

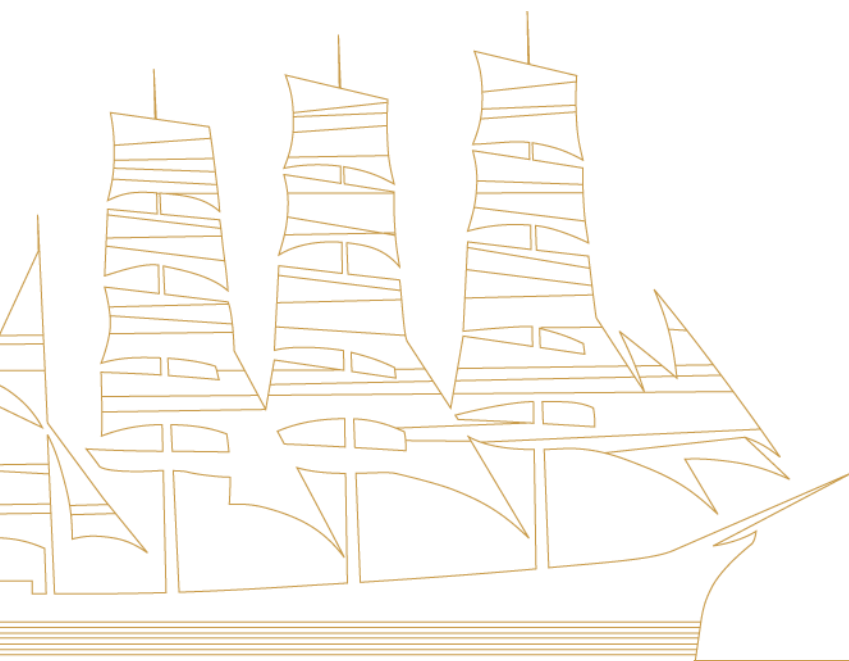
Byggnadsordning för Mariehamns stad

Godkänd av stadsfullmäktige

27.03.2018, 38 §

Träder ikraft

03.05.2018



Innehåll

1. Tillämpningsområde och myndigheter	1
1.1 Tillämpningsområde	1
1.2 Syfte	1
1.3 Byggnadsanvisningar	1
1.4 Byggnadstillsynsmyndighet	1
2. Bygglov och anmälan	1
2.1 Bygglov	1
2.2 Anmälan	1
3. Placering av byggnader och anläggningar samt miljöanpassning	2
3.1 Avståndsbestämmelser	2
3.1.1 Avstånd till grannes mark eller byggnad	2
3.1.2 Avstånd till väg	2
3.1.3 Höjd över medelvattenstånd	2
3.2 Anpassning av byggnader till den bebyggda miljön och landskapet	2
3.3 Miljövård och tillsyn över miljön	3
3.4 Fastighets- och gatusyn	3
3.5 Inhägnad	3
3.6 Gårdsområden	4
3.6.1 Dag- och dräneringsvatten	4
3.6.2 Byggnaders och gårdsplaners höjdläge	4
3.6.3 Trafikregleringar	4
3.6.4 Skjul, konstruktioner och anläggningar	5
3.6.5 Stödmurar och terrassering	5
3.7 Överskridning av tomtgränsen och byggnadsområdet	5
3.7.1 Överskridning av tomtgränsen	5
3.7.2 Överskridning av angivet byggnadsområde	6
3.8 Reklamanordningar, skyltar och markiser	6
3.9 Adressnummerskylt	7
3.10 Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplaneområden	7
4. Byggande utanför detaljplaneområde	8
4.1 Grundvillkor för byggande på fastighet	8
4.2 Byggnadsrätt	8
4.3 Byggnadsrätt för fritidsbebyggelse	8

1. Tillämpningsområde och myndigheter

1.1 Tillämpningsområde

Denna byggnadsordning är uppgjord med stöd av 8 § plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland. Byggnadsordningen ska tillämpas på markanvändning och byggande i Mariehamns stad. Bestämmelserna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms i en antagen generalplan eller detaljplan eller i Ålands byggbestämmelsesamling vars innehåll bestäms i Landskapsförordningen om Ålands byggbestämmelsesamling (2008:109).

1.2 Syfte

Syftet med denna byggnadsordning är att främja ett gott byggnadssätt och en god livsmiljö i Mariehamns stad med beaktande av stadens lokala förhållanden och särdrag och att skydda natur- och kulturvärden.

1.3 Byggnadsanvisningar

Byggnadsnämnden kan utfärda anvisningar om byggsättet på en tomt eller ett visst område utgående från en utformningsplan eller områdes- och byggnadsbeskrivning som fogats till en detaljplan eller särskilda temavisa anvisningar utfärdade av stadsstyrelsen eller stadsfullmäktige.

Syftet med anvisningarna är att byggandet ska anpassas till områdets särdrag och de lokala förhållandena.

1.4 Byggnadstillsynsmyndighet

Byggnadsnämnden utövar tillsynen över byggnadsverksamheten i staden. Byggnadsnämnden kan genom ett särskilt delegeringsbeslut överföra beslutanderätt till byggnadsinspektören.

2. Bygglov och anmälan

2.1 Bygglov

Bestämmelser om skyldighet och befrielse från skyldighet att söka bygglov finns i plan- och bygglagen för landskapet Åland. Utöver vad som bestäms i den lagen behöver bygglov inte heller sökas för nödvändiga byggbaracker på byggarbetsplatser.

2.2 Anmälan

En anmälan ska lämnas in till byggnadsnämnden gällande nedanstående åtgärder. Åtgärden får påbörjas tidigast 15 arbetsdagar efter att byggnadsnämnden mottagit anmälan.

