

ÅBO STADS BYGGNADSORDNING

INNEHÅLL

1 ALLMÄNT	
1 § Tillämpningsområde	3
2 § Byggnadstillsynsmyndighet	3
2 BYGGANDE I ALLMÄNHET	
3 § Befrielse från tillståndsplikt, åtgärdstillstånd	3
3a § Antal familjebostäder	6
4 § Miljöanpassat byggande	6
5 § Överskridning av tomtgränser	7
6 § Byggnadens höjdläge	7
7 § Byggande under jord samt ledningar och konstruktioner	8
8 § Avledning av dagvatten och dräneringsvatten och hantering av avloppsvatten	8
8a § Tomtens gröneffektivitet	9
9 § Våningsyta för skyddstak	10
BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDET	
10 § Behov av planering	10
11 § Krav som ställs på byggplatser	10
12 § Byggandets omfattning	10
13 § Byggandets omfattning på byggplatser som gränsar till stränder	11
14 § Byggnaders placering och anpassning till miljön på byggplatser som gränsar till stränder	11
15 § Byggande inom jordbruket	11
16 § Ändring av fritidsbostadsbyggnader till stadigvarande bostadsbyggnader	11
4 BYGGANDE I SPECIALOMRÅDEN	
17 § Byggnaders höjdläge på strandområden och andra låglänta områden	12
18 § Markbyggnadsarbete på grundvattenområden och vattendragens avrinningsområde inom vattenförsörjningen	12
19 § Byggande på grundvattenområden och vattendragens avrinningsområden inom vattenförsörjningen	12
20 § Beaktande av förorenad mark och radon	13
20a § Beaktande av sur sulfatjord	13
21 § Beaktande av grundkonstruktioner av trä	13
22 § Beaktande av farliga ämnen	14
5 BYGGANDE AV GÅRDSPLANER	
23 § Allmänt om byggande av gårdsplaner	14
24 § Gårdsplaners höjdläge	14
25 § Dränering av byggplatser	14
26 § In- och utfartsarrangemang, trafikarrangemang och bil- och cykelplatser	15
27 § Släntning av byggplatser samt stödmurar och terrasseringar	15
28 § Inhägnader och planteringar	16
29 § Belysningen på byggplatser och i byggnader	16
30 § Förvaring av fordon och anordningar på bostadsfastigheter	16
31 § Avfallshantering och lagerutrymmen	16
6 DET OFFENTLIGA STADSRUMMET OCH TILLGÄNGLIGHETEN	
32 § Definitioner	17
33 § Gator, torg, parker och andra motsvarande trafikområden	17
34 § Parker och övriga rekreatiomsområden	17
35 § Konstruktioner och anordningar i det offentliga stadsrummet	18
36 § Belysningen i det offentliga stadsrummet	18
37 § Försäljnings-, informations- och reklamanordningar och markiser	18
38 § Adressangivelse för byggplatser och byggnader	19



39 § Ordnande av evenemang	19
7 ARRANGEMANG PÅ BYGGARBETSPLATSEN	
40 § Användning av gator eller andra allmänna områden	20
41 § Tillfälliga baracker	20
42 § Information om byggprojekt	20
43 § Inrättande och skötsel av byggarbetsplatser	20
43a § Vatten från byggarbetsplatser	21
44 § Rivning och uppstädning av byggarbetsplatser	21
8 VÅRD OCH ÖVERVAKNING AV DEN BYGGDA MILJÖN	
45 § Vård och övervakning av den byggda miljön	21
46 § Skötsel av trädbeståndet	22
9 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	
47 § Avvikelse från bestämmelserna	22
48 § Bilagor till byggnadsordningen	22
49 § Byggnadsordningens ikraftträdande	23
 TABELLER	
26 § Tabell 1	24
26 § Tabell 2	25
 BILAGOR	
Bilaga 1: Åbo stads byggnadsordning, 51–58 § jämte ändringar	26
Bilaga 2: Kartbilaga för bilaga 1	30
Bilaga 3: Nationellt betydelsefulla landskapsområden	31
Bilaga 4: RKY-objekt	32
Bilaga 5: Nationalstadsparken	33
Bilaga 6: Karta över högriskzonen för TFÄ-transporter (ammoniak)	34
Bilaga 7: Områden i Satava-Kakskerta som riskerar att drabbas av översvämning på grund av dagvatten	35
Bilaga 8: Områden i Runsala som riskerar att drabbas av översvämning på grund av dagvatten	36
Bilaga 9: Områden i S:t Marie-Ilmarinen och runt flygplatsen som riskerar att drabbas av översvämning på grund av dagvatten	37
Bilaga 10: Dimensioneringszoner för parkering	38



1 ALLMÄNT

1 § TILLÄMPNINGSSOMRÅDE

Bestämmelserna i denna byggnadsordning ska följas i Åbo stad. Bestämmelserna kompletterar föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen och andra föreskrifter och bestämmelser som gäller markanvändning och byggande. Lagen, förordningen, generalplaner med rättsverkningar, detaljplaner och bestämmelserna i Finlands byggbestämmelse-samling tillämpas framom byggnadsordningen.

På de detaljplanerade stadsområden där byggbestämmelserna är noggrannare och baserar sig på 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 instruktionen ingår bestämmelser om delegering av beslutanderätten.

2 BYGGANDE I ALLMÄNHET

3 § BEFRIELSE FRÅN TILLSTÅNDSPLIKT, ÅTGÄRDSTILLSTÅND

De åtgärder som anges i 126 a § i markanvändnings- och bygglagen förutsätter åtgärdstillstånd, men kommunen kan undanta mindre åtgärder från tillståndsplikt.

Befrielserna från undantag som nämns i denna paragraf (punkterna 1–9) gäller inte åtgärder som riktas till en miljö som är skyddad i en detaljplan, i en generalplan eller med stöd av en lag eller en byggnad som är kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefull eller skyddad i en detaljplan, i en generalplan eller med stöd av en lag.

Befrielser:

Följande åtgärder (punkterna 1–9) kräver inte tillstånd.

1 KONSTRUKTION

En gårdskonstruktion, inklusive skyddstak, får vara högst 20 m². Gårdskonstruktioner är till exempel lekstuga, växthus och skjul.

a) Inom ett detaljplaneområde, med undantag av stadsdelarna I–IX, tillåts högst 1 konstruktion/byggplats. Utanför ett detaljplaneområde tillåts 3 konstruktioner/byggplats, med undantag av byggplatser som gränsar till stränder på vilka tillåts 1 konstruktion/byggplats.

Konstruktionerna ska vara belägna minst 15 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet och vara lättkonstruerade.

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 6 månader.



Konstruktionen får inte placeras på en sådan del av tomten som i detaljplanen anvisats för plantering eller bevaring i naturligt tillstånd.

En odlingstunnel som tolkas som en konstruktion kräver inget tillstånd utanför detaljplaneområdet.

2 KONSTRUKTIONER FÖR ALLMÄNHETEN

På gator och andra allmänna områden som Åbo stad äger får mindre skyddstak, kiosker, toaletter, samlingstält, estrader och motsvarande konstruktioner placeras om staden har överlåtit besittningen av området för respektive verksamhet och om konstruktionerna inte kvarstår på platsen längre än 6 månader.

3 STRANDLINJEANORDNINGAR, BRYGGOR

Strandlinjeanordningar och bryggor får ha en yta på högst 40 m². Avståndet mellan en strandlinjeanordning eller brygga och ett markområde som grannen äger eller besitter ska vara minst 5 meter. Till bredden får bryggan var högst 1/3 av längden på byggplatsens strandlinje.

4 FÖRVARINGS- OCH LAGRINGSOMRÅDEN

På gator och andra allmänna områden som Åbo stad äger får förvarings- och lagringsområden placeras om staden har överlåtit besittningen av området för respektive verksamhet och om området inte används längre än 6 månader för förvaring eller lagring.

5 FASADÅTGÄRDER

Installation eller byggande av solpaneler eller solfångare som märkbart påverkar stadsbilden eller miljön, med undantag av stadsdelarna I–IX.

Inglasning av helt indragna balkonger i bostadslägenheter i flervåningshus, med undantag av stadsdelarna I–IX. Inglasning av balkonger och terrasser i småhus när glaset installeras innanför räcket under ett befintligt tak.

Montering av rak markis som påverkar gatubilden, med undantag av stadsdelarna I–IX. Markiserna ska till sin form, färgsättning och struktur passa in i byggnaden och omgivningen.

Fästande av fönstertejp som täcker högst hälften av fönstrets yta.

Ändring av färgsättningen av fasaderna eller taktäckningsmaterialet på byggnader utanför ett detaljplaneområde samt på småhus och deras ekonomibyggnader inom ett detaljplaneområde. Ändring av färgsättningen av fasaderna eller taktäckningsmaterialet på byggnader så att den följer detaljplanen.

