



## **Guide vid sökande av undantagslov och bedömning av planeringsbehov**



19.12.2022

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. Allmänt om undantag och bedömning av planeringsbehov .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Undantag.....</b>	<b>2</b>
2.1 Allmänt.....	2
Vad är undantagslov och när behövs det?.....	2
Förutsättningar för undantag.....	2
2.2 Ansökan om undantag .....	3
Anlita sakkunnig.....	3
Uppge undantagen och särskilda skäl .....	3
Hörande av grannar .....	4
Bilagor till ansökan .....	4
Situationsplan .....	5
2.3 Beredning.....	6
2.4 Beslut.....	7
<b>3. Bedömning av planeringsbehov .....</b>	<b>7</b>
3.1 Allmänt .....	7
3.2 Ansökan .....	7
Anlita sakkunnig.....	8
3.3 Beredning.....	8
3.4 Beslut.....	8
3.5 Besvär rätt och besvär behandling .....	9
<b>4. Tillämpad lagstiftning.....</b>	<b>9</b>
Undantagslov.....	9
Bedömningar av planeringsbehov.....	9
<b>5. Avgifter för behandlingen .....</b>	<b>9</b>



19.12.2022

## 1. Allmänt om undantag och bedömning av planeringsbehov

Byggande kräver alltid lov. Förutsättningarna för ett beviljande av lovet beror på gällande bestämmelser i detalj-, generalplan eller byggnadsordningen. I markanvändnings- och bygglagen (nedan MBL) stadgas ytterligare under vilka villkor byggande är tillåtet.

Byggande inom detaljplanerat område kräver undantagslov om man avviker från planens bestämmelser. Byggande utanför detaljplanerat område kan kräva bedömning av planeringsbehov eller undantagslov före bygglov kan beviljas. I vissa fall kan både bedömning av planeringsbehov och undantagslov vara nödvändigt.

Behovet av eventuell bedömning av planeringsbehov eller undantagslov görs av byggnadstillsyn.

## 2. Undantag

### 2.1 Allmänt

#### Vad är undantagslov och när behövs det?

Om man i sitt byggande vill avvika från t.ex. gällande plan eller andra stadganden och bestämmelser behöver man ett undantagsbeslut innan man ansöker om bygglov. Om undantagslov stadgas i markanvändnings- och bygglagen (nedan MBL) och i markanvändnings- och byggförordningen (MBF).

#### Undantag från plan

Undantagsbeslut behövs när projektet strider mot detalj- eller generalplan för området. Undantag från en detaljplan kan gälla t.ex. överskridning av byggrutor, åsriktning, antal våningar, byggrätt, avvikelse från bestämmelser om fasadmaterial- eller färg, takmaterial, etc.

#### Undantag för strandbyggande

Byggande på strandområde fordrar i regel en plan som kan användas som grund för beviljande av bygglov. Planen kan antingen vara en strandgeneralplan som berättigar till bygglov eller en stranddetaljplan. Om en sådan plan inte finns förutsätter byggande i regel undantagslov (MBL 72 §).

#### Förutsättningar för undantag

Undantagsförfarande får inte medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Det får inte

19.12.2022

heller försvåra möjligheterna att uppnå målen för naturvården eller målen för skyddet av den byggda miljön. En central princip är att undantag kan beviljas endast för åtgärder som sannolikt även kan beviljas genom planläggning.

Undantag får inte heller beviljas, om det leder till byggande med betydande konsekvenser, avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda eller skadliga konsekvenser (MBL 172 §).

Ett undantag får inte heller leda till ett ojämlikt behandlande av markägare. Detta innebär vid byggande på oplanerade strandområden att byggrättsberäkningar uppgörs och att man på så sätt säkerställer ett likvärdigt bemötande av markägare.

## 2.2 Ansökan om undantag

Ansökan görs enklast på nättjänsten [www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi). Du kan logga in och identifiera dig på tjänsten med dina bankkoder. Du bifogar då bilagorna digitalt, inga papperskopior behövs.

Ansökan kan också göras på blankett, som du hittar på planläggningens hemsidor.

I vissa fall kan både bedömning av planeringsbehov och undantagslov vara nödvändigt. I sådana fall kan ansökan för båda skötas på samma blankett/ansökan.

### Anlita sakkunnig

Staden rekommenderar sökande att anlita sakkunnig för ansökan. På detta sätt är ansökan i regel mer komplett vilket kan förkorta behandlingstiden och minimera risken för missförstånd orsakade av oklara handlingar.

