

Innehållsförteckning

1 ALLMÄNT	2
1 § Tillämpningsområde	2
2 § Byggnadstillsynsmyndighet	2
2 ALLMÄNT OM BYGGANDET	2
3 § Tillståndsplikt för åtgärder.....	2
4 § Miljöanpassat byggande	5
5 § Överskridning av tomtgränser.....	5
6 § Byggnaders höjdläge.....	6
7 § Byggande under markytan samt ledningar och konstruktioner.....	6
8 § Avledning av dagvatten och dräneringsvatten samt hantering av avloppsvatten.....	6
9 § Våningsyta för täckta bilplatser	7
3 BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDET	7
10 § Behov av planering.....	7
11 § Krav på byggplatser.....	7
12 § Byggandets omfattning	8
13 § Byggandets omfattning på byggplatser som gränisar till stränder	8
14 § Byggnaders placering och anpassning till miljön på byggplatser som gränisar till stränder.....	8
15 § Byggande inom jordbruket.....	9
16 § Ändring av fritidsbostadsbyggnader till permanenta bostadsbyggnader.....	9
4 BYGGANDE PÅ SPECIALOMRÅDEN	9
17 § Byggnaders höjdläge på strandområden och andra låglänta områden	9
18 § Jordbyggnadsarbete på grundvattenområden och vattendragens tillrinningsområden inom vattenförsörjningen.....	10
19 § Byggande på grundvattenområden och vattendragens tillrinningsområden inom vattenförsörjningen.....	10
20 § Beaktande av förorenad mark och radon.....	10
21 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä	10
22 § Beaktande av farliga ämnen	11
5 BYGGANDE AV GÅRDSPLANER	11
23 § Allmänt om byggande av gårdsplaner.....	11
24 § Gårdsplaners höjdläge.....	11
25 § Dränering av byggplatser.....	11
26 § In- och utfarter och trafikarrangemang samt bil- och cykelplatser	12
27 § Släntning av byggplatser samt stödmurar och terrasseringar.....	12
28 § Inhägnader och planteringar	13
29 § Belysningen på byggplatser och i byggnader.....	13
30 § Uppbevaring av fordon och anordningar på bostadsfastigheter	13
31 § Avfallshanterings- och lagerutrymmen.....	13
6 DET OFFENTLIGA STADSRUMMET OCH TILLGÄNGLIGHET	14
32 § Definitioner	14
33 § Gator, torg och andra motsvarande trafikområden.....	14

34 § Parker och andra rekreatiomsområden.....	14
35 § Konstruktioner och anordningar inom det offentliga stadsrummet.....	15
36 § Belysningen inom det offentliga stadsrummet.....	15
37 § Försäljnings-, informations- och reklamordningar samt markiser	15
38 § Adressangivelse för byggplatser och byggnader.....	16
39 § Ordnande av evenemang	16
7 ARRANGEMANG PÅ ARBETSPLATSER.....	16
40 § Användningen av gator och andra allmänna områden.....	16
41 § Tillfälliga baracker.....	17
42 § Information om byggprojekt	17
43 § Inrättande och skötsel av arbetsplatser	17
44 § Rivning och uppstädning av arbetsplatser	18
8 VÅRD OCH ÖVERVAKNING AV DEN BYGGDA MILJÖN.....	18
45 § Vård och övervakning av den byggda miljön.....	18
46 § Skötsel av trädbeståndet	18
9 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER.....	19
47 § Avvikelse från bestämmelserna	19
48 § Bilagor till byggnadsordningen.....	19
49 § Ikraftträdande	19

1 ALLMÄNT

1 § Tillämpningsområde

Bestämmelserna i denna byggnadsordning ska följas i Åbo stad. Bestämmelserna kompletterar föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt andra föreskrifter och bestämmelser som gäller markanvändning och byggande. Bestämmelserna i lagen, förordningen, en generalplan med rättsverkningar, en detaljplan samt Finlands byggbestämmelsesamling tillämpas framom byggnadsordningen.

På de detaljplanerade stadsområden där byggbestämmelserna är noggrannare och baserar sig på den 1964 godkända byggnadsordningen (bilaga 1 och 2) ska dessa bestämmelser i byggnadsordningen följas till dess att de detaljplaner som anknyter till dem har ändrats.

2 § Byggnadstillsynsmyndighet

Byggnadsnämnden är Åbo stads byggnadstillsynsmyndighet. Under den lyder byggnadsinspektionen. I instruktionen ingår bestämmelser om delegering av beslutanderätten.

2 ALLMÄNT OM BYGGANDET

3 § Tillståndsplikt för åtgärder

De åtgärder som är angivna i 126 a § i markanvändnings- och bygglagen förutsätter åtgärdstillstånd.

Följande åtgärder (punkterna 1-9) förutsätter likväl inte tillstånd, om de gäller något annat än en miljö som är skyddad i en detaljplan, en generalplan eller med stöd av en lag eller en kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad som är skyddad i en detaljplan, en generalplan eller med stöd av en lag:

1 KONSTRUKTIONER

En konstruktion får ha en totalyta på högst 10 m².

a) Inom detaljplaneområdet, med undantag av stadsdelarna I-IX, tillåts högst en (1) konstruktion/byggplats. Utanför detaljplaneområdet tillåts tre (3) konstruktioner/byggplats.

Konstruktionerna ska vara belägna minst 15 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet och konstruktionerna ska ha lätt stomme.

b) På gator och andra allmänna områden som Åbo stad äger får konstruktioner placeras, om staden har överlåtit besittningen av området för respektive verksamhet och om konstruktionerna inte kvarstår längre än tre (3) månader på platsen.

2 KONSTRUKTIONER FÖR ALLMÄNHETEN

På gator och andra allmänna områden som Åbo stad äger får mindre skyddstak, kiosker, toaletter, samlingsstält, estrader och motsvarande konstruktioner placeras, om staden har överlåtit besittningen av området för respektive verksamhet och om konstruktionerna inte kvarstår längre än tre (3) månader på platsen.

3 STRANDLINJEANORDNINGAR, BRYGGOR

Strandlinjeanordningar och bryggor får ha en yta på högst 25 m². Det ska vara minst 5 meter från en strandlinjeanordning eller en brygga till ett markområde som grannen äger eller besitter.

4 FÖRVARINGS- OCH UPPSTÄLLINGSOMRÅDEN

På gator och andra allmänna områden som Åbo stad äger får förvarings- och uppställningsområden placeras, om staden har överlåtit besittningen av området för respektive verksamhet och om området inte används längre än tre (3) månader för förvaring eller uppställning.

5 FASADÅTGÄRDER

Monterande av högst två mindre anordningar (t.ex. en luftvärmepump, en markis, en solfångare på högst 22 m² som följer takfallets lutning eller en parabolantenn med en diameter på högst en meter) på en byggnads fasad eller yttertak på ett annat ställe än på fasaden mot gatan och med undantag av stadsdelarna I-IX.

Montering av fönstertejp.

Ändring av färgsättningen på fasaderna eller taktäckningsmaterialet på byggnader utanför detaljplaneområdet.

Ändring av fönsterindelningen på byggnader i alla byggnader utanför detaljplaneområdet och i småhus på detaljplaneområdet.

I 45 § ingår noggrannare bestämmelser om reparationer i byggnader.

6 REKLAMÅTGÄRDER

Reklamåtgärder utomhus, med undantag av elektroniska reklamskyltar med rörliga och växlande bilder.

Uppsättande av ljusreklamer utomhus med undantag av stadsdelarna I-IX.

I 37 § ingår bestämmelser om utplaceringen av reklamannonser.

7 INHÄGNANDE

Uppförande av inhägnader på ett område som saknar detaljplan och byggande av ett staket på högst 1,4 meter inom detaljplaneområdet med undantag av stadsdelarna I-IX.

I 28 § ingår särskilda bestämmelser om inhägnande.

8 JORDVÄRME

Byggande av ett jordvärmesystem utanför detaljplaneområdet med undantag av grundvattenområdena. För alla jordvärmebrunnar ska uppgifter om borrhunnarnas egenskaper och läge inlämnas till fastighetssektorn (borrningsrapport).

Alla jordvärmebrunnar ska uppfylla vissa krav på minimiavstånd. Följande avstånd förutsätts från en jordvärmebrunn till

- en annan jordvärmebrunn 15 meter
- värmeledningar och fjärrvärmeledningar 3 meter
- en bergsborrbrunn 40 meter
- en ringbrunn 20 meter
- en byggnad 3 meter
- gränsen till en fastighet 7,5 meter
- kanten av en gata 2 meter
- utloppet för ett avloppsreningsverk på en fastighet 30 meter (allt avloppsvatten) och 20 meter (grått avloppsvatten)
- avlopp och vattenledningar 3 meter (egna ledningar) och 5 meter (andra ledningar)
- en tunnel eller en grotta 25 meter

9 OMRÅDEN SOM ÄR I HAMNENS BESITTNING

På ett område som är i hamnens besittning och som i detaljplanen är utmärkt som ett trafikområde för hamnen (LS) och som har överlåtits till hamnanvändning förutsätts inte tillstånd för sådana åtgärder som är angivna i 126 a § i markanvändnings- och bygglagen.

Trots det ovan angivna kan det bestämmas att en utförd åtgärd (punkterna 1-9) ska avlägsnas, om den inte uppfyller skäligena krav i fråga om hälsoaspekter, säkerhet eller yttre utformning eller om den inte passar in i miljön eller om den medför olägenheter för trafiken.

Sådana konstruktioner och anordningar på en gårdsplan som inte förutsätter tillståndsförfarande ska likväl uppföras på ett sådant avstånd från gränsen mot grannen och grannens byggnader som är angivet i föreskrifterna och bestämmelserna. De konstruktioner och anordningar som uppförs på en gårdsplan ska anpassas till omgivningen och de får inte orsaka onödiga olägenheter för grannarna.

En rivningsanmälan förfaller, om inte åtgärden har påbörjats och slutförts inom tre år.

Åbo stad använder inte ett sådant anmälningsförfarande som är angivet i MBL 129 §.

