



## **LARSMO KOMMUN**

### **BYGGNADSORDNING 2018**

Arbetsgruppens förslag 28.03 2018

Godkänd av nämnden för tekniska tjänster den 10.04 2018, § 39

Godkänd av kommunstyrelsen den 14.05 2018, § 113

Godkänd av kommunstyrelsen den 27.8.2018 § 177 (kompletterad)

Godkänd av kommunfullmäktige den 29.8.2018 § 53

Träder i kraft den 5 oktober 2018

## Innehållsförteckning

<b>1 ALLMÄNT OM BYGGNADSORDNINGEN</b> .....	<b>4</b>
1.1 SYFTET MED BYGGNADSORDNINGEN .....	4
1.2 BESKRIVNING AV BYGGNADSTILLSYNINGENS ORGANISATION .....	4
<b>2 ANVISNINGAR OM BYGGNADSSÄTTET OCH VÅRD AV MILJÖN</b> .....	<b>4</b>
2.1 GOTT BYGGNADSSÄTT .....	4
2.2 VÅRD OCH ÖVERVAKNING AV DEN BEBYGGDA MILJÖN .....	4
2.3 RIVNING AV EN BYGGNAD ELLER EN DEL AV DEN .....	4
<b>3 BYGGFÖRESKRIFTER SOM GÄLLER HELA KOMMUNEN</b> .....	<b>5</b>
3.1 BYGGNADENS LÄMPLIGHET I DEN BEBYGGDA MILJÖN OCH LANDSKAPET .....	5
3.2 BYGGNADERS OCH KONSTRUKTIONERS HÖJDLÄGE OCH AVSTÅND.....	5
3.3 INHÄGNADER .....	5
3.4 TRAFIKARRANGEMANG PÅ BYGGNADSPLETSEN .....	6
3.5 AVLEDNING AV DAGVATTEN OCH DRÄNERINGSVATTEN FRÅN HUSGRUNDER .....	6
3.6 VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPPSVATTENHANTERING .....	6
3.6.1 OMRÅDEN INOM VATTEN- OCH AVLOPPSNÄTETS VERKSAMHETSOMRÅDE .....	6
3.6.2 OMRÅDEN UTANFÖR VATTEN- OCH AVLOPPSVERKETS VERKSAMHETSOMRÅDE.....	6
3.6.3 SPECIALFÖRESKRIFTER FÖR VIKTIGA GRUNDVATTENOMRÅDEN.....	7
3.7 AVFALLSHANTERING .....	7
3.8 ADRESSANGIVELSER.....	7
3.9 UNDERJORDISKA LEDNINGAR OCH KONSTRUKTIONER.....	7
3.10 DJURHUSHÅLLNING .....	8
<b>4 OMRÅDEN I BEHOV AV PLANERING</b> .....	<b>8</b>
<b>5 BYGGNADER UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE PÅ ANNAT ÄN PÅ STRANDOMRÅDEN</b> .....	<b>8</b>
5.1 BYGGPLATS .....	8
5.2 OMRÅDEN SOM SAKNAR GÄLLANDE GENERALPLAN .....	8
5.3 BYGGANDETS OMFATTNING.....	8
5.4 PLACERING AV BYGGNADER OCH KONSTRUKTIONER .....	9
<b>6 BYGGANDE PÅ STRANDOMRÅDEN, UTANFÖR DETALJPLANERAT OMRÅDE</b> .....	<b>9</b>
6.1 BYGGPLATS .....	9
6.2 BYGGANDETS OMFATTNING.....	10
6.3 PLACERING AV BYGGNADER OCH KONSTRUKTIONER .....	10
<b>BASTUBYGGANAD, &lt;25M FRÅN STRANDEN +1,8 M (N2000) +1,4 M (N2000)</b> .....	<b>11</b>
<b>EKONOMIBYGGNADER +1,8 M (N2000) +1,4 M (N2000)</b> .....	<b>11</b>
<b>7 BYGGANDE PÅ DETALJPLANERAT OMRÅDE</b> .....	<b>11</b>
7.1 BOSTADSHUSENS ANTAL OCH ANTAL VÅNINGAR .....	11
7.2 PLACERING AV BYGGNADER OCH KONSTRUKTIONER .....	11
7.3 ÖVERSKRIDNING AV BYGGNADSGRÄNS INNE PÅ TOMTEN.....	11
7.4 ANDRA FÖRESKRIFTER SOM KOMPLETTERAR DETALJPLANER .....	11
<b>8 ALLMÄNNA OMRÅDEN PÅ DETALJPLANEOMRÅDE SAMT DEN OFFENTLIGA UTOMHUSMILJÖN</b> .....	<b>12</b>

