

Markanvändnings- och bygglag

Se anmärkningen för upphovsrätt i [användningsvillkoren](#).

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 kap

Allmänna bestämmelser

1 §

Lagens allmänna syfte

Syftet med denna lag är att reglera områdesanvändningen och byggandet för att på det sättet skapa förutsättningar för en bra livsmiljö och främja en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling.

Målet är också att tillförsäkra alla en möjlighet att delta i beredningen av ärenden och att säkerställa att planeringen är högklassig och sker i växelverkan, att det finns tillgång till mångsidig sakkunskap och att det ges öppen information om de ärenden som behandlas.

2 § (21.12.2012/958)

Lagens tillämpningsområde

Denna lag innehåller bestämmelser om planering, byggande och användning av områden samt om projektering, uppförande och användning av byggnader.

3 §

Verkningar för annan planering och annat beslutsfattande

De mål och planer enligt denna lag vilka gäller områdesanvändning skall, på det sätt som bestäms särskilt, beaktas när det med stöd av annan lagstiftning planeras och bestäms hur användningen av miljön skall regleras.

4 §

Systemet för planering av områdesanvändningen

För att reglera och styra områdesanvändningen inom en kommun utarbetas generalplaner och detaljplaner. I generalplanen anges huvuddragen för områdesanvändningen i kommunen. I detaljplanen anges hur ett delområde i kommunen skall användas och bebyggas.

Flera kommuner kan utarbeta en gemensam generalplan.

En landskapsplan är en översiktlig plan över områdesanvändningen i landskapet eller ett delområde i landskapet.

Statsrådet kan godkänna riksomfattande mål för områdesanvändningen och regionstrukturen.

5 §

Målen för områdesplaneringen

Målet för områdesplaneringen är att utgående från en interaktiv planering och tillräcklig bedömning av konsekvenserna främja

- 1) möjligheterna att skapa en trygg, hälsosam, trivsamt och socialt välfungerande livsmiljö och omgivning som tillgodoser behoven hos olika befolkningsgrupper, såsom barn, äldre och handikappade,
- 2) en ekonomisk samhällsstruktur och områdesanvändning,
 - 2 a) förutsättningarna för en tillräcklig bostadsproduktion, ([29.12.2006/1441](#))
 - 3) den byggda miljöns skönhet och värnandet om kulturvärden,
- 4) möjligheterna att bevara naturens mångfald och andra naturvärden,
- 5) miljövärden och möjligheterna att förhindra miljöolägenheter,
- 6) en sparsam användning av naturresurserna,
- 7) välfungerande samhällen och ett högklassigt byggande,
- 8) ett ekonomiskt samhällsbyggande,
- 9) näringslivets verksamhetsbetingelser och utvecklingen av en fungerande konkurrens, ([6.3.2015/204](#))
- 10) tillgången till service, samt
- 11) ändamålsenliga trafikarrangemang samt i synnerhet betingelserna för kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken.

Bestämmelser om de krav på respektive plans innehåll som måste uppfyllas för att målen i 1 mom. skall nås följer nedan i denna lag.

5 a § ([6.3.2015/204](#))

Kommunens markpolitik

Kommunens markpolitik omfattar sådana mål och åtgärder för kommunens markförvärv och genomförandet av planer som skapar förutsättningar för en utveckling av samhällen.

6 §

Växelverkan och information om planläggningen

Beredningen av en plan skall på det sätt som bestäms nedan i denna lag ske i växelverkan med de personer och sammanslutningar vars förhållanden eller intressen i avsevärd mån kan påverkas av planen.

Myndigheter som bereder planer skall informera om planläggningen så att de som berörs av saken har möjlighet att följa planläggningen och påverka den.

7 §

Planläggningsöversikt

Kommunen skall minst en gång om året upprätta en översikt över de planärenden som är anhängiga eller som under den närmaste tiden blir anhängiga i kommunen och förbundet på landskapsnivå och som inte är av ringa betydelse (*planläggningsöversikt*). I den redogörs kortfattat för planärendena och deras beredningsfaser samt för sådana beslut och andra åtgärder som direkt inverkar på planläggningens utgångspunkter, mål, innehåll och genomförande. När efterfrågan kräver det skall till planläggningsöversikten fogas en bedömning av huruvida det finns tillräckligt med tomter reserverade för boende. ([29.12.2006/1441](#))

Information om planläggningsöversikten skall ges på ett ändamålsenligt sätt.

8 § ([22.12.2009/1589](#))

Utvecklingsdiskussion

Mellan kommunen och närings-, trafik- och miljöcentralen ska minst en gång om året föras en utvecklingsdiskussion, där det behandlas frågor som gäller kommunens områdesplanering och dess utveckling, betydande planärenden som är anhängiga eller blir anhängiga under den närmaste tiden samt samarbetet mellan kommunen och närings-, trafik- och miljöcentralen.

9 § ([5.5.2017/254](#))

Utredning av konsekvenserna när planer utarbetas

En plan ska grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När planens konsekvenser utreds ska planens uppgift och syfte beaktas.

När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna, samt övriga konsekvenser av planen och av undersökta alternativ utredas i behövlig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

När en plan utarbetas för genomförandet av ett projekt som avses i 3 § i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning ([252/2017](#)) kan miljökonsekvenserna av projektet bedömas i samband med planläggningen i stället för i det förfarande som avses i 3 kap. Den projektansvarige ska då överlämna de uppgifter som avses i 16 och 19 § i den lagen till den myndighet som ansvarar för utarbetandet av planen. Kontaktmyndigheten ska försäkra sig om att miljökonsekvensbedömningen är tillräcklig och sammanställa en motiverad slutsats enligt lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning.

Om en och samma myndighet ansvarar för både projektet och utarbetandet av planen kan en miljökonsekvensbedömning av projektet dock inte göras i samband med utarbetandet av planen.

Närmare bestämmelser om utredning av konsekvenserna av en plan och den projektansvariges skyldighet att överlämna uppgifter till myndigheterna samt om myndigheternas uppgifter och samarbete utfärdas genom förordning av statsrådet.

[10 §](#)

Behörighet

Den som utarbetar en plan skall vara behörig för uppdraget. Närmare bestämmelser om behörigheten utfärdas genom förordning.

[11 § \(13.3.2003/222\)](#)

11 § har upphävts genom L [13.3.2003/222](#).

[12 §](#)

Målen för styrningen av byggandet

Målet för styrningen av byggandet är att främja

- 1) en god, hälsosam, trygg och trivsamt samt socialt fungerande och estetiskt balanserad livsmiljö som tjänar användarnas behov,
- 2) byggande som baserar sig på lösningar med hållbara och ekonomiska kretsloppsegenskaper, som fungerar socialt och ekologiskt samt som skapar och bevarar kulturvärden, samt
- 3) planmässigt och kontinuerligt vårdande och underhåll av den byggda miljön och byggnadsbeståndet.

[13 § \(21.12.2012/958\)](#)

Finlands byggbestämmelsesamling

Miljöministeriet ska förvalta Finlands byggbestämmelsesamling, som ska innehålla de byggbestämmelser och byggföreskrifter som utfärdas med stöd av denna lag och de bygganvisningar som ministeriet utfärdar med stöd av denna lag. I byggbestämmelsesamlingen får det även ingå byggföreskrifter som andra statliga myndigheter utfärdar.

[14 §](#)

Byggnadsordning

Kommunen skall ha en byggnadsordning. Föreskrifterna i byggnadsordningen kan variera för olika områden i kommunen.

