

Rivning av en byggnad

För rivning av en byggnad krävs lov från byggnadstillsynsmyndigheten förutom i vissa undantagsfall. Om lov kan ansökas i form av ett separat lov att riva byggnaden eller i samband med bygglovet för en nybyggnad som ska uppföras på fastigheten. Om inget lov att riva en byggnad krävs, ska en anmälan om att byggnaden rivs ändå lämnas till byggnadstillsynen.

Innehåll

Ett rivningslov krävs	2
Något rivningslov krävs inte.....	2
Rivning av temporära, tillfälliga och kortvariga byggnader	2
Rivning av skyddade byggnader	3
Ansökan om rivningslov.....	3
Återanvändning av användbara byggnadsdelar	3
En utredning över rivningsmaterialet och byggavfallet till miljöcentralen	4
Hörande av grannar	5
Beslut om bygglov.....	5
Efter beslutet om lov.....	5
Annat att beakta	6
Begäran om omprövning av ett beslut om rivningslov	6
Anmälan om rivning och hur en sådan utarbetas	7
Mer information	8

Ett rivningslov krävs

- då man river en byggnad som är belägen inom ett detaljplanerat område eller en del av en sådan byggnad. Med en del av en byggnad avses till exempel flygeln till en byggnad;
- då man river en byggnad eller en del av en byggnad inom ett område, som inte har någon gällande detaljplan, men området är försatt i byggförbud för att en detaljplan utarbetas;
- om det i generalplanen utanför ovan nämnda områden bestäms att det ska ansökas om lov för rivning av en byggnad.

Information om planläggningen av ett område och områden med byggnadsförbud finner man i Helsingfors karttjänst.

Något rivningslov krävs inte

- om ett beviljat bygglov, ett gatuplan, vägplan eller järnvägsplan förutsätter att en byggnad rivs.
- om det rör sig om rivning av en ekonomibyggnad eller någon annan mindre byggnad eller konstruktion. Rivning av en sådan byggnad kräver ändå ett lov, om byggnaden är historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull eller utgör en del av en sådan helhet. Rivning av ett litet bostadshus kräver ett rivningslov.
- om byggnadstillsynen har lämnat en uppmaning att riva en byggnad.
- om rivningsobjektet under sin byggnadstid inte förutsatt något lov från byggnadstillsynen, behövs inte heller något lov att riva den.
- om man i samband med sådana reparations- och ändringsarbeten i en byggnad, som inte kräver något lov, river sedvanliga delar av byggnaden som inte kräver något lov. I samband med alla rivningsarbeten i en skyddad byggnad eller en byggnad som värderats som värdefull ska behovet av lov separat säkerställas hos byggnadstillsynen.

Rivning av temporära, tillfälliga och kortvariga byggnader

Om en byggnad har ett temporärt, tillfälligt eller kortvarigt bygglov, ska byggnaden rivas senast vid utgången av den utsatta tid som fastställts i bygglovet. En rivning av byggnader kräver då inte något rivningslov eller någon rivningsanmälan.

Det rekommenderas ändå att en anmälan om rivning av också en sådan byggnad lämnas till byggnadstillsynen så, att byggnaden kan raderas ur karttjänsten och byggnads- och lägenhetsregistret. Anmälan kan lämnas via e-post till adresserna rakennusvalvonta@hel.fi och purku.kmo@hel.fi.

Rivning av skyddade byggnader

Skyddade byggnader får i princip inte rivas. Rivning av en skyddad byggnad förutsätter vanligen alltid utöver ett rivningslov också ett separat undantagsbeslut. Om man vill riva en skyddad byggnad, bör man i ett så tidigt stadium som möjligt kontakta byggnadstillsynen via en begäran om råd i Lupapiste för att säkerställa korrekt förfarande.

Ansökan om rivningslov

Rivningslov ansöks elektroniskt i tjänsten Lupapiste.