4 § Miljöanpassat byggande

Bestämmelserna i general- och detaljplanerna är utgångspunkten för hur byggandet ska anpassas till karaktären och särdragen inom varje område. Byggnaderna 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 byggnads placering, storlek, utformning, fasadmaterial, färgsättning, belysning och fasadindelning beaktas. Dessutom ska närmiljön samt den historiska skiktningen och kulturvärdena i den byggda miljön beaktas. Vid reparationsarbeten i arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska strävan vara att bevara ursprungliga detaljer och byggnadsdelar i byggnaderna, såsom ytterdörrar, fönster och inredningen i trappuppgångarna.

Vid beviljande av bygglov ska vikt fästas vid att nationellt värdefulla kulturmiljöer och nationellt värdefulla landskapsområden samt värdena inom nationalstadsparken (bilaga 3, 4 och 5) bevaras. Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov förutsätta att den som påbörjar ett byggnadsprojekt 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 byggnadernas karaktär och till stadsbilden.

Vid placeringen och uppförandet av byggnader ska i den mån som det är möjligt de träd vid begränsningslinjerna bevaras som är karakteristiska för rustadsområdet och naturenligheten på byggplatserna samt värdefulla kantzoner med växtlighet, viktiga skönhetsvärden i naturen och speciella naturförekomster, såsom t.ex. flyttblock och vackra enstaka träd, bibehållas.

Vid byggande på landskapsmässigt värdefulla åkerområden ska byggnaderna placeras i närheten av befintliga gårdsområden och skogsholmar. Vid byggande i öppet landskap ska särskild vikt fästas vid byggnadernas höjdläge, utformning, fasadmaterial och färgsättning. På värdefulla landskapsområden ska det vid placeringen av byggnaderna fästas särskild 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 anslutas till det omgivande landskapet med lämpliga planteringar.

5 § 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 utöver tomtgränsen över gatuområdet eller av särskilda skäl över ett annat allmänt område enligt följande:

1. Byggnadens grundkonstruktioner 0,30 meter över tomtgränsen till ett djup ned till 1,5 meter under markytan och grundkonstruktioner 1 meter över tomtgränsen på ett djup lägre än 1,5 meter under markytan.
2. Burspråk, skyddstak, takskägg, 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.

3. Trappor 0,3 meter
4. Tilläggsisolering av yttervägg

Överskridningarna får inte orsaka olägenheter för användningen av en gata eller ett annat allmänt område eller för underhållet eller renhållningen och inte heller för tekniska anläggningar, 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 måste inlämnas till fastighetssektorn för godkännande, om tomtgränsen överskrids mera än vad som har fastställts ovan i 2 momentet punkterna 1-3. Den godkända placeringsplanen ska bifogas ansökan om tillstånd.

6 § Byggnaders höjdläge

En byggnads höjdläge ska anpassas till den befintliga miljön. Vid planeringen ska de gatuhöjder beaktas 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 byggnaderna placeras så, att man undgår onödiga skärningar, utfyllnadsarbeten och höga socklar som inte passar in i miljön. Inom detaljplaneområdena ska ytbeklädnaden på sockelkonstruktionerna mot gatsidan på byggnader som är uppförda invid gatan sträcka sig minst 0,3 meter under markytan.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan för att kunna bedöma ansökan om tillstånd kräva att sökanden märker ut byggplatsens hörnpunkter och den planerade byggnadens hörnpunkter och höjdläge samt höjdläget för golvet, takåsen och takfoten på tomten innan beslut fattas om tillståndet.

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

7 § Byggande under markytan samt ledningar och konstruktioner

Vid byggande under marken ska i tillräcklig utsträckning utredas hur byggandet påverkar miljön. Särskilt ska säkerställas att byggandet inte påverkar säkerheten i de konstruktioner som redan finns ovanpå marken och under markytan i omgivningen. I samband med planeringen ska det utredas vilka ledningar och konstruktioner samt grundkonstruktionerna till dem som är i användning på byggplatsen eller i närheten av den.

Byggherren ska kartlägga alla underjordiska utrymmen som sträcker sig över tomtgränsen och alla grottsystem som sprängts in i urberget samt övriga underjordiska konstruktioner innan schaktet täcks över. De kartlagda uppgifterna och materialet till en 3D-modell ska inlämnas till fastighetssektorn.

8 § Avledning av dagvatten och dräneringsvatten samt hantering av avloppsvatten

På fastigheterna får dagvattnet inte avledas i spillvattenavloppet. Enligt markanvändnings- och bygglagen är målet att infiltrera och fördröja dagvattnet på den plats där det ansamlas. Fastigheterna inom det område som enligt kommunens beslut ska omfattas av sådan avloppshantering av dagvattnet som vattentjänstverket sköter är enligt lagen om vattentjänster skyldiga att ansluta sig till dagvattenavloppet.

På tomterna ska det byggas ett system för dagvattnet och dräneringen av husgrunderna.

Till en ansökan om bygglov för byggande eller totalrenovering av en byggnad ska fogas en utredning av hur systemet för dagvattnet och dräneringen av husgrunderna ska byggas eller om det redan finns ett system och om det är tillräckligt och hur det fungerar och underhålls.

Om dagvattnet avleds i dagvattensystemet eller till ett öppet dike som fungerar som dräneringssystem för ett gatuområde eller ett annat allmänt område, ska samtycke inhämtas av innehavaren av systemet.

Dagvatten ska avledas så, att det inte orsakar olägenheter för grannarna eller dem som använder gatan. Dagvattnet får inte avledas till ett gatuområde eller till ett annat allmänt område.

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

9 § Våningsyta för täckta bilplatser

Täckta bilplatser som är avsedda för flera än två bilar räknas med i byggrätten för en byggplats. Täckta bilplatser som är mindre och av lätt konstruktion och med väggar, där minst 30 % är öppen yta och där öppningarna har en yta som är minst 10 % av golvytan, betraktas som konstruktioner och deras yta räknas inte med i byggrätten för byggplatsen. Bestämmelsen tillämpas också på andra öppna utrymmen och skyddstak.

3 BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDET

10 § Behov av planering

Om det inte i en generalplan med rättsverkningar 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 i följande fall ett avgörande som gäller planeringsbehovet 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 (MBL 16.1 §).
- Bygandet förutsätter på grund av miljökonsekvensernas betydelse mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande (MBL 16.2 §).

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

11 § Krav på byggplatser

En byggplats ska i fråga om läge, form, terrängförhållanden och markgrund vara lämplig för sitt ändamål samt ha en tillräckligt stor areal. Den som påbör-

jar ett byggnadsprojekt ska på förhand ta fram tillräckliga uppgifter om byggplatsens lämplighet. Utredningarna ska vid behov framläggas för byggnadstillsynsmyndigheten.

Inom Åbo stads område avgörs i regel möjligheten att bilda en byggplats i varje enskilt fall på basis av ansökan (avgörande som gäller planeringsbehov eller beslut om undantag). En ny byggplats ska ha en areal på minst 3 500 m², om det inte bestämts något annat i en generalplan med rättsverkningar. Kravet på en minimiareal för en byggplats gäller inte återuppbyggnad, totalreivering eller mindre tillbyggnad, om byggplatsen förblir densamma och det i övrigt finns förutsättningar att bevilja bygglov.

12 § Byggandets omfattning

Bestämmelserna i denna paragraf ska följas, om det inte bestäms något annat i en generalplan med rättsverkningar. I 13 § ingår bestämmelser om omfattningen av byggandet 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 ansluter sig till byggplatsens användningsändamål. Ekonomibygnaderna får ha en sammanlagd bottenyta på högst 150 m². Maximibegränsningen för ekonomibygnadernas bottenyta gäller likväl inte byggplatser som används för jordbruk.

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

13 § 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 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 det dessutom uppföras högst tre ekonomibygnader i en våning som ansluter sig till byggplatsens användningsändamål och som får ha en sammanlagd totalyta på högst 150 m².

14 § Byggnaders placering och anpassning till miljön på byggplatser som gränsar till stränder

Vid byggande på strandområden ska särskild vikt fästas vid byggnadernas utformning, fasadmateriell och färgsättning. I huvudsak ska växtligheten på byggplatsens strandzon bevaras.

Terrängen och övriga naturförhållanden påverkar minimiavståndet mellan en byggnad och strandlinjen vid medelvattenståndet och byggnadens placering på byggplatsen. En byggnad ska ha ett sådant avstånd till strandlinjen att

landskapets naturenlighet bevaras i den mån som det är möjligt, likväl ska avståndet vara minst 50 meter, om ingenting annat följer av det ovan angivna kravet.

På ett avstånd av minst 15 meter från den enligt medelvattenståndet angivna strandlinjen får uppföras en bastubyggnad med en våningsyta på högst 25 m² och med en terrass eller ett skyddstak som inte är större än ringa.

Båthus får byggas närmare stranden förutsatt att båthuset anpassas till omgivningen.

15 § Byggnade inom jordbruket

Vid byggande i anslutning till jordbruket samt till annan djurhållning i mindre skala ska dessutom följande bestämmelser följas:

Varken nya djurstallar eller rastgårdar för djur får 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 byggplats där det hålls hästar eller andra djur ska vara tillräckligt stor för den avsedda verksamheten. På byggplatsen ska det kunna anvisas tillräckligt med rastgårdar och/eller betesmarker.

16 § Ändring av fritidsbostadsbyggnader till permanenta bostadsbyggnader

Frågan om en byggplats är lämplig för permanent boende ska avgöras genom ett planeringsbehovsförfarande och/eller ett undantagsförfarande, om inte frågan är avgjord 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 fritidsbebyggelse 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.

4 BYGGANDE PÅ SPECIALOMRÅDEN

17 § Byggnaders höjdläge på strandområden och andra låglänta områden

Vid byggande på ett strandområde ska den som påbörjar ett byggprojekt med tillräckligt stor säkerhet beakta variationerna i vattenståndet. Byggnader och konstruktioner som är känsliga för vattnets inverkan ska placeras på en höjd som är så riskfri som möjligt. Konstruktionerna kan med hänsyn till värdet, användningsändamålet och vattenbeständigheten enligt byggnadstillsynsmyndighetens bedömning också placeras på en lägre nivå.

