



# Byggnadsordning 2018

Godkänd av kommunfullmäktige 29.1.2018, § 5

Byggnadsordningen träder i kraft 16.3.2018

## INNEHÅLL

1.	Tillämpningsområde och myndigheter .....	2
1.1	Tillämpningsområde .....	2
1.2	Byggnadstillsynsmyndighet .....	2
2.	Gruppering av tillstånd.....	2
2.1	Tillstånds- eller anmälningsplikt för ekonomibyggnader .....	2
2.2	Tillstånds- eller anmälningsplikt för åtgärder .....	3
3.	Placering av byggnad och beaktande av miljön .....	6
3.1	Placering.....	6
3.2	Byggnaders anpassning till den byggda miljön och landskapet.....	7
3.3	Miljövård och övervakning .....	8
3.4	Inhägnande .....	8
3.5	Gårdsområden/gårdsplaner.....	9
3.6	Överskridning av byggnadsytan i detaljplanen .....	9
3.7	Adressangivelse.....	9
3.8	Byggnad inom bullerzon .....	10
4.	Byggnad utanför detaljplaneområde.....	10
4.1	Byggplats.....	10
4.2	Omfattningen av byggandet .....	10
4.3	Trafikarrangemang .....	10
5.	Byggnad på strandområden .....	11
5.1	Placering och miljöanpassning av byggnad på strandområden .....	11
5.2	Omfattningen av byggnad på strandområden.....	12
6.	Område i behov av planering .....	13
7.	Vattenförsörjning samt byggnad på grundvattenområden .....	13
8.	God byggnadssed .....	14
9.	Byggnad på områden med särskilda markanvändnings- och byggbegränsningar.....	15
10.	Föreskrifter som kompletterar detaljplaner .....	15
11.	Arrangemang under byggtiden.....	15
12.	Avfallshanteringen .....	15
13.	Övervakning och iakttagande av föreskrifterna samt avvikelser från dem .....	16
13.1	Avvikelse från föreskrifterna .....	16
13.2	Ikraftträdande .....	16

## **1. TILLÄMPNINGSSOMRÅDE OCH MYNDIGHETER**

### **1.1 TILLÄMPNINGSSOMRÅDE**

Utöver MarkByggL och MarkByggF samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändningen och byggande, skall i Pedersöre kommun iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om något annat inte bestäms om saken i en generalplan med rättsverknningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (14 § 4 mom. MarkByggL).

### **1.2 BYGGNADSTILLSYNSMYNDIGHET**

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är miljö- och byggnadsnämnden. Under denna lyder kansliet för byggnadstillsyn och byggnadsinspektör.

I instruktionen föreskrivs om överföring av beslutanderätt.

## **2. GRUPPERING AV TILLSTÅND**

### **2.1 TILLSTÅNDS- ELLER ANMÄLNINGSPLIKT FÖR EKONOMIBYGGNADER**

#### **Behov av tillstånd/anmälan**

I stället för tillståndsförfarande skall anmälningsförfarande tillämpas på byggande utanför detaljplaneområde för en högst 20 m<sup>2</sup> oisolerad ekonomiebyggnad utan eldstad i anslutning till ett befintligt bostadshus eller fritidshus.

På jordbrukslägenhet tillämpas anmälningsförfarande för en högst 60 m<sup>2</sup> stor oisolerad ekonomiebyggnad utan eldstad.

I stället för tillståndsförfarande skall anmälningsförfarande tillämpas på byggande av en högst 12 m<sup>2</sup> stor oisolerad ekonomiebyggnad utan eldstad på en i detaljplanen anvisad plats.

Till anmälan om byggande skall fogas en skissritning samt en måttsatt situationsplan.

## 2.2 TILLSTÅNDS- ELLER ANMÄLNINGSPLIKT FÖR ÅTGÄRDER

Med stöd av 126 §, 126 a § och 129 § i Markanvändnings- och bygglagen föreskrivs följande om sökande av åtgärdsstillstånd eller tillämpning av anmälningsförfarande, inom följande delområden.

