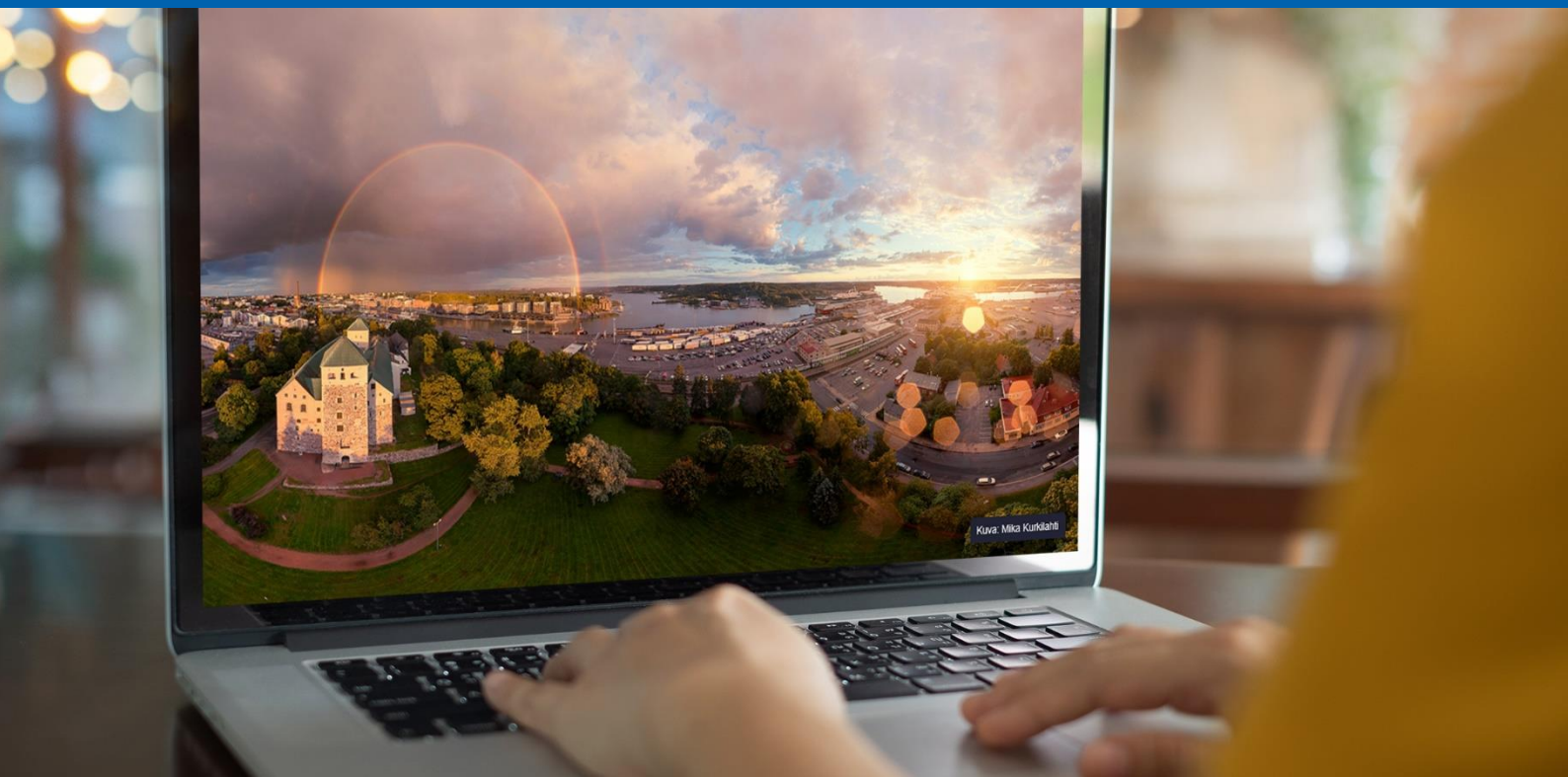


ÅBO STADS BYGGNADSORDNING (bygglagen 17 §)

Åbo stad



Innehållsförteckning

ÅBO STADS BYGGNADSORDNING (bygglagen 17 §)	1
ALLMÄNT	4
§1 Tillämpningsområde	4
§2 Byggnadstillsynsmyndighet	4
BYGGANDE I ALLMÄNHET	4
§3 TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE	4
§4 Antal familjebostäder	5
§5 Miljöanpassat byggande	5
§6 Överskridning av tomtgränser	6
§7 Byggnadsobjektets höjdläge	6
§8 Avstånd till byggnadsobjektet	7
§9 Byggande under jord samt ledningar och konstruktioner	7
§10 Jordvärme	7
§11 Avledning av dagvatten och dräneringsvatten och hantering av avloppsvatten	8
§12 Tomtens gröneffektivitet	9
§13 Gränsvärdet för koldioxidfotavtryck	10
BYGGANDE PÅ OMRÅDE UTAN DETALJPLAN	10
§14 Behov av planering	10
§15 Krav som ställs på byggplatser	11
§16 Byggandets omfattning	11
§17 Byggandets omfattning på byggplatser som gränsar till stränder	11
§18 Byggnadsobjektet placering och anpassning till miljön på byggplatser som gränsar till stränder	11
§19 Byggande inom jordbruket	12
§20 Ändring av fritidsbostadsbyggnader till stadigvarande bostadsbyggnader	12
BYGGANDE I SPECIALOMRÅDEN	12
§21 Byggnaders höjdläge på strandområden och andra låglänta områden	12
§22 Byggande på grundvattenområden och vattendragens avrinningsområden inom vattenförsörjningen	13
§23 Byggande på grundvattenområden och vattendragens avrinningsområden inom vattenförsörjningen	13
§24 Beaktande av förorenad mark och radon	14
§25 Beaktande av sur sulfatjord	14
§26 Beaktande av grundkonstruktioner av trä	14
§27 Beaktande av farliga ämnen	15
BYGGANDE AV GÅRDSPLANER	15
§28 Allmänt om byggande av gårdsplaner	15
§29 Gårdsplaners höjdläge	16
§30 Dränering av byggplatser	16

§31 In- och utfartsarrangemang, trafikarrangemang och bil- och cykelplatser	16
§32 Slänkning av byggplatser samt stödmurar och terrasseringar	17
§33 Inhägnader och planteringar.....	17
§34 Belysningen på byggplatser och i byggnader	18
§35 Förvaring av fordon och anordningar på bostadsfastigheter	18
§36 Avfallshantering och lagerutrymmen.....	18
DET OFFENTLIGA STADSRUMMET OCH TILLGÄNGLIGHETEN	19
§37 Definitioner	19
§38 Gator, torg, parker och andra motsvarande trafikområden	19
§39 Parker och övriga rekreatiomsområden.....	20
§40 Konstruktioner och anordningar i det offentliga stadsrummet	20
§41 Belysningen i det offentliga stadsrummet	20
§42 Försäljnings-, informations- och reklamanordningar och markiser	20
§43 Adressangivelse för byggplatser och byggnader	21
§44 Ordande av evenemang.....	22
ARRANGEMANG PÅ BYGGARBETSPLATSEN	22
§45 Användning av gator eller andra allmänna områden.....	22
§46 Tillfälliga baracker	23
§47 Information om byggprojekt	23
§48 Inrättande och skötsel av byggarbetsplatser.....	23
§49 Vatten från byggplatser	24
§50 Rivning och uppstädning av byggarbetsplatser	24
SKÖTSEL AV OCH TILLSYN ÖVER DEN BYGGDA MILJÖN	24
§51 VÅRD OCH ÖVERVAKNING AV DEN BYGGDA MILJÖN	24
§52 Skötsel av trädbeståndet	25
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER.....	26
§53 Avvikelse från bestämmelserna.....	26
§54 Bilagor till byggnadsordningen.....	26
§55 Byggnadsordningens ikraftträdande	26
TABELLER	27
§ 26 Tabell 1	27
§ 26 Tabell 2	28
BILAGOR (på finska)	29

Åbo stads byggnadsordning

Rapporten utarbetades av: Stadsmiljö, byggnadstillsyn

ALLMÄNT

§1 Tillämpningsområde

Bestämmelserna i denna byggnadsordning ska följas i Åbo stad. Bestämmelserna kompletterar föreskrifterna i bygglagen och förordningar som utfärdas med stöd av den och andra föreskrifter och bestämmelser som gäller markanvändning och byggande. Lagen, förordningen, generalplaner med rättsverkningar, detaljplaner och bestämmelserna i Finlands byggbestämmelsesamling tillämpas framom byggnadsordningen.

På de detaljplanerade stadsområden där byggbestämmelserna är noggrannare och ingår i den 1964 godkända byggnadsordningen (bilaga 1 och 2) ska dess bestämmelser följas tills de detaljplaner som anknyter till områdena har ändrats.

§2 Byggnadstillsynsmyndighet

Byggnads- och tillståndsnämnden är Åbo stads byggnadstillsynsmyndighet. Under den lyder byggnadstillsynen. I förvaltningsstadgan och i föreskrifter som ges på basis av den ingår bestämmelser om delegering av beslutanderätten.

BYGGANDE I ALLMÄNHET

§3 TILLSTÅNDSPLIKT FÖR BYGGANDE

I byggnadsordningen kan sådana föreskrifter meddelas som förutsätts av de lokala förhållandena och som är nödvändiga med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden skall kunna beaktas samt för att en bra livsmiljö skall kunna skapas och bevaras som inte ändrar bestämmelserna i 42 § 1 mom. i bygglagen om tillståndsplikt för ett nytt byggnadsobjekt.

Även om genomförandet av åtgärden inte kräver tillstånd, ska byggandet följa bestämmelserna i den gällande detaljplanen, på områden utan detaljplan bestämmelserna i generalplanen och de föreskrifter som gäller byggandet i fråga. Den som påbörjar ett byggprojekt har en skyldighet att ta reda på frågor som väsentligt påverkar bevarandet av värdefulla egenskaper hos byggnader som ska bevaras enligt detaljplanen och generalplanen på områden utan detaljplan. Stöd av sakkunniga vad gäller tolkningen av planerna och igenkännandet av särdragen finns att fås av byggnadsinspektionen, planläggningen och museimyndigheterna. Även om projektet inte kräver bygglov kan genomförandet av projektet ändå kräva ett beslut om att avvika från detaljplanen eller byggbestämmelserna.

Sådana byggnadsobjekt som inte förutsätter tillståndsförfarande ska likväl uppföras på ett sådant avstånd från gränsen mot grannen och grannens byggnader som anges i föreskrifterna och

bestämmelserna. Dessa byggnadsobjekt ska anpassas till omgivningen och de får inte orsaka onödiga olägenheter för grannarna.

Vid byggande i närheten av landsvägar ska man beakta de begränsningar och bestämmelser som den gällande väglagstiftningen ställer.

§4 Antal familjebostäder

När nya flervåningshus byggs och befintliga affärs- eller kontorsbyggnaders användningsändamål ändras till boende ska andelen familjebostäder vara minst 25 % av antalet bostäder i byggnaden. Kravet gäller inte specialboende såsom studentboende. Som familjebostad betraktas en bostad med minst två sovrum vars minsta lägenhetsyta är 63 bost-m².

§5 Miljöanpassat byggande

Bestämmelserna i general- och detaljplanerna är utgångspunkten för hur byggandet ska anpassas till karaktären och särdragen inom varje område. Byggnadsobjekten på en byggplats ska miljö- och stadsbildsmässigt bilda en harmonisk helhet. Vid byggande i anslutning till befintliga byggnader ska byggandet anpassas till det tidigare byggnadssättet och det befintliga byggnadsbeståndet. Vid planeringen ska en byggnadsobjekts placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning, belysning och fasadindelning beaktas. Dessutom ska närmiljön och den historiska skiktningen och kulturvärdena i den byggda miljön beaktas. Vid reparationsarbeten i byggnadshistoriskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska strävan vara att bevara ursprungliga detaljer och byggnadsdelar i byggnaderna, såsom ytterdörrar, fönster och inredningen i trapphus.

Vid genomförande av byggnadsobjekt ska vikt fästas vid att värdena inom nationellt betydelsefulla kulturmiljöer, nationellt värdefulla landskapsområden och nationellt värdefulla arkeologiska områden samt nationalstadsparken (Bilaga 3, 4, 5 och 12) bevaras. Byggnadstillsynsmyndigheten kan av grundad anledning förutsätta att den som påbörjar ett byggprojekt lämnar in en utredning av hur projektet påverkar nationellt värdefulla miljöer.

Ventilationsmaskinrum och anordningar och kanaler i anslutning till dem, solfångare och övriga tekniska anordningar ska planeras så att de anpassas till stadsbilden och byggnadens karaktär.

Vid placeringen och uppförandet av byggnadsobjekt ska man i mån av möjlighet bevara naturenligheten på byggplatserna och de träd vid begränsningslinjerna som är karakteristiska för rutnätsstaden och bibehålla värdefulla kantzoner med växtlighet, viktiga skönhetsvärden i naturen och speciella naturförekomster, såsom till exempel flyttblock och vackra enskilda träd. Vid placeringen av byggnader beaktas också områden och konstruktioner som behövs för avledning och hantering av dagvatten.

Vid byggande på landskapsmässigt värdefulla åkerområden ska byggnadsobjekten placeras i närheten av befintliga gårdsområden och skogsdungar. Vid byggande i öppet landskap ska särskild vikt fästas vid byggandets höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning. På värdefulla landskapsområden ska det vid placeringen av byggnaderna fästas vikt vid att de byggnader som är

värdefulla för miljön förblir synliga i landskapet och bibehåller sin ömsesidiga hierarki. Byggande på höga synliga kullar och bergsområden ska undvikas.

Byggplatserna ska kopplas till det omgivande landskapet med lämpliga planteringar.

§6 Överskridning av tomtgränser

Trappor och ramper som leder till en byggnad ska byggas på byggplatsen, i första hand inne i byggnaden.

Om en byggnad får uppföras på tomtgränsen mot gatan eller mot ett annat allmänt område får byggnaden sträcka sig över tomtgränsen till gatuområdet eller av särskilda skäl till ett annat allmänt område enligt följande:

1. Byggnadens grundkonstruktioner 0,30 meter över tomtgränsen om de sträcker sig ner till ett djup på 1,5 meter under markytan och 1 meter över tomtgränsen om de sträcker sig djupare än 1,5 meter under markytan.
2. Burspråk, skyddstak, takfötter, tekniska anordningar och andra motsvarande byggnadsdelar i luften 0,9 meter, balkonger 1,5 meter; ett skyddstak över huvudingången till en offentlig byggnad eller en affärsbyggnad kan sträcka sig längre ut över gatuområdet. Den fria höjden mellan gatuplanet och byggnadsdelens undersida ska dock i så fall vara minst 3 meter vid trottoaren och cykelvägen och minst 4,6 meter vid körbanan.
3. Trappor 0,3 meter.
4. Tilläggsisolering av yttervägg.

En överskridning av tomtgränsen får dock inte orsaka olägenheter för användningen av en gata eller ett annat allmänt område, för underhållet eller renhållningen och inte heller för tekniska anordningar, ledningar och rörsystem i gatukonstruktionen. Den fria höjden mellan gatuplanet och byggnadsdelens undersida ska vara minst 3 meter vid trottoaren och cykelvägen och minst 4,6 meter vid körbanan.

En placeringsplan gällande överskridningen måste inlämnas till servicehelheten för stadsmiljö för godkännande om tomtgränsen överskrids mer än vad som har fastställts ovan i 2 mom. 1–3 punkten. Den godkända placeringsplanen ska bifogas till ansökan om bygglov.

§7 Byggnadsobjektets höjdläge

Ett byggnadsobjekts höjdläge ska anpassas till den befintliga miljön. I planeringen ska man beakta de gatuhöjder som ingår i gatuplanen. Av byggnadsritningarna ska byggplatsens höjd och de befintliga och planerade höjderna på det omgivande området (bl.a. höjderna på markytan, sockel- och gatuhöjderna) framgå tillräckligt noggrant.