Ändring av fönsterindelningen och -materialet i alla byggnader utanför ett detaljplaneområde och i småhus inom ett detaljplaneområde. Vid ändring av fönster ska man beakta att varje bostadsrum ska ha ett fönster eller annan del som kan öppnas, att funktionaliteten av fönster som används som reservutgång ska säkerställas och att principen för byggnadens ventilation inte får ändras.

I 45 § ingår noggrannare bestämmelser om reparation av byggnader.



6 REKLAMÅTGÄRDER

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

Uppsättning av ljusreklamer utomhus, med undantag av stadsdelarna I–IX

I 37 § ingår bestämmelser om placeringen av reklamanordningar.

7 INHÄGNANDE

Uppförande av inhägnader på ett område som saknar detaljplan och byggande av staket på högst 1,6 meter inom ett detaljplaneområde, med undantag av stadsdelarna I–IX.

I 28 § ingår särskilda bestämmelser om inhägnande.

8 JORDVÄRME

Byggande av ett jordvärmesystem utanför ett detaljplaneområde med undantag av grundvattenområden. För alla jordvärmebrunnar ska uppgifter om borrbrunnens egenskaper och läge inlämnas till stadsmiljösektorn (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 byggarbetsplatser.

9 OMRÅDEN SOM ÄR I HAMNENS BESITTNING

På ett område som är i hamnens besittning, som i detaljplanen är utmärkt som ett trafikområde för hamnen (LS) och som har överlåtits till hamnanvändning förutsätts inte tillstånd för sådana åtgärder som anges 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 skäligen krav i fråga om hälsoaspekter, säkerhet eller yttre utformning, om den inte passar in i miljön eller om den medför olägenheter för trafiken.

Fastän genomförandet av åtgärden inte kräver tillstånd ska man vid byggandet ändå följa bestämmelserna i den gällande detaljplanen och föreskrifter som gäller byggandet i fråga.

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 anges

Postadress

Telefon

E-post

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



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 åtgärden inte har inletts och slutförts inom tre år.

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

3A § 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 lägenhetsyta är minst 63 m².

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 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 beviljande av bygglov ska vikt fästas vid att värdena inom nationellt betydelsefulla kulturmiljöer, nationellt värdefulla landskapsområden och nationalstadsparken (Bilaga 3, 4 och 5) bevaras. Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov 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 byggnader 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 enstaka träd.

Vid byggande på landskapsmässigt värdefulla åkerområden ska byggnaderna placeras i närheten av befintliga gårdsområden och skogsdungar. 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 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.



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

Överskridningarna får 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 måste inlämnas till stadsmiljösektorn för godkännande om tomtgränsen överskrids mer än vad som har fastställts ovan i 2 mom. 1–3 punkten. Den godkända placeringsplanen ska bifogas till tillståndsansökan.

6 § BYGGNADENS HÖJDLÄGE

En byggnads 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 gatu-höjderna) 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 gatusidan på byggnader som är uppförda invid gatan sträcka sig minst 0,3 meter under markytan.

För att kunna bedöma tillståndsansökan kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att placeringen och höjdläget av byggplatsens hörnpunkter och den planerade byggnadens hörnpunkter samt höjdläget för golvet, takåsen och takfoten märks ut på tomten innan tillståndsbeslutet fattas.

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

7 § BYGGANDE UNDER JORD SAMT LEDNINGAR OCH KONSTRUKTIONER

Vid byggande under jord ska man i tillräcklig utsträckning utreda hur byggandet påverkar miljön. 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

Postadress

Telefon

E-post

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



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.

Byggherren 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 stadsmiljösektorn.

8 § AVLEDNING AV DAGVATTEN OCH DRÄNERINGSVATTEN OCH HANTERING AV AVLOPPSVATTEN

På fastigheterna får dagvattnet inte avledas i spillvattenavloppet utan det ska hanteras och avledas i enlighet med prioritetsordningen för hantering av dagvatten.

1. Bildandet av dagvatten förebyggs genom att välja genomsläppliga beläggningar och grönområden.
2. Dagvattnet behandlas och utnyttjas där det uppstår.
3. Dagvatten leds bort från den plats det bildas genom att använda ett avsaktande och fördröjande system, till exempel dike eller sänka. 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. Dagvatten leds via dagvattenavlopp direkt till mottagande vattendrag, såsom å eller hav, endast om inget annat är möjligt.

För sådana delgeneralplaneområden vars planläggning inte inkluderar definition av risker för översvämning på grund av dagvatten har områdena med risk för översvämning presenterats i byggnadsordningens kartbilagor 7 (Satava-Kakskerta) och 8 (Runsala) och 9 (S:t Marie-Ilmarinen och området runt flygplatsen).

På områden som märkts ut på kartbilagorna har man konstaterat risk för översvämning orsakad av sällsynt regn. Områdena i fråga ska beaktas i planeringen.

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. Ifall markförhållandena möjliggör det, skall dagvattnet infiltreras helt eller delvis på den egna tomten. Man bör 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 reparationsbyggnaden 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 ska samtycke inhämtas från systemets innehavare. 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, med undantag av kulturhistoriskt ytterst värdefulla byggnader och områdeshelheter.

Utanför vattentjänstverkets verksamhetsområde ska avloppsvattnet från fastigheterna behandlas på det sätt som miljöförvaltningsmyndigheten har godkänt. I miljöskyddsföreskrifterna ingår noggrannare be-

Postadress**Telefon****E-post****Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO****(02) 262 4700
(02) 330 000****rakennusvalvonta@turku.fi**



stämmelser och anvisningar om de hanteringssystem som godkänns. Fastigheterna inom vatten-tjänstverkets verksamhetsområde ska anslutas till spillvattenavloppet.

8A § 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 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 dagvattnet.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla målnivåerna 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

Målet 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 målet dock inte egnahems- eller parhus eller ändringsarbeten som anknyter till dessa.

Uppfyllelsen av målet som gäller gröneffektivitet (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 dagvattensystemet.

9 § VÅNINGSYTA FÖR SKYDDSTAK

Biltak som är avsedda för fler än två bilar räknas med i byggrätten för en byggplats. Mindre, lättkonstruerade öppna skyddstak som har väggar med minst 30 % öppen yta och vars öppningar har en yta som är minst 10 % av golvytan betraktas som konstruktioner och deras yta räknas inte med i

Postadress

Telefon

E-post

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



byggrätten för byggplatsen. Bestämmelsen tillämpas också på andra öppna utrymmen och skyddstak.

3 BYGGANDE UTANFÖR DETALJPLANEOMRÅDET

10 § 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 i följande fall ett avgörande om planeringsbehov 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 §).
- På grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter byggandet mer omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande (MBL 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 (MBL 72 §).

11 § KRAV SOM STÄLLS PÅ BYGGNADSPLATSER

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. Utredningarna ska vid behov framläggas för byggnadstillsynsmyndigheten.

Inom Åbo stads område avgörs möjligheten att bilda en byggplats i regel i varje enskilt fall utifrån ansökan (avgörande som gäller planeringsbehov eller undantagsbeslut).

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 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. Ekonomibygnaderna får ha en sammanlagd totalyta på högst 150 m². Maximibegränsningen för ekonomibygnadernas totalyta gäller dock inte 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.



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 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 det dessutom uppföras högst tre ekonomibygnader i en våning som anknyter 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, fasadmaterial 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 det är möjligt. Detta avstånd ska dock vara minst 50 meter om ingenting annat följer av det ovan angivna kravet.

En bastubyggnad med en våningsyta på högst 25 m² och med en mindre terrass eller ett mindre skyddstak får uppföras minst 15 meter från den enligt medelvattenståndet angivna strandlinjen.

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

15 § 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.

16 § 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

Postadress

Telefon

E-post

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



som året runt är farbar för utryckningsfordon och servicefordon. I annat fall ska det finnas möjlighet att ordna en sådan vägförbindelse.

4 BYGGANDE I SPECIALOMRÅDEN

17 § 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. 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 tillägghöjd 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.

18 § MARKBYGGNADSARBETE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN OCH VATTENDRAGENS AVRINNINGSSOMRÅDEN INOM VATTENFÖRSÖRJNINGEN

Då markbyggnadsarbete utförs på grundvattenområden eller vattendragens avrinningsområden inom vattenförsörjningen ska särskild vikt fästas vid hindrande av grund- och ytvattnets förorening. 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. Byggnadstillsyns- och miljöförvaltningsmyndigheten kan vid behov kräva att byggaren 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.