<b>ÅTGÄRDSTILLSTÅND SKALL SÖKAS</b>	<b>X</b>
<b>ANMÄLAN SKALL GÖRAS</b>	<b>O</b>
<b>INGEN ÅTGÄRD</b>	<b>—</b>

<b>Åtgärd</b>	<b>Detaljplan</b>	<b>Generalplan med rättsverkning</b>	<b>Övriga områden</b>
<b>1) Konstruktion (uppförande)</b>			
Fristående skyddstak	X	X	O
Kiosk, permanent, max 10 m <sup>2</sup>	X	X	X
Toalett (VC)	X	X	X
Scen	X	X	X
Lusthus över 10 m <sup>2</sup>	X	X	X
Grillkåta/lusthus 7 – 10 m <sup>2</sup>	O	O	O
Övriga motsvarande konstruktioner	X	X	X

<b>2) Konstruktion för allmänheten (inrättande och byggande)</b>			
Idrottsplats, rink	X	X	X
Samlingsplats	X	X	X
Husvagnsområde eller motsvarande	X	X	X
Läktare	X	X	X
Samlingstält eller motsvarande	X	X	X

<b>3) Rörlig anordning</b>			
Stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsvksamhet eller båtsport	X	X	X

<b>4) Separat anordning (uppförande)</b>			
Mast lägre än 15 m	O	O	O
Mast 15-60 m	X	X	X
Mast över 60 m	Bygglov	Bygglov	Bygglov
Skorsten högst 8 m	O	O	O
Skorsten högre än 8 m	X	X	X

<b>4) fortsättning</b>	<b>Detalj-plan</b>	<b>General-plan med rättsverkning</b>	<b>Övriga områden</b>
Gödselbrunn större än 150 m <sup>3</sup>	Bygglov	Bygglov	Bygglov
Cisterner och spannmålssilor över 100 m <sup>3</sup>	X	X	X
Cisterner för brännbara vätskor och farliga ämnen över 10 m <sup>3</sup>	X	X	X
Cisterner för brännbara vätskor och farliga ämnen max 10 m <sup>2</sup>	X	X	X
Skidlift	X	X	X
Minnesmärke	X	X	X
Större antenn, parabol över 2 m:s diameter	X	X	X
Vindkraftverk höjd max 15 m (totalhöjd) <sup>1)2)</sup>	Godk. ej	Bygglov	Bygglov
Vindkraftverk över 5 m, max 10 m <sup>1)</sup>	Godk.ej	X	X
Större belysningsstolpar eller motsvarande	X	X	X
Gödselplattor	X	X	X

<b>5) Strandlinjeanordning (byggande)</b>			
Större kaj eller brygga, fem båtplatser eller större	X	X	X
Andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanaler, vågbrytare eller motsvarande	X	X	X

<b>6) Förvarings eller uppställningsområde (inrättande eller anordning)</b>			
Ett avgränsat större område för förvaring eller parkering eller annat motsvarande	X	X	X

<b>7) Fasadåtgärd</b>			
Ändring av byggnads fasad	X	X	X
Ändring av takformen	X	X	X
Ändring av taktäckningsmaterial	O	O	O
Ändring av väggbeklädnads material	O	O	O
Ändring av väggbeklädnadens färgsättning	O	O	—
Montering av markis som påverkar gatubilden	—	—	—
Terrasstak	X	X	X

<b>8) Reklamåtgärd</b>			
Större fasta konstruktioner	X	X	X
Uppsättning av konstruktioner (inga ändringar från befintliga)	O	O	O

<b>Åtgärd</b>	<b>Detaljplan</b>	<b>Generalplan med rättsverkning</b>	<b>Övriga områden</b>
<b>9) Inhägnande (byggande)</b>			
En avskiljande fast inhägnad eller mur mot gatan i anslutning till den bebyggda miljön, högre än 1,2 m, se punkt 10	X	O	—
En avskiljande fast inhägnad eller en mur mot gatan i anslutning till den bebyggda miljön, högst 1,2 m, se punkt 10	O	—	—
Bullerhinder	X	X	O
<b>10) Sammanslagning/delning</b>			
Sammanslagning eller delning av bostadslägenheter	X	X	X
<b>11) Avloppshantering</b>			
Avloppshantering på fastighet	X	X	X
<b>12) Jord- och bergsvärmeanläggning</b>			
Utläggning av uppsamlingsrör för jordvärme i sjö- och älvområden	X	X	X
Borning för bergsvärme	X	X	O
<b>13) Övriga arrangemang</b>			
Andra arrangemang och ändringar som anmärkningsvärt och för en lång tid påverkar miljöbilden	X	X	X