På en byggplats i en sluttning ska byggnadsobjektet placeras så att man undgår onödiga skärningar, utfyllnadsarbeten och höga socklar som inte passar in i miljön. Terrängens lutning vid fastighetsgränsen får inte göras brantare än 1:3 utan byggnadstillsynsmyndighetens samtycke. Inom detaljplaneområdena ska ytbeklädnaden på sockelkonstruktionerna mot gatusidan på byggnader som är uppförda invid gatan sträcka sig minst 0,3 meter under markytan.

I 17 § ingår särskilda bestämmelser om höjdläget vid byggande på strandområden och andra låglänta områden.

§8 Avstånd till byggnadsobjektet

När placeringen av byggnadsobjektet och byggplatsens lämplighet övervägs ska tillräckliga säkerhetsavstånd säkerställas för att avvärja fara för storolyckor som orsakas av farliga ämnen.

En rökbastu, en spannmålsugn eller något annat brandfarligt byggnadsobjekt får inte placeras närmare än 16 meter från mark som någon annan äger eller innehar eller närmare än 20 meter från en byggnad på mark som någon annan äger eller innehar. Avståndet till byggnadsobjektet ska av brandsäkerhetsskäl vara minst fyra meter från gränsen mot grannen.

§9 Byggande under jord samt ledningar och konstruktioner

Vid byggande under jord ska man i tillräcklig utsträckning utreda hur byggandet påverkar miljön. I synnerhet i grundvattenområden måste man se till att det inte finns någon risk för förorening av grundvattnet eller förändringar i grundvattennivån. Vid byggande under jord måste man ta hänsyn till eventuell förorenad mark och sura sulfatjordar. Man ska särskilt försäkra sig om att byggandet inte påverkar säkerheten av de konstruktioner i omgivningen som redan finns ovanpå marken och under markytan. I samband med planeringen ska det utredas vilka ledningar och konstruktioner som är i användning på byggplatsen eller i närheten av den. Även deras grundkonstruktioner ska utredas.

I samband med planeringen ska man utreda vilka fasta fornlämningar och andra arkeologiska objekt som lagen om fornminnen (295/1963) fredat som eventuellt ligger på byggplatsen och i dess närhet och kontakta museimyndigheten i god tid gällande dessa objekt och fornminnen.

Den som inleder projektet ska kartlägga alla underjordiska utrymmen som sträcker sig över tomtgränsen, alla grottsystem som sprängts i urberget och övriga underjordiska konstruktioner innan schaktet täcks över. De kartlagda uppgifterna och materialet till en 3D-modell ska inlämnas till servicehelheten för stadsmiljö.

§10 Jordvärme

För alla jordvärmebrunnar ska uppgifter om borrhunnens egenskaper och läge inlämnas till servicehelheten för stadsmiljö (borrningsrapport).

Alla jordvärmebrunnar ska uppfylla vissa krav på minimiavstånd. En jordvärmebrunn ska vara

- 15 meter från en annan jordvärmebrunn
- 3 meter från värmeledningar och fjärrvärmeledningar
- 40 meter från en bergsborrbrunn
- 20 meter från en ringbrunn
- 3 meter från en byggnad
- 7,5 meter från gränsen till en fastighet
- 2 meter från kanten av en gata

- 30 meter från utloppet för ett reningsverk på en fastighet vad gäller allt avloppsvatten och 20 meter vad gäller gråvatten
- 3 meter från avlopp och vattenledningar vad gäller egna rör och 5 meter vad gäller övriga rör
- 25 meter från tunnlar och grottor.

I 43a § ingår bestämmelser om hanteringen av vatten från byggplatser.

§11 Avledning av dagvatten och dräneringsvatten och hantering av avloppsvatten

På fastigheterna får dagvattnet inte avledas i spillvattenavloppet utan det ska behandlas så att det inte är farligt för miljön och dagvattennätet och avledas i enlighet med prioritetsordningen för hantering av dagvatten. Vid hanteringen och avledningen av dagvatten ska Åbo stads anvisning om dagvatten och miljöskyddsföreskrifter beaktas. Anvisningar om beaktande av sura sulfatjordar ges i miljöministeriets publikation 2022:3 "Nationell guide om byggnadsprojekt på sura sulfatjordar". På tomten ska det byggas ett system för dagvatten och dränering av husgrunder vars planer ska framläggas i samband med ansökan om bygglov som gäller byggnadens uppförande eller renovering. Dagvatten ska hanteras i första hand på byggplatsen och avledas i enlighet med prioritetsordningen för hantering av dagvatten.

1. Bildandet av dagvatten förhindras med hjälp av genomsläppliga beläggningar och grönområden på byggplatsen.
2. I den mån uppkomsten av dagvatten inte kan förhindras ska de behandlas och utnyttjas vid uppkomstplatsen (byggplatsen).
3. I den mån dagvatten inte kan hanteras eller utnyttjas vid uppkomstplatsen, ska de avledas i dagvattensystemet på byggplatsen med hjälp av uppbromsande och fördröjande konstruktioner. Som dimensionering för fördröjningen på tomterna rekommenderas 1 m³ fördröjning per 100 kvadrat ogenomträngligt område.
4. Dagvattnet leds bort i ett dagvattenavlopp till fördröjningsområden i grönområden innan det avleds till diken eller vattendrag.
5. Dagvattnet avleds i dagvattenavloppet direkt till det mottagande vattendraget endast om det inte finns någon annan lösning.

Vattendrag är hav, sjöar, floder och bäckar. Bäckar är till exempel Jahndiket, Kungsbäcken, Saukonoja och Toppå.

För sådana delgeneralplaneområden vars planläggning inte ännu inkluderar definition av risker för översvämning på grund av dagvatten har områdena med risk för översvämning presenterats i byggnadsordningens kartbilaga 6 (S:t Marie-Ilmarinen och området runt flygplatsen). På områden som märkts ut på kartbilagan har man konstaterat risk för översvämning orsakad av sällsynt regn. Områdena i fråga ska beaktas i planeringen.

Om dagvatten infiltreras på byggplatsen, bör man säkerställa att infiltreringen inte orsakar risk för fuktskador i närliggande byggnader. Infiltration på tomten förutsätter en markundersökning och en

grundkonstruktionsplan som upprättats utifrån den. Infiltrationskonstruktioner ska innehålla kontrollerad bräddning för översvämningssituationer. Om reparationsbyggandet leder till att ytan på det ogenomträngliga området blir större ska man framlägga en ny dagvattenplan.

Om dagvattnet avleds i dagvattensystemet eller till ett öppet dike som fungerar som dräneringssystem för ett gatuområde eller annat allmänt område eller till exempel en bäck ska samtycke inhämtas från systemets innehavare. Dagvatten ska avledas så att det inte orsakar olägenheter för grannarna, dem som använder gatan eller miljön. Dagvattnet får inte avledas till ett gatuområde eller till ett annat allmänt område, med undantag av kulturhistoriskt ytterst värdefulla byggnader och områdeshelheter.

Utanför vattentjänstverkets verksamhetsområde ska avloppsvattnet från fastigheterna behandlas på det sätt som miljöförmyndigheten har godkänt. I miljöskyddsföreskrifterna ingår noggrannare bestämmelser och anvisningar om de hanteringssystem som godkänns. Fastigheterna inom vattentjänstverkets verksamhetsområde ska anslutas till spillvattenavloppet.

§12 Tomtens gröneffektivitet

Med gröneffektivitet avses växtlighetens och andra ekologiskt nyttiga ytors förhållande till den byggda ytan i området som beräknas. Den blågröna koefficienten är en metod med vilken man kan analysera och mäta gröneffektiviteten på tomten. Värdet för grönkoefficienten uttrycks med hjälp av en beräkningstabell för den blågröna koefficienten (bilaga 7) under genomförandets planeringsfas. I beräkningstabellen anges gårdens växtlighet, ytor och eventuella dagvattenkonstruktioner utifrån en plan som uppgjorts för gården. Med hjälp av tabellen beräknar man värdet på den uppnådda grönkoefficienten och hur gårdens element fördröjer dagvatten.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla åtagandenivåerna för gröneffektiviteten med metoden för den blågröna koefficienten och dess rangskala för grönkoefficienten enligt följande:

Tillämpning av gröneffektiviteten och dess målnivåer i Åbo	
Typer av markanvändning	Värdet för grönkoefficienten med metoden för den blågröna koefficienten
Områden för boende och centrumfunktioner, A och C. För boende gäller skyldigheten inte småhusområden AO och AP. Tillämpningen börjar från radhusområdena AR.	0,8
Områden för tjänster och förvaltning, P och Y.	0,7

Områden för affärs- och kontorsbyggnader, K.	0,6
Områden för industri och lager, T	0,5

Åtagandet i enlighet med denna paragraf gäller kvartersområden för boende, centrumfunktioner, tjänster och förvaltning, affärs- och kontorsbyggnader och industri som anges i detaljplanen. Inom bostadsområden gäller åtagandet dock inte egnahems- eller parhus eller ändringsarbeten som anknyter till dessa.

Uppfyllelsen av åtagandet som gäller grön effektivitet (värdet för grönkoefficienten) ska anvisas i samband med tillståndsansökan för byggande när det handlar om nybygge eller motsvarande reparation eller ändringsarbete, användning av gården eller en åtgärd som betydligt ändrar dagvattnetsystemet.

§13 Gränsvärdet för koldioxidfotavtryck

Vid nybyggnad av flervåningshus ska man följa gränsvärdet för koldioxidfotavtryck på 16,0 kg CO₂e/m²/a som Åbo stad fastställt, om inte annat föreskrivs i en förordning som utfärdats med stöd av bygglagen. Underskridandet av gränsvärdet ska påvisas senast vid slutsynen.

Koldioxidfotavtrycket beräknas i enlighet med bilaga 8.

BYGGANDE PÅ OMRÅDE UTAN DETALJPLAN

§14 Behov av planering

Om det i en generalplan med rättsverkningar inte särskilt har bestämts att planen eller en del av den ska användas som grund för beviljande av bygglov förutsätter byggande på ett område som saknar detaljplan prövning av placeringen av ett område i behov av planering i följande fall innan bygglov kan beviljas:

- Byggplatsen finns på ett område där det för att tillgodose behoven i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden (lagen om områdesanvändning 16.1 §).
- På grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter byggandet mer omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande (lagen om områdesanvändning 16.2 §).

Byggande på strandområden förutsätter i regel undantagsbeslut om det i en plan med rättsverkningar inte särskilt har bestämts att planen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov (lagen om områdesanvändning 72 §).

§15 Krav som ställs på byggplatser

En byggplats ska i fråga om läge, form, terrängförhållanden och jordmån vara lämplig för sitt ändamål och ha en tillräckligt stor areal. Den som inleder ett byggprojekt ska på förhand ta fram tillräckliga uppgifter om byggplatsens lämplighet.

Inom Åbo stads område avgörs möjligheten att bilda en byggplats i regel i varje enskilt fall utifrån ansökan (beslut om placeringen av ett område i behov av planering eller undantagsbeslut).

§16 Byggandets omfattning

Bestämmelserna i denna paragraf ska följas om det inte bestäms något annat i en generalplan med rättsverkningar. I 17 § ingår bestämmelser om byggandets omfattning på byggplatser som gränsar till stränder.

På en byggplats får det uppföras en bostadsbyggnad i två våningar med högst två bostäder. På en fritidsbyggplats får det uppföras en fritidsbostadsbyggnad i två våningar med en bostad.

En bostads- eller fritidsbostadsbyggnad som uppförs på en byggplats får ha en våningsyta på högst 400 m²-vy. På en byggplats får det dessutom uppföras ekonomibygnader i en våning som anknyter till byggplatsens användningsändamål. Maximibegränsningen för ekonomibygnadernas totalyta gäller byggnader som kräver bygglov. Det finns inga begränsningar för ekonomibygnader på byggplatser som används för jordbruk.

Utrymmen som anknyter till en byggnads huvudsakliga användningsändamål och som räknas med i våningsytan kan placeras i källaren eller på vinden, om det är möjligt med beaktande av byggnaden och dess användningsändamål och anpassningen till den byggda miljön och landskapet.

§17 Byggandets omfattning på byggplatser som gränsar till stränder

Bestämmelserna i denna paragraf ska följas om det inte bestäms något annat i en generalplan med rättsverkningar.

I en bostadsbyggnad som är placerad på en byggplats som gränsar till en strand och som är anvisad för åretruntboende får våningsytan vara högst 300 m²-vy och i en fritidsbostadsbyggnad högst 200 m²-vy. På byggplatsen får därtill uppföras ekonomibygnader i en våning som anknyter till byggnadens användningsändamål, och en total våningsyta för dessa får vara högst 150 m².

§18 Byggnadsobjektet placering och anpassning till miljön på byggplatser som gränsar till stränder

Strandområdets bredd är vanligtvis minst cirka 200 meter, men till exempel vid öppna stränder eller sluttningar som leder ner till vattendrag är strandområdet bredare än vid växttäckta stränder. Som en strandzon som hör till ett strandområde anses en sådan del av stranden som

huvudsakligen sträcker sig minst 100 meter från ett vattendrag och som landskapsmässigt anses höra till stranden. I huvudsak ska växtligheten på byggplatsens strandzon bevaras.

Terrängen och övriga naturförhållanden påverkar minimiavståndet mellan ett byggnadsobjekt och strandlinjen vid medelvattenståndet och byggnadens placering på byggplatsen. Ett byggnadsobjekt ska ha ett sådant avstånd till strandlinjen att landskapets naturenlighet bevaras i den mån det är möjligt. Detta avstånd ska dock vara minst 50 meter om ingenting annat följer av det ovan angivna kravet. Avståndsbegränsningen gäller byggnadsobjekt som kräver bygglov.

Det ska vara möjligt att behandla avfall och dagvatten från alla byggnadsobjekt i enlighet med lagen och miljöskyddsbestämmelserna.

Båthus får byggas närmare stranden förutsatt att båthuset inte har mer än obetydliga konsekvenser för omgivningen.

§19 Byggande inom jordbruket

Vid byggande som anknyter till jordbruket och till annan djurhållning i mindre skala ska dessutom följande bestämmelser följas:

Nya djurstallar eller rasthagar för djur får inte byggas närmare än 50 meter från gränsen mot grannen om det finns en bostadsbyggnad, en vistelsegård eller motsvarande på grannfastigheten i närheten av gränsen. En fast ridbana ska placeras tillräckligt långt bort från grannfastigheten. En byggplats där det hålls hästar eller andra djur ska vara tillräckligt stor för den avsedda verksamheten. På byggplatsen ska man anvisa plats för tillräckliga rasthagar och/eller betesmarker.

I miljöskyddsföreskrifterna ingår närmare föreskrifter om djurhållning, hantering av gödsel och lagring.

§20 Ändring av fritidsbostadsbyggnader till stadigvarande bostadsbyggnader

Frågan om en byggplats är lämplig för permanent boende ska avgöras genom ett planeringsbehovsförfarande och/eller ett undantagsförfarande om frågan inte avgörs i en generalplan. I ett bygglovsförfarande avgörs om en byggnad har sådana egenskaper att den är lämplig för permanent boende.

En byggplats som ändras från fritidsboende till permanent boende ska vara belägen längs en väg som året runt är farbar för utryckningsfordon och servicefordon. I annat fall ska det finnas möjlighet att ordna en sådan vägförbindelse.

BYGGANDE I SPECIALOMRÅDEN

§21 Byggnaders höjdläge på strandområden och andra låglänta områden

Vid byggande på ett strandområde ska den som inleder ett byggprojekt med tillräckligt stor säkerhet beakta variationerna i vattenståndet. På en byggplats i en sluttning ska byggnadsobjektet placeras så att man undgår onödiga skärningar, utfyllnadsarbeten och höga socklar som inte passar in i miljön. Byggnader och konstruktioner som är känsliga för vattnets inverkan ska placeras på en höjd som är så riskfri som möjligt. Enligt byggnadstillsynsmyndighetens bedömning kan konstruktionerna med hänsyn till värdet, användningsändamålet och vattenbeständigheten också placeras på en lägre nivå.

