



Byggsätt

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

Byggsätt

7.1 Enhetligt byggsätt och byggmaterial

Avsikten med detaljplanebestämmelser om byggsätt är att försöka säkra anpassningen av byggnaderna till omgivningen och stadsbilden. Även i byggsättsanvisningar kan meddelas närmare bestämmelser om byggsätt och färgsättning. Nödvändiga bestämmelser kan tas in även i tomtöverlåtelse- eller annat avtal.

Vid uppgörandet av planen måste man från fall till fall särskilt bedöma, om det är skäl att i planen ta in bestämmelser om byggsätt och byggmaterial. Ifall bestämmelser meddelas om material, måste det klarläggas, att detta inte leder till konflikter för genomförandet av byggandet t.ex. med hänsyn till bestämmelserna om konstruktionernas brandsäkerhet. Beaktandet av brandsäkerheten i planen behandlas i del E1 i *Finlands byggbestämmelsesamling* samt i publikationen *Byggnaders brandsäkerhet & Brandsäkerhet vid reparationsbyggande*, miljöministeriet, Miljöhandledning 39, reviderad upplaga 2003. Ärendet behandlas även i **punkt 6.4** i denna handledning.

På behovet av planbestämmelser gällande byggsätt inverkar även planområdets läge och relation till den byggda miljön och samhällsstrukturen i övrigt, byggprojektets omfång och byggnadernas användningsändamål samt sättet för projektets genomförande och tiden för genomförandet. I synnerhet i det fall att byggandet sker i en redan byggd miljö, skall särskild uppmärksamhet fästas vid dess anpassning till omgivningen. Det kan då vara skäl att utfärda även ganska detaljerade bestämmelser om byggsätt och byggmaterial.

I byggnadsplaneringen skall anpassningen av byggnaden till miljön beaktas. Enligt 117 § markanvändnings- och bygglagen skall byggnaden passa in i den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni.

Om det konstateras vara nödvändigt, kan byggnadstillsynsmyndigheten vid prövningen av en ansökan om bygglov avkräva den sökande en särskild utredning om att byggnaden i fråga om bl.a. byggsätt, materialval och färgsättning passar in i omgivningen. I synnerhet om det är fråga om en ansökan om lov för bygggård i en redan byggd miljö, kan det för att säkerställa ett tillräckligt enhetligt byggsätt vara skäl att kräva till exempel en sådan fasadrit-

ning, som visar hur byggnaden passar ihop med byggnaderna bredvid och omgivningen i övrigt.

Även enligt bestämmelse 5.2.7 i *Finlands byggbestämmelsesamling A2 Planerare av byggnader och byggnadsprojekt* skall fasadritningen visa att den planerade byggnadens arkitektur fyller kraven på skönhet och harmoni med beaktande av byggnaden i sig samt dess förhållande till omgivande byggnader och landskapet. Fasadritningar skall ritas av byggnadens alla sidor inklusive de synliga delarna av taket. I byggd miljö skall anslutningen till närliggande byggnader anges i tillräcklig omfattning.

Bestämmelser om byggsätt och byggnadsmaterial kan lyda till exempel på följande sätt:

Som huvudsakligt fasadmaterial i byggnaderna skall användas trä.

Som huvudsakligt fasadmaterial i byggnaderna skall användas rödtegel.

Som huvudsakligt fasadmaterial skall användas täckmålat trä och som tak täckningsmaterial taktegel.

Fasadernas enhetliga längd får vara högst 25 meter.

Byggnaderna skall förses med åstak.

Taklutningen skall vara 20–30 grader.

Taklutningen kan även anges med en beteckning enligt planbeteckningsförordningen.

106 $\alpha = 00^\circ$ Taklutning.

Taklutningen kan även ges som ett förhållande, t.ex. 1:1,5.

Planbestämmelserna om byggsätt kan också vara allmännare. I så fall är de främst avsedda att poängtera bestämmelserna i lagen och förordningen om anpassningen av byggnaden till sin omgivning. Bestämmelserna kan lyda till exempel som följer:

Byggnaderna skall i fråga om fasad- och takmaterial samt takform uppföras enligt ett enhetligt byggsätt.

Byggnaderna skall i fråga om storlek, form och material tillsammans med de befintliga byggnaderna bilda en enhetlig helhet.

Användningen av planbestämmelser om byggsätt i byggd miljö behandlas även i **kapitel 8** (Den byggda kulturmiljön och fornminnen).

7.2 Inhägnande

Enligt 82 § markanvändnings- och byggförordningen har fastighetsägare rätt att bygga en inhägnad vid tomtgränsen, om inte något annat bestäms i detaljplanen eller byggnadsordningen eller om inte kommunens byggnadstillsynsmyndighet av särskilda skäl beslutar något annat. Byggnadstillsynsmyndigheten bestämmer vid behov om inhägnadens art och placering samt om kostnadsfördelningen.

I byggnadsordningen kan också bestämmas om inhägnadens egenskaper.

Utöver vad som bestäms i byggnadsordningen kan det vara skäl att i detaljplanen utfärda bestämmelser om inhägnande för att till exempel trygga en enhetlig stadsbild, höja trivseln i bostadsområdena eller förverkliga andra viktiga målsättningar för planen.

En planbestämmelse om inhägnande kan vara förpliktande eller förbjuda inhägnande.

I planen kan även meddelas närmare bestämmelser om inhägnadens höjd, material och färger. Bestämmelsen kan då lyda t.ex. som följer:

Tomterna skall inhägnas med ett minst 160 cm högt trästaket.

Även beträffande inhägnad av utelager på t.ex. ett kvartersområde för industribyggnader kan det vara skäl att ta in en förpliktande bestämmelse i planen.

Som insynsskydd kring utelager skall byggas ett två meter högt slutet staket.

Genom en planbestämmelse kan även ställas begränsningar för inhägnadernas höjd, material eller andra egenskaper.

Tomterna får inhägnas med ett högst/minst 160 cm högt trästaket.

En bestämmelse som förpliktar till inhägnande av tomten kan även vara allmänt formulerad,

varvid det är bygglovmyndighetens särskilda uppgift att övervaka, att inhägnaden är anpassad till miljön. En dylik planbestämmelse kan lyda som följer:

Tomterna skall inhägnas.

Inhägnande kan genom en planbestämmelse förbjudas t.ex. med tanke på stadsbilden om man önskar skapa ett enhetligt gårds- eller planteringsområde i kvarteret eller trygga en gångförbindelse genom området. Beroende på målsättningen kan man genom en planbestämmelse förbjuda alla inhägnader på kvartersområdet, inhägnande av en tomt mot gatan eller inhägnande av en tomt mot en annan tomt.

På kvartersområdet får inte anläggas inhägnader.

En tomt får inte inhägnas mot gata.

En tomt får inte inhägnas mot en annan tomt.

En tomtdel som bör planteras får inte inhägnas mot en annan tomt.







Den byggda kulturmiljön och fornminnen

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

8.1

Bevarande och skydd av kulturmiljön i detaljplanen

Vår byggda miljö består av olika gamla delar. Byggnader, gårdar, parker, gator, vägar och andra konstruktioner från forna decennier utgör tillsammans värdefulla helheter. I vår byggda kulturmiljö finns sålunda både viktiga objekt som kräver skydd och mera traditionella vardagliga objekt, vars betydelse ofta är grundad på deras värde som delar av helheter. På detaljplaneområden bevaras och skyddas vårt heterogena byggnadsarv i allmänhet med beteckningar och bestämmelser i planen. Byggnadsskyddslagen (60/1985) tillämpas i regel utanför detaljplaneområden. Specialfall kan skyddet även inom detaljplaneområden ske med stöd av förfaranden enligt 3 § byggnadsskyddslagen, förordningen om skydd för staten tillhörliga byggnader (480/1985) eller för evangelisk-lutherska kyrkliga byggnader med stöd av 14 kap. kyrkolagen (1054/1993).

Byggnadsarvsstrategin som statsrådet godkände 13.6.2001 framhåller den byggda kulturmiljöns betydelse som en nationell resurs. Byggnader som uppförts under olika perioder och den övriga kulturmiljön innehåller många skikt av oersättlig information om historien, livet och våra rötter samt om hur byggsätten och byggkunskaperna och teknikerna har utvecklats.

I planeringen av markanvändningen prioriteras numera utom skyddet av enskilda objekt allt mer bevarandet av vårt omfattande byggnadsarv. I princip är det både kulturellt samt privat- och nationalekonomiskt motiverat att på ett ändamålsenligt sätt bevara och vårda hela den byggda miljön. Det är hållbar utveckling att fortsätta att utnyttja redan ibruktagna områden och material och sålunda minska ibruktagandet av nya naturtillgångar för byggverksamhet.

Markanvändnings- och bygglagen (MBL) föregicks av byggnadslagen, som var i kraft under en tid som dominerades av nybygge. Numera är detaljplanläggningen ofta inriktad på redan bebyggda områden och målet är att förenhetliga samt komplettera byggandet. MBL betonar att den byggda miljön skall bevaras och vårdas. Betoningen framgår i de många målen för lagen, t.ex. att en hållbar utveckling skall främjas, den byggda miljöns skönhet och kultur-

värden värnas, ett långt kretslopp för byggnaderna eftersträvas, förutsättningar skapas för förverkligandet av en god livsmiljö med olika tidsskikt och att den ekonomiska samhällsstrukturen utvecklas genom att den görs enhetligare och kompletteras.

Detaljplanens uppgift är att skapa förutsättningarna för att utveckla, bevara och använda den befintliga byggda miljön. För att detta skall vara möjligt, behövs tillräckliga utredningar om den byggda kulturmiljön, landskapet och fornminnen som utgångspunkter för planläggningen (MBL 9 §). När en plan utarbetas skall dess verkningar för bevarande och skydd samt utnyttjande av de möjligheter som byggnadsarvet på planområdet erbjuder bedömas. En plan som utvecklar ett områdes värdefulla särdrag understryker platsens unika värde och dess identitet samt minskar en likriktning av områdena.

Finland har genom internationella avtal förbundit sig att skydda landskapet, byggnadsarvet och forn lämningar. Dessa är bl.a. UNESCO:s konvention om skyddet av världens kultur- och naturarv (Världsarvskonventionen 1972) och konventionen om skydd av kulturarvet vid väpnad konflikt (Haagkonventionen 1954) samt Europarådets konvention om skydd av det europeiska arkitektoniska arvet (Granada 1985), arkeologiska arvet (Valleta 1992) och landskapet (Firenze 2000). Vår nationella lagstiftning motsvarar dessa avtal som i första hand genomförs med de medel som ges i markanvändnings- och bygglagen, byggnadsskyddslagen, naturvårdslagen och lagen om fornminnen.

8.1.1

Utgångspunkter, utredningar och konsekvensbedömningar

Utgångspunkter för innehållet i detaljplanläggningen är kraven i markanvändnings- och bygglagen (MBL 1, 5, 54 §). Enligt 9 § skall en plan när det gäller kulturmiljön liksom även annars basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar samt konsekvensbedömningar. Enligt markanvändnings- och byggförordningen (MBF 1 §) skall utredningarna av konsekvenserna av planen innehålla tillräckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för bl.a. stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön. I planbeskrivningen skall ingå centrala uppgifter om utredningar och konsekvensbedömningar (MBF 25 §). Ur beskrivningen fås sålunda nödvändiga uppgifter även för beslutsfattande som gäller planen.

Enligt *De riksomfattande målen för områdesanvändningen* (MBL 22 §, statsrådets beslut 30.11.2000, punkt 4.4) bidrar man med hjälp av områdesanvändningen till att kulturmiljön och byggnadsarvet samt deras regionalt skiftande karaktär bevaras. I samband med områdesanvändningen skall säkras att nationellt sett betydelsefulla värden inom kulturarvet och na-



turarvet bevaras. Som utgångspunkter beaktas myndigheternas riksomfattande inventeringar. När beslutet fattades var dessa: *Nationellt värdefulla landskapsområden* (Miljöministeriet, betänkande 66/1992), *Kulturhistoriska miljöer av riksintresse* (Museiverket, byggnadshistoriska avdelningen, publikation 16/1993) och ett meddelande om *förhistoriska skyddsområden av riksintresse* (Inrikesministeriet, planläggnings- och byggnadsavdelningen, meddelande 3/1983).

Dessutom har bl.a. miljöministeriet, Museiverket, landskapsmuseerna, de regionala miljöcentralerna, förbunden på landskapsnivå och kommunerna publicerat förteckningar och annat material över värdefulla byggda kulturmiljöer. I publikationen *Nationallandskap* (miljöministeriet 1993) har man valt ut 27 landskapsområdeshelheter. Museiverket har gjort riksomfattande sektorinventeringar bl.a. över betydande järnvägsstationsområden samt objekt inom sjöfarten och försvarsförvaltningen. Miljöministeriet, Museiverket och innehavarna av områdena ingick 21.9.1998 ett avtal om tillvägagångssätt för att bevara järnvägsstationsområden av riksintresse.

8.1.2

En detaljplan som bevarar och skyddar

Enligt kraven på detaljplanens innehåll (MBL 54 §) skall den byggda miljön och naturmiljön värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. Detaljplanens uppgift är att skapa förutsättningar för bevarandet av kulturmiljön på riksnivå, landskapsnivå och lokalnivå. Om något område eller någon byggnad vidare enligt MBL 57 § skall skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen (skyddsbestämmelser). Enligt 166 § skall syftet med byggnadsskyddet beaktas vid användningen och underhållet av en byggnad som enligt en plan skall skyddas eller som skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen.

Enligt 3 § byggnadsskyddslagen skyddas byggnader och motsvarande andra objekt i regel genom en plan inom detaljplaneområden och på områden för vilket byggförbud gäller på grund av att detaljplan utarbetas. På dessa områden kan en byggnad förklaras skyddad genom byggnadsskyddslagen endast när skydd inte är möjligt med stöd av markanvändnings- och bygglagen, när bevarandet av en byggnad inte i tillräcklig mån kan säkerställas med stöd av markanvändnings- och bygglagen, när en byggnad har ett betydande nationellt värde eller när särskilda skäl annars föreligger. Då tas nödvändiga bestämmelser om bevarande in i planbestämmelserna. Föremål för skydd kan enligt 2 § byggnadsskyddslagen vara byggnader,

byggnadsgrupper och bebyggda områden som har kulturhistorisk betydelse med hänsyn till byggnadshistoria, byggnadskonst, byggnadsteknik, särskilda miljövärden, en byggnads användning eller med den förknippade händelser, eller en byggnads egenart eller typiska karaktär. Skyddet kan även gälla en del av en byggnad och dess konstruktioner samt byggnadens fasta inredning.

Avgörandena i fråga om innehållet i en detaljplan som bevarar och skyddar bygger på rådande utgångsläge och vilka mål som ställts upp. I planen används beteckningar och bestämmelser så att de som helhet på bästa möjliga sätt främjar uppnåendet av målen på målområdet. Då utkastet till planen görs upp undersöks innehållsalternativen och bedöms deras verkningar. I planbeskrivningen samlas centrala uppgifter om de alternativ som undersökts, varvid de kan användas när planen godkänns.

Målen för bevarandet av den byggda kulturmiljön kan strida mot andra markanvändningsmål, t.ex. ett kraftigt tilläggsbyggande. Då undersöker man med hjälp av planen markanvändningsalternativen och deras verkningar samt samordnar intressena i syfte att finna ett avgörande som så bra som möjligt beaktar olika aspekter och mål.

Karaktären hos värdefulla områdeshelheter och enskilda objekt bibehålls i allmänhet bäst om den ursprungliga användningen kan fortsättas. Om detta inte är möjligt, är det för bevarandet av ett område av yttersta vikt att olika aktörer i samarbete försöker hitta nya naturliga användningsmöjligheter. När en detaljplan görs upp blir det ofta aktuellt att söka nya användningsmöjligheter. En detaljplan skapar förutsättningar för användningen samt stöder och styr istandsättningen och förbättringen av området och byggnaderna. Planens uppgift är också att styra ett eventuellt kompletterande byggande.

Centralt med tanke på bevarande är hur innehållet i detaljplanen som helhet är bildat av områdesavgränsningar samt beteckningar för användningsändamål, byggrätt, byggnadsyta, byggsätt och andra beteckningar. Nedan ges exempel på olika beteckningssätt och bestämmelser som preciserar dem.

8.1.3

Rivningslov och -anmälan

Enligt 127 § markanvändnings- och bygglagen får en byggnad eller en del av en byggnad inte utan tillstånd rivras på ett detaljplaneområde eller på ett område på vilket ett i 53 § avsett byggförbud för utarbetande av en detaljplan gäller. Tillstånd behövs också om så bestäms i generalplanen. Förutsättningarna för beviljande av rivningslov definieras i 139 §. Förutsättningen enligt den är att rivningen inte innebär att traditions- eller skönhetsvärden eller andra



värden som ingår i den byggda miljön förstörs och att den inte medför olägenheter för genomförandet av planläggningen.

Rivningslov behövs inte om ett giltigt bygglov, en gatuplan enligt MBL eller en vägplan enligt lagen om allmänna vägar kräver att byggnaden rivs.

Enligt 127.2 § behövs tillstånd inte för rivning av en ekonomibygnad och en annan därmed jämförbar mindre byggnad, om inte byggnaden skall betraktas som historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull eller som en del av en sådan helhet. Gårds- och ekonomibygnader kan ofta vara betydelsefulla delar av kulturomgivningen som helhet. Då kan det bestämmas att inte heller gårds- och ekonomibygnader får rivas utan tillstånd.

Om detaljplanen innehåller en bestämmelse som förutsätter att en byggnad bevaras, kräver rivning ett undantagsbeslut från miljöcentralen (MBL 171.2 § 3 punkten).

Om tillstånd inte behövs för rivning av en byggnad eller en del av en byggnad, skall kommunens byggnadstillsynsmyndighet underrättas skriftligen om rivningen 30 dagar innan rivningsarbetet inleds (127.3 §, *rivningsanmälan*). Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom nämnda tid av grundad anledning kräva att tillstånd skall sökas.

Om rivning av en byggnad eller en del av en byggnad kan innebära att en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad eller stadsbild eller byggd miljö förstörs, skall kommunens byggnadstillsynsmyndighet inom 14 dagar efter det att den fått rivningsanmälan eller en ansökan om sådant bygglov som leder till rivning av en byggnad, underrätta kommunstyrelsen och den regionala miljöcentralen om det (MBF 67 §).

8.2

Beteckningar och bestämmelser om bevarande och skydd av enskilda områden

Kulturhistoriskt värdefulla områden och objekt kan i detaljplanen finnas på områden för flera olika beteckningar för användningsändamål. Då kan beteckningen 73/s Område där miljön bevaras fogas till beteckningen för användningsändamål. För enskilda områden kan också användas beteckningarna 69 S Skyddsområde, 72 SR Byggnadsskyddsområde och 71 SM Fornminnesområde samt andra beteckningar av samma typ som exemplen nedan. Det är i allmänhet nödvändigt att precisera beteckningar för områdesreserveringar med bestämmelser samt med objekt- och andra detaljerade beteckningar. Dessa kan t.ex. gälla byggnadsyta, byggrätt, material, höjdläge, användningen av gård och planteringar.

Beteckningen för område som skall bevaras kan gälla en hel byggnadsgrupp och tillhörande gårdsplan med staket och andra strukturer även om varje byggnad eller konstruktion

som hör till gruppen inte skilt för sig utgör ett objekt som skall skyddas men gruppen som helhet är värdefull t.ex. för stadsbilden. I planbeskrivningen bör man beskriva områdenas särdrag och på vilket sätt de kan beaktas. Karaktäriseringen ger information för renoverings- och ombyggnadsarbete till ägarna, användarna, planerarna och byggnadstillsynsmyndigheterna för tillståndsprövning.

Det är ofta också viktigt att bevara gatu-, torg-, väg- och andra motsvarande områdenas särdrag med hänsyn till kulturmiljön och/eller stadsbilden. För dessa kan då användas objektbeteckningar för att definiera t.ex. gatunivån eller återställande av nivån eller en trädrad och andra delar som skall planteras på ett torgområde eller dess ytbehandling.

När detaljplanen utarbetas skall det utredas om bestämmelserna om bevarande och skydd är skäligen för markägaren (MBL 57.2 §). Huvudregeln är att bestämmelserna skall vara skäligen för markägaren när planen bedöms som en helhet. Av planbeskrivningen bör då framgå att skäligheten undersökts när planen utarbetades och att utfärdandet av bestämmelser bygger på MBL 57.2 §, varvid de inte leder till en eventuell ersättning. När skäligheten prövas skall man även beakta bestämmelsen om att man skall se till att historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilden inte förstörs (MBL 118 §).

I detaljplanen kan dock också tas in bestämmelser som är nödvändiga för att skydda en byggnad eller något annat objekt även om de anses vara oskäligen (MBL 57.3 §). I detta fall kan de leda till ersättningsskyldighet. Markägarens eventuella rätt till ersättning i sådana fall bestäms på basis av 11 §, 12.2 § och 3 § byggnadsskyddslagen. Ersättningsskyldig i fråga om objekt som är skyddade i planen är kommunen. Kommunen kan få understöd från staten. Exempel på en bestämmelse av denna typ finns nedan i **punkt 8.4** (Återuppförande och återuppbyggande).

Det är möjligt att minska byggrätten enligt en tidigare detaljplan, om det finns grundade anledningar till detta på basis av kraven på planens innehåll. Minskningen av byggrätten orsakar inte kommunen ersättningsskyldighet.

73 /s *Område där miljön bevaras.*

Beteckningen fogas till den egentliga beteckningen för områdets användningsändamål för att visa att målet är att bevara byggnader och den övriga miljön. Till beteckningen bör fogas bestämmelser som preciserar bevarande och/eller skydd. De kan styra t.ex. bevarandet av byggnadernas och gårdens särdrag och deras användningsändamål eller anpassandet av nya byggnader till miljön. I bestämmelsen kan användas uttrycket "byggnaderna får inte rivas".

Vid behov kan bestämmelsen preciseras så att den också gäller gårds- och ekonomibyggnader. Om bevarandet av byggnaderna inte nämns särskilt i bestämmelsen, är det ofta för tydlighetens skull nödvändigt att utvisa de byggnader som är avsedda att bevaras med en objektbeteckning (se **punkt 8.3**). På grund av de förutsättningar för beviljande av rivningslov som finns i lagen (MBL 139 §) används inte längre uttrycket "får inte rivas utan tvingande skäl" i detaljplanebestämmelser.

Exempel på beteckningar och bestämmelser

AP/s-1

Kvartersområde för småhus där miljön bevaras. Bostadshus och tillhörande gårdsbyggnader på området får inte rivas. Nya bostadshus och gårdsbyggnader skall byggas så att de i fråga om läge, form, färgsättning och fasadindelning följer byggnadernas särdrag på området.

ALY/s-1

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader där miljön/miljöns särdrag bevaras. Nybyggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektbeteckning skall skyddas/byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen/byggnader som är viktiga för stadsbilden.

Vid planläggning och byggande av kulturmiljön eller när andra ändringar i miljön genomförs behövs ofta Museiverkets, landskapsmuseets eller annan motsvarande sakkunskap. I en planbestämmelse kan byggnadstillsynsmyndigheten åläggas att bereda Museiverket eller landskapsmuseet tillfälle att ge utlåtande om en ansökan om tillstånd för renoverings- och ombyggnadsarbeten i en byggnad innan saken avgörs. Då kan man t.ex. använda uttrycken "förhandlingar skall föras" eller "utlåtande skall begäras". Över kontakten och erhållna ställningstaganden upprättas dokument som vid behov tas upp även i planbeskrivningen. I stället för Museiverket kan utlåtande ges av ett landskapsmuseum som Museiverket har samarbetsavtal med. Saken skall utredas särskilt inom varje landskap.

Y/s-1

Kvartersområde för allmänna byggnader där miljön bevaras. Byggnaderna på området får inte rivas. I byggnaderna får placeras kultur-, klubb-, samlings- och museilokaler samt affärslokaler som betjänar dessa verksamheter. Inhägnader, trappor, minnesmärken, trädrader eller stenläggningar som finns på området får inte rivas eller ändras så att omgivningens arkitektoniska/kultuhistoriska värde minskar. Förhandlingar om planer för renovering eller

ombyggnad av byggnaderna skall föras med Museiverket/landskapsmuseet innan beslut om bygglov eller åtgärdsstillstånd kan meddelas.