- 1) Vindkraftverk för privat bruk godkänns överhuvudtaget inte på detaljplanerat bostadsområde, ifall förutsättningarna inte utretts och konstaterats i detaljplanen.
- 2) För vindkraftverk över 15 m totalhöjd (nav + rotor) krävs bygglov. Bygandet av vindkraftverk bör alltid ske utgående från planläggning eller avgörande av planeringsbehov.

**Tillämpningsdirektiv:** Tillstånd som avses i punkterna 1-10 behövs inte om åtgärden baserar sig på en detaljplan eller en generalplan med rättsverkningar där åtgärderna styrs av planbestämmelserna.

Sådana konstruktioner och anläggningar på ett gårdsområde som inte förutsätter tillstånds- eller anmälningsförfarande skall emellertid byggas på föreskrivet avstånd från grannarnas gräns och byggnader så att de passar in i miljön och så att de inte orsakar grannarna oskäliga olägenheter.

Till anmälan skall fogas utredning om åtgärdens omfattning och art. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall i stället för anmälan kräva att bygglov eller åtgärdstillstånd söks, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset, grannarnas rättsskydd eller om det är fråga om byggnad i ett känsligt landskap (129 § 2 mom. MarkByggl). I vissa fall kan, för sådana projekt som normalt godkänns som åtgärdstillstånd, krävas bygglov, MBL 113 §.

Byggande eller någon annan åtgärd kan inledas, om inte byggnads- tillsynsmyndigheten inom 14 dagar från mottagandet av anmälan har krävt att tillstånd skall sökas för det anmälda projektet (129 § 2 mom. MarkByggL).

Anmälan förfaller om inte åtgärden har inletts och slutförts inom tre år.

### 3. PLACERING AV BYGGANDE OCH BEAKTANDE AV MILJÖN

#### 3.1 PLACERING

##### Avstånd

Vid bestämmande av en byggnads avstånd från byggplatsens gräns tillämpas MarkByggF § 57.

Byggnadsavstånd från byggplatsens gräns inom detaljplaneområde bör vara minst 4 m om inte annat sägs i detaljplanen. Dock kan man placera byggnad på ett avstånd på 2 m från ett grönområde ägt av kommunen.

Vid bäckar och utfalldiken skall byggnader eller konstruktioner placeras minst sju meter från bäckens eller utfalldikets kant.

Vid byggande utmed enskilda vägar skall beaktas det avstånd som stadgas i Lagen om enskilda vägar, 15.6.1962/358. Skyddsområdets bredd är enligt nämnda lag 12 m från vägens mittlinje. Vid byggande intill landsvägar beaktas vad som stadgas i Landsvägslagen, 23.6.2005/503. Skyddsområdets bredd är enligt nämnda lag 20 m, räknat från vägens mittlinje. I fråga om en viss väg eller del av en väg kan i vägplanen godkännas ett kortare avstånd från vägens mittlinje och i vissa fall krävas ett längre avstånd.

Vid bestämmandet av pälsdjursfarmers avstånd till grannes bostad eller fritidsbyggnad bör lokala förhållanden i omgivningen och farmers storlek beaktas, likväl skall avståndet mellan byggnaderna vara minst 200 m.

Vid nyetablering av farmområde eller utvidgning av befintligt farmområde bör avstånd följas enligt följande tabeller:

**Tabell 1.**  
**Pälsfarmernas storleksklasser**

Storleksklass	Avelshonor av mink eller iller	Avelshonor av räva eller finsk sjubb
Liten farm	<250 st.	<50 st.
Medelstor farm	250 - 2000 st.	50 - 600 st.
Stor farm	>2000 st.	>600 st.