På byggplatser som gränsar till havet och på andra låglänta byggplatser ska den lägsta golvhöjden vara +2,65 meter (N2000-systemet). Vid fastställande av höjdläget för en byggnad ska också en reservation för eventuella vågrörelser vid respektive byggplats och en tilläggshöjd med hänsyn till packis i stranden beaktas.

Vid sjöstränder och längs åar ska byggnader uppföras så, 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.

18 § Jordbyggnadsarbete på grundvattenområden och vattendragens tillrinningsområden inom vattenförsörjningen

Då jordbyggnadsarbete utförs på grundvattenområden eller vattendragens tillrinningsområden inom vattenförsörjningen, ska särskild vikt fästas vid förebyggande och hindrande av förorening av grund- och ytvattnet. Grundvattenområdena är angivna i miljöskyddsföreskrifterna.

Vid grävningsarbete ska ett tillräckligt skyddslager lämnas mellan den högsta grundvattennivån och markytan. Vid utfyllnadsarbete ska fyllnadsmaterialet vara kvalitetsmässigt lämpligt för utfyllnad och bestå av rena marksubstanser. Byggnadsinspektions- och miljöskyddsmyndigheten kan vid behov kräva att byggaren lämnar in en utredning av att skyddslagret är tillräckligt och att utfyllnadsjorden är ren.

19 § Byggnadsarbete på grundvattenområden och vattendragens tillrinningsområden inom vattenförsörjningen

Vid byggnadsarbete på grundvattenområden eller vattendragens tillrinningsområden inom vattenförsörjningen ska särskild vikt fästas vid förebyggande och hindrande av förorening av grund- och ytvattnet. Grundvattenområdena är angivna i miljöskyddsföreskrifterna.

Då byggnadsarbeten planeras, ska undersökas hur yt- och täckdikesvattnet från byggnadsarbetet och parkeringsområdena påverkar kvaliteten på grundvattnet och vattnet i vattendragen inom vattenförsörjningen och i fråga om grundvattnet också höjdläget. Undersökningen ska vid behov fogas till ansökan om tillstånd. En bestående sänkning av grundvattnet förutsätter alltid att en expert anlitas för att utarbeta en plan för hantering av grundvattnet. Av planen ska det framgå hur sänkningen av grundvattnet påverkar strukturerna i omgivningen, växtligheten och kommunaltekniken samt vattenförsörjningen i samhället. Hanteringsplanen för grundvattnet ska vid behov bifogas ansökan om bygglov. I samband med planeringen ska också utredas om det behövs tillstånd av regionförvaltningsverket.

Byggnadsarbetet ska planeras och utföras så, att förändringarna i grundvattenförhållandena på byggplatsen och i omgivningen inte orsakar skador eller onödiga olägenheter på grannfastigheterna.

20 § Beaktande av förorenad mark och radon

Vid byggnadsarbete och planering ska sådana områden och konstruktioner beaktas på en byggplats som är eller misstänks vara förorenade. På byggplatser som är eller misstänks vara förorenade ska markgrunden och konstruktionerna undersökas och vid behov rengöras innan byggnadsarbetet påbörjas.

Om skadliga ämnen konstateras i samband med byggnadsarbetet, ska miljöskyddsmyndigheten omedelbart kontaktas.

Vid planering och byggnadsarbete av bottenbjälklagskonstruktionerna i en byggnad ska det säkerställas att radon i markgrunden eller fyllnadsmaterialet inte kan sprida sig till bostadsrummen.

21 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä

Vid planering av byggnadsarbete ska utredas om det finns byggnader med grundkonstruktioner av trä i omgivningen och var vattenförsörjningslinjerna är

byggda, om byggnadsprojektet redan orsakar så mycket som en kortvarig sänkning av grundvattennivån.

Vid byggande på ett område där det använts träpålar eller andra grundkonstruktioner av trä eller där konstruktionerna är markburna får byggandet inte på ett skadligt sätt ändra grundvattennivån eller hindra grundvattenflödet och inte orsaka förskjutningar i markgrunden eller konstruktionerna. Byggande förutsätter en plan, som ska utarbetas av en expert, för hur byggandet påverkar grundvattenförhållandena samt förskjutningarna i markgrunden och konstruktionerna. Planen ska framläggas för byggnadstillsynsmyndigheten.

Kortvariga förändringar som gäller grundvattnet under den tid byggnadsarbetet 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 vid byggnadsarbetet.

Höjden på grundvattennivån och förskjutningarna i markgrunden och konstruktionerna ska följas upp under minst två år efter slutsynen av byggnadsprojektet. Resultaten av uppföljningen ska inlämnas till miljösektorn.

22 § Beaktande av farliga ämnen

På det område som är utmärkt på kartbilaga 6 ska följande bestämmelser följas (också i det fall att ärendet inte är omnämnt i detaljplanebestämmelserna) så länge som bangården i Åbo är en i statsrådets förordning 195/2002 (ändring 267/2009) avsedd rangeringsbangård som fastställts av trafiksäkerhetsverket Trafi.

- Friskluftsintaget i byggnader får inte placeras i riktning mot bangården. Särskild vikt ska fästas vid tätheten och hållbarheten i de byggnadsfaser som är uppförda mot bangården.
- I samband med nybyggnation och ändringar i luftkonditioneringssystemen ska en sensor som stänger av luftkonditioneringen i byggnaden monteras på en plats som räddningsverket har godkänt.

5 BYGGANDE AV GÅRDSPLANER

23 § Allmänt om byggande av gårdsplaner

Den som bygger en gårdsplan ska ombesörja att den blir användbar, sund, trygg 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 särdragen på området och också de kulturhistoriska värdena beaktas.

24 § Gårdsplaners höjdläge

Höjdläget på en gårdsplan ska anpassas till höjdlägena i den befintliga och planerade miljön samt till takhöjden och den övriga kommunaltekniken. I samband med ny- och tillbyggnad ska gårdsplanen planeras och utformas så, att höjdläget på gårdsplanen på ett naturligt sätt anpassas till höjdläget på grannens område, gatuområdet och de övriga kringliggande områdena.

25 § Dränering av byggplatser

Byggplatserna ska täckdikas tillräckligt djupt.

I 8 § ingår bestämmelser om avledning av dagvatten och dräneringsvatten.

För lagring av snö ska tillräckligt med plats reserveras. Snö får inte lagras på väg- eller gatuområden eller allmänna områden. Snön ska vid behov transporteras till uppsamlingsplatser för snö så, att de problem och skador kan undvikas som orsakas av smältvatten.

Av den del av en byggplats som förblir obebyggd ska minst en tredjedel lämnas utan beläggning eller beläggas med material, där vatten kan tränga igenom (hålsten, gräsmatta eller motsvarande).

26 § In- och utfarter och trafikarrangemang samt bil- och cykelplatser

På en tomt eller en byggplats får det byggas en in- och utfart. Av särskilda skäl kan det få byggas flera in- och utfarter. På bostadstomter är den största tillåtna bredden på en in- och utfart 5 meter och på industri- och affärstomter 8 meter. Vid in- och utfarten ska det finnas ett tillräckligt stort, hinderlöst fri-siktsområde i båda riktningarna.

Om det inte på en byggplats kan ordnas en sådan anslutning som ovan angetts, ska det ordnas en passage som är minst 3,5 meter bred och minst 4,3 meter hög och vars längd lutning är högst 1:10.

Trafikarrangemangen på byggplatserna ska planeras så, att de inte medför faror eller olägenheter för de boende eller omgivningen. Strävan ska vara att byggplatserna ska planeras så, att en bil kan vända på gårdsområdet.

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

I samband med ansökan om byggplats ska det framläggas en plan för parkering och/eller förvaring av cyklar. Förvarings- och parkeringsplatsen för cyklar ska anvisas på en plats som är lätt att använda. På byggplatser ska cykelplatser reserveras enligt följande:

- Bostadsbyggnader: 2 cykelplatser / bostad
- Dagligvaruaffärer: 1 cykelplats / 100 m²-vy
- För andra affärs-, kontors- och förvaltningsbyggnader: 1 cykelplats/150 m²-vy
- Samlingslokaler och idrottsplatser: 1 cykelplats/20 personer
- Kaféer och restauranger: 1 cykelplats/12 sittplatser
- Skolor och läroanstalter: 1 cykelplats/3 elever

27 § Slantning av byggplatser samt stödmurar och terrasseringar

Slantning av byggplatser mot gatuområden och andra allmänna områden är förbjudet utan placeringstillstånd av fastighetssektorn. Utjämning och slantning ska utföras så, att slänterna på ett naturligt sätt är anpassade till gatan eller den befintliga terrängen. Slantningen och placeringstillståndet ska framläggas i bygglovet.

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

28 § Inhägnader och planteringar

På fastighetsgränsen mot en gata eller ett allmänt område, helt och hållet på den egna fastighetens sida, får en häck och buskgrupper planteras som fri-växande häck eller en fast inhägnad byggas. I 3 § ingår bestämmelser om de tillstånd som krävs för inhägnande.

Utöver eventuella detaljplanebestämmelser ska en inhägnad i fråga 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 i regel användas inhägnader som ska planteras.

En inhägnad som uppförs på gränsen mellan två byggplatser ska i sin helhet byggas på byggplatsens sida. Inhägnaden kan placeras på gräsen, om en skriftlig överenskommelse om en gemensam inhägnad ingås med grannen.

Vid uppförande och underhåll av en inhägnad mellan byggplatser är vardera byggplatsens innehavare skyldig att delta, till hälften var, om det inte finns någon särskild anledning till att dela skyldigheten på ett 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 eller underhållet av olika tekniska nätverk. 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.

29 § Belysningen på byggplatser och i byggnader

Då belysningen arrangeras, ska belysningsanordningarna placeras och inriktas och ljuseffekten anpassas så, att detta ökar säkerheten på området och inte på ett onödigt eller skadligt sätt stör dem som bor eller rör sig på området eller de närliggande områdena. Fasadbelysningen ska stödja byggnadernas karaktär och betydelse för stadsbilden. Belysningsanordningarna ska passa in i stadsbilden på de olika områdena.