Enligt avtalet om bevarande av järnvägsstationsområden av riksintresse (**punkt 8.1.1**) avgörs skyddet av dessa områden genom en detaljplan. Då kan planbeteckningarna och bestämmelserna se ut t.ex. som följer:



Järnvägsområde där miljön bevaras. Området är ett kulturhistorisk objekt av riksintresse där byggnadernas särdrag skall bevaras. Museiverket skall beredas möjlighet att ge utlåtande om en ansökan om bygglov eller åtgärdsstillstånd innan tillståndsbeslutet meddelas.



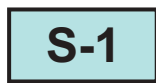
Kvartersområde för bostadshus och byggnader som betjänar turism där miljön bevaras. Området är ett kulturhistoriskt objekt av riksintresse där de forna järnvägsbyggnadernas och de omgivande gårdarnas särdrag skall bevaras. Nybyggnader som finns på området och nybyggnader som uppförs på området får användas för boende och turisttjänster. Om inhägnader byggs på området, skall hela gårdsplanen dock bevaras öppen och enhetlig. Museiverket skall beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdsstillstånd innan tillståndsbeslutet meddelas.

69



Skyddsområde.

Detta är en beteckning av allmän karaktär för områden där det finns flera objekt som skall skyddas på olika grunder. Den kan användas när det inte är nödvändigt eller möjligt att särskilja mellan områden som skall skyddas på olika grunder. Om den används till att skydda kulturmiljön, behövs dessutom preciserande andra beteckningar och/eller bestämmelser av följande typ:



Skyddsområde. Naturmiljön och konstruktioner på områden med anknytning till krigshistorien skall bevaras. Förhandlingar med Museiverket / försvarsförvaltningen skall föras om åtgärder som vidtas på området.



72 **SR** Byggnadsskyddsområde.

Beteckningen används på områden som är skyddade genom detaljplan, byggnadsskyddslagen eller förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader ifall det primära målet är att skydda hela den byggda kulturmiljön med alla byggnader, konstruktioner och gårdar. Skyddet ställer då specialvillkor för användningen av området. Oftast används dock andra sådana beteckningar för områdesreservering på skyddade områden till vilka fogas behövliga skyddsbestämmelser och vid behov beteckningarna s, sr och srs för olika byggnader och delområden (**punkt 8.3**). På samma sätt som beteckningen SR kan man vid behov även använda beteckningen SRS Område som är skyddat med stöd av byggnadsskyddslagen.

Byggnadsskyddslagen tillämpas i huvudsak utanför detaljplaneområden. Även på detaljplaneområden kan byggnadsskyddslagen tillämpas i sådana fall som avses i 3 § 2 mom. när man behöver sådana åtgärder som tryggar skyddet att de inte kan regleras med stöd av markanvändnings- och bygglagen, t.ex. den fasta inredningen i byggnaderna (**punkt 8.4**). Skyddsföreskrifter för objekt som skyddats genom byggnadsskyddslagen har meddelats i skyddsbeslutet. Beslutet kan även innehålla en områdesavgränsning som skall följas i planen. Det är i allmänhet inte nödvändigt att upprepa skyddsbestämmelserna i planbestämmelserna.

Exempel på beteckningar och bestämmelser:

SR-1

Byggnadsskyddsområde. Byggnaderna, inhägnaderna eller andra konstruktioner på området får inte rivas eller ändras så att deras historiska / kulturhistoriska / arkitektoniska värde minskar. I byggnaderna får placeras bostäder samt arbets-, affärs- och samlingslokaler. Förhandlingar om planer för renoveringar samt för ändring av användningsändamålet och annan ombyggnad skall föras med Museiverket / landskapsmuseet innan beslutet om bygglov eller åtgärdstillstånd meddelas.

SR-1

Byggnadsskyddsområde. Byggnaderna på området är skyddade med stöd av byggnadsskyddslagen. Skyddsbestämmelser har utfärdats i skyddsbeslutet. Museiverkets utlåtande skall begäras om renoverings- och ombyggnadsarbeten i byggnaderna och den övriga omgivningen.

SRS-1

Område som är skyddat med stöd av byggnadsskyddslagen. Bestämmelser om skydd för byggnader och gårdsområden har utfärdats i skyddsbeslutet. Museiverkets utlåtande skall begäras om renoverings- och ombyggnadsarbeten.

Med stöd av förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader utfärdade statsrådet åren 1980–1995 länsvis skyddsbeslut om skydd för byggnader som ägs av staten. Besluten gäller ca 800 byggnader och 200 områden. Museiverket för en förteckning över skyddade byggnader och andra objekt. I dessa objekt används beteckningen SR eller vid behov beteckningen SR/v (tilläggsbeteckning 167/v) i detaljplanen, varvid den sistnämnda beteckningen visar att objekten reserverats för statens behov. På motsvarande sätt kan beteckningen för själva byggnaden vara sr/v.

SR/v

Byggnadsskyddsområde. Byggnaderna på området är skyddade genom förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader. Föreskrifter för bevarande av byggnadernas och omgivningens särdrag meddelas i skyddsbeslutet. Förhandlingar med Museiverket skall föras om renoverings- och ombyggnadsarbeten.

8.3

Objektbeteckningar och -bestämmelser

Objektbeteckningar i anslutning till bevarande och skydd används i allmänhet för att komplettera områdesbeteckningen och de tillhörande bestämmelserna. Bestämmelsernas skälighet har behandlats i **punkt 8.2**. Nedan ges exempel på objektbeteckningar och -bestämmelser för enskilda byggnader och andra enskilda objekt.

169 s *Del av område som skall skyddas.*

Detta är en objektbeteckning av allmän karaktär för alla delområden som skall skyddas på olika grunder. Om den används för att skydda kulturmiljön, skall den preciseras t.ex. med bestämmelser av följande typ:

s-1 *Del av område som skall skyddas. De kulturhistoriska / arkitektoniska och för stadsbilden värdefulla särdragen i byggnaderna och gårdarna på området*



skall bevaras. Vid fasadrenoveringar på byggnaderna skall användas ursprungliga eller motsvarande material. Planteringarna på gårdarna skall harmoniera med områdets särdrag.

s-1 Del av område som skall skyddas. Området och byggnaderna på området är skyddade med stöd av byggnadsskyddslagen. Skyddsföreskrifter har meddelats i skyddsbeslutet. Förhandlingar med Museiverket skall föras om väsentliga ändringar av byggnaderna och den övriga miljön.

s-1 Del av gatuområde som skall skyddas. Gatunivån skall bevaras / återställas till nivå + 12.3 och som ytmaterial skall användas nubbssten.

171 **sr** Byggnad som skall skyddas.

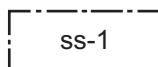
Beteckningen visar att byggnaden eller en del av byggnaden inte får rivras eller dess skyddsvärden försämras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. Till beteckningen bör fogas preciserande bestämmelser som följer:

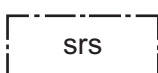
sr-1 Byggnad som skall skyddas. Historiskt/kulturhistoriskt/arkitektoniskt och med hänsyn till stads- eller bybildens värdefulla byggnad/del av byggnad vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. I synnerhet vid fasadrenoveringar bör användas ursprungliga eller motsvarande material.

sr-1 Historiskt värdefull och med hänsyn till bevarandet av stads-/bybildens viktiga byggnad. Renoverings- och ombyggnadsarbeten i byggnaden skall vara sådana att byggnadens historiskt värdefulla eller med hänsyn till stads-/bybildens viktiga karaktär bevaras. Om det tidigare har vidtagits byggåtgärder i byggnaden i strid med detta mål, skall byggnaden restaureras i samband med renovering eller ombyggnad.

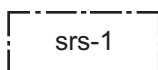
I vissa kommuner har beteckningarna sr-1, sr-2 osv. använts för att beskriva nivån på skyddet av värdefulla byggnader så att sr-1 står för en bestämmelse som helt förbjuder ändringsarbeten samt de övriga sifferindexen (sr-2, sr-3 osv.) bestämmelser som gradvis blir lindrigare. Detta är fortfarande möjligt.


I planen kan meddelas skyddsbestämmelser även för andra konstruktioner än byggnader. Beteckningen och bestämmelsen kan t.ex. lyda som följer:

 *Bro som skall skyddas. Brons byggnadstekniska särdrag och utseende / färgsättning skall bevaras.*

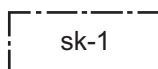
172  *Byggnad som har skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen.*

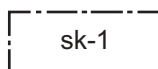
Beteckningen visar att en byggnad har skyddats med stöd av byggnadsskyddslagen (60/1985) eller den tidigare lagen om kulturhistoriskt märkliga byggnader (572/1964) eller förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985). Till beteckningen kan fogas preciserande bestämmelser.


 *Byggnad som är skyddad med stöd av byggnadsskyddslagen. Föreskrifter om renoverings- eller ombyggnadsarbeten i byggnaden har meddelats i skyddsbeslutet. Förhandlingar med Museiverket skall föras om väsentliga ändringar.*

181  *Område eller del av område som är viktigt med tanke på stads- eller bybilden.*

Det är i allmänhet nödvändigt att foga preciserande bestämmelser till beteckningen. Bestämmelserna kan t.ex. lyda som följer:

 *Område som är viktigt med tanke på stads- eller bybilden där nybygge eller renovering, bygg- eller reparationsåtgärder i vägnätet samt andra åtgärder som ändrar miljön skall anpassas till miljöns särdrag.*

 *Område som är viktigt med tanke på stads- eller landskapsbilden där öppen utsikt mot sjölandskapet skall bevaras.*

179  *Objekt som ingår i UNESCO:s världsarvslista.*

Beteckningen används i objekt som godkänts i förteckningen över objekt enligt UNESCO:s

världsarvskonvention. Världsarvskonventionen är en internationell konvention om skyddet av världens kultur- och naturarv som godkändes år 1972 av UNESCO. Finland ratificerade konventionen år 1987. Bevarandet av världsarvsobjekt skall tryggas genom nationella åtgärder t.ex. genom planläggning. I slutet av år 2002 fanns fem sådana objekt i Finland: Gamla Raumo, Sveaborg, Petäjävesi gamla träkyrka, Verla träsliperi och pappfabriken i Jaala samt gravrösen från bronsåldern i Sammallahdenmäki i Lappi kommun.

Objektens särskilda värden och skyddsföreskrifter för dem samt skyddszon (Buffer zone) definieras i världsarvsbeslutet för varje område. Förhandlingar om planbestämmelser för områden och skyddszoner samt renoverings- och ombyggnadsarbeten i byggnader och miljön skall föras med Museiverket och för naturobjekt med miljöministeriet.

180  *Nationalstadspark.*

Med beteckningen anges områden där en nationalstadspark anlagts. Användningen av beteckningen behandlas i **punkt 11.11**.

96 - 131 *Beteckningar för byggnadsyta, byggrätt, våningstal och andra motsvarande beteckningar.*

Utöver skyddsbestämmelser kan andra objektbeteckningar och -bestämmelser i detaljplanen utarbetas så att de främjar bevarandet av den byggda miljön. Användningen av dessa beteckningar beskrivs i allmänna drag i **kapitlen 5, 6 och 7**. Centralt är t.ex. definieringen av byggrätt, våningstal och byggnadsytor så att de stöder bevarande. Sådana betecknings- och bestämmelsesätt är t.ex.

- Byggnadsyta och tillåten byggrätt, antalet bostäder och/eller andra motsvarande beteckningar görs exakt som för den nuvarande byggnaden.
- För eventuellt tilläggsbyggande anvisas klart nya byggnadsytor.
- Användning av vindsutrymmena i den nuvarande byggnaden/i den byggnad som finns när planen träder i kraft t.ex. för boningsrum tillåts utöver den byggrätt som angetts i planen.

8.4

Annat om skyddsbe-teckningar och -bestämmelser

8.4.1

Återställande och återuppbyggande

I en detaljplanebestämmelse kan byggnadens ägare åläggas att återställa objektets kulturhistoriska värden i samband med renoveringar. Om renoverings- och ombyggnadsarbeten efter byggtiden gjorts i byggnaden, är det i en bestämmelse som förutsätter återställande skäl att precisera vilket byggskede som avses.

Ersättningsfrågor som gäller återställande och återuppbyggande behandlas i **punkt 8.2**.

Exempel på bestämmelser:

sr-1 *Byggnad som skall skyddas. Byggnaden skall i samband med renovering och ombyggnad renoveras så att dess kulturhistoriska värden bevaras och historiska särdrag återställs.*

sr-1 *Byggnad som skall skyddas. I samband med renovering och ombyggnad skall byggnadens kulturhistoriska värden bevaras och exteriören/fasaderna och vattentaket samt trappuppgångarna återställas i det skick som de var i på xxxx-talet.*

sr-1 *Byggnad som skall skyddas. För att återställa byggnadens särdrag skall fasadernas ytbeläggning i samband med renoverings- och ombyggnadsarbeten ersättas med brädfodring.*

Uppgörandet av dylika detaljerade bestämmelser förutsätter utredningar och sakkunskap som bakgrund. I planbeskrivningen och i eventuella byggsättsanvisningar är det nödvändigt att beskriva byggnadernas kulturhistoriska värden och ge exempel på goda renoveringssätt. Dessa är till hjälp för byggnadstillsynsmyndigheten vid tillståndsprövning för reparationer och ändringar (MBL 117, 125 och 135 §).

8.4.2

Alternativa planbeteckningar och -bestämmelser

I en detaljplan kan även användas alternativa planbeteckningar och -bestämmelser. Då ges två slags bestämmelser t.ex. för byggrätt, maximivåningstal, användningsändamål, bilparkering m.m.. Den ena tillämpas om den byggnad som finns på tomten skall bevaras och den andra åter i det fall att den gamla byggnaden skall rivas och en ny uppförs i dess ställe. Bestämmelserna om den befintliga byggnaden kan definieras så att de gäller byggnader som beviljats bygglov före en viss tidpunkt (datum). Om inte tidpunkten anges särskilt, anger tidpunkten för planens ikraftträdande vilka bestämmelser som skall följas.

Exempel på bestämmelser:

Bygglov för ändringar och reparationer kan beviljas för en befintlig byggnad / en byggnad som beviljats bygglov före xx.xx.xxxx utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen om

- *områdets användningsändamål, om reparationerna inte ändrar användningsändamålet enligt bygglovet för byggnaden eller en del av byggnaden*
- *tomtens byggnadsyta om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som i planen märkts ut som byggnadsyta*
- *tomtens maximivåningsyta om den befintliga byggnadens våningsyta överskrider den tillåtna våningsytan på tomten*
- *maximihöjden på skärningspunkten mellan fasadytan och vattentaket*
- *minimiantalet bilplatser på tomten*
- *arbetsrummets placering, vid byggandet får utrymmen som angetts i bygglovet och som delvis ligger under markytan och nås av dagsljus användas som butiker samt som sådana serviceutrymmen och arbetsrum, där lägenhetens storlek får vara högst $x \text{ v-m}^2$.*

8.4.3

Att ersätta en befintlig byggnad med en ny

I vissa situationer finns det behov av en sådan planbeteckning och -bestämmelse som förbjuder att byggnaden rivs annat än när bygglov har erhållits för en ny byggnad som ersätter den gamla. En sådan bestämmelse kan bli aktuell när man vill garantera att rivningen inte stör gatuvyn för en lång tid. Uppförandet av en ny byggnad kan då styras utöver genom bestäm-

melser med beteckningar för byggnadsyta, höjdläge, taklutning och andra beteckningar.

Exempel på bestämmelser:

KTY/s-1

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader där miljön bevaras. De byggnader som finns på området får inte rivas förrän bygglov har erhållits för den ersättande nya byggnaden. Vid planeringen av nya byggnader skall stadsbilden ägnas särskild uppmärksamhet.

sr/ur

Byggnad som skall skyddas / ny byggnad. En byggnad som är viktig för stadsbilden och som inte får rivas förrän bygglov erhållits för den nybyggnad som kommer i dess ställe. Vid anpassandet av nybygget till omgivningen skall särskild uppmärksamhet fästas vid de krav som stadsbilden ställer. Takutsprånget på byggnaden skall sträcka sig xx cm över fasaden och taklutningen bör vara xx grader.

8.4.4

En enhetligare gatu- eller bybild

I detaljplanen kan tas in bestämmelser som underlättar byggnadstillsynsmyndighetens bedömning av hur ombyggnadsarbeten i byggnaden eller en ny byggnad eller ett nytt gårdsområde skall anpassas till sin omgivning (MBL 117, 125 och 135 §). Förutsättningen kan då t.ex. vara att man till ansökan om bygglov fogar en ritning av fasaden mot gatan där även grannbyggnaderna och deras gårdar syns.

Exempel på bestämmelser:

sr-1

Byggnad som skall skyddas. Vid planeringen av reparationer och ändringar samt en ny byggnad och gården bör särskild uppmärksamhet fästas vid att fasadernas proportioner, material och färger samt att byggsättet i övrigt anpassas till omgivningen. Ifall bygglov söks skall även grannbyggnaderna anges i ritningen över fasaden mot gatan.

För att gatu- och bybilden skall bli enhetligare är det i vissa fall nödvändigt att utfärda en bestämmelse om i vilken ordning byggandet skall genomföras t.ex. genom att bestämma att en byggnad mot gatan eller vägen skall byggas först.

I **kapitel 7** behandlas också sådana planbestämmelser om byggsätt vars syfte är att säkerställa att byggnaden anpassas till omgivningen.

8.4.5

Bestämmelser om interiörer i byggnader

Bestämmelser om interiörer i byggnader hör i allmänhet inte hemma i detaljplanen. I specialfall kan bestämmelser dock meddelas även om dem. Det kan t.ex. bli aktuellt med en bestämmelse om bevarandet av trappuppgångar och rumsindelningen i en byggnad. Ett förfarande enligt byggnadsskyddslagen skall i allmänhet övervägas ifall man vill skydda även den fasta inredningen i byggnaden.

Exempel på bestämmelse:

sr-1 *Byggnad som skall skyddas. Dess kulturhistoriska värde bör värnas genom att de ursprungliga konstruktionerna samt ingången, trappuppgången och rumsindelningen i festsalen bevaras.*

8.5

Skydd med stöd av kyrkolagen

Kyrkliga byggnader och deras närmiljöer utgör ofta en betydelsefull del av stads- eller bybild, ortens identitet och kulturhistoriska kontinuitet. Kyrkolagen innehåller bestämmelser om skydd för de evangelisk-lutherska kyrkorna och andra kyrkliga byggnader. Till övriga delar omfattas de kyrkliga byggnaderna med omgivningar av kommunens planläggningsväsende och byggnadstillsyn.

Sådana kyrkliga byggnader som avses i kyrkolagen är kyrkor och klockstaplar, jordfästnings- och gravkapell samt härmed jämförbara byggnader på en begravningsplats. Vad som bestäms om kyrkliga byggnader skall även gälla kyrkogård samt inhägnad och port som hör till en kyrkogård eller begravningsplats (14 kap. 2 § 1 mom. kyrkolagen). På skyddet för andra kyrkosamfunds (t.ex. ortodoxa och katolska) kyrkliga byggnader tillämpas ovan beskrivna beteckningar och bestämmelser i detaljplanen.

En evangelisk-luthersk kyrklig byggnad som uppförts före år 1917 är skyddad med stöd av kyrkolagen. Det finns 499 sådana kyrkor i kyrkostyrelsens register. I siffran ingår inte skyddade ödekyrkor och kapell.

Även en sådan kyrklig byggnad som är uppförd efter år 1917, kan med stöd av kyrkolagen skyddas genom beslut av kyrkostyrelsen. Utöver kyrkostyrelsen kan även domkapitlet, en församling eller Museiverket ta initiativ till skydd. Byggnadsskyddet omfattar även en kyrklig byggnads fasta inredning, därtill anslutna målningar och konstverk samt gårdsplan (KL 14 kap. 5 § 1 mom.).

Om församlingen fattar beslut som innebär att en kyrka lämnas oanvänd eller som gäller rivning av en kyrklig byggnad eller en sådan renovering av en kyrklig byggnad som väsentligen förändrar dess exteriör eller interiör skall beslutet underställas kyrkostyrelsen för fastställelse (KL 14 kap. 2 § 2 mom.). Kyrkostyrelsen skall bereda Museiverket tillfälle att avge yttrande (KL 14 kap. 5 § 2 mom.).

Av de byggnader och konstruktioner som är uppförda före år 1917 är likaså jordfästnings- och gravkapell samt härmed jämförbara byggnader på en begravningsplats samt inhägnad och port som hör till en begravningsplats skyddade basis av 14 kap. 5 § kyrkolagen. Sälunda skall församlingen underställa kyrkostyrelsen även sådana beslut som gäller en väsentlig ändring av exteriören eller interiören i nämnda byggnader eller en inhägnad eller port som hör till begravningsplatsen.

Beslut om skydd av andra än kyrkliga byggnader, t.ex. prästgårdar eller församlingshem kan fattas med stöd av byggnadsskyddslagen.

Ifall byggnader som är skyddade med stöd av kyrkolagen är belägna på ett detaljplaneområde, anges skyddet i planen. Om skydds-beteckningen gäller ett helt kvartersområde, skall det framgå av beteckningen till vilka delar man genom den endast konstaterar ett skydd enligt kyrkolagen och till vilka delar avsikten är att med stöd av bygglagen meddela tilläggsbestämmelser om skydd.

Exempel på bestämmelser:

YK/s-1 *Kvartersområde för kyrkliga byggnader som är skyddade med stöd av 14 kap. 5 § kyrkolagen. Särdragen i områdets omgivning bör bevaras.*

Om ett skyddsbeslut har fattats om objektet, kan detaljplanebeteckningen och -bestämmelsen t.ex. lyda som följer:

srk-1 *En kyrklig byggnad som är skyddad med stöd av 14 kap. 5 § kyrkolagen. Skyddsbestämmelserna ingår i ett skyddsbeslut som utfärdats med stöd av kyrkolagen. Museiverkets utlåtande skall begäras om reparationer och ändringar.*



Ett begravningsplatsområde där kyrkliga byggnader och konstruktioner som är skyddade med stöd av 14 kap. 5 § kyrkolagen är belägna. Områdets särdrag skall bevaras.

Även för andra begravningsplatser än sådana där byggnader och konstruktioner som är skyddade med stöd av kyrkolagen är belägna kan i detaljplanen ges bestämmelser t.ex. av följande typ:



Område för begravningsplats vars kulturhistoriska särdrag bör bevaras.

För begravningsplatser som inte mera används kan användas beteckningen EH/s och en skyddsbestämmelse, om begravningsplatsen sköts av församlingen. I annat fall omfattas begravningsplatsen av lagen om fornminnen och betecknas med 71 SM Fornminnesområde eller med andra motsvarande beteckningar och bestämmelser (**punkt 8.6**). En gammal ur bruk tagen begravningsplats av parktyp kan också anges med beteckningen VPH Historisk park.

8.6 Fornlämningar

8.6.1 Allmänt

Fornlämningar är en betydelsefull utgångspunkt för den historiska skiktningen i kulturmiljön. De fungerar ofta som sevärdhets- och undervisningsobjekt. Vid planeringen av markanvändningen måste fornlämningar på samma sätt som den övriga kulturmiljön ses som en aktiv resurs, t.ex. som en möjlighet att utnyttja kulturmiljöns mångsidighet inom turismen.

Lagen om fornminnen (295/1963) fredar automatiskt fasta fornlämningar. Enligt lagen om fornminnen (1 §) är fasta fornlämningar fredade såsom minnen av Finlands tidigare bebyggelse och historia. Utan tillstånd som getts med stöd av lagen är det förbjudet att utgräva, täcka över (överhölja), ändra, skada, bortföra eller på annat sätt rubba vid fornlämningar. Tillstånd för sådana åtgärder kan utfärdas av den regionala miljöcentralen efter att den har hört Museiverket (11 §).

Lagen om fornminnen ställer skyldigheter för dem som genomför markanvändningsprojekt när det gäller fasta fornlämningar. T.ex. den som förverkligar ett allmänt eller ett stör-

re enskilt arbetsprojekt skall bekosta de arkeologiska undersökningar som föranleds av projektet, om detta inte skall anses oskäligt (15 §). Om en fast fornlämning påträffas under grävning, skall arbetet avbrytas och saken anmälas till Museiverket (14 §).

