

Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner

MARKANVÄNDNINGSG- OCH BYGGLAGEN

Förord

Den 31 mars 2000 utfärdade miljöministeriet en förordning om beteckningar som används i planer enligt markanvändnings- och bygglagen. Förordningen har publicerats i miljöministeriets publikation *Planbeteckningar, serien Markanvändnings- och bygglagen 2000, handledning 1* och i *Finlands byggbestämmelsesamling, del A5 Planbeteckningar*.

Syftet med denna publikation, *Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner, handledning 12*, är att stöda utarbetandet och den praktiska tillämpningen av detaljplaner. I handledningen beskrivs planbeteckningarnas användningsändamål och möjligheterna att använda dem i olika situationer samt ges exempel på detaljplanebestämmelser. Dessutom behandlas beteckningarnas och bestämmelsernas syfte och användningsändamål skilt för olika former av markanvändning och sakhelheter, hur bestämmelserna är utformade samt rättsliga grunder som har verkningar för dem.

Ansvar för beredningen av handledningen har burits av en arbetsgrupp vid miljöministeriet som haft till uppgift att utarbeta handledningar om planbeteckningar och planbestämmelser för samtliga tre plannivåer. Målet är att systemen med beteckningar och bestämmelser på de olika plannivåerna tillsammans skall bilda en logisk och sammanhängande helhet. Som ett resultat av arbetsgruppens arbete färdigställs samtidigt med denna publikation även publikationerna *Beteckningar och bestämmelser i landskapsplaner, handledning 10* och *Beteckningar och bestämmelser i generalplaner, handledning 11*.

Den arbetsgrupp som ansvarat för beredningen har bestått av regeringsrådet Auvo Haapanala (ordförande), miljörådet Tanja Sippola-Alho och överinspektör Timo Saarinen (sekreterare) samt såsom medlemmar miljörådet Tuula Lundén (rättsverkningar), miljörådet Harri Pitkäranta (landskapsplanläggning), överarkitekt Elina Raatikainen (detaljplanläggning) och överarkitekt Ritva-Liisa Salmi (generalplanläggning) från miljöministeriet samt överarkitekt Ritva Laine från Finlands Kommunförbund. Många andra sakkunniga har också deltagit i beredningen av handledningarna. Förhandlingar om utkastet till handledningar fördes med företrädare för flera olika myndigheter inom statsförvaltningen, kommunerna, förbunden på landskapsnivå och övriga instanser, och de skickades för kommentarer till vida kretsar.

Miljöministeriet tackar alla som deltagit i beredningen av handledningarna.

Helsingfors den 16 juni 2003

Avdelningschef

Överdirektör Pekka Kangas

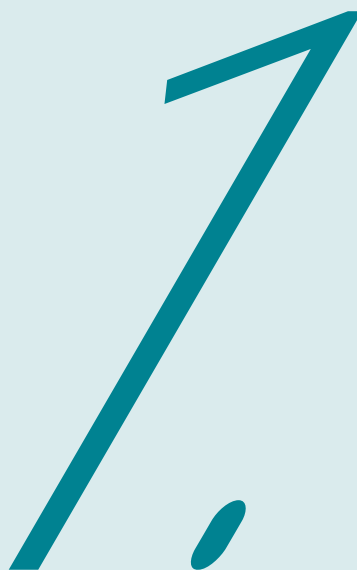
Innehållsförteckning

Förord	3
1 Inledning	10
2 Stadganden om detaljplan	14
2.1 Rättsverkningar	14
2.2 Inlösnings- och ersättnings	15
2.3 Godkännande av detaljplanen, besvärstid och ikraftträdande	16
3 Allmänna principer för beteckningar och bestämmelser i detaljplanen	20
3.1 Utarbetande av detaljplanebestämmelser	20
3.2 Planbetecknings- och planbestämelse typer	22
3.3 Skyddsbestämmelser	24
3.4 Sambandet mellan planbestämmelserna och andra styrmedel för byggande	25
3.5 Plankarta, teckengrader, linjer och färger	27
4 Områdenas användningsändamål	32
4.1 Principer för hur användningsändamålet preciseras	32
4.2 Kvartersområden för bostadshus	33
4.3 Kvartersområden för servicebyggnader	38
4.4 Kvartersområden för allmänna byggnader	39
4.5 Kvartersområde för centrumfunktioner	43
4.6 Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader	45
4.6.1 Stor detaljhandelsenhet	47
4.6.2 Affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme	48
4.7 Kvartersområden för industri- och lagerbyggnader	51
4.8 Rekreativområden	54
4.9 Områden för fritid och turism	59
4.10 Trafikområden	61
4.11 Specialområden	66
4.12 Skyddsområde	71
4.13 Jord- och skogsbruksområden	72
4.14 Vattenområden	77
4.15 Bestämmelser om ledningar och leder	78

5	<i>Byggrätt</i>	82
5.1	Fastställande av våningsyta	82
	5.1.1 Våningsyta med specificerat användningsändamål	84
	5.1.2 Begreppen våning, källarvåning och vind	87
	5.1.3 Glasövertäckta utrymmen	87
5.2	Vind	88
5.3	Takvåning som är mindre än underliggande våningar	89
5.4	Byggande i källarvåning	90
5.5	Byggande i sluttning	91
5.6	Antalet bostäder	92
5.7	Byggnadernas höjd	93
5.8	Byggande under markytan	95
5.9	Byggande på två eller flera nivåer	97
6	<i>Byggnadernas placering</i>	100
6.1	Byggnadsyta	100
6.2	Byggnadernas placering på byggnadsytan	101
6.3	Belysningsförhållanden i lägenheter	102
6.4	Byggnadernas placering i förhållande till tomtgräns, andra byggnader samt brandsäkerheten	102
6.5	Fönstrens placering	105
7	<i>Byggsätt</i>	108
7.1	Enhettligt byggsätt och byggmaterial	108
7.2	Inhägnande	110
8	<i>Den byggda kulturmiljön och fornminnen</i>	114
8.1	Bevarande och skydd av kulturmiljön i detaljplanen	114
	8.1.1 Utgångspunkter, utredningar och konsekvensbedömningar	115
	8.1.2 En detaljplan som bevarar och skyddar	116
	8.1.3 Rivningslov och -anmälan	117
8.2	Beteckningar och bestämmelser om bevarande och skydd av enskilda områden	118
8.3	Objektbeteckningar och -bestämmelser	123
8.4	Annat om skyddsbeteckningar och -bestämmelser	127
	8.4.1 Återställande och återuppbyggande	127
	8.4.2 Alternativa planbeteckningar och -bestämmelser	128

8.4.3	Att ersätta en befintlig byggnad med en ny	128
8.4.4	En enhetligare gatu- eller bybild	129
8.4.5	Bestämmelser om interiörer i byggnader	130
8.5	Skydd med stöd av kyrkolagen	130
8.6	Fornlämningar	132
8.6.1	Allmänt	132
8.6.2	Fornlämningar i detaljplanläggningen	134
9	<i>Gårdar, områden för lek och utevistelse samt planteringar</i>	138
9.1	Allmänt	138
9.2	Gårds-, lek- och vistelseområden på tomterna	138
9.3	Gemensamma gårdsplaner för tomter	139
9.4	Till bostäder anslutna gårdar	140
9.5	Planteringar	140
10	<i>Trafik</i>	146
10.1	Trafikleder i detaljplanen	146
10.1.1	Gatuområden	146
10.1.2	Trafikområden	149
10.2	Övergångsbestämmelse för byggnadsplaner som är i kraft	151
10.3	Trafik inom kvartersområden	152
10.4	Utfarter till gatu- och trafikområde	153
10.5	Korsningar	154
10.6	Underjordiska trafikleder	155
10.7	Parkering	157
10.7.1	Antalet bilplatser	157
10.7.2	Bilplatsernas placering	158
10.7.3	Parkering i flera nivåer och övriga arrangemang på parkeringsområden	161
11	<i>Natur- och landskapsvård</i>	164
11.1	Sambandet mellan markanvändnings- och bygglagen samt natur- och landskapsvärden	164
11.2	Grundbegrepp i naturvårdslagen	165
11.3	Skälighetsprincipen i anslutning till skyddsområden och skyddsbestämmelser	166
11.4	Skyddsbetegningar och -bestämmelser	168
11.5	Beteckningar och bestämmelser för naturtyper och arter som kräver särskilt skydd	171

11.6	Andra områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald	173
11.7	Landskapsvård	174
	11.7.1 Tillstånd för miljöåtgärder	176
11.8	Åsskydd	176
11.9	Skydd av vattenområden	177
11.10	Anvisandet av Natura 2000-områden i detaljplanen	178
11.11	Nationalstadspark	180
11.12	Andra bestämmelser i anslutning till naturvärden och landskapet	181
12	Miljöskydd	184
12.1	Allmänt	184
12.2	Skydd av vattendrag och grundvatten	185
12.3	Luftvård	191
12.4	Bullerbekämpning	193
	12.4.1 Bestämmelser om bullerkällan	195
	12.4.2 Bestämmelser som begränsar bullrets utbredning	197
	12.4.3 Bestämmelser om områden eller objekt som skall skyddas	199
12.5	Avfallshantering	202
12.6	Markskydd och förorenad mark	204
12.7	Farliga ämnen	206
	12.7.1 Skyddsavstånd vid behandlingen av farliga ämnen	206
	12.7.2 Radon	207
13	Specialfrågor	210
13.1	Tomtindelningen i detaljplanen	210
13.2	Bedömning av detaljplanens aktualitet	211
13.3	Utvecklingsområden	211
13.4	Tidsplaneringen av genomförandet	212
13.5	Specialfrågor kring stranddetaljplanen	212
	Bilagor	
1.	Miljöministeriets förordning om beteckningar som användas i planer enligt markanvändnings- och bygglagen	215
2.	Hänvisningar i handledning	235
3.	Exempel över detaljplanekarta	237
	Presentationsblad	238



Inledning

Inledning

Planbestämmelserna utgör en central del av detaljplanen. De preciserar planens rättsliga verkningar och med deras hjälp kan man också på ett betydande sätt påverka miljökvaliteten.

Syftet med denna handledning är att underlätta utarbetandet, bedömningen och tillämpningen av planbestämmelser i olika situationer. Planbestämmelsernas innehåll, exakthet och användning präglas givetvis av lokala särdrag. I handledningen betonas mera än tidigare att den befintliga miljön skall beaktas i planbestämmelserna, eftersom planerna allt oftare görs upp för områden, där man vill bevara den byggda miljön och naturen.

Detaljplanebeteckningarna bygger på miljöministeriets förordning 31.3.2000 om beteckningar som används i planer enligt markanvändnings- och bygglagen. Förordningen, som också gäller landskaps- och generalplanebeteckningar, har publicerats i miljöministeriets publikationsserie Markanvändnings- och bygglagen 2000 *Planbeteckningar*, handledning 1, samt *Finlands byggbestämmelsesamling*, del A 5. Den del av förordningen som handlar om detaljplanebeteckningar ingår även som bilaga till denna handledning. Nära förknippade med utarbetandet av detaljplanen och anknytande bestämmelser är även miljöministeriets publikationer i MBL-serien *Detaljplanebeskrivning* handledning 3, *Rekommendation om tolkningen av affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme*, handledning 2 samt *Uträkning av väningsytan*, Miljöhandledning 72/2000.

Markanvändnings- och bygglagen betonar betydelsen av växelverkan och en bedömning verkningar som en faktor som påverkar detaljplanens kvalitet när planen utarbetas och genomförs. Vid sidan om markanvändnings- och bygglagen påverkar även annan lagstiftning, t.ex. byggnadsskyddslagen, naturvårdslagen och miljöskyddslagen på sitt sätt den miljö där arbetet med planen och det anknyttande beslutsfattandet samt genomförandet sker.

Växelverkan kräver att planbeteckningarna, -bestämmelserna och beskrivningen är klara och åskådliga. Miljöministeriet har för avsikt att senare utarbeta en handledning om hur sättet att presentera detaljplanen kunde utvecklas.

Syftet är att genom markanvändnings- och bygglagen förtydliga olika plannivåers uppgifter och roll i styrningen av markanvändningen och byggandet. Landskapsplanläggningen är inriktad på frågor som är viktiga på riks- och landskapsnivå, generalplanen på styrningen

av markanvändningen i kommunen eller ett delområde i kommunen och detaljplanen på planeringen av närmiljön och styrningen av byggandet.

Generalplanläggningens allt mer framträdande roll gör det möjligt att inom detaljplanläggningen betona ett närmare samband med planeringen av närmiljön, genomförandet av byggprojekt eller aktuella skyddsbehov. I synnerhet om en generalplan eller delgeneralplan med rättsverkningar ger en tillräcklig grund för styrningen av omfattande markanvändningshelheter kan man inom detaljplanläggningen bättre än tidigare beakta planinnehållets aktualitet och tidsplaneringen av genomförandet av projekten.

I denna publikation presenteras de allmänna principerna för utarbetandet av detaljplanebestämmelser, anknyttande bestämmelser och tolkningen av dem samt förhållandet mellan planbestämmelser och andra styrmekanismer inom byggande. Dessutom tas upp hur bestämmelser om olika sakgrupper skall användas och ges exempel på bestämmelser för att åskådliggöra saken. I huvudsak uppmärksammas rättsliga frågor i anslutning till bestämmelserna, sättet att presentera bestämmelserna och planbestämmelser som främjar en god miljö samt beaktandet av befintliga konstruktioner och naturen. Principerna för planläggningsarbetet behandlas i synnerhet ur denna synvinkel i denna publikation.

Miljöministeriets tidigare handledning *Beteckningar och bestämmelser i stads- och byggnadsplaner* (handledning 2/1992) kan fortfarande användas som hjälp vid tolkningen av beteckningar och bestämmelser i stadsplaner som gjorts upp medan byggnadslagen var i kraft.





Stadganden om detaljplan

1.
2.
3.

Stadganden om detaljplan

I 5 § markanvändnings- och bygglagen anges målen för områdesplaneringen, som gäller alla plannivåer, både landskapsplanen, generalplanen och detaljplanen. Bestämmelser om kraven på detaljplanens innehåll finns i 54 § markanvändnings- och bygglagen. När en detaljplan utarbetas skall de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas. Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (MBL 54 §).

I detaljplanen utvisas gränserna för de olika områden som ingår i planen och de ändamål för vilka de är planerade att användas, omfattningen av byggandet, samt principer som gäller byggnadernas läge och vid behov byggsättet. Planbeteckningar och planbestämmelser hör till detaljplanen (MBL 55 §).

I enlighet med 57 § markanvändnings- och bygglagen kan i detaljplanen utfärdas bestämmelser som med beaktande av planens syfte och de krav som ställs på dess innehåll behövs när detaljplaneområdet bebyggs eller annars används.

Detaljplanebestämmelserna kan bland annat gälla förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser samt en affärs art och storlek, om detta är nödvändigt med tanke på tillgången till handelns tjänster.

2.1 Rättsverkningar

Detaljplanens rättsverkningar presenteras i 58 § markanvändnings- och bygglagen. Detaljplanens viktigaste rättsverkning är dess verkning för byggande (MBL 58.1 §, 135 §). En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen.

Detaljplanen skall även beaktas vid bedömningen av förutsättningarna att bevilja åtgärdstillstånd (138 §), rivningslov (139 §) eller tillstånd för miljöåtgärder (140 §).

Enligt 58.2 § markanvändnings- och bygglagen får man på ett detaljplaneområde inte placera sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden

som anvisats i planen. På ett detaljplaneområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar. Detta gäller även andra än tillståndsförfaranden enligt markanvändnings- och bygglagen då andra lagar innehåller bestämmelser som förutsätter att detaljplanen iakttas i ett förfarande enligt dem. Sådana bestämmelser ingår bl.a. i miljöskyddslagen, marktäktslagen och vattenlagen.

En stor detaljhandelsenhet, dvs. en dagligvarubutik på över 2000 kvadratmeter våningsyta kan placeras utanför ett område som i landskaps- eller generalplanen är avsett för centrumfunktioner (C) endast, om området i detaljplanen särskilt har anvisats för en stor detaljhandelsenhet (58.3 §). Denna inskränkning gäller inte affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme (114.2 §).

I detaljplanen kan uppförandet av en ny byggnad förbjudas, om detta är nödvändigt för tidsplaneringen av genomförandet av planen. Förbudet är i kraft under högst tre år, men kommunen får av särskilda skäl förlänga förbudet med högst tre år åt gången (MBL 58.4 §).

2.2 Inlösning och ersättning

Ett område för allmän väg inom ett detaljplaneområde övergår utan ersättning i kommunens ägo när detaljplanen träder i kraft. I den första detaljplanen för ett område får kommunen genom en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen i sin ägo ett gatuområde som den inte tidigare äger (MBL 94.1 §). Bestämmelser om ersättning för ett gatuområde ingår i 104 §. Besittningstagande av gatuområde behandlas i 95 §, enligt vilken kommunen får ett område i sin besittning när det börjar bebyggas eller annars behöver användas och en fastighetsförrättning i syfte att avskilja området har anhängiggjorts eller när kommunen har betalt ersättning för området.

I 96 § bestäms om kommunens och andra offentliga samfunds inlösningsrätt på detaljplaneområden. Kommunen, en samkommun eller staten får lösa in ett allmänt område eller en sådan tomt för en allmän byggnad som i detaljplanen avsetts för kommunens, samkommunens eller statens behov.

I 97 § bestäms om inlösning som baserar sig på bygguppmaning och i 98 § om kommunens rätt att inlösa en byggnad eller en rätt som tillhör någon annan.

Miljöministeriet kan bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som ingår i detaljplanen, om inlösningen är motiverad med tanke på genomförandet av planen och det allmänna behovet kräver det (100 §).

Om marken i detaljplanen har anvisats för något annat ändamål än för enskild byggverksamhet och markägaren därför inte kan utnyttja området på ett sätt som medför skäligen nytta, är kommunen eller, om området i planen är avsett eller har anvisats för statens behov, staten skyldig att lösa in området eller betala ersättning för olägenheten. Denna inlösnings- eller ersättningsskyldighet kan gälla ett område som i detaljplanen har anvisats för jord- och skogsbruk endast om särskilda begränsningar för områdets användning har uppställts i planen (101 §). Inlösnings- eller ersättningsskyldigheten träder i kraft först när en ansökan som markägaren gjort om undantag från en begränsning har avslagits och beslutet vunnit laga kraft (102 §). Bestämmelser om ersättningar när tillstånd för miljöåtgärder förvägras på grund av åtgärdstillstånd ingår i 140.3 §.

Markägaren har rätt att få ersättning för en sådan särskild olägenhet eller skada som beror på genomförandet av en detaljplan, om den inte är ringa (106 §).

Vid inlösningsförfarandet och bestämmandet av ersättningen iaktas i regel inlösningslagen (603/1977).

En byggrätt som anvisats i en plan är inte en sådan uppnådd fördel eller rättighet som orsakar kommunen ersättningsskyldighet, om den minskas genom en planändring. Det bör dock finnas skäl grundade på kraven på detaljplanens innehåll för en minskning av byggrätten.

2.3

Godkännande av detaljplanen, besvärstid och ikraftträdande

Detaljplanen godkänns i kommunen i enlighet med MBL 52 §. Datum för godkännandet av planen och det organ som godkänt planen antecknas i plankartan.

Ett beslut om att godkänna en plan skall bringas till allmän kännedom på det sätt som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen (MBL 200.2 §). Kommunen beslutar (64 § kommunallagen) hur olika kommunala tillkännagivanden, vid sidan om att de sätts upp på anslagstavlan för offentliga kungörelser även vid behov kan göras kända på något annat sätt, t.ex. genom tidningsannonser.

Dessutom skall information om ett beslut om godkännandet av en plan utan dröjsmål sändas till de kommunmedlemmar, personer som gjort en anmärkning och myndigheter som begärde det medan planen var framlagd (MBL 67 §, MBF 94 §). Kommunen skall utan dröjsmål sända ett beslut om godkännande av en plan samt en plankarta och en planbeskrivning till den regionala miljöcentralen för kännedom (MBL 200.3 §, MBF 94 §).

Ett protokoll över beslutet om godkännande av en plan jämte därtill fogad besväransvisning hålls efter justeringen offentligt framlagda så som meddelats på förhand (63 § kommunallagen). De som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det har lagts fram offentligt (MBL 188.5 §). Då beslutet lagts fram offentligt börjar även besvärstiden som i fråga om kommunalbesvär är 30 dagar (93 § kommunallagen).

Efter besvärstidens utgång vinner beslutet om godkännande av planen laga kraft, om inte besvär över beslutet har anförts inom utsatt tid eller en rättelseuppmaning enligt MBL 195 § eller besvär har avgjorts i förvaltningsdomstolen eller Högsta förvaltningsdomstolen. Om besvären gäller endast en del av planområdet, kan kommunstyrelsen efter besvärstidens utgång bestämma att planen träder i kraft för den del av planområdet som besvären inte kan anses gälla även om besvären inte ännu har avgjorts i domstolen (MBL 201.1 §). Kommunen skall utan dröjsmål delge ändringssökandena och besvärsinstansen beslutet.

En plan träder i kraft (MBL 200.1 §) sedan ett laga kraft vunnet beslut om godkännande av en plan eller ett beslut som kommunen fattat med stöd av MBL 201 § om verkställighet av en plan som inte har vunnit laga kraft har kungjorts i samma ordning som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen (MBF 93 §). Kommunen skall sända en plan som trätt i kraft (MBF 95 §) till lantmäteribyrån, förbundet på landskapsnivå, kommunens byggnadstillsynsmyndighet, grannkommunerna till planområdet samt enligt behov till andra myndigheter. Meddelande om planens ikraftträdande skall dessutom sändas till den regionala miljöcentralen.





