



BYGGNADSORDNING

FÖR

SALTVIKS KOMMUN

Godkänd av kommunfullmäktige den 21 mars 2016, § 34

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "S JH R"

Innehållsförteckning

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

BYGGNADSORDNING FÖR SALTVIKS KOMMUN

Antagen av kommunfullmäktige den 21 mars 2016, § 34

1. TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER

1.1 Tillämpningsområde

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

Därtill gäller bestämmelserna i;

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

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

1.2 Syfte

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

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

1.3 Byggnadstillsynsmyndighet

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

2. BYGGLOVSBESTÄMMELSER

2.1 Befrielse från tillståndsplikt

Utan bygglov eller anmälan till byggnadsnämnden får uppföras nedan följande byggnader och konstruktioner: Avstånd till rågranne, väg samt strandlinje som stipuleras i lag eller byggnadsplan skall dock följas.

På detaljplaneområde om i planen inte annat bestämts:

- friliggande komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsyta på högst 10 m² och med en taknockshöjd på högst 3,0 meter,
- skärmtak med en största area av 12 m²,
- mur eller plank på högst 1,8 meter för att ordna skyddad uteplats på tomt,

Utanför detaljplaneområde:

- friliggande carport på högst 30 m²
- friliggande komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsyta på högst 15 m² och med en taknockshöjd på högst 3,0 meter
- skärmtak med en största area av 15 m²
- glasa in en uteplats under skärmtak

En komplementbyggnad är en ekonomibyggnad i en våning som används som förråd eller övernattningsstuga. Byggnaden ifråga skall vara placerad minst 30 meter från strandlinjen samt minst 5 meter från rålinjen, om inte grannen gett skriftligt samtycke till placering närmare rålinje än 5 meter.

2.2 Bygglovs- eller anmälningsplikt för ekonomi- och förrådsbyggnader

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

- garage, lider, lusthus, lager, bod eller motsvarande byggnad med en areal på högst 20 m².
- ekonomiebyggnad om högst 200 m². För byggnader som kräver brandteknisk sektionering skall bygglov sökas.

Befrielse från bygglovsplikt undantar inte behovet av eventuella andra lag och tillstånd som kan behövas för byggnaden eller verksamheten i den. Alla bestämmelser i PBL och PBF och Ålands byggbestämmelsesamling om byggnaders och konstruktioners säkerhet, hållfasthet utformning, placering, avståndsbestämmelser till andra byggnader, gränser och vägar skall dock följas av den som utför byggnadsprojektet oberoende av befrielsen från bygglovsplikten.

2.3 Föreskrifter om förfarandet

Till en anmälan skall fogas;

- en utredning om besittningsrätten till byggnadsplatsen/fastigheten
- situationsplan som visar byggnadens eller konstruktionens storlek och placering
- en planritning
- fasader från minst två håll

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

Kommunens byggnadstillsyn skall inom 14 dagar från mottagande av en bygganmälan meddela anmälarer 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 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. Motivering för placering närmare rågräns än 5 meter skall inlämnas av byggherren.

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

Brandfarliga byggnader, såsom exempelvis rökbastu, värmecentral eller liknande, får inte placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller besitter, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar, ifall grannen inte gett sitt samtycke till en närmare placering.

Inom tätbebyggda områden och traditionella byområden skall i bygglovsbehandlingen vikt läggas vid anpassning av nybyggnader till det rådande byggsättet och bostadshusens traditionella placeringsmönster.

Häststall, ladugård, eller annat djurstall skall placeras minst 20 meter från rågräns. Gödselstad skall placeras minst 50 meter från rågräns. Granfastigheten skall inte förorsakas olägenhet.

Med grannes skriftliga samtycke kan dylik byggnad/anläggning placeras närmare gränsen.

3.1.2 Avstånd till väg

Byggnad får inte placeras närmare en landsvägs mittlinje än 20 meter, om inte Ålands landskapsregering medgett placering närmare. Motsvarande mått vid bygdeväg är 12 meter.

