



RIVNING AV BYGGNADER

Det behövs vanligen lov för att riva en byggnad. Lovet kan beviljas i samband med ett bygglov eller som ett separat rivningslov. Om lov inte behövs ska man göra en rivningsanmälan.

ALLMÄNT

Vid byggande, reparations- eller ändringsarbete av en byggnad och vid utförande av andra åtgärder och likaså vid rivning av en byggnad eller en del av en byggnad ska det ses till att historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilden inte förstörs. (Markanvändnings- och bygglagen (MBL) 118 §)

RIVNINGSLOV ELLER RIVNINGSANMÄLAN

En byggnad eller en del av en byggnad får inte utan tillstånd rivas på ett stadsplaneområde eller på ett område på vilket ett byggförbud för utarbetande av en stadsplan gäller. Tillstånd behövs också om så bestäms i generalplanen.

Tillstånd behövs inte, om ett giltigt bygglov, en gatuplan enligt MBL eller en godkänd vägplan enligt lagen om allmänna vägar förutsätter att byggnaden rivs. Tillstånd behövs inte heller för rivning av en ekonomibyggnad 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. Ett småhus är inte en mindre byggnad.

Om rivningen inte kräver tillstånd ska byggnadstillsynen underrättas om rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad 30 dagar innan rivningsarbetet inleds (rivningsanmälan). Byggnadstillsynen kan inom nämnda tid av grundad anledning kräva att tillstånd ska sökas. (MBL 127 §).

ANSÖKAN OM RIVNINGSLOV OCH INLÄMNANDE AV RIVNINGSANMÄLAN

Rivningslovet söks och rivningsanmälan lämnas in elektroniskt i tjänsten Lupapiste.

INNEHÅLL

ALLMÄNT	1
RIVNINGSLOV ELLER RIVNINGSANMÄLAN	1
ANSÖKAN OM RIVNINGSLOV OCH INLÄMNANDE AV RIVNINGSANMÄLAN	1
BEGRÄNSNING AV ANMÄLNINGSPLIKTEN	2
INFORMATION OM RIVNINGSPLANER	2
BESVÄRSRÄTT	3
ANSVARIG ARBETSLEDARE	3
HÖRANDE AV GRANNARNA	3

Som bilagor till ansökan/anmälan behövs

- situationsplan
- fotografier av de byggnader som ska rivas försnabbar handläggningen av rivningslovet och -anmälan.
- vid behov befullmäktigande i Lupapiste eller en bifogad fullmakt

Det är skäl att förbereda sig på att i den elektroniska blanketten ge en utredning om mängden, beskaffenheten och sorteringen av byggnadsavfallet som uppstår, om avfallsmängden inte är obetydlig (Marknävändnings- och byggförordningen (MBF) 55 §). Även återvinnings- och slutdeponeringsplatsen för bygg- och rivningsavfallet utreds.

I ansökan beskrivs även mängden hälso- och miljöfarligt rivningsavfall och hanteringen av det. Om man utgående från objektets användningshistoria bedömer att problemavfall kunnat hamna i jordmånen, finns det skäl att i ansökan utreda hanteringen av förorenad mark. (Helsingfors stads byggnadsordning (BO) 34 §).

I samband med rivningslovet ska utredas hur rivningsarbetet ordnas och vilka förutsättningar det finns att sköta hanteringen av det byggavfall som uppstår samt att utnyttja användbara byggnadsdelar. (MBL 139 § 2 mom.)

Av särskilt skäl kan byggnadstillsynsmyndigheten vid handläggningen av ansökan om rivningslov förutsätta att sökanden för prövning av förutsättningarna för beviljande av tillståndet skall inlämna en utredning om byggnadens och dess inre utrymmens historiska eller arkitektoniska värde. (BO 34 §)

Anmälan om rivningsarbete som kan förorsaka hälsofarliga olägenheter skall också inlämnas till Helsingfors stads miljötjänster.

BEGRÄNSNING AV ANMÄLNINGSPLIKTEN

Ingen anmälningsplikt finns, när

- vanliga byggnadsdelar rivs i samband med ändringsarbetena,
- stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion har ålagt att byggnaden i fråga ska rivas,
- en tillfällig byggnad ska rivas.