I byggnadsordningen meddelas sådana föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena och som är nödvändiga med tanke på ett planmässigt och lämpligt byggande och för att kultur- och naturvärden skall kunna beaktas samt för att en bra livsmiljö skall kunna skapas och bevaras. Föreskrifterna i byggnadsordningen får inte vara oskäliga för markägare och andra rättsinnehavare.

Föreskrifterna i byggnadsordningen kan gälla byggplatser, byggnaders storlek och placering, anpassningen av byggnader till miljön, byggsättet, planteringar, inhägnader och andra konstruktioner, vården av den byggda miljön, ordnandet av vatten och avlopp, definieringen av ett område i behov av planering samt andra lokala byggomständigheter som kan jämföras med dessa.

Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling.

15 §

Godkännande av byggnadsordningen

Byggnadsordningen godkänns av kommunfullmäktige. När byggnadsordningen bereds skall i tillämpliga delar iaktas vad som i 62 § bestäms om växelverkan och i 65 § om offentligt framläggande av planförslag. Närmare bestämmelser om utarbetande av byggnadsordningen utfärdas genom förordning.

16 §

Områden i behov av planering

Med ett område i behov av planering avses ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden.

Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande.

Kommunen kan i en generalplan med rättsverkningar eller i byggnadsordningen såsom ett område i behov av planering anvisa även ett område som har ett sådant läge att där kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planering eller där det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen. Bestämmelser i en generalplan eller byggnadsordning om anvisande av ett område såsom ett område i behov av planering gäller högst 10 år åt gången.

Bestämmelser om särskilda förutsättningar för bygglov på ett sådant område som avses i denna paragraf ingår i 137 §.

Bestämmelser om planeringsbehov på strandområden ingår i 72 §.

2 kap

Myndigheter

17 §

Vederbörande ministeriums uppgifter

Vederbörande ministerium ska sköta den allmänna utvecklingen och styrningen av områdesplaneringen och byggnadsväsendet. ([8.1.2016/28](#))

Miljöministeriet svarar för den allmänna utvecklingen och styrningen av havsplaneringen enligt 8 a kap. samt för samarbetet med grannländerna inom havsplaneringen. ([17.6.2016/482](#))

Vederbörande ministerium ska även uppfylla de förpliktelser som medlemsstaterna åläggs genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 305/2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EG, nedan *byggproduktförordningen*. Ministeriet ska sköta samordningen av de tekniska krav som myndigheterna inom området ställer upp. ([21.12.2012/955](#))

Med vederbörande ministerium avses i denna lag miljöministeriet, om inte något annat bestäms genom förordning.

18 § ([21.4.2017/230](#))

Närings-, trafik- och miljöcentralens uppgifter

Närings-, trafik- och miljöcentralen främjar regleringen av kommunens områdesplanering och byggnadsväsende.

Närings-, trafik- och miljöcentralen ska övervaka att ärenden som har verkningar som är riksomfattande och betydande på landskapsnivå beaktas vid planläggningen, byggandet och annan områdesanvändning. Dessutom sköter närings-, trafik- och miljöcentralen de uppgifter som hör till den enligt 3 § i lagen om närings-, trafik- och miljöcentralerna ([897/2009](#)).

19 § ([17.6.2016/482](#))

Uppgifter för förbund på landskapsnivå

Förbunden på landskapsnivå ska sköta planeringen på landskapsnivå samt havsplaneringen.

20 §

Kommunens uppgifter

Kommunen ska sköta områdesplaneringen, styrningen av och tillsynen över byggandet samt utövandet av markpolitiken på sitt område. Kommunen ska ha tillräckliga resurser och tillräcklig sakkunskap till sitt förfogande för dessa uppgifter. ([6.3.2015/204](#))

En kommun vars invånarantal överstiger 6 000, skall ha en *planläggare* som har den behörighet som skötseln av kommunens planläggningsuppgifter förutsätter. Planläggaren kan också vara gemensam för flera kommuner. Kommunen kan också med stöd av ett avtal låta en planläggare anställd hos en annan kommun eller hos en samkommun sköta uppgiften.

Vederbörande ministerium kan av särskilda skäl för viss tid bevilja kommunen undantag från förpliktelsen enligt 2 mom.

21 §

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet

De myndighetsuppgifter som gäller byggnadstillsynen sköts av en nämnd eller något annat kollegialt organ som kommunen utser, dock inte av kommunstyrelsen.

För byggnadsrådgivning och byggnadstillsyn skall kommunen ha en *byggnadsinspektör*. Om det är ändamålsenligt med tanke på skötseln av uppgifterna, kan flera kommuner ha en gemensam byggnadsinspektör. Kommunen kan också med stöd av ett avtal låta en annan kommuns tjänsteinnehavare sköta byggnadstillsynen.

Närmare bestämmelser om den behörighet som krävs av byggnadsinspektören utfärdas genom förordning.

På överföring av byggnadstillsynsmyndighetens befogenheter tillämpas vad som bestäms i kommunallagen ([365/1995](#)). Ett ärende som gäller förvaltningstvång och rättelseyrkande får dock inte överföras för att avgöras av en tjänsteinnehavare.

KommunalL [365/1995](#) har upphävts genom KommunalL [410/2015](#). Om den behörighet som krävs av byggnadsinspektören se Markanvändnings- och byggF [895/1999 4 §](#).

3 kap

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

22 §

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Beslut om riksomfattande mål för områdesanvändningen fattas av statsrådet.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen kan gälla ärenden som

1) med tanke på regionstrukturen, områdesanvändningen eller trafik- eller energinätet är av internationell betydelse eller av betydelse för ett större område än ett landskap,

2) har en betydande inverkan på det nationella kultur- eller naturarvet, eller

3) har en nationellt betydande inverkan på den ekologiska hållbarheten, regionstrukturens ekonomi eller möjligheterna att undvika betydande miljöolägenheter.

När de riksomfattande målen för områdesanvändningen sätts skall det allmänna syftet med denna lag och målen för områdesplaneringen enligt 5 § beaktas.

23 § [\(8.4.2005/202\)](#)

Beredningen av målen

Beredningen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen sköts av miljöministeriet i samarbete med de övriga ministerier, förbund på landskapsnivå och myndigheter och intressegrupper som berörs av saken. Beredningen av målen skall basera sig på växelverkan mellan olika intressegrupper. Närmare bestämmelser om beredningen av målen utfärdas genom förordning av statsrådet.

[24 §](#)

Uppnående och beaktande av målen

De statliga myndigheterna skall i sin verksamhet beakta de riksomfattande målen för områdesanvändningen, främja möjligheterna att uppnå dem och bedöma vilka konsekvenser myndigheternas åtgärder har för regionstrukturen och områdesanvändningen.

Vid planering på landskapsnivå och annan områdesplanering skall de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas.

4 kap

Planering på landskapsnivå

[25 §](#)

Uppgifterna för planeringen på landskapsnivå

Planeringen på landskapsnivå omfattar en landskapsöversikt, en landskapsplan som styr annan områdesplanering och ett regionalt utvecklingsprogram. Bestämmelser om regionala utvecklingsprogram utfärdas särskilt.

Vid planeringen på landskapsnivå beaktas de riksomfattande målen som samordnas med landskapets mål och de lokala målen för områdesanvändningen.

I landskapsöversikten anges den utveckling som eftersträvas i landskapet.

I landskapsplanen anges principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen och anges områden som är nödvändiga med tanke på landskapets utveckling. Områdesreserveringar anges endast i den mån och med den noggrannhet som behövs med tanke på de riksomfattande målen eller landskapets mål för områdesanvändningen eller för att samordna områdesanvändningen i flera kommuner än en.