8.1	DEFINITION AV BEGREPPEN DEN OFFENTLIGA UTOMHUSMILJÖN .....	12
8.2	ARRANGERANDE AV TILLSTÄLLNINGAR .....	12
9	BYGGANDE PÅ OMRÅDEN MED SÄRSKILDA BEGRÄNSNINGAR .....	12
9.1	FLYGHINDERBEGRENSNINGAR OCH HÖGT BYGGANDE.....	12
9.2	BYGGANDE PÅ VIKTIGA GRUNDVATTENOMRÅDEN.....	12
10	TILLSTÅNDSYSTEM .....	12
10.1	TILLSTÅND FÖR BYGGANDE OCH ANMÄLNINGSFÖRFARANDE.....	12
10.2	RINGA BYGGANDE SOM INTE FÖRUTSÄTTER TILLSTÅND ELLER ANMÄLNINGSFÖRFARANDE .....	13
10.3	FÖRESKRIFTER OM ANMÄLNINGSFÖRFARANDE .....	13
10.4	TILLSTÅNDSFÖRFARANDE SOM GÄLLER EKONOMI- OCH BASTUBYGGANDE.....	13
10.5	ANMÄLNINGSPLIKT SOM GÄLLER ÅTGÄRDER .....	13
11	ARRANGEMANG MEDAN BYGGANDET PÅGÅR.....	16
11.1	INRÄTTANDE, SKÖTSEL OCH RIVNING AV BYGGARBETSPLATSEN.....	16
11.2	ANVÄNDNING AV GATU-, VÄG- OCH ANDRA ALLMÄNNA OMRÅDEN SAMT TILLSTÅNDSFÖRFARANDE .....	16
12	TILLSYN ÖVER FÖRESKRIFTER SAMT IAKTTAGANDE OCH AVVIKELSER FRÅN DEM .....	16
12.1	AVVIKELSER FRÅN FÖRESKRIFTERNA.....	16
12.2	BILAGOR TILL BYGGNADSORDNINGEN.....	16
12.3	IKRAFTTRÄDANDE .....	16

## 1 Allmänt om byggnadsordningen

### 1.1 Syftet med byggnadsordningen

Utöver markanvändnings- och bygglagen (MBL) och markanvändnings- och byggförordningen (MBF) samt andra bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Larsmo kommun iakttas vad som föreskrivs i denna byggnadsordning, om något annat inte bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (MBL 14 § 4 mom.).

### 1.2 Beskrivning av byggnadstillsyningsorganisation

Kommunens byggnads- och miljötillsynsmyndighet är nämnden för tekniska tjänster. Under denna lyder byggnadsinspektionen.

I förvaltningsstadgan föreskrivs om reglering av beslutanderätt.

## 2 Anvisningar om byggnadssättet och vård av miljön

### 2.1 Gott byggnadssätt

En byggnads användningstid ska vara tillräckligt lång i förhållande till ändamålet med byggnaden.

När konstruktioner och anordningar planeras och väljs ska byggnadens planerade användningstid beaktas. Möjligheten att reparera konstruktioner och anordningar ska beaktas i utrymmesreserveringen.

### 2.2 Vård och övervakning av den bebyggda miljön

#### Miljövård

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

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

#### Övervakning av miljön

Kommunens miljötillsynsmyndighet övervakar miljön så som avses i markanvändnings- och bygglagen bl.a. genom att vid behov förrätta syn på bestämda tider.

Fastighetsinnehavarna ska underrättas om synens tidpunkter och områden, enligt vad nämnden beslutat.

### 2.3 Rivning av en byggnad eller en del av den

En byggnad eller en del av en byggnad får inte utan tillstånd rivas på ett detaljplaneområde eller på ett område på vilket ett i MBL 53 § avsett byggförbud för utarbetande av en detaljplan gäller. Tillstånd behövs också om så bestäms i generalplan.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska, om rivningen inte kräver tillstånd, underrättas skriftligen om rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad 30 dagar innan rivningsarbetet inleds (*rivningsanmälan*).

### 3 Byggföreskrifter som gäller hela kommunen

#### 3.1 Byggnadens lämplighet i den bebyggda miljön och landskapet

##### **Befintligt byggnadsbestånd**

Byggnader i anslutning till befintliga byggnader ska anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet vad gäller placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats ska utgöra en med avseende på miljöbilden harmonisk helhet.

En nybyggnad ska i fråga om placering, storlek, utformning, fasadmaterial och färgsättning anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet. Byggnadens betydelse för landskapsbilden ska också beaktas särskilt.

##### **Landskap och naturmiljö**

Byggnader ska placeras på byggplatserna så att landskapets naturenlighet i mån av möjlighet bevaras.

På åkermark som har betydelse för landskapet ska byggandet i mån av möjlighet placeras i anslutning till befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Vid byggande ska 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, mm.