***Allmänna principer för beteckningar och
bestämmelser i detaljplanen***

Allmänna principer för beteckningar och bestämmelser i detaljplanen

3.1 Utarbetande av detaljplanebestämmelser

En detaljplanebestämmelse får inte strida mot lag, förordning eller någon annan bestämmelse på högre nivå. I planen får således inte ändras, förklaras eller tolkas bestämmelser på högre nivå. T.ex. ett sådant sätt att räkna ut våningsytan eller en sådan definition på våning som avviker från lagen får inte tas in i en planbestämmelse. Inte heller ett undantagssystem enligt lag får ändras genom en planbestämmelse eller t.ex. tolkningar göras av hurdana mindre undantag byggnadstillsynsmyndigheten kan bevilja med stöd av 175 § markanvändnings- och bygglagen.

Stadsplanen betraktades tidigare i rättsligt hänseende som en kommunal författning. Under den senaste tiden har den i rättspraxis snarare kommit att betraktats som ett förvaltningsbeslut. Detta leder till att 107 § Finlands grundlag inte skall tillämpas på en lagakraftvunnen detaljplan. Enligt grundlagen får en bestämmelse i en förordning eller någon annan författning på lägre nivå än lag inte tillämpas av domstolar eller andra myndigheter, om den strider mot grundlagen eller någon annan lag. Sålunda skall även en sådan planbestämmelse iakttas som kanske skulle ha upphävts om besvär hade anförts över planen.

Detaljplanebestämmelserna är offentligrättsliga bestämmelser som reglerar de juridiska förhållandena mellan den offentliga makten och enskilda. Bindande bestämmelser om de inbördes rättsförhållandena mellan enskilda kan däremot inte utfärdas genom planen. En planbestämmelse som gäller privaträttsliga förhållanden visar endast att det inte finns något planmässigt hinder för den åtgärd som avses där.

Detaljplanebestämmelserna tjänar detaljplanens syfte att styra användningen och bebyggandet av markområden. En bestämmelse som utfärdas på någon annan grund hör inte hemma i detaljplanen. Planbestämmelserna bör sålunda gälla antingen byggandet eller användningen av byggnader eller områden.

Funktionella bestämmelser kan endast i begränsad utsträckning bli aktuella i detaljplanen, främst för att hindra eller begränsa skadliga miljökonsekvenser. Planen kan t.ex. inte innehålla bestämmelser som begränsar rätten att röra sig på planområdet. Likaså har det an-

setts att planen inte heller kan innehålla bestämmelser om anslutning till fjärrvärmenätet och inte heller i övrigt om uppvärmningssystemet i en fastighet.

Saker som redan reglerats med stöd av någon annan lagstiftning än markanvändnings- och bygglagstiftningen skall i allmänhet inte upprepas i detaljplanebestämmelserna. Sälunda är det i regel inte nödvändigt att i detaljplanen ta in sådana bestämmelser t.ex. om vattenvård som inte gäller byggande (närmare i **punkt 12.2**). I informativt syfte kan det ändå i vissa fall vara skäl att utöver teckenförklaringar och bestämmelser på plankartan dessutom anteckna t.ex. ett skyddsområdesbeslut enligt vattenlagen för området.

Saker som gäller planeringen av interiörer i byggnader hör i allmänhet inte hemma i detaljplanen. De avgörs i samband med byggnadsplaneringen och bygglovsförandet. För att främja byggnadsskyddet kan man i begränsad utsträckning dock även utfärda bestämmelser som gäller interiörerna i en byggnad (närmare i **kapitel 8**).

Att skapa nya tillståndssystem i en plan kan inte anses vara möjligt. En planbestämmelse kan innehålla en förpliktelse att höra eller begära utlåtande om tillståndsansökan t.ex. från en specialmyndighet, om det är nödvändigt på basis av målen för planen.

I detaljplanebestämmelserna är det i regel inte orsak att upprepa bestämmelser som också annars bör iakttas, t.ex. bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen eller markanvändnings- och byggförordningen eller byggnadsordningen. Undantag från denna princip kan dock göras, om det finns vägande skäl för att i informativt syfte poängtera dessa bestämmelser. Sälunda har man i fråga om objekt som enligt 57.2 § markanvändnings- och bygglagen särskilt skall skyddas ansett det vara möjligt att ta in sådana bestämmelser i detaljplanen där man upprepar principerna om skyldigheten att se till att inte historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilden förstörs, vilka även annars skall iakttas med stöd av t.ex. 118 § markanvändnings- och bygglagen.

Tekniska byggbestämmelser och motsvarande bestämmelser har utfärdats i Finlands byggbestämmelsesamling. I detaljplanen ingår inte bestämmelser om frågor som redan regleras i byggbestämmelserna. Byggbestämmelsernas verkningar för byggande skall dock givetvis beaktas när planen görs upp.

Bestämmelser om konstruktiv brandsäkerhet skall beaktas när avståndet mellan byggnaderna bestäms. Brandsäkerhet behandlas i **kapitel 6** (Byggnadernas placering) och **kapitel 7** (Byggsätt) i denna publikation.

Detaljplanen innehåller i allmänhet inte bestämmelser om interna arrangemang på gatuumråden. Dessa saker hör till gatuplanen (MBL 85 § och MBF 41 §). I detaljplanen kan dock utfärdas bestämmelser om att ett gatuumråde skall reserveras t.ex. för fotgängare, cykling, servicekörning eller kollektivtrafik eller något annat särskilt behov. Även andra bestäm-



meler som gäller interna arrangemang inom ett gatuområde kan tas med i planen om särskilt viktiga orsaker i anslutning till stadsbilden eller andra orsaker i anslutning till detaljplanens syfte så kräver. Sådana bestämmelser kan gälla t.ex. bevarande eller plantering av träd på ett gatuområde eller t.o.m. gatubeläggningens beskaffenhet.

Eftersom planbestämmelserna har omfattande rättsverkningar, skall det särskilt ses till att de är klara och entydiga. Målet bör vara att rättsverkningarna skall kunna fastställas utan tolkningssvårigheter. Kravet på klarhet förutsätter också att bestämmelsens verkningar för markanvändningen, miljön och byggandet kan bedömas tillräckligt noggrant.

3.2

Planbetecknings- och planbestämnelsetyper

Målet i planbeteckningsförordningen har varit att landskaps-, general- och detaljplanebeteckningarna skall motsvara varandra samtidigt som man beaktar kravet på exakthet för planläggningen.

Den allmänna principen är att detaljplanebeteckningar enligt planbeteckningsförordningen alltid skall användas i första hand i detaljplanerna. Om det dock går så att det inte finns någon ändamålsenlig beteckning bland detaljplanebeteckningarna, kan man också använda andra beteckningar. Den behövliga beteckningen kan lånas ur generalplanen, ibland även landskapsplanen. I detaljplanen kan t.ex. vid behov användas generalplanbeteckningen för snöskoterled.

Områdesbeteckningar som tillåter byggande kan också användas för att ange ett kvartersområde. T.ex. 77¹ MP Område för trädgårdsodling och växthus kan vid behov skrivas i formen MP Kvartersområde för trädgårdsodling och växthus. På motsvarande sätt kan 59 ET Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning skrivas i formen ET Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Som bokstavskoder för ett delområde kan också användas bokstavs-beteckningarna för det huvudsakliga användningsändamålet. Av beteckningen 53 LH Kvartersområde för servicestation kan t.ex. bildas beteckningen lh byggnadsyta för servicestationsbyggnad.

En bokstavskod som visar ett områdes gräns, t.ex. beteckningen för skyddszon 175 sv, placeras utanför en områdesreservering på samma sätt som beteckning 184 Bokstavs- eller

¹ I planbeteckningsförordningen är beteckningarna försedda med löpande nummer, som ställvis används också i denna handledning för att göra det lättare att söka. På detaljplanekartan används inte dessa nummer, men de fungerar som ett hjälpmedel för specificering och statistikföring vid databehandling. För att en kontinuerlig statistikföring skall bevaras behövs omvandlingsnyckeln i miljöministeriets handledning 3 *Detaljplanebeskrivning*.

sifferkod för ett område eller objekt. Vid behov används tvärstrecken i beteckning 87 för att ange på vilken sida av gränsen områdesreserveringen gäller.

Sätten att presentera planbestämmelserna kan delas in i två huvudgrupper som kan kallas systemet för allmänna bestämmelser och systemet för indexbestämmelser. De allmänna bestämmelserna är härvid bestämmelser som gäller hela planområdet eller åtminstone flera delområden inom planområdet. Om en allmän bestämmelse gäller endast vissa kvarter, nämns det i bestämmelsen vilka slags kvarter den gäller eller kvarterets nummer. Indexbestämmelserna² ansluter sig till beteckningarna för användningsändamål för kvarter eller andra ändamål. Beteckningarna för användningsändamål förses med sifferindex och bestämmelsen gäller endast områden som angetts med den aktuella beteckningen och siffran.

Exempel på en allmän bestämmelse:

Bilplatser skall byggas som följer:

1. Bostäder
På AK-kvartersområden en bilplats per 85 m² våningsyta.
På AR-kvartersområden en bilplats per bostad.
2. Affärslokaler och kontor osv.

Exempel på en indexbestämmelse:

AR-5

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus. Det skall byggas en bilplats per bostad.

Med index eller beteckningen /v och /k kan dessutom anges att området har reserverats för statens eller kommunens behov.

Användningsändamålet för området eller kvarteret kan också anges med bokstavskombinationer, varvid index används mera sällan, eller en bestämmelse som anknyter till beteckningen kan vara enkel och kort till sin allmänna utformning. Då åtföljs den av kompletterande tilläggsbestämmelser.

² Om en teckenförklaring eller en anknytande bestämmelse avviker från teckenförklaringen i ministeriets planbeteckningsförordning, används en indexsiffra efter bokstavskoden. I denna publikation används alltid nummer 1 som indexsiffra och ersätts när detaljplanebestämmelserna görs upp med en situationsanpassad siffra, t.ex. AO-1, AO-2, AO-3 eller sr-1, sr-2 och sr-3.

De siffror som används i beteckningar och teckenförklaringar är exempel.

Sätten att presentera planbestämmelser varierar kommunvis och planvis enligt behovet i detaljplanen. Många kommuner har konstaterat att planbeteckningsregistret gynnar styrningen av betecknings- och bestämmelsepraxisen. Det väsentliga är att det system som används är konsekvent och klart. Även utarbetandet av plankombinationskartor och en realtidsplan och deras läsbarhet underlättas av om de är enhetliga både i fråga om allmänna bestämmelser och indexsystemet.

När indexbestämmelser används kan antalet index bli mycket stort. Då planen utarbetas är det först skäl att undersöka möjligheterna att använda de bestämmelser som redan ingår i kommunens indexsystem. Samma gäller givetvis även allmänna bestämmelser. Många saker kan i stället för med bestämmelser på plankartan anges särskilt för ett område, en byggnad eller en sak främst med hjälp av beteckningar enligt planbeteckningsförordningen (bilplatser, parkeringar osv.)

Enligt beteckningsförordningen får rasterbeteckningar användas även i detaljplanen (beteckningarna 185 - 189). De är bäst lämpade för planer där områdesreserveringarna är omfattande eller beteckningarna få, vilket gör att plankartan är tillräckligt tydlig. I övriga fall kan användas en alternativ streckbeteckning.

I planläggningspraxis har man utöver bindande beteckningar och bestämmelser ibland använt riktgivande planbeteckningar. Inte heller de har rättsliga verkningar men de beskriver vilken uppfattning den som gjort upp planen har om den lösning som rekommenderas.

Med hänsyn till ett flexibelt genomförande av planen kan man i vissa fall anse det vara motiverat att använda en sådan bestämmelse där byggnadstillsynsmyndigheten ges rätt att under vissa förutsättningar godkänna även en annan lösning än den som förutsätts i planen. Då anges en viss lösning i planen som då planen utarbetades ansetts vara bra men samtidigt möjliggörs genomförandet av ett bättre alternativ som eventuellt kommer fram i byggnadsplaneringsskedet. Det kan bli aktuellt att använda sådana bestämmelser främst på småhusområden. Bestämmelserna kan t.ex. gälla byggnadens läge eller planteringar på tomten.

3.3

Skyddsbestämmelser

Planbestämmelser har en central betydelse för uppnåendet av målet för detaljplanläggningen: att bevara naturen och den byggda miljön. Skyddsbestämmelser kan även utfärdas om ett område eller en byggnad skall skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden (MBL 57.2 §). Skyddsbe-

stämmelserna skall vara skäligen för markägarna. Skäligheten granskas nedan i **punkterna 8.2 och 11.3**.

I detaljplanen kan dock utan hinder av kravet på skälighet tas in nödvändiga bestämmelser för att skydda ett sådant objekt som avses i 2 § byggnadsskyddslagen (MBL 57.3 §). I detta fall kan markägaren alltså även meddelas oskäligen skyddsbestämmelser. Saken behandlas utförligare i **punkt 8.1.2**.

Bestämmelser om ersättning ingår i 11 §, 12.2 § samt 12.3 § byggnadsskyddslagen, till vilka hänvisas i MBL 57 §. Om en byggnad på grund av en utfärdad skyddsbestämmelse inte kan användas på normalt sätt eller så att det ger skäligen nytta, har byggnadens ägare rätt att få full ersättning för en olägenhet och skada som inte är ringa. Ersättningskyldig är kommunen.

På ett detaljplaneområde skyddas byggnader i regel genom detaljplanen. Även på ett detaljplaneområde och ett område på vilket byggförbud är i kraft för utarbetande av detaljplan kan en byggnad dock med stöd av byggnadsskyddslagen skyddas i vissa av de situationer som nämns i 3.2 § byggnadsskyddslagen. Saken behandlas utförligare i **punkt 8.1.2**.

Skyddet av naturvärden förverkligas utom genom planläggning dessutom med hjälp av naturvårdslagen. Förhållandet mellan markanvändnings- och bygglagen och naturvårdslagen behandlas i **punkt 11.1**.

3.4

Sambandet mellan planbestämmelserna och andra styrmedel för byggande

Planen och planbestämmelserna utgör en del av styrmedlen för byggande. Byggande och annan markanvändning kan dessutom styras genom andra styrmedel enligt markanvändnings- och bygglagen samt genom flera bestämmelser som hör till annan lagstiftning än bygglagstiftningen.

När planens innehåll och behovet av planbestämmelser bedöms är det skäl att beakta vilka andra möjligheter det finns att tillgå för att styra markanvändningen och de inbördes förhållandena mellan olika styrmedel.

Bestämmelserna i olika lagar som gäller byggande och markanvändning skall ofta tillämpas jämsides med planen och de bestämmelser som utfärdats där. En del av den övriga lagstiftningen är dock i fråga om tillämpningsområde alternativ till de bestämmelser som utfärdats i planen (t.ex. byggnadsskyddslagen).



Centrala styrmekanismer enligt markanvändnings- och bygglagen är utöver planen dessutom byggnadstillsynen jämte tillståndsförfaranden, gatuplaner, tomtindelning samt planer för parker och andra allmänna områden (MBF 46 §). Utöver de egentliga styrmedlen i lagstiftningen kan kommunen dessutom styra markanvändningen genom att ingå tomtöverlåtelseavtal eller markanvändningsavtal.

Kommunen bör ha en byggnadsordning. I den meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som är nödvändiga med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden skall kunna beaktas samt för att en bra livsmiljö skall kunna skapas och bevaras (MBL 14 §). Föreskrifterna i byggnadsordningen kan gälla byggplatsen, byggnadens storlek och läge, anpassningen av byggnader till miljön, byggsättet, planteringar, inhägnader och andra konstruktioner, värden av den byggda miljön, ordnandet av vatten och avlopp, definieringen av ett område i behov av planering samt andra lokala byggomständigheter som kan jämföras med dessa. Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverklningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

I byggnadsordningen kan det också bestämmas att anmälningsförfarande skall tillämpas i stället för tillståndsförfarande (MBF 61 §) och om lättnader i tillståndsplikten för åtgärder som kräver åtgärdstillstånd (MBF 62 och 63 §).

Finlands Kommunförbund har publicerat en rekommendation som grund för uppgörandet av byggnadsordningar (*Mall för byggnadsordning*, 1999).

Placeringen av funktioner är väsentligt förknippad även med miljöstillståndsförfarandet, som regleras i miljöskyddslagen (86/2000). Miljöskyddslagen innehåller möjligheten att utfärda kommunala miljöskyddsbestämmelser, i vilka man kan reglera specialvillkoren för miljöskyddet av olika funktioner.

När detaljplanens verkningfullhet som styrmedel för byggandet bedöms är det utöver ovan nämnda allmänna principer skäl att fästa uppmärksamhet vid att planen jämte bestämmelser i regel kan iaktas först när ett tillstånd för byggande eller någon annan åtgärd söks för området. I planen kan däremot inte tas in t.ex. sådana bestämmelser enligt vilka miljöskador måste repareras utan någon anknytning till byggande.

I tomtöverlåtelseavtal och markanvändningsavtal kan tas in bestämmelser även om många sådana saker som är centrala för miljön och som inte kan regleras i planen. I avtalen kan tas in villkor t.ex. för nödvändiga samarrangemang, sättet att värma upp fastigheterna och om andra omständigheter i anslutning till användningen och underhållet av fastigheten. I avtalet kan även tas in en bestämmelse om att en kvartersplan eller motsvarande skall göras upp och föras till en kommunal myndighet för godkännande.

Genom markanvändningsavtal kan man inte bindande avtala om planens innehåll (MBL 91 b §) och avtal har inte heller i övrigt någon rättslig betydelse vid bedömningen av planens innehåll. Planens innehåll bestäms rättsligt endast på basis av kraven i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen eller andra bestämmelser. Avtalen har inte heller någon sådan rättslig verkan för planläggningen att kommunen genom att man åberopar ett avtal kan åläggas att göra upp eller godkänna en plan som motsvarar avtalets innehåll.

I praktiken har byggandet ofta styrts genom olika typer av anvisningar för byggsätt. Sådana anvisningar i fråga om vilka samarbetet mellan kommunens planläggnings- och byggnadstillsynsmyndighet är viktigt har inga omedelbara rättsliga verkningar. De beskriver dock vad den myndighet som utarbetat anvisningen anser om vilka krav byggbestämmelserna ställer på byggandet på det aktuella området. Genom anvisningar om byggsätt kan man ofta klart och åskådligt föra fram sådana centrala principer för planen och genomförandet av planen som det av plantekniska skäl är svårt att presentera i själva planen. Anvisningar om byggsätt kan fogas till ett tomtöverlåtelseavtal.

Byggnadstillsynsmyndigheterna har redan på basis av markanvändnings- och bygglagen samt markanvändnings- och byggförordningen en skyldighet att övervaka genomförandet av många centrala kvalitetsfaktorer för miljön. Byggnaden bör lämpa sig för den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni. Vid byggande skall iakttas god byggnadssed (MBL 117 §). Enligt 118 § markanvändnings- och bygglagen skall det även ses till att historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilden inte förstörs.

3.5

Plankarta, teckengrader, linjer och färger

Detaljplanen presenteras på en grundkarta i skala 1:2000 eller, om planens syfte eller innehåll förutsätter det, i en större skala (MBF 24.1 §). Bestämmelser om grundkartan ingår i förordningen om planläggningsmätning (1284/1999).

En detaljplan som i huvudsak utarbetas för att reglera fritidsbebyggelse kan presenteras i en mindre skala än 1:2000, om kraven på utformningen av detaljplanen uppfylls med beaktande av planens syfte och innehåll (MBF 24.2 §).

Till detaljplanen hör identifieringsuppgifter som görs så att de harmonierar med identifieringsuppgifterna i planbeskrivningen.



På plankartan anges sådana väsentliga identifieringsuppgifter som t.ex.

- områdets namn, kommun, kommundel, kvarter, lägenheternas namn och nummer
- planens eventuella namn och nummer
- detaljplan/ändring i detaljplan
- tomtindelningen i detaljplanen och dess bindande karaktär (MBL 78 §)
- datum för godkännande av planen och det organ som godkänt planen, då den godkänts i kommunen i enlighet med MBL 52 §

Identifieringsuppgifterna för planbeskrivningen behandlas i miljöministeriets publikation *Detaljplanebeskrivning, serien Markanvändnings- och bygglagen 2000, handledning 3*.

Linjebredder och teckengrader i planbeteckningar väljs i enlighet med plankartans skala och hur grundkartan presenteras. Beteckningarna i planen skall klart skilja sig från beteckningarna i grundkartan. Planen kan ritas upp i olika skalor t.ex. som följer:

	1:2000	1:1000	1:500
Tjock linje	0,4–0,6 mm	0,4–0,8 mm	0,4–1,0 mm
Tunn linje	0,2–0,3 mm	0,2–0,4 mm	0,2–0,5 mm
Versaler, höjd	4–5 mm	5–8 mm	5–10 mm
Gemena, höjd	2–4 mm	3–4 mm	3–5 mm

Med tjock linje ritas bl.a. gränserna till planområdet, stadsdelar, kvarter, kvartersdelar samt gatu- och parkområden.

Med tunn linje ritas gränserna bl.a. till sådana delar av ett område som omfattas av olika planbestämmelser, byggnadsytor och linjesymboler. Vid behov kan man använda en ännu tunnare linje när man ritat linjesymboler.

Med stora bokstäver eller siffror anges bl.a. kvartersområdenas användningsändamål (med versaler) och kvarterens nummer.

Med små bokstäver eller siffror anges bl.a. våningsytans storlek, våningstal, höjdlägen och bokstavssymboler (med gemena).

Färger underlättar tolkningen av plankartan och planbeteckningarna. I miljöministeriets planbeteckningsförordning beskrivs färgerna med ord, t.ex. brun, brun ljus, violett osv. I publikationen *Planbeteckningar, serien Markanvändnings- och bygglagen 2000, handledning 1* presenteras dessutom de rekommenderade färgerna på områdesreserveringsbeteck-

ningar i enlighet med PMS-systemet (Pantone Matching System) som anvÄnds allmÄnt inom trycktekniken. I praktiken visar olika program och skrivare ofta nÄgot olika nyanser av dessa fÄrger. Nyanserna Är riktgivande och avvikelser frÄn dem kan gÄras vid behov. Det Är viktigt att den marknÄndning som fÄrgerna avser pÄ plankartan fÄrstÄs pÄ det sÄtt som avses i fÄrordningen.