26 §

Förbund på landskapsnivå

Uppgiften att utarbeta landskapsplanen och sköta annan planering på landskapsnivå hör till en samkommun (*förbund på landskapsnivå*), där regionens kommuner skall vara medlemmar. Om landskapsindelningen bestäms särskilt.

27 §

Utarbetande av landskapsplan

Förbundet på landskapsnivå skall se till att en landskapsplan utarbetas och att planen hålls aktuell och utvecklas i den mån det är nödvändigt.

Landskapsplanen kan också utarbetas etappvis eller delområdesvis. När en landskapsplan utarbetas delområdesvis skall ett organ tillsättas vid förbundet på landskapsnivå för att styra beredningen av planen. Organets medlemmar skall föreslås av de berörda kommunerna.

28 §

Krav på landskapsplanens innehåll

När en landskapsplan utarbetas skall de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas på det sätt som bestäms ovan. När planen utarbetas skall vikt fästas vid de särskilda behov som förhållandena i landskapet betingar. Planen skall i mån av möjlighet samordnas med landskapsplanläggningen av områden som gränsar till landskapsplaneområdet.

Naturskyddsprogram och naturskyddsbeslut som avses i 7 och 77 § naturvårdslagen ([1096/1996](#)) samt beslut om att inrätta landskapsvårdsområden som avses i 32 § i nämnda lag skall tjäna till ledning när planen utarbetas.

När planen utarbetas skall särskild vikt fästas vid

- 1) att landskapets region- och samhällsstruktur blir ändamålsenlig,
- 2) att områdesanvändningen är ekologiskt hållbar,
- 3) att arrangemangen för trafik och teknisk service är hållbara med tanke på miljö och ekonomi,
- 4) att vatten- och marksustanställgångarna används på ett hållbart sätt,
- 5) att verksamhetsbetingelser för näringslivet i landskapet ordnas,

6) att landskapet, naturvärdena och kulturarvet värnas, samt

7) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

När planen utarbetas skall avseende också fästas vid en ekonomisk områdesanvändning och att markägare eller andra rättsinnehavare inte orsakas oskäligen olägenheter. När planen utarbetas skall det klarläggas vem som skall genomföra planen och vidta de åtgärder den förutsätter.

De omständigheter som nämns i denna paragraf skall utredas och beaktas i den utsträckning landskapsplanen i egenskap av översiktlig plan förutsätter.

29 §

Utformningen av landskapsplanen

Landskapsplanen presenteras på en karta. Till planen hör också planbeteckningar och planbestämmelser.

Till landskapsplanen hör en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras konsekvenser samt grunderna för lösningarna presenteras på det sätt som närmare bestäms genom förordning.

30 §

Landskapsplanebestämmelser

I landskapsplanen kan utfärdas bestämmelser som med beaktande av syftet med planen och de krav som ställs på dess innehåll behövs när landskapsplaneområdet planeras eller bebyggs (*landskapsplanebestämmelser*).

Om något område skall skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i landskapsplanen (*skyddsbestämmelser*).

31 § ([8.1.2016/28](#))

Godkännande av landskapsplan

Landskapsplanen godkänns av det högsta beslutande organet för förbundet på landskapsnivå.

32 §

Landskapsplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet

Landskapsplanen skall tjäna till ledning när generalplaner och detaljplaner utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar om att vidta dessa åtgärder, skall de beakta landskapsplanen, försöka främja genomförandet av planen och se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av planen.

På området för en generalplan med rättsverkningar eller för en detaljplan gäller landskapsplanen inte, utom i fråga om verkan enligt 1 mom. när en plan ändras.

33 §

Bygginnskränkning

På ett område som i landskapsplanen anvisats som rekreations- eller skyddsområde eller för nätverk eller områden för trafik eller teknisk service gäller inskränkning av byggandet. Ett område med bygginnskränkning kan utvidgas eller inskränkas genom en särskild bestämmelse i planen.

På ett område där bygginnskränkning gäller får tillstånd att uppföra en byggnad inte beviljas så att genomförandet av landskapsplanen försvåras. Tillstånd skall dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av landskapsplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (*villkorlig bygginnskränkning*). När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter det att landskapsplanen godkänts, om de inte har gjorts för genomförande av landskapsplanen. Om en områdesreservering i landskapsplanen i huvudsak motsvarar områdesreserveringen i en regionplan enligt byggnadslagen ([370/1958](#)), beaktas på motsvarande sätt inte heller ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter godkännandet av regionplanen.

Om det behövs för att trygga regleringen av markanvändningen, kan förbundet på landskapsnivå förbjuda att ett område där det enligt ett planförslag eller en godkänd plan råder bygginnskränkning används för byggande som strider mot planförslaget eller planen. Inskränkningen gäller inte uppförande av en ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad och inte byggande som är behövligt för bedrivande av jord- och skogsbruk. Inskränkningen gäller högst två år. ([8.1.2016/28](#)) *ByggnadsL 370/1958 har upphävts genom Markanvändnings- och byggL 132/1999.*

34 §

Inlösning av mark

Bestämmelser om inlösning för genomförande av en landskapsplan ingår i 99 §.

5 kap

Generalplan

35 §

Generalplanens syfte

Syftet med generalplanen är att i allmänna drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den samt att samordna funktionerna. En generalplan kan också utarbetas för att styra markanvändningen och byggandet på ett visst område.

I generalplanen anges principerna för den eftersträvade utvecklingen och anvisas nödvändiga områden till grund för den detaljerade planläggningen och annan planering samt byggande och annan markanvändning.

En generalplan kan också utarbetas etappvis eller delområdesvis.

36 §

Behovet av att utarbeta generalplan

Kommunen skall se till att en generalplan utarbetas och hålls aktuell i den mån det är nödvändigt.

37 §

Godkännande av generalplan

Generalplanen godkänns av kommunfullmäktige.

38 §

Förbud när generalplanen utarbetas

När frågan om att utarbeta eller ändra en generalplan har väckts, kan kommunen utfärda byggförbud och åtgärdsbegränsning för området enligt 128 §.

Byggförbud och åtgärdsbegränsning gäller högst fem år. Är planläggningen oavslutad, kan kommunen förlänga tiden med högst fem år och av särskilda skäl därefter med ytterligare högst fem år. ([21.4.2017/230](#))

Om kommunen har utfärdat byggförbud eller åtgärdsbegränsning enligt 1 mom., gäller de också på ett område för vilket har godkänts en generalplan eller en ändring av generalplanen, till dess beslutet om godkännande har vunnit laga kraft.

39 §

Krav på generalplanens innehåll

När en generalplan utarbetas skall landskapsplanen beaktas på det sätt som bestäms ovan.

När en generalplan utarbetas skall beaktas

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,
- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,
- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,
- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ända målsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,

- 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,
- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,
- 7) att miljöolägenheterna minskas,
- 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt
- 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

De omständigheter som avses i 2 mom. skall utredas och beaktas i den omfattning som styrmålet för generalplanen och generalplanens noggrannhet förutsätter.

Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.

40 §

Utformningen av generalplanen

Generalplanen presenteras på en karta. Till planen hör också planbeteckningar och planbestämmelser.

Till generalplanen hör en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras konsekvenser samt grunderna för lösningarna presenteras på det sätt som närmare bestäms genom förordning.

41 §

Generalplanebestämmelser

I generalplanen kan utfärdas bestämmelser som med beaktande av syftet med planen och de krav som ställs på dess innehåll behövs när generalplaneområdet planeras eller bebyggs eller annars används (*generalplanebestämmelser*). Generalplanebestämmelserna kan bland annat gälla särskild styrning av markanvändningen och byggandet på ett visst område samt förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser.

