



## Guide vid sökande av undantagslov och bedömning av planeringsbehov

Denna guide behandlar:

- Undantagslov (om vilka stadgas i markanvändnings- och bygglagens 171-174 §).
- Bedömning av planeringsbehov (om vilka stadgas i markanvändnings- och bygglagens 16 och 137 §).

I guiden redogörs med vilka dokument man söker om undantagslov, hur beslutet bereds och vem som fattar beslutet.



6.8.2018

## Innehållsförteckning

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Allmänt om undantag och bedömning av planeringsbehov .....</b> | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>Undantag.....</b>  | <b>2</b> |
| 1.1      | Allmänt .....   | 2        |
|          | Vad är undantagslov och när behövs det? .....                     | 2        |
|          | Förutsättningar för undantag .....                                | 2        |
| 1.2      | Ansökan om undantag .....   | 3        |
|          | Anlita sakkunnig .....  | 3        |
|          | Situationsplan .....  | 3        |
|          | Formuläret för ansökan .....                                      | 4        |
|          | Uppge särskilda skäl .....  | 5        |
|          | Hörande av grannar .....  | 5        |
|          | Bilagor till ansökan .....  | 5        |
|          | Inlämnande av ansökan .....                                       | 6        |
| 1.3      | Beredning.....  | 6        |
| 1.4      | Beslut .....  | 6        |
|          | Vem fattar beslut om undantag? .....                              | 6        |
|          | Besvär rätt och besvärshandling .....                             | 6        |
| <b>3</b> | <b>Bedömning av planeringsbehov .....</b>                         | <b>7</b> |
| 2.1      | Allmänt .....   | 7        |
| 2.2      | Ansökan .....   | 7        |
| 2.3      | Beredning.....  | 7        |
| 2.4      | Beslut .....  | 7        |
| 2.5      | Besvär rätt och besvärshandling .....                             | 8        |
| <b>4</b> | <b>Tillämpad lagstiftning.....</b>                                | <b>8</b> |
|          | Undantagslov .....  | 8        |
|          | Bedömningar av planeringsbehov.....                               | 8        |
| <b>5</b> | <b>Avgifter för behandlingen .....</b>                            | <b>8</b> |
|          | Undantagslov .....  | 8        |
|          | Bedömning av planeringsbehov.....                                 | 8        |
| <b>6</b> | <b>Kontaktuppgifter.....</b>                                      | <b>9</b> |



6.8.2018

## 1 Allmänt om undantag och bedömning av planeringsbehov

Byggnadslov 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.

Byggnadslov inom detaljplanerat område kräver undantagslov om man avviker från planens bestämmelser. Byggnadslov utanför detaljplanerat område kräver ofta 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

### 1.1 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

Byggnadslov 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 medföra olägenheter för planläggningen, genomförandet av planen eller organisering av annat bruk av området. Det får inte heller försvåra möjligheterna att uppnå målen för naturvården eller målen för skyddet av den byggda



6.8.2018

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.

## 1.2 Ansökan om undantag

### 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.

### 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 på adressen:

<http://www.raseborg.fi/bygga-och-bo/kart-och-matningstjanst/kartservice-mm>

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 detaljplan. 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.



6.8.2018

#### Nybyggnationens dimensioner och gränsmått

- nybyggnadens läge, yttermått och viktigaste avstånd till angränsande rårar, vattendrag, existerande byggnader eller andra kända punkter. Lägsta konstruktionsnivån ska uppges om den är under tre meter.

#### 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 höjdlägesbeteckningar,
- gårdsarrangemang.

#### Bottenkartans uppgifter

- höjdkurvorna inritas med 1 meters mellanrum, höjdkurvornas höjdlägen bör anges tydligt (t.ex. 15m),
- växtlighetens huvuddrag före och efter byggande,
- lägenhetens och kringliggande områdens registernummer (Rnr) och gränser,
- byggnader på grannlägenheter,
- koordinatsystem (ska vara ETRS-GK24),
- höjdsystemet (N2000 eller N60)

#### Väderstrecken

- På ritningen anges nordpil. Ritningen placeras i regel 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.

#### Formuläret för ansökan

Formuläret för ansökan finns på stadens hemsida. Texta med tydlig handstil om du fyller i formuläret för hand. Kom ihåg att alltid uppges kontaktuppgifter, uppges epost om du har en sådan, då detta ofta kan snabba upp det praktiska arbetet. Ansökan bör alltid skrivas under för hand.



6.8.2018

### Uppge särskilda skäl

För att undantag skall kunna beviljas krävs enligt lag särskilda skäl. Därför är det av största vikt att sökande uppger de särskilda skälen i ansökan. Skälen kan uppges på formulärets sid 2, punkt 11, eller på skild bilaga som bifogas till ansökan.

Särskilda skäl ansluter sig oftast till markanvändningen och hänför sig till miljön och landskapsbilden på platsen, t.ex. som att man genom undantaget uppnår en miljömässigt, landskapsmässigt, eller stadsbildsmässigt betydligt bättre lösning.

