



# MINDRE UNDANTAG I SAMBAND MED BYGGLOV

Anvisning **Juli 2000**  
Ersätter anvisningen 6/88 **21.11.1988**

Direkta citat ur författningar är kursiverade

## INNEHÅLL

### Författningar

### Definition av "mindre"

### Grunder

### Hörande av grannar och utlåtande

### Registrering av undantag i tillståndbeslutet

### Exempel

Vid beredning av markanvändnings- och bygglagen (MarkByggL) var som ett syfte att minska behovet på egentliga undantag och utvidga möjligheter för mindre undantag i samband med bygglov.

## FÖRFATTNINGAR

MarkByggL 175 § (Mindre undantag i samband med bygglov):

*Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan under de förutsättningar och begränsningar som anges i 171 och 172 § bevilja bygglov när det är fråga om mindre undantag från bestämmelser, förbud eller andra begränsningar som gäller byggande.*

*Förutsättningen för ett mindre undantag som gäller en byggnads tekniska och motsvarande egenskaper är dessutom att undantaget inte innebär att centrala krav som ställs på byggandet åsidosätts.*

MarkByggL 171 § (Rätt att bevilja undantag):

*Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantag från bestämmelser, förbud och andra begränsningar som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.*

*Kommunen får emellertid inte bevilja undantag när det är fråga om*

- 2) avvikelser, om de inte är ringa, från den byggrätt som angetts i detaljplanen,*
- 3) avvikelse från en planbestämmelse som gäller skydd av en byggnad, eller om*
- 4) avvikelse från ett byggförbud enligt 53 § 3 mom. som beror på att en detaljplan godkänts.*

*I de fall som avses i 2 mom. kan undantag beviljas av den regionala miljöcentralen.*

MarkByggL 172 § (Förutsättningarna för undantag)

*Ett undantag får inte*

- 1) medföra olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,*
- 2) försvåra möjligheterna att uppnå målen för naturvården, och inte*
- 3) försvåra möjligheterna att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön.*

*Undantag får inte beviljas, om det leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda och skadliga konsekvenser.*

På grund av MarkByggF 103 § är ett mindre undantag möjligt i tillämpliga delar vad som gäller åtgärdstillstånd, rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder samt åtgärder som grundar sig på dessa liksom åtgärder som förutsätter bygglov.

## DEFINITION AV "MINDRE"

Vid handläggning av bygglov tas ställning till mindre undantag fall för fall. Undantags möjlighet och omfattning är olika beroende på den författning som undantaget gäller. Till exempel tillåtes överskridande av våningsyta endast i ringa mån och av tungt vägande skäl. Å andra sidan kan byggnadens placering på tomten avvika från stadsplanen mer än mindre, om resultatet är en från användningens synvinkel och stadsbildsmässigt högklassig

helhetsplan som fyller stadsplanens anda.

Betydelsefullheten av en författning, till exempel av en stadsplan, kan bero också på dess ålder. En ny stadsplan anses vara ganska bindande, medan en gammal men ännu gällande stadsplan kan innebära bestämmelser som har ersatts med andra bestämmelser, eller sådana bestämmelser som har förlorat sin aktualitet och ändamålsenlighet. I samband med en byggnads reparationsåtgärder kan situationen ge anledning till större undantag än vid nybygge.

Ett undantag är inte mindre om till exempel ett undantag som gäller en byggnads tekniska och motsvarande egenskaper betyder att centrala krav som ställs på byggandet åsidosätts.

#### GRUNDER

Ansökande bör ange grunder för undantag. Då är det inte tillräckligt att man vill göra avkall från det goda byggsättet på grund av kostnader eller av andra skäl, eller att överskridning av våningsyta medför utrymme som kan utnyttjas bara enligt huvudanvändningsändamål. Däremot bör ett undantag vanligen leda till ett från helhetens synpunkt mer ändamålsenligt resultat än om man följer till exempel byggbestämmelser eller stadsplanen. En mindre överskridning av våningsyta bör i regel rymmas på byggnadsyta och inom byggnadens tillåtna höjd.

#### HÖRANDE AV GRANNAR OCH UTLÅTANDE

Ansökande anger undantag på ansökans ifrågasvarande punkt eller på en separat bilaga. Om hörande av grannar behövs skall den förrättas skriftligt av ansökande eller lovhandläggare genom att ordna en syn på byggplatsen. Vanliga orsaker till hörande är överskridning av byggnadsyta och byggnads tillåtna höjd, byggande närmare grannens gräns än tillåtet, placering av konstruktioner närmare gräns än byggnadsordningen för Helsingfors stad (ByggOrdnHS) tillåter, avvikelser från antal bostäder i ringa mån osv.

Uppskattning av undantags inverkan förutsätter ofta utlåtande från nämnder eller andra myndigheter.

#### REGISTRERING AV UNDANTAG I TILLSTÅNDBESLUTET

När undantag från MarkByggl och MarkBygF eller stadsplanen framförs, skall undantag inkl.motivering skrivas på beslutförslaget. Undantag som görs från Finlands byggbestämmelsesamling eller byggnadsordning för Helsingfors stad skrivs endast då det gäller en väsentlig sak i anslutning med planens huvudlösningsprincip. Saker som är mindre överlämnas till byggnadstillsynsverket att besluta och de kan godkännas vid behov också under pågående byggarbete.

#### EXEMPEL

Möjligheten för mindre undantag gäller alla författningar, bestämmelser, förbud och andra begränsningar förutom bestämmelsen som gäller byggnads skyddande. Typiska är undantag från:

- bestämmelser i byggnadsordningen för Helsingfors stad
- bestämmelser i Finlands byggbestämmelsesamling
- krav som angivits i byggbestämmelser av MarkByggF, kapitel 10 (utformning av byggnader och byggande)
- i ringa mån från stadsplanens bestämmelser som avsetts i MarkByggl 57 §, liksom våningsyta, antal byggnadsyta, användningsändamål, höjd på grund av MarkByggF 59 § (ringa överskridningar), byggnadsbegränsningar på grund av Bygg-OrdnHS 6 och 7 §, antal lägenheter, bilplatsarrangemang och motsvarande saker. I dessa fall behöver man i regel höra både grannarna och stadsplaneringskontoret.
- avsedda i MarkByggl, kapitel 11 (tomtindelning) byggförbud som beror på tomtindelningens halvfärdighet. Detta undantag är mindre då tomtens mätning och registrering redan är under arbete. I alla fall bes fastighetsingenjörernas utlåtande och i lovet ställs ett särvillkor att byggnaden inte får även delvis tas i bruk förrän tomten har införts i tomtregister.

- byggförbud som avsetts i MarkByggl 53 § då stadsplanens utarbetande

eller ändring är under arbete. Projektet bör vara enligt den gamla stadsplanen och det får inte förorsaka betydande olägenheter vid utarbetande eller genomförande av den nya stadsplanen. Då bes alltid utlåtande från stadsplaneringskontoret, så att undantags förutsättningar som avsetts i MarkByggl 172 § blir undersökta. Undantag är inte mindre när stadsplanen har godkänts, men inte ännu har vunnit laga kraft (MarkByggl 53 § 3 mom.). Det är inte heller möjligt att ansöka om ett mindre undantag om man vid ett byggprojekt vill använda våningsyta som den nya stadsplanen som inte ha vunnit laga kraft har möjliggjort. Från den gamla stadsplanen kan avvika med normala förutsättningar.