19 § BYGGANDE PÅ GRUNDVATTENOMRÅDEN OCH VATTENDRAGENS AVRINNINGSSOMRÅDEN INOM VATTENFÖRSÖRJNINGEN

Vid byggande på grundvattenområden eller vattendragens avrinningsområden inom vattenförsörjningen ska särskild vikt fästas vid hindrande av grund- och ytvattnets förorening. Grundvattenområdena är angivna i miljöskyddsföreskrifterna.

Då byggarbeten planeras ska man undersöka hur yt- och täckdiksvattnet från byggarbetet och parkeringsområdena påverkar kvaliteten på grundvattnet och vattendragen inom vattenförsörjningen

Postadress**Telefon****E-post**Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



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 och 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 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.

20 § 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 byggnadsarbetet ska miljöförvaltningsmyndigheten kontaktas omedelbart.

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

20A § 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 pålning 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.

21 § BEAKTANDE AV GRUNDKONSTRUKTIONER AV TRÄ

Om byggprojektet orsakar även en kortvarig sänkning av grundvattennivån ska man vid byggandets planeringsskede 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

Postadress

Telefon

E-post

**Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO**

(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



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 slutgranskning. 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 nämns i detaljplanebestämmelserna) så länge som bangården i Åbo är en i Statsrådets förordning 195/2002 (ändring 267/2009) avsedd rangeringsbangård som fastställts av f.d. trafiksäkerhetsverket Trafi.

- 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.

5 BYGGANDE AV GÅRDSPLANER

23 § 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.

24 § 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 planeras och utformas så att dess höjdläge 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.

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

Markburen gård 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).



26 § 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.

Anslutningen ska ordnas så att föraren som ansluter sig till trafiken från tomten ser fotgängare, cyklister och andra gatuansvändare som närmar sig från båda hållen på 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 10.

27 § SLÄNTNING AV BYGGPLATSER SAMT STÖDMURAR OCH TERRASSERINGAR

Slantning av byggplatser mot gatuområden och andra allmänna områden är förbjuden utan placeringstillstånd från stadsmiljösektorn. Utjämning och slantning ska utföras så att slänterna på ett naturligt sätt anpassas till gatan eller den befintliga terrängen. Slantningen och placeringstillståndet ska framläggas i bygglov.

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

Postadress

Telefon

E-post

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



28 § 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. I 3 § ingår bestämmelser om de tillstånd som krävs för inhägnande.

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. Inhägnaden kan placeras på gränsen om en skriftlig överenskommelse om en gemensam inhägnad ingås med grannen.

Om en inhägnad byggs mellan byggplatser är vardera byggplatsens innehavare skyldig att delta i dess uppförande och underhåll, till hälften var, utom om det 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 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.

29 § 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 eller de närliggande områdena. Fasadbelysningen ska stödja byggnadernas karaktär och betydelse för stadsbilden. Belysningsarmaturerna ska passa in i stadsbilden i de olika områdena.

30 § FÖRVARING AV FORDON OCH ANORDNINGAR PÅ BOSTADSFÄSTIGHETER

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.

31 § 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.

Postadress**Telefon****E-post**Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



Avfallskärnen och komposterna ska placeras så att de inte orsakar onödiga olägenheter för fastighetens invånare eller för grannarna. I placeringen ska tillräckliga frisksiktsområden 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 plantera ett skydd mot insyn eller bygga ett staket.

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

Inom centrumområdet och längs med livligt trafikerade gator ska utgångspunkten för byggplatsens planering vara att avfallskärnen töms på tomten.

6 DET OFFENTLIGA STADSRUMMET OCH TILLGÄNGLIGHETEN

32 § 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.

33 § GATOR, TORG, PARKER OCH ANDRA MOTSVARANDE TRAFIKOMRÅDEN

Beläggingsmaterialet 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 kundservicelokaler 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.

34 § 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

Postadress

Telefon

E-post

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



som tillgängligheten ställer.

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

35 § KONSTRUKTIONER OCH ANORDNINGAR I DET OFFENTLIGA STADSRUMMET

Konstruktioner 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 rekreatiomsområden.

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

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 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 byggarbete.

36 § 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 29 § om belysningen på byggplatser och i byggnader.

37 § 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 omdelbart.

Postadress

Telefon

E-post

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



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.

38 § 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 slutgranskning (ibruktagning) förrättas i byggnaden.

39 § ORDNANDE 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 tre månader. Ordnande av evenemang förutsätter tillstånd från markägaren och övriga tillstånd som eventuellt behövs för verksamheten.

Postadress

Telefon

E-post

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



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.

7 ARRANGEMANG PÅ BYGGARBETSPLATSEN

40 § ANVÄNDNING AV GATOR ELLER ANDRA ALLMÄNNA OMRÅDEN

Stadsmiljösektorn 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 stadsmiljösektorn. 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 av stadsmiljösektorn. Till syner på områden som är i hamnens besittning ska en representant för hamnen kallas in, och för grävningsarbete ska tillstånd inhämtas av hamnen.

Innan grävstillstånd ansöks ska man försäkra sig att man under arbetet inte manipulerar fasta fornlämningar som lagen om fornminnen (295/1963) fredat. Detta gäller särskilt rutnätsstaden (stadsdelarna 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.

41 § TILLFÄLLIGA BARACKER

På en tomt som ska bebyggas eller på ett gatuområde eller annat allmänt område i omedelbar anslutning till tomten för vilket stadsmiljösektorn med stöd av 40 § har beviljat nyttjanderätt får sådana tillfälliga baracker som behövs på byggarbetsplatsen placeras. I samband med byggarbetsplatsarrangemangen ska man säkerställa trygga och enhetliga rutter för alla som använder gatan.

42 § 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 beräknade tidpunkten för arbetets färdigställande.

PostadressPuolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO**Telefon**(02) 262 4700
(02) 330 000**E-post**

rakennusvalvonta@turku.fi



43 § 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 byggarbetsplatsplats 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.

Om byggarbetsplatsens funktionalitet kräver att rutter utanför arbetsplatsen ändras ska dessa planeras 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.

Byggarbetsplatserna ska hållas i bra och städat skick. Arbetsplatserna 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 arbetsplatserna 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. Vid hanteringen av vatten på en arbetsplats ska miljöskyddsföreskrifterna följas.

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

Byggnadstillsynen har rätt att föreskriva om interna arrangemang på byggarbetsplatserna.

43A § VATTEN FRÅN BYGGARBETSPLATSER

Åbo stads guide över vatten från byggarbetsplatser ska följas på alla byggarbetsplatser. Dessutom ska man för varje arbetsplats och i enlighet med guiden upprätta en plan för hanteringen av detta vatten som sedan bifogas till byggplatsplanen.

Sådant dagvatten eller dräneringsvatten som bildas i borrhingsverksamhet eller på byggarbetsplatser och som innehåller fasta ämnen, slam eller skadliga ämnen får inte ledas direkt, utan behandling, till hav, vattendrag, dike, terräng eller avlopp. Även som behandlat får dagvatten inte ledas till avloppet.

44 § 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.



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 av en byggnad ska byggnadens särdrag beaktas och reparationerna får inte på grund av oeftertänksamhet leda till ett slutresultat som stilmässigt avviker från den ursprungliga byggnaden.

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 miljövard som avses i markanvändnings- och bygglagen, bland annat genom att vid behov 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 anges i huvudritningarna till bygglov och åtgärdstillstånd, 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 markanvändnings- och bygglagen.

Inom detaljplaneområdet ska man i första hand sträva efter att bevara trädbeståndet. På tomterna riktas byggandet så att olägenheterna för trädbeståndet förblir så ringa som möjligt. Livsvillkoren för träden får inte ändras i onödan och skadeverkningar på rotsystemet ska undvikas.

Vid ändringsarbeten i närheten av träd (till exempel grävningsarbeten) 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 specialbeskäring) 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.

9 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

47 § 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 (MBL 175 §).

Postadress**Telefon****E-post**Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



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 Kartbilaga för bilaga 1

Bilaga 3 Nationellt betydelsefulla landskapsområden

Bilaga 4 RKY-objekt

Bilaga 5 Nationalstadsparken

Bilaga 6 Karta över högriskzonen för TFÄ-transporter (ammoniak).

Bilaga 7 Områden i Satava-Kakskerta som riskerar att drabbas av översvämning på grund av dagvatten

Bilaga 8 Områden i Runsala som riskerar att drabbas av översvämning på grund av dagvatten

Bilaga 9 Områden i S:t Marie-Ilmarinen och runt flygplatsen som riskerar att drabbas av översvämning på grund av dagvatten

Bilaga 10 Parkeringszoner

49 § BYGGNADSORDNINGENS IKRAFTTRÄDANDE

Denna byggnadsordning träder i kraft **1.2.2024**. Paragraf 3A gällande antalet familjebostäder träder i kraft först 1.1.2025. Denna byggnadsordning upphäver den byggnadsordning som Åbo stadsfullmäktige godkände 15.02.2021.