30 § Uppbevaring av fordon och anordningar på bostadsfastigheter

På byggplatser som är avsedda för boende får inte fordon, arbetsmaskiner, anordningar och föremål uppbevaras, där uppbevarandet inte baserar sig på den fastställda situationsplanen för byggplatsen eller på något annat godkännande av byggnadstillsynsmyndigheten. Det är tillåtet att säsongbetonat uppbevara båtar, husvagnar och andra motsvarande fortskaffningsmedel.

31 § Avfallshanterings- och lagerutrymmen

I ansökan om tillstånd ska anvisas utrymmen för ordnande av avfallshanteringen och förvaringen som är tillräckligt stora och anpassade enligt storleken och användningsändamålet för de byggnader som ska uppföras på byggplatsen. Vid dimensioneringen och placeringen av utrymmena ska de krav beaktas som gäller för sortering och transport av avfall. I avfallshanteringsbestämmelserna ingår dessutom bestämmelser om hur avfallshanteringen ska ordnas.

Avfallskärnen och komposterna ska placeras så, att de inte orsakar onödiga olägenheter för dem som bor i fastigheten eller för grannarna. Vid placeringen ska beaktas att det finns tillräckliga stora frisiktsområden samt vägförbindelser. Vid placeringen ska också beaktas att tömningarna inte får orsaka fara eller onödiga olägenheter för parkeringen, fot- eller cykeltrafiken eller den övriga trafiken. Kring sådana komposterings- och avfallskärl som i hög grad påverkar omgivningen ska det planteras ett skydd mot insyn eller byggas ett staket.

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

6 DET OFFENTLIGA STADSRUMMET OCH TILLGÄNGLIGHET

32 § Definitioner

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

Med tillgänglighet avses den helhet som möjliggör olika personers verksamhetsmöjligheter. Varje individ bör oberoende av ålder, kön, hälsotillstånd eller social, psykisk eller fysisk förmåga kunna delta i samhällelig verksamhet. Miljön och bebyggda platser anses vara tillgängliga, då detta mål uppnås i praktiken.

33 § Gator, torg och andra motsvarande trafikområden

Beläggningsmaterialet på gator, torg och öppna platser samt andra motsvarande trafikområden och andra konstruktioner ska planeras och byggas så, att de på ett ändamålsenligt sätt passar in i stadsbilden och till särdragen på området. Områdena ska i den mån det är möjligt beläggas med material som vattnet kan tränga igenom.

Då en gata byggs, ska de krav beaktas som tillgängligheten ställer. Dessutom ska ombesörjas att höjdskillnaden mellan trottoaren och körbanan vid skyddsvägen inte i väsentlig grad inverkar störande på användningen av trottoaren eller körbanan. Vid ytbeläggning av trottoarer ska tillgänglighet eftersträvas, då ingången till affärer och kundservicelokaler ordnas.

Då en gata ytbeläggs på nytt, får höjden på gatuplanet inte utan särskilda skär ändras så, att tomterna längs gatan kommer att i väsentlig grad ligga lägre eller högre i förhållande till gatan i jämförelse med läget före den nya ytbeläggningen av gatan.

34 § Parker och andra rekreationsområden

Byggnader, anordningar, anläggningar och andra konstruktionerna som byggs eller anläggs i parker eller på andra rekreationsområden samt beläggningen på parkgångar och öppna platser i parkerna ska anpassas till parkens eller det aktuella rekreationsområdets karaktär. Vid byggandet ska de krav beaktas som tillgängligheten ställer.

I fråga om parkplaner för stadsdelarna I-IX ska ett utlåtande av inbegäras av stadsbilsdelegationen.

35 § Konstruktioner och anordningar inom det offentliga stadsrummet

Konstruktioner som placeras i det offentliga stadsrummet ska i fråga 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 och inte heller stör stadsbilden. I stadsdelarna I-IX ska man sträva efter att placera dessa anläggningar i byggnader.

Strävan ska vara att placera tekniska anordningar så, att de inte försvårar användningen av parker eller andra rekreatiomsområden eller tillgängligheten till dem.

Av stadsbildsdelegationen ska inbegäras utlåtande om byggnadsplanerna för viktiga bullerstaket, -murar och -räckan samt broar.

Den naturliga strandlinjen för en strand som ingår i det offentliga stadsrummet får inte genom utfyllnad eller på något annat motsvarande sätt ändras mera 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 ett myndighetstillstånd enligt vattenlagen.

Bryggor, vågbrytare och andra motsvarande konstruktioner som placeras vid stränder i det offentliga stadsrummet ska anpassas till stadsbilden och strandlandskapet inom respektive område. I 3 § ingår bestämmelser om de tillstånd som krävs för detta byggnadsarbete.

36 § Belysningen inom det offentliga stadsrummet

Belysningen i det offentliga stadsrummet vara ett balanserat, bländfritt ljuslandskap. Belysningsarrangemangen ska i tillämpliga delar följa det som föreskrivs i 29 § om belysningen på byggplatser och i byggnader.

37 § Försäljnings-, informations- och reklamanordningar samt markiser

Om försäljnings-, informations- eller reklamanordningar eller andra motsvarande anordningar eller fönster- eller dörrmarkiser, sol- eller 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 ut över gatuområdet eller ett annat allmänt område så, att det finns minst 3 meter fri höjd mellan markytan och den undre sidan av anordningen ovan om denna del av trottoaren eller cykelvägen och 4,6 meter ovanom 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 så utformade och konstruerade att de passar ihop med byggnaden och miljön och de får inte ha en färgsättning eller ljusstyrka som är störande.
4. Anordningarna ska hållas i skick och trasiga anordningar ska genast repareras eller avlägsnas.
5. Anordningarna får inte utgöra ett hinder så, att adressangivelsen på en byggnad inte syns.

Om en fönster- eller dörrmarkis eller ett sol- eller regnskydd över en terrass lätt kan lyftas upp, får markisen eller skyddet sträcka sig över tomtgränsen och högst 2 meter ut över gatuområdet eller ett allmänt område. Den fria höjden mellan den lägsta punkten och markytan ska vara minst 2,4 meter vid trottoaren och 4,6 meter över 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 en byggnad uppges i ansökan.

Separata reklamordningar ska uppställas på gator och andra allmänna områden så, att de inte orsakar olägenheter för användningen av gatan eller det allmänna området, för underhållet eller renhållningen eller för räddningsåtgärder och inte heller innebär risk för säkerheten eller förhindrar parkering.

Separata reklamordningar ska placeras omedelbart intill fasaden. Reklamordningar får likväl inte uppställas på trottoarer, om inte det fria gångutrymmet är minst 1,5 meter brett. Reklamställningarna ska avlägsnas vid stängningstiden. Reklamordningar får inte uppställas på cykelvägar.

38 § Adressangivelse för byggplatser och byggnader

Den som äger en byggnad ska sätta upp adressnumret som ska vara minst 100 mm högt och tydligt urskilja sig mot bakgrunden samt numret eller bokstaven för trappuppgången på en plats 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 till dess omedelbara närhet, ska adressnumret eller motsvarande information sättas upp i början av den körväg som leder till fastigheten.

Adressnumret ska vara uppsatt senast i det skedet då partiell slutsyn (ibruktagning) förrättas i byggnaden.

39 § Ordnande av evenemang

För ordnande av olika evenemang kan utan tillstånd av byggnadstillsynsmyndigheten mindre konstruktioner som är flyttbara uppställas i det offentliga stadsrummet så, att de står uppställda på platsen och är i användning i högst tre månader. Ordnande av evenemang förutsätter tillstånd av markägaren samt övriga tillstånd 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 samt 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 pga. evenemanget.

I fråga om lokaliteter och anordningar ska de krav beaktas som rörelsehindrade ställer.

7 ARRANGEMANG PÅ ARBETSPLATSER

40 § Användningen av gator och andra allmänna områden

Fastighetssektorn 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 syn vid behov förrättas tillsammans med en representant för byggnadsinspektionen, polismyndigheten och fastighetssektorn, och då ska de villkor fastställas som ska intas i tillståndet så, 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 tillstånd till grävning inhämtas av fastighetssektorn. Till syner på områden som är i hamnens besittning ska en representant för hamnen inkallas, och för grävningsarbete ska tillstånd inhämtas av hamnen.

Till ansökningar om arrende- och grävningstillstånd ska fogas de planer som behövs för hur arbetsplatsen ska inhägnas, hur avfallshanteringen och fordons- och fotgängartrafiken ska ordnas, också med beaktande av tillgängligheten samt 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 gått ut sätta gatuområdet i samma skick som det var innan arbetet påbörjades.

41 § Tillfälliga baracker

På en tomt som ska bebyggas eller på ett gatuområde eller ett annat allmänt område i omedelbar anslutning till tomten och för vilket fastighetssektorn med stöd av 40 § har beviljat nyttjanderätt får sådana tillfälliga baracker placeras som behövs på arbetsplatsen.

42 § Information om byggprojekt

På byggarbetsplatser som i väsentlig grad påverkar omgivningen ska det i god tid innan arbetet inleds uppställas en byggplatstavla eller utplaceras annan information med uppgifter om byggobjektet, namnet på den som påbörjar byggprojektet och kontaktinformation samt datum då arbetet inleds och den beräknade tidpunkten då det avslutas.

43 § Inrättande och skötsel av arbetsplatser

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

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

På arbetsplatserna ska byggnadsmaterialet uppbevaras så, att det är skyddat på det sätt som förutsätts i tillverkarens anvisningar på det område som den ska påbörja byggnadsprojektet är i besittning av. Lagringen av flytande bränsle och smörjmedel för arbetsmaskiner och andra ämnen på arbetsplatserna ska ordnas så, att inte farliga eller skadliga ämnen rinner ner i marken.

Det trädbestånd inkl. rotsystem som ska bevaras på en byggplats ska skyddas på ett ändamålsenligt sätt under den tid som byggnadsarbetet pågår. Vid byggnadsarbeten, andra arbeten och åtgärder ska ombesörjas att störande

damm, bortgrävd jord, slam, rök, lukt och andra skadliga ämnen inte sprider sig i omgivningen. Vid hanteringen av vattnet på en arbetsplats ska miljöskyddsföreskrifterna följas.