### Uppge undantagen och särskilda skäl

I ansökan bör listas alla av byggnadsinspektionen definierade avvikelser. I Lupapiste ska för avvikelserna redogöras under fliken Projektbeskrivning i fältet: *Undantag från bestämmelserna med motiveringar*. Om redogörelsen är omfattande kan till ansökan bifogas ett skilt dokument för detta. Eventuella avvikelser kan vara

- byggande i på oplanerat strandområde (undantag från [MBL 72 §](#))
- avvikelse från byggnadsordningen (avstånd från strandlinjen, minimistorlek på fastigheten).
- avvikelse från planen (byggande utanför byggsytan, överskridande av byggrätt, byggsätt, skyddsbestämmelse, användningsändamål).

För att undantag skall kunna beviljas krävs enligt lag särskilda skäl. Därför är det viktigt att sökande framför motiveringar för samtliga ansökta undantag.

Särskilda skäl ansluter sig oftast till markanvändningen och hänför sig till miljön och landskapsbilden på platsen. Om man genom undantaget förbättrar boende- eller



19.12.2022

verksamhetsmiljön, stadsbilden, säkerheten, servicenivån, byggnadens användning, målsättningarna för byggnads- eller miljöskydd eller trafikarrangemang jämfört med byggande i enlighet med bestämmelserna, så är det motiverat att ansöka om undantagslov.

Särskilda skäl kan inte vara personliga eller privata. Till exempel kan avtal, testamenter, köpebrev etc. inte anses utgöra särskilda skäl. Detta eftersom ett undantag beviljas för platsen, inte åt sökanden. Om byggplatsen t.ex. byter ägare så gäller fortfarande undantagslovet för den platsen.

### Hörande av grannar

Grannarna skall ges möjlighet att uttrycka sin åsikt om projektet (MBL 173 §).

Om sökande själv sköter hörandet ska till ansökan bifogas utredning av vilken framgår vilka grannar som hörts och vilka som saknas och som staden ska höra. Utredningen kan med fördel vara i kartform. Hörandet ska skötas med formuläret för hörande som finns på stadens hemsida. Observera att det av hörandet ska framgå vilken situationsplan (datering) som grannarna tagit ställning till och samtliga delägare till en grannfastighet ska höras och skriva under!

Du kan i Lupapiste be handläggaren plocka ut information om de grannlägenheter som ska höras.

Hörandet sköts av staden till den del sökande inte gör det.

### Bilagor till ansökan

Till ansökan bifogas följande bilagor:

- Situationsplan
- Hörande av granne (kommunen kan höra grannar, kostnadsbelagd tjänst)
- Officiella dokument\*
  - Officiell karta\*
  - Lagfart\* eller annat dokument som bestyrker att sökande har besittningsrätten till byggplatsen.
  - Fastighetsregister\*
  - Utdrag ur plan\*

Övriga bilagor som vid behov kan krävas:

- Bottenplan
- Fasadritning
- Färgsättningsförslag
- Avloppsvattenhanteringsplan
- Fullmakt
- Arrendekontrakt
- Kopia av köpebrev



19.12.2022

- Utdrag av handelsregister

\* Officiella dokument som utdrag av gällande plan, kartor, lagfart och fastighetsregister kan beställas från stadens kart- och mätningstjänst; [matning@raseborg.fi](mailto:matning@raseborg.fi)  
Du kan också be oss beställa dessa för din räkning, under "Diskussion", i fältet längst till höger i Lupapiste.

De officiella dokumenten ska vara stämplade och daterade. Lagfarten ska vara be-  
styrkt av staden eller av lantmäteriverket och inte vara äldre än 3 månader vid inläm-  
landet av ansökan.

### Situationsplan

Situationsplanen bör utarbetas av en kompetent planerare (byggmästare, arkitekter och ingenjörer). Den som skriver under ritningen ansvarar för att ritningen / handlingarna är korrekta och sakenliga, och att de inte innehåller felaktiga eller vilseledande uppgifter. Bottenkarta för situationsplanen kan beställas från stadens kart- och mätningstjänst; [matning@raseborg.fi](mailto:matning@raseborg.fi)

Observera att bottenkartan utanför detaljplanerat område är uppgjord för att användas i skala 1:20000. Dess innehåll och noggrannhet fyller i allmänhet inte de krav som ställs på situationsplan. Bottenkartan ska närmast användas som ett riktgivande utgångsmaterial vid uppgörande av situationsplan.

Situationsplanen uppgörs i skala 1:200 eller 1:500. I vissa fall kan det vara nödvändigt att komplettera situationsplanen med en lägeskarta i mindre skala, t.ex. 1:5000. Av situationsplanen bör alltid framgå åtminstone följande:

Byggnadsbeståndet;

- befintliga byggnader och konstruktioner,
- planerade byggnader, byggåtgärder och konstruktioner,
- byggnader och konstruktioner som kommer att rivas,
- samtliga byggnaders användningsändamål och våningsyta.