INFORMATION OM RIVNINGSPLANER

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, ska byggnadstillsynsmyndigheten inom 14 dagar efter det att den fått rivningsanmälan eller en ansökan om sådant bygglov som leder till rivning av en byggnad, underrätta stadsstyrelsen och närings-, trafik- och miljöcentralen om det. (MBF 67 §)

RIVNINGSPLAN

Byggnadstillsynsmyndigheten kan förutsätta i tillståndsbeslutet att en rivningsplan ska utarbetas innan rivningsarbetet inleds. Vid rivningen ska särskild uppmärksamhet fästas vid begränsningen av buller- och dammstörningar samt vid brandsäkerheten. (BO 34 §)

I rivningsplanen framställs beroende av byggnadens storlek, använda material och byggnadens läge behövliga anvisningar om rivningssätten, ordningen i vilken arbetena utförs samt om de stödåtgärder som behövs i de olika arbetsskedena.

BESVÄRSRÄTT

Besvärsrätt angående ett beslut om rivningslov av en byggnad har

- den vars rätt, plikt eller fördel beslutet omedelbart påverkar,
- medlem i kommunen
- kommun och grannkommun, vars planering av markanvändning beslutet påverkar, samt närings-, trafik- och miljöcentralen.

(MBL 192 §)

ANSVARIG ARBETSLEDARE

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i tillståndsbeslutet förutsätta att en ansvarig arbetsledare tillsätts att leda rivningsarbetet. Krav på ansvarig arbetsledare kommer särskilt i fråga i följande slags situationer:

- när byggnaden som ska rivas är belägen i tät stadsmiljö som innerstaden eller områdescentrum
- när det är sannolikt att man vid rivningen kommer att använda även grannens tomt för rivningsåtgärderna
- när byggnaden som ska rivas är stor och rivningen därför sannolikt kommer att påverka grannfastighetens och dess invånares intresse
- när rivningen i övrigt tydligt kan påverka grannens intresse.

Vid sedvanlig rivning av små- par- eller radhus förutsätts inte tillsättande av en ansvarig arbetsledare om villkoren ovan inte uppfylls. (MBL 141 §)

HÖRANDE AV GRANNARNA

Markanvändnings- och bygglagens 133 § om hörande av grannar tillämpas även vid handläggningen av ansökningar om rivningslov. Enligt den ska grannarna underrättas om att en ansökan om bygglov – i det här fallet rivningslov – anhängiggjorts, om detta inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse. Även i samband med handläggningen av ansökan om rivningslov avgörs således alltid från fall till fall huruvida grannarna ska höras.

Hörande kommer särskilt i fråga i följande slags situationer:

- när byggnaden som ska rivas är belägen vid tomtgränsen. I praktiken ska hörande således alltid utföras i innerstaden.
- när det är sannolikt att man vid rivningen kommer att använda även grannens tomt för rivningsåtgärderna
- när byggnaden som ska rivas är stor och rivningen därför sannolikt kommer att påverka grannfastighetens och dess invånares intresse
- när rivningen kan påverka de servitut som gäller för området. Servitut får inte kränkas genom rivningen.
- när rivningen i övrigt tydligt kan påverka grannens intresse.

Hörande behöver dock inte vara det automatiska tillvägagångssättet vid alla ansökningar om rivningslov, eftersom det ofta är uppenbart att rivningen inte påverkar grannen och hörande således är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse. Grannens intresse beaktas även i fortsättningen i första hand i samband med en eventuell kommande ansökan om bygglov. Det här är ofta fallet till exempel vid rivning av småhus.

Helsingfors byggnadstillsyns anvisning april 2017

Ersätter anvisningen från oktober 2010.

(MU, RLE, KHN)

Helsingfors stad
Byggnadstillsynen
PB 2300, 00099 Helsingfors stad
Broholmsgatan 13, 00530 Helsingfors
tfn (09) 310 2611
rakennusvalvonta@hel.fi
www.hel.fi