Särskilda skäl kan inte vara personliga eller privata. Avtal, testamenten, köpebrev etc. kan 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 §). Hörandet sköts av kommunen i det fall att sökanden inte själv vill göra det. Formuläret för hörande finns som del av den egentliga ansökningsblanketten. För hörandet av grannar debiterar staden 60 € per hörande, i enlighet med av Miljö- och byggnadsnämnden 20.6.2017 godkänd taxa. (Detta beslut ersätter den av Stadsfullmäktige i Raseborg 19.3.2012 § 25 godkända taxan).

### Bilagor till ansökan

Till ansökan bifogas följande bilagor:

- Ansökningsblankett 2 kopior
- Situationsplan 2 kopior
- Hörande av granne 1 kopia per granne
- Officiella dokument \*
  - Officiell karta 1 kopior
  - Lagfart 1 kopia
  - Fastighetsregister 1 kopia
  - Utdrag ur plan 1 kopia

Övriga bilagor som vid behov kan krävas:

- Bottenplan 1 kopia
- Fasadritning 1 kopia
- Färgsättningsförslag 1 kopia
- Avloppsvattenhanteringsplan 1 kopia
- Fullmakt 1 kopia
- Arrendekontrakt 1 kopia
- Kopia av köpebrev 1 kopia



6.8.2018

\* Officiella dokument som utdrag av gällande plan, kartor, lagfart och fastighetsregister kan beställas från stadens kart- och mätningstjänst på adressen:

<http://www.raseborg.fi/bygga-och-bo/kart-och-matningstjanst/kartservice-mm>

De officiella dokumenten är stämplade och daterade. Lagfarten bör inte vara äldre än 3 månader vid inlämnandet av ansökan.

### **Inlämnande av ansökan**

Ansökan kan inlämnas per post eller personligen. Staden önskar även bilagor i digital form, speciellt situationsplan. Detta för att snabba upp beredningen. Kontaktuppgifter finns sist i detta dokument.

## **1.3 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 och om de övriga förutsättningarna uppfylls kan undantaget beviljas. Värt att notera är att till skillnad från bygglov där bygglov bör beviljas om förutsättningar finns, så *kan* undantag i sådana fall beviljas. Myndigheten kan alltså 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.

## **1.4 Beslut**

### **Vem fattar beslut om undantag?**

I regel avgörs undantagen av stadens planläggningsnämnd. Beslutanderätten rörande vissa avvikelser från detaljplan har av planläggningsnämnden delegerats till stadplaneringsarkitekten.

Efter att beslutet om undantag har fattats behövs ännu bygglov som ansöks av kommunens byggnadstillsynsmyndighet.

### **Besvärsmätt och besvärshandling**

Efter att beslutet fattats anslås det på stadens anslagstavla och postas med besvärshandling till sökanden och till de som anmärkt på ansökan.

Undantagaget kan vara i kraft högst två år.



6.8.2018

### 3 Bedömning av planeringsbehov

#### 2.1 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 §).

#### 2.2 Ansökan

Ansökan görs på samma ansökningsformulär som ansökan om undantagslov. Högst upp på formuläret markeras "AVGÖRANDE OM PLANERINGSBEHOV (MBL 137 §)". För bedömningen av planeringsbehov behöver inte heller uppges särskilda skäl. Till övriga delar är ansökan med bilagor och hörande av grannar identisk med ansökan om undantagslov. I vissa fall kan krävas både avgörande av planeringsbehov och undantagslov. I sådana fall kan ansökan om bådadera göras på samma blankett.

#### 2.3 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 §).

#### 2.4 Beslut

Bedömningen görs i Raseborgs stad i regel av stadsplaneringsarkitekten. I de fall projektet även kräver undantagslov som inte delegerats till stadsplaneringsarkitekten avgörs ärendet i sin helhet av ifrågavarande myndighet.





6.8.2018

## 2.5 Besvärsmätt och besvärshandling

Efter att beslutet fattats postas det med besvärshandling 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](#)

### 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 är i enlighet med Raseborgs stads Miljö- och byggnadsnämnds 20.6.2017 beslut. Även taxor för behandlade av bygglov tillkommer.

### Undantagslov

- positivt beslut 1 000 €
- avslagsbeslut 500 €

### Bedömning av planeringsbehov

- positivt beslut 600 €
- avslagsbeslut 300 €

### Hörande av granne

- per granne 60 €



6.8.2018

## 6 Kontaktuppgifter

Ledande planläggningsingenjör Niclas Skog  
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis  
tfn 019 289 3840  
epost: [niclas.skog@raseborg.fi](mailto:niclas.skog@raseborg.fi)

eller

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store  
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis  
tfn 019 289 3843  
epost: [simon.store@raseborg.fi](mailto:simon.store@raseborg.fi)

---

### Källor:

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