26 § Tabell 1

Användningsändamål	1.Stadskärnans fotgängarzon	2. Fotgängar- och cykelzon under 3 km från centrum	3. Effektiv kollektivtrafikzon över 3 km från centrum	4. Övriga områden
Boende				
Flervåningshus	1/140 m ² -vy, minst 1 bp/3 bostäder	1/120 m ² -vy, minst 1 bp/2 bostäder	1/100 m ² -vy	1/85 m ² -vy
Radhus och kopplade småhus (> 2 bostäder)	1/bostad	1/bostad	1/bostad	1/bostad
Separata småhus (även parhus)	1/bostad	1/bostad	1/bostad	2/bostad
Studentboende	1/230 m ² -vy	1/210 m ² -vy	1/190 m ² -vy	1/170 m ² -vy
Effektiverat serviceboende	1/450 m ² -vy	1/400 m ² -vy	1/350 m ² -vy	1/300 m ² -vy
Annat specialboende	1/175 m ² -vy	1/135 m ² -vy	1/125 m ² -vy	1/105 m ² -vy
Produktion av räntestödda hyresbostäder och bostadsrättsbostäder	1/175 m ² -vy	1/135 m ² -vy	1/125 m ² -vy	1/105 m ² -vy
	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	1/140 m ² -vy	1/120 m ² -vy	1/80 m ² -vy	1/60 m ² -vy
Affärslokaler				
närbutiker <400m ²	ingen min.	1/120 m ² -vy	1/100 m ² -vy	1/60 m ² -vy
annan dagligvaruhandel	ingen min.	1/120 m ² -vy	1/100 m ² -vy	1/60 m ² -vy
specialvaruhandel som kräver mycket utrymme	ingen min.	1/50 m ² -vy	1/50 m ² -vy	1/50 m ² -vy
annan specialvaruhandel	ingen min.	1/120 m ² -vy	1/100 m ² -vy	1/60 m ² -vy

Postadress

Telefon

E-post

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



26 § Tabell 2 På byggplatsen ska reserveras cykelplatser enligt följande:

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	1/30 m ² -vy, minst 1 per bostad som är under 40 m ² och minst 2 per bostad som är över 40 m ²	1/30 m ² -vy, minst 1 per bostad som är under 40 m ² och minst 2 per bostad som är över 40 m ²	1/40 m ² -vy, minst 1 per bostad som är under 40 m ² och minst 2 per bostad som är över 40 m ²	1/40 m ² -vy, minst 1 per bostad som är under 40 m ² och minst 2 per bostad som är över 40 m ²
av kraven ovan tillämpas den större				
Radhus och kopplade småhus	1/30 m ² -vy	1/30 m ² -vy	3/bostad	3/bostad
Separata småhus	1/30 m ² -vy	1/30 m ² -vy	4/bostad	4/bostad
Studentboende	1/20 m ² -vy	1/20 m ² -vy	1/30 m ² -vy	1/40 m ² -vy
Effektiverat specialboende	1/4 anställda	1/4 anställda	1/4 anställda	1/4 anställda
Annat specialboende	1/4 anställda	1/4 anställda	1/4 anställda	1/4 anställda
Produktion av räntestödda hyresbostäder och bostadsrättsbostäder	1/30 m ² -vy, minst 1 per bostad som är under 40 m ² och minst 2 per bostad som är över 40 m ²	1/30 m ² -vy, minst 1 per bostad som är under 40 m ² och minst 2 per bostad som är över 40 m ²	1/40 m ² -vy, minst 1 per bostad som är under 40 m ² och minst 2 per bostad som är över 40 m ²	1/40 m ² -vy, minst 1 per bostad som är under 40 m ² och minst 2 per bostad som är över 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 m²-vy.</p> <p>Minst 50 % av cyklarnas parkeringsplatser ska i flervånings- och radhus och i småhus i bolagsform vara placerade i ett täckt och låsbart utrymme som är tillgängligt och har ställ som möjliggör användning av ramlås.</p> <p>I flervåningshus ska 50 % av invånarnas cykelplatser utomhus och 50 % av gästparkeringsplatserna möjliggöra användning av ramlås och vara tillgängliga.</p>				
Kontor	1/70 m ² -vy	1/70 m ² -vy	1/100 m ² -vy	1/100 m ² -vy
Affärslokaler				
närbutiker <400m ²	ingen min.	1/50 m ² -vy	1/50 m ² -vy	1/70 m ² -vy
annan dagligvaruhandel	1/50 m ² -vy	1/50 m ² -vy	1/70 m ² -vy	1/70 m ² -vy
specialvaruhandel som kräver mycket utrymme	1/150 m ² -vy	1/150 m ² -vy	1/150 m ² -vy	1/150 m ² -vy
annan specialvaruhandel	1/50 m ² -vy	1/50 m ² -vy	1/70 m ² -vy	1/70 m ² -vy
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
Daghem och förskoleundervisning	1/100 m ² -vy	1/100 m ² -vy	1/100 m ² -vy	1/100 m ² -vy
<p>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.</p>				

Postadress

Telefon

E-post

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi

**BILAGA 1**

22.5.2015

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.

Postadress

Telefon

E-post

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO(02) 262 4700
(02) 330 000

rakennusvalvonta@turku.fi



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. Bostadslägenhetens 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 grannomtens gräns, om bestämmelserna om sammanbyggande i beslutet om byggnaders brandsäkerhet iakttas. I annat fall ska en gatubyggnads avstånd från grannomtens gräns vara samma som den använda byggnadshöjden, dock inte mindre än 9 m.
7. På tomten får byggnaden inte placeras närmare grannomtens gräns än hälften av byggnadens höjd. Avståndet ska vara minst 6 m till en grannomt som byggs enligt denna paragraf om den byggs samman med en byggnad som är belägen eller som ska byggas på grannomtens 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.

Postadress

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

Telefon

(02) 262 4700
(02) 330 000

E-post

rakennusvalvonta@turku.fi

**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 ekonomibyggnader byggas.
3. Av tomtens yta får högst 1/4 användas för byggande. På varje tomt får byggas endast en bostadsbyggnad och tillhörande ekonomibyggnad, 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 grannomtens gräns. Efter att ha hört grannen kan magistraten dock tillåta att byggnaden byggs samman med grannbyggnaden på grannomtens 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 grannomtens gräns ska vara minst lika stor som byggnadens höjd. En byggnad får dock byggas på grannomtens gräns om den byggs samman med en byggnad på grannomtens och sådant byggande anses lämpa sig för en ändamålsenlig användning av kvarteret.

56 §

1. Vid byggande på tomter som i detaljplanen anvisats som fabriks- och verkstads- eller kontorstomter 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 grannomtens 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. Yttertaket 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 §