Tabell enligt miljöskyddsanvisning för pälsfarmer. Arbetsgruppens förslag 31.5.2000/YM0613:00/24/02/1999

Tabell 2.

**Rekommenderade minimiavstånd från pälsfarm till bosättning el. rekreationsområde**

Storleksklass	Avstånd från/till bostad utanför befolkningscentrum eller planlagt bostadsområde	Avstånd från/till rekreationsområde eller planlagt rekreationsområde
Liten farm	>200 m	>300 m
Medelstor farm	>200 m	>500 m
Stor farm	>400 m	>1000 m
Hallar	>200 m	>300 m

Tabell enligt miljöskyddsanvisning för pälsdjursfarmer. Arbetsgruppens förslag 31.5.2000/YM0613:00/24/02/1999.

### 3.2 BYGGNADERS ANPASSNING TILL DEN BYGGDA MILJÖN OCH LANDSKAPET

#### Landskap och naturmiljö

Byggnader skall placeras på byggplatserna så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras. På åkermark som har betydelse för landskapet skall byggandet i mån av möjlighet placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Vid byggande skall i mån av möjlighet bevaras byggplatsens naturenlighet och sparas för växtligheten värdefulla kantzoner, betydande skönhetsvärden i naturen samt speciella naturföreteelser såsom flyttblock och vackra träd, m.m.

Vid byggande i öppet landskap skall särskild uppmärksamhet ägnas byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning.

Byggplatserna skall vid behov med lämpliga planteringar anknytas till det omgivande landskapet.

Gårdsområden som skadats under byggnadsarbetet eller som annars förfular miljön skall genom planteringar och arrangemang som hänför sig till områdesanvändningen sättas i skick som passar in i helheten.

#### Befintligt byggnadstillstånd

Byggande i anslutning till befintliga byggnader skall anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet vad gäller placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats skall utgöra en med avseende på miljö- och landskapsbilden harmonisk helhet.



### 3.3 MILJÖVÅRD OCH ÖVERVAKNING

#### Miljövård

Den byggda miljön skall användas i överensstämmelse med bygglovet och hållas i snyggt skick (167 § 1 mom. MarkByggL).

Sådana utomhuslager samt sådana behållare och skyddstak för kompostering och avfall som väsentligt påverkar miljön skall vid behov avskärmas med planteringar eller staket.

Klotter på byggnadsfasader skall avlägsnas så fort som det är tekniskt möjligt.

#### Övervakning av miljön

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet övervakar miljön så som avses i markanvändnings- och bygglagen genom att årligen förrätta miljösyn inom maj månad.

Fastighetsägarna och –innehavarna skall underrättas medels annons om synen, minst 14 dagar innan synen förrättas.

### 3.4 INHÄGNANDE

Inhägnadens material, höjd och utseende i övrigt skall passa in i miljön.

En fast inhägnad mot en gata eller ett annat allmänt område skall i sin helhet byggas på tomtens eller byggplatsens sida av gränsen. Inhägnaden får inte medföra olägenhet för trafiken, varför frisiktsförhållanden bör beaktas vid placering av inhägnaden.

Inhägnad, häck eller mur mot korsningsområde eller i väganslutningar får inte utgöra sikthinder. I speciella fall måste inskränkas på höjden av inhägnad enligt punkt 2.2.9.

Tomtens eller byggplatsens innehavare skall bygga och underhålla en inhägnad som inte står på gränsen till en granntomt eller –byggplats.

Vardera tomtens eller byggplatsens innehavare är skyldiga att med hälften var delta i byggandet och underhållet av en inhägnad mellan två tomter eller byggplatser, om det inte finns någon särskild anledning att dela skyldigheterna annorlunda. Om innehavarna inte kan komma överens om saken avgörs fördelningen av byggnadstillsynsmyndigheten.

Pilträd och andra planteringar som kan orsaka skada i anslutning till avloppsledningar och dräneringssystem är förbjudna.

Om en inhägnad inte placeras på gränsen mellan tomter eller byggplatser skall den placeras så att den är ändamålsenlig från gårdsarrangemangens synpunkt och kan underhållas.