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

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

Gårdsområden som skadats under byggnadsarbetet eller som annars förfular miljön ska genom planteringar och arrangemang i samband med områdesanvändningen sättas i ett skick som passar in i helheten.

#### 3.2 Byggnaders och konstruktioners höjdläge och avstånd

Byggnadens höjdläge ska anpassas till omgivningen. Projekteringen ska beakta väg- eller gatuhöjden i väg- eller gatuplanen. Av ritningarna i bygglovets ska de nuvarande och planerade höjderna på byggplatsen och i omgivningen (bl.a. höjd på markytan, sockelhöjd, gatuhöjd) framgå tillräckligt tydligt.

En byggnad får inte utan den berörda personens tillåtelse uppföras närmare mark eller byggnad som någon annan äger eller innehar än vad som föreskrivs för området.

Byggnadens avstånd från mittlinjen av körbanan på en landsväg som är i allmänt bruk ska vara tillräckligt långt eller minst 20 meter, samt minst 12 meter i fråga om en enskild väg. På skyddsområden intill allmänna vägar får inte byggnader eller konstruktioner uppföras utan väghållarens tillstånd.

#### 3.3 Inhägnader

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

En fast inhägnad mot en gata eller ett annat allmänt område ska i sin helhet byggas på tomtens eller byggplatsens sida av gränsen. Inhägnaden får inte medföra olägenhet för trafiken.

Tomtens eller byggplatsens innehavare ska 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 skyldigheten annorlunda. Om innehavarna inte kan komma överens om saken avgörs fördelningen av byggnadstillsynsmyndigheten.

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

### 3.4 Trafikarrangemang på byggnadsplatsen

Trafikarrangemangen kring en byggplats ska planeras så att de inte orsakar fara eller olägenhet för invånarna eller omgivningen.

På en byggplats får det i regel anläggas bara en anslutning till gatan eller vägen. Anslutningen får vara högst 8 m bred. Den ska förses med en tillräckligt stor vägtrumma. Ett öppet dike får inte fyllas ut.

### 3.5 Avledning av dagvatten och dräneringsvatten från husgrunder

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

### 3.6 Vattenförsörjning och avloppsvattenhantering

#### 3.6.1 Områden inom vatten- och avloppsnätets verksamhetsområde

Inom vatten- och avloppsverkets verksamhetsområde ska alla fastigheter anslutas till det kommunala nätet, i enlighet med lagen om vattentjänster.

#### 3.6.2 Områden utanför vatten- och avloppsverkets verksamhetsområde

##### **Tillgången på hushållsvatten**

För bostadshus ska det finnas tillräckligt med hushållsvatten, som uppfyller Social- och hälsovårdsministeriets kvalitetskrav.

##### **Behandling av avloppsvatten**

Vid behandling av avloppsvatten som inte kan ledas till ett allmänt avloppsverk ska utöver vad som stadgas i miljöskyddslagen och därtill hörande förordningar om behandling av hushållsavloppsvatten utanför område med kommunalt avloppsnät iakttas följande:

På strandområden ska avloppsvatten från vattenklosetter i fritidsbostäder ledas till slutna behållare, vilkas täthet kan kontrolleras. Strandområdet sträcker sig ca 200 meter från strandlinjen, beräknat från medelvattennivån, men kan justeras av bl.a. terrängförhållandena, landskapet eller vattenområdets betydelse. Ifall fritidsbostaden är anspråkslöst utrustad och vattenanvändningen ringa, kan gråvattnet ledas kontrollerat till marken genom ett stenöga eller motsvarande enkel konstruktion. Vid högre utrustningsgrad (elektronisk varmvattenberedare, dusch, tvättmaskin, diskmaskin el. dyl.) leds gråvattnet till en tvådelad

slamavskiljare och renas i markbädd eller infiltrering, eller renas i motsvarande reningsanläggning. För byggande eller ändring av avloppsvattenreningsystem fordras åtgärds-tillstånd.

Alla avloppsreningsanläggningar som innefattar annat än slutna behållare ska ha en plan utförd av behörig person och utföras av kompetent entreprenör. De reningssystem som används ska ha garanterad reningseffekt.

Skyddsavstånd från avloppsreningsanläggningens utlopp till vattenbrunnar är 50 m, till vattendrag 20 m och fastighetens gräns 5 m. Med grannens medgivande kan utloppet dras till rådikey.

Avloppsvattenrensningens utlopp eller markbäddens underkant ska vara minst 1,2 m över medelvattenståndet (ca.+1,30 m N2000) vid havet, och minst 0,5 meter över medelvattenståndet vid Larsmosjön (ca.+1,1 m N2000).