Om man ansöker om rivning av en del av en byggnad, ansöks lovet i Lupapiste som ett bygglov, där åtgärden är (negativ) tillbyggnad.

Till ansökan ska bifogas

- en situationsplan eller ett kartutdrag, där byggnaden som ska rivas tydligt märkts ut
- fotografier av byggnaden som ska rivas
- en utredning över ägo- och besittningsrätten till den fastighet, på vilken byggnaden rivs
- en utredning över återvinningen och byggnadsdelar och utrustning som kan återanvändas
- en utredning över mängden byggavfall, avfallets kvalitet, sortering och hantering jämte placeringsplatsen
- separat en anmälan om hälsovådligt eller miljöfarligt bygg- eller rivningsavfall och hanteringen av sådant avfall
- om man utgående från objektets användningshistoria antar att problemavfall kan ha hamnat i marken, ska i ansökan ingå en utredning över behandlingen av förorenade jordmassor
- en utredning över eventuella servitut som hänför sig till byggnaden (såsom ett utdrag ur fastighetsregistret). I vissa fall kan servitut rentav utgöra ett hinder för beviljandet av ett rivningslov tills servituten upphävts.

Om en byggnad som ska rivas kan anses ha byggnadshistoriska eller arkitektoniska värden, kan byggnadstillsynen ålägga ansökaren att leverera en utredning över byggnadens eller dess interiörs historiska och arkitektoniska värde.

Återanvändning av användbara byggnadsdelar

Då man ansöker om lov för rivning av en byggnad ska utredas, om det i byggnaden som ska rivas ingår sådana byggnadsdelar som kan återanvändas. Den som ansöker om rivningslov utarbetar utredningen som en separat handling som bifogas till lovansökan.

Om det utgående från den bygg- och rivningsavfallsutredning som den som ansöker om lov levererat ingår användbara byggnadsdelar i byggnaden, ska de lösgöras för återanvändning i samband med rivningen av byggnaden, om det är tekniskt möjligt och inte medför oskäliga kostnader. De användbara byggnadsdelarna ska i första hand användas vid byggandet av byggnader och konstruktioner som ska byggas på tomten i fråga. Om det inte är tekniskt eller av något annat grundat skäl inte är möjligt, ska de användbara byggnadsdelarna användas vid byggande som sker på annat håll. Om inte heller det är möjligt, ska materialet utnyttjas på något annat sätt. Under slutsynen ska företes en utredning av vad som gjorts med användbara byggnadsdelar (bygglagen 46 § och byggnadsordningen 34 §).

En utredning över rivningsmaterialet och byggavfallet till miljöcentralen

Den som vill riva, ska vid ansökan om lov eller inlämnande av rivningsanmälan förete en utredning över rivningsmaterialet och byggavfallet. Utredningen utarbetas och uppdateras i Datasystemet för utredning av rivningsmaterial och byggavfall (RAPU) som upprätthålls av Finlands miljöcentral.

Utredningen utarbetas i två stadier: Då man ansöker om bygg- eller rivningslov eller då man lämnar en rivningsanmälan görs en beräkning av mängden uppkommande rivningsmaterial. Då projektet har slutförts, uppdateras utredningen så att den tidigare beräkningen kompletteras utgående från handlingarna över förflyttningen av avfall.

I samband med ansökan om lov anges i utredningen

- rivningsmaterial som frigörs
- material som innehåller farliga ämnen och
- jord- och stenmaterial som transporteras bort från byggplatsen.

I utredningen kan också senare anges byggnadsprodukterna som kan återanvändas. Någon utredning behöver inte utarbetas i samband med ansökan om bygglov, om mängden rivningsmaterial är blygsam eller om inget jord- eller stenmaterial transporteras bort från tomten. Den riktgivande gränsen för en blygsam mängd rivningsmaterial är i totalrivningsprojekt 100 kvadratmeter våningsyta och i reparationsprojekt 10 ton rivningsmaterial.