Fasta fornlämningar räknas upp i 2 § lagen om fornminnen. Dessa är bl.a. målningar på klippor, offerstenar, boplatser från forna tider, forntida tingsplatser, borgar, vallgravar och olika ruiner. Fornlämningar är både sådana som kan urskiljas i terrängen, t.ex. gravrösen, och underjordiska, t.ex. bostadslämningar och gravar. Lagen om fornminnen garanterar ett minst två meter brett skyddsområde för en fornlämning, räknat från lämningens synliga ytterkanter (5 §). Lagens syfte är dock att skyddsområdet skall vara sådant som krävs för att lämningen skall kunna bevaras (4 §). Detta skyddsområde kan fastställas vid en fastighetsför rättning eller överenskommelse om området kan träffas mellan markägaren och Museiverket eller den regionala miljöcentralen kan fastställa gränserna på någonderas ansökan (5 §).

I lagen om fornminnen ges inga ålders- eller tidsgränser för fornlämningar utan objekten skall härstamma från forntiden. Fornlämningar delas in i objekt från förhistorisk och historisk tid, varav de sistnämnda är från medeltiden eller yngre.

Historiska fornlämningar hänför sig ofta på ett märkbart sätt till rådande områdesanvändningsformer. För att de lättare skall kunna identifieras kan de delas in i följande typer:

- Kulturskikt och strukturer i gamla städer
- Bonings- och näringshistoriska objekt på landsbygden
- Kyrkoruiner och övergivna kyrkplatser samt ur bruk tagna begravningsplatser som inte sköts av församlingar
- Slott, fästningar och andra krigshistoriska fornlämningar
- Industrihistoriska fornlämningar
- Fornlämningar med anknytning till landstrafiken och trafiken på vattenvägar samt sjöfarten

Fornlämningar under vattnet är vrak och delar av vrak som kan antas ha sjunkit för mer än hundra år sedan, likaså andra gamla lämningar av konstruktioner som gjorts i vattnet eller som blivit under vattnet, t.ex. broar och bryggor eller farledshinder.

Man skall i synnerhet beakta hamn- och varvområden i historiska städer som är belägna vid såväl havs- som insjöstränder men även traditionella kyrkbyar invid de inre vattenvägarna, historiska farleder med sina eventuella naturhamnar, kanaler och dess randområden samt vattenområden i anslutning till slott och fästningar.



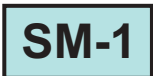
8.6.2


Fornlämningar i detaljplanläggningen

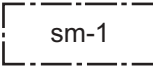
Enligt 13 § lagen om fornminnen skall man vid planering av projekt och planläggning som gäller markanvändning utreda om det finns fasta fornlämningar på området. Uppgifter om fasta fornlämningar fås ur det riksomfattande register över fornlämningar som upprätthålls av Museiverket. Om det finns fasta fornlämningar på planområdet skall förhandlingar i saken föras med Museiverket. Vid förhandlingarna skall markägaren höras. Fasta fornlämningar märks ut i planen.

I detaljplanen anges fasta fornlämningar i allmänhet med en beteckning för områdesreservering 71 SM Fornminnesområde. Om en fornlämning är belägen på området för en beteckning för något annat användningsändamål, används objektbeteckningen 183 sm Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning. Denna objektbeteckning används t.ex. när fornlämningarna är belägna under byggda kvartersområden. I vissa fall kan även användas beteckningen för områdesreservering 69 S Skyddsområde eller en beteckning som fogas till en annan områdesbeteckning 73 /s Område där miljön bevaras. Beteckningarna preciseras med bestämmelser t.ex. som följer:

71  Fornminnesområde.

 Fornminnesområde. På området finns en fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen. Det är med stöd av lagen om fornminnen förbjudet att gräva i området, täcka över, ändra eller på annat sätt röra området. Utlåtande från Museiverket skall begäras/förhandlingar med Museiverket skall föras om åtgärder och planer som gäller området.

183  Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning.

 Del av område där det finns en fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen. Det är med stöd av lagen om fornminnen förbjudet att gräva i området, täcker över, ändra och på annat sätt röra området. Förhandlingar med Museiverket skall föras om åtgärder och planer som gäller området.

69 **S** Skyddsområde.

Beteckningen kan användas om det finns flera olika grunder för skyddet av området, t.ex. utöver fornminnen orsaker i anknytning till naturskyddet och/eller landskapet. Då skrivs de bestämmelser som respektive skyddsgrund kräver in i bestämmelsen t.ex. som följer:

S-1 Skyddsområde vars landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag bör bevaras. Det är förbjudet att gräva, täcka över eller på annat sätt röra de fasta fornlämningarna på området. Förhandlingar med Museiverket skall föras om planer och åtgärder som gäller området.

73 **/s** Område där miljön bevaras.

W/s Vattenområde där miljön bevaras. På området ligger sådana fornlämningar under vattnet som avses i lagen om fornminnen. Förhandlingar med Museiverket skall föras om planer och åtgärder som gäller området.







**Gårdar, områden för lek och utevistelse
samt planteringar**

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.

Gårdar, områden för lek och utevistelse samt planteringar

9.1

Allmänt

Enligt 155.1 § markanvändnings- och bygglagen skall det i samband med ett bostadshus anordnas tillräckligt med plats utomhus för lekplatser och vistelseområden. Dessa platser och områden skall på ett tryggt sätt avskiljas från det område som är reserverat för trafik. Vid bedömningen av om platserna och områdena är tillräckliga kan beaktas även de motsvarande platser och områden som står till buds i den närmaste omgivningen samt fastigheternas gemensamma arrangemang.

Även i samband med bygglovsförfarandet prövas om lekplatserna och vistelseområdena är tillräckliga samt om deras läge är ändamålsenligt. Bestämmelser om dessa områden kan även tas in i detaljplanen. De kan behövas i synnerhet då det på grund av en särskilt effektiv markanvändning, befolkningsstruktur, brist på lekplatser och vistelseområden i kvarteret eller på bostadsområdet eller av någon annan motsvarande orsak finns ett särskilt stort behov av lekplatser och vistelseområden på varje enskild tomt, eller när det är svårt att placera dem så att kraven på säkerhet, sundhet och trivsamt uppfylls. Gårdens storlek kan också påverkas genom föreskrifter för hur stor del av tomten som får användas för bebyggande.

9.2

Gårds-, lek- och vistelseområden på tomterna

I detaljplanebestämmelserna kan enligt behov tas in bestämmelser om gårdsplan, lekplatser och vistelseområden.

I en detaljplanebestämmelse kan ges ett gemensamt dimensioneringstal för lekplatser och andra vistelseområden.

På tomterna skall ett lämpligt sammanhängande område på minst 20 % av bostadslägenheternas sammanlagda våningsyta reserveras för lek och annan vistelse.


I särskilda fall kan det vara nödvändigt att i planen meddela bestämmelser även om placeringen av lek- och vistelseområden.

På tomterna skall ett lämpligt sammanhängande område på minst 20 % av bostadslägenheternas sammanlagda våningsyta reserveras för lek och annan vistelse. Området får finnas på högst 50 m avstånd från ytterdörren.

Man skall enkelt och tryggt kunna ta sig från bostäderna till lekplatserna. I planbestämmelsen kan detta framställas t.ex. på följande sätt:

I bostadshöghus skall det från varje trapphus finnas en direkt utgång till en sådan del av tomten som anvisats som lekplats och vistelseområde.

Byggnadens utgång kan även anges med en beteckning.

130  *Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.*

Föreskrifter kan också ges om gårdarnas beläggning.

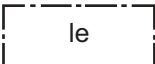
Av tomtens obebyggda område får de nödvändiga kör- och gångvägarna samt bilplatserna beläggas. Den övriga delen av gården skall hållas planterad.

Vid behov kan även beläggningens art bestämmas eller något material förbjudas.

9.3 Gemensamma gårdsplaner för tomter

Planen kan utformas så att bildandet av ett för gemensamt bruk lämpat område underlättas genom att i kvarteret placera de tomtedelar som bör planteras så, att de utgör ett sammanhängande område och genom att i en planbestämmelse förbjuda att tomterna inhägnas mot varandra. I planen kan även en del av kvarteret anvisas som lekplats och vistelseområde och förbjudas att tomterna inhägnas så, att gemensamt bruk av området försvåras. Genom en detaljplanbestämmelse kan i regel inte föreskrivas att lekplatser och vistelseområden skall vara i gemensamt bruk för kvarterets tomter, men byggnadstillsynsmyndigheten kan under lagstad-

gade förutsättningar föreskriva om samreglering av ett kvartersområde eller en del av det (MBL 164 §).

133  För lek och utevistelse reserverad del av område. Tomterna får inte inhägnas så att ett gemensamt bruk av området försvaras.

9.4

Till bostäder anslutna gårdar

För kvartersområden för radhus och andra kopplade bostadshus kan vid behov i planen utfärdas bestämmelser även om gårdar i anslutning till bostäder.

Varje bostad skall ha ett eget, med staket eller planteringar insynsskyddat sammanhängande gårdsområde med en storlek på minst 60 m². Till gårdsområdet skall vara tillträde även utifrån.

En motsvarande bestämmelse kan ges även för kvartersområde för bostadshöghus.

Bostäderna i första våningen skall ha ett eget, med staket eller planteringar avskilt gårdsområde med en storlek på minst 20 m².

Inhägnande behandlas i **punkt 7.2**.

9.5

Planteringar

Den befintliga vegetationen kan utgöra en god utgångspunkt för planeringen av bostadskvarter och placeringen av byggnaderna. Byggandet bör genomföras så att vegetationen inte obefogat förstörs och så att den naturliga växtlighetens förutsättningar inte försämras. I planen kan tas in bindande föreskrifter om beaktandet av dessa målsättningar. De behandlas i **kapitel 11**.

Utöver den ursprungliga vegetationen behövs kompletterande planteringar på ett ny- eller ombyggnadsområde. En del av tomten som skall planteras kan anges med beteckning nr 134.

134  *Del av område som skall bevaras/planteras.*

I planen kan även utfärdas bestämmelser om planteringar. Bestämmelserna kan vara av allmän natur och endast föreskriva, att ett visst område skall planteras. För att tillräckliga planteringar skall säkerställas kan det dock vara nödvändigt att i planen ge noggrannare föreskrifter om planteringarnas kvantitet och kvalitet. Till ansökan om bygglov skall enligt punkt 2.1.2 i *Finlands byggbestämmelsesamling A2* bl.a. bifogas en sådan situationsplan över tomten eller byggplatsen, som visar planteringarna. Om det konstateras vara nödvändigt, kan byggnadstillsynsmyndigheten av den sökande kräva även noggrannare utredningar om planteringarna. Till exempel gårdsritning, se *Finlands byggbestämmelsesamling A2*, bilaga 1, punkt 3.

Beträffande planteringar kan i planen föreskrivas till exempel som följer:

Del av område som skall planteras, på vilken minst ett träd per 100 m² skall planteras.

På en obebyggd del av ett område som inte används som lekplats eller trafikområde skall planteras träd och buskar.

På tomten skall bevaras eller planteras träd så att deras antal är minst ett per 100 m² tomtyta.

För en del av ett kvartersområde som angränsar till ett öppet landskap kan det vara skäl att i planbestämmelsen särskilt poängtera planteringarnas karaktär av randzon.

Del av område där en tät randzon av träd och buskar skall planteras.

Om man t.ex. önskar att fri sikt skall behållas över ett område som skall planteras, kan man bestämma att området skall planteras uttryckligen med buskar.

Del av område där tät buskplantering skall finnas.

Häck som skall planteras.

Om inhägnande av gränserna mellan tomter med planteringar kan meddelas en föreskrift.

Gränserna mellan tomterna skall inhägnas med planteringar.

Vid gränserna mellan tomterna skall planteras en häck.

I synnerhet på småhusområden kan i vissa fall en sådan planteringsbestämmelse anses ändamålsenlig som ger byggnadstillsynsmyndigheten rätt att godkänna även någon annan lösning än den som bestämmelsen förutsätter:

Vid tomtgräns mot gata skall planteras en häck, om inte byggnadstillsynsmyndigheten av särskilda skäl godkänner ett annat planterings- eller inhägnadssätt.

Om planteringen av en trädrad kan föreskrivas med en beteckning enligt planbeteckningsförordningen.

135 ○ ○ ○ ○ *Trädrad som skall planteras.*

Föreskrifter om plantering av gränserna mellan tomter kan vara motiverade t.ex. på industriområden.

Vid gränserna mellan industritomter skall på vardera sidan av gränsen planteras träd på ett minst 3 m brett område.

Också utseendet på omgivningen kring parkeringsområden kan förbättras med hjälp av planteringar. Stora parkeringsfält kan med planteringar delas in i mindre enheter. Då bilplatser placeras på en tomt, är det ofta skäl att också utfärda bestämmelser om att de avskiljs från det övriga gårdsområdet t.ex. med planteringar. På det sättet kan de buller- och avgasolägenheter som orsakas av bilplatserna minskas samt gårdens säkerhet och utseende förbättras.

På ett kvartersområde för bilplatser skall planteras träd och buskar mellan bilplatsraderna och omkring dem.

På parkeringsområdet skall minst ett träd per fem bilplatser planteras mellan bilplatserna.

Bilplatserna på tomten skall avskiljas från det övriga gårdsområdet med planteringar.

I samband med byggande skall de utrymmen och konstruktioner som fastighetens avfallshantering förutsätter ordnas så att den inte medför olägenheter för hälsan eller miljön (MBL 157 §). När dessa utrymmen och anläggningar ordnas skall avseende fästas vid arten av den verksamhet som bedrivs i byggnaden samt möjligheten att placera uppsamlingskärl för avfallet (MBF 56 §). Placeringen av avfallskärl och avskärmandet av dem med planteringar eller tak kan regleras genom en detaljplanebestämmelse.

Sopkärl och piskställen skall placeras på minst 30 m avstånd från lekplatser och vistelseområden. De skall därtill omgärdas med skyddsplanteringar eller skiljeväggar.

Bestämmelser om avfallshantering behandlas närmare i **punkt 12.5**.

I bestämmelserna ovan föreskrivs att verksamheter som stör de andra gårdsaktiviteterna skall avskiljas med planteringar. På motsvarande sätt kan föreskrivas att de områden som kräver särskilt skydd, t.ex. lekplatser och vistelseområden, skall avgränsas från övriga områden med planteringar.

Lekplatser och vistelseområden skall omgärdas med skyddsplanteringar.

Föreskrifter om skyddsplanteringar behövs ofta om det är tillåtet att placera bostäder i en byggnad eller på en tomt vars huvudsakliga eller betydande användningsändamål är något annat än boende. Detta gäller framför allt bostäder som byggs på AL-, P-, Y-, K- och T-kvartersområden.

Ifall bostäderna placeras i en annan byggnad än de övriga verksamheterna, kan bestämmelsen ha följande lydelse:

Bostäderna och deras gårdsområden skall avskiljas från de övriga verksamheterna på tomten med tillräckliga skyddsplanteringar.



10.

Trafik

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

Trafik

10.1 Trafikleder i detaljplanen

I detaljplanen kan allmänna trafikleder anges som gatuområden, vilka kommunen skall förverkliga, eller som trafikområden, vilka reserveras för allmänna vägar som underhålls av staten.

10.1.1 Gatuområden


Ett gatuområde omfattar det gatuområde som angetts i detaljplanen tillsammans med ledningar, anordningar och konstruktioner under jord och ovan jord samt ovanför området, om inte något annat anges i detaljplanen.

I detaljplanen anges gränserna för gatu- och torgområden samt omfattningen av eventuellt byggande på området och dess läge. I detaljplanen kan också ges föreskrifter om faktorer som är viktiga i stads- eller tätortsbilden, t.ex. planteringar, träd som skall skyddas eller gatubeläggningen. Placeringen av gång- och cykeltrafik samt körbanor för fordonstrafik på gatuområdet anges som riktgivande eller vid behov även som bindande. Detaljplaneringen hör snarast till utarbetandet av en gatuplan.

Av gatuplanen skall framgå principerna för trafikarrangemangen på gatan, torrläggning och ledande av regnvatten, gatans höjdläge och beläggingsmaterial samt vid behov planteringar samt fasta konstruktioner och anläggningar (MBF 41 §).

På ett gatuområde kan i planen även anges byggnadsyta, men byggrätten skall vara av det omfånget och byggnadsytans placering sådan att gatans karaktär av allmän trafikled bibehålls. Även utrymmet under eller ovanför ett gatuområde eller ett annat område som reserverats för trafikled kan användas för byggande och föreskrifter om detta kan meddelas i planen.


I detaljplanen kan ett gatuområde anges för olika trafikslag utan att dess användningsändamål preciseras närmare med en beteckning enligt planbeteckningsförordningen:

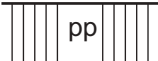
136  Gata.

I detaljplanen kan också meddelas föreskrifter om att ett gatuområde reserveras för ett eller flera särskilda trafikändamål, t.ex. gångtrafik, cykling, servicekörning eller kollektivtrafik eller något annat särskilt ändamål. I dessa fall används följande beteckningar i enlighet med planbeteckningsförordningen:

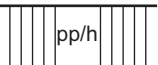
137  Öppen plats/torg.

Öppna platser/torg är enligt 83 § markanvändnings- och bygglagen allmänna områden. För öppna platser eller torg kan göras upp en trafikregleringsplan, där regleringen av området kan anges t.ex. med planteringar, färdvägar osv.

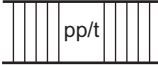
138  Gata/väg reserverad för gångtrafik.

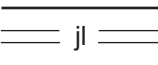
140  Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

Leder för gång-, cykel- och mopedtrafik samt fotgängar- och cykelvägar är i fråga om administrativ klass gator enligt markanvändnings- och bygglagen.

141  Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

Med denna beteckning kan också anges gågator i centrum.

142  Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.

144  Gata/väg reserverad för kollektivtrafik.

En gata som enligt 52 § vägtrafiklagen (267/1981) är allmänt avsedd för trafik och annan i



stadsplan angiven trafikled som allmänt är avsedda för trafik kan genom trafikordningar helt eller delvis reserveras för speciella trafikändamål. Oundgänglig servicekörning och därmed jämförbar trafik skall dock tillåtas i erforderlig utsträckning.

Vägrafiklagens bestämmelse om reserverandet av trafikled för särskilda trafikändamål bör anses gälla endast fall, då en gata eller motsvarande trafikled som tidigare inte haft något specificerat användningsändamål reserveras för något särskilt trafikslag. En sådan trafikled kan således med trafikmärke anges som gata reserverad för gångtrafik eller för kollektivtrafik. Sådana ändringar av gatutypen som har planmässiga konsekvenser (t.ex. betydande inverkan på utnyttjandet av fastigheterna eller på trafikmängderna på andra gator) borde dock alltid avgöras genom en detaljplaneändring. När gatans användningsändamål är noggrannare angivet i detaljplanen, t.ex. som gata reserverad för gångtrafik, gång- och/eller cykeltrafik eller kollektivtrafik, förutsätter en ändring av gatans användningsändamål likaså alltid att detaljplanen ändras.

En gata med ospecificerat användningsändamål kan genom en detaljplanebestämmelse ändras till gata för gångtrafik eller kollektiv trafik. Likaså kan man i samband med en detaljplaneändring skära av en gata till återvändsgata för att hindra genomfartstrafik genom att i planen ange ett kort avsnitt som till exempel gågata. Gatuområdets reglering i övrigt avgörs i allmänhet i samband med gatuplanen. Om den interna utformningen av gatuområdet, t.ex. gatubeläggningens beskaffenhet, bevarandet av träd, planteringar eller övertäckning av gatan, är särskilt viktigt med tanke på värden av den byggda miljöns särprägel, stadsbilden eller andra planmässiga skäl, kan bestämmelser därom tas in i planen.

145  Gårdsgata.

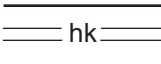
Enligt 2 § vägrafiklagen avses med gårdsgata en väg som är avsedd gemensamt för gång- och fordonstrafik och som genom vägmärke angivits såsom sådan gata. Som gårdsgata lämpar sig ofta även sådana gator som i detaljplanen har angetts t.ex. som en gata reserverad för gång- och cykeltrafik, på vilken körning till tomterna är tillåten.

Enligt 33 § vägrafiklagen får man på en gårdsgata föra motordrivet fordon endast vid körning till en fastighet som är belägen vid gatan och för parkering. På en gårdsgata är parkering tillåten endast på en markerad parkeringsplats. Körhastigheten skall anpassas till gångtrafiken och får inte överskrida 20 km/h. Förare av fordon skall på gårdsgata lämna gående fri passage.

Ett gatuområde vars användningsändamål inte specificerats kan i gatuplanen anges

som gårdsgata. Detaljplanen behöver således inte ändras för bildandet av en gårdsgata. Då detaljplanen ändras eller en ny detaljplan görs upp, är det dock ändamålsenligt, att gator planerade som gårdsgator betecknas som sådana redan i detaljplanen.

I detaljplanen kan det vara motiverat i synnerhet på bostadsområden att märka ut gatuumråden där man med hjälp av konstruktioner, planteringar, hastighetsbegränsningar som är lägre än normalt (t.ex. 30 km/h) eller andra åtgärder försöker minska genomfartstrafiken och även i övrigt anpassa fordonstrafiken efter boendemiljöns krav. Ett dylikt trafikområde kan i planen betecknas t.ex. på följande sätt:

146  *Lågfartsgata.*

På en lågfartsgata strävar man efter att sänka körhastigheter t.ex. med konstruktioner, ytmaterial och planteringar. Hastighetsbegränsningen på en lågfartsgata är i regel 30 km/h. Lågfartsgator är inte i likhet med gårdsgator definierade i vägfrafiklagen.

139  *Friluftsled.*

Med beteckningen anges en friluftsleds läge t.ex. på ett rekreationsområde eller på ett sådant jord- och skogsbruksområde där friluftslivet behöver styras.

10.1.2

Trafikområden

46  *Område för allmän väg.*

I samband med planläggningen fastslås trafiklederna på planområdet och områdets förbindelser till ett större trafiknät. Samtidigt avgörs vilken nätverkskaraktär trafiklederna har.

Trafikområden för allmänna vägar kan 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 (MBL 83.4 §).

Allmänna vägar definieras enligt hurdan trafik de förmedlar utan att i det avseende ställa krav på tekniska lösningar, t.ex. anslutningar. Utgångspunkten är ett logiskt nätverk av allmänna vägar, till vilket den lokala trafik som gatorna förmedlar ansluter sig. Det är i all-



mänhet inte skäl att skära av ett nätverk av allmänna vägar med korta gatuavsnitt. Likaså bör man i regel inte planlägga korta allmänna vägar.

Med lokal trafik avses trafik på korta sträckor. Lokal trafik är sålunda den interna trafiken på detaljplanerade områden och trafiken mellan områden som ligger nära varandra. Som lokal trafik skall även betraktas trafik som löper från glesbygdsområden bredvid tätorter in till tätorter. Även trafik på korta sträckor inom kommunen och över kommungränsen kan betraktas som lokal trafik. Merparten av trafiken mellan kommuner och i vidsträckt kommuner även trafiken mellan kommundelar som ligger långt från varandra är dock inte lokaltrafik.

På separata små detaljplaneområden som ligger vid sidan av tätortsområden kan trafikens lokala karaktär i första hand bedömas när det gäller den trafik som uppstår på det aktuella område som skall detaljplanläggas. Om vägen i huvudsak betjänar annan trafik än den på detaljplaneområdet, kan en redan befintlig allmän väg på området i planen märkas ut som trafikområde oberoende av vägens funktionella klass. Sålunda kan även små tätorter som är belägna långt från huvudvägarna fås med i det allmänna vägnätets influensområde.

Om vägen också är avsedd för långväga trafik, kan man anse att kravet på allmänna vägar att vägen i huvudsak skall betjäna annan trafik än lokal trafik uppfylls. Sålunda kan bl.a. sådana förbindelsevägar som förenar huvudvägar och till vilka trafiken mellan huvudvägarna har letts och som förmedlar trafiken mellan huvudvägarna och sålunda är viktiga för annan trafik än lokal trafik vara allmänna vägar oberoende av den långväga sträcka som går via vägen.

Riks-, stam- och regionvägar som kommer utifrån tätorten och slutar i tätorten upphör i allmänhet som allmän väg vid första sådana betydande gatu- eller vägkorsning, från vilken den lokala trafikens andel är stor. Det är i allmänhet ändamålsenligt att helt planlägga korta infartsförbindelser som betjänar tätorter och företag som gata.