1. Sådana ändringsåtgärder på eller i K-märkta byggnader som regleras i detaljplan.
2. Uppförande av reklamskyltar, markiser och liknande anordningar som placeras på eller i anslutning till en byggnad.
3. Uppförande av solenergianläggningar som inte kräver bygglov.

- solfångare och solceller mindre än 40 m² som monteras på tak och inte sticker ut utanför taket. Vid fall att inte ovanstående krav uppfylls ska bygglov för fasadändring sökas.

3. Placering av byggnader och anläggningar samt miljöanpassning

3.1 Avståndsbestämmelser

Bestämmelserna i avsnitt 3.1 gäller inte byggande på detaljplaneområde.

3.1.1 Avstånd till grannes mark eller byggnad

Brandfarliga byggnader får inte placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar eller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar, om grannen inte gett sitt samtycke till placeringen.

Inom tätbebyggda områden ska i första hand det rådande byggsättet och bostadshusens traditionella placeringsmönster följas.

En ladugård, ett häststall eller ett annat djurstall eller en gödselstad ska placeras tillräckligt långt, dock minst 50 meter, från grannfastighetens gräns så att grannfastigheten inte förorsakas olägenhet. Med grannens samtycke kan en sådan byggnad placeras närmare gränsen.

3.1.2 Avstånd till väg

En byggnad får inte placeras närmare en enskild väg än 10 meter från körbanans mittlinje om inte närområdets bebyggelsemönster och -struktur motiverar en närmare placering. Om landskapets vägnämnd med stöd av LL (2008:59) om enskilda vägar i landskapet Åland har fattat beslut om att en byggnads avstånd från enskild väg ska vara minst 12 meter från körbanans mittlinje, måste vägnämnden ge sitt tillstånd för en placering närmare vägen än 12 meter.

Avstånd för placering av byggnad invid lands- eller bygdeväg regleras i LL (1957:23) om allmänna vägar.

3.1.3 Höjd över medelvattenstånd

En bastubyggnad som är mindre än 15 m², båthus samt andra jämförbara ekonomibygnader får placeras på en lägre nivå än två meter över medelvattennivån, förutsatt att byggnadernas golvnivå är minst en meter över medelvattenståndet och byggnadens konstruktioner är sådana att bestående skada inte förorsakas av tillfällig översvämning.

3.2 Anpassning av byggnader till den bebyggda miljön och landskapet

En ny byggnad, en tillbyggnad och en byggnad som återuppförs ska passa in i det omgivande området och byggnadsbeståndet i fråga om storlek, fasad- och takmaterial, proportioner, ytor och färgsättning.

Den miljö och den stadsbild som byggnaderna på en fastighet bildar ska utgöra en harmonisk helhet.

Ventilationsmaskinrum och liknande utrymmen, anordningar som hör till dessa samt kanalerna ska planeras så att byggnadens karaktär beaktas och så att de passar in i stadsbilden.

Den som bygger bör sträva efter att bevara byggplatsens naturenlighet och bergskaraktär samt spara kantzoner som är värdefulla för växtligheten och trädbestånd som är värdefulla för stads- eller landskapsbilden. Naturen och kulturmiljön på byggnadsplatsen ska i mån av möjlighet bevaras och gårdsplanens naturliga höjd ska inte ändras i onödan.

3.3 Miljövård och tillsyn över miljön

Byggnadsnämnden ska övervaka att byggnadernas fasader och andra yttre delar, portar, inhägnader, planteringar, gårdsplaner och sådana lätta konstruktioner och mindre anläggningar som påverkar stadsbilden, samt gator, torg, parker och övriga allmänna områden hålls i gott skick.

Inhägnader och planteringar får inte begränsa sikten och på så sätt medföra fara och olägenhet för trafiken eller trafiksäkerheten.

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

Klotter på byggnader, plank, murar och andra konstruktioner ska utan dröjsmål avlägsnas av ägaren eller innehavaren.

3.4 Fastighets- och gatusyn

Byggnadsnämnden kan vid behov förrätta fastighets- och gatusyn. Nämnden bestämmer tidpunkten för synen och vilka områden som ska omfattas av synen. De fastighetsägare och -innehavare som berörs av synen ska underrättas om tidpunkten för synen genom offentlig kungörelse.

Byggnadsnämnden ska meddela fastighetsägaren eller -innehavaren de brister som konstaterats och bestämma den tid inom vilken de ska vara åtgärdade. Efter utgången av tidsfristen ska byggnadsinspektören tillsammans med en representant för stadens samhällstekniska avdelning göra en kontrollsyn och meddela resultatet till byggnadsnämnden. Om bristerna inte är åtgärdade ska byggnadsnämnden begära en förklaring av fastighetsägaren eller -innehavaren. Om det finns skäl ska nämnden ålägga fastighetsägaren eller -innehavaren att åtgärda bristerna inom en viss tid vid i plan- och bygglagen stadgat äventyr.

3.5 Inhägnad

En tomt får inhägnas i tomtgränsen om inte annat bestäms i detaljplan eller byggnadsnämnden av särskilda skäl förbjuder det.

Byggnadsnämnden kan om det finns skäl för det ålägga tomtägaren eller -innehavaren att inhägna tomten eller en del av den samt fastställa höjd, art och läge för den inhägnad som ska uppföras.

En inhägnad kan utgöras av staket, mur, häck eller liknande. En inhägnads material, höjd och utseende i övrigt ska passa in i miljön. En inhägnads täta del får på en bostadstomt vara högst 1,5 meter hög om inte annat bestämts i detaljplanen.