Om något område eller någon byggnad skall skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i generalplanen (*skyddsbestämmelser*).

42 §

Generalplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet

Generalplanen skall tjäna till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder, skall de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen.

Generalplanen ersätter en tidigare godkänd generalplan för samma område, om inte något annat bestäms i planen. På ett detaljplaneområde gäller generalplanen inte, utom i fråga om verkan enligt 1 mom. när detaljplanen ändras.

Om generalplanen är uppenbart föråldrad, får detaljplanen av grundad anledning utarbetas eller innehållet i den ändras med avvikelse från det som föreskrivs i 1 mom. I så fall ska det emellertid ses till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och det som föreskrivs i 39 § om kraven på generalplanens innehåll ska beaktas. ([21.4.2017/230](#))

43 §

Bygginnskränkningar och åtgärds- begränsningar

Tillstånd att uppföra en byggnad får inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd skall dock beviljas, om förvägrande av tillstånd på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten (*villkorlig bygginnskränkning*). När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter det att generalplanen godkänts, om de inte har gjorts för genomförande av generalplanen.

I generalplanen kan bestämmas att generalplaneområdet eller en del av det inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (*bygginnskränkning*). Härvid tillämpas inte vad som bestäms i 1 mom. I generalplanen kan också bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 128 § (*åtgärdsbegränsning*).

I generalplanen kan det genom en särskild bestämmelse föreskrivas att ett område som är avsett för byggnadsverksamhet under högst fem år inte får användas för annat byggande än för jordbrukets och därmed jämförbara näringars behov (*tidsbegränsad bygginnskränkning*).

Bestämmelser om inlösnings- och ersättningskyldighet till följd av inskränkningar och begränsningar enligt denna paragraf ingår i 101 och 140 §.

44 § ([21.4.2017/230](#))

Användning av generalplanen som grund för bygglov

Bygglov för uppförande av en byggnad kan trots 137 § 1 mom. beviljas, om det i en generalplan med rättsverkningar särskilt bestäms att planen eller en del av den får användas som grund för beviljande av bygglov. En sådan bestämmelse kan inte gälla ett område där behovet av att styra markanvändningen kräver att en detaljplan utarbetas. En ytterligare förutsättning är att byggande och annan markanvändning på området styrs i tillräcklig omfattning genom generalplanen.

Bestämmelser om användning av generalplanen som grund för bygglov på strandområde finns i 72 § och som grund för bygglov för vindkraftverk i 77 a §.

45 §

Generalplan utan rättsverkningar

En generalplan kan också utarbetas och godkännas så att den på hela eller en del av det område som generalplanen omfattar inte har sådana rättsverkningar som avses i denna lag. För en sådan generalplan gäller dock vad som i 99 § 3 mom. bestäms om inlösning.

6 kap

Gemensam generalplan för flera kommuner

46 §

Gemensam generalplan för flera kommuner

För styrning i allmänna drag av markanvändningen och samordning av funktionerna kan flera kommuner utarbeta en generalplan i samarbete (*gemensam generalplan*).

46 a § ([18.3.2016/196](#))

Generalplan för huvudstadsregionen

För städerna Helsingfors, Esbo, Vanda och Grankulla utarbetas en gemensam generalplan (*generalplan för huvudstadsregionen*). Sedan en generalplan med rättsverkningar som utarbetats för huvudstadsregionen trätt i kraft tillämpas inte 8 eller 195 § på nämnda kommuner i huvudstadsregionen.

47 § ([8.1.2016/28](#))

Utarbetande och godkännande av en gemensam generalplan

Kommunerna kan oberoende av vad som i 49 § i kommunallagen ([410/2015](#)) föreskrivs om formerna för samarbete mellan kommuner ge förbundet på landskapsnivå, en annan för uppgiften lämplig samkommun eller något annat av kommunernas gemensamma organ i uppdrag att utarbeta och godkänna en gemensam generalplan.

På det organ som avses i 1 mom. tillämpas vad som i denna lag bestäms om kommuner.

48 §

Förhållandet mellan landskapsplanen och en gemensam generalplan

Landskapsplanen tjänar, på det sätt som bestäms i 32 §, till ledning när en gemensam generalplan utarbetas och ändras.

Den gemensamma generalplanen kan av grundad anledning utarbetas så att innehållet avviker från 1 mom. Härvid skall det emellertid ses till att den gemensamma generalplanen anpassas till landskapsplanen som helhet och i tillämpliga delar beaktas vad som i 28 § bestäms om kraven på landskapsplanens innehåll.

49 §

Tillämpning av bestämmelserna om generalplaner

Om inte något annat bestäms ovan i detta kapitel, tillämpas på den gemensamma generalplanen vad som i lagen bestäms om generalplaner.

7 kap

Detaljplan

50 §

Detaljplanens syfte

För den detaljerade regleringen av områdesanvändningen och för byggande och utvecklande av områden utarbetas en detaljplan, vars syfte är att anvisa behövliga områden för olika ändamål och att styra byggandet och annan markanvändning på det sätt som krävs med tanke på de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, god byggnadssed, främjandet av användningen av det befintliga byggnadsbeståndet och andra styrmål för planen.

En ändring av en detaljplan kan utarbetas också etappvis. ([21.4.2017/230](#))

51 § ([6.3.2015/204](#))

Behovet av att utarbeta detaljplan

Detaljplanen ska utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Vid bedömningen av behovet av att styra markanvändningen ska i synnerhet behovet av bostadsproduktion och främjandet av en fungerande konkurrens inom näringslivet beaktas.

52 § ([21.4.2017/230](#))

Godkännande av detaljplan

Detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige. Fullmäktiges beslutanderätt kan i en instruktion överföras på kommunstyrelsen eller en nämnd.

53 §

Förbud när detaljplanen utarbetas

När frågan om att utarbeta eller ändra en detaljplan för ett område har väckts, kan kommunen utfärda byggförbud på området. På ett område med byggförbud är åtgärder som förändrar landskapet tillståndspliktiga på det sätt som bestäms i 128 § (*åtgärdsbegränsning*).

Byggförbud gäller högst två år. Är planläggningen oavslutad, kan kommunen förlänga förbudstiden med två år åt gången. Ett byggförbud som kommunen utfärdat för utvidgning av planeområdet kan dock gälla högst åtta år.

Byggförbud gäller också på ett område för vilket en detaljplan eller en ändring av detaljplanen har godkänts till dess beslutet om godkännande har vunnit laga kraft.

54 §

Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas skall landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

54 a § ([11.4.2014/323](#))

Baskarta för en detaljplan

En detaljplan ska grunda sig på en baskarta som avbildar terrängen. Baskartan ska vara tillräckligt detaljerad och noggrann.

En detaljplan eller en ändring av en sådan får inte godkännas, om baskartan inte är tillräckligt detaljerad eller noggrann eller om den är så föråldrad att den inte längre kan användas som grund för planläggningen.

En mindre ändring av detaljplanen kan dock godkännas trots att baskartan är föråldrad, om ändringen inte väsentligt påverkar planläggningen av området eller dess närmaste omgivning.

54 b § ([11.4.2014/323](#))

Övervakare av planläggningsmätning

Planläggningsmätningar ska övervakas av kommunala tjänsteinnehavare. Den som övervakar planläggningsmätning ska vara diplomingenjör, ingenjör eller tekniker som avlagt en för uppgiften lämplig lantmäterieexamen.

Kommunen kan svara för övervakningen i samarbete med en annan kommun i enlighet med 76 § i kommunallagen.

KommunalL [365/1995](#) har upphävts genom L [410/2015](#), se KommunalL [410/2015 49 §](#).