Plankartan kan gÄras ÄskÄdligare genom att man anvÄnder olika mörka nyanser av samma fÄrg. Byggnadsytor kan anges med en mörkare nyans Än fÄrgen pÄ ett kvartersomrÄde eller t.ex. byggnadsytorna fÖr hÖga flervÄningshus pÄ ett bostadsomrÄde med en mörkare nyans Än andra byggnadsytor.







Områdenas användningsändamål

Områdenas användningsändamål

4.1

Principer för hur användningsändamålet preciseras

I detaljplanen utvisas enligt 55 § markanvändnings- och bygglagen gränserna för detaljplaneområdet, gränserna för de olika områden som ingår i detaljplanen, de allmänna eller enskilda ändamål för vilka mark- eller vattenområdena är planerade att användas, omfattningen av byggandet samt principer som gäller byggnadernas läge och vid behov byggsättet. Planbeteckningar och planbestämmelser hör till detaljplanen.

Miljöministeriets förordning om beteckningar som används i planer enligt markanvändnings- och bygglagen innehåller en detaljerad indelning av användningsändamålet. Den är dock inte tillräckligt detaljerad för att täcka alla tänkbara fall. För att närmare definiera användningsändamålet kan man även använda andra beteckningar och förklaringar än de som räknas upp i ministeriets förordning.

Användningsändamålet skall preciseras så exakt i planen att verksamheternas inverkan på miljön och samhällsstrukturen kan bedömas tillräckligt väl. Om området också får användas för andra ändamål än det huvudsakliga användningsändamålet, specificeras användningsändamålen genom en bestämmelse om hur stor del av den totala våningsytan som får användas för andra ändamål. Ett annat sätt att beteckna en kombination av olika användningsändamål är att använda en sammansatt beteckning som anger vilka olika användningsändamål som är tillåtna. Om planen tillåter flera alternativa användningsändamål, kan hela den tillåtna byggrätten utnyttjas för vilket som helst av dem. Om man inte vill använda ett så fritt byggsätt, kan man utfärda en bestämmelse om den tillåtna byggrätten för respektive användningsändamål.

4.2

Kvartersområden för bostadshus

1  Kvartersområde för bostadshus.

Med beteckningen anges kvartersområden för bostadshus. På området finns eller på området får uppföras olika typer av bostadshus, vars utformning närmare styrs genom att man t.ex. anger tomtindelning, byggnadsyta, våningstal och våningsyta.

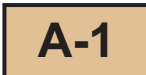
I allmänhet preciseras tillåten byggnadstyp i detaljplanen med hjälp av de nedan angivna beteckningarna AK, AP, AR eller AO eller sammansatta beteckningar, t.ex. AKR Kvartersområde för flervåningshus och radhus. Beteckningen AKR passar t.ex. ofta för kvartersområdet med tätt och lågt bostadsbyggande.

Att använda enbart beteckningen A blir aktuellt om det inte anses vara nödvändigt att i planen ta ställning till hustyp eller om man vill möjliggöra byggande av andra hustyper än de befintliga inom samma kvartersområde. Det kan då vara nödvändigt att förutom att ange våningstal, våningsyta och byggnadsyta karaktärisera det tänkta byggsättet genom en planbestämmelse. Beteckningen A passar även på gamla områden som skall bevaras, om hustyperna inte följer indelningen i AK, AP, AR eller AO.

Tomtindelningen i ett byggnadskvarter anges i detaljplanen om det är nödvändigt för att reglera markanvändningen (MBL 78 §, närmare i **punkt 13.1**). Tomtindelningen kan vara bindande eller riktgivande. Dess bindande karaktär skall anges i detaljplanen. En bindande tomtindelning kan också göras separat.

En bindande indelning i mindre tomter i ett kvarter som reserverats för bostadshus kan försvåra genomförandet av t.ex. tätt och lågt bostadsbyggande eller olika bolagsformer. I sådana kvarter är det ofta ändamålsenligt att göra tomtindelningen separat först senare när byggplanerna har preciserats.

Till beteckningen A kan fogas indexet A-1, varvid planens syfte anges tillräckligt detaljerat genom planbestämmelsen.

 A-1

Kvartersområde för bostadshus. Våningsytan per byggnad får vara högst 600 m²vy. Byggnadernas maximihöjd är 7,5 m på en byggnadsyta som berättigar till två våningar och 10 m på en byggnadsyta som berättigar till tre våningar. Byggnadernas takform skall följa det rådande byggsättet i kvarteret/Byggnaderna bör ha åstak.

2 **AK** Kvartersområde för flervåningshus.

För kvartersområden för flervåningshus kan genom en särskild planbestämmelse eller beteckning anvisas möjligheten att bygga daghem eller andra sådana lokaler som väl lämpar sig för boendemiljön. Nedan i **punkt 5.1** behandlas bestämmelser som ofta är behövliga för kvartersområden för flervåningshus och genom vilka en del av våningsytan kan anges som reservering för olika servicelokaler för boende.

Serviceboende för äldre eller annat serviceboende kan i allmänhet placeras i ett kvartersområde för bostadshus även om det inte finns någon beteckning för detta i planen. Om det emellertid är fråga om tjänster som bjuds ut även till personer som bor på annat håll och som t.ex. utökar trafiken, är det skäl att ange verksamheten med en planbeteckning och bestämmelse.

Av våningsytan för byggnaderna i kvarter x får högst ¼ användas för offentliga närtjänster.

y 200 Högst 200 m² av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan får användas för daghem.

y 10 % Högst 10 % av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan får användas för socialväsandets tjänster.

y 10 % Beteckningen visar hur många procent av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan som får användas för offentliga närtjänster.

I **punkt 4.4** (Kvartersområden för allmänna byggnader) behandlas beteckningar och bestämmelser som tillåter boende på Y-kvartersområden.

AS Kvartersområde för internatbyggnader.

Beteckningen för internatbyggnader kan användas om det inte är fråga om sådant boende som kan jämföras med normalt boende och man vill betona internatkaraktären. Ett internat

är ofta avsett för ett relativt kortvarigt självständigt boende, som dessutom har mer gemensamma utrymmen än i normalt boende.

3  *Kvartersområde för småhus.*

På området finns/får uppföras radhus, kopplade småhus och separata småhus för boendeändamål. Byggandet kan dock kräva noggrannare bestämmelser t.ex. om byggnadernas storlek och byggnadsytor.

Beroende på situation kan beteckningen preciseras t.ex. vid styrningen av kompletterande byggande på ett gammalt egnahemshusområde.

4  *Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.*

På området finns/får uppföras radhus och t.ex. småhus som är ihopkopplade med täckta bilparkeringar eller förråd för boendeändamål.

5  *Kvartersområde för fristående småhus.*

På området finns/får uppföras småhus med en eller två bostäder (egnahemshus) för boendeändamål. Genom en planbestämmelse kan bestämmas om man vill att bara ett bostadshus får uppföras på varje byggnadsplats. Det kan bli aktuellt att placera arbetslokaler som inte medför miljöstörningar genom en särskild planbestämmelse. Då beaktas eventuella bullerolägenheter i planeringen. Beaktandet av bullerolägenheter, se **punkt 12.4** (Bestämmelser om bullerkällan).

6  *Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.*

Om inte förhållandet mellan användningsändamålen har begränsats genom en tilläggsbestämmelse, kan det finnas bostadshus, affärs- och/eller kontorsbyggnader samt kombinerade bostads-, affärs- och kontorsbyggnader på området. Det inbördes förhållandet mellan värningsytor som reserverats för boende och affärsverksamhet måste i allmänhet regleras genom



en planbestämmelse eller en beteckning som visar hur stor del av den tillåtna våningsytan för ett kvartersområde eller en byggnadsyta som skall reserveras eller får reserveras för bostäder, affärs- eller kontorslokaler. Placeringen av bostäder eller affärslokaler t.ex. i olika våningar kan också regleras genom en planbestämmelse. Beteckningen tillåter byggandet av både flervåningshus och andra hustyper. Hustypen kan styras bl.a. genom angivandet av våningstal. För att undvika oklarheter i tolkningen kan det också vara skäl att nämna indelningen av våningsytan i olika användningsändamål gäller kvartersområdet eller varje byggnad.

Fördelningen av våningsytan mellan olika funktioner på AL-kvartersområden kan regleras t.ex. som följer:

AL-1 *Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Minst 1/3 och högst 2/3 av kvarterets våningsyta skall användas för affärs- eller kontorslokaler.*

AL-1 *Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Minst 1/3 och högst 2/3 av våningsytan för varje byggnad skall användas för bostadslägenheter.*

Om kvarteret i huvudsak används för ett ändamål och andelen andra användningsändamål är mycket liten, mindre än 10 % av våningsytan, är inte beteckningen AL lämplig att använda därför att den är fritt formulerad. Man bör då använda beteckningarna för bostadshus (A, AK osv.). På motsvarande sätt bör man använda beteckningen K, KL eller KT, om mindre än 10 % av våningsytan får användas för bostadslägenheter. Ett annat användningsändamål som tillåts i dessa fall anges genom en bestämmelse. En sådan bestämmelse kan lyda som följer:

99 m 00 % *Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för butikslokaler.*

På motsvarande sätt kan man genom en planbeteckning eller bestämmelse tillåta att en del av våningsytan används även för andra arbetslokaler som passar in i boendemiljön.

7 **AH** *Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.*

På området får t.ex. uppföras en liten värmecentral som är avsedd för bostadsområdets eget bruk eller utrymmen som behövs för gemensam service inom bostadsområdet, t.ex. tvättstuga eller förråd. Områden som skall reserveras för utrymmen för kommersiell och offentlig service anges i allmänhet med andra beteckningar K, Y eller P.

Ett AH-kvartersområde kan t.ex. innehålla gemensamma lek- och vistelseområden, samlingslokaler och hobbyrum samt utrymmen som är nödvändiga för servicen i kvarteret. Beroende på områdets natur kan bilplatser i begränsad omfattning även anvisas t.ex. för gästparkering. Mera vidsträckta parkeringsområden i sambruk anges med beteckningen LPA kvartersområde för bilplatser. Byggnaderna i kvartersområden i sambruk anges med byggnadsytor och beteckningar för användningsändamål. Även lek- och utevistelseområdenas läge samt eventuella bilförvaringsplatser märks ut i planen (133 le, 119 a).

Byggnadstillsynsmyndigheten kan på en fastighetsägares initiativ förordna att fastigheterna skall användas gemensamt (MBL 164 §).

8 **AM** *Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum.*

AM

På området får uppföras driftscentrum för en eller flera lantbrukslägenheter till vilka kan höra bostads-, produktions- och förrådsbyggnader för lantbrukslägenheten. Det är tillåtet att bygga ladugård på en lantbrukslägenhet driftscentrum men ett område för en stonhet inom husdjursproduktionen anges med beteckningen ME (76). En kvantitativt obetydlig gårdsturism t.ex. i befintliga utrymmen kan ingå i beteckningen AM. Om man inte vill bilda ett eget kvartersområde för en lantbrukslägenhet driftscentrum, kan det anges t.ex. med byggnadsyta am som märkts ut på ett M-område.

Att uppföra husdjursbyggnader och gödselstäder på tätbebyggda områden kan ibland på grund av driftscentrumets läge och miljöolägenheter vara så pass problematiskt, att de måste begränsas eller helt förbjudas i planen.

AM-1

Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum. I kvartersområdet får uppföras högst $x \text{ v-m}^2$ produktionsbyggnader för husdjursproduktion.

AM-1

Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum. I kvartersområdet får inte placeras otäckta gödselstäder. Gödselstädernas sammanräknade rymd får uppgå till högst $x \text{ m}^3$.

På området för en lantbrukslägenhets driftscentrum kan också finnas trädgårdsodling. Om försäljning ingår i verksamheten, kan man använda beteckningen

AL-1 Trädgårdsaffär.

4.3 Kvartersområden för servicebyggnader

En beteckning som börjar med P tar inte ställning till om verksamheten är offentligt eller privat, utan den kan i enlighet med föränderliga behov genomföras som antingen eller. Av verksamhetens art framgår i allmänhet vilken form av markanvändning det är fråga om.

9 **P** Kvartersområde för servicebyggnader.

Ett kvartersområde för servicebyggnader är avsett för verksamheter som betjänar området, t.ex. social- och hälsovårdstjänster, barndaghem, livsmedelsaffär, damfrisering, herrfrisering osv. En sådan här servicekoncentration, vars naturliga plats är inne i samhällsstrukturen möjliggör en mångsidig användning av lokalerna och vid behov en smidig övergång till ny verksamhet i lokalerna.

Till verksamheterna i ett kvartersområde för servicebyggnader hör inte omfattande produktionsverksamhet och en i fråga om storlek betydande butik som reserverats för behoven i en enda verksamhet (t.ex. en bilaffär). Sådant nödvändigt gemensamt serviceutrymme som finns i ett bostadsområde, t.ex. tvättstuga, förråd, gemensam värmecentral för kvarteret osv. anges antingen med beteckningen AH Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet eller P, om syftet är att inom bostadsområdet reservera en kommersiell lokal för dessa verksamheter.

Planbestämmelser för social- och hälsovårdstjänster har även behandlats i **punkt 4.4** (Kvartersområden för allmänna byggnader).

10 **PL** Kvartersområde för närservicebyggnader.

Ett PL-område är avsett för verksamheter som betjänar närmiljön. Dessa kan t.ex. vara daghem, hälsostation, livsmedelsbutik eller kiosk. Genom en bestämmelse kan man vid behov precisera, vilka funktioner som kan placeras på området.

11  *Kvartersområde för nöjes- och underhållningsservice.*

Området är avsett för nöjesparksbyggnader, dansbanor, biografier m.fl. byggnader för nöjes- och underhållningsservice.

4.4 Kvartersområden för allmänna byggnader

12  *Kvartersområde för allmänna byggnader.*

På området får uppföras byggnader för den offentliga förvaltningen och offentliga servicen. Beteckningen används om det inte är nödvändigt eller möjligt att noggrannare ange kvartersområdets användningsändamål. Beteckningen kan också användas om det inte finns någon egen beteckning för det önskade användningsändamålet för allmänna byggnader. Då fogas en planbestämmelse som preciserar användningsändamålet till beteckningen.

Genom användningen av beteckningen Y kan man säkerställa att servicen förverkligas på området genom att införa en inlösningsrätt för kommunen då utrymmena i huvudsak anvisas för offentlig service som kommunen upprätthåller. Enligt 96 § markanvändnings- och bygglagen får kommunen lösa in en tomt för en allmän byggnad som avsetts för kommunens behov. Staten eller samkommunen får lösa in en sådan tomt för en allmän byggnad som är avsedd för deras behov. På motsvarande sätt förutsätter bestämmelser om kommunens (eller i vissa fall statens) inlösningskyldighet i 101 § markanvändnings- och bygglagen att man av detaljplanen kan se om marken anvisats för någon annan verksamhet än privat byggverksamhet. Service som upprätthålls av kommunen, t.ex. grundskolan, ett verksamhetsställe för social- eller hälsovården, bibliotek, museum och kommunens förvaltningsväsende hör givetvis till kvartersområdet för allmänna byggnader (se 13 YL). Verksamheter som hör till markanvändningsklass Y kan även förverkligas privat t.ex. genom försorg av en församling, organisation eller privat, om verksamheten är offentlig till sin karaktär.

En del av våningsytan för kvartersområden för allmänna byggnader kan genom en bestämmelse anvisas för affärs- och kontorslokaler. T.ex. sådana servicecentrum i bostadsområden där både offentlig och privat service är placerad kan märkas ut antingen med beteckningen Y eller K, som beskrivs nedan, och tillåtet tilläggsanvändningsändamål och dess andel av våningsytan anges genom en planbestämmelse.

Jämfört med privat boende karaktäriseras boendet i ett kvartersområde för allmänna byggnader bl.a. av att det kräver vårdtjänster, att det huvudsakliga ansvaret bärs av andra än invånarna, stadigvarande personal, jour dygnet om eller att service även erbjuds utomstående. Förhållandet mellan boende och olika slags service i anslutning därtill (vårdtjänster, servicehus) behandlas mera ingående vid beteckningen 16 YS.

Genom en indexbeteckning enligt planbeteckningsförordningen som fogas till beteckningen för användningsändamål kan ett kvartersområde för allmänna byggnader anvisas för kommunens eller statens behov som följer:

166 /k *Området är reserverat för kommunens behov.*

167 /v *Området är reserverat för statens behov.*

På motsvarande sätt kan området anvisas för en samkommuns behov som följer:

/ky *Området är reserverat för samkommunens behov.*

Det är skäl att i planbeskrivningen föra fram för vilken samkommun eller vilken service området är reserverat.

Om dessa index inte har använts, måste man på basis av områdesreserveringens användningsändamål och ansvaret för att den aktuella servicen förverkligas bedöma om inlösningsrätten eller -skyldigheten hör till kommunen eller staten.

Andra användningsändamål för ett Y-kvartersområde kan anges t.ex. som följer:

Y-1

Kvartersområde för allmänna byggnader. Högst en tredjedel av kvartersområdets våningsyta får användas som bostads-, affärs- och kontorslokaler.

- 13 **YL** *Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.*

På området får främst uppföras servicebyggnader som är i dagligt bruk och belägna i bostädernas omedelbara närhet. Dessa är bl.a. hälsostation, rådgivning, grundskolans lägstadium, barndaghem samt bibliotek och samlingslokaler. Användningsändamålet kan vid behov preciseras genom en planbestämmelse. En sådan bestämmelse kan t.ex. lyda som följer:

- YL-1** *Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice som är avsett för skola och barndaghem.*

- 14 **YH** *Kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus.*

På området får uppföras ämbetshus, kontor m.fl. byggnader som är avsedda för den offentliga förvaltningen.

- 15 **YO** *Kvartersområde för undervisningsbyggnader.*

På området får uppföras skolor och andra läroanstalter. Användningsändamålet kan vid behov preciseras med en planbestämmelse genom att ett visst område t.ex. anvisas för grundskolans lägstadium eller högskoleverksamhet:

- YO-1** *Kvartersområde för undervisningsbyggnader som är avsett för högskolebyggnader.*

- 16 **YS** *Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.*

På området får uppföras sjukhus, ålderdomshem och andra byggnader som betjänar social verksamhet och hälsovård.

I praktiken har man ofta blivit tvungen att ta ställning till under vilka förutsättningar



olika typer av servicehus för äldre etc. kan placeras i ett kvartersområde för bostadshus eller byggnader för social verksamhet och hälsovård. Serviceboende för äldre eller annat serviceboende kan i allmänhet placeras i ett kvartersområde för bostadshus även om det inte finns någon beteckning för detta i planen. Om det emellertid är fråga om service som även tillhandahålls personer som bor på annat håll och som t.ex. utökar trafiken, är det skäl att ange verksamheten med en planbeteckning och bestämmelse. Ett YS-kvartersområde är dock inte avsett enbart för bostadshus ens om det t.ex. är fråga om boende för äldre.

Att placera service som är avsedd för utomstående, service som förutsätter stadigvarande personal eller annars service som kan jämföras med normal social- och hälsovårdsservice i ett kvartersområde för bostadshus förutsätter en planbestämmelse som anger verksamhetens natur. Ett exempel på en sådan bestämmelse finns i **punkt 4.2** som gäller A kvartersområde för bostadshus. Även beteckningarna 9 P Kvartersområde för servicebyggnader eller 10 PL Kvartersområde för närservicebyggnader (i **punkt 4.3**) kan användas ifall verksamheten i enlighet med föränderliga behov kan vara antingen offentlig eller privat.

Om man redan när planen görs upp vet att avsikten är att placera ett servicehus för äldre eller motsvarande på området, är det möjligt att redan i planbestämmelsen tillräckligt beakta den kommande verksamheten t.ex. som följer:

YSA-1 *Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård, där man får placera ett servicecenter för äldre med tillhörande bostäder.*

När en sådan områdesreservering bildas där den huvudsakliga verksamheten företräder social verksamhet och/eller hälsovård och en mindre andel t.ex. sådant serviceboende, som kan jämföras med normalt boende, kan användas beteckningen för kvarter eller en viss byggnadsyta.

YSA-1 *Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård. Högst ¼ av kvarterets våningsyta får användas för serviceboende som kan jämföras med normalt boende.*

as 00 % *Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för utrymmen som kan jämföras med normalt boende.*

as 200 Högst 200 v-m² av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan får användas för utrymmen som kan jämföras med normalt boende.

17 **YY** Kvartersområde för kulturbyggnader.

På området får uppföras byggnader för olika slags kulturell verksamhet, t.ex. teater, bibliotek, konsert- och utställningsverksamhet.

18 **YM** Kvartersområde för museibygnader.

På området får uppföras byggnader för museiverksamhet. Det kan vara fråga om historiska, konst- eller andra slags museer.

19 **YK** Kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader.

På området får uppföras byggnader för församlingar och religiösa samfund.

20 **YU** Kvartersområde för idrottsbyggnader.

På området får uppföras olika idrottsbyggnader, t.ex. idrotts- och bollhallar, simhallar, ishallar m.fl. Sådana idrottsområden där omfattningen av byggandet är ringa anges främst med beteckningen VU.

VU Område för idrotts- och rekreationsanläggningar i **punkt 4.8**.

4.5 Kvartersområde för centrumfunktioner

21 **C** Kvartersområde för centrumfunktioner.


Beteckningen kan bl.a. innehålla service- och affärsbyggande samt förvaltning och boende.

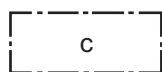
Dessa anges i planen med hjälp av bestämmelser för byggnadsyta och våningsyta samt eventuella bestämmelser för byggsätt och andra nödvändiga bestämmelser.

Ett kvartersområde för centrumfunktioner kräver i regel alltid en exakt planering och ett noggrant genomförande och en målmedveten styrning samt sådana detaljplanebestämmelser som bygger på t.ex. lokala egenskaper och mål. Därför är det i allmänhet skäl att styra beteckningen C för markanvändningen noggrannare i detaljplanen för centrumområden.