### 3.6.3 Specialföreskrifter för viktiga grundvattenområden

Inom viktiga grundvattenområden ska allt avloppsvatten ledas för behandling till ett gemensamt avloppsverk utanför grundvattenområdet eller ledas till slutna behållare vilkas täthet kan kontrolleras.

Inom viktiga grundvattenområden ska olje- och bränslecisterner samt andra behållare och lager för farliga ämnen placeras ovan jord och förses med skyddsbassänger och tak.

Inom viktiga grundvattenområden ska ytvatten och täckdikningsvatten från gårds- och parkeringsområden avledas utanför grundvattnets bildningsområde. För ändamålet ska finnas lämpliga anordningar och utverkas eventuellt behövliga tillstånd.

Nybyggnad av djurstall eller utvidgning av befintligt djurstall på ett grundvattenområde är inte tillåtet.

## 3.7 Avfallshantering

Enligt MBL 157 § ska i samband med byggande ordnas de utrymmen och konstruktioner som fastighetens avfallshantering förutsätter. Avfallshanteringen ska genomföras så att den inte medför olägenheter för hälsan eller miljö. Vid behov ska dessa utrymmen och anläggningar inhägnas eller på annat sätt skyddas för undvikande av miljö- eller andra olägenheter.

## 3.8 Adressangivelser

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

Adressnummer ska vara uppsatta senast då slutsynen förrättas eller innan byggnaden tas i bruk. Kommunen fastslår adresser.

## 3.9 Underjordiska ledningar och konstruktioner

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

### 3.10 Djurhushållning

En gödselplatta, ett gödselvlak eller ett utfodringsställe ska placeras minst 100 meter från grannlägenheternas bostadsbyggnader, utevistelseplatser eller annat störbart objekt.

Nybyggnad av djurstall eller ändring av en byggnads användningsändamål från till exempel ekonomibygnad till djurstall kräver alltid bygglov. Djurstallet bör vara minst 200-500 meter från närmaste bostadshus eller annat störande objekt.

Att anlägga en ridplan eller en gödselplatta samt för invändiga ändringsarbeten i en stallbyggnad kräver åtgärdsstillstånd.

Inom byggplatsens gränser ska anvisas tillräckliga områden för bete och rasthage, vilka bör kunna placeras på tillräckligt avstånd, dock minst 2 m från bebyggd grannlägenhets gräns. Bete-och rasthage skall placeras på tillräckligt avstånd från öppna diken, vattendrag, grundvatten-områden och eventuella hushållsvattenbrunnar.

Avstånd från pälsdjursfarmer till närmaste bostadshus bör uppfylla de avståndskrav som stadgas i miljöskyddsanvisningar för pälsfarmer. Skyddsavståndet anges i förhållande till pälsfarmernas storlek, liten farm 100 meter, medelstor farm 200 meter och stor farm 400 meter.

Nya bostadshus bör ej placeras närmare befintliga djurgårdar än ovannämnda avstånd.

## 4 Områden i behov av planering

Område som saknar gällande generalplan anses vara område i behov av planering.

## 5 Byggnader utanför detaljplanerat område på annat än på strandområden

### 5.1 Byggplats

Byggnadsplatsen ska vara lämplig för byggande och tillräckligt stor, dock minst 2 000 m<sup>2</sup> (MBL 116 §).

### 5.2 Områden som saknar gällande generalplan

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

### 5.3 Byggandets omfattning

#### **Bostadsbebyggelse**

På en byggplats, avsedd för bostadsbebyggelse, får uppföras en bostadsbyggnad med högst två våningar.

Bostadsbyggnaden får omfatta högst två bostäder med totala våningsytan 350 m<sup>2</sup>, varav högst 100 m<sup>2</sup> får användas för arbets-, verkstads- eller andra dylika utrymmen, som är icke miljöförstörande.

På en byggplats kan tillåtas byggande av oisolerade förrådsbyggnader eller skyddstak, för eget bruk, vars totala byggnadsyta ej får överskrida 10 % av byggnadsplatsens yta som överskrider 2000 m<sup>2</sup>, dock max 200 m<sup>2</sup>.



### **Jordbruksbebyggelse**

Utan hinder av vad som ovan i denna paragraf föreskrivs om antal byggnader eller bostäder, kan byggnadstillsynsmyndigheten ge tillstånd att uppföra byggnader i anslutning till driftscentrum för en gårdsbruksenhet som används för bedrivande av jordbruk. Tillåten byggrätt för verksamhetsbyggnader är 10 % av byggplatsens areal.

### **Fritidsbebyggelse**

På en byggplats får uppföras en fritidsbostadsbyggnad, en bastubyggnad, en gäststuga samt övriga för fritidsbruk avsedda byggnader vilkas sammanlagda våningsyta per byggplats får vara högst 150 m<sup>2</sup>.