54 c § ([11.4.2014/323](#))

Godkännande av baskarta

Om baskartan för en detaljplan uppfyller de krav som ställs på den ska den som övervakar en planläggningsmätning godkänna kartan och på kartan ska göras en anteckning om godkännandet.

55 §

Utformningen av detaljplanen

Detaljplanen presenteras på en karta, som utvisar

- 1) gränserna för detaljplaneområdet (*detaljplaneområde*),
- 2) gränserna för de olika områden som ingår i detaljplanen,

- 3) de allmänna eller enskilda ändamål för vilka mark- eller vattenområdena är planerade att användas,

- 4) omfattningen av byggandet, samt

- 5) principer som gäller byggnadernas läge och vid behov byggsättet.

Till detaljplanen hör även planbeteckningar och planbestämmelser.

Till detaljplanen hör en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras konsekvenser samt grunderna för lösningarna presenteras. ([21.4.2017/230](#))

I detaljplanen ska namnet på gator och andra allmänna områden och numret på kommundelar och kvarter anges. Namnen och numren kan också ändras genom ett separat beslut av kommunen på det sätt som bestäms i kommunallagen om kommunens beslutsfattande. ([21.4.2017/230](#))

Genom förordning av statsrådet får närmare bestämmelser utfärdas om utformningen av detaljplanen, den beskrivning som hör till detaljplanen och om hur uppgifter som ändrats genom ett separat beslut ska antecknas i planen. ([21.4.2017/230](#))

56 §

Detaljplan för underjordiska utrymmen

Om en detaljerad planering av markanvändningen är nödvändig endast för byggande eller annan användning av underjordiska utrymmen, kan detaljplanen också utarbetas etappvis så att den omfattar endast underjordiska områden. På ett område där detaljplanen omfattar endast underjordiska utrymmen, tillämpas de bestämmelser i denna lag eller i andra lagar som gäller områden som saknar detaljplan och som styr markanvändningen ovan jord.

57 §

Detaljplanebestämmelser

I detaljplanen kan utfärdas bestämmelser som med beaktande av planens syfte och de krav som ställs på planens innehåll behövs när detaljplaneområdet bebyggs eller annars används (*detaljplanebestämmelser*). Detaljplanebestämmelserna kan också gälla förhindrande eller begränsning av skadliga miljökonsekvenser. ([21.4.2017/230](#))

Om något område eller någon byggnad skall skyddas på grund av landskapet, naturvärden, den byggda miljön, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan nödvändiga bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen (*skyddsbestämmelser*). Skyddsbestämmelserna skall vara skäligen för markägaren.

I detaljplanen kan utan hinder av 2 mom. tas in de bestämmelser som behövs för att skydda objekt som avses i 3 § i lagen om skyddande av byggnadsarvet ([498/2010](#)). Angående rätt till ersättning gäller vad som bestäms i 13–15 § i den nämnda lagen. När det gäller skydd av andra objekt än sådana som är av nationell betydelse är dock kommunen ersättningskyldig. För ersättningar som kommunen betalat kan den beviljas understöd av statens medel inom ramen för budgeten. Vad som ovan bestäms om kommunens ersättningskyldighet gäller inte byggnader som ägs av offentliga samfund. ([4.6.2010/499](#))

57 a § ([30.12.2008/1129](#))

Skyldighet att ansluta sig till fjärrvärmenät

I en detaljplan kan det utfärdas bestämmelser om anslutning av byggnader till fjärrvärmenätet, om bestämmelsen är nödvändig med tanke på en effektiv och hållbar energianvändning, den eftersträlvade luftkvaliteten eller andra mål för detaljplanen.

Bestämmelsen tillämpas på en byggnad för vilken bygglov söks när fjärrvärmenätet har byggts ut så att anslutning är möjlig i byggplatsens omedelbara närhet.

Bestämmelsen tillämpas dock inte på

- 1) en byggnad vars beräknade värmeförlust är högst 60 % av den för byggnaden fastställda jämförbara värmeförlusten,
- 2) en byggnad vars huvudsakliga uppvärmningssystem ger låga utsläpp och baserar sig på förnybara energikällor,
- 3) reparationer, ändringar eller utvidgning av en befintlig byggnad, eller
- 4) en ekonomibygnad i anslutning till ett befintligt bostadshus.

58 §

Detaljplanens rättsverkningar

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen (*bygginskränkning*). Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön skall detaljplanen beaktas på det sätt som bestäms nedan.

På ett detaljplaneområde får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i planen. På ett detaljplaneområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

I 71 d § finns bestämmelser om detaljplanens rättsverkningar när det gäller stora detaljhandelsenheter. ([8.4.2011/319](#))

4 mom. har upphävts genom L [8.4.2011/319](#). ([8.4.2011/319](#))

I detaljplanen kan uppförandet av en ny byggnad förbjudas under högst tre år, om detta är nödvändigt för tidsplaneringen av genomförandet av planen. Kommunen får av särskilda skäl förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången.

59 §

Ersättning för utarbetande av detaljplan

Om en detaljplan eller en ändring av planen i huvudsak är påkallad av ett enskilt intresse och har utarbetats på initiativ av markägaren eller markinnehavaren, har kommunen rätt att av denne uppbära kostnaderna för utarbetandet och behandlingen av planen.

60 §

Bedömning av detaljplanens aktualitet

Kommunen bör se till att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade detaljplaner.

På området för en sådan detaljplan som har varit i kraft över 13 år och som till betydande del fortfarande inte har genomförts, får bygglov inte beviljas för uppförande av en ny byggnad som är av väsentlig betydelse för områdesanvändningen eller miljöbilden, förrän kommunen har bedömt hur aktuell detaljplanen är. Någon bedömning behöver emellertid inte göras, om planens aktualitet har bedömts under de senaste fem åren. Bedömning av detaljplanens aktualitet kan samtidigt utföras på ett område som utgör en med tanke på bedömningen ändamålsenlig helhet. I ett beslut av kommunen där detaljplanen har konstaterats vara aktuell får ändring inte sökas genom besvär.

Den tid på 13 år som anges i 2 mom. kan av särskilda skäl förkortas eller förlängas i detaljplanen. Tiden får emellertid inte vara kortare än fem år eller längre än 20 år.

När den tid på 13 år som anges i 2 mom. beräknas, beaktas inte den tid då byggförbud enligt 53 § 1 mom. för ändring av detaljplanen eller förbud enligt 58 § 5 mom. gäller för området. ([30.12.2008/1129](#))

Närmare bestämmelser om bedömningen av detaljplanens aktualitet utfärdas genom förordning.

61 §

Verkningar av bedömningen av aktualiteten

Konstateras det vid bedömningen av detaljplanen att den är föråldrad, kan bygglov inte beviljas förrän detaljplanen ändras. Kommunens beslut genom vilket detaljplanen konstateras vara föråldrad leder till att byggförbud enligt 53 § 1 mom. träder i kraft för ändring av detaljplanen.

8 kap

Planläggningsförfarande och växelverkan

62 §

Växelverkan när planer bereds

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds skall ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (*intressent*) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

Närmare bestämmelser om växelverkan när planer bereds utfärdas genom förordning av statsrådet. ([29.12.2006/1441](#))

62 a § ([5.5.2017/254](#))

Samordning av höranden vid planläggning och miljökonsekvensbedömning av ett projekt

Om utarbetandet av den plan som krävs för genomförandet av ett projekt och miljökonsekvensbedömningen av projektet pågår samtidigt, kan hörandena samordnas i enlighet med 22 § i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning.