En inhägnad ska uppföras, placeras och underhållas så att fara inte uppstår för trafiken genom att sikten begränsas. En inhägnad mot väg eller annat allmänt område ska i sin helhet uppföras på tomtens sida om gränsen. Om en inhägnad ska uppföras vid gränsen till en annan tomt ska byggnadsnämnden innan ansökan behandlas höra granntomtens ägare eller innehavare. Om en inhägnad inte byggs i tomtgränsen ska den placeras så att den är ändamålsenlig med tanke på gårdsanvändningen och kan underhållas.

Uppförande och underhåll av en inhägnad mellan två tomter bekostas av tomtägarna till hälften var om det inte finns särskilda skäl för en annan fördelning. Om grannarna inte kan komma överens om fördelningsgrunderna bestäms dessa av byggnadsnämnden.

3.6 Gårdsområden

3.6.1 Dag- och dräneringsvatten

En byggplats ska täckdikas tillräckligt djupt. Grundvattennivån får dock inte ändras så att den förorsakar skador på omgivande bebyggelse.

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom fastigheten genom infiltrering. Om detta inte är möjligt leds dagvatten till stadens dagvattennät i enlighet med direktiv från stadens samhällstekniska avdelning. Om inte heller detta är möjligt ska vattnet ledas bort från byggnader och ledas till befintliga diken eller den omgivande terrängen med samtycke av områdets innehavare. Dagvatten ska avledas på ett sådant sätt att det inte vållar olägenhet utanför fastighetens gränser. Avledningen får inte ske över trottoar.

Dräneringsvatten ska ledas till stadens dagvattennät. I de fall där det inte finns färdigt utbyggda dagvattenledningar på stadens mark ordnas hanteringen av dräneringsvatten enligt vatten- och avloppsledningsverkets direktiv.

Dag- och dräneringsvatten får inte avledas till avloppssystemet.

En plan för avledning av dag- och dräneringsvatten ska vid behov fogas till ansökan om bygglov.

3.6.2 Byggnaders och gårdsplaners höjdläge

Byggnaders och gårdsplaners höjdlägen ska anpassas till höjdlägena i omgivningen, till planerade höjdlägen som anges i detaljplan samt till anslutningshöjder för gata och avlopp. Dräneringsmöjligheterna ska beaktas då höjdläget bestäms. Sockelhöjden ska i medeltal vara minst 0,4 m från omgivande markyta om inte annat anges i detaljplan eller risk för fuktskador kan undvikas på annat sätt. Om markytans naturliga höjd på en tomt ändras eller andra åtgärder vidtas som ändrar dagvattnets avrinning är tomtägaren skyldig att se till att vattenflödet över tomtgränsen inte ökar.

Till ansökan om bygglov för en ny byggnad eller en tillbyggnad ska fogas en karta som anger de befintliga och de planerade höjdförhållandena för byggnaden, det omgivande området samt närbelägna byggnader. Kartan kan endast utelämnas om det finns särskilda skäl. På fasadritningarna som ingår i bygglovshandlingarna ska den nuvarande markytan fram till tomtgränsen anges med en streckad linje.

Gårdsplanens höjdläge ska huvudsakligen bevaras i enlighet med de ritningar som fastställts i samband med bygglov och får inte ändras väsentligt utan byggnadsinspektörens godkännande.

Byggnadsnämnden kan kräva av sökanden att fastighetens och den planerade byggnadens hörnpunkter och höjdlägen utmärks i terrängen innan bygglov beviljas.

3.6.3 Trafikregleringar

Vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna byggplatsarrangemang ska trafiksäkerheten beaktas.

En fastighet ska ha endast en körbar infart om byggnadsnämnden inte av särskilda skäl godkänner flera infarter. Infarten ska fylla kraven på räddningsväg och vara så placerad att den inte föranleder olägenhet för trafiken.

En infart ska vara 3 till 6 meter bred med en fri höjd på minst 2,7 meter. Infarten till en industrifastighet ska vara 3,5 till 10 meter bred. Körbanans lutning ska i längdriktningen inte vara större än 1:7.

Avståndet framför garageport till tomtgräns mot gata ska vara minst 5 meter. Avståndet kan dock vara mindre om det inte orsakar hinder för trafiken.

Till byggnader med tre eller flera våningar ska räddningsverkets höjdfordon ha obehindrat tillträde och tillräckliga uppställningsplatser för att kunna utföra räddningsuppdrag i alla lägenheter vars reservutgångar är belägna högre än nio meter ovanför markytan.

Byggnadens yttertak ska kunna nås med höjdfordon.

Fastigheten eller byggnaden ska förses med skyltning som visar räddningsvägarna om det inte är uppenbart onödigt. I trapphusen ska finnas ritningar över de räddningsvägar som ska användas vid utrymning av byggnaden.

Räddningsvägar och trafikleder för utrycknings- och servicefordon ska hållas i framkomligt skick året runt.

På småhusområden där släcknings- och räddningsuppdrag kan utföras från gata kan kraven på infart och räddningsväg inne på tomt lindras.

På en fastighet ska alltid reserveras tillräckligt med plats för cyklar.

3.6.4 Skjul, konstruktioner och anläggningar

Skjul, konstruktioner och anläggningar såsom bilskyddstak, förråd, lusthus, växthus, simbassäng, täckt grillplats, jordkällare samt inhägnader för avfallskärl och motsvarande ska placeras på fastigheten så att de inte medför olägenhet för grannar eller förfular miljön.