På byggplatser som gränsar till havet och på andra låglänta byggplatser ska den lägsta golvhöjden vara minst +2,65 meter (N2000-systemet).

Vid fastställande av höjdläget för en byggnad ska man också beakta en reservation för eventuella vågrörelser vid respektive byggplats och en tilläggshöjd med hänsyn till packis i stranden samt att byggnadsdelar som är känsliga för vattnets inverkan inte placeras på en lägre höjd än +2,65 meter (N2000-systemet).

Vid sjöstränder och längs åar ska byggnader uppföras på så sätt att den lägsta golvhöjden är minst 1,3 meter högre än den högsta strandlinjen. Om det inte finns uppgifter om den högsta strandlinjen ska den lägsta golvhöjden vid sjöstränder och längs åar vara minst 1,8 meter högre än medelvattenståndet.

§22 Byggande på grundvattenområden och vattendragens avrinningsområden inom vattenförsörjningen

Då markbyggnadsarbete utförs på grundvattenområden eller vattendragens avrinningsområden inom vattenförsörjningen ska särskild vikt fästas vid hindrande av grund- och ytvattnets förorening och risken för förorening. Till grundvattenområdet hör en grundvattenbildnings- och skyddsområde.

Vid grävningsarbete ska ett tillräckligt skyddslager lämnas mellan den högsta grundvattennivån och markytan. Vid byggande på grundvattenområden och vattendragens avrinningsområden inom vattenförsörjningen ska man beakta att verksamheten kan kräva ett i vattenlagen avsett tillstånd. Vid utfyllnadsarbete ska fyllnadsmaterialet vara kvalitetsmässigt lämpligt för utfyllnad och bestå av rena marksubstanser. Byggnadstillsyns- och miljövårdsmyndigheten kan vid behov kräva att byggen lämnar in en utredning av att skyddslagret är tillräckligt och att fyllnadsjorden är ren.

För byggande som medför risk för sämre kvalitet på grundvattnet och ändringar av grundvattennivån kan krävas ett program för uppföljning av grundvattnet.

§23 Byggande på grundvattenområden och vattendragens avrinningsområden inom vattenförsörjningen

Vid byggande på grundvattenområden eller vattendragens avrinningsområden inom vattenförsörjningen ska särskild vikt fästas vid hindrande av grund- och ytvattnets förorening samt risken för

förorening. Vid byggande på grundvattenområden och vattendragens avrinningsområden inom vattenförsörjningen ska man beakta att verksamheten kan kräva ett i vattenlagen avsett tillstånd.

Då byggarbeten planeras ska man undersöka hur yt- och täckdikesvattnet från byggarbetet och parkeringsområdena påverkar kvaliteten på grundvattnet och vattendragen inom vattenförsörjningen och i fråga om grundvattnet också höjdläget. Undersökningen ska vid behov bifogas till tillståndsansökan. En permanent sänkning av grundvattnet förutsätter alltid att en expert anlitas för att utarbeta en plan för hantering av grundvattnet. Av planen ska det framgå hur grundvattensänkningen påverkar omgivningens strukturer, växtlighet, naturen som eventuellt är beroende av grundvattnet samt kommunalteknik och vattenförsörjningen i samhället.

För byggande som medför risk för sämre kvalitet på grundvattnet och ändringar av grundvattennivån kan krävas ett program för uppföljning av grundvattnet. Hanteringsplanen för grundvattnet ska vid behov bifogas till ansökan om bygglov. I samband med planeringen ska man också utreda om det behövs ett i vattenlagen avsett tillstånd från regionförvaltningsverket.

Byggarbetet ska planeras och genomföras så att förändringarna i grundvattenförhållandena på byggplatsen och i dess omgivning inte orsakar skador eller onödiga lägenheter för grannfastigheterna.

§24 Beaktande av förorenad mark och radon

Vid byggande och planering ska man ta i beaktande sådana områden och konstruktioner på en byggplats som är eller misstänks vara förorenade. På byggplatser som är eller misstänks vara förorenade ska jordmånen och konstruktionerna undersökas och vid behov rengöras innan byggarbetet inleds.

Om skadliga ämnen konstateras eller misstänks i samband med byggarbetet ska detta omedelbart meddelas till miljöförvaltningsmyndigheten.

Vid planering och byggande av bottenbjälklaget i en byggnad ska man säkerställa att radon i jordmånen eller fyllnadsmaterialet inte kan sprida sig till bostadsrummen.

§25 Beaktande av sur sulfatjord

Den som inleder ett byggprojekt ska vid behov reda ut förekomsten av sur sulfatjord på byggplatsen. När man bygger en byggnad, dränerar byggplatsen och förstärker grunden genom påning i områden med sur sulfatjord, ska särskild vikt fästas vid hindrande av grund- och ytvattnets förorening och vid konstruktionernas hållbarhet.

Sur sulfatjord ska beaktas i grundundersökningar och utredningar av grundläggning.

Anvisningar om beaktande av sura sulfatjordar ges i miljöministeriets publikation 2022:3 "Nationell guide om byggnadsprojekt på sura sulfatjordar".

§26 Beaktande av grundkonstruktioner av trä

Om byggprojektet orsakar även en kortvarig sänkning av grundvattennivån ska man i byggandets planeringskede utreda om det finns byggnader med grundkonstruktioner av trä i omgivningen och var vattenförsörjningslinjerna är byggda.

Vid byggande på ett område där det använts träpålar eller andra grundkonstruktioner av trä eller där konstruktionerna är lagda under jord får byggandet inte på ett skadligt sätt ändra grundvattennivån, hindra grundvattenflödet eller orsaka förskjutningar i marken eller konstruktionerna. Byggandet förutsätter en plan, utarbetad av en expert, för hur byggandet påverkar grundvattenförhållandena och förskjutningarna i marken och konstruktionerna. Planen ska framläggas för byggnadstillsynsmyndigheten.

Kortvariga förändringar som gäller grundvattnet under den tid byggarbetet pågår förutsätter att en expert utarbetar en plan för hantering av grundvattnet och i anslutning till detta ett kontrollprogram för grundvattnet. Planen och programmet ska följas under byggarbetet.

Höjden på grundvattennivån och förskjutningarna i marken och konstruktionerna ska observeras under minst två år efter byggprojektets slutsyn. Ändring av grundvattennivån eller påverkan på grundvattnets kvalitet kan kräva tillstånd enligt vattenlagen. Det är förbjudet att förorena grundvattnet.

§27 Beaktande av farliga ämnen

På det område som är utmärkt på kartbilaga 9 ska följande bestämmelser följas (också i det fall att ärendet inte nämns i detaljplanebestämmelserna) så länge som TFÄ-funktionerna är belägna på Åbo bangård.

- Byggnadernas friskluftsintag får inte placeras på den sida som vetter mot bangården. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid konstruktionernas täthet och hållbarhet på bangården.
- I samband med nybygge och ändringar i ventilationssystemen ska luftkonditioneringen i byggnaden planeras så att den lätt kan stängas av.

Inom området enligt bilagekarta 10 (Storheikkilä) ska kontakt tas med det regionala räddningsverket för att säkerställa en tillräcklig beredskapsnivå vid nybyggande och ändringar i ventilationssystemen.

BYGGANDE AV GÅRDSPLANER

§28 Allmänt om byggande av gårdsplaner

Den som bygger en gårdsplan ska se till att den blir användbar, sund, trygg, lummig, miljömässigt hållbar och trivsamt på det sätt som användningsändamålet för tomten och byggplatsen förutsätter och att den inte orsakar olägenheter för grannarna. Vid byggande av en gårdsplan ska såväl särdragen på området som de kulturhistoriska värdena beaktas.

En separat gårdsplan ska bifogas tillståndshandlingarna för betydande projekt.

De delar av gårdsplanen på tomten som inte används för byggande, gångvägar eller parkering ska planteras med växtarter som är lämpliga för växtförhållandena på platsen eller bevaras i sitt naturliga tillstånd.

§29 Gårdsplaners höjdläge

Höjdläget på en gårdsplan ska anpassas till höjdlägena i den befintliga och planerade miljön och till gatuhöjden och den övriga kommunaltekniken. I samband med ny- och tillbyggnad ska gårdsplanen utformas så att byggplatsens befintliga terrängformer bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Gårdsplanen ska planeras och utformas så att dess höjdläge på ett naturligt sätt anpassas till höjdläget på grannens område, gatuområdet och de övriga kringliggande områdena.

§30 Dränering av byggplatser

Byggplatserna ska täckdikas tillräckligt djupt. Vid anläggning av täckdiken ska eventuella sura sulfatjordar tas i beaktande på ett ändamålsenligt sätt.

I 8 § ingår bestämmelser om avledning av dagvatten och dräneringsvatten. Dräneringen av tomten får inte orsaka skadlig vattenmättnad på grannfastigheten.

Tillräckligt med plats ska reserveras för lagring av snö. Snö får inte lagras på väg- eller gatuområdet eller allmänna områden. Snön ska vid behov transporteras till snöuppsamlingsplatser så att problem och skador som orsakas av smältvatten kan undvikas.

Obelagd mark ska bevaras på de tomter där sådan ännu finns. Minst 20 % av dessa tomters yta ska lämnas obebyggd eller beläggas med material som vatten kan tränga igenom (hålsten, gräsmatta eller motsvarande).

§31 In- och utfartsarrangemang, trafikarrangemang och bil- och cykelplatser

På en tomt eller en byggplats får man bygga en enda in- och utfart. Byggande av flera in- och utfarter kan tillåtas av särskilda skäl. På bostadstomter är den största tillåtna bredden på en in- och utfart 5 meter och på industri- och affärstomter 8 meter.

Om en sådan anslutning som ovan angetts inte kan ordnas på en tomt eller byggplats ska man i stället ordna en tillräcklig passage. Anslutningen ska vara sådan att räddningsfordon kan använda den (en passage som är minst 3,5 meter bred, minst 4,3 meter hög och vars längsgående lutning är högst 1:10) om tomtens räddningsarrangemang inte har lösts på ett annat sätt. Närmare anvisningar om räddningsvägarnas egenskaper finns i räddningsverkets anvisningar för räddningsvägar.

Anslutningen ska ordnas så att föraren som ansluter sig till trafiken från tomten ser fotgängare, cyklister och andra gatu användare som närmar sig från båda hållen av gatan. Innan bilen ansluter sig till gatuområdet ska den vara nästan vågrät på en längd som motsvarar bilens längd.

Trafikarrangemangen på byggplatserna ska planeras så att de inte medför faror eller olägenheter för invånarna eller omgivningen. Utgångspunkten för byggplatsernas planering ska vara att en bil kan vända på gårdsområdet.

Bilplatserna ska ordnas så att boendet och användningen av gårdsområdet störs så lite som möjligt. Bilplatserna för rörelsehindrade ska med tanke på tillträdet till byggnaden placeras på en ändamålsenlig plats i förhållande till ingången. Dessutom ska de utmärkas med symbolen för rörelsehindrade. Från bilplatserna och från byggplatsens gräns ska det finnas en gångväg som är anpassad för personer med nedsatt rörelseförmåga och som leder till byggnaden och de lokaler som betjänar den.

Bilplatser ska reserveras på byggplatsen enligt följande:

se TABELL 1

Skyldigheten att ordna bilplatser och cykelplatser gäller inte mindre tillbyggnad eller byggnaders reparations- och ändringsarbeten.

I samband med ansökan om byggplats ska man framlägga en plan för parkering och/eller förvaring av cyklar. Förvarings- och parkeringsplatsen för cyklar ska anvisas på ett tillgängligt ställe.

På byggplatsen ska reserveras cykelplatser enligt följande:

se TABELL 2

Parkeringszonerna har presenterats i kartbilaga 11.

§32 Släntning av byggplatser samt stödmurar och terrasser

Släntning av byggplatser mot gatuområden och andra allmänna områden är förbjuden. Byggandet får inte sträcka sig ut över gatuområden och andra allmänna områden utan att ett placeringstillstånd söks hos servicehelheten för stadsmiljö, vilket endast kan beviljas av vägande skäl. Utjämning och släntning ska utföras så att slänterna på ett naturligt sätt anpassas till gatan eller den befintliga terrängen. Släntningen och placeringstillståndet ska framläggas i samband med ansökan om bygglov.

Höjdläget på markytan vid gränserna kring en byggplats får endast ändras om byggnadstillsynsmyndigheten godkänner åtgärden.

§33 Inhägnader och planteringar

På fastighetsgränsen mot en gata eller ett allmänt område, helt och hållet på den egna fastighetens sida, får man plantera en häck eller buskar som bildar friväxande häck eller bygga en fast inhägnad.

Utöver eventuella detaljplanebestämmelser ska en inhägnad vad gäller material, höjd och annan utformning passa in i omgivningen med beaktande av särdragen inom respektive område. Vid

inhägnande av en byggplats som gränsar till en strand ska man i regel använda inhägnader som planteras.

En inhägnad som uppförs på gränsen mellan två byggplatser ska i sin helhet byggas på byggplatsens sida och inhägnaden ska kunna underhållas från den egna fastighetens sida. Inhägnaden kan placeras på gränsen om en skriftlig överenskommelse om en gemensam inhägnad ingås med grannen.

Vid uppförande och underhåll av en inhägnad mellan byggplatserna är innehavarna för båda byggplatserna skyldiga att delta med hälften vardera, om det inte finns särskilda skäl att dela skyldigheten på annat sätt. Om ingen överenskommelse kan nås fattar byggnadstillsynsmyndigheten beslut i ärendet.

En inhägnad får inte medföra olägenheter eller faror för grannarna, trafiken, underhållet och renhållningen av gatan eller användningen och underhållet av olika tekniska nätverk. I gatuhörn får inhägnaden inte skymma sikten. Portar och bommar ska placeras så att en bil som väntar på att porten eller bommen ska öppnas inte blockerar gång- eller cykeltrafiken.

Grenverket och rotsystemet till en planterad inhägnad ska hållas på den egna sidan också när häcken är fullt utväxt.

Främmande invasiva arter bör inte användas i planteringar.

§34 Belysningen på byggplatser och i byggnader

När belysningen arrangeras ska belysningsanordningarna placeras och inriktas och ljuseffekten anpassas så att de ökar säkerheten i området och inte på ett onödigt eller skadligt sätt stör dem som bor eller rör sig i området, naturen eller de närliggande områdena. Fasadbelysningen ska stödja byggnadernas karaktär och betydelse för stadsbilden. Belysningen ska genomföras så att så lite ljus som möjligt sprids i omgivningen eller himlen och så att vattendragens yta inte förses med onödigt belysning. Belysningen ska passa de karakteristiska egenskaperna hos den skyddade byggnaden och stadsbilden i de olika områdena.

§35 Förvaring av fordon och anordningar på bostadsfastigheter

På byggplatser som är avsedda för boende får man inte förvara sådana fordon, arbetsmaskiner, anordningar och föremål vars förvaring inte baserar sig på den fastställda situationsplanen för byggplatsen eller på något annat tillstånd från byggnadstillsynsmyndigheten. Det är tillåtet att säsongbetonat förvara båtar, husvagnar och andra motsvarande transportmedel.

§36 Avfallshantering och lagerutrymmen

I tillståndsansökan ska man anvisa sådana utrymmen för ordnande av avfallshantering och förvaring som är tillräckligt stora och anpassade enligt storleken och användningsändamålet för de byggnader som ska uppföras på byggplatsen. I dimensioneringen och placeringen av utrymmena

ska man beakta de krav som gäller för sortering och transport av avfall. Avfallshanteringsföreskrifterna innehåller ytterligare bestämmelser om hur avfallshanteringen ska ordnas.