Parallellvägar till motorvägar och motortrafikleder är i centrum av städer gator och på andra ställen i regel allmänna vägar. Sådana gatuavsnitt på genomfartsvägar som inom en nära framtid skall ersättas med en omfartsväg som byggs som allmän väg ändras i regel inte till allmän väg.

Förbindelser som leder till hamnar av betydelse för hela landet, flygfält, godstrafikterminaler och resecentrum är i regel allmänna vägar. Ifall de aktuella förbindelserna är belägna i centrum eller betjänar även annan markanvändning, kan de planläggas som gator.

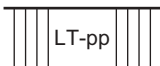
Allmänna vägar skall uppfylla en kvalitetsnivå som motsvarar vägens funktionella klass och trafikkaraktär och passar in i miljön. På tätt bebyggda områden blir det viktigare att vägen skall anpassas till miljön och trafiksäkerhetssynpunkter beaktas.

Ett sådant område där en ovan avsedd allmän väg redan har byggts anges i detaljplanen som trafikområde enligt hur vägen har byggts i terrängen. I trafikområdet tas in skydds- och frisksiktsområden i den omfattning som i respektive fall anses behövlig. Enligt 45 § lagen om allmänna vägar gäller inte bestämmelserna om skydds- och frisksiktsområdets omfattning i lagen på sådana områden för vilka detaljplan är gällande. På planområde skall trafikområdets omfattning alltid anpassas efter omgivningens krav.

Ifall en vägplan i enlighet med lagen om allmänna vägar har gjorts upp för vägen, anges trafikområdet enligt denna, dock med beaktande av eventuella framtida behov. Skydds- och frisksiktsområden (152 su och 153 nä) kan också anges utanför trafikområdet. Ifall någon vägplan inte ännu har uppgjorts, måste man när planen görs upp utarbeta en preliminär plan, på basis av vilken trafikområdet anges i detaljplanen.

Föreskrifter om den interna regleringen av LT-områden, t.ex. bullerskydd eller planteringar, kan ges i planen på samma grunder som om den interna regleringen av gatuområden.

Rast- och parkeringsområden som i egenskap av biområden hör till vägar märks i allmänhet ut som LT-område.

143  *Gång- och cykelväg som hör till allmän väg.*

För en led för gång-, cykel- och mopedtrafik som hör till en allmän väg kan enligt 83.4 § markanvändnings- och bygglagen anvisas ett trafikområde som är avskilt från det övriga trafikområdet, om detta är motiverat på grund av de lokala förhållandena.

Ett separat trafikområde kan t.ex. förutsättas av en byggnad som skall skyddas invid vägen eller bevarandet av växtligheten. Mellan vägen och en led för gång-, cykel- och mopedtrafik kan då anvisas t.ex. en park, ett skyddat grönområde eller tomter för enskilda byggnader som skall skyddas och andra objekt. En led för gång-, cykel- och mopedtrafik som hör till en allmän väg betjänar sådan trafik parallellt med den allmänna vägen.

10.2 Övergångsbestämmelse för byggnadsplaner som är i kraft

Kraven i 83.4 § markanvändnings- och bygglagen skall tillämpas när kommunen detaljplanlägger nya områden eller ändrar en detaljplan. Forna byggnadsplaner som vid markanvändnings- och bygglagens ikraftträdande har ändrats till detaljplaner omfattas emellertid av en övergångsbestämmelse (MBL 213.3 §), enligt vilken man under en övergångstid fram till år

2010 kan göra planändringar utan att bestämmelserna om trafikområden för allmänna vägar ännu följs. Endast ifall planläggningen föranleder sådana ändringar i trafiknätet eller markanvändningen som är väsentliga för ett trafikområde som har anvisats i detaljplanen, skall även trafikområdena ändras så att de motsvarar kraven i den nya lagen.

En sådan väsentlig ändring som avses i lagen kan i allmänhet anses vara en ändring av vägens betydelse för samfärdseln. Sålunda är bl.a. ersättandet av en genomfartsväg med en omfartsväg en sådan ändring. Likaså kan flyttandet av vägen till en ny plats på grund av en ändring i markanvändningen anses vara en väsentlig ändring. Planläggandet av en funktion som orsakar lokal trafik i betydande omfattning på vägen är också en sådan väsentlig ändring i markanvändningen.

Kraven på ett trafikområde tillämpas inte på ett tidigare byggnadsplaneområde, om vägnätet eller markanvändningen inte väsentligt förändras när planen ändras. Sålunda tillämpas t.ex. inte kraven på ett trafikområde på en planändring, om vägen på stället förbättras på det sätt som det allmänna behovet kräver även om förbättringen skulle kräva en justering av trafikområdets gränser. Då är även ringa justeringar av vägens linjeföring möjliga.

Övergångsbestämmelsen är i kraft fram till år 2010, då kraven på trafikområden träder i kraft i alla planändringar. På sådana allmänna vägar på vilka man vid en ändring i detaljplanen inte behöver tillämpa de nya trafikområdeskraven i övergångsskedet och som inte uppfyller dessa används i allmänhet de redan befintliga beteckningarna LYT eller LYS (miljöministeriets publikation *Beteckningar och bestämmelser i stads- och byggnadsplaner*, handledning 2/1992). Nämnade beteckningar används i ändringar även på sådana allmänna vägar som i gamla byggnadsplaner har märkts ut som trafikleder utan trafikområdesbeteckningar.


Övergångsbestämmelsen tillämpas inte vid planläggningen av den första detaljplanen för ett område utan byggnadsplan, dvs. när detaljplaner görs upp för nya områden skall kraven på trafikområdena genast tillämpas i alla kommuner.

10.3

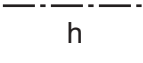
Trafik inom kvartersområden

En kör- eller gångväg föranledd av ett allmänt behov skall i detaljplanen i regel anges som gata. I särskilda fall kan det dock vara nödvändigt att på ett kvartersområde placera en led för gång-, cykel- och mopedtrafik som betjänar allmän trafik. Behov av en sådan lösning kan förekomma i synnerhet på kvartersområden för affärsbyggnader och allmänna byggnader.

En del av ett kvarter som reserverats för allmän gångtrafik anges med en beteckning enligt planbeteckningsförordningen.


150  För allmän gångtrafik reserverad del av område.

Kör- eller gångvägar i byggnadskvarter kan t.ex. anges som följer:

148  För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

149  För områdets interna gångtrafik reserverad del av område.

I planen kan föreskrivas om ordnandet av en genomfartsöppning i en byggnad. Öppningen anges med en beteckning enligt planbeteckningsförordningen.

127  Genomfartsöppning i byggnad.

10.4

Utfarter till gatu- och trafikområde

Enligt 37 § markanvändnings- och byggförordningen skall tomtindelningen utarbetas så att varje tomt gränsar till ett gatuområde. Tomten kan dock av särskilda skäl gränsa till något annat allmänt område, via vilket en körförbindelse kan ordnas till tomten.

Ovan nämnda bestämmelse tillämpas inte om körförbindelsen till tomten och det tekniska underhållet kan ordnas som ett servitut som anvisas vid tomtindelningen och som vid en fastighetsförrättning stiftas för högst två tomter genom den tomt som avses i punkten ovan.

Körförbindelsen (t.ex. genom ett parkområde) kan anges som följer:

147  Körförbindelse.

Alla in- och utfarter som tillåts på LT-områden bör märkas ut i detaljplanen. In- och utfartens ungefärliga läge anges med en beteckning.

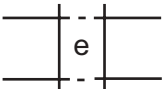
- 158  *Ungefärligt läge för in- och utfart.*

I detaljplanen kan ordnandet av in- och utfart från byggnadskvarteret till gatuområdet också förbjudas.

- 159  *Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.*

10.5 Korsningar

Bestämmelser om planskilda korsningar på gatu- och trafikområden kan utfärdas i detaljplanen. En planskild korsning kan anges med följande beteckning enligt förordningen:

- 155  *Planskild korsning.*

Ovan angivna beteckning tar inte närmare ställning till korsningar. För att man skall kunna bedöma detaljplanens miljökonsekvenser eller trafiklösningarnas ändamålsenlighet är det ofta skäl att i planen ange vilken av de korsande trafiklederna som löper över de andra. Då kan följande beteckningar användas:

- 156  *Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.*

- 157  *Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.*

I en beteckning enligt förordningen ritas en led över en gata eller ett trafikområde med en heldragen linje. Motsvarande beteckningar kan användas för att ange även andra trafikleder under eller över ett trafik- eller järnvägsområde.

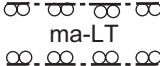
Om korsande trafikleder kommer att ha olika innehavare, kan den beteckning som anger områdets huvudanvändningsändamål oberoende av höjdförhållandena på lederna ritas med en heldragen linje.

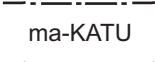
I allmänhet är det inte nödvändigt att i planen närmare bestämma korsningarnas utformning, eftersom den detaljerade planeringen av dem sker i samband med utarbetandet av en gatuplan eller vägplan. Vid behov är det dock möjligt att i planen ge också noggrannare föreskrifter om korsningarna. Bestämmelsen kan gälla t.ex. höjdläget för en led för gång-, cykel- och mopedtrafik eller gatunivån eller arrangemang som vidtas för att trygga rörelsehämmandes framkomlighet.

10.6

Underjordiska trafikleder

Området för allmän väg som går i en tunnel och en underjordisk gata kan anges med följande planbeteckningar:

123  Trafiktunnel.
ma-LT

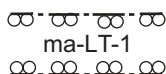
 Underjordisk gata
ma-KATU

Beteckningen för trafikunnel eller underjordisk gata används när det är klart fråga om en på båda sidorna fast takkonstruktion. Ordet KATU ersätts i vardera fallet av gatunamnet enligt planen. På motsvarande sätt kan man med beteckningen ma-LR ange en järnvägstunnel. Om man i detaljplanen utöver det underjordiska utrymmet även har avgjort markanvändningen ovan jord, betraktas den som det huvudsakliga användningsändamålet och ledområdet i tunneln som ett sekundärt användningsändamål. Kartans färgsättning bestäms av det huvudsakliga användningsändamålet.

Beteckningen ma-LT tar inte ställning till på vilket sätt tunneln är byggd och man kan inte heller direkt på basis av beteckningen dra slutsatser om tunnelns verkningar för byggande ovanför den. I planen kan dock tas in bestämmelser som är nödvändiga för att miljöolägenheter skall kunna förebyggas och som kan gälla t.ex. grundvatten, vibrationer, luftkonditionering eller säkerhet. Dessa behandlas i tillämpliga delar i **kapitel 12** (Miljöskydd).

På områden där avsikten är att byggnader skall placeras ovanpå tunneln är det skäl att skilja tunnlar som går djupt nere i berget från tunnlar som byggs i öppna schakt eller tunnlar med särskild överbyggnad. Tunnlarnas särdrag kan anges med index i anslutning till planbestämmelsen t.ex. som följer:




 Överbyggd tunnel för allmän väg.

Beteckningen används för tunnlar som i regel överbyggs med betongkonstruktioner. I planen kan vid behov tas in bestämmelser om genomförandet av tunneln och underhållet av dess konstruktioner. Detaljerna i genomförandet måste i allmänhet överenskommas särskilt.

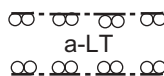

 Bergtunnel för allmän väg.

Med beteckningen anges bergtunnlar som i regel inte har några betydande verkningar för markanvändningen ovan jord. Enligt behov skall dock anges vilka begränsningar tunneln medför i synnerhet för byggande ovanför den. Sådana begränsningar kan t.ex. ges för antalet källarvåningar och byggnadernas höjdläge. I allmänhet är det också skäl att ange det ungefärliga höjdläget för en trafikled som löper i tunnel.

När planen görs upp är det i regel inte möjligt att exakt ange gränsen mellan en bergtunnel som löper helt under jord och en överbyggd betongtunnel. Därför är det i allmänhet ändamålsenligt att med en riktgivande streckad linje ange på vilket sätt tunneln är byggd.

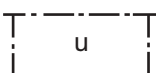
En allmän förutsättning för användningen av beteckningen ma-LT är att det är fråga om en underjordisk lösning. Till hur stor del tunneln löper under jord skall bedömas utifrån slutresultatet och inte på basis av utgångsläget. En sådan tunnel som helt eller i huvudsak löper under markytan skall anses vara underjordisk.

När en led i marknivå eller nära markytan löper under t.ex. en byggnad, kan man använda följande beteckningar:


 Område för allmän väg under jord.


 Gatuumråde under jord.

När en byggnad delvis sträcker sig över en led kan beteckningen för utsprång användas:

125 
 Utsprång.

Beteckningen för utsprång (u) bör användas endast när det är klart fråga om en konstruktion av typen utsprång. Med utsprång avses en konstruktion, där endast den ena sidan är i förbindelse med en annan konstruktion över vägen. På motsvarande sätt är den andra sidan klart ett separat utsprång. När utsprångsbeteckningen används förblir trafikled områdets huvudsakliga användningsändamål.

10.7 Parkering

Vid nybyggande bör man sörja för att bilplatser ordnas i den omfattning som användningsändamålet för tomten och de byggnader som uppförs där förutsätter. Antalet behövliga bilplatser fastställs i planen, varvid de lokala förhållandena kan beaktas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt 156 § markanvändnings- och bygglagen skall de bilplatser som angetts för en fastighet i detaljplanen och bygglovets anordnas i samband med byggandet. Om så bestäms i detaljplanen, kan kommunen anvisa och för fastighetens bruk upplåta behövliga bilplatser på skäligt avstånd. I detta fall uppbärs av fastighetsägaren en ersättning som motsvarar befrielsen från skyldigheten att anordna bilplatser enligt de grunder för avgifter som kommunen godkänt. Skyldigheten att anordna bilplatser gäller inte mindre tillbyggnader eller reparationer och ändringar av en byggnad. När ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras, skall dock beaktas det behov av bilplatser som uppstår till följd av detta.

10.7.1 Antalet bilplatser

Minimiantalet bilplatser kan anges med följande beteckningar i enlighet med planbeteckningsförfordningen:

- 163 $1 \text{ ap}/00 \text{ m}^2$ *Beteckningen anger per hur många kvadratmeter väningsyta en bilplats skall anläggas.*
- 164 $1 \text{ ap}/\text{as}$ *Beteckningen anger hur många bilplatser som skall anläggas per bostad.*

I stället för beteckningar kan man använda följande bestämmelser (talen exempel):



Bilplatser skall anläggas en per 85 m² våningsyta.

Bilplatser skall anläggas en per bostad.

I detaljplanen kan antalet bilplatser för gästparkering också anges separat på t.ex. följande sätt:

Bilplatser skall anläggas en per 100 m² våningsyta. Därtill skall för gästparkering anläggas en bilplats per 1000 m² våningsyta.

Inom centrumområden har det ansetts vara möjligt att i planen bestämma även bilplatsernas maximiantal på tomten t.ex. som följer:

På tomten får reserveras högst 10 bilplatser.

10.7.2

Bilplatsernas placering

Bilplatserna placeras i allmänhet på den aktuella tomten. Bilplatser för en tomt skall förverkligas i takt med att byggandet framskrider. Bilplatser som i detaljplanen reserverats för tomten utanför denna beaktas dock som en minskning vid fastställandet av antalet bilplatser för tomten.

Då bilplatser i detaljplanen anvisas på den aktuella tomten används följande beteckningar:

119  *Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.*

151  *Parkeringsplats.*

Med förvaringsplats för bil avses en plats i en byggnad för förvaring eller parkering av bil. Med parkeringsplats för bil avses en plats som utanför en byggnad reserverats för parkering och förvaring av bil.

Om det förutsätts att bilplatser placeras på den aktuella tomten, har det i allmänhet ansetts, att de områden som reserverats för bilplatser bör anvisas i detaljplanen om kvartersef-

fektiviteten överstiger 0,5. Till exempel på våningshusområden och tätt bebyggda radhusområden bör områdena reserverade för bilplatser i regel anges i detaljplanen. I de fall att bilplatsernas placering på tomten inte visats i planen, prövas ändamålsenligheten i deras placering på basis av en situationsritning i samband med bygglovsförfarandet.

För att minska olägenheter orsakade av trafikbuller och avgaser kan det vara skäl att begränsa placeringen av bilparkeringsplatser nära fönster till bonings- eller arbetsrum.

Parkeringsplatser för bilar får inte placeras närmare än 20 m från den delen av ytterväggen som innehåller fönster till boningsrum.

I synnerhet inom centrumområdena eftersträvar man ofta i planläggningen sådana lösningar där huvuddelen av bilplatserna förverkligas centraliserat och på tomterna anläggs endast de nödvändiga bilplatserna för invånarna och servicetrafiken. Förfarandet att anvisa bilplatser utanför tomten kan genomföras antingen med hjälp av servitutsystem eller genom att ange en del av kvarteret som en fristående del av kvarteret, reserverad för bilplatser.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan på en markägares initiativ förordna om samreglering inom kvarteret (MBL 164 §). Bestämmelser om förutsättningarna att stifta ett servitut för bilparkering ingår i fastighetsbildningslagen och om byggnadsservitut i MBL 158 och 159 §.

Ett kvartersområde för bilplatser som reserveras för parkeringsbehovet i kvartersområden anges som följer:

57  *Kvartersområde för bilplatser.*



Ett område som reserverats för allmän parkering och som är avsett enbart för parkering, samt kvartersområden som reserverats för allmän parkering i parkeringsanläggningar kan i allmänhet anges med beteckningar i enlighet med planbeteckningsförfordningen.

52  *Område för allmän parkering.*



56  *Kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar.*



Då bilplatser förläggs utanför den aktuella tomten bör man ange i planen var platserna är avsedda att placeras. För byggnadskvarteret märks ut på vilket område avsett för parkering bilplatserna anges samt, om en del av bilplatserna placeras inom byggnadstomten, deras antal eller andel av totalantalet. I vissa fall kan man i planen alternativt ange maximi- eller minimiantalet bilplatser som placeras inom byggnadstomten. Om tomtens bilplatser förläggs till två eller flera parkeringsområden, bör i byggnadskvarteret anges antalet bilplatser som reserverats på respektive parkeringsområden. På ett parkeringsområde anges för vilket kvarters bilplatser det är reserverat.

165 (1, 2, 3) *Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.*

Förläggandet av bilplatser utanför tomten kan uttryckas i en planbestämmelse t.ex. på följande sätt:

Av de bilplatser som krävs i detaljplanebestämmelserna får på tomten placeras den inom parentes angivna procentuella andelen, medan de övriga bilplatserna placeras på ett LPA-kvartersområde.

På ett AK-kvartersområde anger siffrorna inom parentes de kvarter, där kvarterets bilplatser placeras, samt antalet bilplatser som reserveras i det aktuella kvarteret.

Plankartans läsbarhet kan ibland förutsätta, att de kvartersnummer som avses i bestämmelserna ovan skrivs in i teckenförklaringarna och inte på plankartan. Då kan t.ex. följande beteckning användas:

a-1 *Beteckningen anger att högst 30 av kvarterets bilplatser får placeras inom kvarter 5.*

Om det när planen görs upp inte ännu är möjligt att precisera på vilket LPA-kvartersområde byggnadskvarterets bilplatser skall placeras, kan man i särskilda fall anse en sådan lösning godtagbar, att bilplatsernas maximavstånd från byggnadskvarteret anges i en planbestämmelse.

(15 %) *På tomten får placeras den inom parentes i procent angivna andelen av de bilplatser som krävs i detaljplanebestämmelserna. De övriga bilplatserna skall placeras på ett LPA-kvartersområde på högst 300 m avstånd från tomten.*

Även om man med en detaljplanebestämmelse inte kan säkerställa att gemensam parkering förverkligas hindrar en dylik bestämmelse dock vidtagandet av sådana bygg- och markanvändningsåtgärder som skulle kunna göra det omöjligt t.ex. att stifta ett servitut.

En gemensam, centraliserad parkering kan också ordnas så, att kvartersområdena fastighetsjuridiskt förverkligas som s.k. stortomter. Om kvartersområdets ägorätt är delad, kan bildandet av kvarteret till endast en tomt dock leda till att planens genomförande fördröjs och försvåras.

På ett område reserverat för allmän parkering (LP- eller LPY-område) kan en del, i regel högst 50 %, genom en planbestämmelse reserveras för enskilda bilplatser. En detaljplanebestämmelse för ett allmänt parkeringsområde kan i så fall lyda t.ex. som följer:



Område för allmän parkering. Av områdets bilplatser får högst 50 % anvisas för bilplatser i kvarteren 11 och 12.

Ett gatuområde kan inte i planen reserveras för vissa kvarters bilplatser. Om gatunätet på bebyggda områden på grund av t.ex. låg trafiktäthet och rymliga gatuområden dock kan utnyttjas även för parkering, kan detta beaktas vid bedömandet av bilplatsbehovet på planområdet.

10.7.3

Parkering i flera nivåer och övriga arrangemang på parkeringsområden

Om avsikten är att bilplatser skall placeras i två eller flera nivåer, måste detta anges i planen.

Föreskrifter om byggande på kvartersområde för parkeringsanläggningar kan tas in i planen.



Kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar. På området får även uppföras byggnader för service av motorfordon, vilkas sammanlagda våningsyta är högst 500 m².

Antalet våningar i förvaringsplatser för bilar kan anges med en planbeteckning och -bestämmelse.

a ll Byggnadsyta för förvaringsplats för bilar i två våningar, på vilken två parkeringsnivåer får byggas.

Beteckningen tillåter att bilar placeras i två våningar och att förvaringsplatsen överbyggs.

I synnerhet på bostadsområden kan det vara skäl att utfärda bestämmelser även om parkeringsområdenas utformning i övrigt, t.ex. om planteringar och inhägnader. Ju högre ett kvarters exploatering är, desto mer detaljerade föreskrifter om parkeringsplatser och -anläggningar är det i allmänhet skäl att ge.

I detaljplanen kan även tas in föreskrifter om parkering av cyklar t.ex. som följer:

1 pp/00 m² Beteckningen visar per hur många kvadratmeter det skall uppföras ett överbyggt cykelställ för användningen av cyklar.

Byggande under jord behandlas i **punkt 5.8** och föreskrifter för planteringar på parkeringsområden i **punkt 9.5**.



Natur- och landskapsvård

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

Natur- och landskapsvård

11.1

Sambandet mellan markanvändnings- och bygglagen samt natur- och landskapsvården

Natur- och landskapsvårdsaspekten ansluter sig till lagens allmänna syfte enligt 1 § markanvändnings- och bygglagen om att skapa förutsättningar för en bra livsmiljö och främja en hållbar utveckling. Enligt 5 § är målen för områdesplaneringen att främja möjligheterna att bevara naturens mångfald och andra naturvärden samt att värna om kulturvärden.

Speciallagen om natur- och landskapsvård samt -skötsel är naturvårdslagen (1096/1996). Också vissa andra lagar, t.ex. skogslagen (1093/1996), marktäktslagen (555/1981) och vattenlagen (264/1961) innehåller bestämmelser om beaktandet av naturen och landskapet.

Bestämmelserna om kraven på planernas innehåll förutsätter för det första att de naturskyddsprogram och skyddsbeslut som avses i 7 och 77 § naturvårdslagen samt beslut om att inrätta landskapsvårdsområden som avses i 32 § skall tjäna till ledning när en landskapsplan utarbetas. När en landskapsplan utarbetas skall därtill särskild vikt fästas vid bl.a. att områdesanvändningen är ekologiskt hållbar samt att landskapet, naturvärdena och kulturarvet värnas (MBL 28 §). På basis av landskapsplanens styreffekt påverkar dessa bestämmelser även innehållet i general- och detaljplaner. När en generalplan utarbetas skall man beakta bl.a. att samhällstrukturen är ekologiskt hållbar samt att landskapet och naturvärdena värnas (MBL 39 §). Eftersom en generalplan med rättsverkningar skall tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas, påverkar kraven på generalplanens innehåll innehållet i detaljplanen.

I kraven på detaljplanens innehåll (MBL 54 §) förutsätts att en plan skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö. Naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till den får inte förstöras. Bestämmelsen förutsätter att man vid detaljplanläggningen beaktar naturvärden både på riks-, landskaps- och lokalnivå.