3.6.5 Stödmurar och terrassering

Om gårdsplanen måste fyllas eller utjämnas ska detta i första hand ske genom terrassering och i andra hand med hjälp av stödmurar. Gårdsplanen får inte utan särskilda skäl jämnas på ett sådant sätt att höjdskillnaden vid gränsen till en bostadstomt blir högre än 0,7 meter. En stödmur som är högre än 0,7 meter får endast uppföras med samtycke av granntomtens ägare eller innehavare. Om det finns särskilda skäl kan byggnadsnämnden bevilja tillstånd för att uppföra en stödmur i tomtgränsen trots att grannen inte har gett sitt samtycke. En stödmur som är högre än 0,5 meter ska kompletteras med ett skyddsräcke eller en inhägnad som förhindrar fall. Terrassering och stödmurar ska utföras och byggas helt inom den egna tomten och så att marksubstans och regn- och ytvatten inte rinner över gränsen till granntomter eller gatuområdet.

3.7 Överskridning av tomtgränsen och byggnadsområdet

3.7.1 Överskridning av tomtgränsen

Byggnadsnämnden kan godkänna att följande byggnadsdelar skjuter över tomtgräns mot gatumark som ägs av staden eller mot annat allmänt område:

1. en grundplatta under markytan med högst 0,15 meter eller, om plattan är på minst 1,5 meters djup, med högst 0,50 meter,
2. trappsteg med högst 0,4 meter och del av sockel samt port- och dörrömfattning med högst 0,2 meter,
3. ljusbrunn, bränsleintag, reservutgångar från skyddsrum samt liknande underjordiska konstruktioner eller annat sådant schakt som är täckt i höjd med det omgivande planet med högst 1,2 m och i enlighet med samhällstekniska avdelningens utlåtande
4. burspråk, takfot, skyddstak och övriga liknande utskjutande byggnadsdelar med högst 0,9 meter,
5. balkonger, fönster- och dörrmarkiser med högst 1,5 meter,
6. skyddstak över huvudingång till offentliga byggnader och affärsbyggnader enligt byggnadsnämndens prövning samt
7. tilläggsisolering av yttervägg samt stuprör, tekniska anordningar och motsvarande enligt byggnadsnämndens prövning.

Burspråkens och balkongernas sammanlagda bredd per våning får inte utgöra mer än $\frac{1}{4}$ av fasadens sammanlagda längd.

Överskridningarna får inte störa användningen av gatan, underhåll och renhållning eller det kommunaltekniska ledningsnätet. Ovanför en gångbana ska den fria höjden mellan gatuplanet och byggnadsdelens undersida vara minst 3 meter. Ovanför eller närmare än 0,5 meter från en körbana ska den fria höjden vara minst 4,4 meter.

3.7.2 Överskridning av angivet byggnadsområde

Om en tomt har ett fastställt byggnadsområde kan port- och dörrömfattningar, sockeldelar, grundkonstruktioner, trappor, nedfarter, ljusbrunnar, bränsleintag, reservutgångar till skyddsrum samt skorsten och övriga sådana byggnadsdelar sträcka sig utanför byggnadsområdet enligt byggnadsnämndens prövning.

Öppen förstuga, balkong, burspråk, inglasad balkong eller altan kan sträcka sig utanför byggnadsområdet på tomten med högst två meter, dock inte närmare grannfastigheten än två meter om inte annat anges i detaljplan och så att deras sammanlagda längd får vara högst $\frac{1}{3}$ av fasadens längd.

Om inte annat anges i detaljplan får bilskyddstak och andra lätta konstruktioner byggas utanför angivet byggnadsområde på tomt. Konstruktionen får då inte placeras närmare granntomten än fyra meter utan grannens utlåtande och inte närmare än fem meter från gräns mot gata. Närmare bestämmelser om placering av gårdsbyggnader finns i bilaga 1.

Källarutrymmen får byggas under gårdsplanens naturliga markhöjd om byggandet inte är förbjudet i detaljplanen.

3.8 Reklamanordningar, skyltar och markiser

Vid placering av försäljnings-, reklam- eller andra liknande anordningar såsom skyltar, skyltskåp eller belysningsanordningar på en byggnad ska följande beaktas:

1. anordningen får skjuta ut högst 0,9 meter utanför fasaden,
2. anordningen ska fästas stadigt,

3. anordningen får inte medföra olägenhet för fotgängare, trafiken eller gatu-underhållet eller vara märkbart störande samt
4. anordningens form, färg, storlek och konstruktion ska passa byggnaden och passa in i gaturummet och omgivningen.

Det som bestäms i 1 mom. gäller i tillämpliga delar fristående anordningar.

Det som bestäms i 1 mom. gäller inte gatunamns skyltar, trafikmärken och övriga skyltar av allmänt behov samt tillfälliga skyltar på byggarbetsplatser.

En markis får placeras på en fasad om dess form, färg, storlek och konstruktion passar byggnaden och omgivningen. Över gatumark eller annat allmänt område får en markis inte sträcka sig närmare område som är reserverat för fordonstrafik än 0,5 meter. En markis får inte störa eller utgöra fara för fotgängare eller cyklister på gångbana och ska ha en fri höjd över gång- eller cykelbana på minst 3 meter.

En trasig anordning ska utan dröjsmål repareras eller avlägsnas.

3.9 Adressnummerskylt

Ägaren eller innehavaren av en bebyggd fastighet är skyldig att sätta upp en adressnummerskylt på huset i enlighet med stadens fastställda numreringsystem. Adressnumret ska vara tydligt och synas från gata och trafikleder. På hörnhus ska adressnumret sättas upp mot vardera gatan. Om samma fastighet har flera hus mot samma gata, ska adressnumret sättas upp på varje hus.