### 3.5 GÅRDSOMRÅDEN/GÅRDSPLANER

#### Dränering av gårdsplaner

En byggplats skall täckdikas tillräckligt djupt. Åtgärder skall vidtas för att regn- och smältvatten skall kunna avledas utan olägenheter. Yt- och dräneringsvatten får inte ledas in i avloppssystemet.

Takvatten och tomtdränering skall anslutas till detaljplanens dagvatten-system om sådant finns.

Slam från borring för bergsvärme skall omhändertas av fastighetsägaren (borrhingsentreprenören).

**Gårdsplaners höjdläge** En gårdsplans höjdläge skall anpassas till omgivningens höjdlägen.

I samband med nybyggnad och tillbyggnad skall gårdsplanen projekteras och byggas så att yt- och regnvattenflödet över tomtgränsen till grannen inte därigenom ökar.

**Trafikarrangemang** Vid anslutningar till gator och vägar samt vid interna byggplatsarrangemang skall trafiksäkerheten beaktas, dessutom krävs alltid tillstånd för tomtanslutning till allmänna vägar.

#### Underjordiska ledningar och konstruktioner

I projekteringsskedet skall det utredas vilka underjordiska ledningar och konstruktioner som är i användning på byggplatsen och i närheten av denna.

### 3.6 ÖVERSKRIDNING AV BYGGNADSYTAN I DETALJPLANEN

En byggnad får sträcka sig över byggnadsytan som följer:  
Överskridningen får vara 1,0 meter för burspråk, skyddstak, taksprång och motsvarande byggnadsdelar ovanför marken.

### 3.7 ADRESSANGIVELSE

Om en byggnad inte tangerar eller sträcker sig till omedelbar närhet av en gata, någon annan trafikled eller till tomtens interna trafikområde, skall byggnadens adressnummer eller motsvarande information sättas upp i början av den körväg som leder till fastigheten.

Adressnummer skall vara uppsatta senast då slutsynen förrättas.

### **3.8 BYGGANDE INOM BULLERZON**

Ifall man bygger inom bullerzonen ansvarar byggherren för alla kostnader för anläggande av bullerskydd. Byggherren är även skyldig att utföra sådana byggtekniska åtgärder som minimerar bullret i bostadsbyggnaden. Vistelseområdet skall anläggas så att byggnaden i mån av möjlighet ger skydd mot bullret.

## **4. BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDE**

**4.1 BYGGPLATS** Minimikrav som ställs på en byggplats i 116 § MarkByggL är 2000 m<sup>2</sup>. På område, utanför generalplaneområde, får uppföras ett bostadshus med högst två bostadslägenheter.

### **4.2 OMFATTNINGEN AV BYGGANDET**

Den tillåtna våningsytan per byggplats för bostadsändamål får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal. Den tillåtna våningsytan per byggplats för andra ändamål får utgöra högst 25 % av byggplatsens areal.

Utan hinder av vad som ovan i denna paragraf föreskrivs om antal byggnader eller bostäder, kan byggnadstillsynsmyndigheten ge tillstånd att i anslutning till driftscentrum för en gårdsbruksenhet som används för bedrivande av jordbruk, bygga behövt antal bostäder, samt byggnader som lämpar sig för gårdsturism.

### **Byggnade i källare och på vindar**

Utanför detaljplaneområden kan det tillåtas att utrymmen som har samband med en byggnads huvudsakliga användningsändamål placeras under markytan eller på vindnivå, om detta är möjligt med tanke på byggnaden och dess användningsändamål samt dess anpassning till den byggda miljön.

### **4.3 TRAFIKARRANGEMANG**

Utanför detaljplaneområden skall man beakta de allmänna vägarnas skyddsområde samt anslutnings- och frisiktskrav som finns i punkterna 3.1, 3.4, och 3.5.

## 5. BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

### 5.1 PLACERING OCH MILJÖANPASSNING AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

Vid byggande på strandområden skall byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning särskilt beaktas.

Vid planerad muddring skall en anmälan göras till den regionala Närings-, trafik-, och miljöcentralen.