I 197 § markanvändnings- och bygglagen ingår en hänvisning till naturvårdslagen. När en plan godkänns och fastställs skall först beaktas vad som bestäms i 10 kap. naturvårdslagen. Denna hänvisning avser att naturvårdslagens bestämmelser om nätverket Natura 2000

skall beaktas vid planläggning. När ett tillståndsärende enligt markanvändnings- och bygglagen avgörs och ett annat beslut av en myndighet fattas skall enligt 197 § dessutom iakttas vad som bestäms i naturvårdslagen. Denna hänvisning innebär att alla relevanta bestämmelser i naturvårdslagen skall beaktas i myndighetsbeslut enligt markanvändnings- och bygglagen.

Detaljplanens verkning för naturvärden samt bevarandet av natur- eller kulturlandskapet bygger i huvudsak redan på planens lösningar för placeringen av byggande och områden som inte bebyggs, byggrätt och byggsätt.

Bestämmelser om byggrätt, byggnaders placering, byggsätt och planteringar behandlas i **kapitel 5, 6, 7 och 9**.

11.2

Grundbegrepp i naturvårdslagen

Naturskyddsområden är områden som är permanent skyddade med stöd av naturvårdslagen. På statens marker är de i regel nationalparker, naturparker eller övriga skyddsområden som inrättats antingen genom lag eller förordning. Därtill kan Forststyrelsen på ett område i sin besittning inrätta under 100 ha stora naturskyddsområden genom egna beslut. På privatägda områden kan ett naturskyddsområde inrättas genom beslut av den regionala miljöcentralen.

Naturskyddsprogram är riksomfattande program som är uppgjorda för att trygga naturvärden av riksintresse och genom vilka områden reserveras för naturskyddsändamål. Nya program bereds i enlighet med 2 kap. naturvårdslagen av miljöministeriet och fastställs av statsrådet. S.k. gamla skyddsprogram bygger på statsrådets principbeslut.

Områden som hör till nätverket Natura 2000 består av de fågelskyddsområden som anmälts till Europeiska gemenskapens kommission (SPA-områden) och av områden som kommissionen eller rådet på medlemsländernas förslag har godkänt som områden som gemenskapen anser vara viktiga (SCI-områden). Beslut om anmälandet av SPA-områden eller förslag till SCI-områden till kommissionen fattas av statsrådet. På de områden som avses i dessa beslut skall tillämpas 65 och 66 § naturvårdslagen, som gäller bedömning av projekt och planer samt beviljande av tillstånd. För projekt som betydligt försämrar de naturvärden som ligger till grund för valet av områden, m.a.o. naturtyperna i bilaga I till habitatdirektivet eller livsmiljöerna för arterna i bilaga II eller livsmiljöerna för de fågelarter som avses i fågeldirektivet får inte beviljas tillstånd och planerna för dem får inte godkännas eller fastställas, om inte statsrådet beslutar att projektet dock måste genomföras på grund av ett ytterst viktigt allmänt intresse.

Landskapsområden är områden som inrättas för att bevara och vårda natur- och kulturlandskapet. Om inrättandet av ett landskapsområde av nationell betydelse beslutar miljöministeriet, om andra områden den regionala miljöcentralen. *Statsrådets principbeslut* (Miljöministeriet, betänkande 66, 1992) om landskapsområden av nationell betydelse och utvecklande av landskapsvärden fungerar som utgångspunkt vid inrättandet av landskapsområden.

Skyddade naturtyper är de naturtyper som räknas upp i 29 § naturvårdslagen, om vilka den regionala miljöcentralen har fattat ett avgränsningsbeslut och delgivit beslutet. Det är då förbjudet att äventyra naturtypens karakteristiska drag. Bestämmelser i anslutning till skyddet av naturtyper ingår dessutom i 10 § skogslagen om bevarandet av *särskilt viktiga livsmiljöer* och 1 kap. 15 a § vattenlagen om *flador, glon, gölar och sjöar* samt 17 a § om *bäddar och källor i naturtillstånd*.

Det är förbjudet att förstöra eller försämma *förekomstplatser för arter som kräver särskilt skydd* och om vars gränser den regionala miljöcentralen fattat beslut i enlighet med 47 § naturvårdslagen och delgivit beslutet. Bestämmelser om arter som kräver särskilt skydd utfärdas genom naturvårdsförordningen.

Europeiska gemenskapens specialbestämmelser om artskydd har samlats i 49 § naturvårdslagen. Det är direkt med stöd av lagen utan särskilt beslut förbjudet att förstöra och försämma de klart identifierbara platser där individer av de djurarter som nämns i bilaga IV (a) till habitatdirektivet förökar sig och rastar. I enskilda fall kan undantag beviljas från förbudet. Arterna räknas upp i bilaga 5 till naturvårdsförordningen.

Enskilda träd, dungar, flyttblock eller andra motsvarande naturformationer kan fredas som *naturminnesmärken*. På statens marker beslutar den myndighet eller inrättning om fridlysning i vars besittning området är. Kommunen beslutar om naturminnesmärken på privat mark. Det är förbjudet att skada eller förstöra ett fridlyst naturminnesmärke.

11.3

Skälighetsprincipen i anslutning till skyddsområden och skyddsbestämmelser

De krav som ställs på planens innehåll kan ibland förutsätta t.ex. att privatägd mark på ett planområde i sin helhet anvisas för något annat ändamål än privat byggverksamhet, t.ex. som skyddsområde eller rekreationsområde. En sådan lösning är möjlig om det finns tillräckliga planmässiga grunder för detta. Utifrån bestämmelsen i MBL 54 § markanvändnings- och bygglagen enligt vilken varken markägaren eller någon annan rättsinnehavare får åläggas så-

dana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål eller krav som ställs för planen åsidosätts kan man nämligen härleda den principen att en områdesreservering i planen kan medföra oskäligen begränsningar för markägaren, ifall det är nödvändigt med hänsyn till kraven på planens innehåll. Markägarens rättsliga ställning i sådana situationer tryggas av kommunens (eller i vissa fall statens) skyldighet enligt MBL 101 § att lösa in ett område som i planen har reserverats för något annat ändamål än enskild byggverksamhet, och markägaren därför inte kan utnyttja sin mark på ett sätt som medför skäligen nytta.

Under förutsättningar enligt 57.2 § markanvändnings- och bygglagen kan i planen utfärdas nödvändigen skyddsbestämmelser om skydd för bl.a. natur- och landskapsvärden. Bestämmelserna skall i fråga om natur- eller landskapsvärden vara skäligen för markägaren.

Frågan om när en skyddsbestämmelse som utfärdats i planen skall anses vara oskäligen för markägaren måste avgöras från fall till fall. Den centrala frågan är då om markägaren trots bestämmelsen med beaktande av förhållandena på orten, fastighetens läge och användningen av grannfastigheterna kan utnyttja sin fastighet på ett sätt som medför skäligen nytta.

I general- och landskapsplanläggning har allmänt anammats en planläggningspraxis enligt vilken man med tre slags bestämmelser strävar efter att trygga den skäligen som förutsätts av skyddsbestämmelser. För det första kan innehållet i en skyddsbestämmelse göras så lindrigt att den bara i ringa utsträckning begränsar markanvändningen. För det andra kan skäligheten i bestämmelsen tryggas så att en till sitt innehåll sträng skyddsbestämmelse endast hänförs till en liten del av området i markägarens besittning. För det tredje har tillämpats en bestämmelse, där det bestäms att begränsningen skall vara i kraft endast under en viss tidsperiod. Detta sätt har använts i synnerhet om avsikten är att skyddet i ett senare skede skall förverkligas med stöd av speciallagstiftning, t.ex. naturvårdslagen. Planbestämmelsen är då i kraft till dess att området har bildats till ett naturskyddsområde enligt naturvårdslagen, dock för högst den tidsperiod som anges i bestämmelsen, t.ex. fem år. Man skall dock märka att själva områdesreserveringen kvarstår även efter tidsfristens utgång.

I detaljplanläggning kan skäligheten i en skyddsbestämmelse i princip säkras även genom att man tillämpar de tre alternativen ovan. Vid bedömningen av detaljplanebestämmelsernas skäligen bör dock särskilt även beaktas storleken på den byggrätt som anvisats markägaren i planen och som ofta väsentligt påverkar bedömningen av skäligheten. Vid prövningen av om detaljplanebestämmelserna är skäligen måste planen betraktas som en helhet. En bestämmelse som annars kan anses oskäligen kan bedömas som skäligen, ifall detaljplanen i sin helhet, med beaktande av alla dess bestämmelser, tillåter att fastigheten används på ett sätt som medför skäligen nytta. En bestämmelse om att en befintlig allé skall bevaras torde i regel inte



kunna anses vara oskäligen för markägaren, om planen i övrigt medger att fastigheten används på ett sätt som medför skäligen nytta.

Naturvärden, t.ex. förekomstplatser för naturtyper och arter (avgränsningsbeslut) skall på basis av kraven på detaljplanens innehåll beaktas när planen görs upp. Ekonomiska förluster som markägaren eventuellt åsamkas av skyddandet av förekomstområden för naturtyper och arter kan också göras skäligen eller helt förhindras t.ex. genom att byggområdena avgränsas så att inte naturtypen eller arten äventyras. Om detta inte är möjligt utan markanvändningsformer som medför skäligen nytta för markägaren har uteslutits genom att området anvisas som skyddsområde och undantag inte heller kan beviljas från förbudet mot att naturtypen eller arten äventyras, skall det prövas om en betydelsefull olägenhet skall ersättas markägaren eller innehavaren av en särskild rättighet i enlighet med NVL 53 §. I detta fall är staten ersättningsskyldig.

11.4

Skydds- och bestämmelser

När områden som är värdefulla med hänsyn till naturskyddet anges används beteckningarna 69 S Skyddsområde och 70 S Naturskyddsområde.

69  Skyddsområde.

Beteckningen för skyddsområde används om det inte är nödvändigt eller möjligt att särskilja mellan områden som skall skyddas på olika grunder. Beteckningens syfte och begränsningar som den ger upphov till skall i allmänhet preciseras med en planbestämmelse.

70  Naturskyddsområde.

Med beteckningen anges områden som är skyddade eller som avses bli skyddade med stöd av naturvårdslagen. När skyddsområden reserveras är det skäl att förhandla med den regionala miljöcentralen. I regel hör förverkligandet av naturskyddsområden till staten. Det är t.ex. staten som är skyldig att förverkliga de skyddsområden som hör till de riksomfattande skyddsprogram som statsrådet godkänner men staten kan även anses vara skyldig att förverkliga områden som inte hör till något skyddsprogram om området på grund av sin natur har betydelse.

delse för hela landet eller landskapet. Om avsikten är att kommunen skall förverkliga området, skall detta som en avvikelse från huvudregeln anges med en planbestämmelse (SL/k).

För ett område som redan är skyddat med stöd av speciallagstiftning finns det ofta heller inget behov av att genom planbestämmelser ge nya begränsningar för markanvändningen utan de begränsningar som speciallagar ställer kan ofta anses vara tillräckliga. I specialfall kan det dock vara nödvändigt att genom planbestämmelser effektivisera skydd med stöd av annan lagstiftning. Å andra sidan kan ett objekt utom genom planskydd även fridlysas med stöd av naturvårdslagen, om förutsättningarna för skydd enligt lagen existerar.

Det är i regel skäl att foga mera detaljerade bestämmelser till beteckningen för område som skall skyddas.

SL-1 *Naturskyddsområde. På området får inte vidtas åtgärder som ändrar dess naturtillstånd innan naturskyddsområdet inrättas. Skyddsbestämmelsen är i kraft tills området har bildats till naturskyddsområde enligt naturvårdslagen, dock högst fem år räknat från detaljplanens ikraftträdande.*

Åtgärder som är nödvändiga för att bevara eller återställa skyddsvärdet och för att vårda området kan tas in i följande planbestämmelse:

SL-1 *Naturskyddsområde. På området får vidtas åtgärder som är nödvändiga för att bevara eller återställa dess skyddsvärde.*

På en del av ett område som skall skyddas kan användas bl.a. följande beteckningar:

73 **/s** *Område där miljön bevaras.*

169 **s** *Del av område som skall skyddas.*

Beteckningen används i allmänhet för andra objekt än sådana som skall skyddas enligt naturvårdslagen.

Exempel på bestämmelser:

s-1 *Del av område som skall skyddas, inom vilket det befintliga trädbeståndet skall bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga för natur- eller landskapsvärden tillåts.*

s-1 *Del av område som skall skyddas och vårdas så att landskapets karaktär inte väsentligt förändras.*

s-1 *Del av område som skall skyddas och som skall bevaras och vårdas som en randzon mellan det bredvidliggande kvartersområdet och rekreationsområdets öppna landskapsrum.*

s-1 *Del av område som skall skyddas. Förändring i markhöjden (grävning, sprängning och utfyllning) och trädfällning är förbjudna.*

s-1 *Del av område där åtgärder som förändrar dess naturtillstånd inte får vidtas.*

170 sl *Del av område där ett i naturvårdslagen avsett naturskyddsområde eller naturskyddsobjekt är beläget.*

T.ex. på rekreationsområden kan det finnas mindre objekt som är fridlysta med stöd av naturvårdslagen, t.ex. enskilda träd, dungar, flyttblock osv. som det är bra att ange även i planen. Begränsningar som gäller markanvändningen fastställs på basis av naturvårdslagen och ett skyddsbeslut som fattats med stöd av den. Avsikten med beteckningen i planen är främst att informera om ett skyddat område eller objekt.

sl-1 *Del av område som skall bevaras som ett viktigt fågelområde.*

Även beteckningen 189 Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald kan beroende på situation användas på samma sätt.

luo-1 *Del av område som skall bevaras som en viktig skog med tanke på naturens mångfald.*

sl-1 *Del av område där det finns ett naturminnesmärke som är skyddat i enlighet med naturvårdslagen (NVL 26 §).*

Genom en bestämmelse kan man också förbjuda att ett enskilt objekt, t.ex. ett värdefullt träd fälls eller skadas.

173 ⊗ *Träd som skall skyddas.*

s-1 *Del av område där ett befintligt träd/en befintlig dunge som är viktig med tanke på naturskyddet inte får fällas eller på annat sätt skadas.*

s-1 *Del av område där ett träd/en dunge som är viktig för landskapet eller stadsbilden skall bevaras.*

11.5

Beteckningar och bestämmelser för naturtyper och arter som kräver särskilt skydd

I 29 § naturvårdslagen definieras de naturtyper som om de befinner sig i naturtillstånd inte får ändras så att detta äventyrar naturtypens karakteristiska drag. Förbudet träder i kraft när den regionala miljöcentralen har fattat beslut om gränserna för det aktuella området och delgivit beslutet. I NVL 31 § regleras ett beslut om undantag som eventuellt utfärdas om förbudet mot att äventyra naturtyper och arter, vilket för sin del är förutsättningen för att ersättning för avsevärd olägenhet skall övervägas för markägaren. Ett beslut om gränser kan enligt lagen utom naturtyper även gälla förekomstplatser för vissa arter som uppenbart hotas av utrotning, dvs. växt- och djurarter. Sådana arter kallas arter som kräver särskilt skydd. Bestämmelser om gränser för förekomstplatserna, verksamheter som är tillåtna på områdena samt om avvikelse från skyddet ingår i naturvårdslagen (NVL 47 och 48 §). På dessa områden är det förbjudet att förstöra och äventyra förekomstplatsen och förbudet träder i kraft när beslutet om gränserna har fattats och delgivits. Däremot är bestämmelserna om Europeiska gemenskapens artskydd (NVL 49 §) direkt med stöd av lagen i kraft utan särskilt beslut.

Naturtyper samt förekomstplatser för olika arter enligt besluten om gränser anges i detaljplanen antingen med en självständig beteckning för områdesreservering eller med en beteckning för delområde inom ett större område. Ett sådant större område där den naturtyp eller art som skall skyddas förekommer kan även anges med raster- eller linjebeteckningar i planen.

Eftersom national- och naturparker samt andra naturskyddsområden, om vilka bestäms i 3 kap. och som inrättas med hjälp av vissa förfaranden som är typiska för just dem, enligt definitionen i naturvårdslagen är naturskyddsområden, rekommenderas att beteckningen SL används enbart för dessa områden.

Om man vill ange en naturtyp enligt 29 § naturvårdslagen eller en arts förekomstområde enligt 47 § som en självständig områdesreservering, rekommenderas att man använder beteckningen S och en förklaring som beskriver områdets särdrag samt vid behov en planbestämmelse.

S-1

Skyddsområde där det finns en hassellund som är skyddad med stöd av 29 § naturvårdslagen.

S-1

Skyddsområde där det finns ett förekomstområde för en hotad art som är skyddat med stöd av 47 § naturvårdslagen.

S-1

Skyddsområde där det finns föröknings- eller rastplatser för djurarter/flygekorrar enligt 49 § naturvårdslagen.

Nedan ges exempel på delområdesbeteckningar som kan användas inom en mera omfattande beteckning för områdesreservering eller en raster- eller linjebeteckning. Om det är fråga om ett skogsområde, kan den egentliga områdesreserveringsbeteckningen vara t.ex. M, MU eller MY, men det är möjligt, att en värdefull naturtyp kommer att anges i planen också inom någon annan markanvändning, t.ex. inom ett bostadsområde.

Inom omfattande områdesreserveringar kan det finnas objekt som är värda att skyddas av många orsaker, t.ex. fornminnen, åsområden eller naturskyddsobjekt. Det är ofta redan på basis av inventeringar nödvändigt att anvisa dem utan att man ännu skulle ha fattat separata beslut om att inrätta dem. Man skall dock märka att rättsverkningarna när det gäller objekt enligt NVL 29 och 47 § (förbudet mot äventyrande av naturtyper och förekomstplatser) uppstår först när beslutet om inrättandet av områdena delgivits.

Exempel på bestämmelser:

s-1 *Del av område som skall skyddas där det finns ett förekomstområde för en hotad växtart som skall skyddas på basis av 47 § naturvårdslagen.*

s-1 *Del av område där det finns en naturtyp som är skyddad eller som skall skyddas i enlighet med naturvårdslagen (NVL 29 §) eller en livsmiljö för en art som kräver särskilt skydd (NVL 47 §).*

s-1 *Del av område där det finns ett klubbaskärr som är skyddat med stöd av 29 § naturvårdslagen.*

s-1 *Del av område där det finns föröknings- eller rastplatser för flygekorrar som är skyddade med stöd av 49 § naturvårdslagen.*

11.6

Andra områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald

I detaljplaner är det i vissa fall nödvändigt att ange även sådana värdefulla naturområden som förverkligas helt utan hjälp av naturvårdslagen. T.ex. i 10 § skogslagen definieras direkt vissa livsmiljöer som är särskilt viktiga med tanke på skogens mångfald. Skogslagen tillämpas på områden som anvisats för jord- och skogsbruk i detaljplanen men inte på övriga områden i planen. Då rekommenderas att man inom den egentliga områdesreserveringen M, MU eller MY använder beteckningen för *område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald*. På områden för områdesreserveringar som börjar med något annat än M kan de naturvärden som nämns i skogslagen tryggas genom särskilda skyddsbestämmelser som tas in i detaljplanen.

sl *Del av område där det finns en särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § skogslagen.*

luo-1 *Ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald och där det finns en lund vid en bäck i enlighet med 10 § skogslagen.*

Beteckningen passar bra också för att ange olika ekologiska korridorer som finns inom den egentliga områdesreserveringen.

luo-1 Ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald, en ekologisk korridor där en minst 30 m bred trädbeklädd remsa skall bevaras för flygekorrarna.

11.7 Landskapsvård

Detaljplanen är ett viktigt instrument i strävandena efter att bevara kultur- och naturbaserade landskapsvärden. Vid granskning utifrån detaljplanen är det centralt att landskapshelheters värde och bevarandet av dessa beaktas vid planeringen av byggande och andra verksamheter som förändrar markanvändningen. Omfattande landskapsfrågor behandlas i generalplanen.

De riksomfattande landskapsområden som fastställts av statsrådet (*Värdefulla landskapsområden av riksintresse*, miljöministeriet 66/1992), sammanlagt 156 objekt, omfattar främst kulturlandskap på landsbygden runt byar och enskild bebyggelse. Dessa områdens värde bygger ofta på det öppna landskap som skapas av åkrar och betesmarker, landskapets kulturvärden, t.ex. det traditionella byggnadsbeståndet samt naturens mångfald. Värden av samma typ, även om de ofta förekommer i mindre skala och klarare som kulturlandskap formade av människan, förekommer även på områdena för större tätorter och städer.

Den byggda kulturmiljön, Kulturhistoriska miljöer av riksintresse, publikation 16/1993 från Museiverkets byggnadshistoriska avdelning. Bygga helheter som är värdefulla ur arkitektonisk, historisk och miljösynvinkel, sammanlagt 1772 områden eller objekt har kartlagts och klassificerats. Karaktäristiska objekt är bl.a. byar på landsbygden och i skärgården, trästäder, stadscentrum, bruk, fabriker, sägar, arbetarbostadsområden, herrgårdar, prästgårdar, kyrkor med omgivningar, anläggnings- och järnvägsstationsområden, befästningar samt gamla vägar och kanaler. Utredningen har gjorts i samarbete med miljöministeriet.

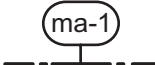
Värdefulla traditionella miljöer har inventerats och publicerats i de regionala miljöcentralernas publikationsserier. Enligt inventeringarna finns det sammanlagt 3694 värdefulla *värdbiotoper*. Även miljöministeriets arbetsgrupp för vård av traditionella miljöer har lag fram förslag till utvecklandet av värden av traditionella miljöer (*Perinnebiotooppien hoito Suomessa, Skötsel av värdbiotoper - ängar, hagmarker och skogsbyte - i Finland*, miljöministeriet, Finlands miljö 443/2000).

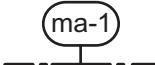
Traditionella miljöer, t.ex. ängar och hagmarker, är formade av traditionella markanvändningssätt. Bevarandet av dessa förutsätter vård i form av bete eller slätter. Numera fungerar även specialstödet inom miljöprogrammet för jordbruket som ett centralt instrument för att bevara dessa områden.

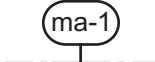
I publikationen *Nationallandskap* (miljöministeriet 1993) definieras begreppet nationallandskap. I publikationen har 27 landskapsområdeshelheter som företräder de mest representativa natur- och kulturdragen i olika delar av vårt land samt markanvändningssätten inom de viktigaste traditionella näringarna och deras verkningar för landskapsbilden i vårt land utsetts till nationallandskap. Nationallandskapen är både natur-, kultur- och stadslandskap. (se även **punkt 8.1** Bevarande och skydd av kulturmiljön genom detaljplanen).

185  *Landskapsmässigt värdefullt område.*


Beteckningen kan preciseras med en planbestämmelse.

 *Landskapsområde som inrättats med stöd av naturvårdslagen.*

 *Landskapsmässigt värdefullt område. Nybygge och totalrenovering skall i fråga om proportioner, stil och material anpassa sig till områdets landskapsbild och traditionella byggnadsbestånd.*

 *Landskapsmässigt och biologiskt värdefullt område, vars bevarande bör främjas genom förläggandet av bygg- och annan verksamhet.*

 *Kulturhistoriskt värdefull helhet av odlingslandskap som bör bevaras öppna.*

 *Landskapsmässigt värdefullt område med anknytning till en kulturhistoriskt betydelsefull villamiljö. Området bör vårdas som halvöppet och fri sikt till stranden bevaras.*



I planbeskrivningen kan man ta upp frågor som till följd av områdets natur ansluter sig till dess användning och vård samt lägga fram rekommendationer gällande dem. Rekommendationerna kan bl.a. gälla att fri sikt skall bevaras och områdets särdrag återställas.

Bestämmelser om landskapsmässigt värdefulla åkerområden behandlas i **punkt 4.13** (Jord- och skogsbruksområden).

11.7.1

Tillstånd för miljöåtgärder

På ett detaljplaneområde är alltid en åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 § i kraft. Enligt den får sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet inte vidtas utan tillstånd (tillstånd för miljöåtgärder). Tillstånd behövs inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen eller arbeten enligt ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar. Tillstånd behövs inte heller om åtgärden bygger på en godkänd vägplan. Tillstånd för miljöåtgärder behövs inte heller för sådan marktäkt som kräver tillstånd enligt marktäktslagen. Tillstånd skall beviljas, om inte åtgärden gör det svårt att använda området för det ändamål som reserverats i planen och inte förstör stads- eller landskapsbilden. Eftersom bestämmelser om tillståndspliktens omfattning och förutsättningarna för beviljande av tillstånd redan ingår i lagen, går det inte att förordna om dem i detaljplanebestämmelser. I planbeskrivningen kan det däremot vara skäl att reda ut principerna för beviljandet av tillstånd med tanke på målen för planen och planens innehåll (t.ex. hurdana åtgärder som inte försvårar genomförandet av planen).