Avfallskärnen och komposterna ska placeras så att de inte orsakar onödiga olägenheter för fastighetens invånare eller för grannarna. I placeringen ska tillräckliga frisiktsområden och körförbindelser beaktas. I placeringen ska också beaktas att tömningarna inte får orsaka fara eller onödiga olägenheter för parkeringen, gång- eller cykeltrafiken eller den övriga trafiken. Kring sådana komposterings- och avfallskärl som i hög grad påverkar omgivningen ska man planera ett skydd mot insyn eller bygga ett staket.

Vid byggande av avfallstak och -skjul ska särskild vikt fästas vid brandsäkerheten, städningen och hygien.

Avfallskärl ska i första hand kunna tömmas på fastighetens sida.

DET OFFENTLIGA STADSRUMMET OCH TILLGÄNGLIGHETEN

§37 Definitioner

Med offentligt stadsrum avses en plats som i en detaljplan är definierad som en öppen plats eller ett gatu-, torg-, park-, rekreations- eller trafikområde eller som är belägen utanför detaljplaneområdet och används för något av de ovan nämnda ändamålen.

Med tillgänglighet avses den helhet som möjliggör olika personers verksamhetsmöjligheter. Varje individ bör oberoende av ålder, kön, hälsotillstånd eller social, psykisk och fysisk funktionsförmåga kunna delta i samhällelig verksamhet. Miljön och de bebyggda platserna anses vara tillgängliga när detta mål uppnås i praktiken. I planering och genomförande av byggandet ska man sträva efter att utöver fri mobilitet även på ett omfattande sätt beakta såväl behoven av personer med funktionsnedsättning som övriga delområden vad gäller den byggda miljöns tillgänglighet.

§38 Gator, torg, parker och andra motsvarande trafikområden

Beläggningsmaterialet och de andra konstruktionerna på gator, torg, öppna platser och andra motsvarande trafikområden ska planeras och byggas så att de på ett ändamålsenligt sätt passar in i stadsbilden och till särdragen på varje enskilt område. Områdena ska i mån av möjlighet beläggas med material som släpper igenom vatten.

Då en gata byggs ska man beakta de krav som tillgängligheten ställer. Dessutom ska man se till att höjdskillnaden mellan trottoaren och körbanan vid skyddsvägen inte väsentligt stör mobiliteten. Vid beläggning av trottoarer ska man sträva efter att behålla ingångarna till affärer och kundservice lokaler tillgängliga.

Då en gata beläggs på nytt får höjden på gatuplanet inte utan särskilda skäl ändras så att höjdskillnaden mellan gatan och tomterna längs gatan blir väsentligt större eller mindre i jämförelse med skillnaden före den nya beläggningen av gatan.

§39 Parker och övriga rekreationsområden

Byggnader, konstruktioner, anläggningar och andra strukturer som byggs i parker eller på andra rekreationsområden och beläggningen på parkgångar och öppna platser i parkerna ska anpassas till parkens eller det aktuella rekreationsområdets karaktär. Vid byggandet ska man beakta de krav som tillgängligheten ställer.

I fråga om parkplaner för stadsdelarna I–IX ska ett utlåtande begäras av stadsbildsarbetsgruppen.

§40 Konstruktioner och anordningar i det offentliga stadsrummet

Byggnadsobjekt som placeras i det offentliga stadsrummet ska i fråga om storlek, konstruktion och utformning planeras och byggas så att de passar in i stadsbilden och till särdragen på respektive område. Man ska sträva efter att placera transformatorstationer och andra tekniska anordningar så att de inte försvårar användningen, underhållet och renhållningen av gatorna, äventyrar trafiksäkerheten eller stör stadsbilden. I stadsdelarna I–IX ska man sträva efter att placera dessa anordningar i byggnader.

Strävan ska vara att placera tekniska anordningar så att de inte försvårar användningen av eller tillgången till parker eller andra rekreationsområden.

Byggnadsplaner för broar och betydande bullerstaket, -murar och -räcken kräver ett utlåtande av stadsbildsarbetsgruppen.

Den naturliga strandlinjen för en strand som ingår i det offentliga stadsrummet får inte genom utfyllnad eller på något annat motsvarande sätt ändras mer än i ringa omfattning, om detta inte fastställts i en detaljplan, en gatuplan eller i en godkänd plan för ett annat allmänt område eller om inte tillstånd till detta fås av byggnadstillsynsmyndigheten och vid behov av en myndighet som avses i vattenlagen.

Bryggor, vågbrytare och andra motsvarande byggnadsobjekt som placeras vid stränder i det offentliga stadsrummet ska anpassas till stadsbilden och strandlandskapet inom respektive område.

§41 Belysningen i det offentliga stadsrummet

Belysningen i det offentliga stadsrummet ska utgöra ett balanserat, bländfritt ljuslandskap. Belysningsarrangemangen ska i tillämpliga delar följa det som föreskrivs i 34 § om belysningen på bygplatser och i byggnader.

§42 Försäljnings-, informations- och reklamanordningar och markiser

Om försäljnings-, informations- eller reklamanordningar eller andra motsvarande anordningar eller fönster- eller dörrmarkiser, sol- och regnskydd över terrasser eller andra motsvarande anordningar placeras på en tomt, ska följande iakttas:

1. En anordning som fästs på en byggnad får nå 1 meter över tomtgränsen till gatuområdet eller ett annat allmänt område så att det finns minst 3 meter fri höjd mellan markytan och anordningens undersida vad gäller trottoaren och cykelvägen och 4,6 meter vad gäller körbanan.
2. Anordningarna ska fästas stadigt och de får inte medföra olägenheter eller störa användningen av gatan eller det allmänna området.
3. Anordningarna ska vara utformade och konstruerade så att de passar ihop med byggnaden och miljön och de får inte ha en färgsättning eller ljusstyrka som är störande.
4. Anordningen ska hållas i skick och trasiga anordningar ska repareras eller avlägsnas omedelbart.
5. Anordningarna får inte utgöra ett hinder för synligheten av adressangivelsen på en byggnad.

Om en fönster- eller dörrmarkis eller ett sol- eller regnskydd över en terrass lätt kan lyftas upp får markisen eller skyddet sträcka sig högst 2 meter över tomtgränsen till gatuområdet eller ett allmänt område. Den fria höjden mellan markisens lägsta punkt och markytan ska vara minst 2,4 meter vid trottoaren och 4,6 meter vid körbanan. Markiserna får inte medföra olägenheter för underhållet eller renhållningen av gatan eller det allmänna området.

Vid ansökan om tillstånd för anordningar som nämns i denna paragraf ska alla motsvarande anordningar som redan finns på tomten eller i byggnaden uppges i ansökan.

Separata reklamanordningar ska uppställas på gator och andra allmänna områden så att de inte orsakar olägenheter för användningen, underhållet eller renhållningen av gatan eller det allmänna området eller för räddningsåtgärder i dessa områden. Deras placering ska inte heller innebära risk för säkerheten eller utgöra hinder för parkering.

Separata reklamanordningar ska placeras omedelbart intill fasaden. Sådana reklamanordningar får vara högst 0,8 meter breda och ska lämna minst 2,1 meter fritt utrymme för gångtrafiken. Reklamställ ska avlägsnas vid stängningstiden. Reklamanordningar får inte ställas på cykelvägar.

Affärernas namnskyltar ska placeras enligt följande:

- Reklamanordningar med enskilda bokstäver ska placeras ovanför lokalens skyltfönster och deras storlek får inte överskrida 400 x 400 mm.
- Andra reklamanordningar som placeras bredvid eller ovanför lokalens skyltfönster vinkelrätt mot fasaden får vara högst 600 x 600 mm.
- Reklamanordningarna ska till sin form, färgsättning och struktur passa in i byggnaden och omgivningen.

§43 Adressangivelse för byggplatser och byggnader

Den som äger en byggnad ska sätta upp både ett adressnummer som ska vara minst 100 mm högt och numret eller bokstaven för trappuppgången på en plats där de är tydligt urskiljbara mot bakgrunden och som är synlig från gatan, en annan trafikled eller tomtens interna trafikområde. På ett hörnhus ska adressnumret vid behov sättas upp mot vardera gatan eller trafikleden. Inom detaljplaneområdet ska adressnumren och -bokstäverna vara upplysta.

Om en byggnad inte sträcker sig till en gata, trafikled eller tomtens interna trafikområde eller dess omedelbara närhet ska adressnumret eller motsvarande information sättas upp i början av den körled som leder till fastigheten.

Adressnumret ska vara uppsatt senast när partiell slutsyn (ibruktagning) förrättas i byggnaden.

§44 Ordande av evenemang

För ordnande av olika evenemang kan man utan tillstånd från byggnadstillsynsmyndigheten ställa upp mindre, flyttbara konstruktioner i det offentliga stadsrummet så att de står uppställda på platsen och är i användning i högst två månader. Ordnande av evenemang förutsätter tillstånd från markägaren och övriga tillstånd och meddelanden som eventuellt behövs för verksamheten.

Den som ordnar ett evenemang ska se till att toalett- och avfallshanteringsarrangemangen är tillräckliga, att störande buller bekämpas på förhand, att trafikarrangemangen, anvisningarna och skyltningen är ordnade under evenemanget och att platsen städas upp under och efter evenemanget. Arrangören ska se till att ett område omedelbart sätts i skick och städas upp om det skadats eller blivit nedsmutsat på grund av evenemanget.

Vid ordnandet av evenemang ska man beakta eventuella funktioner i närheten som kan orsaka fara för storolyckor.

I fråga om lokaler och anordningar ska man beakta de krav som ställs av personer med nedsatt rörelseförmåga.

ARRANGEMANG PÅ BYGGARBETSPLATSEN

§45 Användning av gator eller andra allmänna områden

Servicehelheten för stadsmiljö kan på en skriftlig ansökan bevilja tillstånd till att använda ett gatuområde eller ett annat allmänt område för de behov som finns på en byggarbetsplats. Innan tillstånd beviljas ska man vid behov utföra en syn på platsen tillsammans med en representant för byggnadstillsynen, polismyndigheten och servicehelheten för stadsmiljö. I denna syn fastställs de villkor som tillståndet förutsätter för att trafiken kan ordnas på ett smidigt sätt.

För grävningsarbete som utförs på gatu- och hamnområden och andra allmänna områden som är i stadens besittning ska grävstillstånd inhämtas hos servicehelheten för stadsmiljö. Till syner på

områden som är i hamnens besittning ska en representant för hamnen kallas in, och för grävning-
arbete ska tillstånd inhämtas hos hamnen.

Innan grävstillstånd ansöks ska man försäkra sig att man under arbetet inte manipulerar fasta forn-
lämningar som lagen om fornminnen (295/1963) fredat. Detta gäller särskilt rutnätsstaden (stads-
delarna I–IX). Om man planerar att gräva ska en museimyndighet kontaktas i förväg.

Till ansökningar om arrende- och grävningstillstånd ska man bifoga nödvändiga planer för hur
byggarbetsplatsen ska inhägnas, hur avfallshanteringen och fordons- och gångtrafiken ska ordnas,
även med beaktande av tillgängligheten, och hur buller- och dammolägenheterna ska begränsas.
Arrendetagaren och den som fått tillstånd ska betala avgifter enligt den taxa som staden godkänt.
Arrendetagaren och den som fått tillstånd ska innan arrendetiden har gått ut sätta gatuområdet och
trafikstyrningsanordningarna i samma skick som de var innan arbetet inleddes. Närmare bestäm-
melser om beaktande av vatten från byggarbetsplatser finns i paragraf 43A..

§46 Tillfälliga baracker

På en tomt som ska bebyggas eller på ett gatuområde eller annat allmänt område i omedelbar an-
slutning till tomten för vilket servicehelheten för stadsmiljö med stöd av 40 § har beviljat nyttjande-
rätt får sådana tillfälliga baracker som behövs på byggarbetsplatsen placeras. I samband med
byggarbetsplatsarrangemangen ska man säkerställa trygga och enhetliga rutter för alla som an-
vänder gatan.

§47 Information om byggprojekt

På byggarbetsplatser som väsentligt påverkar omgivningen ska det i god tid innan arbetet inleds
uppställas en byggplatstavla eller annan information med uppgifter om byggobjektet, namnet på
den som inleder byggprojekt och dennes kontaktuppgifter, datum då arbetet inleds och den beräk-
nade tidpunkten för arbetets färdigställande.

§48 Inrättande och skötsel av byggarbetsplatser

I synnerhet för att gång- och cykeltrafiken ska löpa smidigt och också med beaktande av kraven på
tillgänglighet ska en byggarbetsplats avskiljas från omgivningen på ett tryggt och ändamålsenligt
sätt, vid behov så att byggarbetsplatsen inhägnas. Staketet runt en byggarbetsplats ska i fråga om
storlek, konstruktion, material och färg anpassas till omgivningen.

Om byggarbetsplatsens funktionalitet kräver att rutter utanför arbetsplatsen ändras ska dessa plan-
eras och genomföras så att de alltid är tillgängliga och inget hindrar deras användning. Alternativa
rutter ska alltid ha skyltning som är tydlig och lätt att se. Om byggnadsobjekt som kan påverka an-
vändarnas säkerhet måste byggas för byggarbetsplatsen, ska den som inleder projektet kontakta
byggnadstillsynen innan åtgärder vidtas.

Byggarbetsplatserna ska hållas i bra och städat skick. Byggarbetsplatserna ska skötas så att de
inte orsakar person- eller egendomsskador, trafikstörningar, andra störningar eller andra oskäliga
olägenheter för omgivningen.

På byggarbetsplatserna ska byggnadsmaterialet förvaras på det sätt som förutsätts i tillverkarens anvisningar och på ett område som den som inleder byggprojektet är i besittning av. Lagringen av flytande bränsle och smörjmedel för arbetsmaskiner och andra ämnen på byggarbetsplatserna ska ordnas så att farliga eller skadliga ämnen inte rinner ner i jordmånen.

Det trädbestånd inkl. rotsystem som ska bevaras på en byggplats ska skyddas på ett ändamålsenligt sätt under den tid som byggarbetet pågår. Vid byggarbeten och andra arbeten och åtgärder ska man se till att störande damm, bortgrävd jord, slam, rök, lukt och andra skadliga ämnen inte sprider sig i omgivningen.

På byggarbetsplatserna ska avfallshandlingen ordnas på ett systematiskt sätt. Det ska finnas tillräckliga utrymmen för avfallshandlingen på byggarbetsplatserna, och utrymmena ska vara dimensionerade enligt byggarbetsplatsens storlek.

Byggnadstillsynen har rätt att föreskriva om interna arrangemang på byggarbetsplatserna.

§49 Vatten från byggplatser

För varje byggarbetsplats ska man upprätta en plan för handlingen av byggplatsvatten och bifoga den till byggplatsplanen. Om innehållet i planen för handlingen av byggplatsvatten ges anvisningar i Åbo stads byggplatsvattenguide.

Vid handlingen av vatten på en byggarbetsplats ska miljöskyddsföreskrifterna följas.

Anvisningar om handlingen av vatten som uppstår på byggarbetsplatser och andra byggplatser ges i Åbo stads byggplatsvattenguide.

Planen för handlingen av byggplatsvatten ska iakttas noggrant på byggarbetsplatsen. Kvaliteten på byggplatsvatten övervakas regelbundet och om det konstateras eller misstänks att kvalitetskraven för byggplatsvatten som ledes bort från byggplatsen inte uppfyller planen, vidtas omedelbart nödvändiga åtgärder för att rätta till situationen.

§50 Rivning och uppstädning av byggarbetsplatser

Efter att byggarbetet har slutförts ska alla tillfälliga baracker, staket kring byggarbetsplatsen och andra motsvarande konstruktioner på arbetsplatsen genast avlägsnas och arbetsplatsområdet städas upp.

Gårdsområden som skadats i samband med byggarbetet eller som annars förfular miljön ska genom planteringar och andra arrangemang vid användningen av området anpassas till den helhet som byggplatsen bildar.