63 §

Program för deltagande och bedömning

När en plan utarbetas skall ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser utarbetas i ett tillräckligt tidigt stadium.

Det som föreskrivs i 1 mom. gäller inte sådana ändringar av detaljplanen som är ringa till sina verkningar. ([21.4.2017/230](#))

När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning. Informationen ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse. Informationen kan också ges i samband med informationen om planläggningsöversikten. Genom förordning av statsrådet utfärdas det närmare bestämmelser om lämnande av information om att frågan om planläggning har väckts. ([30.12.2008/1129](#))

64 § ([21.4.2017/230](#))

64 § har upphävts genom L [21.4.2017/230](#).

65 §

Offentligt framläggande av planförslag

Ett planförslag skall läggas fram offentligt. Information om framläggandet skall ges på ett sätt som är lämpligt med tanke på planens syfte och betydelse. Kommunmedlemmarna och intressenterna skall beredas tillfälle att framföra sin åsikt om saken (*anmärkning*).

De som gjort en anmärkning och som uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten. ([30.12.2008/1129](#))

Vad som i denna paragraf bestäms om kommunen gäller i fråga om en landskapsplan förbundet på landskapsnivå.

Närmare bestämmelser om framläggandet av planförslag utfärdas genom förordning.

66 § ([22.12.2009/1589](#))

Myndigheternas samråd

När en landskapsplan utarbetas ska kontakt upprätthållas med närings-, trafik- och miljöcentralen och med de ministerier till vars ansvarsområde hör ärenden av nationell betydelse som behandlas i planen. Närings-, trafik- och miljöcentralen, de behöriga ministerierna samt förbundet på landskapsnivå ska samråda för att klarlägga de riksomfattande mål och övriga centrala mål som ansluter sig till utarbetandet av planen. ([8.1.2016/28](#))

När det utarbetas en annan plan som gäller ärenden som har verkningar som är riksomfattande eller betydande på landskapsnivå eller som är viktig med avseende på de statliga myndigheternas genomförandeskyldighet, ska kommunen hålla kontakt med närings-, trafik- och miljöcentralen. Närings-, trafik- och miljöcentralen och kommunen ska samråda i syfte att konstatera de riksomfattande mål, mål på landskapsnivå och övriga centrala mål som ansluter sig till utarbetandet av en sådan plan. ([21.4.2017/230](#))

Till samråd enligt 1 och 2 mom. ska kallas de myndigheter vars verksamhetsområde saken kan beröra.

Närmare bestämmelser om myndigheternas samråd utfärdas genom förordning av statsrådet.

67 §

Meddelande om godkännandet av en plan

Information om ett beslut om godkännandet av en plan skall utan dröjsmål sändas till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress. Har den skrivelse där begäran framställdes flera undertecknare, kan information om att planen godkänts sändas till enbart den första undertecknaren. Den första undertecknaren ansvarar för att informationen lämnas till de andra undertecknarna.

8 a kap ([17.6.2016/482](#))

Havsplanering

67 a § ([17.6.2016/482](#))

Havsplaneringens syfte och innehåll

Syftet med havsplaneringen är att främja hållbar utveckling och tillväxt vad gäller ett havsområdes olika användningsområden, hållbar användning av havsområdets naturresurser och god status i den marina miljön.

Vid havsplaneringen ska man granska behoven inom olika användningsområden och försöka samordna dessa behov. Användningsområden som ska granskas är i synnerhet sektorerna för energi, sjötransport, fiske och vattenbruk, turism, rekreation samt bevarande, skydd och förbättring av miljön och naturen. Vid havsplaneringen ska hänsyn tas till havsområdets särdrag och växelverkan mellan land och hav. Dessutom ska försvarets behov beaktas.

67 b § ([17.6.2016/482](#))

Utarbetande och godkännande av en havsplan

En havsplan ska omfatta territorialvattnet och den ekonomiska zonen. De förbund på landskapsnivå vars område innefattar territorialvatten svarar för att en havsplan utarbetas och godkänns. Förbunden på landskapsnivå ska bereda havsplanen i samarbete med varandra. Havsplanerna ska samordnas.

Närmare bestämmelser om havsplanernas utformning, antalet havsplaner, planeringsområdena och tidsfristerna utfärdas genom förordning av statsrådet.

67 c § ([17.6.2016/482](#))

Deltagande och utlåtanden

Förbunden på landskapsnivå ska ordna beredningen av en havsplan så att de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen har möjlighet att delta i beredningen av planen. Förbunden på landskapsnivå ska begära utlåtande av de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde eller uppgifter planen på ett väsentligt sätt berör. Beträffande den ekonomiska zonen ska utlåtande begäras av utrikesministeriet.

Andra än de som avses i 1 mom. ska genom ett meddelande som publiceras på internet ges tillfälle att ta del av beredningsmaterialet och framföra sina synpunkter. Minst 30 dagar ska reserveras för framförandet av synpunkter.

67 d § ([17.6.2016/482](#))

Information om en havsplan

Förbunden på landskapsnivå ska informera om en godkänd havsplan och dess motivering på internet. Uppgift om att havsplanen har godkänts ska sändas till de myndigheter och sammanslutningar som deltagit i beredningen. Havsplanen ska vara tillgänglig för alla på internet.

Förbunden på landskapsnivå ska utan dröjsmål sända den godkända havsplanen och ändringar av den till miljöministeriet för kännedom.

9 kap

Nationalstadsparker

[68 §](#)

Nationalstadsparker

För att bevara och vårda kultur- eller naturlandskapets skönhet, naturens mångfald eller historiska sårdrag inom ett område som hör till den urbana miljön eller därtill anslutna värden i stadsbilden,

sociala värden, rekreativvärden eller andra särskilda värden kan en nationalstadspark inrättas. ([30.12.2008/1129](#))

För en nationalstadspark kan avsättas områden som i en plan enligt denna lag har avsatts som park, rekreativ- eller skyddsområde, värdefullt landskapsvårdsområde eller för någon annan användning som är lämplig med tanke på syftet med en nationalstadspark.

För en park avsätts i första hand områden som ägs av kommunen, staten eller något annat offentligt samfund. Andra områden kan avsättas för parken med ägarens samtycke. Ägarens samtycke behövs dock inte, om det för området inte i beslutet om att inrätta parken eller i skötsel- och nyttjandeplanen utfärdas bestämmelser enligt 70 §. ([30.12.2008/1129](#))

69 § ([30.12.2008/1129](#))

Inrättande av en nationalstadspark

Beslut om att inrätta en nationalstadspark fattas av miljöministeriet. Parken kan inrättas på ansökan av kommunen.

[70 §](#)

Bestämmelser för parken

I beslutet om att inrätta en nationalstadspark kan det med kommunens samtycke tas in bestämmelser som behövs för att områdets väsentliga värden ska bevaras. Andra bestämmelser som behövs för vården och användningen av området utfärdas i skötsel- och nyttjandeplanen, som kommunen gör upp. ([30.12.2008/1129](#))

Beredningen av skötsel- och nyttjandeplanen skall ske i växelverkan med de intressegrupper vars förhållanden avsevärt kan påverkas av saken.

Skötsel- och nyttjandeplanen godkänns av miljöministeriet. ([30.12.2008/1129](#))

Vid planläggningen av ett område som hör till en nationalstadspark och vid annan planering och annat beslutsfattande som påverkar området skall bestämmelserna om parken beaktas.

[71 §](#)

Nedläggning av parken eller ändring av bestämmelserna

En nationalstadspark kan läggas ned eller dess gränser ändras, om områdets värde har minskat avsevärt eller om genomförandet av ett projekt eller en plan som är av särskild vikt för det allmänna intresset kräver det.