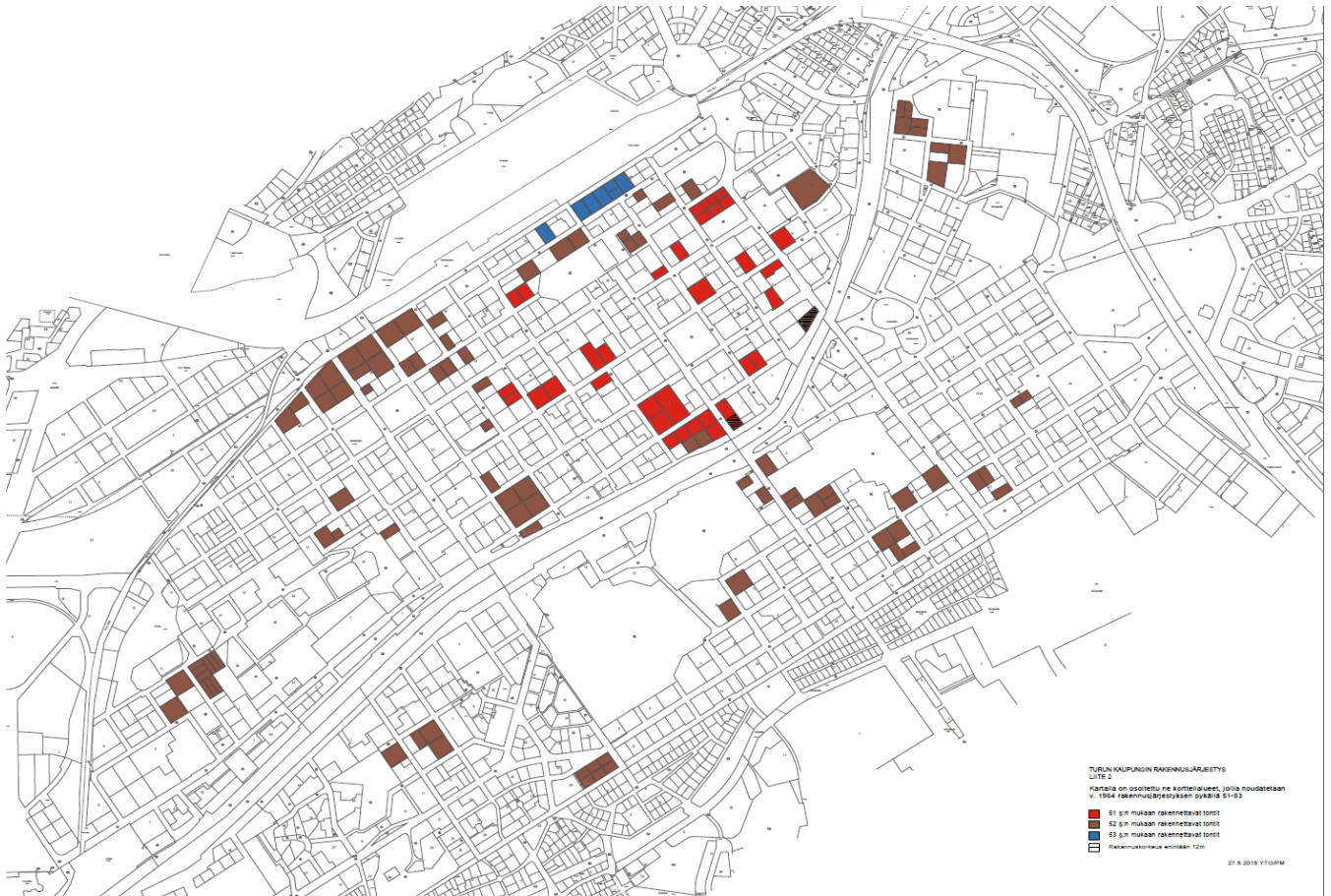
1. Vid byggande på tomter som i detaljplanen markerats som lagertomter ska bestämmelserna i denna paragraf iakttas.
2. Tomten får endast användas för lagerbyggnader eller upplagring.
3. På tomten får byggas byggnader i klass E enligt beslutet om byggnaders brandsäkerhet, förutom yttertak som med undantag för takfoten minst ska motsvara yttertakets 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 upplagringssyfte, 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.



Postadress

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

Telefon

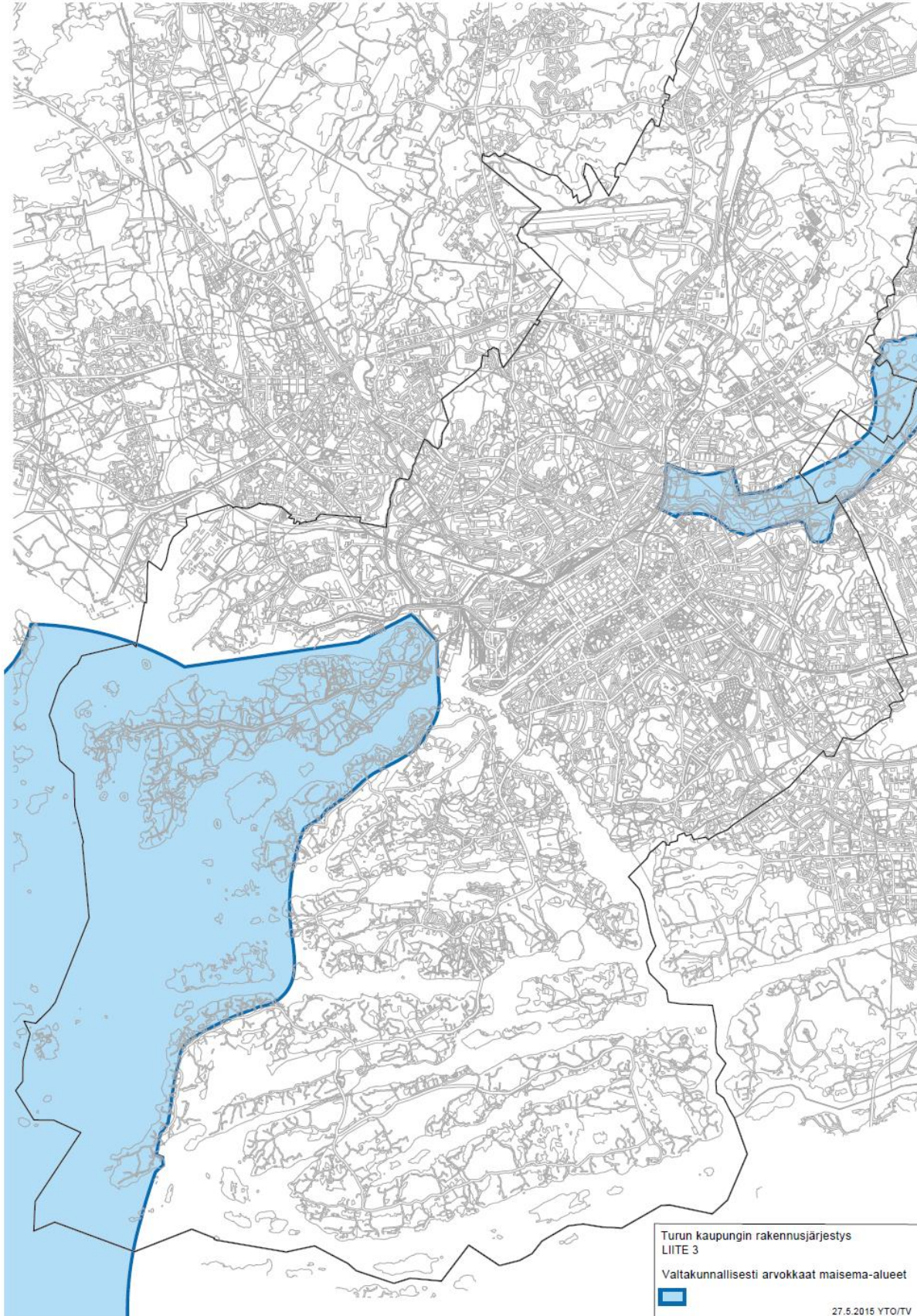
(02) 262 4700
(02) 330 000

E-post

rakennusvalvonta@turku.fi



BILAGA 3. Nationellt betydelsefulla landskapsområden.