Nybyggnationens dimensioner och gränsmått

- nybyggnadens läge, yttermått och viktigaste avstånd till angränsande rår, vattendrag, existerande byggnader eller andra kända punkter. Lägsta konstruktionsnivån ska uppges om den är under tre meter,
- om man i undantagslovsskedet inte vet exakt var byggnaden ska placeras, eller hur den ska utformas, är det ändamålsenligt att på situationsplan anvisa *byggnadsyta*. Byggnadsytan är bindande; i bygglovsansökan måste man hålla sig innanför ytan. Byggnadsytan kan med fördel vara större än själva nybyggnaden, dock avgränsad så att byggandet sker i byggnadsgrupp. Om byggnadsyta används anvisas avstånd från ytan till angränsande rår, vattendrag, befintliga byggnader eller andra kända punkter. Inom byggnadsytan kan anvisas riktgivande läge för nybyggnation.



19.12.2022

Övrigt byggande och anordnandet av teknisk och annan service

- vägförbindelsen till byggplatsen. Ifall vägförbindelsen sträcker sig över grannfastigheten och vägservitut inte finns, så bör samtycke av de som berörs av vägdragningen bifogas ansökningshandlingarna,
- vattenledning, brunn, avloppsledning- och brunnar samt anläggningar för hantering av avloppsvatten,
- gårdsarrangemang.

Bottenkartans uppgifter

- höjdkurvorna inritas med 1 meters mellanrum, höjdkurvornas höjdlägen bör anges tydligt (t.ex. 15m),
- växtlighetens huvuddrag före och efter byggande,
- notera att höjdkurvor och terrängfigurer (berg i dagen, åkerkanter, etc) bör ritas med olika linjetyper. Detta för att kartan ska vara läsbar.
- lägenhetens och kringliggande områdets registernummer och gränser,
- byggnader på grannlägenheter,
- koordinatsystem (ska vara ETRS-GK24),
- höjdsystemet (N2000)

Väderstrecken

- På ritningen anges nordpil. Ritningen placeras så att norr är i riktning med planarket.

Namnrutblad och namnruta

- namnrutan skall beskriva projektet och innehålla uppgifter om by, fastighetens namn, registernummer, ritningens skala, planerarens underskrift, kontaktuppgifter och datum.
- Namnrutbladet skall vikas så att det fungerar som pärmbild till ritningarna.
- Den som skriver under och daterar ritningen svarar för dess riktighet.

På detaljplanerat område bör ytterligen av situationsplanen framgå planbestämmelser och –beteckningar. Dessa kan beställa från stadens kart- och mätningstjänst, se ovan.

## 2.3 Beredning

Efter att en ansökan om undantag lämnats in till staden tas ärendet upp till beredande behandling. Beredningen sköts av planläggningsenheten.

I detta skede bedöms de särskilda skäl som uppgetts i ansökan. Om särskilda skäl finns bedöms även de övriga förutsättningarna.

Om särskilda skäl finns kan myndigheten överväga om undantaget är ändamålsenligt, eller om det vore bättre att utreda saken genom planläggning, då ett likvärdigt bemötande av markägare bättre kan säkerställas och en bredare konsekvensbedömning göras.





19.12.2022

Under beredningen begärs vid behov myndighetsutlåtanden, grannar hörs och utredningar utförs. Om det under denna process framkommer fakta som kan påverka beslutet så ges sökande möjlighet att framföra sin åsikt och förklaring i saken.

## 2.4 Beslut

I regel avgörs undantagen av stadens planläggningsnämnd. Beslutanderätten rörande vissa avvikelser från detaljplan har av planläggningsnämnden delegerats till tjänsteinnehavare. Efter att beslutet fattats anslås det på stadens anslagstavla och skickas med besvärсанvisning per post eller via den kommunikationskanal som angetts i Lupapiste till sökanden och till de som anmärkt på ansökan. Undantaget kan vara i kraft högst två år.

Efter att beslutet om undantag har fattats behövs ännu bygglov som ansöks av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Observera att byggande inte får inledas innan både beslutet om undantag och bygglov trätt i kraft. Beslutet träder i kraft då besvärstiderna löpt ut och beslutet inte har överklagats inom besvärstiden. Då beslutet om undantagslov fattats av planläggningsnämnden bör du som sökande efter att besvärstiden gått ut kontakta Helsingfors förvaltningsdomstol och säkerställa att besvär inte riktats mot beslutet. Besvärstiden framgår av besvärсанvisningen, som bifogats till beslutet.