Vad som i 69 § bestäms om inrättandet av parken och i 70 § om bestämmelser för parken gäller i tillämpliga delar när parken läggs ned och bestämmelserna ändras.

9 a kap ([8.4.2011/319](#))

Särskilda bestämmelser för detaljhandeln

71 a § ([21.4.2017/230](#))

Stora detaljhandelsenheter

Med en stor detaljhandelsenhet avses i denna lag en detaljhandelsaffär med över 4 000 kvadratmeter våningsyta.

71 b § [\(8.4.2011/319\)](#)

Särskilda krav på innehållet i en landskaps- och generalplan när det gäller stora detaljhandelsenheter

När områden anvisas för stora detaljhandelsenheter i en landskapsplan eller generalplan ska utöver vad som i övrigt föreskrivs om landskapsplaner och generalplaner ses till att

- 1) den planerade markanvändningen inte har några betydande skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområden eller för utvecklingen av dessa tjänster,
- 2) de tjänster som lokaliseras till området, i möjligaste mån kan nås med kollektivtrafik och gång-, cykel- och mopedtrafik, samt att
- 3) den planerade markanvändningen främjar möjligheterna att utveckla ett sådant servicenät där avstånden för uträttande av ärenden är skäliga och de skadliga konsekvenserna av trafiken är så ringa som möjligt.

I en landskapsplan ska den undre gränsen för storleken på stora detaljhandelsenheter av regional betydelse anges. Maximidimensioneringen av stora detaljhandelsenheter utanför de områden i landskapsplanen som är avsedda för centrumfunktioner ska anges med tillräcklig exakthet. [\(21.4.2017/230\)](#)

71 c § [\(8.4.2011/319\)](#)

Placeringen av stora detaljhandelsenheter

En stor detaljhandelsenhet ska i första hand förläggas till ett centrumområde, om inte något annat läge är motiverat med hänsyn till tillgängligheten till detaljhandels tjänster. [\(21.4.2017/230\)](#)
För att en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse ska kunna placeras utanför ett område som i landskapsplanen är avsett för centrumfunktioner krävs det att det område där en sådan enhet avses bli placerad särskilt har anvisats för det ändamålet i landskapsplanen.

71 d § [\(8.4.2011/319\)](#)

Detaljplanens rättsverkningar för placeringen av stora detaljhandelsenheter

Stora detaljhandelsenheter får inte placeras utanför ett område som i landskapsplanen eller generalplanen är avsett för centrumfunktioner, om inte området i detaljplanen särskilt har anvisats för detta ändamål.

Vad som bestäms i 1 mom. gäller också utvidgning eller ändring av en redan befintlig detaljhandelsaffär till en stor detaljhandelsenhet, utvidgning av en stor detaljhandelsenhet samt en sådan koncentration av affärer som till sina verkningar kan jämföras med en stor detaljhandelsenhet.

Vad som föreskrivs i 1 mom. gäller dock inte en sådan utvidgning av en detaljhandelsaffär, av en stor detaljhandelsenhet eller av en koncentration av affärer som inte är betydande.

71 e § ([21.4.2017/230](#))

71 e § har upphävts genom L [21.4.2017/230](#).

10 kap

Särskilda bestämmelser för strandområden

[72 §](#)

Behovet av planering på strandområden

I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov.

Vad som bestäms i 1 mom. gäller också ett strandområde där det på grund av det byggande som kan väntas på området är nödvändigt att planera byggande och annan användning för att reglera i huvudsak strandbaserad fritidsbebyggelse.

Vad som bestäms i 1 och 2 mom. gäller inte

- 1) byggande som behövs för att bedriva jord- eller skogsbruk eller fiskeri,
- 2) byggande för försvarets eller gränsbevakningens behov,
- 3) byggande för sjöfartens behov,
- 4) uppförande av en ekonomibyggnad på samma gårdsområde som ett befintligt bostadshus, och inte
- 5) renovering eller mindre utvidgning av ett befintligt bostadshus.

Efter att ha hört närings-, trafik- och miljöcentralen kan kommunen i sin byggnadsordning anvisa områden som är undantagna från en begränsning enligt 1 mom. emedan byggande som förutsätter planering inte kan förväntas där på grund av områdets läge och området inte har några särskilda natur- och landskapsvärden och det inte finns något behov av att använda det för rekreation. En sådan bestämmelse i byggnadsordningen kan vara i kraft högst sex år åt gången, dock högst så länge som det inte har inträffat några sådana förändringar i de förhållanden som ligger till grund för bestämmelsen som skulle göra bestämmelsen obefogad. ([22.12.2009/1589](#))
Bestämmelser om undantag från begränsningen i 1 och 2 mom. ingår i 23 kap.

Vad som bestäms i 1 mom. gäller inte uppförandet av en bastubyggnad i anslutning till ett bostadshus eller en lantgård som fanns före den 1 januari 1997. Gäller en ansökan om undantag från en begränsning enligt 1 mom. ett område vars äganderätt övergått till den sökande före den 10 maj 1996 och beträffande vilket frågan om att utarbeta en plan inte har väckts inom skälig tid av orsaker som inte beror på markägaren, får tillstånd inte utan vägande skäl förvägras, om byggnaden kommer i den sökandes personliga användning och kommunen förordar ansökan och byggandet inte äventyrar natureller landskapsvärden. Vad som bestäms i detta moment gäller dock inte ett område i behov av planering enligt 2 mom.

73 §

Särskilda krav på innehållet i en general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden

När en generalplan eller detaljplan (*stranddetaljplan*) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt,
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

När en plan utarbetas för ett område som inbegriper ett befintligt byområde, tillämpas inte det som föreskrivs i 1 mom. 3 punkten inom byområdet, under förutsättning att det beaktas att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. ([21.4.2017/230](#))

Angående stranddetaljplaner gäller i övrigt vad som bestäms om detaljplaner. Vad som i 60 § bestäms om bedömning av detaljplaners aktualitet gäller dock inte stranddetaljplaner.

74 §

Markägarens rätt att låta utarbeta stranddetaljplan

Markägaren kan se till att ett förslag till stranddetaljplan utarbetas för ett strandområde som han eller hon äger. Innan planen börjar utarbetas skall kommunen kontaktas och ett program för deltagande och bedömning enligt 63 § lämnas till kommunen.

Området för en detaljplan som utarbetas genom markägarens försorg skall utgöra en ändamålsenlig helhet.

Om markägaren ser till att en stranddetaljplan utarbetas ska markägaren ge in den baskarta som är ett resultat av att planen utarbetas, till kommunen för att förvaras och för att användas som en del av kommunens kartmaterial. ([11.4.2014/323](#))

Vid behandlingen av ett planförslag som utarbetats genom markägarens försorg iaktas i övrigt vad som bestäms i 8 kap. Ett detaljplaneförslag som utarbetats genom markägarens försorg skall behandlas i kommunen utan onödigt dröjsmål.

75 § ([11.6.2004/476](#))

Samnyttjoområden och allmänna områden

I en stranddetaljplan kan områden anvisas för planområdets interna behov (*samnyttjoområde*). Uppgiften att anlägga och underhålla samnyttjoområden hör till de fastigheter för vilka samnyttjoområdena har anvisats i planen. Vid anläggandet av ett samnyttjoområde för en vägförbindelse iakttas vad som i fastighetsbildningslagen ([554/1995](#)) och lagen om enskilda vägar ([358/1962](#)) bestäms om anordnande av vägförbindelse. Rätten att använda andra samnyttjoområden än områden för vägförbindelse stiftas vid en fastighetsförrättning som ett servitut enligt 154 a § fastighetsbildningslagen.