På ett centrumområde behövs ofta flexibla variationsmöjligheter. I en situation där styrningen av detaljplanen kompletteras av mera exakta planer eller principer kan man använda områdesavgränsningsbeteckningen c, som vid sidan av de egentliga områdesreserveringsbeteckningarna för centrum, t.ex. K, P, Y, A, AL osv. i egenskap av tilläggsbestämmelse ger detaljerade anvisningar för planering och genomförande t.ex. av salustånd, kiosker, konstruktioner och anordningar som är nödvändiga för arrangerandet av olika evenemang samt planer som krävs för dessa. Syftet med anvisningarna är att ha beredskap för nödvändiga ändringar i enlighet med styrningen av planen ifall det är nödvändigt med en mera detaljerad och snabbare planering än att göra upp en detaljplan.

Beteckningen c som anger områdesavgränsningar för centrumfunktioner kan också gälla enbart ett centralt gatuområde.

 *Ett område för centrumfunktioner på vilket högst x m² stora kiosker och utställningslokaler (konstverk) får byggas (uppföras). Kiosker och utställningslokaler skall bilda en enhetlig zon som betonar gatuområdets form samt beaktar fotgängarnas, cyklisternas och servicetrafikens behov.*

 *Ett område för centrumfunktioner på vilket man får placera nödvändiga konstruktioner som reserverats för ventilation, belysning och förbindelser som leder till utrymmen under marknivå. Vid placeringen av konstruktionerna skall man beakta torgets betydelse för stadsbilden samt verkningarna för vindförhållandena.*

Tryggandet av förutsättningarna för centrumfunktioner och sörjandet för kvaliteten kan kräva särskilda bestämmelser i detaljplanen.

Ett centrumområde eller en del därav kan utses till utvecklingsområde (MBL 110 §), om särskilda utvecklings- eller genomförandeåtgärder är nödvändiga för att mål som gäller förnyelse eller skydd av området, förbättring av livsmiljön, ändring av användningsändamålet eller något annat allmänt behov skall uppnås. Sådana åtgärder är t.ex. att bygga gator, särskilda fastighetsarrangemang och en utvecklingsavgift som tas ut hos markägarna.

4.6


Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader

22  *Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.*

Området är avsett för affärs- och/eller kontorsbyggnader.

Genom en planbestämmelse kan man närmare reglera förhållandet mellan affärs- och kontorslokaler. Hotell, motell och motsvarande inkvarteringsbyggnader som är belägna i ett tätortsområde får placeras på ett område som angetts med beteckningen K eller KL. Inkvarteringsbyggnader utanför tätorten anges i allmänhet med beteckningen 41 RM som anger kvartersområde för byggnader som betjänar turism.

På ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader kan man genom en planbestämmelse även anvisa byggande av offentlig service. Man kan då använda t.ex. följande bestämmelse:

 *Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Högst 30 % av områdets våningsyta får användas för offentliga närtjänster.*

Byggandet av bostadshus kan tillåtas i enlighet med planbeteckningsförordningen.

98 *as 00 %* *Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.*

Med motsvarande beteckning kan en del av den våningsyta som tillåtits på byggnadsytan även anvisas för andra än ovan nämnda lokaler.

23  *Kvartersområde för affärsbyggnader.*

Området är avsett för butiker och motsvarande byggnader för kommersiell service. Kontorslokaler får, om inget annat anges genom en bestämmelse, placeras endast för det aktuella verksamhetsställets eget bruk.

På ett KL-kvartersområde kan även placeras en stor detaljhandelsenhet ifall den är belägen på ett område för centrumfunktioner i en landskapsplan eller en generalplan med rätts-

verkningar. I en detaljplan rekommenderas dock för tydlighetens skull att beteckningen KM för stor detaljhandelsenhet används på ett sådant område.

Beteckningen KL möjliggör byggandet av en sådan detaljhandelskoncentration där alla enskilda affärer understiger storleksgränsen för en storenhet. På ett kvartersområde för affärsbyggnader kan det vara skäl att styra butikernas storlek t.ex. som följer:

KL-1

Kvartersområde för affärsbyggnader. På området får utöver butikslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme placeras sammanlagt högst x v-m² butikslokaler för annan detaljhandel.

KL-1

Kvartersområde för affärsbyggnader. Lägenhetsytan för en affärslokal får vara högst 400 v-m².

Om man vill förbjuda placeringen av en stor enhet på ett område för centrumfunktioner i landskapsplanen eller en generalplan med rättsverkningar, skall detta nämnas särskilt i planbestämmelsen.

KL-1

Kvartersområde för affärsbyggnader. På området får inte placeras en stor detaljhandelsenhet på över 2000 kvadratmeter våningsyta.

Om man vill att enbart hotell eller annan inkvarteringsverksamhet placeras i ett kvartersområde för affärsbyggnader, kan man använda t.ex. följande planbeteckning:

KL-1

Kvartersområde för hotellbyggnader.

En försäljningsplats för drivmedel och en servicestation för motorfordon anges med beteckningarna 118 pj och 53 LH i planbeteckningsförordningen.

Det kan i regel inte anses vara möjligt att placera en försäljningsplats för drivmedel eller servicestation för motorfordon i ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader eller affärsbyggnader utan en särskild planbestämmelse som berättigar därtill. Då man genom en planbestämmelse tillåter försäljning av drivmedel eller service av fordon på i ett kvartersområde för affärsbyggnader, är det av miljö- och trafikskäl och andra skäl som gäller planen i allmänhet nödvändigt att ange verksamhetens läge med byggnadsyta.

KL-1 *Kvartersområde för affärsbyggnader. Högst x m² av den våningsyta som anvisats för området får användas för en servicestationsbyggnad som placeras på det byggnadsområde som försetts med beteckningen lh.*

pj *På en del av ett område som utvisats med beteckningen pj får placeras en försäljningsplats för drivmedel.*

4.6.1

Stor detaljhandelsenhet

24 **KM** *Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras*

Med stor detaljhandelsenhet avses en detaljhandelsaffär med över 2 000 kvadratmeter våningsyta (MBL 114 §). Affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme räknas dock inte som stora detaljhandelsenheter. Stora detaljhandelsenheter är enligt lagen sålunda alla affärer med över 2 000 kvadratmeter våningsyta där man säljer dagligvaror eller specialvaror med undantag för specialvaror som kräver mycket utrymme.

Utanför ett område för centrumfunktioner i landskapsplanen eller en generalplan med rättsverkningar anges en stor detaljhandelsenhet med beteckningen KM i detaljplanen. Stora detaljhandelsenheter får inte placeras utanför dessa områden, om inte området i detaljplanen särskilt har anvisats för detta ändamål (MBL 58.3 §).

En KM-beteckning behövs inte nödvändigtvis när en stor detaljhandelsenhet placeras på ett område för centrumfunktioner i en landskapsplan eller en generalplan med rättsverkningar (C-områdesreservering), men en sådan beteckning rekommenderas för tydlighetens skull.

Den inbördes tidsplaneringen av en stor detaljhandelsenhet och trafikarrangemangen kan vid behov styras genom ett byggförbud enligt MBL 58.4 § som gäller tidpunkten för genomförandet av planen:

På området gäller byggförbud enligt MBL 58.4 §. Förbudet gäller fram till dess att gatuförbindelse x har byggts, dock högst tre år från det att planen trädde i kraft.



Om det med hänsyn till tillgången på en affärs tjänster är nödvändigt, kan man i detaljplanen utfärda planbestämmelser om en affärs art och storlek (MBL 57.1 §).

Planbeteckningen KM tar inte ställning till antalet stora detaljhandelsenheter. Det är i allmänhet nödvändigt att genom en planbestämmelse fastställa antalet stora detaljhandelsenheter t.ex. som följer:

KM-1 *Kvartersområde för affärsbyggnader där högst två stora detaljhandelsenheter på sammanlagt x v-m² får placeras.*

Genom en planbestämmelse kan arten av den detaljhandel som placeras på området styras t.ex. genom en definition av vilka handelsbranscher som får placeras på området.

KM-1 *Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet på högst x kvadratmeter våningsyta får placeras. På området får inte placeras affärer för dagligvaror/livsmedel.*

KM-1 *Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet på x kvadratmeter som säljer inredningsvaror får placeras. På området får även placeras sammanlagt högst x v-m² affärslokaler för dagligvaruhandeln.*

En stor detaljhandelsenhets läge i kvartersområdet kan anges med byggnadsyta.

km-1 *Byggnadsyta där en stor detaljhandelsenhet på högst x kvadratmeter får placeras.*

4.6.2

Affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme

Affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme räknas inte som stora detaljhandelsenheter (MBL 114 §). Miljöministeriet har i sin rekommendation (*Rekommendation om tolkningen av affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme*, handledning 2/2000) preciserat vilka branscher inom specialhandeln som har specialvaror som kräver mycket utrymme.

Enligt rekommendationen omfattar specialvaror som kräver mycket utrymme

1. Motorfordonshandel
Handel med reservdelar och förnödenheter till motorfordon
Däckhandel
Båthandel
Handel med båtsportsartiklar
Handel med husvagnar
2. Möbelaffär
3. Handel med inredningsmaterial (byggnadsteknisk inredning)
Järnaffär
Byggmaterialhandel
4. Lantbrukshandel
Affärer i trädgårdsbranschen och
5. Hemelektronikhandel

Som handel med specialvaror som kräver mycket utrymme kan anses även en sådan affärsenhet där det dessutom tillhandahålls andra varor, om dessa andra varor ansluter sig till den huvudsakliga försäljningsartikeln. Kompletterande produkter med anknytning till branschen får utgöra högst 20 % av affärens försäljningsyta, dock högst 400 kvadratmeter. Av denna försäljningsyta får på högst 100 kvadratmeter som kan jämföras med kioskförsäljning säljas livsmedel och kompletterande produkter som inte har någon anknytning till branschen. Om andelen eller ytan för kompletterande produkter är större än vad som angivits ovan, skall affären anses som en stor detaljhandelsenhet.

Exempel på bestämmelse:

KL-1

Kvartersområde för affärsbyggnader där affärsutrymmen på högst $x \text{ v-m}^2$ för specialvaror som kräver mycket utrymme får placeras.

Den särskilda styrningen av detaljhandeln omfattar bl.a. inredningsaffärer (inredning i anslutning till boende) och sportaffärer.

Förutsättningarna för placeringen av handeln och dess verkningar behandlas utförligare bl.a. i miljöministeriets handledning 4 i MBL-serien *Utredning och bedömning av konsekvenserna av stora handelsenheter*.

- 25 **KT** *Kvartersområde för kontorsbyggnader*

KT

Området är avsett för privata kontorsbyggnader, t.ex. företags kontor eller organisationers lokaler samt enligt planbestämmelsen för affärslokaler i anslutning till dem.

26 **KTY** *Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.*

På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte ger upphov till miljöstörningar. I ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader får även placeras servicebyggnader, om de till sin art passar ihop med den övriga verksamheten. Om verksamheten i huvudsak skall räknas till service, används som beteckning för huvudsaklig markanvändning P Kvartersområde för servicebyggnader eller PL Kvartersområde för närservicebyggnader.

Ibland kan det vara svårt att dra en skarp gräns mellan om det är fråga om produktionsmässig verksamhet av kontorstyp eller industriverksamhet. I ett sådant fall är verksamhetens konsekvenser för miljön avgörande för valet av beteckning. Beteckningen KTY för verksamhetsbyggnader kan användas om miljökonsekvenserna av verksamheten kan jämföras med kontorsarbete.

Det är ofta dock nödvändigt att visa hur våningsytan fördelar sig mellan kontorsutrymme och industriutrymme. Detta kan göras t.ex. genom att den våningsyta som skall reserveras för industri definieras som en maximandel av den totala våningsytan eller genom att våningsyta anvisas särskilt för vardera ändamålet.

KTY-1 *Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar.*

1234-5678 *Den förra siffran anger tillåten våningsyta för kontorslokal, den senare tillåten våningsyta för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar.*

Det är skäl att ange nödvändiga butiks- och affärslokaler särskilt.

KTY-1 *Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Högst 20 % av våningsytan får användas för butiks- och andra därmed jämförbara lokaler. Lägenhetsytan för en sådan lokal får vara högst 200 m².*

KTY-1

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I byggnadens första våning får placeras affärsutställningar och samlingslokaler på högst 400 m².

När man bygger på ett KTY-område, fastställs de egenskaper som krävs av byggnaden, t.ex. hållfasthet och nödutgångar, enligt verksamhetslokalens användningsändamål.

Anpassningen av byggnaden eller dess delar till olika användningsändamål kan styras t.ex. som följer:

KTY-1

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Byggnaderna/de två nedersta våningarna/en del av byggnaden bör vara lämpad för industri/lagerbruk.

I ett sådant fall bör man när bygglov beviljas beakta hur byggnaden lämpar sig för industriellt bruk bl.a. i fråga om våningshöjd, bärkraft, brandsäkerhet, luftkonditioneringschakt och transportrutter, t.ex. körvägar och hissar.

(TY-1 Kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar i **punkt 4.7**)

4.7

Kvartersområden för industri- och lagerbyggnader

Centrala frågor med hänsyn till definitionen på användningsändamålet för industri- och lagerbyggnader är vilka störningar de verksamheter som finns på området/eller som kommer att placeras där orsakar miljön och verksamheternas inverkan på samhällsstrukturen. Användningsändamålet skall definieras desto mer detaljerat ju större behovet är att skydda miljöområdena från skador som industrin orsakar. En fråga i anslutning till definitionen av användningsändamålet som är central med tanke på samhällsstrukturen är antalet kontors- och affärslokaler på industri- och lagerområden.

27

T

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

På området finns eller på området får uppföras industrilokaler, t.ex. fabriker, industrihallar och verkstäder tillsammans med anknypande lager- och andra hjälputrymmen samt lagerbyggnader. Genom en planbestämmelse kan man begränsa de miljökonsekvenser som är tillåtna för de verksamheter som placeras på området. Det är inte tillåtet att bygga bostäder el-



ler kontors- och butikslokaler på området utan att en planbestämmelse ger rätt till det. Att bygga en restaurang eller ett café på området förutsätter också en planbestämmelse. Däremot kan kontorslokaler eller en matservering för verksamhetsställets eget behov utan särskild bestämmelse placeras på ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Om det är tillåtet att bygga endast affärslokaler i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet för tomten, kan t.ex. följande bestämmelse användas:

T-1

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Högst 10 % av den byggda våningsytan på tomten får användas för butikslokaler som har anknytning till det huvudsakliga användningsändamålet för tomten.

Genom en planbestämmelse kan man på kvartersområden för industribyggnader begränsa kontorslokalernas andel av våningsytan eller tillåta att den överskrider verksamhetsställets eget behov.

T-1

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Högst 20 % av den byggda våningsytan på tomten får användas för kontorslokaler i en industrianläggning på tomten.

Denna bestämmelse begränsar användningsändamålet för kontorslokaler till den på tomten belägna industrianläggningens egna behov och deras andel av den byggda våningsytan på tomten till högst 20 %. Följande bestämmelse tillåter däremot kontorslokaler även för andra behov än för den på tomten belägna industrianläggningens egna behov.

T-1

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Högst 25 % av den byggda våningsytan på tomten får användas för kontorslokaler.

Vid bestämmelserna om KTY-1 i **kapitel 4.6** har redan behandlats bestämmelserna om verksamhetsbyggnader.

28

TT

Kvartersområde för industribyggnader.

På området finns eller på området får byggas industrilokaler med anknytande hjälputrymmen. Däremot får inte byggnader för separat lagerverksamhet, t.ex. lager för handeln, byggas

på området. Eventuella skadliga verkningar hindras med hjälp av situationsanpassad markanvändningsplanering eller planbestämmelser.

29

TV

Kvartersområde för lagerbyggnader.

På området finns eller på området får uppföras byggnader för lagerverksamhet, t.ex. lager för detalj- eller partihandeln (också s.k. självbetjäningsspartilager) med anknytande hjälputrymmen. Placeringen av butikslokaler på området förutsätter en särskild planbestämmelse. Verksamhet av snabbgrosstyp anges med beteckningen K. Beteckningen 55 LTA kan användas för ett sådant område för en godstrafikterminal som kan vara förknippat med kortvarig upplagring.

30

TY

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

Beteckningen är avsedd att användas främst på ett bostads-, centrum- eller annat sådant område där det finns ett särskilt behov att styra industrins art så att den inte orsakar störningar för miljön. På området finns eller på området får uppföras byggnader för sådan industri som inte orsakar buller, förorening av luften, vattnet eller marken, tung trafik eller andra miljöstörningar och som sålunda kan placeras t.ex. i bostädernas omedelbara närhet. Tillåtna miljökonsekvenser skall i allmänhet preciseras genom en planbestämmelse.

I ett sådant fall där man vill ställa särskilda krav på industribyggandet även om miljön inte kräver det, kan följande planbestämmelse användas:

TY-1

Kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar.

Planbestämmelser som gäller industrins miljökonsekvenser behandlas närmare i **kapitel 12**.

31

T/kem

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/får placeras

Beteckningen används ifall det är fråga om en omfattande industriell hantering eller upplag-



ring av hälso- eller miljöfarliga kemikalier. Det rekommenderas att beteckningen används för alla produktionsinrättningar och lager som omfattas av rådets *direktiv 96/82/EG* (det s.k. SEVESO II-direktivet), dvs. för sådana produktionsanläggningar och upplag för vilka det på grund av risken för storolycka enligt 32 § kemikalielagen (744/1989) förutsätts tillstånd av säkerhetsteknikcentralen TUKES och enligt 35 § säkerhetsrapport eller säkerhetsprinciper för avvärjande av risken för storolyckor. Beteckningen kan enligt prövning användas som planbeteckning även för andra inrättningar som förutsätter tillstånd av säkerhetsteknikcentralen, om olycksriskerna med tanke på miljö eller hälsa ungefär kan jämföras med föregående inrättningar. Se även miljöministeriets brev *Produktionsanläggningar som hanterar och lagrar kemikalier - hur risken för olyckor skall beaktas i planläggning och byggande* nr 3/501/2001. Som bilaga till brevet finns en förteckning över SEVESO II-inrättningar i Finland. Farliga ämnen behandlas mera ingående i **punkt 12.7**.

TY-1

Industriområde som, inom tio år från att ett tillstånd för marktåkt har beviljats, reserveras för boende.

4.8

Rekreationsområden

På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det i enlighet med 54.2 § markanvändnings- och bygglagen finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Anläggandet av en park eller något annat rekreativområde omfattas av 90.2 § markanvändnings- och bygglagen. I enlighet med det skall ett allmänt område planeras och anläggas så att det passar in i sin omgivning enligt detaljplanen. För anläggandet av en park görs upp en parkplan, om detta är nödvändigt med hänsyn till områdets särskilda betydelse. I en plan för en park skall i enlighet med 46.1 § markanvändnings- och byggförordningen presenteras principerna för bebyggandet och användningen av området.

Enligt 47.1 § markanvändnings- och byggförordningen får på ett parkområde eller något annat rekreativområde som anvisats i detaljplanen byggas endast mindre konstruktioner som lämpar sig för områdets syfte, om inte något annat anvisas i detaljplanen eller i en plan för en park eller något annat allmänt område i enlighet med 46 § markanvändnings- och byggförordningen. I en sådan plan kan man endast ange sådan byggverksamhet som med hänsyn till områdets art är ringa och som överensstämmer med detaljplanen och lämpar

sig för områdets syfte. Annat byggande på park- och rekreationsområden skall anges i detaljplanen. På ett annat allmänt område än det som avses i 47.1 § får inte uppföras byggnader som inte lämpar sig för områdets syfte.

Med hänsyn till förutsättningarna för anläggandet av rekreationsområden är 128.1 § markanvändnings- och bygglagen viktigt. Enligt det får inte sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet vidtas utan tillstånd. Enligt 2 mom. i samma paragraf behövs tillstånd inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar. På ett område med en gällande detaljplan skall tillstånd för miljöåtgärder beviljas, om inte åtgärden försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i planen eller förstör stads- eller landskapsbilden (MBL 140.1 §).

Åtgärdstillstånd enligt 62 § markanvändnings- och byggförordningen behövs bl.a. för byggande eller inrättande av skyddstak, kiosker, scener eller motsvarande konstruktioner, idrotts- eller samlingsplats, läktare, samlingstält eller motsvarande. Kommunen kan i sin byggnadsordning dock bestämma att dessa åtgärder skall befrias från tillståndsplikt eller att anmälningsförfarande tillämpas i stället för tillstånd.

I planbeskrivningen kan tas upp frågor som ansluter sig till användning och skötsel som föranleds av områdets art samt presenteras rekommendationer i anslutning till dem. Rekommendationerna kan gälla slitagemotstånd, att hålla utsikten fri osv. och de kan t.ex. göras upp i enlighet med den värddklassificering som presenteras i miljöministeriets publikation *Taajaman viheralueet, käyttö- ja hoitoluokitus, Grönanläggningar i tätorter - Vård- och bruksklassificering*, utredning 5/1992.

Begrepp som används om olika grönområden har granskats i publikationen *Viheralueiden käsittelistöt, Grönområdesbegrepp*, miljöministeriets utredning 10/1992.

32  *Rekreatiomsområde.*

Beteckningen är avsedd som en allmän beteckning för sådana friluftslivs- och rekreationsområden, vars användning inte kan eller inte behöver definieras närmare. Användningsändamålet för rekreationsområden måste dock i allmänhet specificeras närmare genom att andra beteckningar i V-klassen används.

För angivandet av särskilda egenskaper hos ett rekreationsområde kan också användas rasterformerna av beteckningarna 185 - 189.



33  *Park.*

Med beteckningen anges sådana rekreationsområden som har byggts eller som skall byggas som en park. Till beteckningen kan fogas bestämmelser om bevarande och plantering av trädbestånd.

Om avsikten är att det skall uppföras byggnader på ett park- eller något annat rekreationsområde, skall byggandets omfattning och ändamål samt ofta även byggnadsytor anges i planen (eller i fråga om ringa byggverksamhet i en parkplan enligt MBF 46 §). En mera omfattande vägförbindelse än en normal parkgång behöver en egen områdesreservering. Placeringen av bilplatser i en park förutsätter också en berättigande planbeteckning eller planbestämmelse. Förutsättningen för placeringen är att det inte blir svårt att använda området för det ändamål som reserverats i planen.