## 3. Bedömning av planeringsbehov

### 3.1 Allmänt

Om byggandet sker i ett område som är i behov av planering måste man beakta särskilda förutsättningar vid förfarandet då man ansöker om bygglov.

Med ett område i behov av planering avses ett område där det på grund av redan uppförda byggnader eller andra omständigheter finns skäl att vidta särskilda åtgärder, som att bygga vägar, vattenledningar, avlopp eller friområden.

Områden i behov av planering finns anvisade i stadens byggnadsordning och till viss del i generalplaner. Bedömningen kan även vara nödvändig utanför dessa områden, om byggandet kan anses ha betydande konsekvenser eller om det sker inom område med landskapsmässiga värden (MBL 16 §).

### 3.2 Ansökan

Ansökan görs på samma sätt som ansökan om undantagslov i nättjänsten [www.lupapiste.fi](http://www.lupapiste.fi). Ansökan kan också göras på pappersblankett, som du hittar på planläggningens hemsidor; här: [www.raseborg.fi/planlaggning](http://www.raseborg.fi/planlaggning).





19.12.2022

För bedömningen av planeringsbehov behöver inte uppges särskilda skäl. Till övriga delar är ansökan med bilagor och hörande av grannar identisk med ansökan om undantagslov.

I vissa fall kan både bedömning av planeringsbehov och undantagslov vara nödvändigt. I sådana fall kan ansökan för båda skötas på samma blankett/ansökan.

### Anlita sakkunnig

Staden rekommenderar sökande att anlita sakkunnig för ansökan. På detta sätt är ansökan i regel mer komplett vilket kan förkorta behandlingstiden och minimera risken för missförstånd orsakade av oklara handlingar.

## 3.3 Beredning

Beredningen sköts av planläggningsenheten. De särskilda förutsättningarna att bevilja bygglov bedöms i detta skede. Beviljande av bygglov på ett område i behov av planering förutsätter att projektet;

- inte förorsakar olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- inte leder till menlig samhällsutveckling, och är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven (MBL 137 §).

Under beredningen begärs vid behov myndighetsutlåtanden, grannar hörs och utredningar utförs. Om det under denna process framkommer fakta som kan påverka beslutet så ges sökande möjlighet att framföra sin åsikt och förklaring i saken.

## 3.4 Beslut

Bedömningen görs i Raseborgs stad i regel av stadsarkitekten. I de fall projektet även kräver undantagslov som inte delegerats till tjänsteinnehavare avgörs ärendet i sin helhet av planläggningsnämnden. Efter att beslutet fattats anslås det på stadens anslagstavla och postas med besväransvisning till sökanden och till de som anmärkt på ansökan. Beslutet om planeringsbehovsbedömning kan vara i kraft högst två år.

Efter att beslutet om undantag har fattats behövs ännu bygglov som ansöks av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Observera att byggande inte får inledas innan både beslutet om planeringsbehovsbedömning och bygglov trätt i kraft. Ett beslut träder i kraft då besvärstiderna löpt ut och beslutet inte har överklagats inom besvärstiden. Du som sökande bör efter att besvärstiden gått ut kontakta Helsingfors förvaltningsdomstol och säkerställa att besvär inte riktats mot beslutet om plane-



19.12.2022

ringsbehovsbedömning. Besvärstiden framgår av besvärсанvisningen, som bifogats till beslutet.

### 3.5 Besvärsrätt och besvärshandling

Efter att beslutet fattats postas det med besvärсанvisning till sökanden och till de som anmärkt på ansökan.

## 4. Tillämpad lagstiftning

Behandlingen av undantagslov och bedömningar av planeringsbehov sker i främsta hand på basen av markanvändnings- och bygglagen (MBL) och förordningen (MBF). Nedan följer en förteckning över lagens mest centrala paragrafer.

### Undantagslov

[MBL 72 § Behovet av planering på strandområden](#)

[MBL 116 § Krav på byggplatser](#)

[MBL 171 § Rätt att bevilja undantag](#)

[MBL 172 § Förutsättningarna för undantag](#)

[MBL 173 § Förfarandet vid undantag](#)

[MBL 174 § Undantagsbeslut och meddelande om det](#)

[MBF 14 kap. Undantag](#)

### Bedömningar av planeringsbehov

[MBL 16 § Områden i behov av planering](#)

[MBL 137 § Särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering](#)

## 5. Avgifter för behandlingen

Avgiften för behandling av undantag och bedömningen av planeringsbehov framgår av skilt dokument, som finns på stadens hemsida.

---

### Källor:

Markanvändnings- och bygglagen (MBL)  
<http://www.ymparisto.fi>