Högsta tillåtna våningsytan för fritidsbostadsbyggnaden är 80 m<sup>2</sup>, gäststuga 30 m<sup>2</sup> och för bastu 30 m<sup>2</sup>. Därtill får på varje byggplats uppföras förrådsbyggnader till en våningsyta av högst 50 m<sup>2</sup>.

Det får finnas endast en bostadsenhet per fritidsbostadsbyggnad.

Bastufunktionen i bastubyggnaden ska utgöra minst 30 % av våningsytan.

Byggnadsytan för takförsedd veranda eller terrass i anslutning till fritidsbostaden, bastun och gäststugan får inte överstiga 60% av byggnadernas våningsyta.

Huvudbyggnadens takförsedda veranda får inglasas (öppningsbart minst 30%). Inglasade delens storlek får dock vara högst 30% av byggnadens våningsyta.

På en byggnadsplats får byggas biltak eller annat skyddstak för fordon, vars totala byggnadsyta är max 40 m<sup>2</sup>.

### **Bebyggelse för andra ändamål**

Tillåten byggrätt för verksamhetsbyggnader är 10 % av byggplatsens areal, dock max 600 m<sup>2</sup>.

### **Byggande av 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.

## **5.4 Placering av byggnader och konstruktioner**

En byggnads avstånd från byggplatsens gräns ska vara lika stort som byggnadens höjd, likväl minst 5 meter.

Samhällstekniska anordningar såsom parktransformatorer, pumpstationer, m.m. får placeras utanför angivna byggnadsplatser.

## **6 Byggande på strandområden, utanför detaljplanerat område**

### **6.1 Byggplats**

Byggnadsplatsen ska vara lämplig för byggande och tillräckligt stor, dock minst 2 000 m<sup>2</sup> (MBL 116 §).

## 6.2 Byggandets omfattning

### **Bostadsbebyggelse**

På en byggplats, avsedd för permanent boende, får uppföras en bostadsbyggnad med våningsantal högst  $1\frac{3}{4}$ .

Byggnaderna får omfattande högst en bostadsbyggnad och en bastubyggnad med totala våningsytan 250 m<sup>2</sup>. Därutöver ekonomibygnader, vars våningsyta får högst vara 100 m<sup>2</sup>, och kan användas för som är icke miljöförstörande arbets-, verkstads-, eller andra dylika utrymmen.

På en byggplats tillåtas byggande av skyddstak för uppbevaring av fordon m.m. vars totala byggnadsyta ej får överskrida 60 m<sup>2</sup>.

### **Fritidsbebyggelse**

På en byggplats får uppföras en fritidsbostadsbyggnad, en bastubyggnad, en gäststuga samt övriga för fritidsbruk avsedda byggnader vilkas sammanlagda våningsyta per byggplats får vara högst 150 m<sup>2</sup>.

Det får finnas endast en bostadsenhet per fritidsbostadsbyggnad.

På områden med fast vägförbindelse får enskild byggnads våningsyta vara högst 80 m<sup>2</sup>, i annat fall högst 60 m<sup>2</sup>.

Högsta tillåtna våningsytan för gäststuga är 30 m<sup>2</sup> och för bastu är 30 m<sup>2</sup>. Därtill får på varje byggplats uppföras förrådsbyggnader till en våningsyta av högst 50 m<sup>2</sup>.

Byggnaderna får uppföras i högst  $1\frac{1}{2}$  våning.

För byggnadsplatser på holmar (utan vägförbindelse) bör man sträva till att höjden minimeras genom att byggnaderna uppförs i 1 våning. Byggnadens takfot får vara högst 3,5 m över bottenvåningens golvnivå.

Vinds- eller loftutrymmen med takhöjd mindre än 1,6 m får inte överstiga 60 % av våningsytan.

Bastufunktionen i bastubyggnaden ska utgöra minst 30 % av våningsytan.

Byggnadsytan för takförsedd veranda eller terrass i anslutning till fritidsbostaden, bastun och gäststugan får inte överstiga 60 % av byggnadernas våningsyta.

Om bastun byggs närmare än 25m från strandlinjen får takförsedd terrass inte överstiga 50 % av våningsytan.

Huvudbyggnadens takförsedda veranda får inglasas (öppningsbart minst 30%). Inglasade delens storlek får dock vara högst 30% av byggnadens våningsyta.

På en byggnadsplats med fast vägförbindelse får byggas biltak eller annat skyddstak för fordon, vars totala byggnadsyta är max 40 m<sup>2</sup>.

Byggnaderna bör på byggplatsen placeras så att de har ett gemensamt gårdstun och upptar högst 40 meter strand eller inom en diameter på 50m, förutom då speciella strandförhållanden kan föranleda att byggplatsens strand av naturliga skäl blir längre.