Om en bebyggd fastighet inte ligger vid en gata eller annan trafikled eller i omedelbar närhet av sådan ska adressnumret sättas upp i början av den körväg som leder till fastigheten.

Om det finns flera trapphus i en byggnad ska de markeras med bokstäver. Varje lägenhet i trapphuset ska ges ett löpande nummer med början från den nedersta våningen. Lägenheterna i ett radhus kan markeras även med bokstäver. Lägenhetsförråd ska förses med samma nummer som motsvarande lägenhet.

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 fastighetskötarens eller disponentens kontaktuppgifter.

Byggnadsnämnden kan fatta beslut om att adressnummerskyltar ska vara upplysta.

3.10 Särskilda bestämmelser om byggnadsrätt på detaljplaneområden

Sådana friliggande komplementbyggnader och skärmtak som avses i 68 § 1 mom. plan- och bygglagen för landskapet Åland samt mindre ouppvärmade inglasade utrymmen såsom verandor, balkonger och terrasser i anslutning till en byggnad får byggas utöver tomtens byggnadsrätt. Varma och halvvarma inglasade utrymmen som används för affärs-, kontors-, bostads- eller motsvarande ändamål ska byggas inom tomtens byggnadsrätt.

Sophus och intäckta återvinningsstationer med en areal om högst 20 m² för uppsamling och sortering av avfall får vid flerbostadshus byggas utöver byggnadsrätten om de placeras och i övrigt utförs enligt bestämmelserna i detaljplanen eller i enlighet med bestämmelserna i 3.7.2. Återvinningsstationer för

fler än 20 bostäder får ha en areal om högst 25 m². En station för fler än 50 bostäder eller för annan byggnadsanvändning kan efter byggnadsnämndens prövning vara större.

4. Byggnade utanför detaljplaneområde

4.1 Grundvillkor för byggande på fastighet

En fastighet som är avsedd för bostads- eller fritidsändamål ska till placering, form och terrängförhållanden vara lämplig för detta.

För underlättande av den framtida planeringen ska fastigheten ha en sammanhängande areal. Närmare bestämmelser om detta finns i bilaga 2.

Utan hinder av bestämmelserna i 1 och 2 mom. får en befintlig byggnad byggas om, saneras och förses med en mindre tillbyggnad.

Av fastighetens areal får högst 10 % bebyggas.

Vid byggande på strandområden ska särskild vikt fästas vid byggnadens höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning. Strandzonens trädbestånd och växtlighet ska huvudsakligen bevaras i naturenligt tillstånd och endast gallring är tillåten. Med strandzon avses det område som börjar 50 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Andra byggnader än båthus och sjöbodas ska placeras utanför strandzonen om inte terräng- och miljöförhållandena tillåter en placering närmare strand. En bastubyggnad om högst 15 m² ska placeras minst 20 meter från stranden.

Båthus och sjöbodas utanför hamn- och bryggområden får byggas på strandlinjen endast i det fall att de passar in i omgivningen och den befintliga strandbebyggelsen.

Befintliga byggnader placerade inom strandzonen får byggas till eller ersättas med en annan liknande byggnad om detta inte innebär att avståndet till strandlinjen minskar.

4.2 Byggnadsrätt

En fastighet avsedd för bostadsändamål får bebyggas med ett bostadshus med högst två våningar. Den sammanlagda våningsytan får vara högst 300 m².

På fastigheten får även byggas behövliga ekonomibygnader med en våning vars sammanlagda våningsyta är högst 60 m². I en ekonomibygnad får endast förvarings-, ekonomi- och arbetsutrymmen i anslutning till fastighetens användningsändamål inrymmas.

Om ett båthus placeras utanför fastighetens gårdsplan eller gränser och inom ett befintligt bebyggt båthamnsområde i vilket tomten eller fastigheten har andel eller annan rätt så räknas båthusets våningsyta inte in i tomtens totala byggnadsrätt.

Utan hinder av bestämmelserna i denna punkt kan byggnadsnämnden bevilja lov att bygga produktions- och ekonomibygnader som behövs för jordbruk och fiske i anslutning till en gårdsbruksenhets driftscentrum som används för jordbruk eller i anslutning till en fiskelägenhet.

4.3 Byggnadsrätt för fritidsbebyggelse

En fastighet avsedd för fritidsändamål får bebyggas med ett fritidshus med högst två våningar. Den sammanlagda våningsytan får vara högst 150 m².

På fastigheten får förutom ett fritidshus också byggas

1. en gäststuga med en våningsyta på högst 50 m²,
2. en bastubyggnad med en våningsyta på högst 30 m² samt
3. behövliga ekonomibygnader vars våningsyta inryms inom den maximala våningsytan för gäststuga och bastubyggnad.

Gäststugan ska placeras kring samma gårdsplan som fritidshuset.

Om ett båthus placeras inom ett bebyggt båthamnsområde i vilket fastigheten har andel eller annan rätt så räknas båthusets våningsyta inte in i fritidstomtens totala byggnadsrätt.

5. Områden i behov av planläggning

I staden är alla områden som inte har en fastställd detaljplan områden i behov av planläggning. Innan bygglov prövas ska de särskilda förutsättningarna som anges i plan- och bygglagen för landskapet Åland utredas.

6. Vattenförsörjning

6.1 Tillgång till hushållsvatten

En fastighet avsedd för bostadsändamål ska anslutas till det allmänna vattenledningsnätet. Om en anslutning till vattenledningsnätet inte är möjlig eftersom fastigheten ligger utanför vatten- och avloppsverkets verksamhetsområde ska fastigheten ha annan tillgång till vatten som uppfyller uppställda kvalitetskrav på hushållsvatten. Till ansökan om bygglov ska vid behov bifogas en utredning över vattenanskaffningen.