Vid behandlingen av tillstånd för miljöåtgärder som beviljas för Natura-områden skall tillståndsmyndigheten säkerställa att den bedömning av konsekvenser som förutsätts i kap. 10 naturvårdslagen vid behov har gjorts och att man inte genom åtgärder i enlighet med tillståndet betydligt försämrar de naturvärden som ligger till grund för valet av det aktuella Natura 2000-området. Natura-områden behandlas i **punkt 11.10**.

11.8

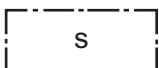
Åsskydd

Utgångspunkten för det riksomfattande åsskyddsprogram som godkänts av statsrådet är att skyddet av åsar genomförs på basis av marktäktslagen. Ovan i **punkt 4.11** (Specialområden)

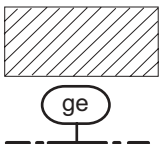
har redan behandlats planbestämmelser som gäller marktäktsområden. Utöver planen styrs marktäkten mera detaljerat med tillståndsbeslut enligt marktäktslagen.

Åsområden som skall skyddas kan anges med beteckningen S skyddsområde. I regel är det nödvändigt att precisera skyddsområdesbeteckningar med en beteckning, varav det framgår vilket slags skydd det är fråga om. Beteckningen SL Naturskyddsområde används endast när området är eller bildas till naturskyddsområde.


I vissa fall, t.ex. om ett område utgör en del av en större rekreationsområdeshelhet (t.ex. VR Frilufts- och strövområde), kan det anges med en beteckning för delområde jämsides med beteckningen för det huvudsakliga användningsändamålet.

169  *Del av område som skall skyddas.*

Ett värdefullt åsområde kan anges antingen med en raster- eller linjebeteckning för område som skall skyddas:

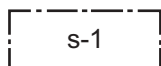
186  *Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation.*

Beteckningen kan preciseras genom att man anger vilka drag som i synnerhet avses bland de drag som skall skyddas.

 *Värdefullt bergsområde med betydelsefulla geologiska / biologiska / landskapsmässiga värden. Åtgärder som äventyrar naturvärdena på området är förbjudna.*

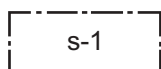
11.9 Skydd av vattenområden

I detaljplanen kan också utfärdas skyddsbestämmelser för vattenområden. Genom en bestämmelse kan t.ex. förbjudas ändringar i naturtillståndet på ett vattenområde, dess botten eller stränder:



Del av område där åtgärder som ändrar dess naturtillstånd inte för vidtas.

Även bevarandet av naturtillståndet t.ex. i värdefulla bäckar, gölar eller andra vattenområden som är värdefulla för naturskyddet eller stadsbilden kan anges i detaljplanen. I vattenlagen är dessa objekt bl.a. högst en hektar stora gölar och sjöar i naturtillstånd (1 kap. 15 a §) samt bäddar och källor i naturtillstånd (1 kap. 17 a §).



Del av område där det finns/ett sådant objekt som är värdefullt med hänsyn till naturskyddet/en sådan göl i naturtillstånd/en sådan källa i naturtillstånd/som avses i vattenlagen.

Om åtgärder som ändrar naturtillståndet är förbjudna genom en skyddsbestämmelse, kan tillstånd för dessa inte beviljas med stöd av MBL 140 §, som gäller förutsättningar för tillstånd för miljöåtgärder.

Användningen av bestämmelser om vattenområden behandlas även i **punkt 4.14** (Vattenområden).

11.10

Anvisandet av Natura 2000-områden i detaljplanen

Områden som hör till nätverket Natura 2000 består av fågelskyddsområden som anmälts till Europeiska gemenskapens kommission (SPA-områden) och områden som kommissionen eller rådet på förslag av medlemsländerna har godkänt som områden som gemenskapen anser vara viktiga (SCI-områden). Beslut om att anmäla ett SPA-område eller föreslå ett SCI-område till kommissionen fattas av statsrådet. På de områden som avses i dessa beslut skall tillämpas 65 och 66 § naturvårdslagen, som gäller bedömning av projekt och planer samt tillståndsförfarande. Tillstånd för projekt som betydligt försämrar de naturvärden som ligger till grund för valet av områden, m.a.o. naturtyperna i bilaga I till habitatdirektivet eller arternas livsmiljöer i bilaga II eller livsmiljöerna för de fågelarter som avses i fågeldirektivet får inte beviljas och planer som gäller dessa får varken godkännas eller fastställas, om inte statsrådet på de grunder som anges i NVL 66 § beslutar att projektet eller planen skall genomföras av ett skäl som är tvingande på grund av ett ytterst viktigt allmänt intresse.

Förslaget till nätverket Finlands Natura 2000, som godkänts av statsrådet, består i huvudsak av befintliga naturskyddsområden, områden för skyddsprogram som godkänts av statsrådet samt vissa andra skyddsobjekt. I statsrådets beslut (Finlands miljö 299/1999) har det

för varje enskilt område preliminärt angetts enligt vilken lagstiftning skyddet av naturvärdena på det aktuella området skall genomföras. Grunden för skyddsmålen för de enskilda områdena är de naturtyper och -arter som framgår av informationsblanketten för varje område. Närmare uppgifter om dem fås från de regionala miljöcentralerna.

Områden som hör till nätverket Natura 2000 eller områden som statsrådet föreslår till nätverket kan anges med en beteckning enligt planbeteckningsförordningen:

188  *Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2000.*



Denna beteckning är avsedd att användas som överlappande beteckning jämsides med den egentliga beteckningen för områdesreservering.

Om man har för avsikt att förverkliga ett Natura-område genom att bilda ett naturskyddsområde enligt naturvårdslagen, används beteckningen för naturskyddsområde som områdesreserveringsbeteckning.

70  *Naturskyddsområde.*

Om avsikten är att ett Natura-område skall förverkligas med stöd av någon annan lagstiftning än naturvårdslagen, används en områdesreserveringsbeteckning enligt det användningsändamål som planerats i planen.

Om området ingår i nätverket Natura 2000 eller statsrådets förslag till Finlands Natura 2000-områden, skall 10 kap. naturvårdslagen iakttas i projekt och planer som gäller området. Bestämmelserna i kapitlet gäller bl.a. bedömning av konsekvenser, beviljande av tillstånd samt godkännande av planer. Man skall dock märka att avgränsningen av ett Natura-område som ingår i ett Natura-beslut eller en plan i sig inte har någon avgörande betydelse för tillämpningen av dessa bestämmelser. Avgörande är om det är sannolikt eller om ett bedömnings- och utlåtandeförfarande enligt naturvårdslagen visar att projektet eller planen betydligt försämrar de naturvärden i ett Natura-område på grund av vilka området införlivats eller föreslås bli införlivat med Natura-nätverket. Om ett projekt eller en plan som placerar sig utanför Natura-områdesavgränsningen har sådana verkningar, skall 10 kap. naturvårdslagen tillämpas också i dem.



Även om en konsekvensbedömning utförts i samband med att detaljplanen gjordes upp, kan den behöva göras även i tillståndsskedet. Då kan man utnyttja och vid behov komplettera den bedömning som gjordes i planläggningskedet.

Eftersom naturvårdslagen redan innehåller bestämmelser om att Natura-områdenas naturvärden skall beaktas i tillstånds- och planeringsförfarandet, behövs i regel inga planbestämmelser om detta. Det räcker ofta med en hänvisning till naturvårdslagen i teckenförklaringen, t.ex. "Bestämmelser om beaktandet av områdets skyddsvärden ingår i NVL 65 och 66 §". I planbeskrivningen är det dock skäl att föra fram områdenas naturvärden och skyldigheterna i anslutning till skyddet av dem.

I vissa fall kan det vara motiverat att i planbestämmelserna precisera beaktandet av de naturvärden på grund av vilka området hör till nätverket Natura. Om det utöver dessa värden finns andra natur- eller landskapsvärden som skall skyddas på området, kan man även ta in bestämmelser om dessa i planen. Eftersom bestämmelserna i naturvårdslagen om att naturvärdena på Natura-områden skall beaktas gäller tillstånds- och planeringsförfarandet, kan det också vara nödvändigt att i planen ta in bestämmelser om sådana ändringsåtgärder som inte är beroende av tillstånd.

Om en sådan markanvändning som enligt bedömningar avsevärt kommer att äventyra de naturvärden på ett Natura-områden på grund av vilka området hör till Natura-nätverket, kan man genom planbestämmelser förebygga eller lindra dessa verkningar. Planbestämmelserna anges i samband med områdesbeteckningen för dessa områden. En sådan bestämmelse kan lyda t.ex. som följer:

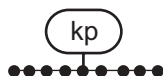
Byggande på området får inte avsevärt försämra vattenhushållningen på våtmark x som hör till nätverket Natura 2000 eller strandnaturen på området.

Beteckningar och bestämmelser för naturtyper och arter som kräver särskilt skydd behandlas i **punkt 11.5**.

11.11 Nationalstadspark

För att bevara och värda kultur- eller naturlandskapets skönhet eller historiska särdrag inom ett område som hör till den urbana miljön eller därtill anslutna värden i stadsbilden, sociala värden, rekreativvärden eller andra särskilda värden kan en nationalstadspark inrättas (MBL 68.1 §). Områden som bildats till nationalstadsparker anges med beteckningen

180



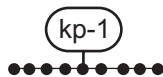
Nationalstadspark.

Bestämmelser som är nödvändiga för att parkens väsentliga värden skall bevaras utfärdas i regel i beslutet om inrättandet av nationalstadsparker och andra bestämmelser som är nödvändiga för värden och användningen av området utfärdas i skötsel- och nyttjandeplanen. Bestämmelserna skall beaktas vid planläggningen (MBL 70 §).

Bestämmelserna i beslutet om inrättandet av en nationalstadspark kan i detaljplanen preciseras med beteckningar och bestämmelser för annan markanvändning och annat byggande. Området för en nationalstadspark kan anges som park, rekreations- eller skyddsområde, värdefullt landskapsvårdsområde eller för någon annan användning som är lämplig med tanke på syftet med en nationalstadspark (MBL 68.2 §). Eftersom området har särskilda miljövärden, kan nödvändiga skyddsbestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen (MBL 57.2 §) samt bestämmelser som behövs för att skydda objekt som avses i 2 § byggnadsskyddslagen. Genom dessa kan man styra verksamhet som ändrar parkens och den byggda miljöns tillstånd samt skyddet av byggnaderna.



Nationalstadspark. Gång- och cykelvägar samt mötesplatser i anslutning till dem, öppna platser och lekparkar skall genomföras på ett sätt som framhäver kulturmiljöns värden. I planteringar och behandlingen av trädbeståndet skall lokala arter gynnas.



Nationalstadspark. Idrottsområden skall avgränsas med buskplanteringar/häckar. Landskapsrum i anslutning till utsiktsplatserna skall bevaras öppna.

11.12

Andra bestämmelser i anslutning till naturvärden och landskapet

I vissa fall kan även beteckningen EV Skyddsgrönområde användas för att bevara naturmiljön och landskapet t.ex. på ett område mellan en trafikled och byggnadskvarter. Till beteckningen kan vid behov även fogas bestämmelser av ovan angiven typ t.ex. för bevarandet av trädbeståndet på ett område.

Planlösningens verkningar för naturmiljön och landskapet kan även styras med beteckningar eller bestämmelser som gäller markhöjden. Den ungefärliga markhöjden kan anges med en beteckning enligt planbeteckningsförordningen:



107 + 12.3 *Ungefärlig markhöjd.*

Vid behov kan även mera detaljerade planbestämmelser ges om markhöjden.

Om inte markhöjden har angetts i planen, är utgångspunkten för genomförandet av planen att markhöjden bevaras ungefär på naturlig nivå. På byggplatsen fastställs markhöjden i samband med bygglovet. I övrigt förutsätter en ändring av markhöjden genom fyllnads- eller grävningsarbeten tillstånd för miljöåtgärder enligt MBL 128 §. Tillstånd kan inte beviljas om åtgärden försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i planen eller förstör stads- eller landskapsbilden.

12.

Miljöskydd

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

Miljöskydd

12.1

Allmänt

Ur miljöskyddssynvinkel sker de väsentliga avgörandena beträffande verksamheternas lokalisering ofta redan i landskaps- och generalplaner. Det oaktat är det viktigt att miljövärden beaktas i detaljplanläggningen. Detaljplanens noggranna skala, de mångsidiga möjligheterna att använda planbeteckningar och -bestämmelser, dess kraftfulla rättsverkningar och den öppna, interaktiva beslutsprocess lagstiftningen förutsätter ger goda förutsättningar för miljöskyddet.

I miljöskyddslagen (86/2000) bestäms om miljötillstånd som gäller förhindrande av förorening. Bygglov samt andra tillstånd och anmälningar enligt markanvändnings- och bygglagen samt marktåktstillstånd avgörs i regel oberoende av miljötillståndet. Avgörandet av ett bygglovsärende kan dock skjutas upp till dess miljötillståndsärendet är avgjort, om det är motiverat med beaktande av byggnadens användningsmöjligheter eller den planerade verksamhetens miljökonsekvenser (MBL 134 §).

Förorening av miljön kan förebyggas genom både detaljplan och miljötillstånd. Vid övervägande av detaljplanens innehåll är det skäl att beakta möjligheterna att reglera användningen av miljön genom miljötillstånd. I detaljplanen kan byggandets karaktär å andra sidan ofta bestämmas så noggrant, att miljötillstånd inte behövs på basis av 28 § 2 mom. 3 punkten miljöskyddslagen.

Enligt 6 § miljöskyddslagen skall man vid bedömningen av platsens lämplighet beakta verksamhetens art, sannolikheten för förorening samt olycksrisken, området och dess omgivningars nuvarande och framtida, i en plan med rättsverkningar angivna användningsändamål samt planbestämmelserna för området samt andra tänkbara platser inom området.

Enligt MSL 42 § får verksamheten inte placeras i strid med detaljplanen. Vid bedömningen av om verksamheten strider mot detaljplanen skall även planbestämmelserna beaktas. Bestämmelsen i MBL 58.2 § om placeringen av funktioner på ett detaljplaneområde preciserar miljöskyddslagens bestämmelser om beaktandet av detaljplanen.

12.2

Skydd av vattendrag och grundvatten

Planeringen av markanvändningen och de åtgärder som förutsätts i EU:s vattenramdirektiv har flera beröringspunkter. Planläggningen styr och kompletterar även för sin del översiktsplaneringen av vattenförsörjningen och verkningen av de kommunala miljöskyddsbestämmelser som på basis av miljöskyddslagen utfärdas om rengöringen av avloppsvattnet i glesbygdsområden.

Enligt 5 § lagen om vattentjänster (119/2001) skall kommunen utveckla vattentjänsterna inom sitt område i överensstämmelse med samhällsutvecklingen samt delta i den regionala översiktsplaneringen av vattentjänsterna. Kommunen skall i samarbete med vattentjänstverken inom sitt område utarbeta och uppdatera sådana planer för utvecklande av vattentjänsterna som täcker dess område. När kommunen utarbetar utvecklingsplaner skall den samarbeta med andra kommuner i tillräcklig utsträckning. I utvecklingsplanen skall särskild uppmärksamhet ägnas ordnandet av vattentjänsterna i områden för vilka finns en gällande general- eller detaljplan eller för vilka det är aktuellt att utarbeta en general- eller detaljplan samt i områden som omfattas av miljöskyddsföreskrifter som har utfärdats med stöd av 19 § miljöskyddslagen.

Enligt 6 § lagen om vattentjänster skall kommunen se till att åtgärder vidtas för inrättande av ett vattentjänstverk som motsvarar behovet, utvidgande av vattentjänstverkets verksamhetsområde eller tryggande av tillgången till andra behövliga tjänster i samband med vattenförsörjning och avloppshantering, om behovet hos en större grupp av invånare eller sanitära skäl eller miljöskyddsskäl kräver det. Vid bedömningen av detta har det ingen betydelse om en detaljplan gäller för området eller inte.

Inom en kommuns område skall vattentjänstverkens verksamhetsområden omfatta de områden där det är nödvändigt att ansluta fastigheterna till vattentjänstverkets vattenledning eller avlopp på grund av storleken eller beskaffenheten av bosättningen eller av närings- och fritidsverksamhet som beträffande vattentjänster kan jämföras med bosättning. Kommunen godkänner verksamhetsområdet för ett vattentjänstverk inom sitt område och ändrar vid behov det godkända verksamhetsområdet. Verksamhetsområdet skall vara sådant att verket kan anses vara kapabelt att på ett ekonomiskt och ändamålsenligt sätt sköta de vattentjänster som det ansvarar för. När kommunen godkänner verksamhetsområdet skall den med beaktande av behoven av vattentjänster i verksamhetsområdets olika delar fastställa de områden som skall omfattas av vattentjänstverkets vattenledningsnät samt de områden som skall omfattas av verkets avloppsnät. I samband med beslutet om godkännande skall också fast-



ställas en målinriktad tidtabell för när ledningsnäten skall anläggas i de olika delarna av verksamhetsområdet. Vattentjänstverket ombesörjer vattentjänsterna inom sitt verksamhetsområde i överensstämmelse med samhällsutvecklingens behov i enlighet med beslutet om godkännande av verksamhetsområdet.

Utanför avloppsnät skall avloppsvatten enligt 103 § miljöskyddslagen behandlas så att det inte uppstår risk för förorening av miljön. Den allmänna skyldigheten att behandla avloppsvatten har preciserats genom statsrådets förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför vattenverkens avloppsnät (542/2003). Förordningen träder i kraft 1.1.2004. Enligt förordningen skall en plan uppgöras för uppsamling, behandling och avledning av hushållsavloppsvatten. Planen skall fogas till ansökan om byggnadslov eller åtsägers-tillstånd. I förordningen om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnät och i de kommunala miljöskyddsföreskrifterna definieras den tillåtna belastningen på områden av olika typ. I stadgandena befattas inte med vilka tekniska system som skall användas, utan i stället med vilket resultat som skall nås. Dessa principer blir tillämpliga oberoende av om en planbestämmelse har givits eller ej. Av informationsskäl kan i planebestäm-melsen uppges de gällande gränsvärdena för behandling av avloppsvatten och utsläpp eller en hänvisning till det tillämpliga stadgandet som kan vara antingen en kommunal miljöskyddsföreskrift eller den ovannämnda förordningen.

Planebestämmelsernas syfte är att förhindra en menlig belastning av vattnen med anledning av att planen genomförs. Utgångspunkten då man överväger att använda planebestämmelser angående vattenskydd är att planläggningens uppgift är att styra byggande och anvisa områden för olika ändamål. De bestämmelser som ges i planen skall därför anknyta till byggande eller användningen av ett markområde för ett visst specialändamål. Däremot kan man inte i planer inkludera sådana funktionella bestämmelser, vars syfte är att i någon annan utsträckning styra beteende, som är oberoende av planen, på ett visst område.

Då man överväger att använda planbestämmelser om vattenvård, utgår man från planläggningens uppgift vid reglerandet av byggandet och reserverandet av områdena för olika användningsändamål. Även bestämmelser som utfärdas i planen skall därför ansluta sig till byggande eller ibruktagande av ett markområde för ett särskilt ändamål. Däremot kan sådana funktionella bestämmelser som avser att i något annat avseende styra verksamheten på ett visst område inte tas in i planen.

När det med hänsyn till vattenvården övervägs om planen och planbestämmelserna kan användas vid styrningen av markanvändningen skall man även beakta att planens innehåll blir förpliktande först när man börjar bygga eller vidtar någon annan jämförbar åtgärd på området. I planerna kan däremot inte tas in bestämmelser som förpliktar till aktiva åtgär-

der och som i och med att de inte ansluter sig till byggande eller annan markanvändning måste följas. T.ex. en bestämmelse enligt vilken underjordiska oljecisterner bör ersättas med nya oljecisterner kan därför inte tas in i planen.

Vattentäkter och vattenreningsverk anges i regel med beteckningen för område för samhällsteknisk försörjning.



Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, som är avsett för vattentäkt.

Det i regel skäl att i planen preciserat ange ett område som reserverats för ett avloppsreningsverk t.ex. på följande sätt:

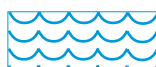


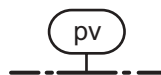
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, som är avsett för avloppsreningsverk.

Ett tillräckligt skyddsavstånd runt avloppsreningsverket borde reserveras för att trygga rengöringsverkens verksamhetsförutsättningar.

I detaljplanen kan även anges positionen för en avloppsledning som leder från ett avloppsreningsverk ut i havet eller ett vattendrag eller utfärdas bestämmelser om dess placering när det är nödvändigt för att hindra eller begränsa skadliga miljökonsekvenser.

En gräns för ett viktigt grundvattensområde på ett detaljplaneområde kan med hjälp av en beteckning enligt planbeteckningsförordningen anges:

187  *Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.*



Miljöförvaltningen har klarlagt grundvattensområden och grundvattnen har utifrån sin betydelse delats in i tre olika klasser. Denna klassificering kan beaktas när ett grundvattensområde anges i detaljplanen. Områden enligt klassificeringen kan anges som följer:



Gräns för ett grundvattensområde som är viktigt för vattentäkt.





Gräns för ett grundvattenområde som är lämpligt för vattentäkt.



Annan gräns för ett grundvattenområde.

Ett grundvattenområde kan också anges i anslutning till områdets huvudsakliga användningsändamål (t.ex. A/pv). Ett sådant beteckningssätt kan vara motiverat t.ex. på små planområden som helt är belägna på grundvattenområde.

På grundvattenområden kan det vara skäl att utfärda planbestämmelser om vattenskydd.

Redan genom planbestämmelser om områdenas användningsändamål och bebyggelsens placering kan man påverka vattenvården. Ofta har dessutom mera detaljerade bestämmelser om vattenvård tagits in i planen bl.a. när ny bebyggelse placeras på ett grundvattenområde.

De mera detaljerade planbestämmelserna om vattenskydd kan gälla t.ex. avledning av avloppsvatten, placering av oljecisterner, lagring utomhus eller beläggning av gårdsplan. Sådana bestämmelser kan t.ex. lyda som följer:

På kvartersområdet får inte löst uppbevaras eller lagras flytande bränsle eller andra ämnen som kan smutsa ned grundvattnet.

Oljecisterner skall förläggas inne i en byggnad eller på marken i en vattentät skyddsbassäng, vars volym skall vara större än den lagrade oljans maximi-volym.

Industrins lastnings- och lossningsområden samt områden för fordonstrafik och parkering skall isoleras med material som inte släpper igenom vatten. Regn- och smältvatten som samlas på området skall bortledas utanför grundvattenområdet.

Trafikområden på xx-vägen skall isoleras med material som inte släpper igenom vatten så att nedsmutsning av grundvattnet undviks.

På området skall undvikas åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Byggande får inte orsaka en skadlig sänkning av grundvattennivån. Utrymmen som sprängs in i berget skall placeras, brytas och förstärkas så att de inte orsakar men eller fara för bebyggelsen, underjordiska utrymmen eller byggnader.

Infiltrering av avfallsvatten i markgrunden är förbjuden.

Byggnaderna skall grundas så att byggandet inte påverkar grundvattennivån.

Motsvarande bestämmelse som ovan utfärdats ifråga om placering av oljecisterner kan vid behov gälla även placering av lagringskärl för andra ämnen som är farliga för grundvattnet. Det är även skäl att i planen märka ut en gräns för ett skyddsområde för vattentäkt som föreskrivits genom vattendomstolens/miljötillståndsverkets beslut.



Gräns för en vattentäkts när-/fjärrskyddsområde (vattenrättens beslut ...).

Grävning på viktiga grundvattenområden regleras av en åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 § som är i kraft på ett detaljplaneområde. Utöver skyddsbestämmelserna i **punkt 11.9** (Skydd av vattenområden) kan för ett rekreationsområde på ett viktigt grundvattenområde utfärdas en bestämmelse som i avsikt att skydda grundvattnet förbjuder åtgärder som innebär ingrepp i markytan.

Sådana bestämmelser som ur vattenskyddssynvinkel i detalj reglerar egenskaperna hos de råvaror eller andra ämnen som används på t.ex. ett industriområde kan inte anses lämpliga i detaljplanen.