I parker och på andra rekreationsområden kan sådana områden vars kulturhistoriska värden eller naturförhållanden inte förändras genom parkbyggande anges med beteckningen s (169) för område som skall skyddas eller /s (73) för område som skall bevaras. Ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald anges med beteckningen luo (189).

Zoner som skall reserveras invid trafikleder och vars syfte i huvudsak är att skydda andra områden för trafikbuller m.fl. olägenheter och vars betydelse för rekreationsanvändningen är liten skall anges med beteckningen 68 EV Skyddsgrönområde enligt planbeteckningsförordningen. Till denna beteckning kan vid behov fogas mera detaljerade bestämmelser t.ex. om bevarande eller plantering av trädbestånd.

34  *Område för närrekreation.*

Med beteckningen anges områden som är avsedda för rekreations- och friluftsbbruk och främst är belägna i tätortsstrukturen eller i omedelbar anslutning därtill och som inte är avsedda att anläggas som egentliga parker. För byggande på området gäller samma principer som för parker ovan.

I stället för beteckningen VL kan beteckningar som närmare beskriver naturförhållanden på området användas t.ex. som följer:

 *Område för närrekreation, äng.*



Område för närrecreation, tätortsskog.

Beteckningen beskriver naturenlig skog där det t.ex. kan finnas friluftsstigar och rastplatser.

Ett beskogat område i tätort där det finns ett särskilt behov av att styra friluftslivet eller en skog med viktiga miljövärden som dock kan användas för skogsbruk anges med beteckningen MU (Jord- och skogsbruksområde, där det finns ett särskilt behov av att styra friluftslivet) eller med beteckningen MY (Jord- och skogsbruksområde, där det finns särskilda miljövärden). Området kan också anges med en rasterbeteckning för landskapsmässigt värdefullt område eller vid behov med områdesreserveringen ma (185). Användningen av beteckningarna 79 MU och 80 MY behandlas i **punkt 4.13** (Jord- och skogsbruksområden).

En del av ett område för närrecreation där det finns ett rastningsområde för hundar kan anges med beteckningen vlk.

35 *Lekpark.*



Med beteckningen anges lekplatser, lekparker, små bollplaner och andra motsvarande områden. Byggnader för lekutrymmen inomhus, underhåll av området eller annan lekparksomhet anges med byggnadsytor eller i vissa fall med planbestämmelser (eller i fråga om ringa byggverksamhet i en parkplan enligt MBF 46 §).

36 *Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.*



Med beteckningen anges områden för idrotts- och rekreationsanläggningar, t.ex. områden för idrott och bollspel och skidcentrum samt områden för rekreations- och fritidscentrum. Skjutbanor och motorsportbanor anges dock med beteckningen för specialområde 58 E.

Byggnadens omfattning och ofta också dess placering anges med en planbeteckning eller -bestämmelse (eller i fråga om ringa byggverksamhet i en parkplan enligt MBF 46 §). I synnerhet om områdets användning har betydande konsekvenser för miljön (t.ex. orsakar mycket trafik), måste områdets användningsändamål också preciseras genom en planbestämmelse. Ett sådant område där omfattande byggande är placerat (t.ex. idrotts-, sim- eller ishall) anges som ett separat kvartersområde. Beroende på byggnadernas användningsändamål blir det då främst aktuellt med beteckningarna YU Kvartersområde för idrottsbyggnader eller PV Kvartersområde för nöjes- och underhållningsservice.

Stora läktare som placeras utomhus kan anges med byggnadsyta, varvid läget och dimensionen syns på plankartan. Antalet läktarplatser eller annan information som anger verksamhetens omfattning kan tas in i planbeskrivningen.



Område för idrotts- och rekreationsanläggningar som är avsett för golfbana.

En golfbana som placeras på ett rekreationsområde skall anges särskilt, eftersom dess användning för allmän rekreation är begränsad.

Det är skäl att ange bilplatsernas läge på området i planen. Stora parkeringsområden reserveras särskilt med beteckningen LP, LPY eller LPA. Motorsportområden anges med beteckningen E för specialområde. Även travbaneområden anges med beteckningen för specialområde.

37 *Frilufts- och strövområde.*



Med beteckningen anges i allmänhet områden utanför ett tätortsområde avsedda för friluftsliv. På området kan placeras stigar och vägar samt enskilda små konstruktioner för friluftsanvändningen av området, t.ex. kokskjul eller konstruktioner på en badstrand. Möjligheten att uppföra byggnader skall anvisas i planen (eller i fråga om ringa byggverksamhet i en parkplan enligt MBF 46 §). Serviceområden med tillhörande byggnader (bl.a. inkvarterings- och restaurangbyggnader) anges i allmänhet med beteckningen VU Område för idrotts- och rekreationsanläggningar eller RM Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.

38 *Område för badstrand.*



Med beteckningen anges badstrandsområden. Små kiosker, badhytter eller motsvarande lätta konstruktioner får utan särskild planbestämmelse uppföras på området. Möjligheten att uppföra byggnader anges i planen (eller i fråga om ringa byggverksamhet i en parkplan enligt MBF 46 §).

4.9

Områden för fritid och turism

39 **R** *Område för fritid och turism.*



Beteckningen är avsedd som allmän beteckning för områden för fritidsbostäder, semesterbyar, semesterhotell, campingplatser, områden för koloniträdgårdar och odlingslotter samt andra områden för semesterfirande och turism. I detaljplanen skall användningsändamålet för dessa områden i allmänhet specificeras närmare genom att andra beteckningar i klass R används.

Miljöskyddsfrågor som även hänför sig till semester- och turismbyggande behandlas i **kapitel 12**.

Sammanslutningarnas semester-, fritids- m.fl. motsvarande områden kan anges t.ex. som följer:



Fritidsområde på vilket får uppföras semester- och fritidsbyggnader för allmänt bruk eller för sammanslutningars bruk.

Ett sådant område kan i planen genom index anges vara reserverat för kommunens behov t.ex. som följer:



Fritidsområde som är reserverat för kommunens behov. På området får uppföras semester- och fritidsbyggnader för allmänt bruk.

40 **RA** *Kvartersområde för fritidsbostäder.*



På området för uppföras fritidsbostäder samt bastu- och ekonomibygnader för dem. Semesterbyar, semesterhotell och motsvarande turistcentrum anges med beteckningen RM Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.

41 **RM** *Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.*



1.
2.
3.
4.

Beteckningen är främst avsedd att ange semesterhotell, turistcentrum och motsvarande byggnader som betjänar turism utanför ett tätortsområde. Hotell på ett tätortsområde anges i allmänhet med beteckningen K för affärs- och kontorsbyggnader eller KL för affärsbyggnader.

42 **RL** *Campingområde.*

Med beteckningen anges campingområden enligt lagen om friluftsliv. I planen skall i allmänhet anges åtminstone omfattningen av det byggande som är tillåtet på området och vid behov utfärdas mera detaljerade bestämmelser om byggande. I detaljplanen kan också märkas ut ett sådant campingområde som är mindre än det som anges i lagen om friluftsliv.

I lagen om friluftsliv avses med campingområde ett område där man tillfälligt, vanligen på fritiden bor i campingstuga, tält, husvagn eller campingfordon och där det finns sammanlagt minst 25 campingstugor eller platser reserverade för tält, husvagnar eller campingfordon. Ett område med minst 10 campingstugor är dock alltid en campingplats (18 § L om friluftsliv).

43 **RV** *Husvagnsområde.*

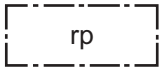
Ett separat område som anvisas för husvagnar är i fråga om miljökonsekvenser ofta jämförbart med byggande som betjänar turism. Beteckningen för husvagnsområde är inte avsedd att användas som beteckning för ett allmänt campingområde.

RV-1 *Husvagnsområde. På området får uppföras servicebyggnader som behövs för verksamheten samt placeras högst 25 husvagnar.*

44 **RP** *Område för koloniträdgård/odlingslotter.*

Med beteckningen anges områden för koloniträdgårdar samt odlingslotter som är avsedda för hobbyodling. I planen skall i allmänhet anges åtminstone den omfattning av byggande som är tillåten på området och vid behov utfärdas mera detaljerade bestämmelser om byggande.

Områden för odlingslotter som inte bebyggs kan också anges med beteckningen VL Område för närrekreation eller VR Frilufts- och strövområde som följer:



Del av område som skall reserveras för odlingslotter.

4.10 Trafikområden

Enligt 83.1 § markanvändnings- och bygglagen är ett trafikområde ett allmänt område. Enligt 3 mom. i samma paragraf är trafikområden områden som i detaljplanen anvisats för allmänna vägar, järnvägar, vattenvägar, hamnar och flygfält.


Enligt 47.2 § markanvändnings- och byggförordningen får inte på ett trafikområde uppföras byggnader som inte lämpar sig för områdets syfte.

Bestämmelser om annan reglering av ett trafikområde, t.ex. om planteringar, kan utfärdas enligt behov. Omfattningen av byggandet på området och dess läge anges beroende på situationen i detaljplanen.

Trafiken behandlas närmare i **kapitel 10**.

45  *Trafikområde.*

Beteckningen är avsedd som allmän beteckning för trafikområden. Ett trafikområde skall i detaljplanen dock i allmänhet reserveras för en viss trafikform genom att beteckningar för underklasser i trafikområdet används.

46  *Område för allmän väg.*

Enligt MBL 83.4 § kan trafikområden för allmänna vägar anvisas för huvud-, stam- och regionvägar samt för vägar som förbinder dessa eller utgör fortsättning på dem och som betjänar i huvudsak annan trafik än lokal trafik. För en led för gång-, cykel- och mopedtrafik som hör till en allmän väg kan anvisas ett trafikområde som är avskilt från det övriga trafikområdet, om detta är motiverat på grund av de lokala förhållandena.



Enligt 10.2 § lagen om allmänna vägar skall planeringen av en väg grunda sig på en sådan plan enligt markanvändnings- och bygglagen där vägens läge och dess förhållande till den övriga områdesanvändningen har utretts. Utan hinder av 10.2 § kan en väg planeras i samarbete med kommunen, förbundet på landskapsnivå och den regionala miljöcentralen om det med hänsyn till vägens karaktär är möjligt att tillräckligt väl också utan en plan utreda vägens läge och dess förhållande till den övriga områdesanvändningen.

Ovan nämnda bestämmelse gäller inte direkt vägplanering med stöd av markanvändnings- och bygglagen i anslutning till utarbetandet av planen. Även planeringen av en väg enligt lagen om allmänna vägar kan igångsättas innan detaljplanen godkänns. Utarbetandet av en plan och planeringen av en väg samt de konsekvensbedömningar som de kräver kan framskrida jämsides, men planen skall vara godkänd innan utredningsplanen eller vägplanen godkänns. En väg får inte byggas i strid med detaljplanen.

Planbeteckningar och -bestämmelser för underjordiska trafikområden samt leder för fordonstrafiken behandlas också nedan i **kapitel 10**.

47  *Järnvägsområde.*

Med beteckningen anges järnvägsområden samt områden som skall reserveras för anknutande terminal-, service- m.fl. byggnader. Föreskrifter om byggande ges vid behov i planen.

Metro, eventuella snabbspårvagnsvägar, stadsbanan osv. kan vid behov anges med hjälp av index. Industrispår- eller motsvarande områden som skall reserveras för annan slags järnväg än sådan som är avsedd att upprätthållas allmänt kan anges med en specialbeteckning som följer:

 *Hamnspårområde*

 *Industrispårområde*

Genom en planbestämmelse kan andra verksamheter anvisas i anslutning t.ex. till järnvägsstationer.



Järnvägsområde. På området får uppföras byggnader och konstruktioner för järnvägstrafikens behov. Högst 25 % av bebyggd våningsyta på en byggnadsyta som försetts med beteckningen m får användas för butiks- och restauranglokaler.

I punkt 8.2 finns ett exempel på en planbeteckning och -bestämmelse för en järnvägsstation som omfattas av avtalet om bevarandet av järnvägsstationsområden.

48 *Flygfältsområde.*



Med beteckningen anges områden som skall reserveras för trafikområden för flygfält, terminaler och andra byggnader, konstruktioner och anordningar i anslutning till verksamheten på flygfältet. Föreskrifter om byggande ges vid behov i planen.

49 *Hamnområde.*



Med beteckningen anges hamnområden och anknytande områden för terminal-, lager-, m.fl. byggnader. Föreskrifter om byggande ges vid behov i planen.

Ett hamnområde kan också anvisas för en särskild hamnverksamhet.



Hamnområde, fiskehamn.

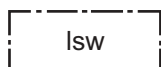


Hamnområde, skyddshamn.

Gränsen mellan ett hamnområde och ett vattenområde anges i allmänhet så att det område som är avsett att bevaras som vattenområde även i planen anges som vattenområde, och det område som är eller skall byggas ut till jordområde eller byggas till kaj betecknas som hamnområde.

För att trygga en inlösningsmöjlighet baserad på detaljplanen (MBL 96 §) kan det i vissa fall vara skäl att även ta in ett område som avses bli bevarat som vattenområde i hamnområdet LS genom att det t.ex. anges som följer:





Del av ett hamnområde som skall bevaras som vattenområde.

50



Kanalområde.

Med beteckningen anges kanaler och områden som skall reserveras för tillhörande konstruktioner och anordningar.

51

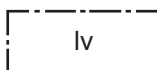


Småbåtshamn/småbåtsplats.

Med beteckningen anges småbåtshamnar eller småbåtsplatser och områden som skall reserveras för tillhörande konstruktioner. Beroende på områdets art används antingen benämningen småbåtshamn eller småbåtsplats i planen. Även områden som skall reserveras för vattenflygtrafik kan anvisas med beteckningen LV, som förses med en planbestämmelse om att området används för vattenflygtrafik.

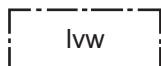
Trafikområden som får bebyggas (samt motsvarande specialområden) kan också anges som kvartersområden. Sålunda kan t.ex. det område som avses i beteckningen LV även anges som kvartersområde för småbåtshamnar.

Det är skäl att avgränsa områden för småbåtshamnar och vattenområden så att ett jordområde som skall reserveras för en båthamn anges med beteckningen LV. Genom en specialbeteckning anges den del av området för en småbåtshamn som skall bevaras som vattenområde och där man kommer att placera båtbyggor, t.ex. som följer:



Del av vattenområde där båtbyggor får placeras.

För att trygga en inlösningsmöjlighet enligt detaljplanen (MBL 96 §) kan det i vissa fall vara nödvändigt att även ta in ett område som är avsett att bevaras som vattenområde i LV-området genom att det t.ex. anges som följer:



Del av området för en småbåtshamn som skall bevaras som vattenområde och där båtbyggor får placeras.

För byggande av större kajer eller andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanaler, vågbrytare eller motsvarande enligt 62 § 1 mom. 5 punkten markanvändnings- och byggförordningen behövs åtgärdstillstånd. Tillstånd behövs dock inte, om åtgärden baserar sig på en detaljplan som innehåller tillräckliga bestämmelser om byggande.

Byggandet av en småbåtshamn kan oavsett beteckningarna och bestämmelserna i detaljplanen förutsätta miljötillståndsverkets tillstånd enligt vattenlagen.

52  *Område för allmän parkering.*

Med beteckningen anges områden som skall reserveras för allmän parkering.

53  *Kvartersområde för servicestation.*

Området är avsett för en servicestation för motorfordon och för anknytande byggnader som betjänar verkstadsverksamhet. Även utan en särskild planbestämmelse får på området i anslutning till servicestationen även byggas mindre kafé- och restauranglokaler samt butikslokaler som kan jämföras med kioskhandel (begreppet kioskhandel definieras i lag 1297/2000 om minuthandeln och frisersalongers öppettider). Byggandet av andra affärs- och restauranglokaler skall anges särskilt i planen.

Det kan vara nödvändigt att placera en försäljningsplats för drivmedel även i ett annat kvartersområde än ett kvartersområde för servicestation. I ett sådant fall är det skäl att genom placeringen av försäljningsplatsen sträva efter så få miljöstörningar på grund av verksamheten som möjligt.

118  *Område där försäljningsplats för drivmedel får placeras.*

54  *Kvartersområde för persontrafikterminal.*

Med beteckningen anges områden som skall reserveras för resecentraler samt byggnader och trafikområden för busstationer. Placeringen av butiks- och restauranglokaler på området förutsätter en planbestämmelse som berättigar åtgärden. Bestämmelsen kan t.ex. lyda som följer:



LHA-1

Kvartersområde för persontrafikterminal. Högst 30 % av den byggda våningsytan på området får användas för kiosk-, affärs- och restauranglokaler i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet.

55

LTA

Kvartersområde för godstrafikterminal.

Med beteckningen anges områden för godstrafikterminaler. Till dem kan också höra upplagring. Upplagringen är ofta dock kortvarig och en del av logistikkedjan.

56

LPY

Kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar.

Med beteckningen anges områden som skall reserveras för anläggningar som är avsedda för allmän parkering (parkeringshus). Genom en planbestämmelse kan man tillåta att en del av området också används för något annat ändamål, t.ex. för en servicestation. Genom en bestämmelse kan också en del (i allmänhet högst 50 %) av bilplatserna på ett LP- eller LPY-område anvisas för parkeringsbehovet i kvartersområden.

57

LPA

Kvartersområde för bilplatser.

Med beteckningen anges kvartersområden för bilplatser som skall reserveras för parkeringsbehovet i kvartersområden. Genom en planbestämmelse eller -beteckning anges för vilket kvarters bilplatser området är reserverat.

Beteckningar och bestämmelser för områden som skall reserveras för parkering behandlas mera ingående i **punkt 10.7**.

4.11

Specialområden

58

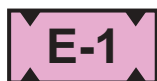
E

Specialområde.

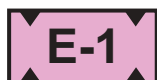
Användningsändamålet för ett specialområde kan preciseras genom en planbestämmelse. Ett

specialområde som avses bli anlagt av kommunen eller något annat offentligt samfund är ett allmänt område enligt MBL 83 §. Ett sådant område berörs av MBF 47.2 §. Enligt bestämmelsen får det på området inte får uppföras byggnader som inte lämpar sig för områdets syfte. Genom planbestämmelser kan byggandet styras mera detaljerat. Sådana specialområden som får bebyggas kan också anges som kvartersområde, liksom redan konstaterades ovan i **punkt 4.10** i fråga om trafikområden.

Områden för motorsport och travbanor anges i allmänhet med beteckningen för specialområde. Även ridstall som inte hör till någon lantbruksverksamhet kan anges med denna beteckning. Användningsändamålet preciseras enligt behov genom en planbestämmelse.



Motorsportområde.



Travbana / Hästsportområde.

59 *Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.*



Med beteckningen anges områden för datatrafik, byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service, t.ex. kraftverk, vattentäcker, vattenreningsverk och anslutande avfallshanteringsanläggningar. Även brand- och räddningsstationer anges med beteckningen ET. Beteckningen kan också användas ifall området förverkligas privat. En mindre värmecentral som är avsedd för bostadsområdets eget behov kan anges med beteckningen AH Kvartersområde i sambruk som betjäna boendet.

Områden som skall reserveras för ledningar och linjer som betjäna samhällsteknisk service behandlas i **punkt 4.15**.

60 *Område för energiförsörjning.*



Med beteckningen anges energiproduktions- och transformatorområden, ifall de måste anges särskilt. Ett mindre reservkraftverk kan placeras även på ett ET-område.

På grund av områdets läge eller miljökonsekvenserna är det ofta skäl att uppge vilket slag av energiförsörjning det är fråga om.





Område för energiförsörjning som är avsett för vindkraftverk.

För vindkraftverk kan området också anges ovanpå den egentliga områdesreserveringsbeteckningen med linjebeteckningen 176 tv.

61  Område för avfallshantering.

Med beteckningen anges områden som är reserverade för mottagning och behandling av avfall, t.ex. avstjälningsplatser och förbehandlingsanläggningar för avfall. På ett sådant område får också placeras lämpliga verksamheter i anslutning till återvinning av avfall. Anläggningar för avfallsförbränning anges däremot i allmänhet med beteckningen ET.

Planbestämmelser kan utfärdas om användningen av ett avfallshanteringsområde och om istandsättningen av området efter avslutad användning. I planen kan också anges planens utfyllnadsgrad. Däremot bestäms inte arten av det avfall som förs till avstjälningsplatsen i planen utan i miljötillståndet. I detaljplanen kan det vara nödvändigt att också ange för vilken inrättnings behov avfallshanteringsområdet anvisats.

I det fall att området enligt planerna skall användas för avfallshantering endast under en viss tid och efter det reserveras för annan slags markanvändning, t.ex. rekreativ bruk, kan dubbelbeteckningen EJ/V användas. Ämnet behandlas mera ingående i samband med beteckningen 62 EO i detta kapitel samt i **punkt 12.5** (Avfallshantering).



Avfallshanteringsområde. Området är reserverat för samkommunens behov.

I ett sådant fall kan det bli aktuellt med inlösning i enlighet med 96 § markanvändnings- och bygglagen.

Områden som är reserverade för snötippning och placering av överskottsjord från byggande måste ofta också anges i detaljplanen, antingen med en områdesreserverings- eller delområdesbeteckning.

62  Tåktområde.

Med beteckningen anges områden som är avsedda för grus-, torv- eller annan marktäkt. Det är ofta nödvändigt att bestämma närmare om användningen av området genom en planbestämmelse. En planbestämmelse kan även utfärdas om bevarandet av naturvärden.

Marktäkt förutsätter tillstånd enligt marktäktslagen.

I planen kan även meddelas bestämmelser om användningen av området för annat ändamål sedan marktäkten upphört på området.



Täktområde, som sedan täkten upphört reserveras som kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Då måste även den tillättna byggrätten anges och andra nödvändiga bestämmelser som styr senare byggande på området utfärdas.

Tidsplaneringen av genomförandet av planen innehåller en möjlighet att förbjuda uppförandet av en ny byggnad under högst tre år (MBL 58.4 §).

Områden som är avsedda för temporär upplagring av marksubstanser och återvinning kan vid behov anges på EO-områden.