6.2 Avledning och behandling av avloppsvatten

En bostads- eller fritidsbyggnad ska inom vatten- och avloppsverkets verksamhetsområde anslutas till det allmänna avloppsnätet. Om en anslutning till avloppsnätet inte är möjlig ska vid ansökan om bygglov bifogas en plan, utarbetad av en sakkunnig inom branschen, som utvisar hur avloppsvattnet omhändertas och renas.

Om ett reningsverk som uppfyller de i miljöskyddsförordningen uppställda kraven på reningsnivå inte byggs ska 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.

6.3 Värmesystem samt olje- och andra kemikaliecisterner

Olje- och bränslecisterner eller andra kemikaliecisterner för miljöfarliga ämnen ska placeras ovan jord och förses med en skyddsbassäng med tak eller placeras i en skyddsbassäng inomhus.

7. Byggnade på områden med särskilda markanvändnings- och byggbegränsningar

7.1 Förorenade markområden

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

7.2 Förebyggande av radongas

Vid planeringen av ett byggnadsprojekt ska beaktas att radonhalten i nya eller renoverade byggnader inte får överskrida de gränsvärden som fastställts i byggbestämmelserna. En ny byggnads bottenbjälklag ska planeras och byggas så att markradon inte kan komma in i byggnaden om det inte på goda grunder kan konstateras uppenbart onödigt.

7.3 Bullerområden och inverkan på byggprojekt

De olägenheter som buller medför ska minimeras genom placeringen av byggnaden och vistelseområden samt genom bullerdämpande konstruktioner.

Vid byggande på områden där det förekommer trafikbuller eller annat speciellt buller som överstiger 40 dB(A) ska byggnadens konstruktion vara sådan att riktvärdena inomhus inte överstiger 35 dB(A) dagtid och 30 dB(A) nattetid. Genom placering av byggnader, anordningar, plank och vistelseområden på fastigheten ska man sträva till att riktvärdena för buller utomhus på gårdens vistelseområden inte överstiger 40 dB(A).

8. Bestämmelser som gäller byggnadsarbeten

8.1 Bevarandet av natur och omgivning under byggtiden

Enskilda träd och trädbestånd som är värdefulla för stadsbilden eller landskapet samt områden som är viktiga för naturmiljön ska skyddas omsorgsfullt med stängsel och/eller andra tillfälliga skyddskonstruktioner. Byggnadsnämnden kan i beslutet om bygglov och byggnadsinspektören kan under tillsynen av byggarbetet besluta att särskilda skyddsåtgärder ska vidtas och vid behov att en skyddsplan för byggområdet ska göras upp.

8.2 Byggarbetsplatsens arrangemang

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

Byggmaterialet ska skyddas väl från regn, snö och fukt under byggtiden.

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

8.3 Utnyttjande av gatuområde eller annat allmänt område vid byggprojekt

Om tillstånd beviljats för att använda en del av ett gatu- eller vägområde eller annat allmänt område under byggtiden ska byggnadsinspektören underrättas om det.

8.4 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 lämnar in en sakkunnigutredning över byggnadens historiska eller arkitektoniska värde samt en tillräcklig utredning om byggnadens skick.

Byggnadsnämnden kan av särskilda skäl kräva att en rivningsplan presenteras innan rivningsarbetet inleds. I planen ska bland annat återvinningen av användbara byggnadsdelar och avfallshanteringen utredas. Rivningsplanen ska vid behov föregås av en inventering av miljö- och hälsoskadliga ämnen.

Innan rivningen av en byggnad påbörjas ska en anmälan göras till de inrättningar som de ledningar som finns i byggnaden är anslutna till.

8.5 Återställande av byggplatsen och dess omgivning

Gårdsområden som skadats under byggnadsarbetet eller som annars förfular miljön ska återställas och sättas i ett gott skick som passar in i helheten.

9. Avvikelse från bestämmelserna

9.1 Avvikelse från bestämmelserna

Byggnadsnämnden kan av särskilda skäl bevilja undantag från bestämmelserna i denna byggnadsordning om detta inte medför att syftet med bestämmelserna väsentligt åsidosätts.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Denna byggnadsordning träder ikraft den 03.05.2018.

Med denna byggnadsordning upphävs den av stadsfullmäktige den 26.08.2014 godkända byggnadsordningen. Byggnads- och annan åtgärd får utan hinder av bestämmelserna i denna byggnadsordning utföras med stöd av tillstånd som beviljats innan denna byggnadsordning trätt i kraft.

Principer för prövning av bygglov för separata gårdsbyggnader och -konstruktioner 1) 2)