På arbetsplatserna ska avfallshanteringen ordnas på ett systematiskt sätt. På arbetsplatserna ska det finnas tillräckliga utrymmen för avfallshanteringen och de ska vara dimensionerade enligt arbetsplatsens storlek.

Byggnadsinspektionen har rätt att ge föreskrifter om interna arrangemang på byggarbetsplatserna.

44 § Rivning och uppstädning av arbetsplatser

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

Gårdsområden som skadats i samband med byggnadsarbetet eller som annars förfular miljön ska genom planteringar och andra arrangemang vid användningen av området sättas i sådant skick att de anpassas till byggplatsen som helhet.

8 VÅRD OCH ÖVERVAKNING AV DEN BYGGDA MILJÖN

45 § Vård och övervakning av den byggda miljön

Byggnader ska skötas och underhållas och de får inte förfalla så, att de blir omöjliga att reparera. Vid reparationer i en byggnad ska byggnadens särdrag beaktas och reparationerna får inte pga. oeftertänksamhet leda till ett slutresultat som stilmässigt avviker från den ursprungliga byggnaden.

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

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.

Byggnadsnämnden övervakar den miljövard som avses i markanvändnings- och bygglagen, bl.a. genom att förrätta syner vid tidpunkter som nämnden bestämmer.

46 § 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 enstaka träd inom detaljplaneområdet kan kräva tillstånd för miljöåtgärder. Trädfällning som inte är ringa förutsätter tillstånd för miljöåtgärder i situationer som är angivna i markanvändnings- och bygglagen. Trädfällning kan också intas i huvudritningarna till bygglov och åtgärdstillstånd, och då behövs inget separat tillstånd för miljöåtgärder. För fällning av nyttotråd i en köksträdgård krävs ansökan om tillstånd för miljöåtgärder endast för åtgärder som är angivna i markanvändnings- och bygglagen.

Inom detaljplaneområdet ska man i första hand eftersträva att bevara trädbeståndet samt träd och trädgrupper som är särskilt viktiga för landskapsbilden

samt för trivseln på området. Livsvillkoren för träden får inte ändras i onödan och skadeverkningar på rotsystemet ska undvikas.

Vid ombyggnadsarbeten i närheten av träd (t.ex. grävningsarbeten) ska träden skyddas i tillräcklig utsträckning. Skyddsåtgärderna ska omfatta hela trädet (rotsystemet, stammen och kronan).

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

9 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

47 § Avvikelse från bestämmelserna

Byggnadsnämnden eller en annan myndighet som beviljar tillstånd kan bevilja undantag från bestämmelserna i denna byggnadsordning, om det inte innebär åsidosättande av det väsentliga mål som ingår i bestämmelsen (MBL 175 §).

48 § Bilagor till byggnadsordningen

Bilaga 1 Åbo stad byggnadsordning, 51-58 § jämte ändringar (godkänd av stadsfullmäktige 24.2.1964 och fastställd av inrikesministeriet 7.7.1964)
Bilaga 2 Kartbilagan i bilaga 1
Bilaga 3 Nationellt värdefulla landskapsområden
Bilaga 4 Nationellt värdefulla kulturmiljöer
Bilaga 5 Nationalstadsparken
Bilaga 6 Karta över högriskzonen för TFÄ-transporter (ammoniak).

49 § Ikraftträdande

Denna byggnadsordning träder i kraft x.x.2017. Denna byggnadsordning upphäver den 9.10.2006 godkända byggnadsordningen för Åbo stad.

LIITE 1

22.5.2015

Turun kaupungin rakennusjärjestys, 51-58 § muutoksineen

(kaupunginvaltuusto hyväksynyt 24.2.1964 ja sisäasiainministeriö vahvistanut 7.7.1964)

51 §

1. Karttaliitteeseen punaisella värillä merkityille tonteille rakennettaessa on noudatettava tämän pykälän säännöksiä.
2. Alueelle saadaan rakentaa ainoastaan rakennusten palonkestävyydestä 22. päivänä toukokuuta 1962 annetun sisäasiainministeriön päätöksellä (PK-päätöksen) tarkoittamia A-, B-, ja C-luokan rakennuksia. Maistraatti voi kuitenkin terveydenhoitolautakuntaa kuultuaan sallia alueelle rakennettavaksi myöskin D- ja E-luokkaan kuuluvia erikoistarkoituksiin käytettäviä kaupallista käyttöä varten tarkoitettuja rakennuksia, joiden rakennusosan täyttävät B-luokan rakennuksen määräykset.
3. Laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryn, tärinän, jyskeen taikka muun sellaisen häiriön kautta aiheuttaa haittaa lähistössä asuville, ei saa sijoittaa näille tonteille.
4. (Tontille saadaan rakentaa enintään niin paljon, että kaikkien rakennusten yhteinen bruttokerros-pinta-ala on kulmatontilla 1,8 ja välitontilla 1,6 kertaa tontin pinta-ala. Asuinkerrosten osalta noudatetaan kuitenkin tonttiteholukua 1.0. Lisäksi on noudatettava 52§:ssä esitettyä asuinhuoneistojen keskipinta-ala.) Sisäasiainministeriö on jättänyt vahvistamatta.
5. Pohjakerrosta ei lueta sisäänkäynti-, porrashuone-, autosuoja- ja talon yhteiskäyttöön jäävien tilojen osalta sisältyväksi tontille sallittavaan kokonaiskerrosalaan.
6. Tontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään ½ tontin pinta-alasta. Tämä määräys ei kuitenkaan koske pihamaan alle rakennettavia autotalleja.
7. Katurajaan tai kadun puoleiseen ulkoiseen rakennusrajaan rakennetun rakennuksen tai sen osan korkeus ei saa olla suurempi kuin 2/3 katu- tai rakennusrajan etäisyydestä kadun vastakkaisella puolella olevaan katu - tai rakennusrajaan. Rakennuksen korkeus saa kuitenkin olla enintään 18 metriä.
8. Tontin sisällä olevan rakennuksen tai sen osankorkeus ei saa olla suurempi kuin sen rakennuksen korkeus, joka 7 momentin mukaan saadaan rakentaa lähinnä olevan kadun varrelle.
9. Mikäli rakennuksen suurin sallittu korkeus katujen kulmauksessa määräytyy erilaiseksi kulman kummallakin puolella, saadaan suurempaa korkeutta käyttää pienempää korkeutta edellyttävän kadun varrella enintään 12 metrin matkalla katu- tai rakennusrajojen leikkauspisteessä.
10. Samalla tontilla olevien rakennusten keskinäisen etäisyyden on oltava vähintään 1,5 kertaa korkeamman rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus, kuitenkin vähintään 6 metriä. Kuitenkin on maistraatilla oikeus, mikäli on kysymys rakennuksesta, missä ei ole asuin- eikä työhuoneita ja mikäli rakennusasetuksen 84 §: 2 momentin säännökset eivät ole esteenä, sallia rakennuksen sijoittamisen samalle tontille lähemmäksi toisiaan.
11. Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 3/4 rakennuksen sallitusta korkeudesta, kuitenkin vähintään 6 metriä. Tämän määräyksen estämättä rakennus saadaan rakentaa naapuritontin rajaan ulottuvaksi 13 metrin matkalla katurajasta tai kadun puoleisesta rakennusrajasta. Niin ikään saadaan rakentaa naapuritontin rajalle, jos rakennus rakennetaan yhteen naapuritontin rakennukseen ja maistraatti katsoo rakennusten tällaisen sijoittamisen soveltuvan korttelin tarkoituksenmukaiseen rakentamiseen.

52 §

1. Karttaliitteessä ruskealla värillä merkityille tonteille rakennettaessa on noudatettava tämän pykälän säännöksiä.
2. Alueelle saadaan rakentaa PK-päätöksen tarkoittamia A-, B-, C- ja D-luokkaan kuuluvia rakennuksia.
3. Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, josta mainitaan 51 §:n 3 momentissa.
4. Tontille saadaan rakentaa enintään niin paljon, että kaikkien rakennusten yhteenlaskettu bruttokerros-pinta-ala on 0,7 - 1,0 kertaa tontin pinta-ala seuraavasti:

tontin pinta-ala m ²	tonttiteholuku
alle - 2000	0,7
2000 -	1,0

Tontin asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m².

5. Pohjakerrosta ei lueta sisäänkäynti-, porrashuone-, autosuoja- ja talon yhteiskäyttöön jäävien tilojen osalta sisältyväksi tontille sallittavaan kokonaiskerrosalaan.
6. A- ja B-luokan rakennuksen korkeus saa olla korkeintaan 18 m ja kerrosluku enintään 6. Karttaan viivoitetulla alueella saa A-, B- ja C-luokan rakennusten korkeus olla korkeintaan 11,5 m ja kerros luku 4.
7. Tontilla on osoitettava asukkaiden käyttöön yhtenäinen ja muodoltaan sopiva vapaa-alue, jonka pinta-ala tulee olla vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta.
8. Tontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/3 tontin pinta-alasta.
9. Rakentamisessa tontille noudatetaan muutoin 51 § 7 - 11 mom. määräyksiä.