## 6.3 Placering av byggnader och konstruktioner

Byggnaderna bör placeras minst 25 meter från strandlinjen. Dock får en bastubyggnad i en våning och till våningsytan högst 20 m<sup>2</sup> placeras närmare strandlinjen men dock minst 15 meter från densamma, förutsatt att inga andra byggnader finns uppförda närmare stranden än 25 meter.

Lusthus, grilltak eller motsvarande konstruktion på högst 10 m<sup>2</sup> ska placeras minst 15 meter från strandlinjen och större än 10 m<sup>2</sup> minst 25 meter från strandlinjen.

Den lägsta golvnivån ska vara minst:

	<u>Vid havet</u>	<u>Larsmosjön</u>
Egnahemshus	+2,8m (N2000)	+2,0m (N2000)
Fritidshus, större bastubyggnader	+2,4 m (N2000)	+1,4 m (N2000)
Bastubyggnad, <25m från stranden	+1,8 m (N2000)	+1,4 m (N2000)
Ekonomibyggnader	+1,8 m (N2000)	+1,4 m (N2000)

Uppförande av byggnader på vattenområde är förbjudet.

Samhällstekniska anordningar såsom parktransformatorer, pumpstationer, m.m. får placeras utanför angivna byggnadsplatser.

På strandzon (utmärkt i generalplan), i anslutning till en byggnadsplats, får endast strandlinjeanordningar för eget bruk uppföras, såsom båtbygga, vågbrytare.

## 7 Byggnade på detaljplanerat område

### 7.1 Bostadshusens antal och antal våningar

På en AO-tomt på detaljplaneområde får det byggas ett bostadshus, om inte något annat bestäms i detaljplanen.

Ekonomibyggnad i anslutning till ett bostadshus får inte vara högre än bostadsbyggnaden.

Ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta får inte överskrida 50% av byggnadsplatsens byggrätt.

### 7.2 Placering av byggnader och konstruktioner

Byggnads avstånd från byggplatsens gräns inom detaljplaneområde bör vara minst 4 meter om inte annat sägs i detaljplanen.

Samhällstekniska anordningar såsom parktransformatorer, pumpstationer, m.m. ska om möjligt placeras på enligt detaljplanen angiven plats.

### 7.3 Överskridning av byggnadsgräns inne på tomten

En byggnad får sträcka sig över den i detaljplanen fastställda byggnadsytan inne på tomten i enlighet med nedanstående:

- Byggnadens grundkonstruktioner och källarkonstruktioner under markytan: efter prövning.
- Taksprång, trappor, balkonger och andra dylika konstruktioner utan pelare.
- Den del av ytterväggen som beror på extra isolering, likaså tekniska anordningar och annat motsvarande: enligt vad som bestäms i varje enskilt fall.

### 7.4 Andra föreskrifter som kompletterar detaljplaner

Om inte byggrätten för en byggnadsplats är nämnt i detaljplanen tillämpas ett exploateringsstal på 20 % av arealen (e=0,2).

Om bilparkeringen inte har avgjorts i detaljplanen, ska det på tomten anläggas minst 2 bilplatser per bostad.

På byggplatser för radhus och flervåningshus ska en bilplats per påbörjat 10-tal bilplatser lämpa sig för personer som använder rullstol.

På VL- och VP områden får endast samhällstekniska anläggningar samt redskap för rekreation utplaceras.

## **8 Allmänna områden på detaljplaneområde samt den offentliga utomhusmiljön**

### **8.1 Definition av begreppen den offentliga utomhusmiljön**

Med den offentliga utomhusmiljön avses områden som i detaljplaner har reserverats för trafik, öppna platser, gator, torg, parker eller rekreation och sådana områden utanför detaljplaneområden som är i ovan nämnt bruk.

### **8.2 Arrangerande av tillställningar**

När olika tillställningar arrangeras får tält för allmänheten och andra motsvarande flyttbara byggnader och konstruktioner uppföras i den offentliga utomhusmiljön utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten, förutsatt att de är uppförda på platsen och i användning högst 1 vecka. Myndigheten kan dock alltid av grundad anledning kräva att tillstånd söks.

Arrangörerna ska dock alltid iaktta det som räddnings-, miljö- och hälsoövervakningsmyndigheterna bestämmer. Den som äger eller innehar området ska ha gett sitt samtycke till att tillställningen arrangeras och området används.

## **9 Byggnad på områden med särskilda begränsningar**

### **9.1 Flyghinderbegränsningar och högt byggande**

I hela kommunen ska utlåtande begäras hos Flygstaben om alla flyghinder som når upp till mer än 50 meters höjd från marknivån.