SKÖTSEL AV OCH TILLSYN ÖVER DEN BYGGDA MILJÖN

§51 VÅRD OCH ÖVERVAKNING AV DEN BYGGDA MILJÖN

Byggnader ska skötas och underhållas och de får inte förfalla så att de blir omöjliga att reparera.

Byggnader som är skyddade i en plan eller som är historiskt eller arkitektoniskt värdefulla får inte ändras eller användas på ett sätt som minskar byggnadens skyddsvärde.

Den byggda miljön ska användas enligt det bygglov som beviljats och hållas i snyggt och städlat skick. Klotter på konstruktioner och fasader ska genast avlägsnas.

Byggnads- och tillståndsnämnden övervakar den miljövård som avses i bygglagen, bland annat genom att vid behov förrätta syner vid tidpunkter som nämnden bestämmer.

§52 Skötsel av trädbeståndet

Fastighetsinnehavaren ska övervaka att träden på fastigheten är i skick och vid behov vidta nödvändiga åtgärder för att avlägsna träd som är farliga för omgivningen. Redan fällning av ett enskilt träd inom detaljplaneområdet kan kräva tillstånd för miljöåtgärder. Trädfällning som inte är ringa förutsätter tillstånd för miljöåtgärder i situationer som är angivna i bygglagen. Trädfällning kan också anges i huvudritningarna till bygglovet, och då behövs inget separat tillstånd för miljöåtgärder. För fällning av nyttoträd i en köksträdgård krävs ansökan om tillstånd för miljöåtgärder endast för sådana åtgärder som anges i bygglagen.

Man ska sträva efter att bevara trädbeståndet i detaljplaneområdet. På tomterna riktas byggandet så att träd inte behöver fällas i onödan och att skadorna på trädbeståndet blir så små som möjligt. Livsvillkoren för träden får inte ändras i onödan och skadeverkningar på rotsystemet ska undvikas. Vid ändringsarbeten i närheten av träd (till exempel grävningensarbeten) ska träden skyddas i tillräcklig utsträckning. Skyddsåtgärderna ska omfatta hela trädet (rotsystemet, stammen och kronan).

Om träd fälls på ett sådant sätt att effekterna av avverkningen är större än små, ska ett nödvändigt antal träd planteras på tomten. Byggnadstillsynsmyndigheten bestämmer vid behov om plantering av träd.

Vid ändringsarbeten i närheten av träd (till exempel grävningensarbeten) ska träden skyddas i tillräcklig utsträckning. Skyddsåtgärderna ska omfatta hela trädet (rotsystemet, stammen och kronan).

På detaljplaneområdena och områden där en generalplanebestämmelse eller åtgärdsbegränsning förutsätter ansökan om tillstånd för miljöåtgärder ska särskild vikt fästas vid skötseln av trädbeståndet, och vid beskärningsåtgärder av träd (struktur-, vård- och specialbeskrining) ska strävan vara att anlita yrkespersoner inom trädvården. Trädbeståndet på detaljplaneområdet får inte stympas, alltså beskäras kraftigt. Förbudet att stympa träd gäller inte nyttoträd i köksträdgårdar.

Om fridlysning av fåglar föreskrivs i naturvårdslagen. Enligt naturskyddslagen är NTM-centralen i Egentliga Finland tillsynsmyndighet. Om det är nödvändigt att fälla träd under häckningstiden för fåglar (1.4–31.7) ska naturskyddslagens bestämmelser följas.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

§53 Avvikelse från bestämmelserna

Byggnads- och tillståndsnämnden eller en annan myndighet som beviljar tillstånd kan bevilja undantag från bestämmelserna i denna byggnadsordning om det inte innebär väsentlig åsidosättande av det mål som ingår i bestämmelsen (ByggL 59 §).

§54 Bilagor till byggnadsordningen

Bilaga 1 Åbo stads byggnadsordning, 51–58 § jämte ändringar (godkänd av stadsfullmäktige 24.2.1964 och fastställd av inrikesministeriet 7.7.1964)

Bilaga 2 Kartbilaga för bilaga 1

Bilaga 3 Nationellt betydelsefulla landskapsområden

Bilaga 4 RKY-objekt

Bilaga 5 Nationalstadsparken

Bilaga 6 Områden i S:t Marie-Ilmarinen och runt flygplatsen som riskerar att drabbas av översvämning på grund av dagvatten

Bilaga 7 Tabell för beräkning av den blågröna koefficienten

Bilaga 8 Anvisningar för beräkning av en byggnads koldioxidfotavtryck under dess livscykel och rapportering av resultaten

Bilaga 9 Karta över högriskzonen för TFÄ-transporter, Åbo bangård

Bilaga 10 Karta över högriskzonen för TFÄ-transporter, Storheikkilä

Bilaga 11 Parkeringszoner

Bilaga 12 Arkeologiska områden av riksintresse

§55 Byggnadsordningens ikraftträdande

Denna byggnadsordning träder i kraft x.x.2025. Denna byggnadsordning upphäver den byggnadsordning som Åbo stadsfullmäktige godkände x.x.

Ett ärende som är anhängigt när denna byggförordning träder i kraft ska behandlas färdigt genom att tillämpa bestämmelserna i byggnadsordningen som gällde innan denna byggnadsordning trädde i kraft.

TABELLER

§ 26 Tabell 1

Användningsändamål	1. Stads kärnans fotgängarzon	2. Fotgängar- och cykelzon under 3 km från centrum	3. Effektiv kollektivtrafikzon över 3 km från centrum	4. Övriga områden
Boende				
Flervåningshus	1 bp/140 v-m ² , minst 1 bp/3 bostäder	1 bp/120 v-m ² , minst 1 bp/2 bostäder	1 bp/100 v-m ² , minst 1 bp/2 bostäder	1 bp/85 v-m ² , minst 1bp/1,3 bostäder
Radhus och kopplade småhus (> 2 bostäder)	1 bp/bostad	1 bp/bostad	1 bp/bostad	1 bp/bostad
Separata småhus (även parhus)	1 bp/bostad	1 bp/bostad	1 bp/bostad	2 bp/bostad
Studentboende	1 bp/230 v-m ²	1 bp/210 v-m ²	1 bp/190 v-m ²	1 bp/170 v-m ²
Effektiverat specialboende	1 bp/450 v-m ²	1 bp/400 v-m ²	1 bp/350 v-m ²	1 bp/300 v-m ²
Annat specialboende	1 bp/175 v-m ²	1 bp/135 v-m ²	1 bp/125 v-m ²	1 bp/105 v-m ²
Produktion av räntestödda hyresbostäder och bostadsrättsbostäder	1 bp/175 v-m ²	1 bp/135 v-m ²	1 bp/125 v-m ²	1 bp/105 v-m ²
Siffrorna i tabellen ovan inkluderar inte gästplatser. I flervånings- och radhus ska det finnas minst en gästplats per 10 bostäder. Gällande andra hustyper ska behovet av gästplatser bedömas från fall till fall så att parkeringssituationen i området i fråga tas i beaktande.				
Kontor	1 bp/140 v-m ²	1 bp/120 v-m ²	1 bp/80 v-m ²	1 bp/60 v-m ²
Affärslokaler				
närbutiker och kvartersbutiker <400 m ²	ingen min.	1 bp/120 v-m ²	1 bp/100 v-m ²	1 bp/60 v-m ²
annan dagligvaruhandel	ingen min.	1 bp/120 v-m ²	1 bp/100 v-m ²	1 bp/60 v-m ²
specialvaruhandel som kräver mycket utrymme	ingen min.	1 bp/50 v-m ²	1 bp/50 v-m ²	1 bp/50 v-m ²
annan specialvaruhandel	ingen min.	1 bp/120 v-m ²	1 bp/100 v-m ²	1 bp/60 v-m ²

§ 26 Tabell 2

Användningsändamål	Stadskärnans fotgängarzon	Fotgängarzon eller cykelzon och effektiv kollektivtrafik max. 3 km från centrum	Effektiv kollektivtrafikzon över 3 km från centrum	Övriga områden
Boende				
Flervåningshus	1 cp/30 v-m ² , minst 1 per bostad som är mindre än 40 m ² och minst 2 per bostad som är större än 40 m ²	1 cp/30 v-m ² , minst 1 per bostad som är mindre än 40 m ² och minst 2 per bostad som är större än 40 m ²	1 cp/40 v-m ² , minst 1 per bostad som är mindre än 40 m ² och minst 2 per bostad som är större än 40 m ²	1 cp/40 v-m ² , minst 1 per bostad som är mindre än 40 m ² och minst 2 per bostad som är större än 40 m ²
	av kraven ovan tillämpas den större			
Radhus och kopp-lade småhus	1 cp/30 v-m ²	1 cp/30 v-m ²	3 cp/bostad	3 cp/bostad
Separata småhus	1 cp/30 v-m ²	1 cp/30 v-m ²	4 cp/bostad	4 cp/bostad
Studentboende	1 cp/20 v-m ²	1 cp/20 v-m ²	1 cp/30 v-m ²	1 cp/40 v-m ²
Effektiverat specialboende	1 cp/4 anställda	1 cp/4 anställda	1 cp/4 anställda	1 cp/4 anställda
Annat specialboende	1 cp/4 anställda	1 cp/4 anställda	1 cp/4 anställda	1 cp/4 anställda
Produktion av räntestödda hyresbostäder och bostadsrättsbostäder	1 cp/30 v-m ² , minst 1 per bostad som är mindre än 40 m ² och minst 2 per bostad som är större än 40 m ²	1 cp/30 v-m ² , minst 1 per bostad som är mindre än 40 m ² och minst 2 per bostad som är större än 40 m ²	1 cp/40 v-m ² , minst 1 per bostad som är mindre än 40 m ² och minst 2 per bostad som är större än 40 m ²	1 cp/40 v-m ² , minst 1 per bostad som är mindre än 40 m ² och minst 2 per bostad som är större än 40 m ²
<p>I flervåningshus ska man i förråd för fritidsutrustning eller i cykelförråd reservera plats för specialcyklar, såsom lådcyklar och cykelvagnar. 1 specialplats/1 000 v-m².</p> <p>Minst 75 % av cykelplatserna ska i flervånings- och radhus och i småhus i bolagsform vara placerade i ett låsbart och väderskyddat samt lättillgängligt cykelförråd på marknivå. Resten av platserna placeras utomhus i närheten av förbindelsevägar och huvudingångar. Cykelställen både inomhus och utomhus ska vara ramlåsbara.</p>				
Kontor	1 cp/70 v-m ²	1 cp/70 v-m ²	1 cp/100 v-m ²	1 cp/100 v-m ²
Affärslokaler				
närbutiker och kvarterbutiker <400 m ²	ingen min.	1 cp/50 v-m ²	1 cp/50 v-m ²	1 cp/70 v-m ²
annan dagligvaruhandel	1 cp/50 v-m ²	1 cp/50 v-m ²	1 cp/70 v-m ²	1 cp/70 v-m ²
specialvaruhandel som kräver mycket utrymme	1 cp/150 v-m ²	1 cp/150 v-m ²	1 cp/150 v-m ²	1 cp/150 v-m ²
annan specialvaruhandel	1 cp/50 v-m ²	1 cp/50 v-m ²	1 cp/70 v-m ²	1 cp/70 v-m ²
Grundskola	1 cp/2–3 elever och 1 cp/4 anställda	1 cp/2–3 elever och 1 cp/4 anställda	1 cp/2–3 elever och 1 cp/4 anställda	1 cp/2–3 elever och 1 cp/4 anställda
Yrkesläroanstalter, gymnasier och högskolor	1 cp/4 studerande	1 cp/4 studerande	1 cp/4 studerande	1 cp/4 studerande
Daghem och förskoleundervisning	1 cp/100 v-m ²	1 cp/100 v-m ²	1 cp/100 v-m ²	1 cp/100 v-m ²

På arbetsplatser ska minst 30 % av platserna finnas i ett täckt utrymme. I läroanstalter ska 20–50 % av det totala antalet finnas inomhus eller i ett täckt utrymme, i tjänster 10–30 %. Cykelplatserna ska placeras så att de är tillgängliga och i mån av möjlighet i närheten av byggnadens ingång. 50 % av platserna ska ha ställ som möjliggör användning av ramlås.

BILAGOR (på finska)

Bilaga 1

Åbo stads byggnadsordning, 51–58 § jämte ändringar

(godkänd av stadsfullmäktige 24.2.1964 och fastställd av inrikesministeriet 7.7.1964)

51 §

1. Vid byggande på tomter som markerats med röd färg i kartbilagan ska bestämmelserna i denna paragraf iakttas.
2. På området får endast byggas byggnader i klass A, B och C som avses i inrikesministeriets beslut om byggnaders brandsäkerhet av den 22 maj 1962. Efter att ha hört hälsovårdsnämnden kan magistraten dock tillåta att även byggnader i klass D och E byggs på området när dessa används för speciella ändamål och är avsedda för kommersiellt bruk. Dessutom ska deras byggnadsdelar uppfylla bestämmelserna för byggnader i klass B.
3. En anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gaser, ånga, vibrationer, buller eller dylikt orsakar olägenhet för dem som bor i närheten får inte placeras på dessa tomter.
4. (På tomten är det tillåtet att bygga endast så mycket att alla byggnaders sammanräknade bruttovåningsyta är 1,8 gånger tomtens yta på hörntomter och 1,6 gånger tomtens yta på mellantomter. För bostadsvåningarnas del iakttas dock tomteffektivitetstalet 1,0. Dessutom ska den genomsnittliga ytan för bostadslägenheter som anges i 52 § iakttas.) Inte fastställt av inrikesministeriet.
5. Bottenvåningen räknas inte till den tillåtna totala våningsytan för tomten i fråga om ingång, trapphus, biltak och utrymmen som huset använder gemensamt.
6. Högst $\frac{1}{2}$ av tomtens yta får användas för byggande. Denna bestämmelse gäller dock inte garage som byggs under gårdsplanen.
7. Höjden på en byggnad eller en del av en byggnad som byggts vid gatugränsen eller den yttre byggnadsgränsen mot gatan får inte vara högre än $\frac{2}{3}$ av gatu- eller byggnadsgränsens avstånd från gatu- eller byggnadsgränsen på den motsatta sidan av gatan. Byggnadens höjd får dock vara högst 18 meter.
8. Höjden på en byggnad eller en del av en byggnad på tomten får inte vara högre än höjden på den byggnad som enligt 7 mom. får byggas längs den närmast belägna gatan.
9. Om den högsta tillåtna höjden på byggnaden i ett gatuhörn har bestämts vara olika på båda sidorna av hörnet, får den högre höjden användas längs den gata som förutsätter en lägre höjd på ett avstånd på högst 12 meter i skärningspunkten av gatu- eller byggnadsgränserna.
10. Det inbördes avståndet mellan byggnader på samma tomt ska vara minst 1,5 gånger den högre byggnadens högsta tillåtna höjd, dock minst 6 meter. Om det är frågan om en byggnad som saknar bostads- och arbetsrum och om bestämmelserna i 84 § 2 mom. i byggnadsförordningen inte utgör ett hinder har magistraten dock rätt att tillåta placering av byggnader närmare varandra på samma tomt.
11. Byggnadens avstånd från granntomtens gräns ska vara minst $\frac{3}{4}$ av den tillåtna höjden på byggnaden, dock minst 6 meter. Utan hinder av denna bestämmelse får en byggnad byggas så att den sträcker sig till granntomtens gräns på ett avstånd på 13 meter från gatans gräns eller byggnadsgränsen mot gatan. Likaså är det tillåtet att bygga på granntomtens

gräns om byggnaden byggs samman med byggnaden på granntomten och magistraten anser att en sådan placering lämpar sig för ändamålsenligt byggande av kvarteret.