Om det i detaljplanen på samma sätt som i exemplet på bestämmelse ovan anges kronologiskt olika användningsändamål för ett visst område, kan det i vissa fall vara motiverat att också bestämma om den inbördes tidsplaneringen av dessa användningsändamål. En sådan bestämmelse kan lyda som följer:



Täktområde som inom tio år efter beviljandet av tillstånd för marktäkt reserveras för park.

63



Gruvområde.

64



Mastområde.

Med beteckningen anges ett område t.ex. för telekommunikationsmaster. Ett mastområde märks ut i fråga om läge, msthöjd och andra egenskaper så att konsekvenserna för miljön är förutsägbara. En mast som på grund av sin storlek eller andra egenskaper skall betraktas som en byggnad kräver åtgärdstillstånd. En mast som inte är en byggnad kräver åtgärdstillstånd. Åtgärdstillstånd behövs inte om åtgärden bygger på en plan med rättsverkningar (MBF 62.1 §



4 punkten och 62.2 §). I 64 § markanvändnings- och byggförordningen bestäms om de utredningar som skall fogas till en ansökan om tillstånd att resa en mast eller bygga ett vindkraftverk.

65  *Område för skjutbana.*

Med beteckningen anges en skjutbana och dess skyddsområden.

Bullerbekämpning behandlas i **punkt 12.4**.

66  *Försvarsmaktens område.*

Med beteckningen anges områden som reserverats för försvarsmakten. Vistelse på områdena kan vara begränsad av säkerhets- och andra skäl.

67  *Område för begravningsplats.*

Med beteckningen anges områden som reserveras för begravningsplats. Byggandets omfattning och vid behov byggnadernas läge anges särskilt.

Skyddet av begravningsplatser och kyrkliga byggnader behandlas mera ingående i **punkt 8.5**.

68  *Skyddsgrönområde.*

Med beteckningen anges sådana områden, främst invid trafikleder, som skall bevaras som grönområden och vars huvudsakliga syfte är att skydda andra områden från trafikbuller- o.a. olägenheter och som på grund av sitt läge inte kan användas som rekreationsområden. Vid behov kan mera detaljerade bestämmelser ges för ett skyddsgrönområde, t.ex. om bevarande eller plantering av trädbestånd. På ett skyddsgrönområde kan vid behov även placeras bullerhinder t.ex. genom att forma terrängen.

Inlösningsrätten och -skyldigheten i 96 § och 101 § markanvändnings- och bygglagen gäller skyddsgrönområde. Kommunen har rätt att lösa in ett sådant allmänt område på ett

detaljplaneområde som i detaljplanen är avsett för kommunens behov. Å andra sidan är kommunen skyldig att lösa in ett område som anvisats för något annat ändamål än privat byggverksamhet, och markägaren därför inte kan utnyttja området på ett sätt som medför skälig nytta. Staten har motsvarande inlösningsrättighet och -skyldighet när området är avsett för statens behov.

4.12 Skyddsområde

69  Skyddsområde.

Den allmänna beteckningen för skyddsområde används då det inte är nödvändigt eller möjligt att särskilja mellan områden som skall skyddas på olika grunder (t.ex. naturskydds- eller fornminnesområden). Syftet med beteckningen och begränsningar av markanvändningen på grund av den måste preciseras genom en planbestämmelse.

Användningen av skydds-beteckningar behandlas närmare i **kapitel 8** (Den byggda kulturmiljön och fornminnen) och i **kapitel 11** (Natur- och landskapsvård).

70  Naturskyddsområde.

Med beteckningen anges områden som är skyddade eller som skall skyddas med stöd av naturvårdslagstiftningen.

71  Fornminnesområde.

Med beteckningen anges områden som är skyddade med stöd av fornminneslagen.

Beteckningar och bestämmelser som gäller fornlämningar behandlas närmare i **punkt 8.6** Fornlämningar.

72  Byggnadsskyddsområde.



Beteckningen SR kan användas ifall det primära målet är att skydda byggnaderna och konstruktionerna på området tillsammans med gårdsplaner och/eller omgivningar och ifall skyddsbehovet ställer specialvillkor på användningsändamålet. Området kan lämpa sig för olika användningsändamål eller användningen kan variera. Användningen kan styras med beteckningar och bestämmelser. Ofta kan skyddet också anges med normala beteckningar för användningsändamål och anknytande skyddsbestämmelser (sr-1).

73  *Område där miljön bevaras.*

En beteckning som fogas till det egentliga användningsändamålet för området visar att målet på området är att bevara byggnaderna och den övriga miljön. Till beteckningen bör fogas en bestämmelse som preciserar skyddet. Bestämmelsen kan t.ex. gälla förbudet mot att riva byggnader och/eller styra användningen av byggnaderna samt gården eller att anpassa nya byggnader till miljön. Dessutom kan man använda preciserande objektbeteckningar genom vilka man t.ex. anger vilka byggnader som skall skyddas, avgränsar byggnadsytor och/eller definierar höjdlägen. Se även **punkt 8.2**.

4.13

Jord- och skogsbruksområden

Beteckningar för jord- och skogsbruksområden som i enlighet med planbeteckningsförordningen används i detaljplanen är följande:

74  *Jord- och skogsbruksområde.*

Med beteckningen anges områden som är avsedda för bedrivande av jord- och skogsbruk. Alternativen mellan jordbruk och skogsbruk behöver inte närmare fastställas. Om ett område uttryckligen måste anvisas för skogsbruk, kan användningsändamålet preciseras genom en bestämmelse. Beteckningen är en områdesbeteckning där det tillåtna byggandet bör anges genom en bestämmelse eller kompletterande planbeteckningar.

Ett grönområde som är beläget på ett jord- och skogsbruksområde och som är viktigt med tanke på naturens mångfald anges med beteckningen 189 lu. Likaså kan en särskilt viktig livsmiljö enligt 10 § skogslagen, t.ex. ett nyckelbiotopområde, märkas ut med denna be-

teckning. Enligt jord- och skogsbruksministeriets anvisningar kan man säkrast få miljöstödet för jordbruk för landskapsvård av sådana områden som i planen har märkts ut med jord- och skogsbruksbeteckningar.

Skyddszoner som skall anvisas på ett jord- och skogsbruksområde invid vattendrag kan anges med beteckningen 175 skyddszon. Om det är fråga om ett område som är viktigt med tanke på mångfalden, kan beteckningen luo användas.

På ett detaljplaneområde råder en direkt åtgärdsbegränsning enligt 128 § markanvändnings- och bygglagen, enligt vilken sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd.

75 **MT** *Jordbruksområde.*



Med beteckningen anges de områden som är avsedda för idkande av jordbruk. Även åker- och skogsområden som är avsedda för specialändamål inom jordbruket, t.ex. undervisning, forskning och förädlingsverksamhet, anges med denna beteckning. På ett detaljplaneområde är ett jordbruksområde i allmänhet placerat i omedelbar närhet av andra verksamheter, t.ex. boende, varvid noggrannare lokala bestämmelser kan krävas för en samordning av verksamheterna.

Ett ridstall som inte hör till ett jordbruk anges i allmänhet med beteckningen E.

76 **ME** *Område för storenhet inom husdjursproduktionen.*



Med beteckningen anges områden där det finns eller där man har för avsikt att placera en stor husdjurs- eller pålsnäringsenhet. Med denna beteckning kan området även anges som kvartersområde. Som en storenhet inom husdjursproduktionen skall betraktas en enhet, vars miljötillstånd enligt miljöskyddsförordningen skall behandlas av den regionala miljöcentralen. Dessa är ladugårdar avsedda för minst 75 mjölkkor, 200 köttnöt, 250 fullvuxna suggor, 1000 slaktsvin, 30 000 värphönor eller 50 000 broilrar eller andra ladugårdar som med avseende på stallgödselproduktionen eller miljöverkningarna motsvarar en ladugård för 1000 slaktsvin samt för minst 2000 avelshonor av mink eller iller eller för minst 600 avelshonor av räv eller sjubb eller för minst 800 avelshonor av andra pälsdjur eller andra pälsdjursfarmer som med avseende på stallgödselproduktionen eller miljöverkningarna motsvarar en pälsdjursfarm för 2000 avelshonor av mink.



I enskilda planer kan beteckningen användas för att ange även mindre husdjursenheter. Det är då skäl att redogöra för begreppet storenhet i teckenförklaringen eller i planbestämmelsen.

Små husdjursenheter kan anges på ett jord- och skogsbruksområde M eller på ett kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum AM. Även för dem kan utfärdas nödvändiga planbestämmelser.

I en detaljplan är det skäl att använda beteckningen ME endast för att utvisa en husdjursbyggnad samt lagerområden och gårdsplaner som används för produktion och de närmaste omgivningarna på en lantbrukslägenhet. I planen skall dock alltid beaktas de olägenheter som produktionslokaliteter orsakar miljön och med andra jordbruksbeteckningar reserveras ett tillräckligt stort område. Om en stor husdjursenhet placeras i anslutning till ett befintligt driftscentrum på lantbrukslägenheten, kan företagarens bostadshus anges med beteckningen AM.

Svinhus, höns hus och ladugårdar skiljs i regel inte åt med en beteckning utan bestämmelserna utfärdas allmänt för husdjur. På grund av att miljökonsekvenserna och upplevelsen av dem är så olika kan det på ett detaljplaneområde dock vara nödvändigt att klart visa, vilka djur som kommer att placeras i byggnaden. Om det är nödvändigt att med en ME-beteckning ange platsen t.ex. för ett svinhus, görs det med hjälp av en indexbeteckning.

Byggrätten samt byggnadens läge på området anges i planen

ME-1 *Område för stor husdjursenhet. På området får byggas ett högst x v-m² svinhus. Utloppsöppningarna för ventilationen i husdjursbyggnaderna skall placeras på taket. Gödselstäderna skall täckas.*

Om markanvändningen i den närmaste omgivningen förutsätter att antalet djur fastställs, kan detta anges i planen.

Pälsdjursuppfödningen avviker från djurproduktionen för livsmedelsindustrins behov i fråga om funktioner, byggnadsbestånd och miljökonsekvenser i sådan utsträckning att den bör anges med en annan beteckning.

ME-1 *Område för stor husdjursenhet. Pälsfarm.*

77 **MP** *Område för trädgårdsodling och växthus.*

Med beteckningen anges områden som är avsedda för yrkesmässig trädgårdsodling och växthus. Om man på ett område för trädgårdsodling och växthus måste placera butikslokaler i anslutning till verksamheten, skall användningsändamålet utvidgas genom en bestämmelse. Det beror på antalet affärslokaler om området skall anges med beteckningen för kvartersområde för affärsbyggnader eller med beteckningen MP. Med indexbeteckning och bestämmelse anges hur bostäderna placeras på området.

MP-1 *Område för trädgård och växthus. På området får byggas högst 200 m² butikslokaler i anslutning till verksamheten.*

MP-1 *Område för trädgård och växthus. På området får byggas en bostad som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet.*

En lantbrukslägenhets driftscentrum anges med beteckningen AM.

Även för handelsträdgårdar och andra växthusbyggnader kan områden anges i detaljplanen t.ex. som följer:

KL-1 *Kvartersområde för affärsbyggnader, på vilket får uppföras växthusbyggnader samt butiks-, kontors- och utställningslokaler i anslutning därtill.*

78 **MA** *Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.*

Med beteckningen anges sådana åkerområden som är avsedda för bedrivande av jordbruk och vars betydelse i landskapet är så stor att man särskilt vill bevara dem öppna. Beteckningen kan användas för att ange avgränsade åkerområden som i regel inte får bebyggas över huvud taget. Om byggande dock i något specialfall blir nödvändigt, är det skäl att ange byggnadernas platser och styra byggsättet.

MA-1 *Landskapsmässigt värdefullt åkerområde. På området får på den plats som byggnadsytan anger uppföras jordbruksbyggnader som är högst 5 meter höga och har fasadmaterial av trä.*

Syftet med följande planbestämmelse är att förbjuda sådana åtgärder som strider mot målet att bevara området öppet.



MA-1

Landskapsmässigt värdefullt åkerområde. Området skall bevaras som öppen åker. På området får inte placeras byggnader, konstruktioner eller luftledningar.

Landskapsmässigt värdefulla områden behandlas i **kapitel 11** Natur- och landskapsvård samt traditionella landskap i **punkt 11.7**.

79 **MU** *Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.*

Med beteckningen anges sådana områden för jord- och skogsbruk där man vill bevara det huvudsakliga användningsändamålet och där det på grund av det tryck på friluftsliv som riktar sig mot dem förekommer ett särskilt behov av att styra friluftslivet. Det är skäl att ange platserna för friluftslederna i syfte att styra friluftslivet. Friluftslederna på privat mark anläggs genom en friluftsledsförrättning eller överenskommelse enligt lagen om friluftsliv. På ett område för annan markanvändning, t.ex. på jord- och skogsbruksområde M, kan särskilt behov av att styra friluftslivet anges med linjebeteckningen mu.

Vid behov kan skötselrekommendationer ges för ett MU-område. Rekommendationen kan gälla t.ex. att omgivningen kring en friluftsled skall hållas fri.

80 **MY** *Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.*

Med beteckningen anges sådana områden som är avsedda för jord- och skogsbruk och där man vill trygga områdets särskilda miljövärden. Dessa miljövärden kan preciseras och beskrivas i planbeskrivningen.

Genom en bestämmelse kan man närmare föreskriva om att miljövärden skall bevaras, t.ex. trädbeståndet, jordbruksbyggnadernas läge och proportioner.

MY-1

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Området bevaras som skog.

MY-1

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. På området får uppföras jordbruksbyggnader, vars fasader är högst 25 meter långa.

Delområdesteckningen my används t.ex. när ett område med särskilda miljövärden måste anges på området för en annan M-beteckning.

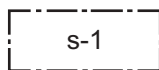
4.14 Vattenområden

81  Vattenområde.

I detaljplanen anges enligt 55 § markanvändnings- och bygglagen de allmänna eller enskilda ändamål för vilka vattenområdena är planerade att användas. I praktiken har det visserligen förekommit osäkerhet om när ett område som är ett vattenområde skall anges som vattenområde i planen och när det skall anges som kvartersområde eller enligt användningsändamålet som något annat område (t.ex. parkområde). Saken skall avgöras enligt om området är planerat att användas som vattenområde eller om det är avsett att fyllas ut. Ett område som är avsett att bevaras som vattenområde, anges även i planen som vattenområde. Om det i samband med uppgörandet av planen är nödvändigt att reservera ett vattenområde för något annat bruk, anges det i detaljplanen i enlighet med det planerade användningsändamålet.

I detaljplanen kan vid behov meddelas bestämmelser om bevarande eller reglering av ett vattenområde. Bestämmelserna kan t.ex. gälla bevarandet av ett område som anvisats som vattenområde eller naturtillståndet på stranden, byggandet av bryggor, vågbrytare eller andra konstruktioner på området eller användningen av området t.ex. för upplagring av virke.

Skyddsbestämmelserna enligt 57 § markanvändnings- och bygglagen kan också gälla bevarandet av ett vattenområdes naturvärden eller landskapsmässiga värde. Då kan man t.ex. använda följande beteckning och bestämmelse:



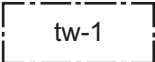
Del av vattenområde där åtgärder som ändrar dess naturtillstånd inte får vidtas. På området får dock vidtas åtgärder som är nödvändiga för att bevara dess skyddsvärde.

På detta sätt kan man t.ex. ange att värdefulla bäckar, dammar eller andra vattenområden som är värdefulla med tanke på naturskyddet eller stads-/tätortsbilden skall bevaras.

Om ett vattenområde anvisas t.ex. för sådant industriellt bruk som i huvudsak utesluter vistelse på vattenområdet eller någon annan motsvarande allmän användning, är det ändamålsenligt att i enlighet med användningsändamålet anvisa en sådan här del av vattenområ-



det som en del av ett vattenområde som skall tas in i ett industrikvarter. Då kan man t.ex. använda följande beteckning och bestämmelse:

 *Del av kvartersområde för industribyggnader som skall bevaras som vattenområde. Området får användas till uppläggning av virke.*

Om byggande eller användningen av en konstruktion kan ge upphov till en sådan ändring eller följd som avses i vattenlagen, skall utöver bygglov enligt markanvändnings- och bygglagen för byggandet skaffas tillstånd enligt vattenlagen. Bygglagstiftningen och vattenlagstiftningen skall sålunda vid byggande i vattendrag tillämpas i enlighet med de bestämmelser som ingår i respektive lagstiftning.

En åtgärdsbegränsning enligt 128 § markanvändnings- och bygglagen som är i kraft på ett detaljplaneområde gäller även fyllande eller terrassering av ett vattenområde (jordbyggnadsarbete som förändrar landskapet). När det gäller ett område som i detaljplanen anvisats som vattenområde strider en sådan åtgärd dock mot planen. Tillstånd för åtgärden får inte beviljas, om åtgärden försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i planen eller förstör stads- eller landskapsbilden (MBL 140 §).

Om tillståndsmyndigheten med stöd av markanvändnings- och bygglagen beviljar tillstånd att fylla ut eller terrassera ett vattenområde, finns det inget hinder på grund av bygglagen för åtgärden. För åtgärden behövs dock även miljötillståndsverkets tillstånd, om utfyllandet eller terrasseringen av vattenområdet kan ge upphov t.ex. till en sådan skadlig påföljd som avses i 1 kap. 15 § vattenlagen.


Att ange ett vattenområde i planen som något annat än ett vattenområde förutsätter inte att miljötillståndsverkets tillstånd redan erhållits för fyllandet av området. Trots att tillstånd från miljötillståndsverket inte erhållits kan en detaljplan som möjliggör fyllandet av vattenområdet sålunda ändå godkännas och fastställas. I den ordning som anges i vattenlagen avgörs särskilt om de åtgärder för att fylla vattenområdet som angetts i detaljplanen kräver tillstånd från miljötillståndsverket och om tillstånd kan beviljas.

Planbestämmelser som gäller vattenvård behandlas i **punkt 12.2** och undervattensfornlämningar i **punkt 8.6**.


4.15 Bestämmelser om ledningar och leder

I detaljplanen kan tas in en bestämmelse om dragande av ledningar via en tomt.

Enligt planbeteckningsförordningen anges en del av ett område som reserverats för samhällstekniska ledningar som följer:

154  För ledning reserverad del av område.

Om man t.ex. av landskapsmässiga m.fl. skäl vill reservera en möjlighet att placera endast underjordiska ledningar kan följande beteckning användas:

 Del av område som reserverats för underjordisk ledning.

I planen kan man med en bokstavs-beteckning även närmare precisera för vilken ledning området reserveras. Inne i den cirkel som hör till beteckningen kan stå t.ex. följande bokstavs-beteckningar: j = avlopp, v=vattenledning, z = ellinje, p = telefonlinje, k = gasledning och l = värmeledning.

En sådan del av ett område som skall reserveras för ledningar eller linjer måste inte alltid märkas ut i planen. Det är dock skäl att märka ut området om det är nödvändigt att i synnerhet trygga möjligheten att placera eller underhålla ledningar där. En reservering i planen hindrar sådant byggande eller andra sådana åtgärder på området som skulle försvåra utplaceringen av en ledning som märkts ut i planen. En planbeteckning innebär däremot inte rätt att dra ledningen på en fastighet som ägs av någon annan. Den som äger och innehar fastigheten är dock skyldig att tillåta att ledningar som betjänar samhället eller fastigheten placeras på området, om inte placeringen kan ordnas på något annat tillfredsställande sätt och till skäligen kostnader. Om parterna inte når en överenskommelse om placeringen av ledningarna, fattas beslutet om placeringen vid behov av kommunens byggnadstillsynsmyndighet (MBL 161.1 §).

På områden för stora kraftledningar får användas beteckningen för faroområde.

174  Faroområde.

Med beteckningen anges ett område där vistelse av säkerhetsskäl är begränsad eller avsedd att begränsas. Dessa kan t.ex. vara områden i försvarsmaktens bruk samt närzoner till fabriksanläggningar och kraftverk.



Bokstavsbeteckningen placeras utanför faroområdet.

139 ○ ○ ○ ○ ○ *Friluftsled.*

Med beteckningen anges friluftsleder. Friluftsledens gränser slås fast genom en ledförrättning eller överenskommelse enligt lagen om friluftsliv.

En snöskoterled kan vid behov märkas ut med motsvarande generalplanebeteckning 107 Snöskoterled.



Byggrätt

1.
2.
3.
4.
5.

Byggrätt

Beteckningar och bestämmelser som gäller byggrätt anger hur mycket som får byggas på tomten eller byggplatsen. Den kvantitativa byggrätten anges i detaljplanen oftast antingen som den våningsyta eller tomteeffektivitet samt det våningstal som tilläts på tomten eller byggplatsen inklusive den redan utnyttjade byggrätten. Om byggnadens karaktär och användningsändamål så kräver kan byggrätten i planen även uppges genom ett tal som anger byggnadens maximihöjd eller byggnadens tillåtna volym.

5.1

Fastställande av våningsyta

För att ange våningsyta används följande uttryckssätt enligt beteckningsförordningen:

105 $e = 0.12^1$ *Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.*

96 1234 *Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.*

Våningsyta används som mått på byggrätt. Våningsyta finns bara i en byggnad. Som byggnad betraktas inte konstruktioner som är små och lätta eller mindre anläggningar som inte har några speciella verkningar för markanvändningen eller miljön. I ministeriets handledning 72/2000 *Uträkning av våningsytan* reds begreppet byggnad ut i punkt 2.1.

På ett område som detaljplanerats efter 1.1.2000 fastställs våningsytan enligt regeln för hur våningsytan skall redas ut (MBL 115 §) som följer:

Med en tomts eller byggplats våningsyta avses den sammanlagda våningsytan i de byggnader som får uppföras där.

En våning i en byggnad finns i sin helhet eller huvudsakligen ovanför markytan, en källarvåning i sin helhet eller huvudsakligen under markytan och en eventuell vind i huvudsak

¹ De siffror som används i beteckningar och teckenförklaringar är exempel.

högre än nivån för fasadens och yttertakets skärningslinje och ovanför våningarna. I en detaljplan kan tillåtas att flera än en källarvåning byggs samt att lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras under markytan eller på vindsnivå.