53 §

1. Karttaliitteeseen sinisellä värillä merkityille tonteille rakennettaessa on noudatettava tämän pykälän säännöksiä.
2. Näille tonteille saadaan teollista käyttöä varten rakentaa PK-päätöksen tarkoittamia B-luokan rakennuksia kuitenkin siten, että rakennuksen ulkoseinien tulee olla sellaiset kuin A-luokan rakennuksen ulkoseinistä on määrätty.
3. Terveystieteiden 40§:ssä mainittujen laitosten aineita, ei saa sijoittaa puheena oleville tonteille, ei myöskään rakennuksia, ojissa harjoitetaan erityisen palon- tai räjähdysvaarallista toimintaa, tai joihin varastoidaan erityisen palonvaarallisia aineita.
4. Tonteille saadaan rakentaa erillisiä rakennuksia, joissa on asuinhuoneistoja sellaiselle henkilökunnalle, jonka alituinen läsnäolo paikalla on liikkeen toiminnalle välttämätön, sekä liikkeelle tarpeellisia konttori- ja ruokailuhuoneita. Sellaisia huoneistoja ja huoneita saa sijoittaa myös varsinaiseen tehdasrakennukseen, milloin nämä täyttävät B-luokan rakennuksen osaston vaatimukset. Asuinhuoneistojen porrashuoneista ei saa olla yhteyttä rakennuksen muihin tiloihin.
5. Tontin pinta-alasta saadaan enintään ½ käyttää rakentamiseen. Tontille rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään yhtä suuri kuin tontin pinta-ala.
6. Jos tontti rajoittuu 51 §:n tai tämän pykälän mukaan rakennettavaan tonttiin, saadaan katurakennus 20 m:n matkalla katulinjasta rakentaa naapuritontin rajaan, jos rakentamisessa noudatetaan PK-päätöksen määräyksiä yhteenrakentamisesta. Muussa tapauksessa tulee katurakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta olla sama kuin käytetty rakennuskorkeus, ei kuitenkaan 9m pienempi.
7. Tontin sisällä ei rakennusta saa sijoittaa lähemmäksi naapuritontin rajaa kuin puolet rakennuksen korkeudesta. Etäisyyden tulee olla vähintään 6 m tämän pykälän mukaan rakennettavan naapuritontin rajaan, jos se rakennetaan yhteen naapuritontilla sijaitsevan tai rakennettavan rakennuksen kanssa ja tällaisen rakentamisen katsotaan sopeutuvan korttelin tarkoituksen mukaiseen käyttöön.
8. Rakennuksen korkeus ei saa olla suurempi kuin 9 m. Milloin tehdasliikkeen laatu tai muut erityiset asianhaarat vaativat jotain rakennuksen osaa korkeammaksi kuin mitä edellä on säädetty, saa maistraatti asiantuntijoita kuultuaan sallia poikkeuksen.
9. Samalla tontilla olevien rakennusten tai niiden osien välimatkan tulee olla vähintään 6 m.

54 §

1. Asemakaavassa omakotitonteiksi määrättyille tonteille rakennettaessa on noudatettava tämän pykälän säännöksiä.
2. Näille alueille saadaan rakentaa ainoastaan asuinrakennuksia ja näitä varten välttämättömiä talous- suoja.
3. Tontin pinta-alasta saadaan rakentaa enintään 1/4. Kullekin tontille saa rakentaa ainoastaan yhden asuinrakennuksen ja siihen liittyvän talousrakennuksen, joiden yhteinen kerrosala saa olla enintään
4. Rakennus on sijoitettava vähintään 3 m:n päähän kadunpuoleisesta rajasta ja päärakennus on sijoitettava vähintään 6 m:n päähän naapuritontin rajasta. Maistraatti voi kuitenkin naapuria kuultuaan sallia, että rakennus rakennetaan naapuritontin rajaan yhteen naapurirakennuksen kanssa. Tällöin on tontin rajalle rakennettavan seinän täytettävä PK-päätöksen määräykset yhteenrakentamisesta.
5. Päärakennus saa olla yksikerroksinen, enintään 5 m korkea ja siinä saa olla enintään 3 huoneistoa. Ullakosta saadaan 1/2 sisustaa asuinhuoneiksi, käytäviksi, säiliöiksi tms.

55 §

1. Asemakaavassa yleisen rakennuksen tonteiksi merkityille tonteille rakennettaessa on noudatettava tämän pykälän säännöksiä.
2. Tontille saa rakentaa huoneistoja vain yleisiä ja yleishyödyllisiä laitoksia varten sekä asuinhuoneita sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on laitoksen toiminnalle välttämättömän tarpeellinen.
3. Tontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/3. Rakennettu kerrosala ei yhteensä kuitenkaan saa olla suurempi kuin tontin pinta-ala. Rakennuksen korkeus ei saa olla suurempi kuin viereisen kadun leveys, enintään kuitenkin 18 m.
4. Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus. Kuitenkin rakennuksen saa rakentaa naapuritontin rajaan, jos se rakennetaan yhteen naapuritontilla sijaitsevan rakennuksen kanssa ja tällaisen rakentamisen katsotaan sopeutuvan korttelin tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

56 §

1. Asemakaavassa tehdastonteiksi määrätyille tonteille rakennettaessa on noudatettava tämän pykälän säännöksiä.
2. Tontille saadaan rakentaa PK-päätöksen tarkoittamia D- ja E-luokan rakennuksia kuitenkin siten, että vesikaton, räystästä lukuunottamatta, tulee täyttää B-luokan rakennuksen vesikatolle asetetut vaatimukset. Maistraatti on kuitenkin käyttötavan varteenottaen oikeutettu vaatimaan, että rakennukset on rakennettava korkeampaa luokkaa olevin rakennusosin. Puheenaoleviin rakennuksiin ei saa sijoittaa muita kuin teolliseen käyttöön kuuluvia huonetiloja sekä liikkeelle tarpeellisia konttoreita.
3. Tonteille saadaan sitäpaitsi rakentaa erillisiä rakennuksia, joissa on asuinhuoneistoja sellaiselle henkilökunnalle, jonka läsnäolo paikalla on liikkeen toiminnalle välttämättömän tarpeellinen.
4. Tontin pinta-alasta saadaan enintään 1/2 käyttää rakentamiseen.
5. Rakennus on sijoitettava vähintään 6 m:n päähän naapuritontin rajasta. Rakennusten ja rakennusten osien välimatkan tulee tontin sisällä olla vähintään sama kuin käytetty rakennuskorkeus, vähintään kuitenkin 9 m. Tontin rajalle saadaan rakentaa enintään 20 m matkalla kadunpuoleisesta rakennusrajasta edellyttäen, että tontin rajalle rakennettava seinä täyttää PK-päätöksen määräykset yhteenrakentamisesta ja että rakennuksen etäisyys vastakkaisesta tontin rajasta on vähintään 12 m.
6. PK-päätöksen tarkoittamin A-luokan rakennuksen ulkoseinin varustettu rakennus saadaan rakentaa enintään yhtä korkeaksi kuin viereisen kadun leveys, ei kuitenkaan 12 m korkeammaksi. D-luokan rakennus saa olla enintään 9 m ja E-luokan rakennus enintään 7 m korkea, ja kerroksia niissä saa olla enintään kaksi.
7. Alueelle saadaan rakentaa myös varastorakennuksia, jotka täyttävät PK-päätöksen E-luokan rakennuksille asetetut vähimmäismääräykset. Näiden rakennusten vesikattojen, räystästä lukuunottamatta, tulee täyttää B-luokan rakennuksen vesikatolle asetetut vaatimukset. D- ja E-luokan rakennuksiin nähden noudatetaan 6 mom. määräyksiä.
8. Maistraatti voi erityisissä tapauksissa palolautakuntaa tai palopäällikköä kuultuaan myöntää lievennyksiä edellä oleviin säännöksiin taikka, missä räjähdys- tai erityistä palon irtipääsy- ja levenemisvaaraa on olemassa, antaa olosuhteiden vaatimia ankarampia määräyksiä rakennusten ja varastojen keskinäisestä välimatkasta ja niiden etäisyydestä tontinrajaan.

57 §

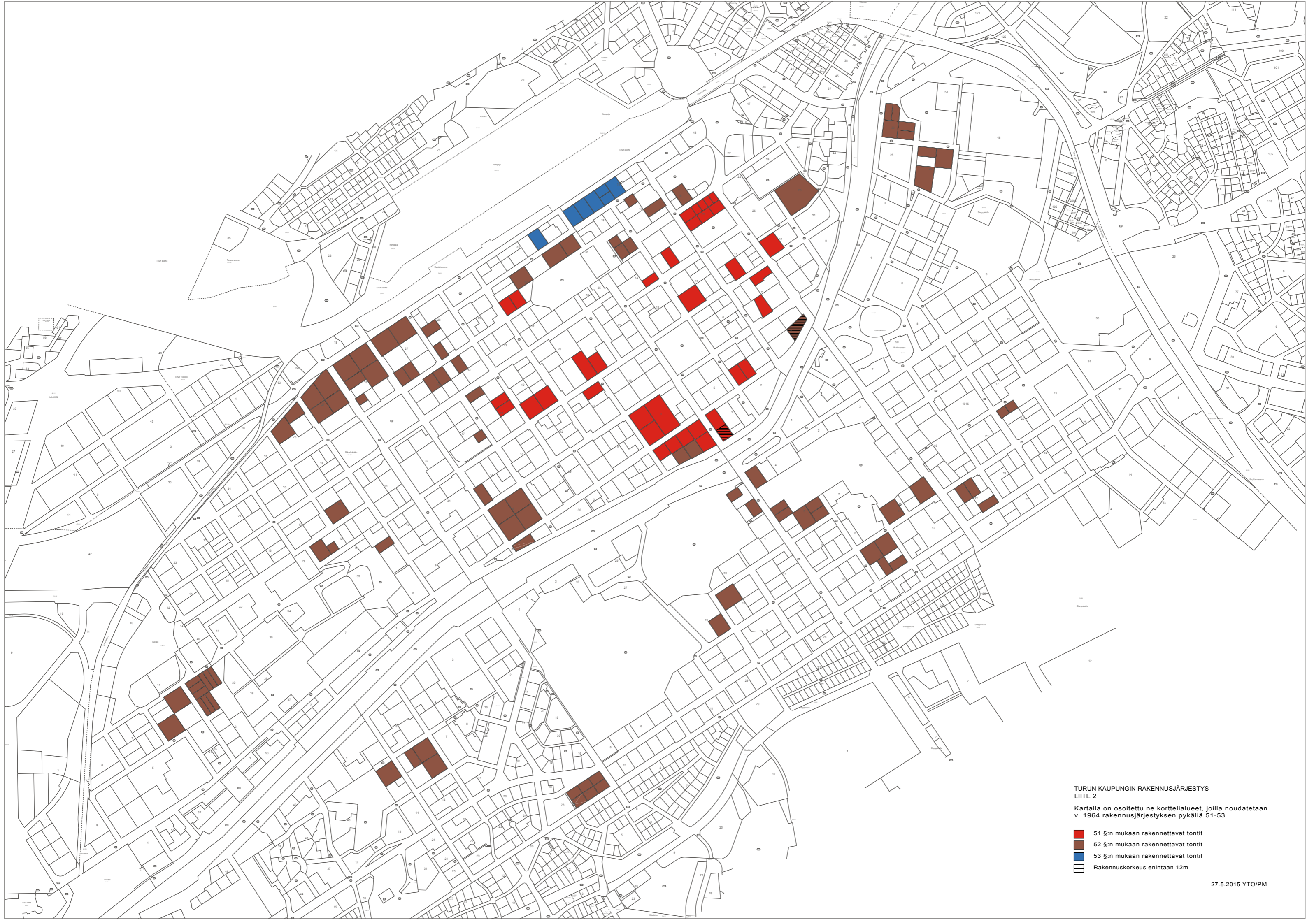
1. Asemakaavassa varastotonteiksi merkityille tonteille rakennettaessa on noudatettava tämän pykälän säännöksiä.
2. Tonttia saadaan käyttää ainoastaan varastorakennuksia tai varastoimista varten.
3. Tontille saadaan rakentaa PK-päätöksen tarkoittamia E-luokan rakennuksia, paitsi vesikattoa, jonka tulee olla, räystästä lukuunottamatta, ainakin B-luokan rakennuksen vesikattoa vastaava. Rakennuksiin voidaan sijoittaa vartijan asunto sekä liikkeelle tarpeellisia konttori- ja ruokailuhuoneita, jos nämä täyttävät B-luokan rakennuksen osaston vaatimukset. Vartijan asunnosta ei saa olla yhteyttä rakennuksen muuhun osaan.
4. Tontin pinta-alasta saadaan rakentamiseen käyttää enintään 1/2.
5. Rakennus on sijoitettava vähintään 6 m:n päähän naapuritontin rajasta ja siten muodostuvalle va-