Vid sidan av planbestämmelserna skall tillämpas eventuella specialbestämmelser som utfärdats för området angående en vattentäkts när- eller fjärrskyddsområden.

Om det med anledning av den vattenbelastning som försakas av planen av olika skäl finns behov av att styra behandlingen av avfallsvatten striktare än de rådande bestämmelserna, kan t.ex. följande bestämmelser utfärdas:

I första hand ansluts fritidsbostäder till det allmänna avloppet, varvid det är möjligt att bygga en vattentoalett i bostaden. Om en anslutning inte är möjlig skall en kompost-wc eller en torrtoalett byggas i fritidsbostaden eller vatten-



toalettens avloppsvatten ledas via en cistern till sakenlig behandling. Annat avloppsvatten än det från vattentoaletten behandlas på det sätt som godkänts av myndigheternas.

I planen kan även ges en bestämmelse i vilken vattentoalettalternativet inte tillåts om behandlingen av vattentoaletternas avloppsvatten på ett acceptabelt sätt med anledning av markgrunden i de kvartersområden som anvisats i planen inte är möjligt utgående från gjorda bedömningar eller om en sakenlig skötsel av cisternerna året runt inte är möjlig t.ex. till följd av avsaknaden av en vägförbindelse.

Tidsplaneringen av byggandet kan med tanke på målen för skyddet av vattendrag och grundvatten styras på detaljplaneområden även genom att i planen ta in en sådan planbestämmelse enligt MBL 58.4 § genom vilken uppförandet av en nybyggnad förbjuds under högst tre år, om detta är nödvändigt för tidsplaneringen av genomförandet av planen.

På området råder byggförbud enligt MBL 58.4 §. Förbudet är i kraft tills byggnaden kan anslutas till det allmänna avloppet, dock högst tre år efter att planen trätt i kraft. Kommunen kan av särskilda skäl förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången.

I planen kan under förutsättningar enligt MBL 57 § utfärdas skyddsbestämmelser även för vattenområden liksom i specialfall även andra bestämmelser om användningen av ett vattenområde. Utöver planbestämmelserna skall man givetvis tillämpa bestämmelserna i vattenlagen.

När verksamheter placeras på strandområden till vattendrag skall man i detaljplanen beakta lägsta godtagbara bygghöjd med tanke på översvämningar. I byggnadsordningen har ofta utfärdats bestämmelser om lägsta bygghöjd. I detaljplanen kan vid behov föreskrivas om lägsta godtagbara bygghöjd.

Placeringen av byggande på en trygg nivå på strandområden behandlas i Finlands miljöcentrals publikation *Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa. Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista* (Rekommendation om lägsta godtagbara bygghöjd på strandområden), Miljöhandledning 52/1999.

12.3 Luftvård

Enligt 4 § miljöskyddslagen är den allmänna principen att all verksamhet som medför risk för förorening av miljön skall förebyggas och olägenheter minimeras. I verksamheten skall även iakttas försiktighets- och aktsamhetsprincipen samt principen om bästa praxis från miljösynpunkt. Förorening av luften övervakas dessutom som en del av miljötillståndet som förutsätts för verksamheter i enlighet med 1 § miljöskyddsförordningen. Miljötillstånd kan också förutsättas för andra verksamheter än sådana som nämns i förordningen, om de kan medföra oskäligt besvär enligt 17 § lagen angående vissa grannelagsförhållanden, som t.ex. lukt eller buller. Genom miljötillstånd regleras olägenheter som orsakas av verksamheten genom att tillräckliga bestämmelser utfärdas för att förebygga utsläpp och minska deras verkningar. Dessutom utfärdas i tillståndet tillräckliga bestämmelser om kontrollen av verksamhetens utsläpp och verkningar.

För luftkvaliteten har gets gränsvärden och tröskelvärden som bygger på EG:s direktiv om luftkvalitet. Därtill har statsrådets beslut om riktvärden för luftkvaliteten funnits i Finland. Vid planläggningen skall säkerställas att gränsvärdena för luftkvaliteten inte överskrids. Dessutom skall bl.a. riktvärden för luftkvalitet tillämpas som komplettering.

Enligt 25 § miljöskyddslagen har kommunen en allmän skyldighet att följa miljöns tillstånd inom sitt område. Denna skyldighet innebär även en allmän skyldighet att tillräckligt följa luftens kvalitet. Vid behov skall kommunen mäta luftens orenheter och göra upp planer, om luftkvaliteten är sämre än gränsvärdena för luftkvaliteten. Planerna skall vid behov även verkställas. Luftkvaliteten skall framför allt vid trafikplaneringen beaktas som en del av planläggningen inklusive verkningen av framtida trafik.

De planbaserade medlen i anslutning till luftvärden bygger i huvudsak på att verksamheterna placeras så att olägenheter såvitt möjligt undviks. Genom planläggningen kan man dessutom påverka bl.a. trafikens totala volym och fördelningen mellan olika trafikslag och därigenom trafikens utsläpp. De planbaserade åtgärderna är således till stor del sådana att de bör beaktas redan i generalplanläggningen.

Möjligheterna att genom detaljplanebestämmelser styra och reglera verksamheterna med tanke på luftvärden är begränsade bl.a. därför att lösningar som påverkar luftvärden ofta hänger samman med industrins bransch eller processer och sålunda inte är kopplade till själva byggandet. Användningen av planbestämmelser bör därför uppfattas som ett sekundärt styrmedel ur luftvårdssynvinkel.

I planlägningspraxis har en bestämmelse som begränsar placeringen av luftförorean-



de verksamheter ofta kombinerats med en bestämmelse som begränsar buller, vibrationer eller andra miljöstörningar. Genom beteckningen 30 TY (Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art) i ministeriets planbeteckningsförordning kan man redan styra placeringen av industrin med tanke på miljökonsekvenserna. Beteckningen skall dock i regel preciseras med en planbestämmelse t.ex. på följande sätt:

TY-1

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På kvartersområdet får inte placeras en anläggning som orsakar buller, vibrationer, luftföroreningar, tung trafik eller andra störningar för omgivningen.

I planbeskrivningen är det ofta skäl att närmare beskriva vilka slags miljöstörningar planbestämmelsen försöker motverka. Det är skäl att konstatera att den störning för omgivningen som avses i planbestämmelsen inte är detsamma som det "oskäligen besvär" som avses i lagen om vissa grannelagsförhållanden (26/1920). En sådan störning som avses i planbestämmelsen torde i allmänhet uppstå i ett betydligt tidigare skede än det oskäligen besvär som avses i grannelagen.

Den luftförorening som avses i bestämmelsen ovan bör i regel bedömas främst på basis av trivselkriteriet. I övrigt är det närmast fråga om en helhetsbedömning av verksamhetens miljökonsekvenser.

Såsom konstateras nedan i **punkt 12.4** kan man ofta utfärda även noggrannare föreskrifter om buller än i exemplet ovan. Likaså kan det i sådana fall när man redan i planläggningsskedet vet hurdan verksamhet som skall placeras på området vara möjligt att utforma planen mera utförligt så att de eventuella miljöstörningar som är att vänta av den aktuella verksamheten noggrannare kan beaktas redan i planbestämmelserna.

Styrningen av placeringen av verksamheterna för att förhindra luftföroreningar kan vara motiverad även om det inte behövs någon bestämmelse om bullerbekämpning.

På kvartersområdet får inte placeras en anläggning som orsakar lukt eller annan luftförorening i omgivningen.

Ur luftvårdssynvinkel kan det vara motiverat att på t.ex. ett kvartersområde för industribyggnader ge föreskrifter om verksamheternas inbördes placering så att närmast de områden som skall skyddas tillåts endast sådana verksamheter (t.ex. kontors-, social- och lagerutrymmen) som inte innebär risk för luftförorening. Även i fråga om t.ex. parkeringsanläggningar kan det vara skäl att föreskriva om höjdläget för ventilationskanalens övre ända.

På ett kvartersområde får inte beviljas bygglov med undantag för T-kvartersområden förrän de ammoniakcisterner som finns i kvarteret har rivits eller säkerhetsåtgärderna för dessa förbättrats.

Ventilationskanal för parkeringsanläggning iv, vars övre ända skall nå upp till nivån +15.00.

12.4 Bullerbekämpning

Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö (MBL 54 §). Buller är en av de centralaste faktorer som försämrar livsmiljöns kvalitet. Enligt statsrådets beslut 30.11.2000 om riksomfattande mål för områdesanvändningen (miljöministeriet, *Statsrådets beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen*, handledning 5/2000) skall olägenheter i form av buller förebyggas och befintliga olägenheter om möjligt minimeras inom områdesanvändningen. Nya bostadsområden eller andra bullerkänsliga verksamheter skall inte placeras på bullerområden utan att en tillräcklig bullerbekämpning tryggas.

Bestämmelser om bullerbekämpning i Finlands lagstiftning ingår dessutom bl.a. i miljöskyddslagen, hälsoskyddslagen, naturvårdslagen, lagen om skydd i arbete, lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning, lagen om allmänna vägar, vägtrafik-, luftfarts- och vattenlagen, lagen om vissa grannelagsförhållanden samt förordningar som givits med stöd av dessa lagar. Dessutom ingår normer och anvisningar för bullerbekämpning i Finlands byggbestämmelsesamling samt i statsrådets beslut och miljöministeriets allmänna anvisningar.

Miljöskyddslagen och miljöskyddsförordningen trädde i kraft 1.3.2000 och ersatte bl.a. bullerbekämpningslagen från 1987. I och med ändringen blev bullerbekämpningen en allt fastare del av den integrerade bekämpningen av miljöföroreningar. I miljöskyddslagen betonas förebyggande och minimering av olägenheter. Enligt lagen svarar den som bedriver verksamhet som medför risk för förorening av miljön för att förebyggande åtgärder vidtas samt för att den olägenhet för miljön som verksamheten orsakar undanröjs eller begränsas så långt som möjligt (principen om förorenarens ansvar). Den som orsakar buller skall tillräckligt väl känna till det buller han orsakar (MSL 5.1 §), och kommunen är skyldig att följa bullersituationen inom sitt område (MSL 25 §).

Enligt miljöskyddslagen kan statsrådet genom förordning utfärda bestämmelser bl.a.

om begränsning av eller förbud mot särskilt störande buller och skakningar under bestämda tider. Vissa tillfälliga verksamheter som orsakar särskilt störande buller och skakningar omfattas av anmälningsskyldighet enligt miljöskyddslagen.

Statsrådets beslut med stöd av bullerbekämpningslagen om riktvärden för bullernivå från 1992 (SRb 993/1992) och beslut om riktvärden för bullernivåer från skjutbanor från 1997 (SRb 53/1997) är fortfarande i kraft.

Planeringen bör bygga på tillräckliga bullerutredningar och resultaten från dessa upp- ges i planbeskrivningen som en bedömning av bullersituationen före bullerbekämpnings- åtgärder och därefter. När bullersituationen bedöms skall man beakta de ändringar i verksam- heter som planen möjliggör samt bl.a. ökat buller till följd av trafikens ökning.

Detaljplanens uppgift vid bekämpningen av bullerolägenheter är att precisera de prin- cipbeslut som fattats vid planeringen på landskaps- och generalplanenivå. Bullerolägenheter kan ännu i detta skede avsevärt minskas genom en detaljerad planering av verksamheter som orsakar buller, val av användningsändamål för kvarter och byggnader och genom att reser- va tillräckliga skyddsområden. Bullerolägenheter kan ytterligare minskas i synnerhet med de- taljplanebestämmelser som är avsedda för bullerbekämpning.

Enligt miljöskyddslagen har den som orsakar buller det primära ansvaret även för att bullret bekämpas. Om det inte särskilt bestäms i planen vem som skall förverkliga bekämp- ningen, utgår man ifrån att den som allmänt förverkligar området skall vidta bullerbekämp- ningsåtgärder. Sålunda förverkligas t.ex. bullerhinder på ett trafikområde av statens väghäl- lare och bullerhinder på ett gatu- eller skyddsgrönområde av kommunen. Om ny bebyggelse planeras på ett befintligt bullerområde, hör bullerbekämpningen till kommunen eller den som påbörjar ett byggprojekt. Om det dock är fråga om ringa tilläggsbyggande, kan det inte krä- vas att den som påbörjar ett byggprojekt skall vidta omfattande bullerbekämpningsåtgärder som berör hela kvarteret. Ifall finansieringen av bekämpningsåtgärderna är oklar, skall över- enskommelse om genomförandansvaret träffas särskilt mellan parterna.

De bullerbekämpningsåtgärder som angetts i planen skall i regel genomföras samtidigt som annat byggande på området. På tomterna övervakas bekämpningen i samband med bygglovsbehandlingen. Det är skäl att bestämma att ett bullerhinder som föreslås för ett tra- fikområde skall genomföras innan leden tas i bruk eller i samband med en omfattande om- byggnad. Elimineringen av en befintlig bullerolägenhet kan styras genom avtal som bygger på ett bullerbekämpningsprogram och ingås mellan kommunen och den som upprätthåller leden. Avtalet skall framgå av planbeskrivningen.

Till ett gott och interaktivt planeringssätt som förebygger besvärssituationer hör att man i bullerbekämpningsärenden tillräckligt tidigt tar kontakt med parterna.

Bekämpningen av trafikbuller behandlas mera ingående i LIME-arbetsgruppens betänkande om att beakta trafikbuller inom planläggningen, *miljöministeriet, Finlands miljö 493/2001*.

Detaljplanebestämmelserna om bullerbekämpning kan delas in i tre huvudgrupper som följer:

1. Bestämmelser om bullerkällan (det föreskrivs t.ex. att störningskällan skall isoleras eller så förbjuds eller begränsas placeringen av störande verksamhet).
2. Bestämmelser som begränsar bullrets utbredning (det bestäms t.ex. att ett bullerhinder skall byggas eller gatan placeras i en skärning).
3. Bestämmelser om ett område eller objekt som skall skyddas mot buller (det föreskrivs t.ex. en viss ljudisolering i en byggnad eller att de känsligaste verksamheterna skall skyddas med hjälp av utplaceringen av verksamheterna).

12.4.1

Bestämmelser om bullerkällan

Genom beteckningen 30 TY (Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art) i förordningen kan man allmänt styra placeringen även av verksamhet som orsakar buller. För att minska bullerolägenheter är det i allmänhet skäl att noggrannare definiera de villkor miljön ställer.

De bullerolägenheter som industrin orsakar kan minskas genom förbud mot att verksamhet som orsakar buller eller andra störningar placeras i närheten av objekt som skall skyddas. En dylik bestämmelse behövs i synnerhet om det är tillåtet att placera industri på eller invid ett bostadsområde. Bestämmelsen kan kombineras med en bestämmelse som begränsar andra miljöolägenheter t.ex. som följer:

På kvartersområdet får inte placeras en anläggning som orsakar buller, vibrationer, luftföroreningar, tung trafik eller andra störningar för omgivningen.

För att förebygga bullerstörningar orsakade av industri kan man i planbestämmelser även ange ett numerärt värde för den tillåtna bullernivån som följer:

Den bullernivå som orsakas av en anläggning på kvartersområdet får inte överstiga dagsriktvärdet (kl. 7–22) 55 dB eller nattriktvärdet (kl. 22–7) 50 dB för en A-viktad ekvivalentnivå (L_{Aeq}) för buller.



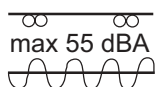
Om det finns eller man kommer att placera flera olika bullerkällor på ett kvartersområde, skall deras samverkan bedömas vid fastställandet av den bullernivå som avses i den planbestämmelse som anges ovan och som tillåts vid gränsen till kvartersområdet. På motsvarande sätt kan man även definiera den tillåtna bullernivå som orsakas av industri t.ex. vid gränsen till ett kvartersområde för industribyggnader, en park eller ett rekreationsområde.

Som en allmän princip kan man anse att då bostäder placeras på samma kvartersområde som industri- eller arbetslokaler, skall i planen tas in en bestämmelse som i likhet med de ovan angivna exemplen begränsar miljökonsekvenserna eller på annat sätt i planen definiera industri- eller arbetsverksamhetens art så noggrant att man utifrån det kan bedöma verksamheternas miljökonsekvenser. Beteckningen TY definierar vanligen inte miljökonsekvenserna tillräckligt exakt utan en preciserande planbestämmelse.

I planen kan ges föreskrifter även om placeringen av verksamheter inom ett kvartersområde för industribyggnader så att enbart t.ex. industrins kontors-, social- eller lagerlokaler får placeras närmast de områden som skall skyddas.

Gränserna för buller från fordon bygger på Europeiska gemenskapens direktiv. Många omständigheter i anslutning till planläggningen påverkar dock det buller som breder ut sig från en trafikled i dess omgivning. Sådana faktorer är bl.a. trafikvolym, körhastighet, andelen tung trafik, vägens beläggning eller banans jämnhet.

För att förebygga bullerolägenheter kan man t.ex. begränsa bullret från en trafikled till ett intilliggande bostadsområde som följer:

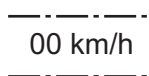


Beteckningen anger att nivån på bullret från trafikområdet dagtid får vara högst 55 dBA på det intilliggande kvartersområde som reserverats för boende.

En bestämmelse av denna typ lämnar det öppet på vilket sätt nödvändig bullerbekämpning skall ordnas. Användningen av bestämmelsen förutsätter att möjligheterna till bullerbekämpning har utretts i samband med planen och beskrivits i planbeskrivningen. Vidtagandet av nödvändiga åtgärder beror då bl.a. på trafikens utveckling. T.ex. i stället för att bygga ett bullerstaket som annars är nödvändigt kan man använda tyst beläggning eller sänka hastighetsbegränsningen. Motsvarande bestämmelse kan även ges för ett gatuområde. I planbeskrivningen är det skäl att ange vem som bär ansvaret för att åtgärderna vidtas samt hur man avser att övervaka genomförandet av bestämmelsen.

Hastigheten påverkar på ett avgörande sätt bullret från vägen. Vid bedömningen av bullernivåer skall man sålunda sträva efter att använda så sannolika hastigheter som möjligt. De hastigheter som använts i beräkningarna bör även framgå av planbeskrivningen.

Det kan i regel inte anses vara möjligt att fastställa hastighetsbegränsningar i planen. I planbeteckningen för en gårdsgata ingår dock direkt hastighetsbegränsningen 20 km/h. Tillåten hastighet på lågfartsgator är högst 30 km/h. Om det är nödvändigt att föreskriva en lägre hastighetsbegränsning än normalt på andra gator t.ex. för att sänka bullernivåerna, skydda kulturhistoriska byggnader eller höja trafiksäkerheten, kan man även utfärda en särskild bestämmelse om hastighetsbegränsningen som följer:


 Gata eller område där hastighetsbegränsningen är avsedd att vara 00 km/h.

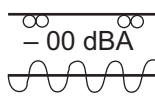
Gårdsgator och lågfartsgator behandlas även i **punkt 10.1** (Trafikleder i detaljplanen).

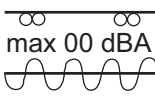
12.4.2

Bestämmelser som begränsar bullrets utbredning

För att förhindra bullrets utbredning kan i planen också utfärdas bestämmelser om att bl.a. ett kvarters-, trafik- eller gatuområde samt även ett skyddsgrönområde skall förses med bullerdämpande konstruktioner. Bullerhinder kan vara vallar, väggar, staket, räcken eller byggnader. Bestämmelserna kan inriktas antingen direkt på konstruktionerna eller på den bullernivå som styr planeringen av konstruktionerna.

160  Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjdläget för dess övre kant.

161  Beteckningen anger att trafikområdet skall förses med en bullervall eller en annan bullerdämpande konstruktion så, att bullernivån på det intilliggande kvartersområdet/området minskar med minst 00 dBA på 00 meters höjd.

162  Beteckningen anger att trafikområdet skall förses med bullervall eller annan bullerdämpande konstruktion så, att bullernivån på det intilliggande kvartersområdet/området får vara högst 00 dBA.

Användningen av beteckningarna förutsätter att bullersituationen vid objektet och de föreslagna bestämmelsernas verkningar är kända. När beteckningarna 160 och 161 används mäs-



te man i synnerhet klarlägga att bullernivån i det objekt som skall skyddas inte överskrider riktvärdena. När beteckningarna 161 och 162 används måste man se till att bestämmelsen inte leder till alltför massiva bullerskydd som inte passar in i omgivningen.

Ovan föreslagna beteckningar kan kompletteras genom att bl.a. bestämma om byggmaterial, planteringar och byggtidpunkt för bullerhinder. Sådana bestämmelser kan t.ex. lyda som följer:

Trafikområdet skall förses med ett minst två meter högt bullerstaket. Staketet bör uppföras i huvudsak av trä. På kvarterssidans skall staketet förses med landskapsvårdande planteringar.

Bullerstaketet skall färdigställas innan vägen tas i bruk.

En bestämmelse om bullerhinder kan även ges för ett skyddsgrönområde, ifall det är ändamålsenligt att bygga hindret där.

Ett bullerhinder kan även byggas på ett kvartersområde, om det ansluter sig till byggnaden på det aktuella området. Bullerstaketet kan då delvis ersättas med hjälp av garage eller ekonomibyggnader t.ex. med följande bestämmelse:

t 2,5 m *Byggnadsyta där man får bygga ett garage, en ekonomibyggnad eller ett staket. De skall tillsammans bilda ett enhetligt minst 2,5 meter högt bullerhinder som skyddar kvarterets gård.*

En gård eller lekplats i kvarteret kan skyddas även med hjälp av de byggnader som placeras i kvarteret genom följande beteckning:

lyht *Beteckningen anger de sidor av kvarteret där byggnaderna skall byggas samman så att de skyddar gårdsplanen från trafikbullret från gatan. Genom byggnaderna får endast de genomfartsöppningar som märkts ut i planen lämnas öppna.*

Vid användningen av en sådan bestämmelse måste man dock försäkra sig om att riktvärdena för bullernivån inte överskrider inne i byggnaderna. Ventilationen i byggnaderna måste också ordnas så att avgasutsläppen från trafiken inte direkt tränger in i byggnaderna.

Trafikbuller kan väsentligt påverkas även genom planlösningar beträffande trafikområdets höjdläge. I detaljplanen kan man vid behov utfärda bindande bestämmelser om gatuni-

vän eller trafikområdets eller tomtens höjdläge förutsatt att det finns tillräckliga grunder för detta och att saken har utretts med den som upprätthåller leden.

En planbestämmelse som anger höjdläget kan lyda t.ex. så här:

+56.10 *Ungefärligt höjdläge för gata.*

För att minska trafikbuller och orenligheter kan även föreskrivas att träd eller buskar skall planteras längs trafikleden. Med planteringar kan man stöda och komplettera andra bestämmelser om bullrets utbredning även om planteringarnas bullerdämpande effekt i allmänhet inte är så stor.

Trafikbuller från parkeringsområden kan minskas genom bestämmelser om att dessa områden skall inhägnas med bullerisolerande staket eller planteringar. För att åstadkomma ett akustiskt och visuellt skydd i parkeringsanläggningar i flera plan kan man använda följande bestämmelse:


Parkeringsplanen bör förses med en minst 120 cm hög vägg som bildar ett bullerhinder.

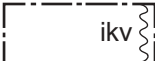
12.4.3

Bestämmelser om områden eller objekt som skall skyddas

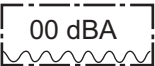
Viktiga medel för att med hjälp av detaljplanen skydda verksamheter som kräver särskilt bullerskydd är att placera dem så att de verksamheter som behöver särskilt skydd placeras tillräckligt långt från bullerkällan och att bullerskyddande konstruktioner eller byggnader enligt bestämmelserna skall vara tillräckligt höga.

Bullerstörningar kan också bekämpas med hjälp av effektiverade ljudisoleringskrav samt genom förbud mot att dåligt ljudisolerande konstruktionsdelar, t.ex. fönster och luftventiler, placeras mot bullerkällan.

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

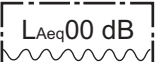
 Beteckningen anger på vilken sida av byggnadsytan man inte får placera fönster till boningsrum eller luftventiler.