Avståndet från ett bostadshus eller från en byggnad, till strandlinjen samt placeringen på byggplatsen skall bestämmas så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras.

Vid byggande inom strandområde eller i öppen terräng skall särskild vikt fästas vid byggnadernas höjdläge, form, ytmaterial och färgläggning. Glänsande takmaterial bör målas.

En byggplats vid strand av vattendrag skall mot strand eller tillandning ha en gräns om minst 40 meter.

På byggplats som avses i 5 mom. får uppföras byggnad som omfattar en bostadslägenhet med tillhörande ekonomiutrymmen. Bastu och andra ekonomiutrymmen kan placeras i särskilda byggnader.

Byggnadens färg anpassas till den omgivande naturen. Byggnaderna skall placeras minst 20 m från strand, dock får en bastu med en våningsyta om max 20 m<sup>2</sup> och dess takförsedda bottenyta högst 35 m<sup>2</sup> eller ett lusthus om max 10 m<sup>2</sup>, uppföras 10 meter från strand.

Ovannämnda avstånd bestäms enligt medelvattenståndet. Byggnaderna skall även placeras minst 5 m från vattenlinjen vid högvattennivån samt minst 5 m från rågränsen mot samfällda strandområden.

Byggplatsens icke påfyllda markhöjd bör var minst + 1,0 m, dessutom skall golvnivån vara minst 1,5 m från normalvattennivån.

Vid behov inbegärs Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande angående vattennivåer och översvänningsrisker. Utlåtande skall inbegäras när det är fråga om byggande som är viktigt för samhällelig verksamhet eller som kan orsaka miljö- och hälsorisker.

## 5.2 OMFATTNINGEN AV BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN

### Fritidsbosättning

Inom ett strandområde får byggnadernas sammanlagda våningsyta på en byggplats för fritidsändamål (RA-område samt oplanerat strandområde) vara högst 155 m<sup>2</sup>. På varje byggplats får finnas högst 5 separata byggnader. Av dessa skall en vara huvudbyggnad. De övriga kan vara en gäststuga, en bastubyggnad och två ekonomiebyggnader. Byggnaderna som hör till samma fritidstomt bör hållas inom en diameter på högst 50 m.

Huvudbyggnadens våningsyta får vara högst 75 m<sup>2</sup>. Bastubyggnadens våningsyta får vara högst 35 m<sup>2</sup> och dess takförsedda bottenyta högst 50 m<sup>2</sup>. Gäststugans våningsyta får vara högst 30 m<sup>2</sup> och dess takförsedda bottenyta högst 45 m<sup>2</sup>.

Bastubyggnad är en ekonomibygnad som inte får innehålla kök m.m. som skulle göra den till en självständig fritidsbostad.

Ifall bastu jämte tvätt- och omklädningsutrymmen ingår i huvudbyggnaden får våningsytan för denna uppgå till högst 95 m<sup>2</sup> varvid separat bastubyggnad inte tillåts.

### Fast bosättning

Ändring av RA-byggplats (stranddetalj- och stranddelgeneralplaneområden) till byggplats för fast bosättning, genom undantagsförfarande, är tillåtet endast i anslutning till befintlig bosättning och är överhuvudtaget inte möjlig på holmar utan fast vägförbindelse. Ändringen är möjlig endast under förutsättning att tomtarealen uppgår till minst 3000 m<sup>2</sup>.

Totala byggrätten i dylika fall får uppgå till högst 250 m<sup>2</sup> varav våningsytan för eventuell gäststuga och bastu får uppgå till högst samma storlek som för fritidsbosättning.

Byggrätten för en lagerbyggnad, mindre arbetsutrymme m.m. får uppgå till högst 100 m<sup>2</sup>.

Byggnadernas våningstal skall anpassas till den befintliga bebyggelsens våningstal.

Ändring av en befintlig fritidsbyggnad till fast bostad tillåts inte om byggnaden ligger närmare strandlinjen än 20 m.