### **9.2 Byggnad på viktiga grundvattenområden**

Vid grävning ska ett tillräckligt skyddsskikt lämnas mellan den högsta grundvattennivån och marknivån. Vid utfyllnad ska de marksubstanser som används vara rena och av sådan beskaffenhet att de lämpar sig för ändamålet. Vid behov kan byggnadstillsyns- och miljövårdsmyndigheten kräva att byggaren ger in en utredning om skyddsskiktets tillräcklighet och fyllnadsjordens renhet.

## **10 Tillståndssystem**

### **10.1 Tillstånd för byggande och anmälningsförfarande**

Markanvändnings- och bygglagen redogör för tillståndsplikt som gäller byggande och andra åtgärder:

- Bygglov MBL 125 §
- Åtgärdstillstånd MBL 126 §
- Rivningslov och rivningsanmälan för byggnader MBL 127 §.
- Tillstånd för miljöåtgärder MBL 128 §.
- Användning av anmälningsförfarande MBL 129 §.

## 10.2 Ringa byggande som inte förutsätter tillstånd eller anmälningsförfarande

Tillstånds- eller anmälningsförfarande behövs inte för byggande av en konstruktion (lekstuga, växthus, lusthus, trädgårdsskjul eller motsvarande konstruktion utan eldstad samt skyddstak för avfallskärl, cyklar, grill eller motsvarande), om dess byggnadsyta är under **6 m<sup>2</sup>**.

En konstruktion får placeras på del av tomten som enligt detaljplan ska planteras. Konstruktioner får inte placeras närmare än 4 meter från grannens gräns på detaljplanerat område eller 5 meter från grannens gräns på övrigt område utan grannens samtycke.

Konstruktionernas sammanlagda totala yta får vara högst 20 m<sup>2</sup> på detaljplanerat område och högst 30 m<sup>2</sup> på övrigt område.

Konstruktionen får ej föranleda sikthinder för trafiken.

Tillstånd eller anmälan krävs inte heller för:

- byggande av terrass utan tak, i anslutning till befintlig byggnad.
- uppsättning av en enskild mindre reklamordning eller en byggnads namnskylt som är högst 100 cm bred och högst 50 cm hög.
- byggande av en högst 1,2 meter hög fast inhägnad eller plantering av häck mellan tomter eller bygglatser

Sådana konstruktioner och anläggningar på ett gårdsområde som inte förutsätter tillstånds- eller anmälningsförfarande ska emellertid byggas enligt planbestämmelserna och andra bestämmelser och föreskrifter som anknyter till byggande samt så att de passar in i miljön och inte orsakar grannarna oskäligen olägenheter.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan alltid av grundad anledning kräva att åtgärdstillstånd eller eventuellt undantagslov ska sökas eller att en konstruktion m.m. ska tas bort eller flyttas.

## 10.3 Föreskrifter om anmälningsförfarande

Ett byggnadsarbete som omfattas av anmälningsplikt kan inledas 14 dagar efter att en skriftlig byggnadsanmälan om arbetet har inlämnats till byggnadstillsynsmyndigheten.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska i stället för anmälan kräva att bygglov eller åtgärdstillstånd söks, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset, kulturmiljön eller grannarnas rättsskydd (129 § 2 mom. MBL).

Till anmälan ska fogas utredning om åtgärdens omfattning och art.

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

## 10.4 Tillståndsförfarande som gäller ekonomi- och bastubyggande

För ekonomibygnader vars våningsyta eller byggnadsyta är större än **12 m<sup>2</sup>** ska normalt bygglovsförfarande tillämpas oberoende planläggningsnivå.

För byggande eller placering av bastubyggnad krävs alltid bygglov.

## 10.5 Anmälningsplikt som gäller åtgärder

Med stöd av 126 § MBL samt 62 och 63 §§ MBF föreskrivs följande om sökande av åtgärdstillstånd eller tillämpning av anmälningsförfarande i fråga om de delområden som framgår nedan:

Delområden i kommunen

Detaljplan, Generalplan med rättsverkning, Övriga områden

- X ÅTGÄRDSTILLSTÅND SKA SÖKAS
- O ANMÄLAN SKA GÖRAS
- INGEN ANMÄLNINGS- TILLSTÅNDSPLIKT

Åtgärd:	Planläggning		
	Detalj-plan	General-plan	Övriga områden
<b>1) Konstruktion (uppförande)</b>			
- skyddstak 6m <sup>2</sup> eller större	X	X	X
- skjul, mindre än 6 m <sup>2</sup>	-	-	-
- skjul, 6m <sup>2</sup> - 12m <sup>2</sup>	X	X	X
- kiosk, mindre än 12m <sup>2</sup>	X	X	X
- toaletter, mindre än 4m <sup>2</sup>	X	O	-
- toaletter, 4m <sup>2</sup> - 12m <sup>2</sup>	X	X	O
- scen	X	O	O
- motsvarande konstruktion	X	X	X
- byggande eller ändring av fastighetsvisa system för avloppsvatten	X	X	X
<b>2) Konstruktion för allmänheten (inrättande och byggande)</b>			
- idrottsplats	X	X	X
- samlingsplats	X	X	X
- husvagnsområde eller motsvarande	X	X	X
- läktare, 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, vars höjd är under 10 m	-	-	-
- mast, vars höjd är 10 - 20 m	O	O	-
- mast, vars höjd är 20 - 49m	X	X	X
- pipa högre än 10 m	X	X	X
- cistern större än 20 m <sup>3</sup>	X	X	X
- skidlift	X	X	X
- minnesmärke	O	O	O
- antenn, vars höjd är under 10 m	-	-	-
- antenn, vars höjd är 10- 20 m	O	O	-
- antenn, vars höjd är 20 - 49 m	X	X	X
- vindkraftverk, vars höjd är under 5 m	O	O	O
- vindkraftverk, vars höjd är 5 – 10 m	X	O	O
- vindkraftverk, vars höjd är 10 – 49 m	X	X	X
- större belysningsstolpar eller motsvarande	O	O	O

5) Strandlinjeanordning (byggande av)			
- större kaj, bro eller brygga (över 15 m lång eller mera än 5 båtplatser)	X	X	X
- konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanaler, vågbrytare eller motsvarande	X	X	X
- stensättning längre än 10 m	X	X	X
6) Förvarings- eller uppställningsområde (inrättande eller ordnande)			
- ett avgränsat område > 250 m <sup>2</sup> för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område	X	X	X
7) Fasadåtgärd			
- ändring av en byggnads fasad	X	X	X
- ändring av takformen	X	X	X
- ändring av taktäckningsmaterial	O	-	-
- ändring av väggbeklädnadens material	X	X	X
- ändring av färgsättning	-	-	-
- montering av en markis som påverkar gatubilden	-	-	-
- ändring av fönsterindelningen	X	O	O
8) Reklamåtgärd			
- uppsättning av andra konstruktioner, texter och bilder utomhus i reklamsyften eller annat kommersiellt syfte än sådana som anges i naturvårdslagen eller täckande av fönster med reklam permanent eller för lång tid	X	O	O
9) Inhägnande (byggande)			
- en avskiljande fast inhägnad eller en mur mot gatan i anslutning till den byggda miljön högre än 1,2 m	O	-	-
10) Tätortsarrangemang			
- andra arrangemang och ändringar som anmärkningsvärt och för en lång tid påverkar miljöbilden	X	X	X
11) Lägenhetsarrangemang			
- sammanslagning eller delning av bostads-lägenheter	X	X	X
12) Jordvärme			
- borrning av värmebrunnar som är avsedda för utnyttjande av jordvärme eller nedläggning av kollektorslingor när uppvärmningssystemet i en byggnad byts ut eller förnyas eller för att användas som källa för tilläggsvärme	X	X	X
13) Installation eller byggande av solpaneler eller solfångare som märkbart påverkar stadsbilden eller miljön			
- Solpanel eller –fångare mindre än 5m <sup>2</sup>	-	-	-
- Solpanel eller –fångare 5 - 20m <sup>2</sup>	X	O	-
- Solpanel eller –fångare större än 20m <sup>2</sup>	X	X	O

Tillstånd som avses i punkterna 1–10 behövs inte om åtgärden baserar sig på en plan med rättsverkningar.

## **11 Arrangemang medan byggandet pågår**

### **11.1 Inrättande, skötsel och rivning av byggarbetsplatsen**

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

Tillfälliga arbetsplatsbyggnader får uppställas på byggnadsplatsen. Dock får inte olägenheter för omgivningen uppstå, även med beaktande av trafiksäkerheten.

Avfallshanteringen på byggarbetsplatser bör vara systematisk. Byggarbetsplatserna bör vara tillräckligt utrustade för organiserad avfallshantering.

Bränning av avfall på byggnadsplatsen är förbjudet

### **11.2 Användning av gatu-, väg- och andra allmänna områden samt tillståndsförfarande**

Gatuområden, vägområden och andra allmänna områden får inte användas som upplagringsområde utan upprätthållarens tillstånd. För omorganisering av trafikarrangemang fodras separat tillstånd.

## **12 Tillsyn över föreskrifter samt iakttagande och avvikelser från dem**

### **12.1 Avvikelser från föreskrifterna**

Tillståndsgivaren 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.

### **12.2 Bilagor till byggnadsordningen**

Karta över grundvattenområde

### **12.3 Ikraftträdande**

Genom denna byggnadsordning upphävs Larsmo kommuns byggnadsordning som godkändes av kommunfullmäktige den 26.3.2008.