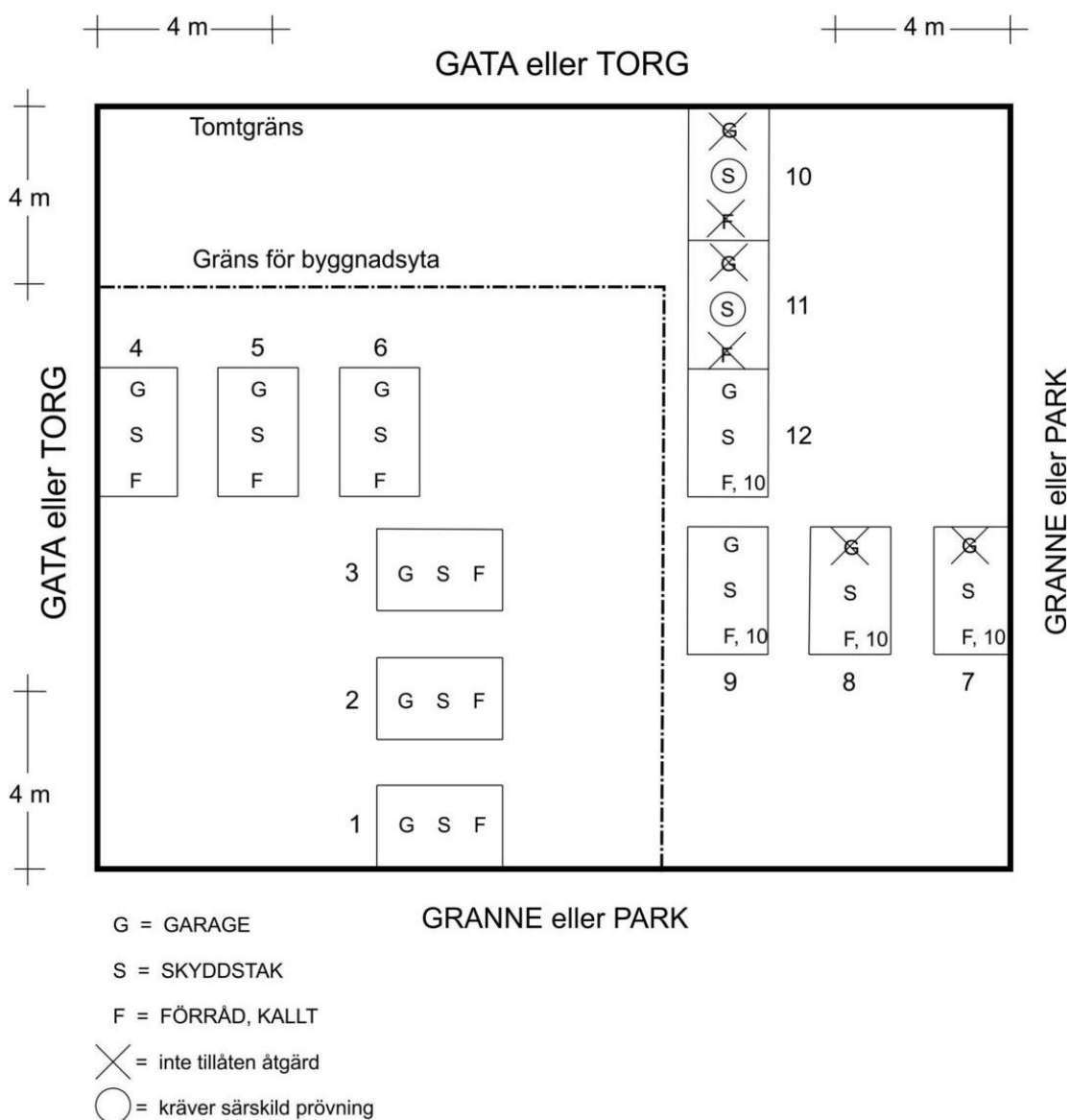
Lokalisering av objekt	Garage- och ekonomibygnad eller motsvarande	Skyddstak för bil eller motsvarande konstruktion	Skjul, förråd eller motsvarande byggnad
Inom byggnadsyta mot granne eller park 1. i tomtgräns 2. < 4 m från tomtgräns 3. > 4 m från tomtgräns	Får byggas Får byggas Får byggas	Får byggas Får byggas Får byggas	Får byggas Får byggas Får byggas
Inom byggnadsyta mot gata eller torg 4. i tomtgräns 5. < 4 m från tomtgräns 6. > 4 m från tomtgräns	Får byggas 3) Får byggas 3) Får byggas 3)	Får byggas Får byggas Får byggas	Får byggas Får byggas Får byggas
Utom byggnadsyta mot granne eller park 7. i tomtgräns 8. < 4 m från tomtgräns 9. > 4 m från tomtgräns	Får i allmänhet inte byggas Får i allmänhet inte byggas Får byggas 4)	Får byggas 4) Får byggas 4) Får byggas 4)	Får byggas, max v.y. 10 m ² 4) Får byggas, max v.y. 10 m ² 4) Får byggas, max v.y. 10 m ² 4)
Utom byggnadsyta mot gata eller torg 10. i tomtgräns 11. < 4 m från tomtgräns 12. > 4 m från tomtgräns	Får i allmänhet inte byggas Får i allmänhet inte byggas Får byggas 3) 4)	Kan ev. byggas 4) 5) Kan ev. byggas 4) 5) Får byggas 4)	Får i allmänhet inte byggas Får i allmänhet inte byggas Får byggas, max v.y. 10 m ² 4)

Då ovanstående principer tillämpas ska även fastighetens läge, terrängförhållanden och grundförhållanden beaktas samt att byggnadsåtgärden inte inverkar förfulande på stadsbilden, negativt på utsikten och skuggbildningen för omgivande bebyggelse eller är trafikfarlig. I allmänhet ska separata gårdsbyggnader och -konstruktioner ha samma taklutning som huvudbyggnad.