Utredningen över rivningsmaterialet och byggavfallet ska efter att rivningsprojektet slutförts uppdateras i systemet RAPU så, att det av utredningen framgår information om mängderna bygg- och rivningsavfall som transporterats bort från byggplatsen, leveransplatserna och behandlingen. Av fallsinformationen uppdateras i utredningen i första hand utgående från uppgifterna i SIIRTO-registret. Utredningen över rivningsmaterial och byggavfall ska vara uppdaterad och uppgifterna ska vara lämnade i databasen RAPU senast vid slutsynen.

Hörande av grannar

Grannen ska informeras om att en ansökan om rivningslov lämnats.

För hörandet av grannen står byggnadstillsynen eller den som ansöker om lov själv.

Om den som ansöker om lov själv står för hörandet av grannen, ska ansökaren till sin ansökan bifoga en tillförlitlig utredning över det, att grannarna eller en del av grannarna är medvetna om handlingarna och uppgifterna som är väsentliga med tanke på projektet jämte en utredning över deras eventuella ståndpunkt till projektet. Dessa utredningar ska i första hand presenteras på blanketten Hörande av granne.

Beslut om bygglov

Byggnadstillsynen kan bevilja lov för rivning av en byggnad, om förutsättningarna för ett beviljande av rivningslov uppfylls. Bestämmelser om förutsättningarna för beviljande av byggnadslov ingår i 56 § bygglagen.

I beslutet om lov ges nödvändiga tillståndsbestämmelser. Tillståndsbestämmelserna kan till exempel hänföra sig till miljöskyddet, anmälandet av ansvariga personer, utarbetandet av en rivningsplan och syneförrättningar.

Beslutet om lov levereras till ansökaren i första hand i elektroniskt format via Lupapiste.

Efter beslutet om lov

- Som tillståndsbestämmelserna säger ska den ansvariga arbetsledare som leder rivningsarbetet anmälas till byggnadstillsynen. Byggnadstillsynen utvärderar arbetsledarens behörighet för uppgiften i fråga.
- Om att rivning av en byggnad inletts ska lämnas en anmälan till byggnadstillsynen och, om en tillståndsbestämmelse så förutsätter, bes om ett inledande möte.
- Rivningen av en byggnad får inledas först då lovet att riva byggnaden har vunnit laga kraft (30 + 7 d efter att beslutet kungjorts). För rivning kan inte beviljas inledningsrätt mot säkerhet.
- Över rivning av en byggnad som är större än liten ska utarbetas en rivningsplan.
- Efter att en byggnad rivits ska hos byggnadstillsynen bes om förrättning av en slutsyn. Under slutsynen konstaterar byggnadstillsynen att byggnaden rivits och att byggplatsen snyggats upp. Under slutsynen ska företes en skriftlig utredning över vad som gjorts med användningsbara byggnadsdelar som lösgjorts från den rivna byggnaden och vad som gjorts med byggavfallet.
- Utredningen över rivningsmaterial och byggavfall ska vara uppdaterad och uppgifterna ska vara lämnade i databasen RAPU senast vid slutsynen.

- Byggnaden som rivits ska efter rivningen anmälas på adressen purku.kmo@hel.fi. I e-posten ska anges adressen, fastighetsbeteckningen och byggnadens VTJ-PRT- eller byggnadsbeteckningen. Efter slutsynen raderas byggnaden ur registren.
- Rivningsarbetet ska inledas inom tre och slutföras inom fem år efter att lovet vunnit laga kraft.