52 §

1. Vid byggande på tomter som markerats med brun färg i kartbilagan ska bestämmelserna i denna paragraf iakttas.
2. På området får byggas byggnader i klass A, B, C eller D som avses i beslutet om byggnaders brandsäkerhet.
3. På området får inte placeras en anläggning som nämns i 51 § 3 mom.
4. På tomten är det tillåtet att bygga högst så mycket att alla byggnaders sammanräknade bruttovåningsyta är 0,7–1,0 gånger tomtens yta enligt följande:

•

tomtens yta m ²	tomteffektivitetstal
under - 2000	0,7
2000 -	1,0

Den genomsnittliga ytan på bostäderna på tomten ska vara minst 45 m².

5. Bottenvåningen räknas inte till den tillåtna totala våningsytan för tomten i fråga om ingång, trapphus, biltak och utrymmen som huset använder gemensamt.
6. Höjden på en byggnad i klass A och B får vara högst 18 m och antalet våningar högst 6. På det linjerade området på kartan får höjden på byggnader i klass A, B och C vara högst 11,5 m och antalet våningar högst 4.
7. Ett enhetligt fritt område av lämplig form ska anvisas för invånarnas bruk på tomten. Ytan på området ska vara minst 20 procent av den sammanräknade ytan på bostadslägenheterna.
8. Högst 1/3 av tomtens yta får användas för byggande.
9. Vid byggande på tomten iakttas i övrigt bestämmelserna i 51 § 7–11 mom.

53 §

1. Vid byggande på tomter som markerats med blå färg i kartbilagan ska bestämmelserna i denna paragraf iakttas.
2. På dessa tomter får byggas byggnader i klass B enligt beslutet om byggnaders brandsäkerhet byggas för industriellt bruk, dock så att byggnadens ytterväggar ska följa bestämmelserna om väggar för byggnader i klass A.
3. Ämnen i anläggningar som nämns i 40 § i hälsovårdsstadgan får inte placeras på tomterna i fråga, inte heller byggnader i vilka idkas särskilt brand- eller explosionsfarlig verksamhet eller i vilka särskilt brandfarliga ämnen upplagras.
4. På tomten får byggas separata byggnader med bostadslägenheter för sådan personal vars ständiga närvaro på platsen är nödvändig för rörelsen, samt för rörelsen behövliga kontorslokaler och matsalar. Sådana lägenheter och rum får även placeras i den egentliga fabriksbyggnaden om de uppfyller kraven för avdelningar i byggnader i klass B. Bostadslägenheters trapprum får inte ha en anslutning till byggnadens övriga utrymmen.
5. Högst ½ av tomtens yta får användas för byggande. Den sammanräknade våningsytan på byggnader som byggs på tomten får vara högst lika stor som tomtens yta.

6. Om tomten gränsar till en tomt som ska byggas enligt 51 § eller denna paragraf, får en gatubyggnad på ett avstånd på 20 m längs gatulinjen byggas till granntomtens gräns, om bestämmelserna om sammanbyggande i beslutet om byggnaders brandsäkerhet iakttas. I annat fall ska en gatubyggnads avstånd från granntomtens gräns vara samma som den använda byggnadshöjden, dock inte mindre än 9 m.
7. På tomten får byggnaden inte placeras närmare granntomtens gräns än hälften av byggnadens höjd. Avståndet ska vara minst 6 m till en granntomt som byggs enligt denna paragraf om den byggs samman med en byggnad som är belägen eller som ska byggas på granntomten och sådant byggande anses lämpa sig för bruk i enlighet med kvarterets ändamål.
8. Byggnadens höjd får inte överstiga 9 m. När fabriksrörelsens karaktär eller andra särskilda omständigheter kräver att någon del av byggnaden är högre än vad som stadgas ovan får magistraten bevilja undantag efter att ha hört experter.
9. Avståndet mellan byggnader eller byggnadsdelar på samma tomt ska vara minst 6 m.

54 §

1. Vid byggande på tomter som i detaljplanen anvisats som egnahemstomter ska bestämmelserna i denna paragraf iakttas.
2. På dessa områden får endast bostadsbyggnader och för dessa nödvändiga ekonomibyggningar byggas.
3. Av tomtens yta får högst 1/4 användas för byggande. På varje tomt får byggas endast en bostadsbyggnad och tillhörande ekonomibyggning, vars totala våningsyta får vara högst 200 m². Till våningsytan räknas biltak endast för den del som överskrider 30 m².
4. Byggnaden ska placeras på minst 3 m avstånd från gränsen till gatan och huvudbyggnaden ska placeras på minst 6 m avstånd från granntomtens gräns. Efter att ha hört grannen kan magistraten dock tillåta att byggnaden byggs samman med grannbyggnaden på granntomtens gräns. I detta fall ska den vägg som byggs på tomtgränsen uppfylla bestämmelserna om sammanbyggande i beslutet om byggnaders brandsäkerhet.
5. Huvudbyggnaden får ha en våning, vara högst 5 m hög och ha högst 3 lägenheter. Av vinden får 1/2 inredas som bostadsrum, korridorer, förvaringsutrymmen e.d.

55 §

1. Vid byggande på tomter som i detaljplanen markerats som tomter för allmänna byggnader ska bestämmelserna i denna paragraf iakttas.
2. På tomten får endast byggas lägenheter för allmänna och allmännyttiga inrättningar samt bostadsrum för sådan personal vars ständiga närvaro på platsen är oundvikligen nödvändig för inrättningens verksamhet.
3. Högst 1/3 av tomtens yta får användas för byggande. Den byggda våningsytan får dock inte vara större än tomtens yta. Byggnadens höjd får inte överstiga bredden på den intilliggande gatan, dock högst 18 m.
4. Byggnadens avstånd från granntomtens gräns ska vara minst lika stor som byggnadens höjd. En byggnad får dock byggas på granntomtens gräns om den byggs samman med en byggnad på granntomten och sådant byggande anses lämpa sig för en ändamålsenlig användning av kvarteret.

56 §

1. Vid byggande på tomter som i detaljplanen anvisats som fabriksomter ska bestämmelserna i denna paragraf iakttas.
2. På tomten får byggas byggnader i klass D och E enligt beslutet om byggnaders brandsäkerhet, dock så att yttertak, med undantag för takfot, ska uppfylla kraven för yttertak på byggnader i klass B. Magistraten är dock med beaktande av användningssättet berättigad att kräva att byggnaderna ska uppföras med byggnadsdelar av en högre klass. I de nämnda byggnaderna får inte andra rum än sådana som hör till industriell användning samt för rörelsen nödvändiga kontorslokaler placeras.
3. På tomten får även byggas separata byggnader med bostadslägenheter för sådan personal vars närvaro på platsen är oundvikligen nödvändig för rörelsen.
4. Högst 1/2 av tomtens yta får användas för byggande.
5. Byggnaden ska placeras på minst 6 m avstånd från granntomtens gräns. Avståndet mellan byggnader och byggnadsdelar inom tomten ska vara minst det samma som den använda byggnadshöjden, dock minst 9 m. På tomtgränsen får byggas på en längd på högst 20 m längs med byggnadsgränsen mot gatan under förutsättning att den vägg som byggs vid tomtgränsen uppfyller bestämmelserna om sammanbyggande i beslutet om byggnaders brandsäkerhet och att byggnadens avstånd från den motsatta tomtgränsen är minst 12 m.
6. En byggnad som försetts med ytterväggar för byggnader i klass A enligt beslutet om byggnaders brandsäkerhet får byggas högst lika hög som den intilliggande gatans bredd, dock inte högre än 12 m. En byggnad i klass D får vara högst 9 m hög och en byggnad i klass E högst 7 m hög och de får ha högst två våningar.
7. På området får även byggas lagerbyggnader som uppfyller minimikraven för byggnader i klass E enligt beslutet om byggnaders brandsäkerhet. Yttertak på dessa byggnader, med undantag för takfot, ska uppfylla kraven för yttertak på byggnader i klass B. Med hänsyn till byggnader i klass D och E iakttas bestämmelserna i 6 mom.
8. Efter att ha hört brandnämnden eller brandchefen kan magistraten i särskilda fall bevilja lindringar till bestämmelserna ovan, eller, där särskild explosionsfara, brandfara eller fara att elden ska spridas föreligger, utfärda sådana strängare bestämmelser om det inbördes avståndet mellan byggnader och lager och deras avstånd från tomtgränsen som förhållandena kräver.

57 §

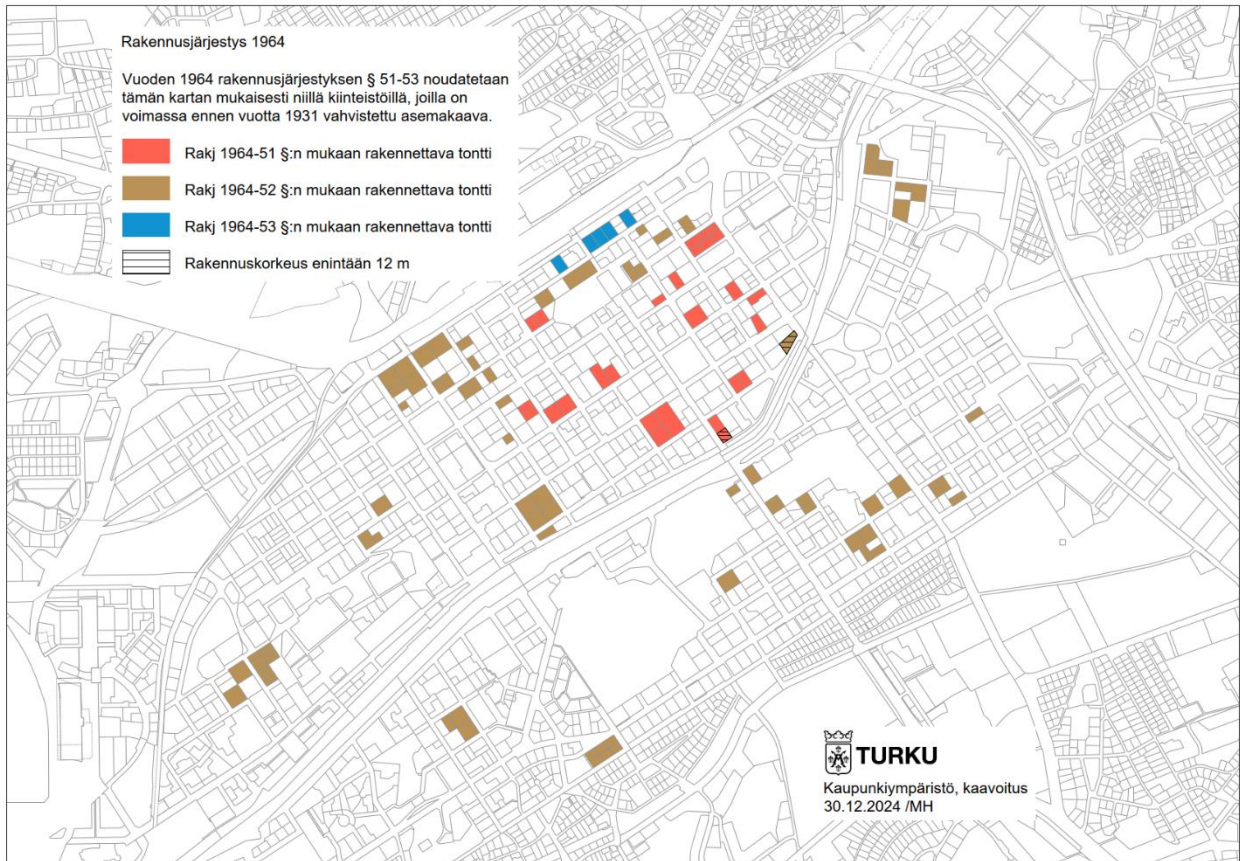
1. Vid byggande på tomter som i detaljplanen markerats som lagertomter ska bestämmelserna i denna paragraf iakttas.
2. Tomten får endast användas för lagerbyggnader eller upplagring.
3. På tomten får byggas byggnader i klass E enligt beslutet om byggnaders brandsäkerhet, förutom yttertak som med undantag för takfoten minst ska motsvara yttertak på byggnader i klass B. I byggnaden kan placeras en bostad för väktaren samt för rörelsen behövliga kontorslokaler och matsalar, om de uppfyller kraven för avdelningar i byggnader i klass B. Väktarens bostad får inte ha en anslutning till byggnadens övriga utrymmen.
4. Av tomtens yta får högst 1/2 användas för byggande.
5. Byggnaden ska placeras på minst 6 m avstånd från granntomtens gräns, och på det område som därigenom bildas, och som inte får användas för upplagring, ska planteras lövträd.
6. En byggnad av klass D får inte byggas högre än 9 m och en byggnad av klass E får inte byggas högre än 7 m. Byggnaden får ha högst två våningar.
7. Efter att ha hört brandnämnden eller brandchefen kan magistraten i särskilda fall bevilja lindringar till bestämmelserna ovan, eller, där särskild explosionsfara, brandfara eller fara att elden ska spridas föreligger, utfärda sådana strängare bestämmelser om det inbördes avståndet mellan byggnader och lager och deras avstånd från tomtgränsen som förhållandena kräver.

58 §

1. Vid byggande på tomter som i detaljplanen markerats som lagerbyggnadstomter ska bestämmelserna i denna paragraf iakttas.
2. På dessa tomter får byggnader i klass B enligt beslutet om byggnaders brandsäkerhet byggas i upplagrings syfte, dock så att byggnadens ytterväggar ska följa bestämmelserna om väggar för byggnader i klass A.
3. Upplagring av särskilt brandfarliga ämnen och ämnen som nämns i 43 § i hälsovårdsstadgan är förbjuden på dessa tomter.
4. I lagerbyggnaden får även inredas bostadsrum för sådan personal vars ständiga närvaro på platsen är nödvändig för rörelsen samt kontorslokaler och matsalar som är behövliga för rörelsen. En sådan byggnadsdel ska uppfylla kraven på avdelningar i byggnader i klass B och här ska även beaktas att bostadslägenheternas utgångar inte får ha en anslutning till byggnadens övriga delar.
5. Tomtens yta får i sin helhet användas för byggande. Om byggnaden är belägen vid granntomtens gräns, ska bestämmelserna om sammanbyggande i beslutet om byggnaders brandsäkerhet iakttas.
6. Byggnadens höjd får på dessa tomter vara högst 9 m.