Byggrätterna, nämnda ovan i denna punkt, gäller endast stranddelgeneralplaner och stranddetaljplaner som godkänts efter att denna byggnadsordning godkänts. Äldre stranddelgeneralplaner och stranddetaljplaner måste revideras innan den förhöjda byggrätten kan tillämpas.

## 6. OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING

På ett område i behov av planering baserar sig tillståndsprövningen på de i 137 § MarkByggL angivna särskilda förutsättningarna, utöver vad som annars bestäms och föreskrivs om tillståndsforutsättningarna.

Vid byggande på ett område i behov av planering skall planläggningsavdelningens utlåtande inhämtas.

## 7. VATTENFÖRSÖRJNING SAMT BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN

### Tillgången på hushållsvatten

För bostadshus skall det finnas tillräckligt med hushållsvatten av lämplig kvalitet.

### Behandling av avloppsvatten

Vid behandling av avloppsvatten som inte kan ledas till ett allmänt avloppsverk skall utöver vad som stadgas i statsrådets förordning 209/2011 om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnät iaktas följande:

#### Strandområde

På strandområden rekommenderas torrklosett i fritidsbostäder. Avloppsvatten från vattenklosett skall ledas till en sluten tät behållare. Annat avloppsvatten från fritidsbostäder och bastubyggnader skall behandlas i markbädd eller motsvarande reningsanläggning eller infiltreras i mark. På strandområden skall avloppsvatten från åretruntbostäder ledas till avsättningsbrunnar och behandlas i markbädd eller motsvarande reningsverk. Alternativt kan avloppsvattnet ledas till en sluten tät behållare.

Vatten från bastu med bärvatten kan infiltreras i grop eller sk. stenöga.

#### Övriga områden

Inom övriga områden skall avloppsvatten renas i enlighet med avloppsförordningens krav. De reningsystem som används skall ha garanterad reningseffekt och anläggas av sakkunnig entreprenör i enlighet med en plan som uppgjorts av behörig planerare.

Skyddsavstånd från avloppsreningsanläggning till hushållsvattenbrunn är 50 m, till vattendrag 20 m och till fastighetens gräns 5 m.

På områden som inte regelbundet kan nås med slamtömningsfordon är anläggande av vattenklosett inte tillåtet.

## Specialföreskrifter för viktiga grundvattenområden

Föreskrifterna i byggnadsordningen gäller både för viktiga och lämpliga grundvattenområden för samhällets vattenanskaffning (dessa områden är likställda i miljöskydds- och vattenlagarna).

Byggande av nya bostadshus på en uppskattad närskyddszon för vattentäkt eller en undersökt vattentäkt tillåts inte. Vid byggande eller andra åtgärder på övriga delar av ett viktigt eller lämpligt grundvattenområde utreds på förhand risken för påverkan på grundvattnets kvalitet och nivå.

Jordschaktning i grundvattnets skyddsskikt på ett viktigt eller lämpligt grundvattenområde är inte tillåtet.

Olje- och bränslecisterner samt andra behållare och lager för farliga ämnen placeras i första hand utanför ett viktigt eller lämpligt grundvattenområde. Behållare som ändå placeras på grundvattenområde skall förutom skyddsbassäng och tak också förses med skydd för hävertverkan och överfyllning, alarm och system för övervakning av eventuella läckage.

På grundvattenområden kan utläggning av uppsamlingsrör för jordvärme och borrning av bergsvärme tillåtas ifall Närings-, trafik och miljöcentralen i sitt utlåtande ansett att åtgärden är möjlig utan tillstånd enligt vattenlagen och att åtgärden ordnas samt utförs i enlighet med Miljöministeriets direktiv angående bergsborrning.

Inom viktiga och lämpliga grundvattenområden skall ytvatten och täckdickningsvatten från större allmänna parkeringsområden och trafikområden avledas utanför grundvattenområdet. För ändamålet skall finnas lämpliga anordningar och utverkas eventuellt behövliga tillstånd.

Inom ett grundvattenområde som är viktigt eller lämpligt för vattenförsörjningen skall allt avloppsvatten ledas för behandling utanför grundvattenområdet eller samlas upp i en sluten och tät behållare som är avsedd för ändamålet.