Postadress

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

Telefon

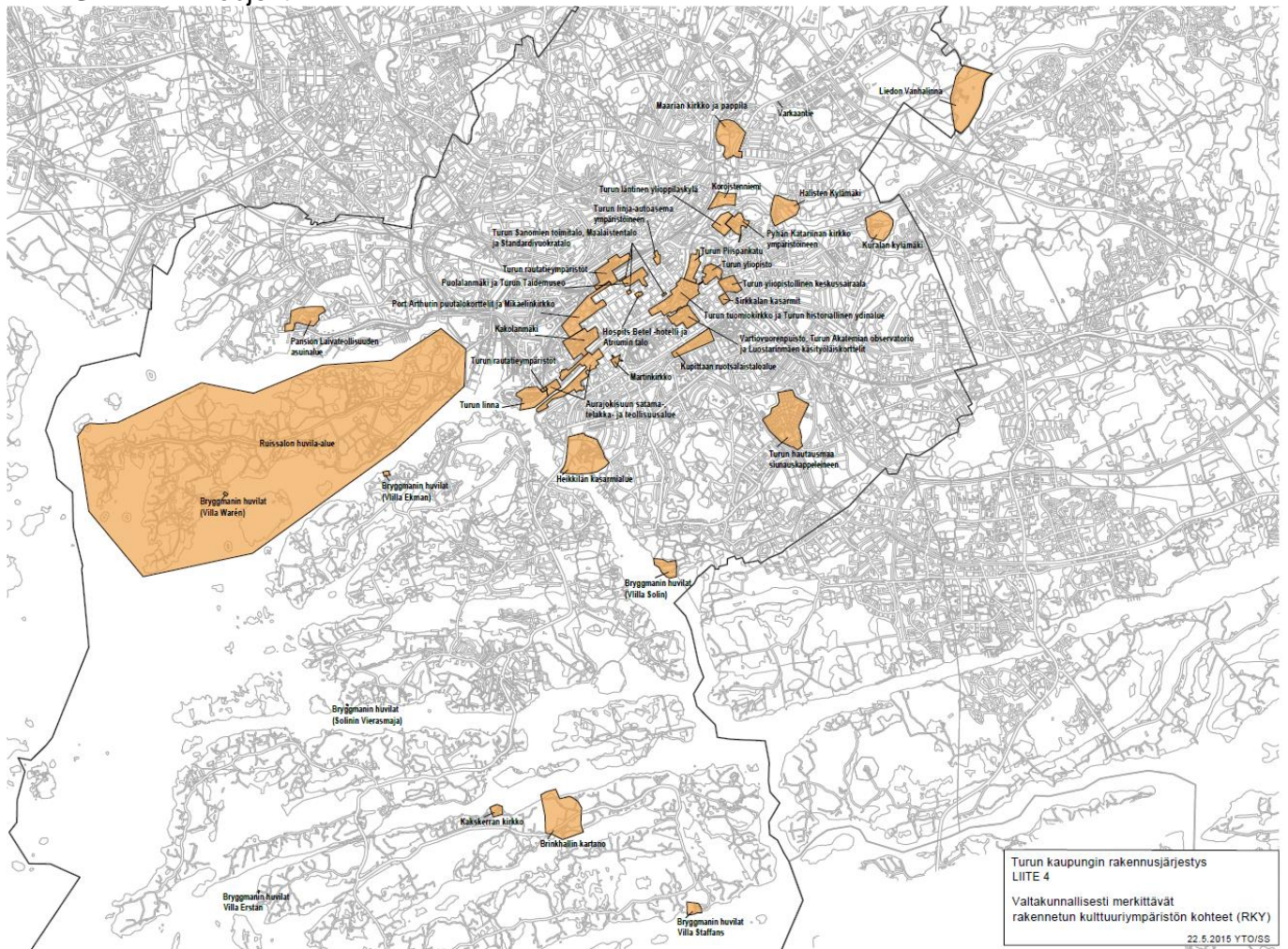
(02) 262 4700
(02) 330 000

E-post

rakennusvalvonta@turku.fi



BILAGA 4. RKY-objekt.



Postadress

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

Telefon

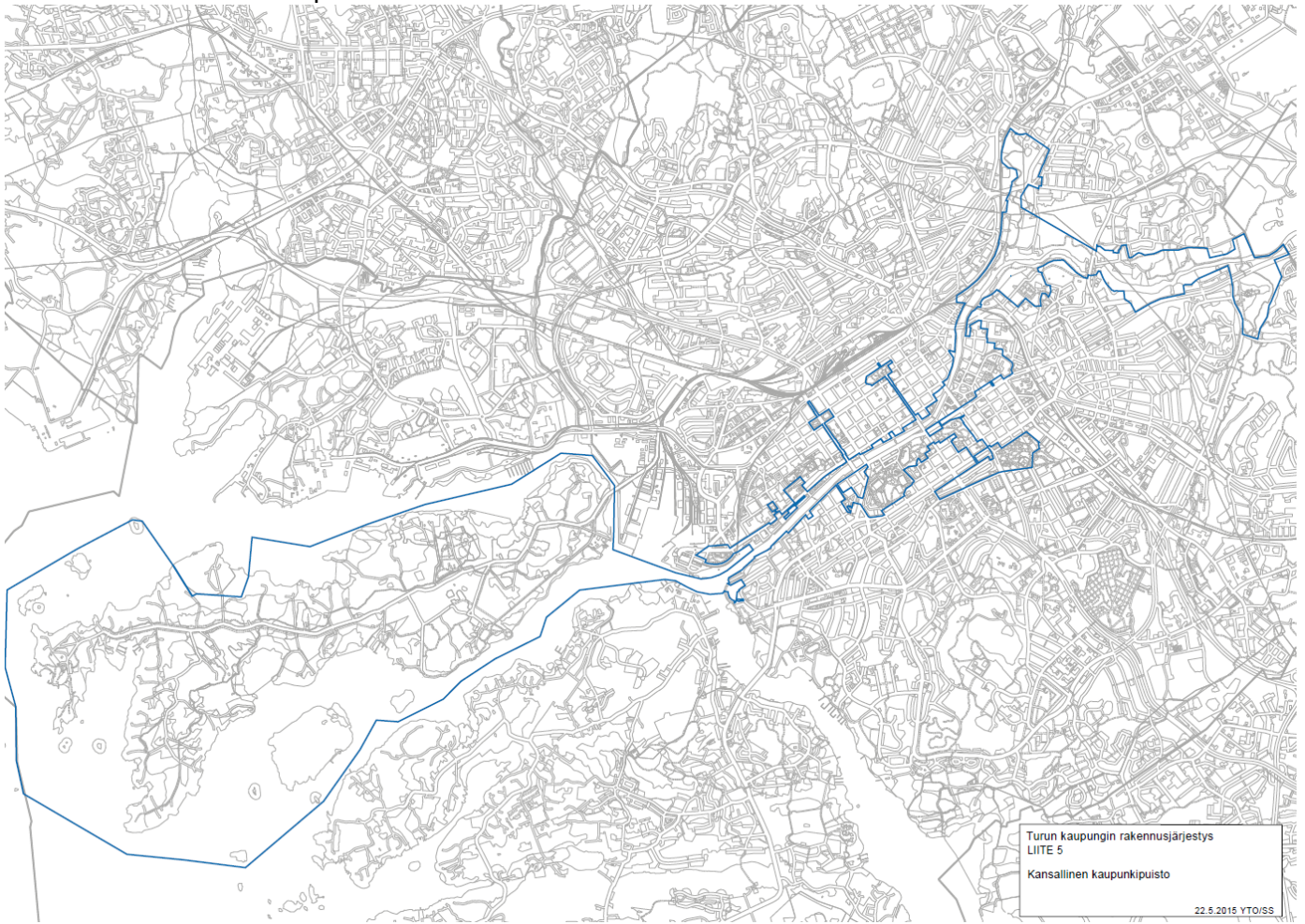
(02) 262 4700
(02) 330 000

E-post

rakennusvalvonta@turku.fi



BILAGA 5. Nationalstadsparken.



Postadress

**Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO**

Telefon

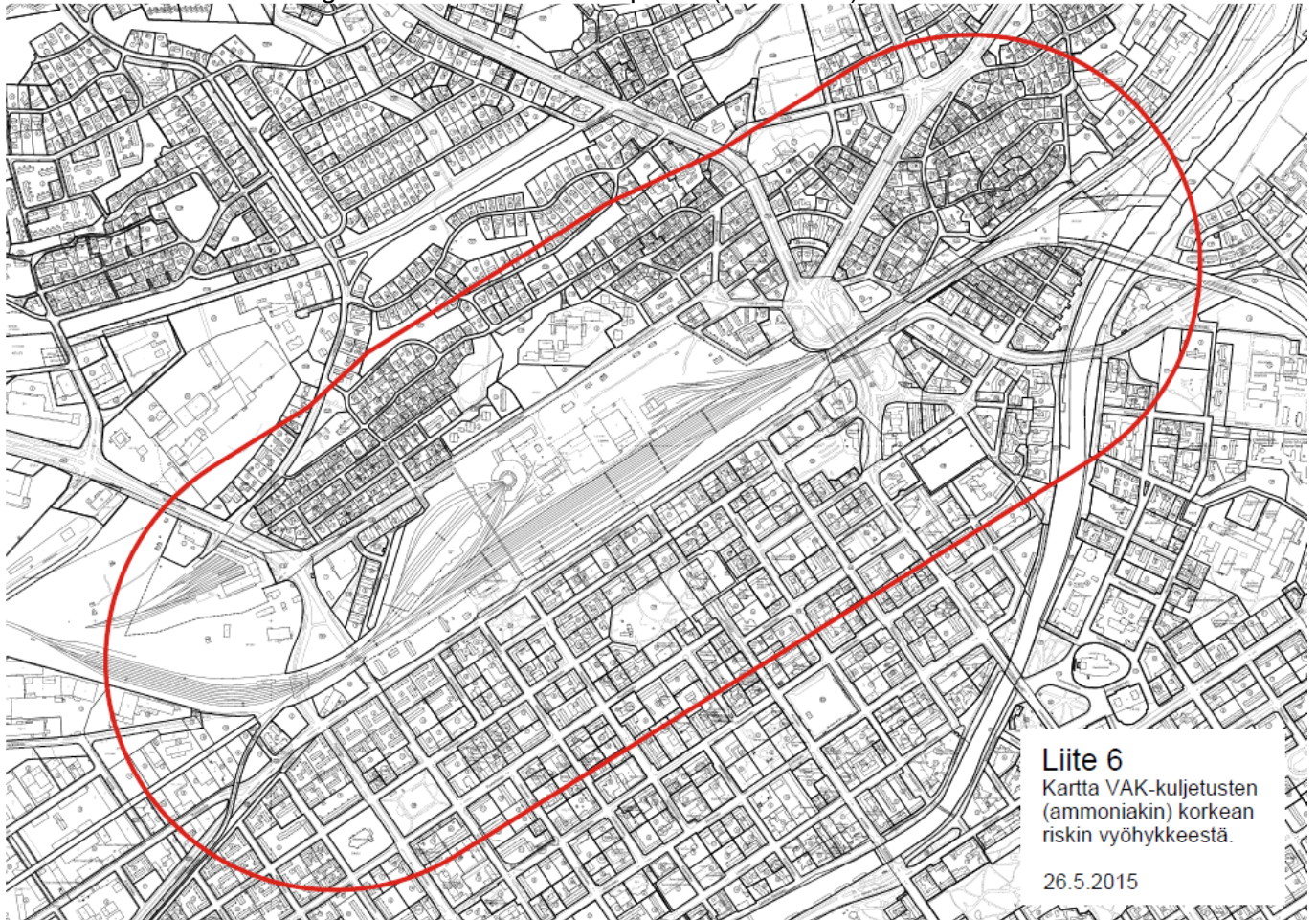
(02) 262 4700
(02) 330 000

E-post

rakennusvalvonta@turku.fi



BILAGA 6. Karta över högriskzonen för TFA-transporter (ammoniak).