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

Byggnad får ej placeras närmare en enskild väg än 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

Byggnader får inte placeras lägre än 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 golvet höjd 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, samt andra ekonomibygnader utan värmeisolering får dock placeras på en lägre nivå än 2 meter över medelvattennivån dock så att deras golvnivå är minst 1,5 meter över havets medelvattenstånd, förutsatt att byggnadens konstruktioner är sådana att bestående skada ej förorsakas av tillfällig översvämning. Höjdbegränsningarna gäller inte båthus och dylika byggnader.

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

3.2 Anpassning av byggnader till den bebyggda miljön och landskapet

Byggnaderna skall utformas, färgsättas och placeras på tomterna så att landskapets naturenighet 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. bevaras.

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

3.3 Miljövård och tillsyn över miljön

Följande regler gäller för detaljplanerade områden;

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

Tillfälliga skydds- och båtuppställningskonstruktioner eller liknande får inte till storlek eller utseende vara oskäligt störande för grannarna eller annars förfärla 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 Inhägnad

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 gränsen 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 förorsakar 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 dräneras tillräckligt djupt. Dagvatten skall avledas så att det inte vållar olägenhet utanför fastighetens gränser. Dag- och dräneringsvatten får inte avledas till avloppssystemet. Dagvatten får inte ledas in i dräneringsrören.

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 bygglovets skall vid behov tomtens höjder och grundundersökningar samt en plan för gårdens anläggande presenteras. Gårdsplanens höjdläge skall behållas huvudsakligen i enlighet med de ritningar som fastställts i samband med bygglovets 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 bygglovets beviljas.

3.5.3 Trafikregleringar

Till tomt eller byggnadsplats skall finnas en körbar 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.

Vid byggande av ny infart till tomt eller byggnadsplats krävs väghållarens tillstånd.

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 gatu-underhållet 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 numreringsystemet. Adressnumret skall vara tydligt och synas från gata och trafikleder. På hörnhus skall adressnumret sättas upp mot vardera gatan. Om samma fastighet har flera bostadshus mot samma gata, skall adressnumret sättas upp på varje hus.

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

Om det finns 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 de 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 4 meter utan grannes samtycke.

4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE

4.1 Tomt

Är det en tomt som gränsar till strand skall strandlinjen ha en längd om minst 20 meter för att få bebyggas om särskilda skäl ej motiverar annat.

Byggnadsnämnden kan av synnerliga skäl bevilja avvikelse från kravet på minimistorlek om 2000 m² vid nybyggnad, dock inte under 1500 m², om tomten kan anslutas till allmänt vatten- och avloppsledningsnät, eller att avloppsvattnet kan renas helt eller delvis utanför den egna tomten.

Byggnadsnämnden kan bevilja bygglov för bostads- eller fritidshus på tomt oberoende av kravet på minimistorlek om 2000 m², 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.

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

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

Vid byggande på strandområden skall byggnadens höjdläge, utformning, fasad- och takmaterial och färg särskilt beaktas. Strandzonens trädbestånd och växtlighet skall huvudsakligen bevaras i naturenligt tillstånd. Andra än bastubyggnaders (max 15 m²), 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.

4.2 Tomtens byggnadsrätt

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.

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

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.

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

På samma registerfastighet kan finnas flere byggnadstomter. Antalet byggnadstomter på fastigheten kan framgå av gällande generalplan.

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

Båthus i ett plan och sjöbodas utanför hamn- och bryggområden och sjövisten får byggas på strandlinjen i det fall att de byggs småskaligt i traditionell stil* samt anpassas till strandlinjen och dess omgivande miljö eller den från tidigare befintliga strand- och bybebyggelsen.

Om båthus placeras inom ett befintligt bebyggt båthamsområde i vilket tomten eller fastigheten har andel eller annan rätt, inräknas båthusets byggrätt inte i tomtens totala byggrätt.