Vid behov inbegärs Närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande om åtgärder som planeras på grundvattenområdena.

## 8. GOD BYGGNADSSSED

Vid byggnadsreovering skall beaktas varje byggnads särdrag, och reoveringens slutresultat får inte utan särskilda skäl stilmässigt avvika från den ursprungliga byggnaden.

## **9. BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA MARKANVÄNDNINGS- OCH BYGGBEGRÄNSNINGAR**

Vid byggande på områden med risk för översvämningar bör byggnadernas grundläggningshöjd vara sådan att risken för översvämningsskador minimeras. Särskilt bostadsbyggnader skall placeras på en så riskfri höjd som möjligt. Vid behov införskaffas utlåtande av den regionala Närings- trafik och miljöcentralen.

## **10. FÖRESKRIFTER SOM KOMPLETTERAR DETALJPLANER**

Om inte annat framgår av detaljplan skall på byggplats för bostadsändamål finnas minst en bilplats per bostadslägenhet. På byggplats för annat ändamål bör verksamhetens art styra antalet bilplatser som anläggs i förhållandet till våningsytan.

På bostadstomter (AO) får uppföras ett bostadshus med högst två bostadslägenheter, varav sidobostaden får ha en lägenhetsyta om högst 70 m<sup>2</sup>.

Ekonomibyggnad som betjänar bostadsbyggnad eller annan byggnad för högst två familjer får ha en höjd av högst 3,5 meter. Ifall planebestämmelse saknas i detaljplan, tillämpas bestämmelserna i byggnadsordningen till dessa delar.

Byggande av mur eller staket skall utföras så att det anpassas till byggnadsstilen i området.

## **11. ARRANGEMANG UNDER BYGGTIDEN**

Träd som är värdefulla för landskapet samt viktiga tomtdelar i naturligt tillstånd skall under byggnadstiden skyddas omsorgsfullt. Byggnadstillsynsmyndigheten kan i samband med behandlingen av tillståndsansökan eller under övervakningen av byggarbetet förutsätta att byggaren utarbetar en skyddsplan.

## **12. AVFALLSHANTERINGEN**

Avfallskärnen och byggnader för avfall skall placeras på ett visst avstånd eller sektioneras från byggnad med tanke på brandfara.



## **13. ÖVERVAKNING OCH IAKTTAGANDE AV FÖRESKRIFTERNA SAMT AVVIKELSE FRÅN DEM**

### **13.1 GRANSKNING AV BYGGNADSORDNINGEN**

Byggnadsordningen bör granskas vart fjärde år i mitten på mandatperioden, för att förankra utvecklingsmålsättningen hos beslutsfattarna. Vid utvärderingen av byggnadsordningen ska aktualiteten och eventuella ändringar i målsättningen korrigeras.

### **13.2 AVVIKELSE FRÅN FÖRESKRIFTERNA**

Miljö- och byggnadsnämnden kan avvika från denna byggnadsordning om avvikelserna inte innebär att syftet med föreskriften väsentligen åsidosätts.

När det är fråga om avvikelse från föreskrifterna om byggplatsens storlek och byggandets omfattning eller från avståndsföreskrifterna gällande stränder, kan tillstånd beviljas om byggandet inte försvårar planläggningen.

Innan ärendet avgörs skall den för planläggningen ansvariga myndighetens utlåtande inhämtas.

Innan beslut fattas om avvikelser från byggnadsordningen skall utlåtande vid behov inhämtas från räddnings-, miljövårds- och hälso- skydds- eller planläggningsmyndigheten.

### **13.3 IKRAFTTRÄDANDE**

Genom denna byggnadsordning upphävs den byggnadsordning som godkändes av kommunfullmäktige 11.12.2001, § 101.

Byggnadsordningen för Pedersöre kommun träder i kraft när kommunfullmäktiges beslut om godkännande kungjorts och vunnit laga kraft, 4.8.2011.

Godkänd av kommunfullmäktige i Pedersöre 27.6.2011, § 61

Revideringen godkänd i kommunfullmäktige 29.1.2018, § 5.  
Byggnadsordningen träder ikraft 16.3.2018.

---