I detaljplanen kan även utfärdas bestämmelser om ljudisoleringen i ytterväggar och andra konstruktioner. I bestämmelserna skall den ljudisolering som krävs i vägg- och fönsterkonstruktioner definieras så att bullernivån i det objekt som skyddas inte överstiger de riktvärden som gäller vid den aktuella tidpunkten även om trafiken eventuellt ökar i framtiden. Ljudisoleringskravet kan anges med en beteckning i enlighet med planbeteckningsförordningen:

132  *Beteckningen anger att ljudisoleringsförmågan mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 00 dBA mot denna sida av byggnadsytan.*

I ovan beskrivna beteckning avses med ljudisoleringsförmåga skillnaden mellan bullernivån utomhus och den bullernivå som krävs inomhus. Bullernivån utomhus avser en beräknad eller mätt ljudnivå på trafikbullret (A-viktning) i nivå med väggens utsida utan väggens återgivningseffekt. Som tillåten ljudnivå inomhus används i allmänhet ljudnivåer enligt *statsrådets beslut nr 993/1992*. Det är i regel nödvändigt att i planbeskrivningen även nämna vilken beräknings- eller mätmetod som använts.

I stället för beteckning 132 kan erforderlig ljudisolering i konstruktioner härledas på basis av bullret utanför byggnaden.

 *Bullernivå utanför byggnaden, på basis av vilken man kan fastställa kravet på ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga.*

Med ovan nämnda bullernivå avses en A-viktad medelljudnivå (värde dagtid) utomhus i ytterväggens tänkta nivå utan väggens återgivningsverkan. Den dimensionerade höjden, som i allmänhet är högsta våningen i byggnaden, skall anges i planen.

Ifall byggnadsytorna inte är angivna i planen kan man för att precisera ovan nämnda bestämmelser t.ex. nämna de kvarter som bestämmelsen gäller eller de gator, där husens ytterväggar omfattas av bestämmelsen. I planbestämmelsen är det i regel skäl att även nämna vilket slags buller (t.ex. gatutrafik, flygtrafik m.m.) som skall bekämpas.

Utgångspunkten är att någon ny bebyggelse eller annan bullerkänslig verksamhet inte anvisas för bullerområdet. Den nuvarande verksamheten och en mindre komplettering av den samt en grundlig renovering av byggnaderna kan tillåtas även på ett bullerområde, om överskridningen av riktvärdena är obetydlig (under 5 dBA) och området i övrigt passar bra för det aktuella ändamålet.

En sådan allmän planbestämmelse för konstruktioner som behövs för att bekämpa flygbuller kan skrivas t.ex. som följer:

Takkonstruktioner, ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner i bostadshus som placeras på planområdet skall vara sådana att skillnaden mellan bullernivåerna utomhus och inomhus är minst 00 dB.

En planbestämmelse som noggrant definierar den tekniska konstruktionen i ytterväggar och fönster skall med tanke på den allmänna graden av exakthet i planbestämmelser i allmänhet anses vara alltför noggrann och med tanke på genomförandet oändamålsenlig. Planbestämmelsens uppgift är endast att ange vilka funktionella krav konstruktionen bör uppfylla.

Den ljudisolering som i planbestämmelsen krävs av konstruktioner kan även inskränkas att gälla endast sådana utrymmen där behovet av bullerbekämpning är störst. På ett kvarterområde för bostadshus kan inskränkningen gälla t.ex. boningsrum. På motsvarande sätt kan bullerbestämmelser inom ett kvartersområde för allmänna byggnader gälla t.ex. utrymmen inomhus och utomhus för daghem.

På kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader kan man bestämma att boningsrum skall vetta mot en bullerskyddad gård. Vid behov kan även föreskrifter om byggnadernas placering och antal på tomten utfärdas. Genom planbestämmelser om planteringar kan man även påverka trivseln i bostäderna och på de anknytande gårdsplanerna och deras bullerskydd.

Om bullernivån på en balkong som planerats i en bostad överskrider de riktvärden för bullernivåer utomhus som statsrådet utfärdat, skall man för att minska bullerstörningarna i allmänhet bestämma att balkongerna glasas in. För att säkerställa en naturlig ventilation borde bostäderna även angränsa i en riktning som underskrider riktvärdena.

Det är också möjligt att inverka på bullerbekämpningen genom en bestämmelse om den inbördes tidsplaneringen av uppförandet av byggnader på samma tomt. Om en ekonomibyggnad i planen har placerats mot en gata eller ett trafikområde för att skydda gårdsplanen och bostadsbyggnaden mot buller, kan i planen bestämmas att ekonomibyggnaden i fråga uppförs senast vid samma tidpunkt som bostadsbyggnaden på tomten. Bestämmelsen kan lyda t.ex. som följer:

t-1

Byggnadsyta för ekonomibyggnad. Byggnaden skall uppföras senast vid samma tidpunkt som bostadshuset på tomten.



Särskilda bestämmelser för ett område som skall skyddas kan behövas även när det är fråga om bullerstörningar som orsakas av industri. Bulleralstrande industri bör dock i första hand placeras så att den inte orsakar olägenheter för boendet. Särskilda bullerskyddsbestämmelser för det objekt som skall skyddas kan komma i fråga närmast i sådana fall där det på grund av verksamhetens art är nödvändigt att placera personalbostäder på eller i omedelbar närhet av ett industriområde.

Enligt 58 § markanvändnings- och bygglagen kan uppförandet av en ny byggnad i detaljplanen förbjudas under högst tre år, om detta är nödvändigt för tidsplaneringen av genomförandet av planen. Kommunen får av särskilda skäl förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången. Förbud av denna typ kan bli aktuella t.ex. när ett hamn- eller industriområde planläggs som bostadsområde eller om bullret från flygtrafiken minskar till följd av att bullerutsläppskrav ställts på maskinerna eller förändringar i flygrutterna. Ett uppskov under byggtiden kan vara motiverat även när ett bullerstaket i kommunens eller Vägförvaltningens genomförandeprogram för de närmaste åren förbättrar situationen vid det objekt som granskas.

12.5 Avfallshantering

Avfallslagen är en speciallag om avfall. Principerna och skyldigheterna i lagen tillämpas på all verksamhet där det uppstår avfall. Om avfall behandlas eller återvinns i en anläggning eller yrkesmässigt för verksamhet, t.ex. vid skrotningsanläggningar och avstjälpningsplatser, skall sökas miljötillstånd enligt miljöskyddslagen. I miljötillståndet regleras avfallsfrågor även för andra verksamheter. Vid behandlingen av miljötillstånd tillämpas även avfallslagen jämsides med miljöskyddslagen. Genom förordningar som utfärdas med stöd av avfallslagen regleras olika frågor i anslutning till uppkomsten av avfall och avfallshantering. Kommunala avfallshanteringsbestämmelser som utfärdas med stöd av avfallslagen kan innehålla bl.a. sådana aspekter på anordnandet av avfallshantering som i mån av möjlighet bör beaktas vid planeringen av områdesanvändningen.

I 40 § avfallslagen bestäms om den riksomfattande avfallsplanen och regionala avfallsplanen. Dessa planer beaktas vid planläggningen.

Placeringen av avfallsanläggningar beaktas redan vid landskaps- och generalplanläggningen.

I detaljplanen anges avfallsanläggningar i allmänhet med en beteckning enligt planbeteckningsförordningen. Beteckningen preciseras enligt behov med en planbestämmelse.


61  *Område för avfallshantering.*

Med beteckningen anges områden som reserverats för mottagning och behandling av avfall, t.ex. avstjälningsplatser och anläggningar för förbehandling av avfall. På ett sådant område kan också placeras sådana verksamheter i anslutning till återvinning av avfall som lämpar sig för det. Anläggningar för avfallsförbränning anges däremot i regel med beteckningen ET.

Planbestämmelser kan utfärdas om användningen av ett avfallshanteringsområde och istandsättningen av området efter det att avfallshanteringen upphört. Bestämmelser om områdets utfyllnadsnivå får också utfärdas i planen. Däremot utfärdas inte bestämmelser om arten av det avfall som förs till avstjälningsplatsen i planen utan i miljötillståndet. I detaljplanen kan det även vara skäl att även ange för vems behov avfallshanteringsområdet har anvisats.

Vid anvisandet av eventuellt erforderliga skyddszoner kan användas beteckningen 68 EV Skyddsgrönområde (se **punkt 4.11**).

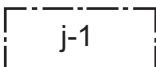
I planen får utfärdas bestämmelser om istandsättningen av ett område för annan användning efter avslutad avfallshantering.

 *Område för avfallshantering. Området får efter avslutad avfallshantering istandsättas som frilufts- och strövområde.*

Enligt 157 § markanvändnings- och bygglagen skall de utrymmen och konstruktioner som fastighetens avfallshantering förutsätter ordnas i samband med byggande. Avfallshanteringen skall genomföras så att den inte medför olägenheter för hälsan eller miljön.

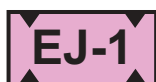
Enligt 56 § markanvändnings- och byggförordningen skall man när utrymmen och anläggningar som betjänar fastighetens avfallshantering ordnas fästa avseende vid arten av den verksamhet som bedrivs i byggnaden samt möjligheten att placera uppsamlingskärl för avfallet enligt vad som särskilt bestäms om saken. Vid behov skall dessa utrymmen och anläggningar inhägnas eller på annat sätt skyddas för undvikande av brandfara och miljöolägenheter.

I detaljplanen kan utfärdas bestämmelser om ordnandet av utrymmen och konstruktioner som är nödvändiga för avfallshanteringen på kvartersområden.

 *För uppsamling av avfall reserverad del av område som bör avskiljas från det övriga gårdsområdet med staket eller planteringar.*

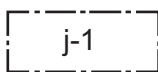


I detaljplanen kan det vara nödvändigt att också reservera utrymme för uppsamlingsplatser som betjänar avfallshanteringen. Ett sådant område kan anges med en egen områdesreserveringsbeteckning eller placeras på en lämplig del av ett område som reserverats för annat ändamål t.ex. på följande sätt:



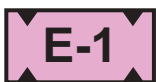
Avfallshanteringsområde som reserverats för uppsamling av avfall. Området skall inhägnas med en häck eller planteringar som ger insynsskydd.

T.ex. på ett parkeringsområde kan anges en uppsamlingsplats för avfall.

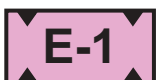


För uppsamling av avfall reserverad del av område som med staket eller planteringar skall avskiljas från det övriga parkeringsområdet.

I detaljplanen är det ofta nödvändigt att även anvisa områden för snötippning eller placering av överskottsjord från byggande m.m. Då kan man använda t.ex. följande planbestämmelser:



Specialområde avsett för snötippning.



Specialområde avsett för placering av jordmassor. Områdets högsta tillåtna utfyllnadsnivå är +12.3.

12.6

Markskydd och förorenad mark

Tidigare förekom problem med förorenade markområden endast sporadiskt i detaljplanläggningen, men i mitten av 1980-talet ledde den allt tätare samhällsstrukturen till ett tryck på att ta forna industriområden i nytt bruk. På dessa områden uppstod allt oftare problem i anslutning till markens renhet. Vid ny användning av gamla industriområden, avstjälpningsplatser och sågområden har förorenad mark varit t.o.m. ett typiskt problem.

En organiserad iståndsättning av förorenad mark inleddes i mitten av 1980-talet. Tidigare hade områden iståndsatts främst som bekämpning av skador i anslutning till miljöolyckor. Miljöministeriets *projekt för undersökning och sanering av förorenade markområden* (SAMASE) beredde åren 1989-1994 ett förslag till riktvärden avsedda för bedömningen av hur föro-

renad marken är. Därtill har Finlands miljöcentralens publikation Utredning och förslag till riktvärden för halter av miljöfarliga ämnen i markgrunden (92/1997). Dessa publikationer har använts som hjälpmedel vid klarläggandet av markens tillstånd och uppställandet av istandsättningsmål. Antalet istandsatta områden har ökat jämnt och sedan 2000 har årligen istandsatts ungefär 300 områden.

För närvarande bereds statsrådets förordning om klarläggande av hur förorenad jordmänen på ett markområde är och om bedömningen av saneringsbehovet. I förordningen bestäms om grunder för bedömningen av hur förorenad marken är och av saneringsbehovet och om riskbedömningen i anslutning därtill samt definieras riktvärden för halter av skadliga ämnen som används som jämförelsevärden.

I 7 § miljöskyddslagen ingår ett förbud mot förorening av mark och i 12 kap. bestämmelser om sanering av förorenad mark. För istandsättningen av marken svarar i första hand den som förorenat området eller den som innehar ett förorenat markområde och i sista hand är det kommunen som bär ansvar för att området saneras. I avfallslagen (1072/1993) upphävdes bestämmelserna om förorening av mark, eftersom miljöskyddslagen innehåller täckande bestämmelser om detta. För behandling av förorenad mark skall sökas miljötillstånd. Den regionala miljöcentralen är behörig myndighet i saken. I vissa fall kan saneringen även ske efter att anmälan gjorts. Miljöcentralen kan också förordna någon att sanera marken.

Enligt 22 § lagen om införande av miljöskyddslagstiftningen (113/2000) tillämpas bestämmelserna i 12 kap. miljöskyddslagen, om föroreningen har förorsakats efter 1.1.1994. Ansvarsgrunden för s.k. gamla föroreningsfall som uppstått till följd av verksamhet som pågått redan innan avfallslagen trädde i kraft 1.1.1994 bygger på med lagen om avfallshantering (673/1978). På alla fall av förorening av mark tillämpas dock förfarandebestämmelserna i miljöskyddslagen och miljöskyddsförordningen.

När förorenad mark planläggs för ny användning kan idealsituationen anses vara att marken har undersökts och sanerats eller oskadliggjorts innan planeringen inleds, varvid planerna kan göras helt utan de begränsningar som orsakas av förorenad mark. Ett grundkrav kan anses vara att en eventuell förorening av marken har klarlagts och att en istandsättningsplan för de förorenade områdena har gjorts innan detaljplanen godkänns. När planen godkänns skall det finnas säkerhet om att området lämpar sig för den nya användning som anges i planen också vad markens tillstånd beträffar.

178

saa

Markområde som skall saneras/istandsättas. Den förorenade marken skall istandsättas innan byggande inleds.

12.7

Farliga ämnen

Områden för industri- och lagerbyggnader där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns/får placeras anges med planbeteckningen 31 T/kem. Liksom konstateras i **punkt 4.7** kan beteckningen användas utom för att ange sådana anläggningar och lager som omfattas av *rådets direktiv 96/82/EG* även för andra objekt med liknande miljökonsekvenser. Målen i direktivet och målen för hälsa och säkerhet i markanvändnings- och bygglagen förutsätter att man vid planläggning och annan markanvändning fäster uppmärksamhet vid bedömningen av risker som orsakas av farliga kemikalier och förebyggandet av storolyckor och andra olyckor.

Även statsrådets beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen innehåller ett avsnitt om beaktandet av de risker som orsakas av farliga kemikalier. Målet är att man på basis av tillräckliga utredningar i detaljplanen anvisar å ena sidan områden för ovan nämnda anläggningar och lager och transportrutter för dem samt tillräckliga skyddsområden och att man å andra sidan sörjer för att ett tillräckligt avstånd bevaras mellan dem och riskkänsliga verksamheter. Sådana känsliga verksamheter är bl.a. bostadsområden, livliga farleder, allmänna samlingslokaler och områden eller värdefulla naturområden och ofta använda rekreationsområden och -rutter.

12.7.1

Skyddsavstånd vid behandlingen av farliga ämnen

I 57.1 § markanvändnings- och byggförordningen förutsätts att man vid prövning av var ett byggnadsprojekt skall placeras och hur lämplig byggplatsen är skall se till att skyddsavstånden är tillräckliga för att sådana risker för storolyckor som orsakas av farliga ämnen skall kunna avvärjas. Till grund för bestämmelsen ligger kraven i *rådets direktiv (96/82/EG)* om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga olyckshändelser där farliga ämnen ingår.

Syftet med bestämmelsen är att genom planläggning och tillståndsförfarande på lång sikt trygga tillräckliga avstånd mellan produktionsanläggningar och lager som behandlar kemikalier som är farliga för miljön och hälsan och som orsakar risk för storolyckor samt riskkänsliga verksamheter, t.ex. boende, samlingslokaler för allmänheten, sjukhus, skolor eller in kvarterings- eller vårdinrättningar samt känsliga natur- eller rekreationsområden.

För att fastställa ett tillräckligt skyddsavstånd är det skäl att begära utlåtande från kom-

munens brand- och räddningsmyndighet (brandchefen) och vid behov från Säkerhetsteknik centralen (TUKES). Se MM:s brev nr 3/501/2001 *Produktionsanläggningar som hanterar och lagrar kemikalier - hur risken för olyckor skall beaktas i planläggning och byggande.*

Exempel på planbestämmelser:

På planområdet får inte beviljas bygglov förrän ammoniakcisternerna i kvarter 1 har rivits eller säkerhetsåtgärderna förbättrats (MBL 58.4 §). Detta förbud är i kraft tre år. Sedan säkerhetsåtgärderna för ammoniakcisternerna har förbättrats får inte bygglov beviljas närmare än 200 m från cisternen på planområdet (med undantag för T-kvartersområden).

På planområdet får inte uppföras byggnader så länge som verksamheten i Västra hamnen och den därtill anknutna transporten av farliga ämnen fortgår (MBL 58.4 §). Detta förbud är i kraft tre år. Kommunen kan av särskilda skäl förlänga denna förbudstid med högst tre år åt gången.

12.7.2

Radon

I Finlands jordmån förekommer radon, som när det tränger in i bl.a. bostäder kan ge upphov till olägenheter för hälsan. I planen kan man fästa uppmärksamhet vid problemet och vid behov utfärda en föreskrift om att man genom byggnadstekniska åtgärder skall försöka motverka olägenheten. De byggnadstekniska åtgärderna avgörs i samband med bygglovet.

Vid ansökning om bygglov skall klarläggas att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.



- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.

13

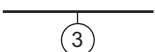
Specialfrågor

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.

Specialfrågor

13.1 Tomtindelningen i detaljplanen

Ett område som ingår i ett byggnadskvarter indelas i detaljplanen i tomter, om detta är nödvändigt för att reglera markanvändningen. Tomtindelningen kan vara bindande eller riktgivande. Tomtindelningen skall vara bindande när områdets centrala läge, kvarterets exploateringsgrad eller fastighetssystemets klarhet kräver det. Tomtindelningen anges på detaljplane-kartan och dess bindande karaktär anges i detaljplanen (MBL 78.1 §).

88  *Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.*

89  *Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.*

Beteckningen för byggplatsens gräns används om avsikten inte är att göra upp en tomtindelning. Detta gäller i synnerhet stranddetaljplan.

I samma plan kan finnas delar av ett planområde eller kvarter som omfattas av både bindande och riktgivande tomtindelning. I ett sådant fall är det i regel skäl att även med en planbestämmelse ange vilka områden det är fråga om.

Kvarter ... samt tomterna... i kvarter ... omfattas av bindande tomtindelning.

Kvarter ... samt delarna ... i kvarter ... omfattas av riktgivande tomtindelning.

I detaljplanen kan också bestämmas att en separat tomtindelning skall göras upp för ett kvarter eller en del därav i detaljplanen. En separat tomtindelning är alltid bindande och förs in i fastighetsregistret. En separat tomtindelning ändrar inte detaljplanen.

På området för denna detaljplan skall göras upp en separat bindande tomtindelning för följande kvarter:

Förändringar i tomtindelningen som sker efter att detaljplanen trätt i kraft syns i tomtindelningshandlingarna.

13.2 Bedömning av detaljplanens aktualitet

Kommunen bör se till att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade detaljplaner. Det skall bedömas om en plan är aktuell när bygglov söks på området för en sådan detaljplan som har varit i kraft över 13 år och någon sådan bedömning inte har gjorts under de senaste fem åren. Tidsfristen på 13 år kan genom en detaljplanebestämmelse förkortas eller förlängas. Tiden får emellertid inte vara kortare än fem år eller längre än 20 år (MBL 60 §). Bestämmelsen kan också gälla ett enskilt kvarter.

På området / i kvarteren ... i denna detaljplan gäller en tidsfrist enligt 60.2 § och 60.3 § markanvändnings- och bygglagen för bedömningar av detaljplanens aktualitet 5/10/20 år.

Bestämmelsen om bedömning av detaljplanens aktualitet gäller inte stranddetaljplaner.

13.3 Utvecklingsområden

Kommunen kan utse ett bebyggt område där särskilda utvecklings- eller genomförandeåtgärder är nödvändiga till utvecklingsområde. Ett utvecklingsområde kan utses för högst tio år (MBL 110 §). Beslut om att utse ett område till utvecklingsområde kan fattas bl.a. i en detaljplan (MBL 111 §). I en planbestämmelse som gäller ett utvecklingsområde skall uppges giltighetstiden. Då skall även nämnas vilka specialarrangemang enligt 112 § markanvändnings- och bygglagen som gäller på utvecklingsområdet och grunderna för tillämpningen av dem.

177



Utvecklingsområde.



Beteckningen kan preciseras genom en planbestämmelse t.ex. som följer:

Området utses till utvecklingsområde enligt markanvändnings- och bygglagen för 10 år. På området tillämpas specialarrangemang enligt 112 § 1 mom. 1–5 punkten markanvändnings- och bygglagen.

Området utses till utvecklingsområde enligt markanvändnings- och bygglagen för 10 år. På området tillämpas 112 § 1 mom. 3 punkten markanvändnings- och bygglagen, enligt vilken kommunen har rätt att av markägaren uppbära en i förhållande till nyttan skäligen utvecklingsavgift. Kommunfullmäktige godkänner grunderna för den avgift som skall tas ut per kvadratmeter våningsyta.

13.4

Tidsplaneringen av genomförandet

Tidsplaneringen av genomförandet kan i detaljplanen regleras genom att man utfärdar ett byggförbud enligt 58.4 § markanvändnings- och bygglagen för området, om detta är nödvändigt för tidsplaneringen av genomförandet.

På området är ett byggförbud enligt 58.4 § markanvändnings- och bygglagen i kraft. Förbudet är i kraft högst tre år efter planens ikraftträdande. Kommunen får av särskilda skäl förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången.

En bestämmelse om tidsplaneringen av byggandet av bullerstaket ingår i **punkt 12.4** (Bestämmelser som begränsar bullrets utbredning).

13.5

Specialfrågor kring stranddetaljplanen

De särskilda behoven att styra stranddetaljplaner leder till att planbestämmelserna avviker från övriga detaljplanebestämmelser.

När en stranddetaljplan utarbetas skall man se till att

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt,
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena (MBL 73 §).

När byggande på ett strandområde planeras, skall eventuella risker på grund av översvämning klarläggas och beaktas. När en detaljplan (eller stranddetaljplan) utarbetas skall man se till att det inte finns risk för översvämning, ras eller skred på de planerade byggplatserna. I detaljplanen kan vid behov fastslås lägsta godtagbara bygghöjd.

I kommunens byggnadsordning har ofta utfärdats bestämmelser om lägsta bygghöjd. Nödvändig information ingår även i publikationen *Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumisriskit ranta-alueille rakennettaessa, Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista*, Finlands miljöcentral Miljöhandledning 52/1999.

I en stranddetaljplan kan områden i enlighet med 75 § markanvändnings- och bygglagen anvisas för allmänna behov samt ett samnyttjoområde för planområdets interna behov.

168 /yk Samnyttjoområde.

Ifall områdets användningsändamål även anges med någon annan bokstavsbezeichnung, placeras beteckningen för sambruk efter den andra beteckningen.

En friområdesbeteckning i stranddetaljplanen bildas av beteckningen för parkområde tillsammans med eventuella tilläggsbeteckningar och av beteckningen /yk för samnyttjoområde.

I planläggningspraxis har man i tidigare strandplaner ibland anvisat de friområden som blir utanför byggnadskvarteren som jord- och skogsbruksområden i stället för som samnyttjoområde. Att anvisa friområden som samnyttjoområden är dock särskilt viktigt ifall målet för områdesreserveringen är att området fastighetstekniskt skall bevaras som en helhet där det inte finns några hinder för sambruk. Detta gäller ofta t.ex. ett friområde mellan stranden och byggnadskvarteren.

På ett stranddetaljplaneområde kan förbindelserna anges ungefär på följande sätt:

yk-1/RA 1-6 *Ungefärligt läge för ett vägområde i sambruk vid byggplatserna 1-6 på kvartersområde 1 för fritidsbostäder.*

Till stranddetaljplaner på vilka avsikten inte är att göra en bindande tomtindelning fogas beteckningen

89 ————— Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

I stranddetaljplaner behövs ofta bestämmelser för behandlingen av avfallsvatten. Exempel på detta ingår i **punkt 12.2** (Skydd av vattendrag och grundvatten).

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.