Annat att beakta

Den som tar itu med projektet ska i samband med rivningen se till exempelvis följande saker:

- för en lovspliktig rivning faktureras enligt gällande bygglovstaxa. Även i sådana fall då det ansöks om rivning i samband med ett nybygge;
- rivningen ska ske säkert och för objektet ska utses en person som särskilt svarar för arbetarskyddet och arbetssäkerheten på arbetsplatsen;
- miljön får inte orsakas olägenhet å grund av damm, buller eller miljöskadliga ämnen som rivningsarbetet medför;
- vid rivning av asbest ska Statsrådets förordning om säkerheten vid asbestarbeten beaktas;
- särskilt för skadliga ämnens del ska ses till att arbetsprestationer och skydd är påkallade;
- över transport av rivningsavfall ska upprättas ett sådant transportdokument som avfallslagen förutsätter;
- byggplatsen ska jämnas ut och snyggas upp efter rivningen;
- i rivningsprojekt ska bestämmelserna i naturvårdslagen till exempel om förbudet att förstöra fågelbon;

Med ett rivningslov beviljas inte lov att fälla träd, utan rivningslovet gäller enbart rivning av en byggnad.

Villkoret i ett arrendeavtal om att arrendatorn efter att arrendetiden löpt ut är skyldig att föra bort alla byggnader, konstruktioner och annat motsvarande som han äger, befriar inte arrendatorn från skyldigheten att ansöka om ett rivningslov eller lämna en rivningsanmälan.

Begäran om omprövning av ett beslut om rivningslov

I ett beslut om rivningslov som en tjänsteinnehavare fattat kan begäras om omprövning. Om en omprövning får den begära som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet. En myndighet får begära omprövning i vissa situationer som särskilt nämnts i lag.

Anvisningar om begäran om omprövning medföljer som bilaga till lovsbeslutet.

Anmälan om rivning och hur en sådan utarbetas

Om rivning av en byggnad inte förutsätter något lov, ska ändå lämnas en skriftlig anmälan om att byggnaden rivs senast 30 dygn innan rivningsarbetet inleds. Byggnadstillsynen kan inom den nämnda tiden av grundat skäl kräva att det ansöks om ett lov.

Rivningsanmälan lämnas elektroniskt i tjänsten Lupapiste.

Som bilagor till rivningsanmälan krävs

- en situationsplan eller ett kartutdrag, där byggnaden som ska rivas tydligt märkts ut
- fotografier av byggnaden som ska rivas
- en utredning över ägo- och besittningsrätten till den fastighet, på vilken byggnaden rivs
- en utredning över återvinningen och byggnadsdelar och utrustning som kan återanvändas
- en utredning över mängden byggavfall, avfallets kvalitet, sortering och hantering jämte placeringsplatsen
- separat en anmälan om hälsovådligt eller miljöfarligt bygg- eller rivningsavfall och hanteringen av sådant avfall
- om man utgående från objektets användningshistoria antar att problemavfall kan ha hamnat i marken, ska i ansökan ingå en utredning över behandlingen av förorenade jordmassor
- en utredning över eventuella servitut som hänför sig till byggnaden (såsom ett utdrag ur fastighetsregistret). I vissa fall kan servitut rentav utgöra ett hinder för en rivning tills servituten upphävs.

Om att en byggnad rivits ska lämnas en anmälan till adressen purku.kmo@hel.fi och kymp.rakennusrekisteri@hel.fi omedelbart efter rivningen. I e-posten ska anges adressen, fastighetsbeteckningen och byggnadens VTJ-PRT- eller byggnadsbeteckningen.

Om man tänker riva en byggnad, men det inte gjorts inom tre år efter att anmälan om rivning lämnats, ska en ny rivningsanmälan lämnas till byggnadstillsynen.

Mer information

- Bygglagen 12 §, 16 §, 55 §, 56 §, 65 §, 66 §, 76 §, 182 § (ansökningar som lämnats efter 1.1.2025)
- Markanvändnings- och bygglagen 118 §, 127 §, 133 §, 139 §, 141 §, 154 §, 192 § (ansökningar som lämnats före 31.12.2024)
- Markanvändnings- och byggförordningen 55 §
- Miljöministeriets förordning om utredningen om rivningsmaterial och byggavfall (1089/2024)
- Byggordningen för Helsingfors stad 34 §
- Statsrådets förordning om säkerheten vid asbestarbeten (798/2015)
- Naturvårdslagen 70 § (9/2023)