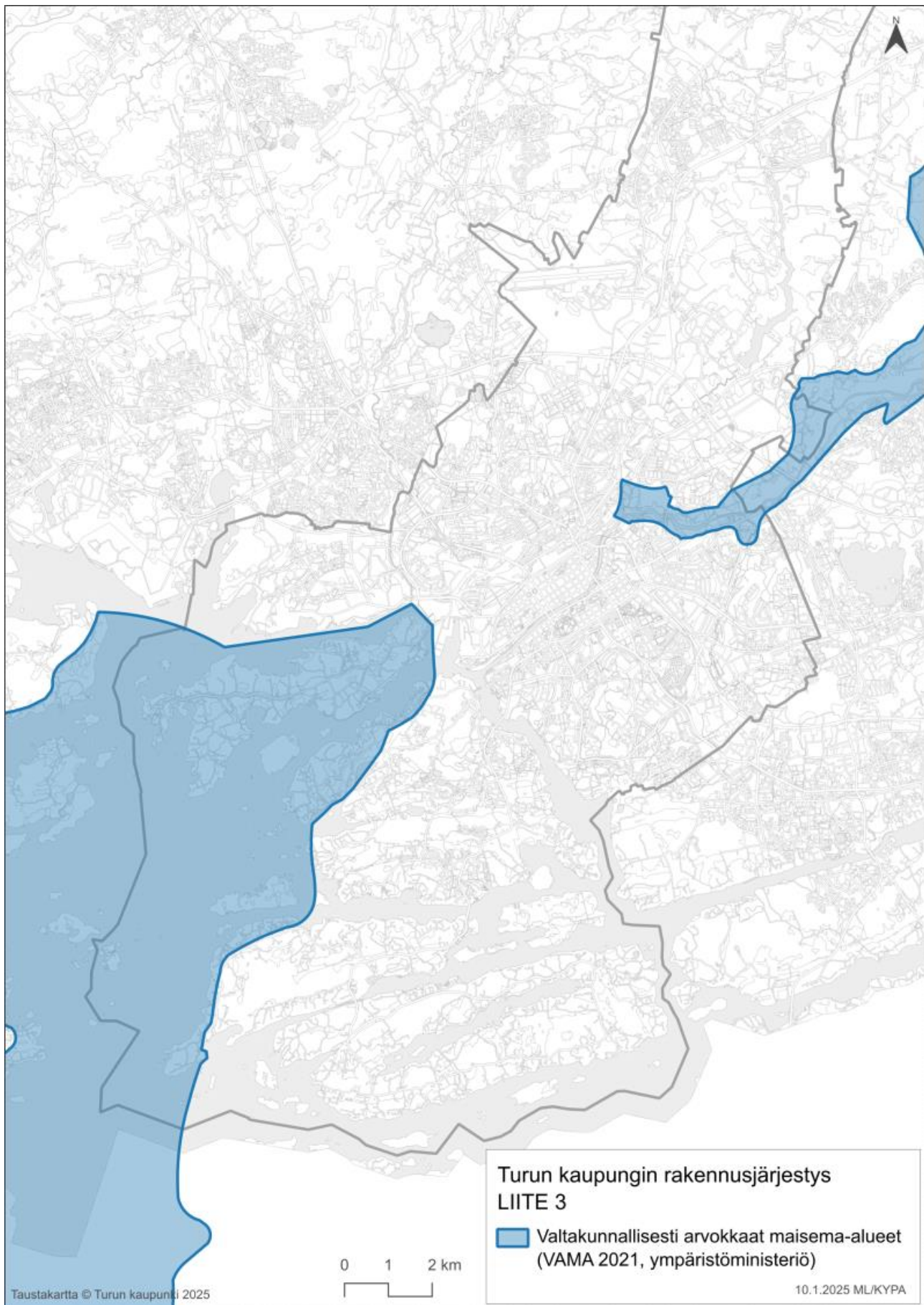
Bilaga 2

Kartbilaga för bilaga 1.

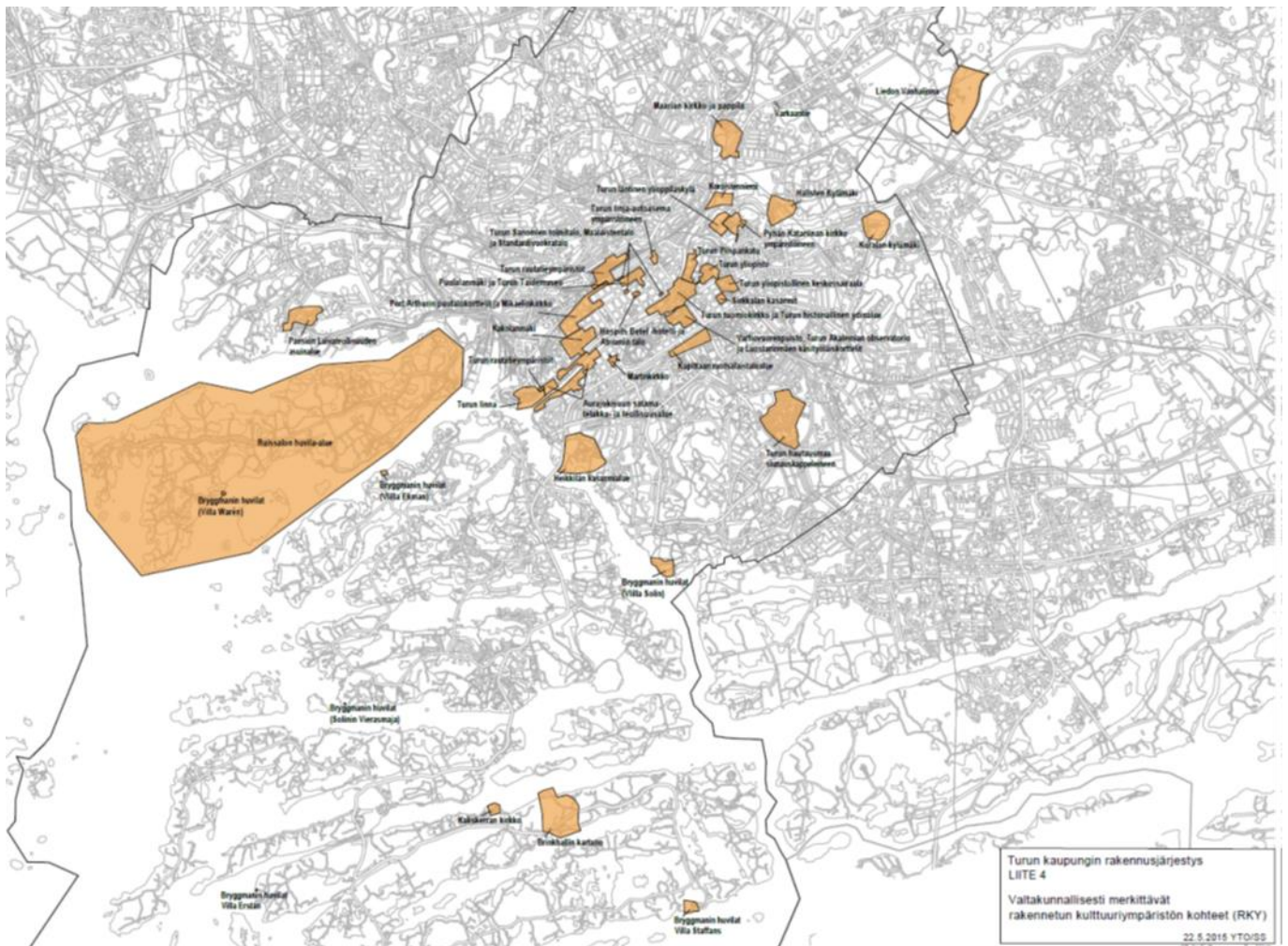


Bilaga 3

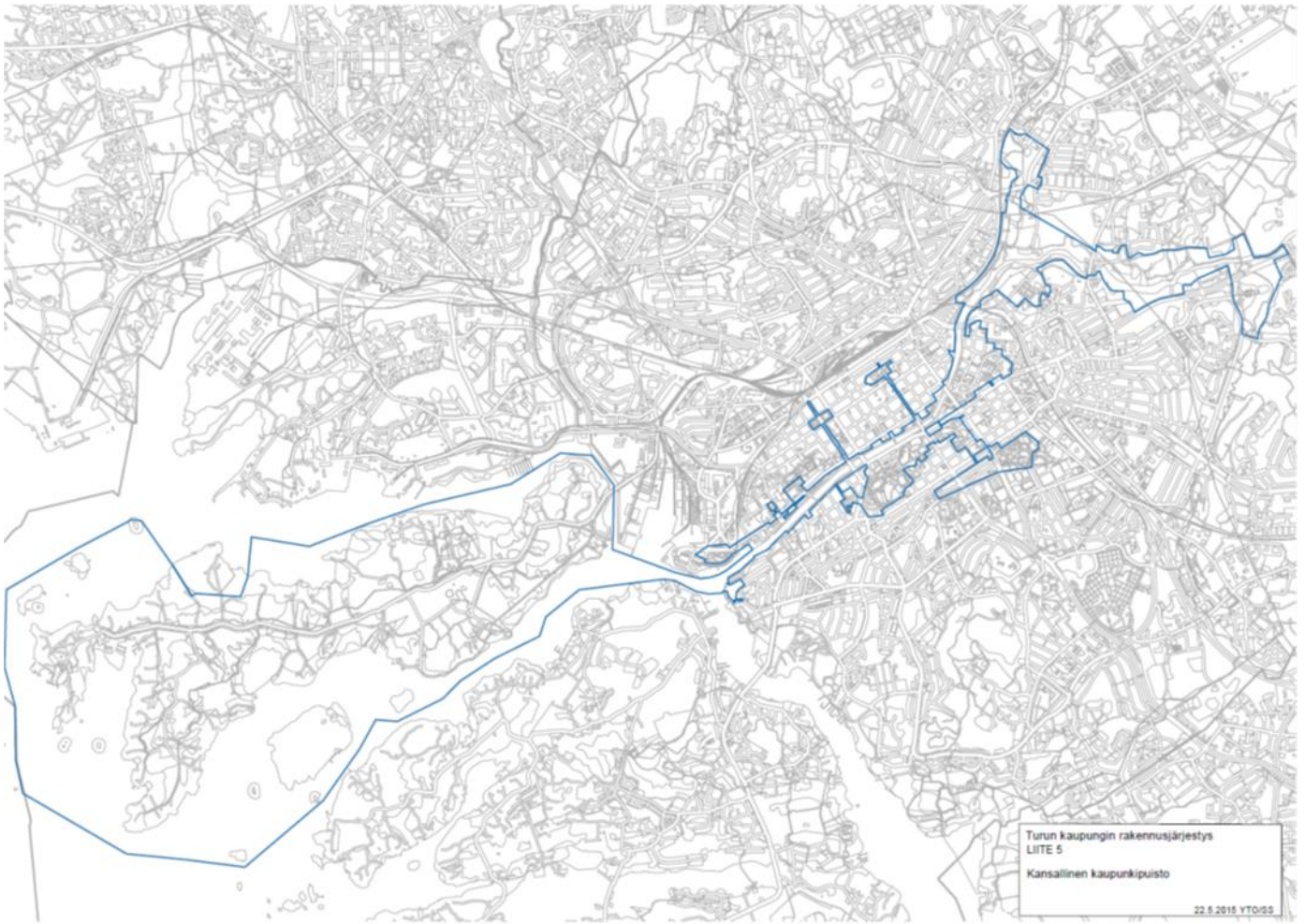
Nationellt betydelsefulla landskapsområden



Bilaga 4
 RKY-objekt

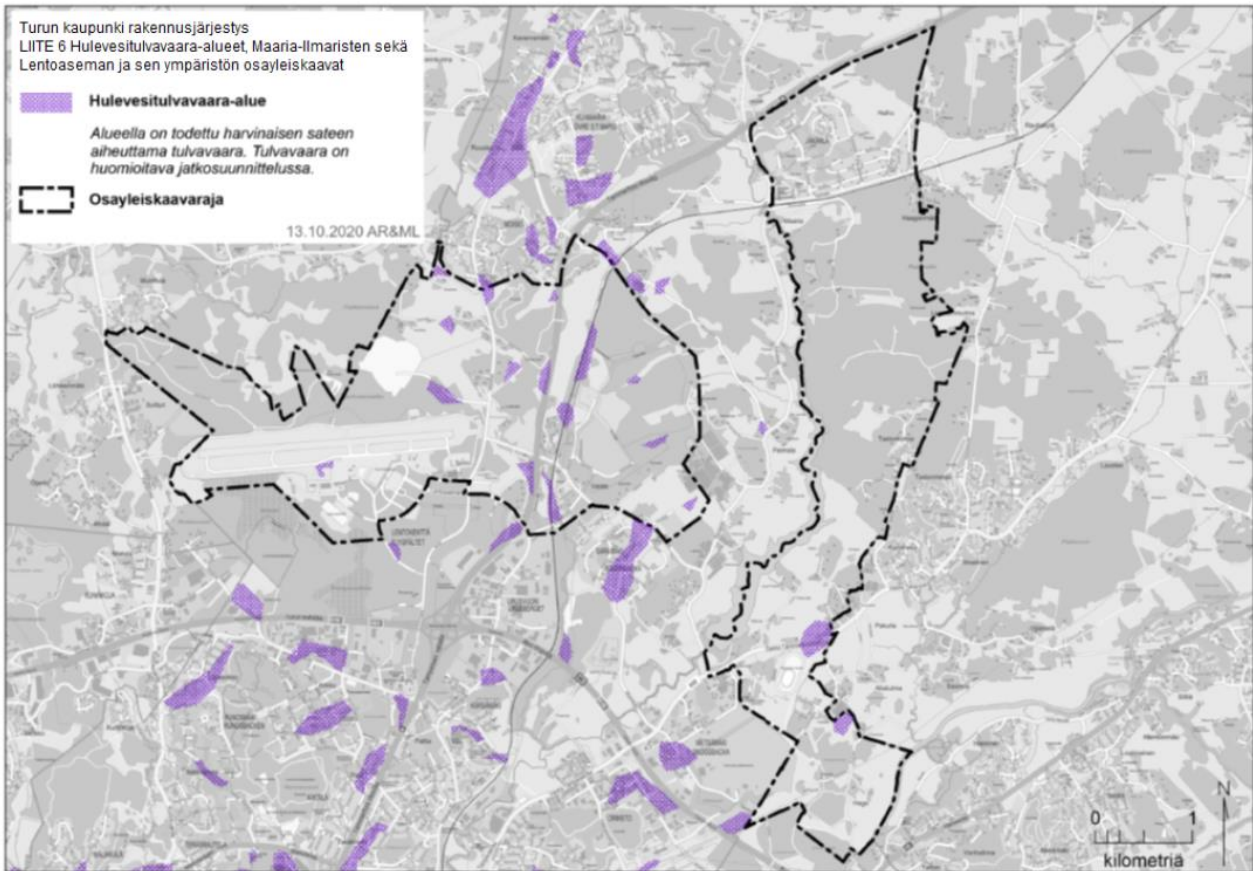


Bilaga 5
Nationalstadspark



Bilaga 6

Områden i S:t Marie-Ilmarinen och runt flygplatsen som riskerar att drabbas av översvämning på grund av dagvatten



Bilaga 7

Tabell för beräkning av den blågröna koefficienten

Bilaga 8

Anvisningar för beräkning av en byggnads koldioxidavtryck under dess livscykel och rapportering av resultaten

Styrning av en byggnads koldioxidavtryck under dess livscykel i korthet

Åbo stad har beslutat att införa ett gränsvärde för koldioxidavtrycket under livscykeln i Åbo som ett sätt att styra koldioxidsnålt byggande. I det första skedet har man fastställt ett gränsvärde för koldioxidavtrycket under livscykeln för nya flervåningshus, det vill säga byggnader i användningskategori 2. Senare utvidgas gränsvärdet till att omfatta även andra användningskategorier. Koldioxidavtrycket under livscykeln beräknas och rapporteras i enlighet med utkastet till miljöministeriets metod för beräkning av byggnaders klimatavtryck (2023) och uppvisas före slutbesiktningen av byggnaden. Som grund för beräkningen används klimatförordningen 1027/2024.

Utkastet till klimatförordningen finns i slutet av den här anvisningen.

Excel-tabellen för beräkningsmetoden finns i slutet av denna anvisning samt på byggnadstillsynens webbplats. Excel kan laddas ner här: [Ladda ner Excel här](#)

Koldioxidavtrycket under en byggnads livscykel tar hänsyn till byggnadens olika livscykelfaser, allt från utsläppen från tillverkningen av de material och produkter som används i byggandet fram till utsläppen från rivningen av byggnaden. I enlighet med miljöministeriets metod för beräkning av byggnaders klimatavtryck beräknar man i samband med byggprojektet ett separat koldioxidavtryck för byggnaden och byggplatsen. Gränsvärdet för koldioxidavtrycket under livscykeln gäller endast byggnadens andel, men också byggplatsens koldioxidavtryck ska beräknas och resultaten rapporteras.

PRECISERINGAR I MILJÖMINISTERIETS FÖRORDNING OM KLIMATDEKLARATION FÖR BYGGNADER

De paragrafer som nämns i anvisningen är förenliga med klimatförordningen.

3 § Föremål för bedömning

Utsläpp som orsakas av stabilisering beaktas i byggplatsens andel (1.1.2 Stöd och förstärkningar), om stabiliseringen utförs som en del av byggprojektet i fråga och man har tillgång till utgångsuppgifterna. Eventuell stabilisering som utförs under grundberedningen av tomten beaktas inte.