Postadress

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

Telefon

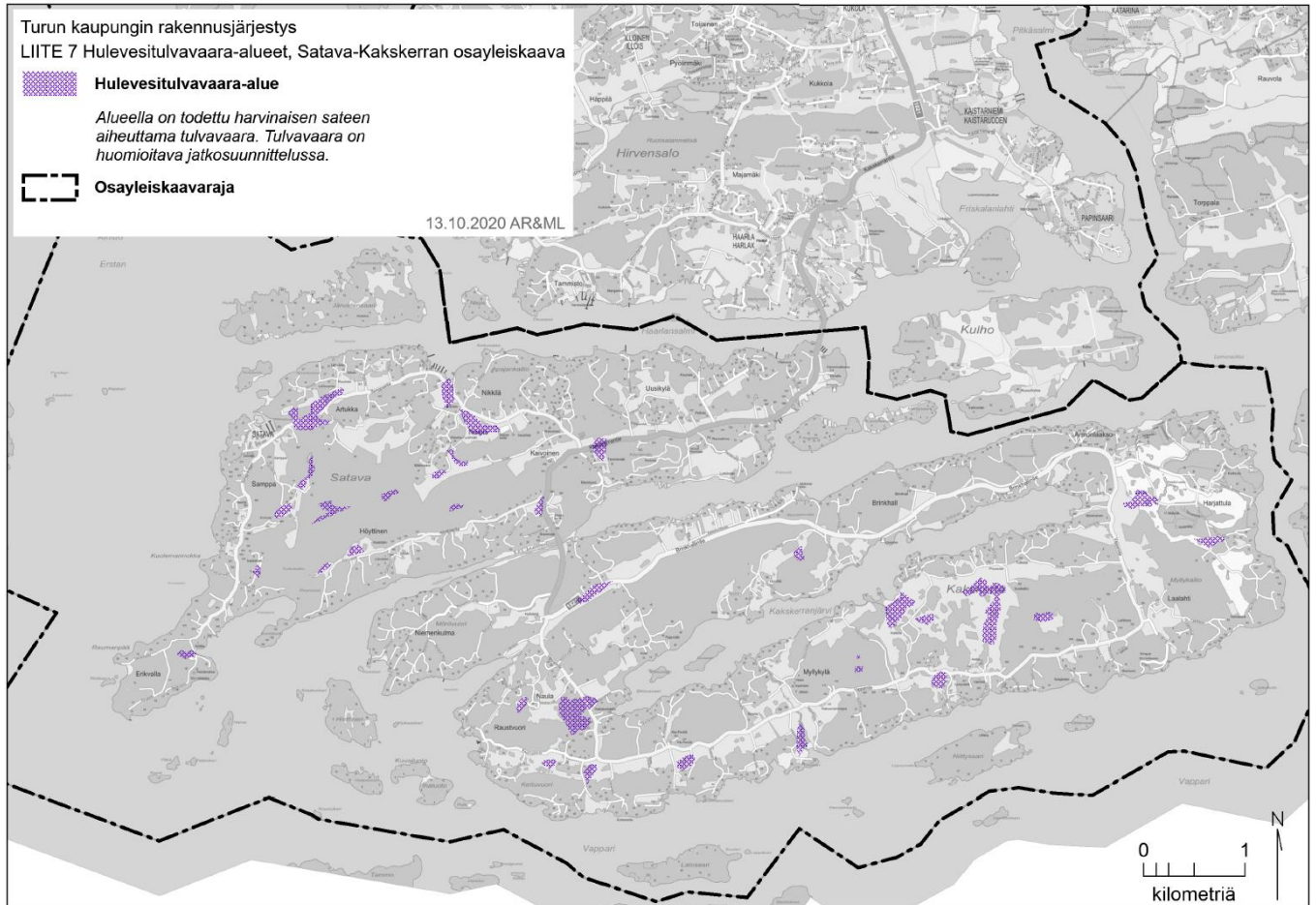
(02) 262 4700
(02) 330 000

E-post

rakennusvalvonta@turku.fi



BILAGA 7. Områden i Satava-Kakskerta som riskerar att drabbas av översvämning på grund av dagvatten



Postadress

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

Telefon

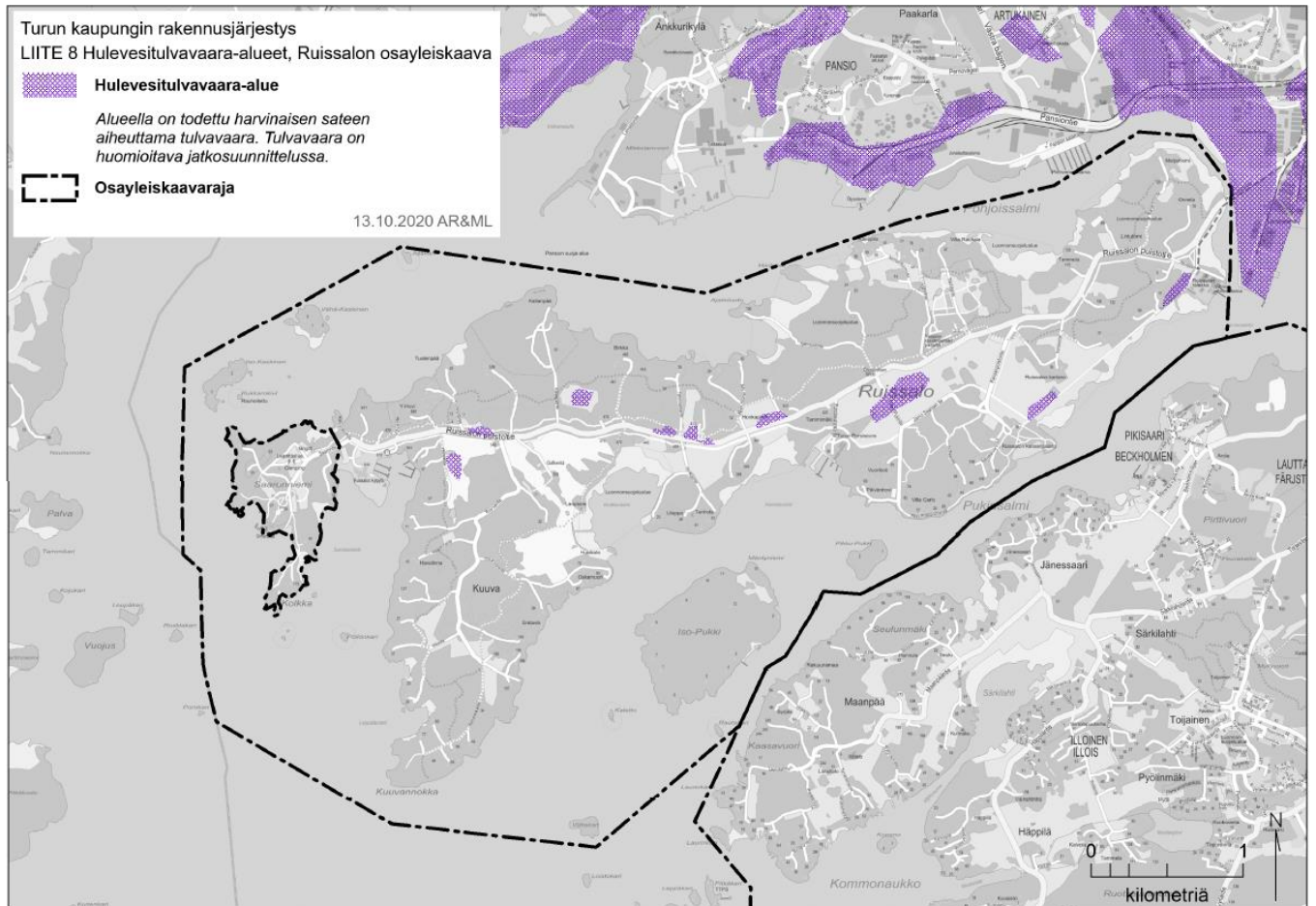
(02) 262 4700
(02) 330 000

E-post

rakennusvalvonta@turku.fi



BILAGA 8. Områden i Runsala som riskerar att drabbas av översvämning på grund av dagvatten