Till byggnadens våningsyta räknas våningarnas ytor beräknade enligt ytterväggarnas utsidor och sådan källarvåningsyta eller vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med tanke på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper kunde placeras. Om ytterväggen är tjockare än 250 millimeter, får byggnadens våningsyta överstiga den tillättna våningsytan med den yta som följer av detta.

Våningsytan gäller de byggnader som definieras i lagen (MBL 113 §) och i huvudsak våningar och lokaler enligt det huvudsakliga användningsändamålet även på vinden och i källarvåningen.

Sättet att räkna ut våningsyta beskrivs närmare i 3 kap. i ovan nämnda handledning Uträkning av våningsytan. I den anges hur våningsytan skall räknas ut när det är fråga om ett utrymme enligt byggnadens huvudsakliga bruksändamål eller något annat utrymme, t.ex. ett hjälputrymme i en bostadsbyggnad. I handledningen behandlas uträkningen av våningsytan även på områden med en plan som har godkänts före 1.1.2000.

För alla byggnader som är belägna eller som skall placeras på en tomt eller en byggplats beräknas våningsyta. Byggnadernas sammanlagda våningsyta får inte vara större än den våningsyta som är tillåten för tomten eller byggplatsen oberoende av om det anges som exploateringsstal, kvadratmeter våningsyta eller sammanlagt antal våningsytor med olika användningsändamål. I samband med beviljandet av bygglov kan en överskridning av våningsytan tillåtas till de delar ytterväggen är tjockare än 250 mm (MBL 115.3 §).

Om byggnadsytor anvisats i detaljplanen (se **punkt 6.1** Byggnadsyta), kan byggrätten anges genom att den våningsyta som är tillåten för varje byggnadsyta anges i kvadratmeter. Det är skäl att ange byggrätten i kvadratmeter våningsyta för varje byggnadsyta även när målet är att bevara det befintliga byggnadsbeståndet, det är fråga om ett område som skall byggas tätt eller byggande som är krävande med hänsyn till miljön eller stadsbilden. Beteckningen för exploateringsstal passar att använda t.ex. när det är fråga om en plan för ett småhusområde som omfattar många tomter.

På ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där det finns stora byggnader kan det vara ändamålsenligt att ange byggrättens volym även i kubikmeter.

Även i övrigt är det ofta ändamålsenligt att fastställa och ange byggrätten i kubikmeter eller med hjälp av maximihöjd och byggnadsyta i sådana byggnader där våningshöjden är stor eller som i fråga om formgivning och karaktär t.ex. är hall- eller andra byggnader med tillhörande läktare som innehåller stora allmänna och samlingslokaler. Detta sätt att ange



byggrätten kan även vara motiverat i de fall där det är fråga om befintliga arkitektoniskt värdefulla byggnader eller sådana offentliga nybyggen, som har avvikande våningshöjd, innehåller öppna entréhallar, utrymmen med ljustak, auditorier, åskådarläktare och motsvarande utrymmen. På det sättet kan byggrätten även anges när det är viktigt att bevara byggnadens nuvarande utseende och yttre mått med tanke på stadsbilden eller kvartersstrukturen. Vid behov kan man även i dessa fall ange våningsytor med specificerat användningsändamål.

5.1.1

Våningsyta med specificerat användningsändamål

Angivandet av en tomts eller byggplats våningsyta kan i detaljplanen preciseras genom att man uppger den som kvadratmetrar med specificerat användningsändamål, procenttal eller talserier som består av olika delar. Våningsytor som reserverats för olika användningsändamål kan anges för hela kvartersområdet, tomten eller byggplatsen eller för varje byggnadsyta särskilt.

Ifall man på ett kvartersområde som i huvudsak är reserverat för bostadshus vill placera även andra utrymmen än sådana som har anknytning till boendet, kan byggrätten delas t.ex. mellan tillgänglig bostadvåningsyta, eventuell affärslokal samt våningsyta som är avsedd för invånarnas service- och gemensamma utrymmen.

När våningsyta reserveras separat för invånarnas gemensamma utrymmen, kan sådana hobby-, bastu- och tvättutrymmen samt ekonomiförråd placeras i bostadvåningarna, vilket kan vara motiverat med tanke på boendetrivseln. Om dessa s.k. hjälputrymmen i bostadshuset är belägna i källarvåningen eller på vinden, räknas de inte in i våningsytan. Våningsyta kan även anges för loftgångar.

Om utrymmenas läge och våningsyta inte behöver specificeras i detalj, kan en planbestämmelse för ett kvarter t.ex. lyda som följer:

AK-1

Kvartersområde för flervåningshus. Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får i flervåningshusens alla våningar och i ekonomibygnader på sammanlagt x % av den tillättna våningsytan uppföras förråds-, service-, hobby-, klubb-, bastu- m.fl. utrymmen som betjänar boendet och är belägna utanför bostäderna.

Om avsikten är att barndagvård, service- eller dagcenter för äldre eller lokaler för motsvarande service skall placeras i anslutning till bostadshus eller bostads- och affärsbyggnader,

kan byggrätten för dessa lokaler anges med en beteckning för varje byggnadsyta särskilt.

Sättet att skriva planbestämmelser och beteckningen för våningsytor med specificerat användningsändamål anger om det är fråga om en förpliktande våningsyta, varvid de aktuella utrymmena också måste byggas för den användning som nämns i bestämmelsen eller om en tillåten våningsyta, som inte möjliggör något annat användningsändamål även om den inte byggs. En linje enligt planbeteckning 112 under den siffra som anger våningsyta betyder att ytan ovillkorligen skall byggas. Vid behov kan man även använda planbeteckningarna 166/k och 167/v som anger vem som genomför planen.

Våningsyta som specificerats för ett angivet användningsändamål kan anges för en viss våning i byggnaden antingen som tillåten, planbeteckning 103, eller som ovillkorlig, planbeteckning 104, genom att de nämnda beteckningarna fogas efter det tal som anger tillåtet antal kvadratmeter våningsyta för byggnaden. Båda de följande beteckningarna beskrivs med exempel och bilder i kapitel 5 i handledningen *Uträkning av våningsytan*.

103 + yht 200 I *Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens bottenvåning (I) man utöver den i våningskvadratmeter angivna våningsytan får använda till gemensamma utrymmen för de boende.*

Beteckningen används i en talserie, där man framför den placerar ett tal som anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta, t.ex. 1400+ yht 200 I. Målet är att garantera, att utrymmen som är avsedda för invånarnas gemensamma bruk och s.k. hjälputrymmen i bostadshuset placeras och byggs i den del av byggnaden som kommer ovanför markytan, i detta fall i första våningen. Om utrymmena inte byggs eller placeras i en annan våning, kan den våningsyta som anvisats för dem i första våningen inte användas för andra ändamål.

104 ← pk 50 % I *Talet anger hur stor del av byggnadens bottenvåning (I) som skall användas för daghem.*

I beteckningen 1600 ← pk 50 % I anger talet som med pil är anslutet till arealen våningsyta att daghemets andel av byggnadens våningsyta ingår i tomtens våningsyta.

Båda exemplen beskrivs med bilder i nämnda handledning.

Även VVS- och annat tekniskt utrymme, bilparkering och förrådsutrymme får eller skall enligt detaljplanen byggas som en viss våning eller som en del av en våning. Som planbeteckning kan tillämpas ovan nämnda exempel.

Planbeteckningar och bestämmelser som särskilt anger bostadsvåningsyta och vånings-



yta för service- och gemensamma utrymmen kan lyda t.ex. som följer:

3800+yht300 *Talserie där det första talet anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och det andra talet den för invånarnas gemensamma bruk reserverade våningsytan i kvadratmeter.*

1200+pkvht300 *Talserie där det första talet anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och det andra talet den tillåtna våningsytan i kvadratmeter som reserverats för dagvårdsutrymmen, klubblokal eller invånarnas gemensamma bruk.*

300+m300 *Talserie där det första talet anger den tillåtna bostadsvåningsytan i kvadratmeter och det andra talet den våningsyta i kvadratmeter som reserverats för en butikslokal.*

Om behovet att placera dagvårds- eller andra utrymmen för boendeservice i en bostadsbyggnad är tillfälligt, kan man tillgripa följande bestämmelse, som tillåter att en del av våningsytan används antingen för bostäder eller för annat bruk:

pk200 *Av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan får 200 kvadratmeter användas antingen för bostadslägenheter eller för barndagvårdsutrymme eller klubblokal.*

I samband med att ett bostadsområde planläggs på nytt kan man vid behov utöka byggrätten så att det blir möjligt att bygga de nödvändiga service- och sambruksutrymmen som fattas på området. Då anges bostadsvåningsytan enligt nuläget och antalet utrymmen som fattas anges särskilt beroende på planläggningssätt, behovet av utrymmen och förutsättningarna för det befintliga byggnadsbeståndet antingen på samma byggnadsytor som bostadshuset eller på särskilda byggnadsytor som anvisats för dem.

Ifall det är nödvändigt att i planen separat ange arealen av den våningsyta som skall bevaras samt den nya våningsyta som är tillåten kan man använda bestämmelsen

1234+5678 *Det förra talet anger befintlig våningsyta som skall bevaras, det senare talet anger tillåten ny våningsyta.*

Bevarande och skydd behandlas närmare i **kapitel 8** (Den byggda kulturmiljön och fornminnen).

5.1.2

Begreppen våning, källarvåning och vind

I enlighet med 115.2 § markanvändnings- och bygglagen finns en våning i en byggnad i sin helhet eller huvudsakligen ovanför markytan. Alla utrymmen som finns i en våning räknas in i våningsytan (MBL 115.3 §) och alla våningar i en byggnads våningstal.

En källarvåning finns helt eller i huvudsak under markytan och en eventuell vind i huvudsak högre än nivån för fasadens och yttertaketets skärningslinjen ovanför våningarna. I detaljplanen kan tillåtas att fler än en källarvåning byggs samt att utrymmen enligt byggnadens huvudsakliga användningsändamål placeras under markytan eller på vinden.

På området för en detaljplan som godkänts efter att markanvändnings- och bygglagen trätt i kraft får inte längre byggas en s.k. källarvåning ovan jord, vilket enligt den tidigare byggnadslagen var tillåtet för bostads- och affärsbyggnader. En tidigare våning ovan jord och en källarvåning på området för en sådan detaljplan är våningar och ingår i våningstalet och alla lokaler som finns i våningarna hör till våningsytan (MBL 115.3 §).

5.1.3

Glasövertäckta utrymmen

Glasövertäckta utrymmen som är en byggnad eller en del av en byggnad räknas in i våningsytan. Den våningsyta som behövs för en glasövertäckt entréhall eller en utvidgad glasövertäckt trappuppgång som skall placeras i ett bostadshus kan anges som en specificerad bestämmelse om våningsyta.

Eftersom belysningen i arbetsrum enligt 52 § markanvändnings- och byggförordningen även får användas med indirekt dagsljus via ett annat rum, kan fönster i arbetsrum öppna sig mot ett glasövertäckt utrymme. Enligt punkt 2.3 i *G1 1994 Finlands byggbestämmelsesamling* i bestämmelserna för bostadsplanering skall huvudfönstret i ett bostadsrum vetta direkt ut mot det fria. En del av bostadsrummen kan dock få sitt dagsljus via utrymmen som är försedda med transparenta tak eller begränsas av andra transparenta byggnadsdelar.

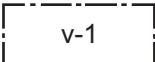
I offentliga byggnader samt i arbetsplats- och affärsbyggnader måste våningsytan för ett glasövertäckt utrymme specificeras i planbestämmelsen i synnerhet när det är skäl att sörja för att den allmänna gångtrafiken eller någon annan passage för användarna skall styras via ett glasövertäckt utrymme. Vid behov kan ett glasövertäckt utrymmes läge på byggnadsytan anges i planen, i övrigt meddelas en verbal planbestämmelse som anger målen för detaljplanen.



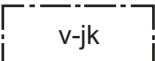
128  Glasövertäckt utrymme.

Om det är fråga om kompletteringsbyggande kan våningsytan för ett glasövertäckt utrymme tillåtas utöver den befintliga våningsytan. Om det glasövertäckta utrymmet inte byggs, får inte heller något annat utrymme byggas i dess ställe.

Ett glasövertäckt utrymme som skall placeras på en byggnadsyta som utvisats i planen eller att en gård som redan finns på tomten skall övertäckas med glas kan anges med följande planbeteckning och bestämmelse:

 Glasövertäckt utrymme. En del av denna tomt får täckas med ett takmaterial som släpper igenom tillräckligt mycket ljus. Ett glasövertäckt utrymme får byggas utöver den våningsyta som angetts i planen och där får placeras utrymme för allmän gångtrafik, vistelse och vinterträdgård samt högst x kvadratmeter våningsyta för butiker, kiosker och caféer.

Byggandet av ett glasövertäckt utrymme som ett utrymme reserverat för allmän gångtrafik kan anges med en planbestämmelse på t.ex. följande sätt:

 Del av kvartersområde, på vilken skall byggas ett minst x m brett och x m högt för allmän gångtrafik reserverat utrymme, som skall täckas med tillräckligt ljusgenomsläppande tak och som får byggas utöver den i stadsplanen angivna våningsytan.

Det är i allmänhet nödvändigt att meddela maximihöjden på ett glasövertäckt utrymme genom en planbestämmelse. I synnerhet för ett glastak som överskrider höjden på byggnaden är det dessutom nödvändigt att definiera på vilket område byggnadens höjd får överskridas. Vid behov kan det också bestämmas att glastaket skall placeras lägre än byggnadens högsta höjd.

5.2 Vind

I 115.2 § markanvändnings- och bygglagen definieras en vind så att den i huvudsak finns högre än nivån för fasadens och yttertakets skärningslinje och ovanför våningarna. Vinden

finns under ett verkligt eller tänkt yttertak med en lutning på högst 45 grader (handledning *Uträkning av våningsytan*, bild 5). Vinden ingår inte i våningstalet för en byggnad. Om det inte genom en planbestämmelse särskilt förbjuds, får den byggas och där får placeras andra lokaler än sådana som är avsedda för byggnadens huvudsakliga användningsändamål. Lokaler som inte räknas in i våningsytan är t.ex. hjälputrymmen i ett bostadshus. I vindens våningsyta räknas även in en sådan yta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga användningsändamål kunde placeras med tanke på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper. Om lokaler för byggnadens huvudsakliga ändamål som skall räknas in i våningsytan anvisas för vinden, tas en bestämmelse om detta in i detaljplanen (MBL 115.2 §).

När lokaler för byggnadens huvudsakliga ändamål i detaljplanen tillåts på vindsnivå, kan våningsytan anges som följer:

102 **I u ½** *Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.*

Om något annat utrymme för det huvudsakliga ändamålet placeras på vinden, t.ex. kontorslokaler i ett bostadshus, anges det genom en planbestämmelse.

Som planbeteckning för ett envåningshus på plan mark med vind passar t.ex. I u 2/3 eller I u 3/4. Genom planbeteckningar och -bestämmelser kan man styra bl.a. byggnadens takform, yttertaket lutning, åshöjd eller utsprångshöjden på den längre sidan.

Även om vinden inte räknas in i våningstalet, kan byggandet av vinden t.ex. för bostads- eller kontorsbruk påverka de brandtekniska kraven på hela byggnaden. Saken behandlas närmare i *Del E1 i Finlands byggbestämmelsesamling* samt i publikationen *Byggnaders brandsäkerhet & Brandsäkerhet vid reparationsbyggande*, miljöministeriet, Miljöhandledning 39, reviderad upplaga 2003 (3 kap. Våningstal). Brandsäkerhet behandlas även i **kap. 6** (Byggnadernas placering) och **kap. 7** (Byggsätt).

5.3

Takvåning som är mindre än underliggande våningar

Då man strävar efter en sådan lösning där byggnadens översta våning är mindre än de andra våningarna, kan olika bråktal ges för byggnadsytans delar. Ett annat sätt är att ange våningsytan för översta våningen t.ex. som följer:



V (½) *Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.*

Genom understreckning kan det bestämmas att våningstalet ovillkorligen skall iakttas. Genom en planbestämmelse kan även en sådan takvånings läge styras t.ex. med hänsyn till fasadlinjen. Byggandet av vind ovanpå en takvåning som är mindre än underliggande våningar kan förbjudas genom en bestämmelse.

5.4 Byggande i källarvåning

En källarvåning finns i sin helhet eller huvudsakligen under markytan (MBL 115.2 §). Frågan om huruvida det är fråga om en källarvåning eller en våning kan bedömas utifrån byggnadens fasader eller som en jämförelse mellan de olika delarnas volymer (handledning *Uträkning av våningsytan*, bilderna 6 och 7). En planbestämmelse krävs om fler än en källarvåning tillåts i detaljplanen.

Enligt 115.2 § markanvändnings- och bygglagen krävs en planbestämmelse likaså om lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras under markytan i källarvåningen. Detta tas upp i följande planbestämmelse:

101 ½ k IV *Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.*

I bestämmelsen ovan ges inget användningsändamål för den våningsyta som bråktalet anger. Bestämmelsen tillåter t.ex. att det byggs ett lager i källarvåningen till en affärsbyggnad till vilket det finns en förbindelse från butiken. Om man dock vill styra användningsändamålet, skall detta nämnas i bestämmelsen. T.ex. på ett kvartersområde för omfattande förvaltnings-, service- eller affärsbyggnader är det skäl att ange användningsändamålet och specificerad våningsyta för sådana publika utrymmen som är avsedda att placeras under markytan, t.ex. utställnings- och samlingslokaler samt auditorier.

I en detaljplan kan bestämmas att arbetsrum får placeras under markytan. Vid planeringen av arbetslokaler skall då fästas särskild vikt vid tillräcklig ventilation, utgångarnas säkerhet och belysning, de behövliga reservsystemens ändamålsenlighet samt vid arbetsutrym-

menas trivsamt (MBF 52.2 §). Vid planeringen av arbetslokaler iaktas i tillämpliga delar de krav på bostadsrum som ställts på bostadsplanering.

5.5 Byggande i sluttning

Våningarna i en byggnad finns helt eller huvudsakligen ovanför markytan. En del av en byggnad ovanför markytan som placerats i en sluttning är en våning och ingår i våningstalet. En del av byggnaden som under markytan placerats på samma nivå som denna del i sluttningen kan under vissa förutsättningar betraktas som en källarvåning där andra utrymmen än sådana som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet, t.ex. hjälputrymmen, inte räknas in i våningsytan (se Miljöministeriets handledning *Uträkning av våningsytan*, s. 15 och bilderna 8 och 9).

Vid planläggningen av flervåningshus på tomter eller byggplatser som är belägna i en sluttning kan man använda t.ex. följande planbeteckning, som visar att när en byggnad är belägen i en sluttning är den delen ovanför markytan som finns i nedre delen av sluttningen och innehåller våningsyta våning och ingår i det våningstal som beteckningen anger:

$(\frac{1}{2})$ IV *Ett bråktal inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens största våning man i byggnadens första våning får använda för utrymme som inräknas i våningsytan.*

Den romerska siffran i detta exempel visar också det maximiantal våningar som syns i byggnaden sett nedifrån sluttningen. Vid byggande i en sluttning får det samtidigt finnas även en källarvåning på nedersta våningens nivå.

Vid angivandet av sluttningsbyggande kan man i planen vid behov använda en förpliktande planbeteckning som anger våningstalet samt till planbestämmelsen foga t.ex. följande precisering av våningsytans areal:

II *En understreckad romersk siffra anger det våningstal som ovillkorligen skall användas. Våningsytan för byggnadens första våning får vara högst x % av våningsytan för andra våningen.*

Vid planläggningen av småhus i två våningar med vind och åstak så att det sett nerifrån sluttningen syns två våningar och ovanför en vind, för vilken man anger våningsyta enligt



det huvudsakliga användningsändamålet, kan man som planbeteckning använda t.ex. kombinationen (½) II u 2/3. I kombinationen kan även användas en beteckning där r anger byggnade i sluttning. Det är nödvändigt att i bestämmelsen även skriva in förklaringar till beteckningens olika delar t.ex. som följer:

$\frac{1}{2}r \parallel u\frac{3}{4}$ *Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i en sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan. Ett bråktal efter en romersk siffra visar hur stor del av arealen för andra våningen man på vindsnivå får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.*

Kombinationer av bråktal och våningstal är i allmänhet lämpade för sådant sluttningsbyggnade där endast byggnadens första, dvs. nedersta våning är belägen i en sluttning. När flera våningar planläggs helt eller delvis ovanpå varandra i en sluttning, kan man utöver en planbeteckning som anger maximivåningstalet för byggnaden eller dess delar och en beteckning för byggnadsyta behöva en verbal planbestämmelse som anger planens syfte. Genom bestämmelsen anges de arealer våningsyta som är tillättna i sluttningsvåningar ovanför markytan och eventuella specificerade användningsändamål.

5.6 Antalet bostäder

Planbestämmelser som gäller maximiantalet bostäder har ofta visat sig vara besvärliga vid genomförandet av planen, i synnerhet på kvartersområden för flervåningshus. Om man trots det vill påverka befolkningsstrukturen och målsättningen inte kan uppnås med andra medel (t.ex. tomtöverlåtelseavtal eller markanvändningsavtal), kan det dock anses vara motiverat att fastställa antalet bostäder. Bäst passar de t.ex. på kvartersområden för småhus.

Det maximalt tillättna antalet bostäder på en byggnadsyta kan uttryckas i samma talserie där det största tillättna våningstalet och den tillättna våningsytan anges i kvadratmeter:

48/V/4000 *Talserie där det första talet anger det största tillättna antalet bostäder, den romerska siffran det största tillättna antalet våningar i en byggnad och det sista talet den största tillättna våningsytan i kvadratmeter.*

Det kan i vissa fall vara motiverat att ange minimiantalet bostäder i en sådan byggnad som

enligt en planbestämmelse skall bevaras. Härvid kan användas till exempel följande planbestämmelse som hänför sig till bestämmelsen om byggnadens bevarande:

I byggnaden skall finnas minst fyra bostadslägenheter.