*Med traditionell stil avses i detta sammanhang följande:

- Sadeltak med taklutning mellan 1:1,6 och 1:2,5 (32° - 22°)
- Takmaterial med matt kulör
- Fasadmaterial i trä
- Fasadfärg i matt kulör

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) L_{Aeq} 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 meter,
- 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 meter,

- 5) Om avståndet från vindkraftsanläggningen till grannfastighet är mindre än 100 meter. Avståndet från rågräns mot granne bör alltid överstiga mastens höjd.

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

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.

6. VATTENFÖRSÖRJNING

6.1 Tillgång till hushållsvatten

Tomt för byggnader och anläggningar skall om möjligt anslutas till allmän vattenledning. Om anslutning till vattenledningsnät inte är möjligt skall byggherren utreda om det på tomten finns tillgång till vatten som uppfyller uppställda kvalitetskrav på hushållsvatten. Vid ansökan om bygglov skall vid behov bifogas en utredning över vattenanskaffningen.

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.

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

Om en reningsanläggning, som uppfyller de i miljöskyddsförordningen uppställda kraven på reningsnivå, inte byggs skall byggnadens toalettavlopp uppsamlas i en sluten tank. Tvätt- och diskvatten kan efter slamavskiljning behandlas i en markfilterbädd och ledas ut i dike på egen tomt eller infiltreras i marken om markförhållandena och närliggande bebyggelse och vattenbrunnar detta medger.

På holmar utan fast vägförbindelse och dit skärgårdsfärjorna ej kan transportera en avloppstankbil är installering av vattentoalett i bostad- eller fritidsbostad inte tillåtet ifall ett kemiskt-biologiskt reningsverk, som uppfyller de i miljöskyddsförordningen uppställda kraven på reningsnivå inte byggs.

6.3 Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner

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.

7. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGSGRÄNSNINGAR

7.1 Förorenade markområden

Om marken på tomten eller det närliggande området är förorenad eller befaras vara förorenad skall marken undersökas och vid behov saneras före byggandet. Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet (ÅMHH) skall underrättas om det förorenade området och om planerade eller utförda saneringsåtgärder. Till bygglovsansökan skall bifogas en utredning av utförda markundersökningar och en eventuell marksaneringsplan.

7.2 Bullerområden och inverkan på byggprojekt

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

Vid byggande på områden där det förekommer trafikbuller eller annat speciellt buller som överstiger 40 dB(A) L_{Aeq} skall byggnadens konstruktionslösningar vara sådana att riktvärdena inomhus inte överstiger 35 dB(A) L_{Aeq} dagtid och 30 dB(A) L_{Aeq} nattetid. Genom placering av byggnader, plank och vistelseområden på tomten skall man sträva till att riktvärdena för buller utomhus på gårdens vistelseområden inte överstiger 40 dB(A) L_{Aeq} .

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

Med dagtid menas kl 07 – 22

Med nattetid menas kl 22 – 07

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 byggnads- och tekniska 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

Byggnadsnämnden kan i samband med behandlingen av en rivningsanmälan för en byggnad eller för en del av byggnad, kräva att sökanden inlämnar en sakkunnigutredning över byggnadens historiska eller arkitektoniska värde samt en tillräcklig utredning om byggnadens skick.

Byggnadsnämnden kan även av särskilda skäl förutsätta att en rivningsplan presenteras innan rivningsarbetet inleds, i vilken bl.a. återvinningen av användbara byggnadsdelar och avfallshanteringen presenteras.

9. AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA SAMT IKRAFTTRÄDANDE

9.1 Avvikelse från föreskrifterna

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

Befintliga bostads- och fritidshus placerade närmare strandlinjen än 30 meter kan byggas till med en mindre tillbyggnad eller ersättas med en annan likvärdig 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 punkt 4.1).

9.2 Ikraftträdande

Denna byggnadsordning är godkänd av kommunfullmäktige i Saltviks kommun den 21.3.2016.

Med denna byggnadsordning upphävs den 14.12.1992 av kommunfullmäktige godkända och den 06.05.1993 av Ålands landskapsregering fastställda byggnadsordningen.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature that appears to be 'AS', followed by 'JH' and 'RJA'.