



RASEBORG
RAASEPORI

Guide vid sökande av undantagslov



22.4.2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänt om undantag	2
2. Undantag	2
2.1 Allmänt	2
Vad är undantagslov och när behövs det?	2
Förutsättningar för undantag	2
2.2 Ansökan om undantag	3
Uppge undantagen och särskilda skäl	3
Hörande av grannar	4
Bilagor till ansökan	4
Situationsplan	4
2.3 Beredning	6
2.4 Beslut	6
3. Tillämpad lagstiftning	7
4. Avgifter för behandlingen	7



22.4.2025

1. Allmänt om undantag

Byggande av bostäder och vissa ekonomibyggnader kräver alltid lov. Förutsättningarna för ett beviljande av lovet beror på gällande bestämmelser i detalj-, generalplan eller byggnadsordningen. Även åtgärder som inte kräver bygglov kan kräva undantagslov ifall de inte är enlighet med gällande bestämmelser. I Bygglagen (nedan ByggL) och Lagen om områdesanvändning (nedan OAL) 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 undantagslov om det är på oplanerat strandområde eller om man exempelvis vill avvika från byggnadsordningens bestämmelser.

Behovet av 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 ByggL och OAL.

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 (OAL 72 §).

Förutsättningar för undantag

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



22.4.2025

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 (Byggl 52 §).

Ett undantag får inte heller leda till ett ojämlikt behandlande av markägare. Detta innebär vid byggande på oplanerade strandområden att byggrätsberäkningar 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. 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.

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 OAL 72 §)
- avvikelse från byggnadsordningen (avstånd från strandlinjen, minimistorlek på fastigheten).
- avvikelse från planen (byggande utanför byggnadsyta, 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 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.



22.4.2025

Hörande av grannar

Grannarna skall ges möjlighet att uttrycka sin åsikt om projektet (Byggl 64 §).

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 och omgivningskarta
- Hörande av granne (kommunen kan höra grannar)

Övriga bilagor som vid behov kan krävas:

- Ett dokument som bestyrker att sökande har besittningsrätten till byggplatsen.
- Bottenplan
- Fasadritning
- Färgsättningsförslag
- Avloppsvattenhanteringsplan
- Fullmakt
- Arrendekontrakt
- Kopia av köpebrev
- Utdrag av handelsregister

Situationsplan

Staden rekommenderar att situationsplanen utarbetas av en kompetent planerare (exempelvis byggmästare, arkitekt eller ingenjör). 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

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 riktigivande utgångsmaterial vid uppgörande av situationsplan.



22.4.2025

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 råar, 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 avstånden från ytan till angränsande råar, vattendrag, befintliga byggnader eller andra kända punkter. Inom byggnadsytan kan anvisas riktgivande läge för nybyggnation.

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.



22.4.2025

Namnruta

- namnrutan skall beskriva projektet och innehålla uppgifter om by, fastighetens namn, registernummer, ritningens skala, planerarens underskrift, kontaktuppgifter och datum.
- 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.

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 kungörs 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 vanligtvis 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.



22.4.2025

3. Tillämpad lagstiftning

Behandlingen av undantagslov sker i främsta hand på basen av Bygglagen (ByggL) och Lagen om områdesanvändning (OAL). Nedan följer en förteckning över lagens mest centrala paragrafer. Även andra paragrafer kan tillämpas beroende på avvikelser.

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

[BYGGL 57 § Undantagslov](#)

[BYGGL 64 § Hörande och information om undantagslov](#)

[BYGGL 67 § Utlåtanden om undantagslov](#)

[BYGGL 187 § Utnyttjande av undantagslov](#)

[MBF 14 kap. Undantag](#)

4. Avgifter för behandlingen

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

Källor:

Bygglagen (ByggL) och Lagen om områdesanvändning (OAL)

<http://www.ymparisto.fi>