Bestämmelser om byggnaders bevarande behandlas mera ingående i **kapitel 8**.

På småhusområden kan man påverka hustyperna bl.a. genom att ange antalet bostäder. Beteckningen 5 AO (kvartersområde för fristående småhus) i enlighet med ministeriets planbeteckningsförordning tillåter byggandet av bostadshus för en eller två bostäder. Om man önskar att bostadshus med endast en bostad uppförs, kan begränsningen uttryckas med en planbeteckning och index samt med en teckenförklaring t.ex. på följande sätt:

AO-1 *Kvartersområde för fristående småhus. På varje byggnadsyta får uppföras en bostad.*

Ifall byggnadsytor inte har angetts i planen, kan bestämmelsen utformas som följer:

AO-1 *Kvartersområde för fristående småhus. På varje tomt får uppföras en bostad.*

Antalet bostäder kan kopplas till tomtens areal som i följande exempel:

1 as/400 *På tomten får uppföras en bostad per varje fulla 400 m² tomtareal.*

AO-1 *Kvartersområde för fristående småhus. På varje tomt får uppföras en bostad. På en tomt vars areal överskrider x m² får dock uppföras två bostäder.*

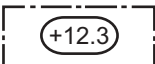
Den största tillättna väningsytan anges separat då dessa bestämmelser används.

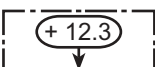
Planbestämmelserna om bostädernas medelstorlek är inte tillräckligt entydiga. I synnerhet då ett kvartersområde utbyggs tomvis genom olika byggares försorg, uppstår det oklarheter om hur planbestämmelsen skall tillämpas på tomter som bebyggs vid olika tidpunkter. Minimi- och maximiytor för bostadslägenheter kan däremot vid behov bestämmas i planen.

5.7 Byggnadernas höjd

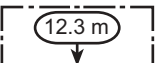
Byggnadernas höjd kan i planen bestämmas med följande beteckningar i enlighet med planbeteckningsförordningen:

100 **IV** Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

108  Högsta höjd för byggnadens vattentak.

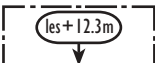
109  Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Höjdangivelsen avser höjd över havsytan.

110  Fasadens högsta höjd i meter.

Pilen i de två beteckningarna ovan anger vilken sida av byggnaden beteckningen avser.

Byggnaders och konstruktioners högsta höjd kan t.ex. i närheten av flygfält bestämmas som följer:

 Byggnaders eller konstruktioners högsta tillåtna höjd på ett flyghinderområde i meter.

En beteckning som anger byggnadens våningstal avser största tillåtna våningstal. Färre våningar får byggas, om det inte särskilt bestäms att våningstalet ovillkorligen skall iakttas. Ett våningstal som ovillkorligen skall iakttas kan anges med en beteckning enligt planbeteckningsförfordningen:

112 **123** Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.

I bostads- och affärsbyggnader kan det sätt att definiera höjden som rekommenderas anses vara att ange våningstal. Det kan kompletteras genom att höjden på skärningspunkten mellan fasaden och yttertakets eller fasadens högsta höjd fastslås om det är nödvändigt att särskilt noggrant styra byggnadens höjd i relation till främmande byggnader t.ex. så att höjden anges i enlighet med det befintliga byggnadsbeståndet.

Genom att bestämma höjdläget för den högsta punkten på takåsen eller yttertakets kan

man vid behov förhindra byggandet av vind. När höjdläget fastslås är det nödvändigt att beakta den minimivåningshöjd på 3 m som i bestämmelserna förutsätts för flervåningshus samt minimihöjden på bostadsrum i småhus (*Finlands byggbestämmelsesamling G1*).


Beteckningen för våningstalet i industri- och lagerbyggnader definierar inte alltid byggnadens höjd tillräckligt exakt, eftersom våningshöjden kan variera betydligt. Om våningshöjden avviker betydligt från det normala eller den inte kan förutsägas och man vill bestämma byggnadens höjd, bör byggnadens höjd definieras på något annat sätt än genom ett våningstal. Att ange höjden på vissa allmänna byggnader, ibland även bostadshus, med hjälp av höjdläge eller som fasadens högsta höjd i meter kan anses vara bättre än att uppge våningstalet. Vid behov kan man utöver höjdläge eller fasadens högsta höjd även ange våningstal.

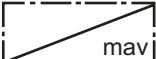
5.8 Byggnade under markytan

I allmänhet anger man både markanvändningen på markytan och eventuella utrymmen under markytan med särskilda planbestämmelser i detaljplanen. Om en detaljerad planering av markanvändningen är nödvändig endast för byggande eller annan användning av underjordiska utrymmen, kan detaljplanen också utarbetas etappvis så att den omfattar endast underjordiska områden (MBL 56 §). Då anger detaljplanen endast markanvändningen på området mellan vissa underjordiska nivåer. En sådan situation kan uppstå t.ex. vid planläggningen av långa underjordiska trafikförbindelser eller stora parkeringshallar. Eftersom bl.a. trafikförbindelserna på områdena skall anges i planen, skall markanvändningen ovan jord i detaljplanen anges åtminstone till de delar det är nödvändigt för att ange förbindelser, schakt m.m. som leder upp till markytan.

På ett område på vilket detaljplanen omfattar endast underjordiska utrymmen tillämpas bestämmelserna för områden utan detaljplan på markanvändningen ovan jord.

I ministeriets planbeteckningsförordning ingår följande beteckningar för byggande under jord:

120  *Underjordiskt utrymme.*

121  *Underjordiskt utrymme avsett att användas som skyddsrum.*



Underjordiskt utrymme som skall reserveras för skyddsrum och byggande som tillåts i detta utrymme kan anges som följer:

mav-1 Ett underjordiskt utrymme avsett att användas som skyddsrum som kan användas till parkering.

mav-1 Ett underjordiskt utrymme reserverat för skyddsrum. I det underjordiska utrymmet får även placeras parkeringsanläggningar, leder för servicetrafik samt ledningsutrymmen för samhällsteknisk försörjning. För arbetsrum får reserveras utrymmen på högst x v-m².

Underjordiska trafikleder behandlas i **punkt 10.6**.

I anslutning till underjordiska trafikleder, trafikterminaler m.fl. kan man genom planbestämmelse tillåta även butikslokaler t.ex. som följer:

ma-1 Underjordiskt utrymme där högst x v-m² butikslokaler får placeras. Butikens storlek får vara högst x v-m². Därtill får högst x v-m² arbetsrum för trafikpersonal placeras i det underjordiska utrymmet.

För kör- eller gångramper, trapp- eller hisschakt eller andra sådana utrymmen som betjänar underjordiska utrymmen anvisas områden ovan jord på t.ex. följande sätt:

map Del av område där en trapp- och hissförbindelse får placeras som från utrymmen och led för gångtrafik under jord leder upp till markytan.

ma-ajo Del av område där körramp till underjordiska utrymmen får placeras.

I planläggningen aktualiseras allt oftare placeringen av även affärs-, produktions- eller lagerutrymmen helt eller delvis under mark. I regel borde då även det aktuella området ovan jord anges som kvartersområde i enlighet med användningsändamålet för de underjordiska utrymmena. Detta är ofta nödvändigt med tanke på till exempel tomtbildning eller inteckning. Genom en planbestämmelse kan sedan närmare föreskrivas att t.ex. kvartersområdet ovan jord skall bevaras i naturtillstånd och allt byggande placeras i utrymmen under markplanet.

T-1

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, vars ovanjordiska del bevaras i naturtillstånd. I den underjordiska delen får placeras högst x v-m² våningsyta i enlighet med användningsändamålet, varav högst x v-m² för arbetsrum.

Ifall det är fråga om byggande för i huvudsak offentliga verksamheter i utrymmen helt under mark, kan det motsvarande området ovan jord anges med en beteckning för t.ex. park eller närrekreationsområde, medan det tillåtna byggandet under mark anges med en särskild beteckning.

I ovan nämnda fall kan man använda till exempel följande planbeteckningar och -bestämmelser:

mau

Underjordiskt utrymme där högst x v-m² våningsyta för utrymmen för simhall och annan idrottsverksamhet får byggas.

Byggande under markplanet sänker ofta grundvattennivån på angränsande områden. Detta kan motverkas genom att man utfärdar en bestämmelse om konstruktionerna på t.ex. följande sätt:

Byggandet skall genomföras så, att det inte orsakar en menlig sänkning av grundvattennivån.

5.9 Byggande på två eller flera nivåer

Inom centrumområden eller områdescentra kan en sådan lösning förekomma, där utrymmet under eller ovanför ett område som reserverats för en trafikled används för byggande.

Beteckningssättet kan väljas på basis av det primära användningsändamålet, och en särskild bestämmelse i enlighet med det utfärdas för en annan nivå. Nedan ges exempel och alternativa tilläggsbestämmelser för ett kvartersområde, under vilket en trafikled löper samt för ett trafikområde över vilket en kvartersdel sträcker sig. Att i planen ange området i första hand som ett kvartersområde kan vara ändamålsenligt bl.a. för att trygga tomtbildningen och in-teckningsmöjligheten.

alr Del av allmän trafikled som är belägen under ett kvarter. För trafikleden bör reserveras en minst x m hög och y m bred genomfartsöppning.

k Trafikledens fria höjd är minst 5 m från vägytan räknat. Kvarteret får bebyggas endast från nivån $+0.00$ uppåt.

På trafikområdet får placeras bärande konstruktioner som är nödvändiga för byggandet ovanför och som inte försvårar användningen av trafikområdet. För byggandet bör erhållas väghållningsmyndighetens tillstånd i enlighet med 53 § väglagen.

125 **u** Utsprång som är beläget över en trafikled och hör till kvarter nr 1. Utsprånget får byggas från nivån $+0.00$ uppåt. Till nivån under $+0.00$ får dock utsträckas bärande byggnadsdelar som är nödvändiga för byggandet ovanför nivån $+0.00$ och som inte försvårar byggandet och användningen av trafikområdet.

Den lägsta fria höjden för trafikleder under utsprånget är 5 m från vägytan räknat.

Motsvarande beteckningar kan användas även i fråga om järnvägsområden och gatuområden.

Del av gata som skall reserveras under kvartersområde.

Utsprång som är beläget över ett järnvägsområde och hör till kvarter nr 1.

Underjordiska trafikleder behandlas i **punkt 10.6**.



Byggnadernas placering

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

Byggnadernas placering

6.1

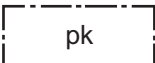
Byggnadsyta

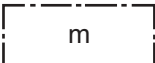
För att ange byggnadsytan används följande beteckning i enlighet med planbeteckningsförordningen:

113  *Byggnadsyta.*

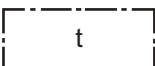
Byggnadsytans insida kan vid behov anges med korta tvärstreck som fogas till beteckningen (beteckning 87).

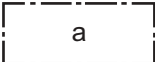
Beteckningen för byggnadsyta kan även kombineras med en beteckning för byggnadens användningsändamål genom att man använder bl.a. följande beteckningar i planbeteckningsförordningen:

114  *Byggnadsyta där barndaghem får placeras.*

115  *Byggnadsyta där butik får placeras.*

116  *Byggnadsyta där en lantbrukslägenhets driftscentrum får placeras.*

117  *Byggnadsyta där ekonomibyggad får placeras.*

119  *Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.*

I regel anges byggnadernas byggnadsytor i planen. Byggnadsytan kan vara detaljerad och definiera byggnadernas läge noggrant eller vid och tillåta olika alternativ. Hur noggrant byggnadsytan anges beror bl.a. på planområdets nuvarande förhållanden, betydelse och läge samt på behoven och sätten att reglera verksamheterna.

På effektivt bebyggda centrumområden behövs i allmänhet förhållandevis noggrant definierade byggnadsytor bl.a. för att reglera rumsbildningen samt sammanjämka olika verksamheter. På områden med byggnadsskyddsobjekt eller kompletterande bebyggelse är det ofta motiverat att ange byggnadsytorna ganska detaljerat för att trygga den gamla bebyggelsen och nybyggnadernas anpassning till omgivningen. Genom att bestämma byggnadsytorna kan man minska miljöolägenheterna på t.ex. kvartersområden för industri- och lagerbyggnader, på trafikområden och i deras närhet. Även brandsäkerhetsföreskrifterna i *Finlands byggbestämmelsesamling* inverkar på bl.a. byggnadsytornas placering eller planbestämmelserna angående byggnadernas inbördes avstånd (se **punkt 6.4**).

Enligt 135 § markanvändnings- och bygglagen är förutsättningen för att bygglov skall beviljas att byggnaden inte placeras eller byggs så att den orsakar en granne onödig olägenhet eller försvårar ett ändamålsenligt byggande av en grannfastighet.

Bebyggelsens placering, täthet och byggsättet på tomten kan regleras även genom en planbestämmelse.

97 00 % *Talet anger hur stor del av området eller byggnadsytan som får bebyggas.*


6.2 Byggnadernas placering på byggnadsytan

Med tanke på stadsbildens enhetlighet kan det i synnerhet på redan bebyggda områden vara skäl att bestämma, att byggnaden skall uppföras i en viss gräns för byggnadsytan, i allmänhet i gränsen mot gatan. Av samma orsak kan det också vara skäl att bestämma, t.ex. med ett bråktal, hur stor del av byggnadsytans sida mot en gata som åtminstone skall bebyggas:

En byggnad skall uppföras i byggnadsytans gräns mot en gata. För byggande skall användas minst x/y av byggnadsytans längd mot gatan.

Man kan även föreskriva att byggnaden skall förläggas till någon annan gräns för byggnadsytan än den mot gatan. Härvid kan man till beteckningen för byggnadsytan foga följande tilläggsbeteckning i enlighet med planbeteckningsförordningen:



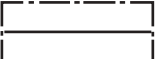
129  Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Med hänsyn till en enhetlig stadsbild kan det i synnerhet på småhusområden vara nödvändigt att bestämma byggnadens placering i förhållande till byggnadsytans huvudriktningar. Detta kan göras antingen genom en bestämmelse eller med en tilläggsbeteckning till beteckningen för byggnadsytan.

Byggnaderna skall placeras på byggnadsytan så att gaveln vetter mot gatan.

I vissa fall kan brandsäkerheten kräva att en pilbeteckning används för att ange byggnadens placering på byggnadsytan (se **punkt 6.4**).

På ett område där byggnaderna förutsätts vara försedda med åstak, kan byggnadernas takåsriktning anges med följande beteckning enligt planbeteckningsförordningen:

126  Linje som anger takåsens riktning.

6.3

Belysningsförhållanden i lägenheter

Man kan påverka belysningsförhållandena i lägenheterna genom bestämmelser för byggnadernas höjd och inbördes avstånd. På nya bostadsområden är det dock i regel inte belysningskraven som avgör byggnadernas placering, eftersom avstånden som de kräver är mindre än de som t.ex. dimensioneringen av gårdsaktiviteterna eller insynsskyddet förutsätter. I stadsplaneändringar för redan bebyggda områden kan det dock i vissa fall vara skäl att utöver eller i stället för bestämmelser om avstånd ta in en bestämmelse om bostädernas ljusvinkel.

Bestämmelser gällande glasövertäckta utrymmen behandlas i **punkt 5.1** ovan.

6.4

Byggnadernas placering i förhållande till tomtgräns, andra byggnader samt brandsäkerheten

I markanvändnings- och bygglagen eller markanvändnings- och byggförordningen finns inga allmänna bestämmelser om hur långt ifrån tomtgränsen eller andra byggnader en byggnad bör placeras på detaljplaneområde. I förordningen finns dock en bestämmelse som gäller pla-

ceringen av brandfarliga byggnader (MBF 57 §). I detaljplanen kan tas in bestämmelser om detta. Sådana bestämmelser behövs i regel inte om byggnadsytan anges i planen.

I bestämmelserna för bostadsplanering i *Finlands byggbestämmelsesamling* (G1, 2.4) bestäms att avståndet mellan huvudfönstret i ett bostadsrum och den motsatta byggnaden på samma eller en angränsande fastighet skall vara minst lika stort som höjden av den mittemot belägna byggnaden, räknad från bostadsrummets golvnivå, om inte annat fastställts i detaljplanen. Dessutom bestäms att det framför huvudfönstret skall finnas minst 8 m obebyggt område. I småhus kan nämnda avstånd på tomten eller byggplatsen vara mindre, förutsatt att kraven på trivsel beaktats.

Genom planen kan man sålunda påverka den ovan angivna s.k. ljusvinkeln mellan byggnader. Vi noggrann planläggning och i synnerhet på småhusområden kan man genom avståndsbestämmelser och placeringen av byggnadsytor även styra boendetrivseln samt beaktandet av grannarna.

I del E1 i *Finlands byggbestämmelsesamling* samt i publikationen *Byggnaders brandsäkerhet & Brandsäkerhet vid reparationsbyggnande*, miljöministeriet, Miljöhandledning 39, reviderad upplaga 2003 (*Förhindrande av spridning av brand till närliggande byggnader*, kap. 9 Allmänna krav) ges följande principer för brandsäkerhet:

Spridning av brand mellan byggnader får inte äventyra personsäkerheten och inte förorsaka ekonomiska eller samhällliga förluster som kan anses oskäliga.

Avståndet mellan byggnader skall vara så stort att en brand inte med lätthet sprids till närliggande byggnader och att faran för regional brand förblir ringa. Om avståndet mellan byggnader är mindre än 8 meter, skall det genom konstruktiva eller andra medel tillses att brandspridningen begränsas.

Ifall byggnad uppförs så nära en annan byggnad att spridning av brand är uppenbar, eller om den sammanbyggs med en annan byggnad, skall brandmur användas. Brandmuren skall utstå att anslutande byggnad eller del av den stötar samman.

Ifall man i detaljplanen vill ge frihet i placeringen av byggnader, kan man bilda byggnadsytor som kan utsträcka sig t.ex. till tomtgränsen eller nära den. Då brandbestämmelser skall tillämpas när bygglovet behandlas, måste man på ett sådant område bereda sig på möjligheten att bygga nära som planen tillåter och vid behov på skärpta krav på brandsäkerheten.



Sätt att främja brandsäkerheten i detaljplanen är bl.a. att avgränsa byggnadsytan samt precisera byggnadens läge med en pilbeteckning (beteckning 129 Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.) Avståndet mellan byggnaderna påverkas även av hur räddningsvägen är arrangerad (se MM:s handledning 39, reviderad upplaga 2003 *Byggnaders brandsäkerhet & Brandsäkerhet vid reparationsbyggande*, kap. 11, *Arrangemang för släcknings- och räddningsåtgärder*, Räddningsväg).

Att använda väggen på en byggnad vid tomtränsen som vägg till en annan byggnad eller att uppföra byggnaderna så att de har en gemensam vägg förutsätter att ett servitut stiftas (MBF 80 §) och det kan inte bestämmas i planen. Att utsträcka taket på en byggnad eller grunden till en annan fastighet kräver också ett byggnadsservitut enligt 80 § markanvändnings- och byggförordningen.

I 57.2 § markanvändnings- och byggförordningen förutsätts att brandfarliga byggnader inte får placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar.

En bestämmelse som gäller avståndet mellan en byggnad och gränsen till granntomten kan t.ex. lyda som följer:

Avståndet mellan byggnaderna och gränsen till granntomten skall vara minst 4 meter.

Främst på småhusområden kan en sådan bestämmelse om placeringen av byggnader anses vara möjlig där man under vissa förutsättningar ger byggnadstillsynsmyndigheten rätt att godkänna även en annan lösning än den som förutsätts i bestämmelsen.

Avståndet mellan byggnaderna och gränsen till granntomten skall vara minst 5 meter, om inte byggnadstillsynsmyndigheten av särskilt skäl godkänner placeringen av en byggnad närmare gränsen.

Skyddsavstånden vid behandlingen av farliga ämnen, se **punkt 12.7** (Farliga ämnen).

6.5 Fönstrens placering

Fönster i bostadsrum skall vetta direkt ut mot det fria. En del av bostadsrummen kan dock få sitt dagsljus via utrymmen som är försedda med transparenta tak eller begränsas av andra transparenta byggnadsdelar. Golvet i ett bostadsrum skall ligga högre än markytan utanför den vägg där dess huvudfönster sitter. I en del av bostadsrummen i en bostadslägenhet kan golvet dock ligga något under markytan. (*Finlands byggbestämmelsesamling G1, Bostadsplanering, punkt 2.3*).

I syfte att trygga ett tillräckligt insynsskydd för bostäderna kan det vara nödvändigt att meddela bestämmelser om avstånden mellan fasader eller om fönstrens placering. Bestämmelser om avståndet mellan fasader är i allmänhet inte nödvändigt om byggnadsytorna har angetts i planen. De avståndskrav som insynsskyddet och fönsteravståndet ställer blir då beaktade redan när byggnadsytorna fastställs.

Fönstrens och balkongernas läge kan fastställas genom en planbestämmelse. Fönstrens placering kan också begränsas genom en beteckning enligt planbeteckningsförordningen:

131  Beteckningen anger att byggnaden inte får ha fönster mot denna sida av byggnadsytan.

På samma sätt kan endast placeringen av fönstren i bostads- eller arbetsrum förbjudas.

Fönstrens placering kan också begränsas genom en bestämmelse som följer:

I gaveln till en byggnad får inte placeras fönster till bostadsrum, om gaveln är belägen närmare än 25 m från en sådan del av motstående yttervägg som innehåller fönster till bostadsrum.

Genom följande bestämmelse kan man inverka på både insynsskyddet och belysningsförhållandena i lägenheter:

En gavel utan fönster får inte vara belägen närmare än 5 m och en gavel med fönster inte närmare än 10 m från en sådan del av motstående yttervägg som innehåller fönster till bostadsrum.

Placeringen av fönster i småhus kan begränsas genom till exempel följande bestämmelse:



Vid byggande närmare än fem meter från gränsen mot en bredvidliggande tomt får i väggen mot gränsen placeras endast sådana fönster, vilkas undre kant är på minst 180 cm höjd över rummets golvnivå.

För placering av bilparkeringsplatser nära fönster till bostads- eller arbetsrum se **punkt 10.7.2.**

1.
2.
3.
4.
5.
6.