paalle alueelle, jota ei saa käyttää varastointiin, on istutettava lehtipuita.

6. D-luokan rakennusta ei saa rakentaa 9 m ja E-luokan rakennusta 7 m korkeammaksi. Rakennus saa olla enintään kaksikerroksinen.
7. Maistraatti voi erityisissä tapauksissa palolautakuntaa tai palopäällikköä kuultuaan myöntää lievennyksiä edelläoleviin säännöksiin taikka, missä räjähdys- tai erityistä tulen irtipääsy- ja levenemisvaaraa on olemassa, antaa olosuhteiden vaatimia ankarampia määräyksiä rakennusten ja varastojen keskinäisestä välimatkasta ja niiden etäisyydestä tontinrajasta.

58 §

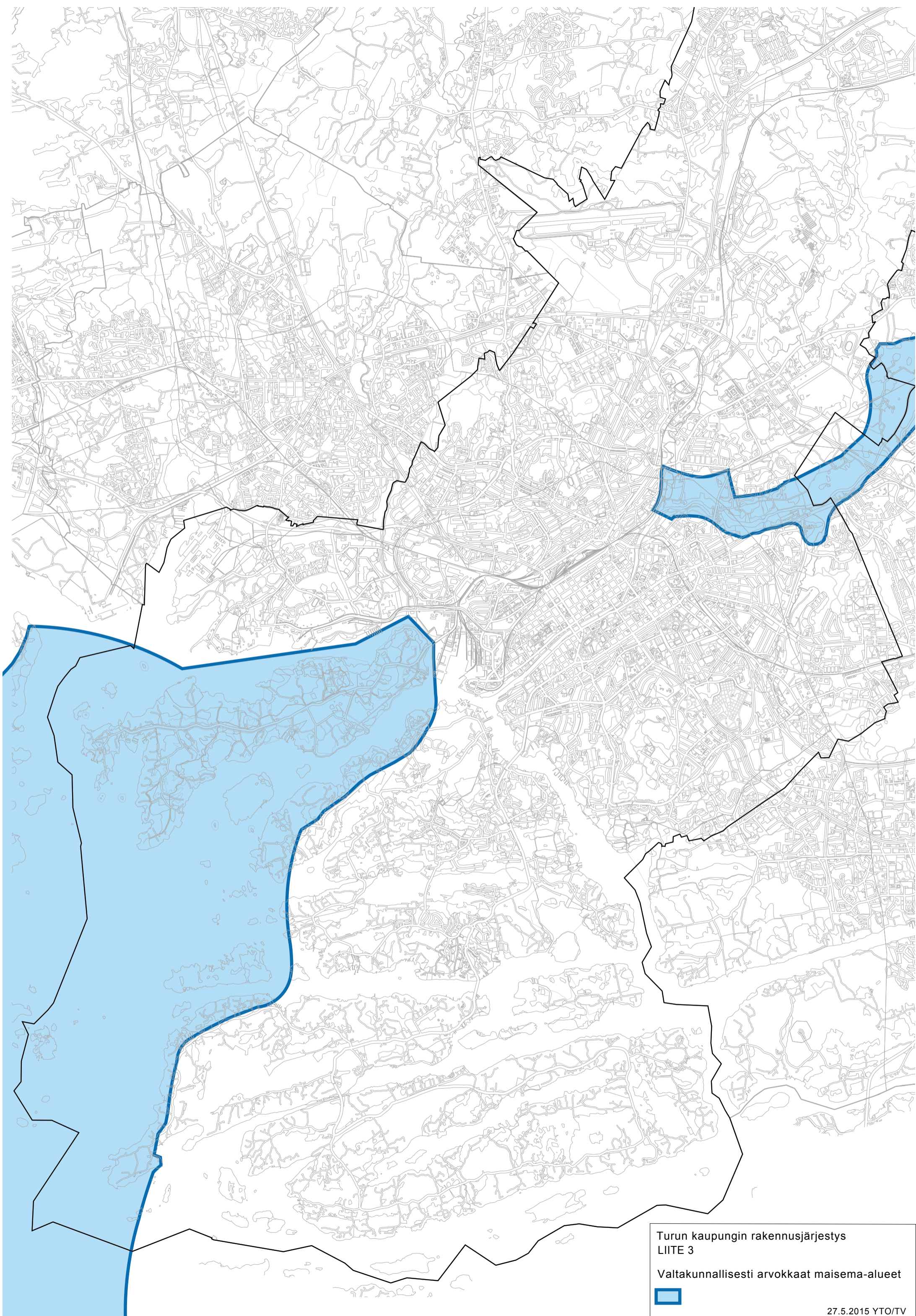
1. Asemakaavassa varastorakennustonteiksi merkityille tonteille rakennettaessa on noudatettava tämän pykälän säännöksiä.
2. Näille tonteille saadaan varastoimistarkoituksia varten rakentaa PK-päätöksen tarkoittamia B-luokan rakennuksia kuitenkin siten, että rakennuksen ulkoseinien tulee olla sellaiset kuin A-luokan rakennuksen ulkoseinistä on määrätty.
3. Erityisen palovaarallisten ja terveydenhoitosäännön 43 §:ssä mainittujen aineiden varastoiminen on näillä tonteilla kielletty.
4. Varastorakennukseen saadaan sisustaa myöskin asuinhuoneita sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on liikkeen toiminnalle välttämätön, sekä liikkeelle tarpeellisia konttori- ja ruokailuhuoneita. Tällaisen rakennuksen osan on täytettävä B-luokan rakennuksen osaston vaatimukset ja on tässä sitä paitsi otettava huomioon, etteivät asuinhuoneistojen uloskäytävät saa olla yhteydessä rakennuksen muihin osiin.
5. Tontin pinta-ala saadaan kokonaisuudessaan käyttää rakentamiseen. Jos rakennus on naapuritontin rajalla, on rakentamisessa noudatettava PK-päätöksen määräyksiä yhteenrakentamisesta.
6. Rakennuksen korkeus näillä tonteilla saa olla enintään 9 m.



TURUN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS
LIITE 2

Kartalla on osoitettu ne korttelialueet, joilla noudatetaan
v. 1964 rakennusjärjestyksen pykäläiä 51-53

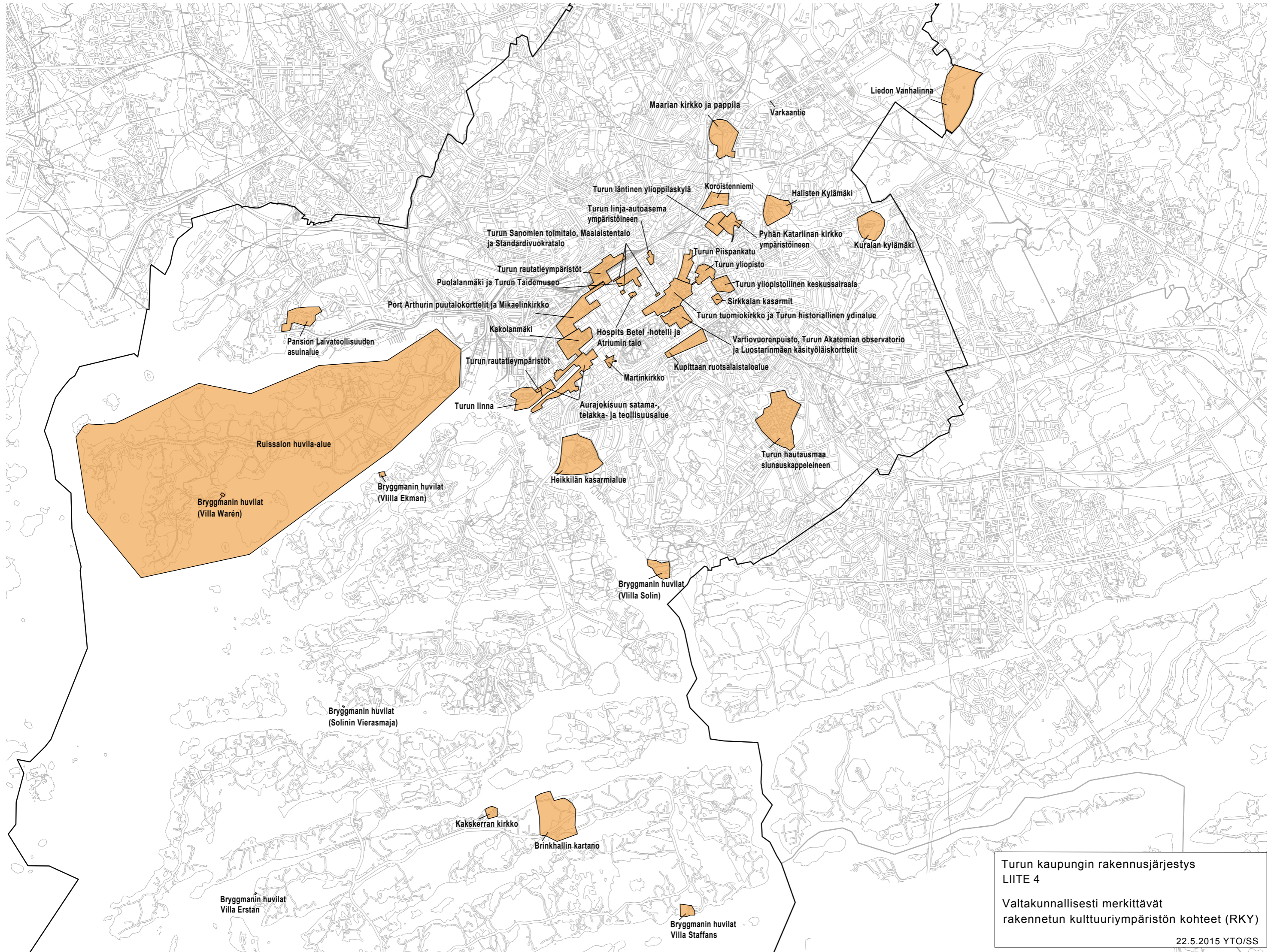
- 51 §:n mukaan rakennettavat tontit
- 52 §:n mukaan rakennettavat tontit
- 53 §:n mukaan rakennettavat tontit
- Rakennuskorkeus enintään 12m