Postadress

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

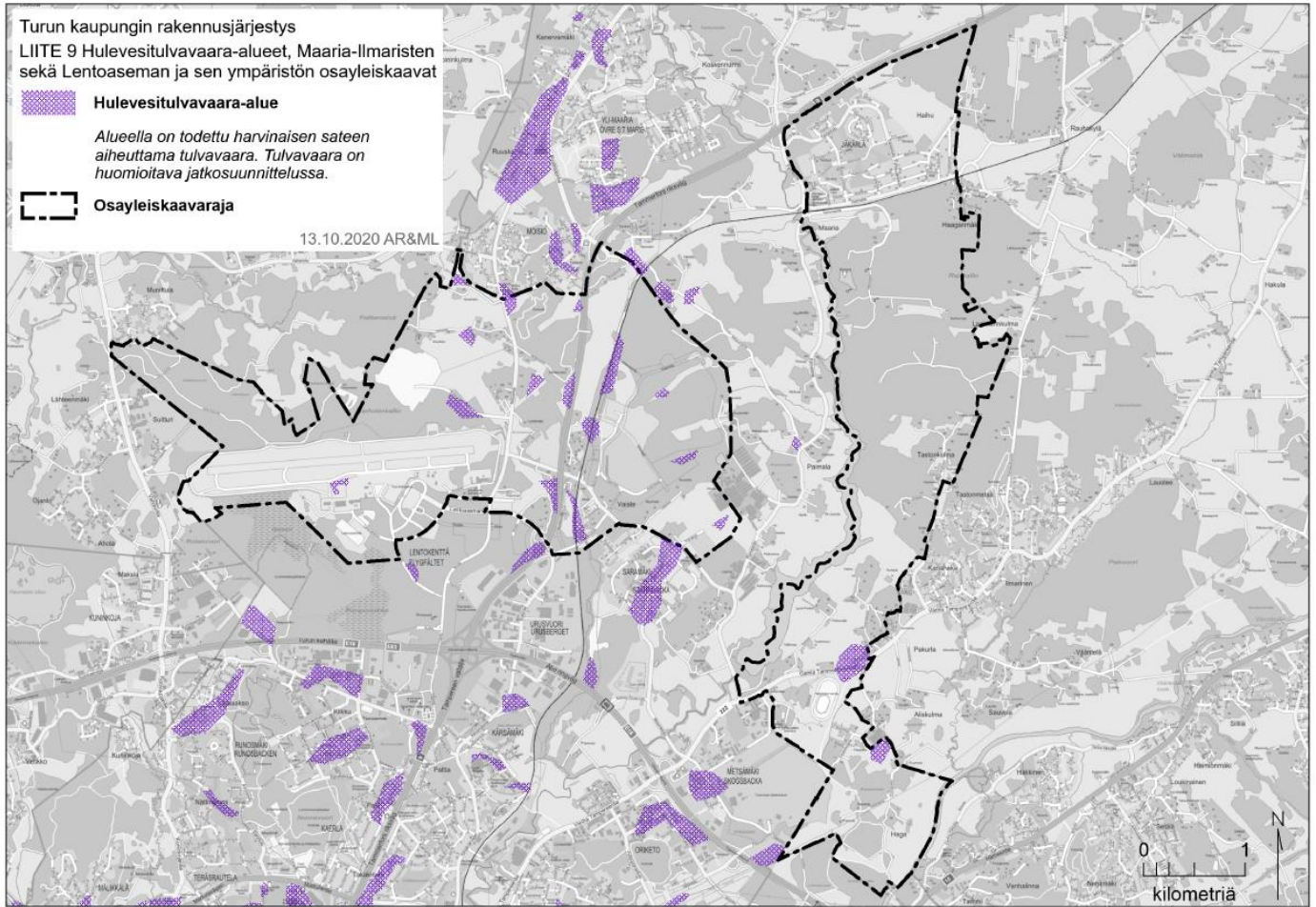
Telefon

(02) 262 4700
(02) 330 000

E-post

rakennusvalvonta@turku.fi

BILAGA 9. Områden i S:t Marie-Ilmarinen och runt flygplatsen som riskerar att drabbas av översvämning på grund av dagvatten



Postadress

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

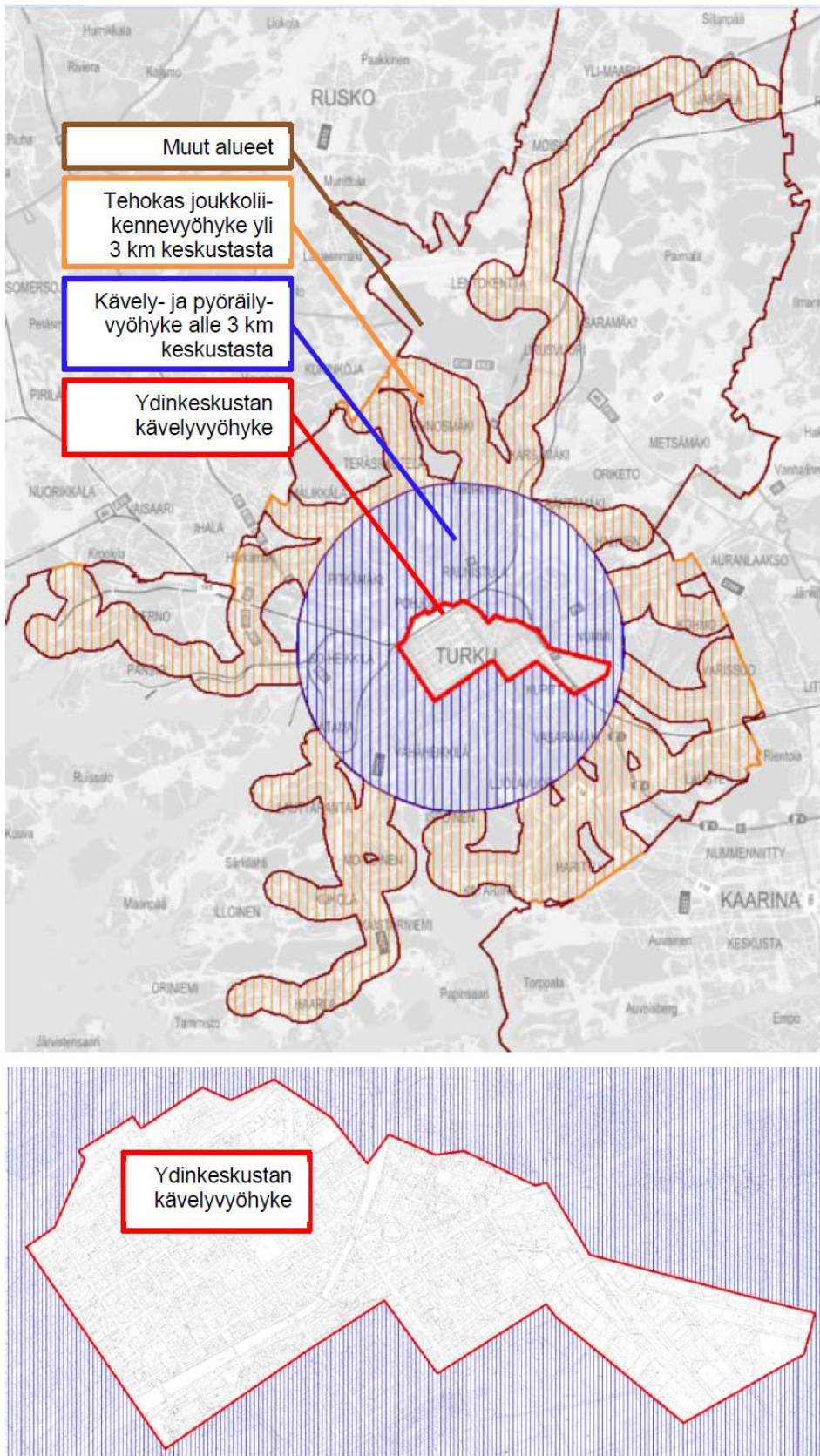
Telefon

(02) 262 4700
(02) 330 000

E-post

rakennusvalvonta@turku.fi

BILAGA 10. Dimensioneringszoner för parkering.



Kuva 1. Pysäköinnin mitoitusohjeessa käytettävät vyöhykkeet 2020

Postadress

Puolalagatan 5, 2:a vån.
PB 355, 20101 ÅBO

Telefon

(02) 262 4700
(02) 330 000

E-post

rakennusvalvonta@turku.fi