW ska miljögranskas.*

## 6 OMRÅDEN I BEHOV AV PLANLÄGGNING

Sådana områden i behov av planläggning som avses i 10 § PBL ska anges i kommunöversikten. Grunderna för avgränsningen av områdena framgår av beskrivningen. Motiveringarna ligger som bakgrundsmaterial för prövningen av de

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

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

## **7 VATTENFÖRSÖRJNING**

### **7.1 Tillgång till hushållsvatten**

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

### **7.2 Avledning och behandling av avloppsvatten**

Om en byggnad med vattenanslutning inte kan anslutas till allmän avloppsledning ska en plan utarbetas av en sakkunnig inom branschen som utvisar hur avloppsvattnet omhändertas. Planen ska ingå i ansökan om att anlägga enskilt avlopp.

Om en reningsanläggning, som uppfyller de i gällande bestämmelser uppställda kraven på reningsnivå, inte byggs ska 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 är installering av vattentoalett i bostad inte tillåtet ifall ett kemiskt-biologiskt reningsverk, som uppfyller de i gällande bestämmelser uppställda kraven på reningsnivå, inte byggs.

Avloppsvatten från en fastighet som inte har anslutningsskyldighet till allmänt avlopp ska ledas och behandlas enligt bestämmelser i miljö-, avfalls- och hälsoskyddslagstiftning samt enligt de bestämmelser som givits med stöd av dem.

### **7.3 Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner**

Bergvärmebrunnar, sjöslingor, olje- och bränslecisterner eller andra kemikaliecisterner för miljöfarliga ämnen ska placeras i enlighet med i landskapet gällande bestämmelser.

## **8 BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR**

### **8.1 Förorenade markområden**

Om marken på tomten eller det närliggande området är förorenad eller befars vara förorenad ska marken undersökas och vid behov saneras före byggandet. Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet (ÅMHM) ska underrättas om det förorenade området och om planerade eller utförda saneringsåtgärder. Till bygglovsansökan ska

bifogas en utredning av utförda markundersökningar och en eventuell marksaneringsplan.

## **8.2 Bullerområden och inverkan på byggprojekt**

De olägenheter som buller medför ska 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) ska byggnadens konstruktionslösningar vara sådana att riktvärdena inomhus inte överstiger 35 dB(A) dagtid och 30 dB(A) nattetid. Genom placering av byggnader, plank och vistelseområden på tomten ska man sträva till att riktvärdena för buller utomhus på gårdens vistelseområden inte överstiger 40 dB(A).

## **9 BESTÄMMELSER SOM GÄLLER BYGGNADSARBETEN**

### **9.1 Bevarandet av natur och omgivning under byggtiden**

Enskilda träd och trädbestånd som är värdefulla för landskapet samt för naturmiljön viktiga tomtområden ska skyddas omsorgsfullt med stängsel och/eller andra tillfälliga skyddskonstruktioner. Byggnadstillsynsmyndigheten kan i lovsbeslutet eller byggnadsinspektören under tillsynen av byggarbetet kräva att specifika skyddsåtgärder vidtas och vid behov ska en skyddsplan för byggområdet uppgöras.

### **9.2 Byggarbetsplatsens arrangemang**

En byggarbetsplats ska vid behov avstängas från omgivningen på ett tryggt och ändamålsenligt sätt genom inhägnad eller liknande. Byggarbetsplatsens omgivning ska hållas i snyggt skick och gata samt vägområdet framför ska hållas i användbart skick för trafiken och särskilt för fotgängarna.

Byggmaterial ska under uppbevaring på arbetsplatsen skyddas väl från regn, snö och fukt. Detta gäller även öppna konstruktioner innan de skyddats med tak- eller andra konstruktioner.

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

### **9.3 Utnyttjande av gatuområde eller annat allmänt område vid byggprojekt**

Om det är nödvändigt att använda en del av ett gatu- eller vägområde eller annat allmänt område för byggarbetsplatsen ska tillstånd sökas av tekniska förvaltningen. Byggnadsinspektören ska 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 ska en anhållan om schaktningstillstånd inlämnas. Schaktningstillståndet beviljas av tekniska förvaltningen som också bestämmer villkoren för hur åtgärden ska utföras och villkoren för områdets återställning. Innan åtgärden påbörjas ska läget för alla befintliga ledningar och kablar inom åtgärdsområdet utredas.

## 9.4 Rivning av byggnad eller del av byggnad

*Om villkoren för och förfarandet vid rivning samt om rivningsanmälan stadgas i PBL*

Byggnämnden 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.

En redovisning av hanteringen av bygg- och rivningsavfall ska inlämnas i samband med anmälan. Bygg- och rivningsavfall ska återvinnas så långt det är möjligt och hanteringen ska följa bestämmelserna i landskapsförordningen (ÅFS 2018:90) om avfall eller senare gällande motsvarande lagstiftning.

## 10 AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA OCH IKRAFTTRÄDANDE

### 10.1 Avvikelse från föreskrifterna

Byggnämnden kan av särskilda skäl bevilja avvikelser från föreskrifterna i denna byggnadsordning om detta inte medför att syftet med bestämmelserna väsentligt åsidosätts. Beslut ska motiveras.

### 10.2 Ikraftträdande

Denna byggnadsordning är antagen av kommunfullmäktige i Jomala kommun den 17 maj 2022 § 21.

Byggnadsordningen träder i kraft den 24 juni 2022 och samtidigt upphävs tidigare gällande byggnadsordning som antogs av kommunfullmäktige i Jomala den 18 mars 1986.