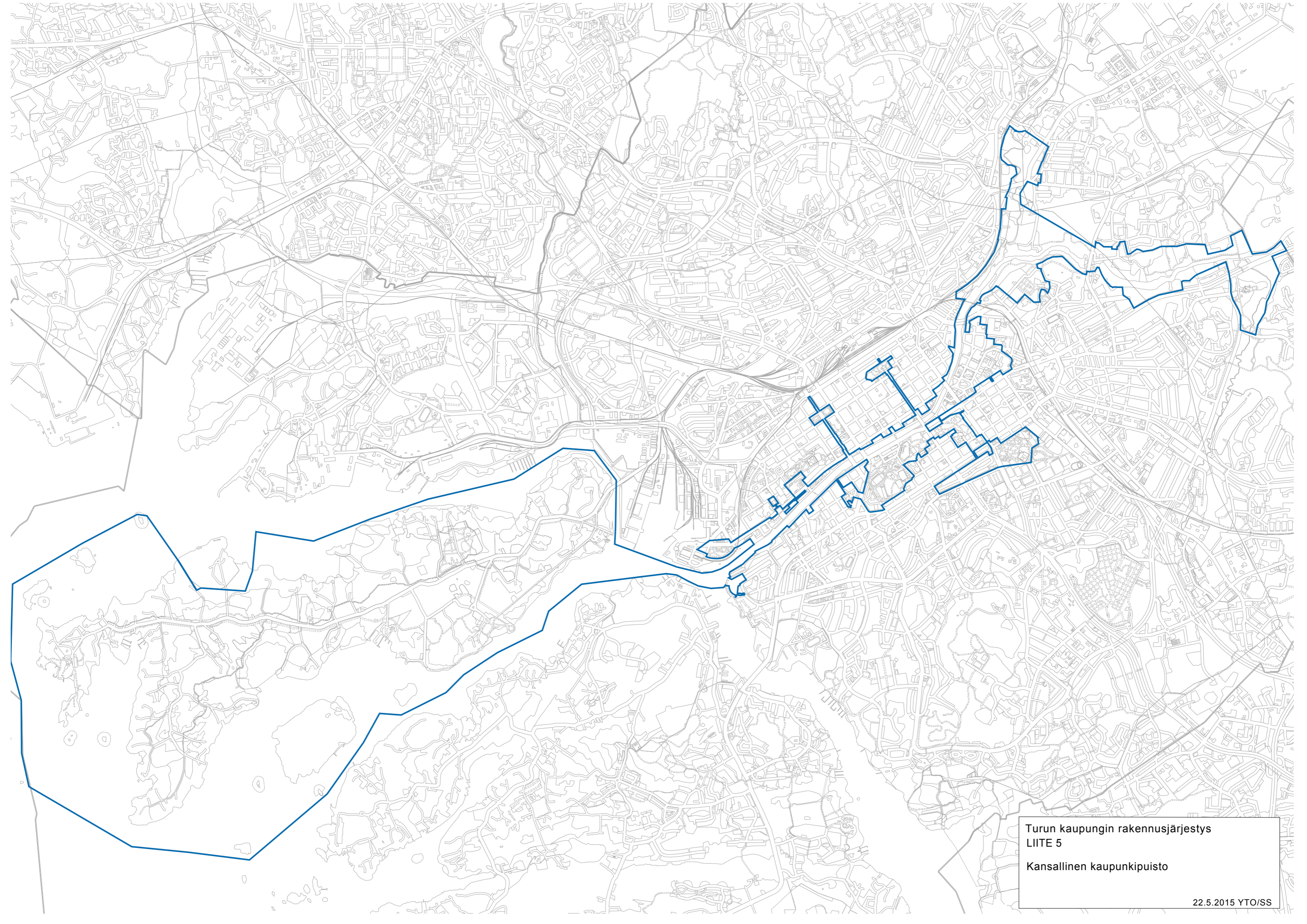
Turun kaupungin rakennusjärjestys
LIITE 3

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

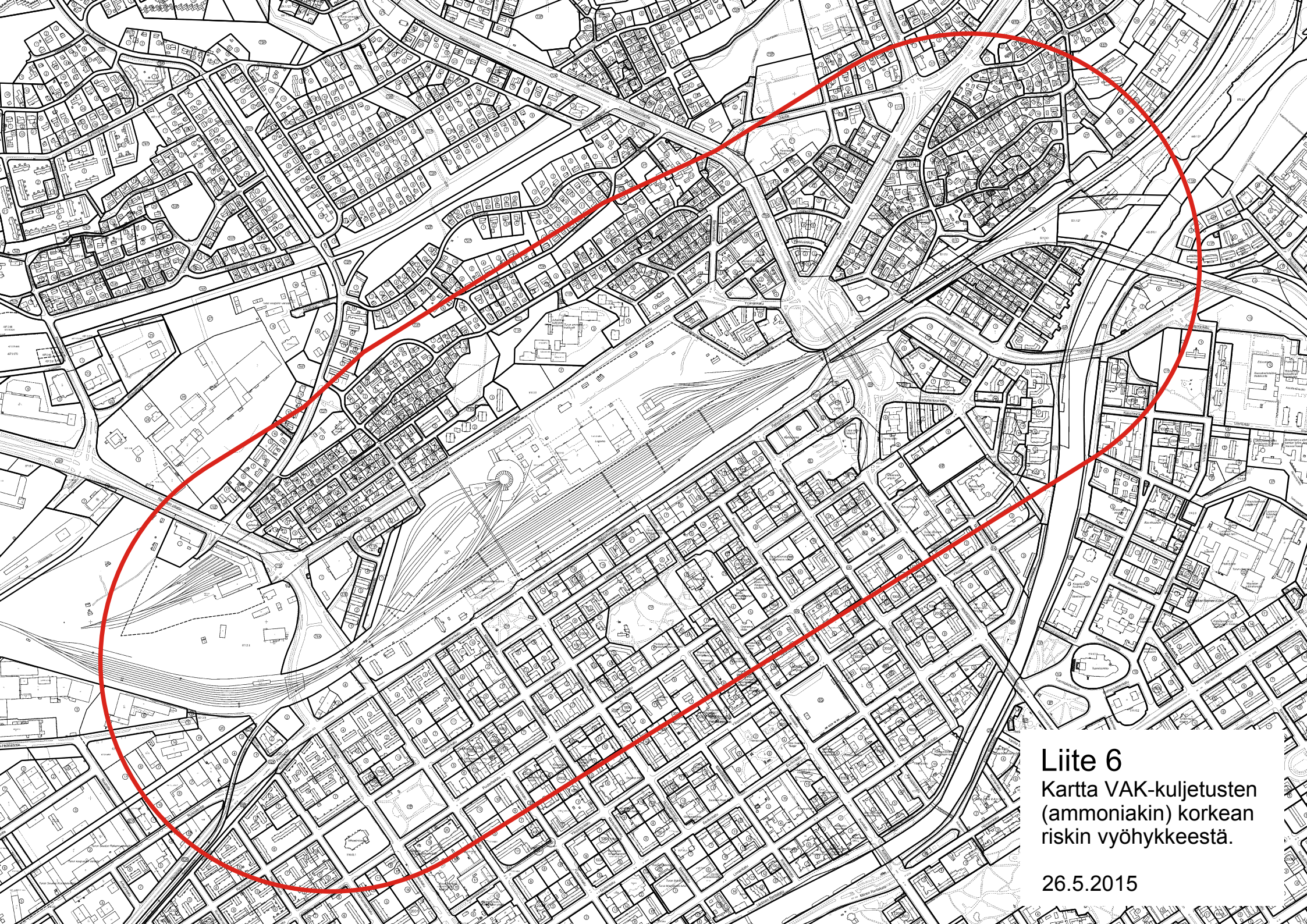




Turun kaupungin rakennusjärjestys
 LIITE 4
 Valtakunnallisesti merkittävät
 rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY)
 22.5.2015 YTO/SS



Turun kaupungin rakennusjärjestys
LIITE 5
Kansallinen kaupunkipuisto



Liite 6
Kartta VAK-kuljetusten
(ammoniakin) korkean
riskin vyöhykkeestä.

26.5.2015