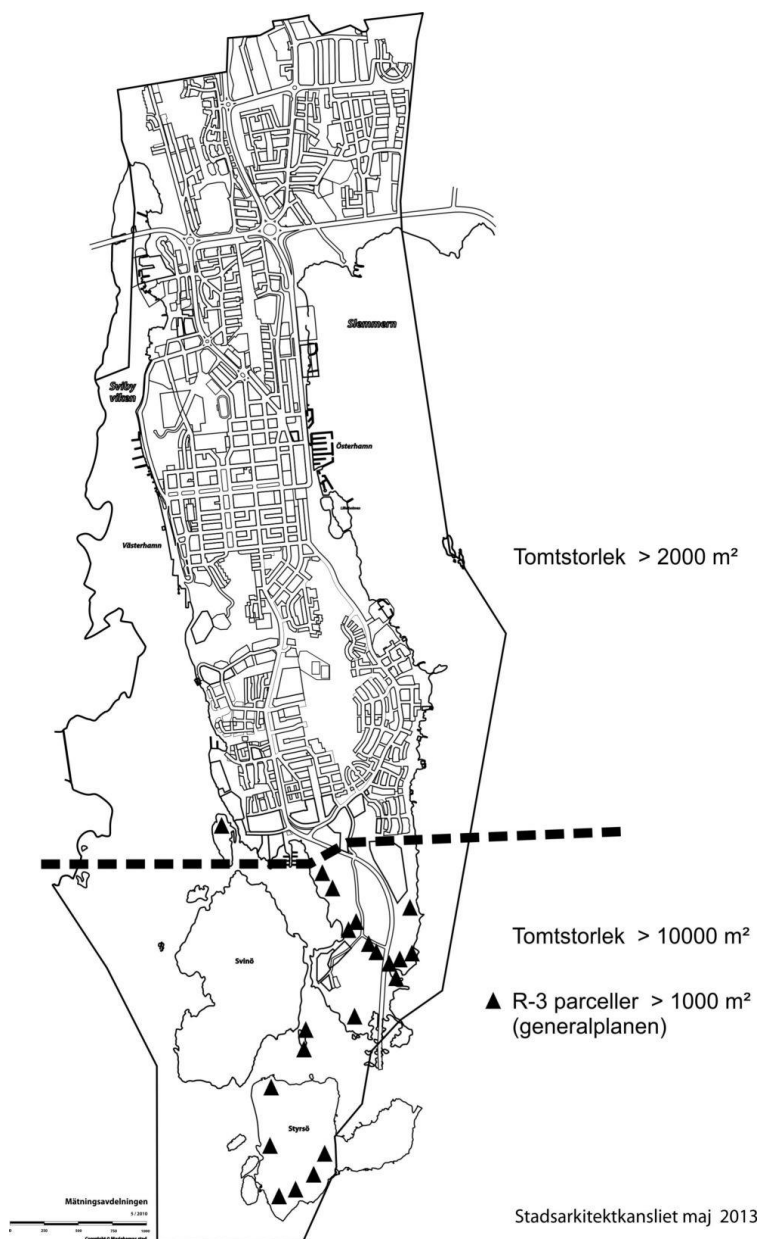
1. Om placeringen inte är reglerad i stadsplan gäller dessa bedömningskriterier. På radhus- och våningshustomter i innerstaden bedöms placeringen i varje enskilt fall om byggnadsrätt inte avsatts eller kan utnyttjas.

2. Byggnadsrätt för förråd eller garage anges i stadsplan för egnahemstomter (i innerstaden i regel ingen extra byggnadsrätt). På radhus- och våningshustomter i innerstaden inräknas i regel förråd och garage i markplanet i våningsytan. I norra och södra staden kan kalla förråd byggas i markplan om grundläggningsförhållandena eller dylikt försvårar en placering i källare. Byggnadsrätten kan då efter prövning maximalt överskridas med 7 %. Den sammanhängande taklängden får inte överstiga 11 meter. Bilskyddstak och garage ska uppdelas på enheter med minst 2 meters mellanrum.
3. Om åtgärden inte strider mot bestämmelse beträffande avstånd mellan gata och garageport.
4. Berörda grannars utlåtande ska inhämtas.
5. Särskild stadsbildsmässig prövning ska göras.
6. Eller närmare än byggnadsytans gräns mot gata eller torg.
7. Eller minst byggnadsytans avstånd från gata eller torg.

Illustration till alternativa lokaliseringar av separata gårdsbyggnader eller konstruktioner



Tomtstorlek vid byggande på område utan detaljplan



Generella principer för byggande på R-3 områden

- Område mindre än 1000 m² får inte bebyggas.
- Områden i fasta Mariehamn som är större än 1 000 m² får bebyggas med högst 300 m² omfattande bostadshus, ekonomi- och garagebyggnader.
- Eventuella båthus inräknas inte.
- Områden på öar större än 10 000 m² kan i enlighet med BO uppdelas i flera mindre enheter med fara att tätbebyggelse uppstår (mindre än fembostadshus/km²) och kravet i generalplanförslaget ”enstaka tomter” inte kvarstår. Dessa områden bör utredas närmare i en separat utredning. Varje enhet får bebyggas högst 300 m² omfattande bostadshus, ekonomi- och garagebyggnader.
- Eventuella båthus inräknas inte.

BILAGA 2

- Byggande av båthus ska bedömas i varje enskilt fall utgående från att båthus ska planeras så att det smälter in i strandbilden, ska placeras intill land och ska utformas och färgsättas enligt åländsk båthustradition. Större volymer ska indelas i mindre enheter.
 - Exploateringen av området får inte försvåra stadens framtida planering.
 - Vatten- och avloppsförsörjningen ska följa stadens anvisningar.
 - Bebyggelsen ska anpassas till platsen med hänsyn till landskapets terräng och karaktär vad det gäller val av placering, volym och material. Fasadmaterial bör huvudsakligen vara trä.
 - Om anslutning till väg avtalas särskilt med väghållaren.
 - Avsteg kan göras efter ändamålsprövning vad gäller avstånd till strand och höjd över medelvattenståndet.
 - Staden ska om möjligt anlägga en gångstig längs strandlinjen.
-