En parkeringsanläggning beaktas antingen i byggnaden eller på byggplatsen, beroende på hur den har beaktats vid beräkningen av E-talet, t.ex. en uppvärmd källarvåning beaktas som en del av byggnaden. En uppskattning av parkeringsanläggningens koldioxidavtryck ska meddelas separat som en del av resultaten. Uppgifterna samlas in för att få en uppfattning om parkeringsanläggningens inverkan.

När man presenterar resultaten av byggplatsens koldioxidavtryck används byggnadens uppvärmda nettoyta som nämnare.

5 § Uppgifter som används vid bedömningen

Uppgifter om utsläpp:

Beräkningen av en nybyggnads koldioxidnålhet ska grunda sig antingen på uppgifterna om koldioxidfotavtrycket och koldioxidhandavtrycket i den nationella utsläppsdatan som avses i 15 § i bygglagen eller på uppgifter om miljöegenskaper som fastställts med hjälp av en allmänt accepterad enhetlig metod, såsom EPD-uppgifterna, uppgifterna om produkter som certifierats enligt RT-klimatdeklarationen eller BY-klassificeringen för låga koldioxidutsläpp. Övriga utsläppsuppgifter används endast om det inte finns någon acceptabel miljövarudeklaration för produkten och ingen motsvarande information finns i den nationella utsläppsdatan.

Vid beräkning och rapportering av resultaten ska de produkter och material vars utsläppsuppgifter avviker från det konservativa värdet i den nationella utsläppsdatan, dvs. en godtagbar miljövarudeklaration eller utsläppsdata som grundar sig på beräkningsprogrammets egna uppgifter, anges separat. I samband med uppgifterna ska man ange om produkten har använts i beräkningen därför att man inte haft tillgång till någon annan information eller därför att man inom projektet har valt en uttrycklig produkt som har en miljövarudeklaration. Det ska vara möjligt att på begäran uppvisa de miljövarudeklarationer eller motsvarande material eller produkter som använts i byggnaden.

Husteknik:

När det gäller hustekniken tillämpas i första hand den byggnadstypspecifika och kvadratbaserade bedömningen av hustekniska system som finns i den nationella utsläppsdatan. Dessa uppgifter används tills den nationella utsläppsdatan har tillgång till mer omfattande utsläppsfaktorer för de olika teknikkomponenterna. Vid beräkningen måste man beakta att det kvadratbaserade värdet i utsläppsdatan inte inkluderar till exempel värmeproduktionssystem eller sprinkler- och solcellssystem, utan dessa måste alltid separat läggas till i det byggnadstypspecifika kvadratmetervärdet. Dessa utsläpp uppskattas i första hand på basis av utsläppsuppgifterna för byggnadstekniska produkter i den nationella utsläppsdatan.

Lokalutrustning:

Fasta möbler och fasta köksapparater (ugnar och kylskåp) ska beaktas i alla beräkningar.

6 § Bedömning av koldioxidfotavtrycket

Organiskt kol:

För byggnader där en betydlig mängd trä används (stomme, fasad eller båda): Det organiska kolet i trä från hållbart förvaltade skogar ska beaktas i enlighet med bedömningsmetoden så att bindningen av organiskt kol betraktas som ett negativt tal i modul A1–A3 och dess utsläpp som ett positivt tal i modul C3. Om träet inte kommer från en hållbart förvaltd skog beaktas endast utsläpp av organiskt kol som ett positivt tal i modul C3. Om beräkningsprogrammet inte automatiskt tar hänsyn till detta måste denna del beräknas manuellt.

För närvarande används PEFC- eller FSC-certifierade skogar som definition för hållbart förvaltd skogar, eftersom det ännu inte finns någon mer exakt definition av hållbart förvaltd skog.

8 § Byte av byggprodukter

Som byggprodukters och anordningars livslängd används i regel de livslängdsuppgifter som finns på RT-kortet (Tekniska livslängder och underhållsperioder för fastigheter) eller livslängdsuppgifterna i den nationella utsläppsdatan. Om man har valt produkter med längre livslängd än vad som anges på RT-kortet eller i den nationella utsläppsdatan kan livslängden för produkten i fråga användas.

För tillfället behöver man inte uppskatta energiförbrukningen på byggarbetsplatser i fas B4, eftersom det inte finns nödvändiga utgångsuppgifter tillgängliga för dessa i den nationella utsläppsdatan eller i beräkningsprogrammen. Om energiförbrukningen i fas B4 har uppskattats, måste beräkningsförfarandet förklaras i rapporten.

12 § Åtgärder på byggarbetsplatsen

Utsläppsfaktorerna för byggarbetsplatsfunktioner anges separat för markbyggnad och grundläggning i den nationella utsläppsdatan. Utsläppsfaktorn för byggande används i beräkningen av byggnadens andel. I nybyggnadsprojekt beaktas utsläppsfaktorn för markbyggnad och grundläggning i byggplatsens andel.

Om den som inleder ett byggprojekt har förbundit sig till en utsläppsfri byggarbetsplats, kan man i beräkningen ta i beaktande hur användningen av förnybara bränslen och minskningen av energi påverkar utsläppen från byggarbetsplatsen. Beräkningen kan också grunda sig på projektspecifika beräkningar.

13 § Energianvändningen i en byggnad

De system för produktion av förnybar energi som beaktas i beräkningen ska vara belägna på den tomt där beräkningsobjektet är beläget. Mängden förnybar energi som används i byggnaden ska granskas på timbasis utifrån produktion och förbrukning. I beräkningen av e-talet, och därmed också beräkningen av koldioxidavtrycket, kan man endast ta hänsyn till den andel av förnybar energiproduktion som används i byggnaden. Som utsläppsfaktorer för energi används alltid de faktorer som anges i utsläppsdatan för de kommande 50 åren, från och med det beräknade året då byggnaden färdigställs. Om beräkningsprogrammet inte tillåter att fritt välja utsläppsfaktor enligt färdigställandeåret, måste beräkningen till denna del göras manuellt.

14 § Koldioxidhandavtrycket

Koldioxidhandavtrycket kan för närvarande inte tillämpas som en del av bedömningen av gränsvärdet, dvs. resultaten av koldioxidhandavtrycket kan inte dras av från koldioxidfotavtrycket och kan inte användas som jämförelse- eller bedömningskriterium. Åbo stads gränsvärde gäller endast koldioxidfotavtrycket. Koldioxidhandavtrycket ska dock anges som en del av beräkningen, till den del det fås från allmänt använda beräkningsprogram i samband med beräkningen av koldioxidfotavtrycket utan tilläggsarbete. I framtiden kan koldioxidhandavtrycket spela en större roll i styrningen av koldioxid inom byggbranschen.

RAPPORTERING AV RESULTAT OCH UTGÅNGSUPPGIFTER

Resultaten och utgångsuppgifterna rapporteras med hjälp av miljöministeriets Excel-tabell "Verktyg för bedömning av byggnaders koldioxidavtryck" (publicerad 9.12.2019). Som ett resultat av detta rapporteras koldioxidavtrycken för byggnadernas och byggplatsens hela livscykel i ton (tCO_{2e}) och, i enlighet med miljöministeriets metod för beräkning av byggnaders klimatavtryck, i kg CO_{2e}/m²,a. Utöver resultaten ska utgångsuppgifterna för projektet, de utsläppsfaktorer som använts och en åskådliggörande rapport om beräkningen tillhandahållas.

UTGÅNGSUPPGIFTER SOM RAPPORTERAS

- Projektets namn och adress
- Projektnummer eller annan projektbeteckning
- Permanent byggbeteckning (VTJ-PRT)
- Program för beräkning av koldioxidavtrycket som använts

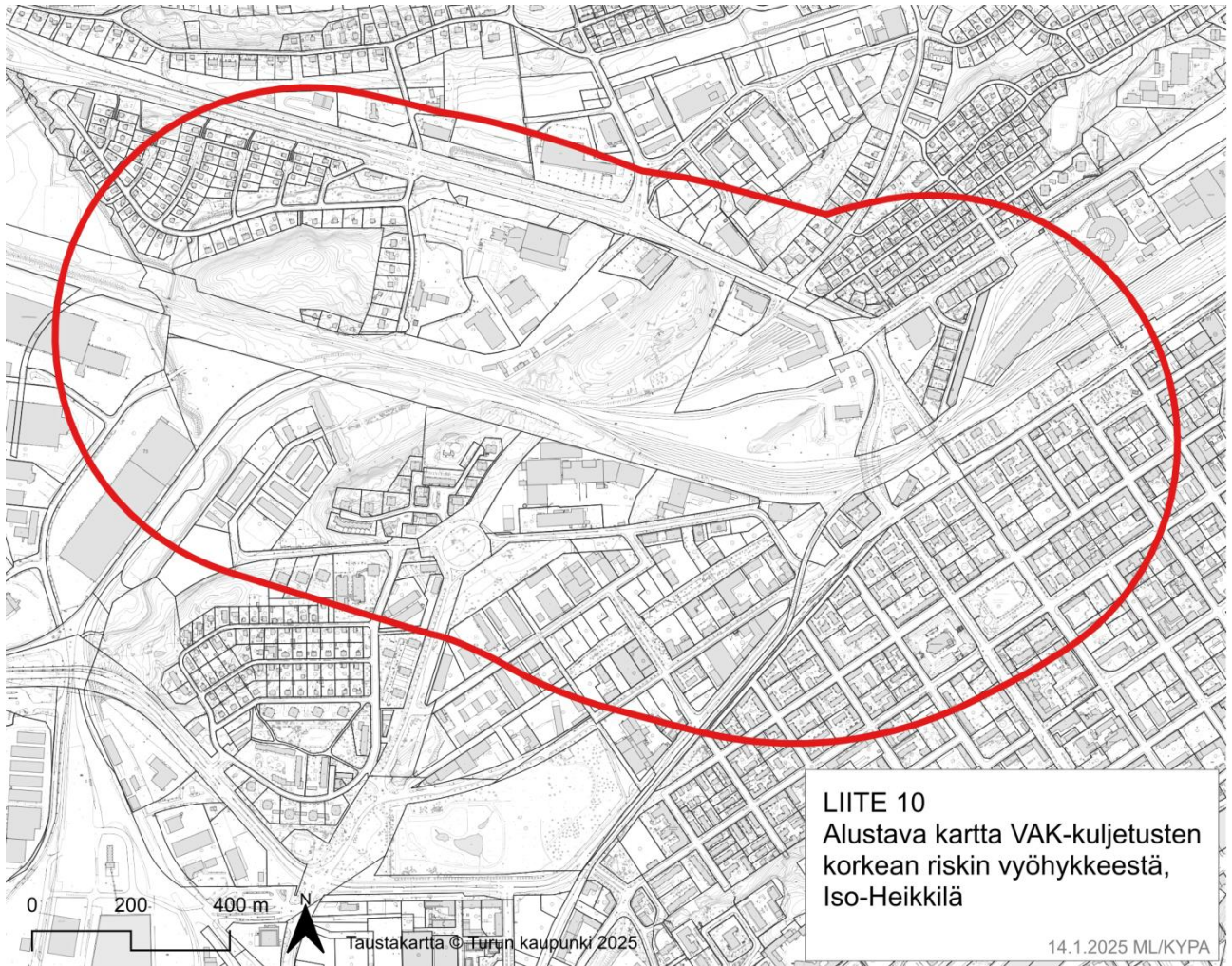
- Datum för utarbetandet av beräkningen
- Utarbetare av beräkningen (namn, titel, företag)
- Vilka uppgifter baserar sig volymuppgifterna huvudsakligen på
- Innehåller beräkningen utöver uppgifter som finns i den nationella databasen även uppgifter från godkända miljövarudeklarationer: Nej/Ja, vilka?
- Grundar sig de tekniska livslängdsuppgifterna huvudsakligen på RT-kort eller livslängdsuppgifter från den nationella utsläppsdaten?
- Har livslängdsuppgifter som avviker från RT-kort eller den nationella utsläppsdaten använts i beräkningen, i så fall vad?

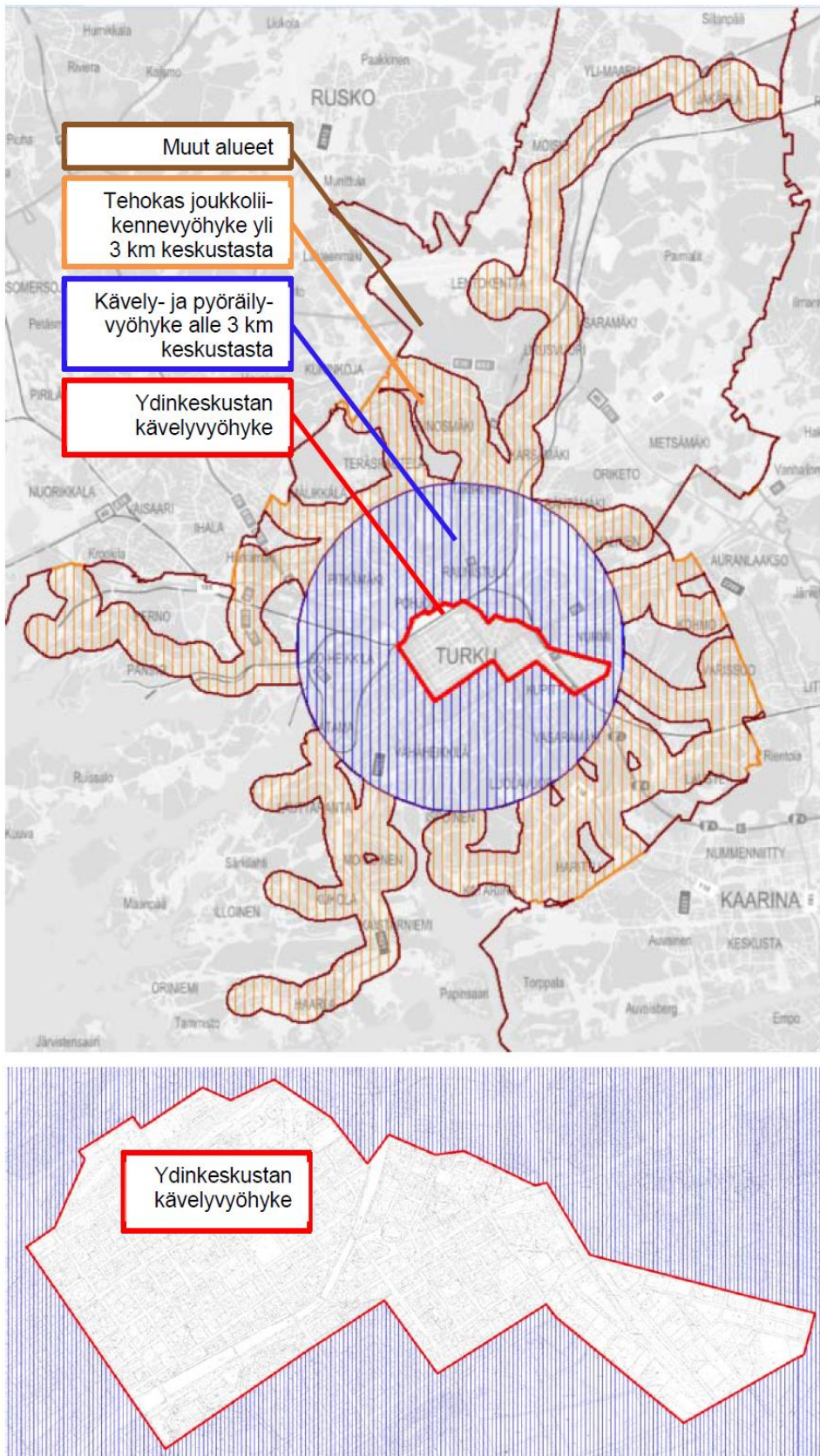
Bilaga 9

Karta över högriskzonen för TFÄ-transporter, Åbo bangård

Bilaga 10

Karta över högriskzonen för TFÄ-transporter, Storheikkilä





Kuva 1. Pysäköinnin mitoitusohjeessa käytettävät vyöhykkeet 2020

Bilaga 12

Arkeologiska områden av riksintresse