Med anläggande och underhåll av andra samnyttjoområden än sådana som anvisats för vägförbindelse avses uppförande, underhåll och användning av för nyttjande av områdena behövliga byggnader, konstruktioner och anordningar samt täckande av kostnaderna för dessa. På skyldigheten för ägarna till de fastigheter som fått rätt till samnyttjoområdet att delta i anläggandet och underhållet av samnyttjoområdet tillämpas vad som i lagen om enskilda vägar bestäms om väghållningsskyldighet.

Vid en fastighetsförrättning där någon annan i 1 mom. avsedd servitutsrätt än en rätt till vägförbindelse stiftas kan det bestämmas att för anläggande och underhåll av samnyttjoområdet grundas ett strandlag, om någon av ägarna till de fastigheter som erhållit rätt till samnyttjoområdet så kräver eller om det i övrigt är nödvändigt. I fråga om grundandet av ett strandlag kan bestämmas också i enlighet med 52 § lagen om enskilda vägar genom beslut av det kommunala organ som avses i detta moment. På strandlaget, dess delägare och de avgifter som strandlaget påför, åtgärder som anläggandet av samnyttjoområdet förutsätter, på verksamheten och på avgörandet av tvister tillämpas vad som i lagen om enskilda vägar eller med stöd av den bestäms om vägdelägare, väglag, vägavgifter samt om vägnämndens uppgifter och förrättning. I stället för vägnämnden kan uppgifterna dock skötas av något annat av kommunen utsett organ än av kommunstyrelsen. Om något förordnande om grundande av strandlag inte givits, tillämpas på ägarna till de fastigheter som erhållit rätt till samnyttjoområdet vad som i 8 kap. lagen om enskilda vägar bestäms om sådana vägdelägare som inte bildar ett väglag.

I en stranddetaljplan kan även anvisas områden för allmänna behov (*allmänna områden*). I en sådan detaljplan kan fastighetsägaren genom en särskild bestämmelse åläggas att anlägga allmänna områden, om inte detta skall anses oskäligt med hänsyn till den ringa nytta detaljplanen medför för ägaren.

[76 §](#)

Kostnaderna för utarbetande av generalplaner som gäller strandområden

Om en generalplan som gäller stränder i huvudsak utarbetas för att reglera fritidsbebyggelse, kan högst hälften av kostnaderna för utarbetandet av generalplanen uppbäras hos markägarna i förhållande till den nytta de har av planen. Kommunen godkänner principerna för avgiften och sättet och tidpunkten för uppbörden av avgiften särskilt för varje planområde.

77 § ([21.4.2017/230](#))

77 § har upphävts genom L [21.4.2017/230](#).

10 a kap ([11.2.2011/134](#))

Särskilda bestämmelser för utbyggnad av vindkraft

77 a § ([11.2.2011/134](#))

Användning av generalplanen som grund för bygglov för vindkraftverk

Trots vad som föreskrivs i 137 § 1 mom. kan bygglov beviljas för uppförande av vindkraftverk, om det i en generalplan med rättsverkningar särskilt bestäms att planen eller en del av den får användas som grund för beviljande av bygglov.

77 b § ([11.2.2011/134](#))

Särskilda krav på innehållet i en generalplan som gäller utbyggnad av vindkraft

När en i 77 a § avsedd generalplan som styr utbyggnad av vindkraft utarbetas ska det, utöver vad som annars föreskrivs om generalplaner, ses till att

- 1) generalplanen styr byggandet och annan områdesanvändning på området tillräckligt,
- 2) den planerade utbyggnaden av vindkraft och annan planerad markanvändning lämpar sig för landskapet och omgivningen,
- 3) det är möjligt att ordna vindkraftverkets tekniska service och elöverföring.

77 c § ([11.2.2011/134](#))

Kostnaderna för utarbetande av generalplaner som styr utbyggnad av vindkraft

Om en i 77 a § avsedd generalplan som styr utbyggnad av vindkraft utarbetas i huvudsak påkallad av ett enskilt intresse och på initiativ av den sammanslutning som inleder vindkraftsprojektet eller på initiativ av markägaren eller markinnehavaren, kan kommunen hos denne helt eller delvis ta ut kostnaderna för utarbetandet av generalplanen. Kommunen godkänner principerna för avgiften och sättet och tidpunkten för uttagandet av avgiften särskilt för varje planområde.

11 kap

Tomtindelning

78 §

Tomtindelning

Ett område som ingår i ett byggnadskvarter indelas i detaljplanen i tomter, om detta är nödvändigt för att reglera markanvändningen (*tomtindelning*). Tomtindelningen kan vara bindande eller riktgivande. Tomtindelningen skall vara bindande när områdets centrala läge, kvarterets exploateringsgrad eller fastighetssystemets klarhet kräver det. Tomtindelningen anges på detaljplanekartan och dess bindande karaktär anges i detaljplanen.

Av ett byggnadskvarter kan bildas en eller flera tomter. Tomtindelning kan också utarbetas för en del av kvarteret, om det inte hindrar eller försvårar en lämplig tomtindelning i kvarterets övriga delar. Tomtindelningen kan också utarbetas så att den är bindande för en del av planområdet eller kvarteret.

Om så bestäms i detaljplanen eller om det är nödvändigt att utarbeta eller ändra en bindande tomtindelning, kan för byggnadskvarteret eller en del av det utarbetas en separat tomtindelning, som alltid är bindande.

Tomtindelningen skall vara ändamålsenlig och i den skall i mån av möjlighet beaktas ägandeförhållandena beträffande marken.

Bestämmelserna om tomtindelning tillämpas inte på området för en detaljplan för underjordiska utrymmen.

79 §

Utarbetande av separat tomtindelning

Detaljplanen tjänar till ledning när en separat tomtindelning utarbetas. Då tomtindelningen utarbetas kan den i siffror i planen angivna totala byggrätten delas upp på de tomter som bildas. Över en separat tomtindelning skall en karta utarbetas. ([11.6.2004/476](#))

En separat tomtindelning utarbetas och godkänns av kommunen. När en separat tomtindelning bereds skall ägare och innehavare av området för tomtindelningen och angränsande fastigheter höras, liksom också ägaren och innehavaren till en fastighet mittemot vars bebyggande eller användning på annat sätt beslutet i väsentlig mån kan påverka. Närmare bestämmelser om hörande och om utarbetande av tomtindelning i övrigt utfärdas genom förordning.

Den som utarbetar en separat tomtindelning skall vara behörig för uppdraget. Närmare bestämmelser om behörigheten utfärdas genom förordning.

79 a § ([11.4.2014/323](#))

Baskarta för tomtindelning

På en baskarta för tomtindelning tillämpas bestämmelserna om en baskarta för en detaljplan i 54 a §.

80 §

Ändring och upphävande av tomtindelning

Vid ändring och upphävande av en tomtindelning tillämpas bestämmelserna om utarbetande av en separat tomtindelning. En riktgivande tomtindelning enligt detaljplanen kan ändras till bindande tomtindelning med iakttagande av motsvarande bestämmelser.

En bindande tomtindelning kan ändras, om det upptäcks att detta främjar en ändamålsenlig reglering av kvarteret eller en del av det när

1) tomtindelningen inte passar in i detaljplanen eller de rådande ägandeförhållandena beträffande marken eller om den i övrigt är olämplig, eller

2) de tomtägare som berörs av ändringen är eniga om det.

Bestämmelser om mindre justeringar ingår i fastighetsbildningslagen.

Ägaren till en tomt eller en del av en tomt har rätt att föreslå kommunen ändringar i tomtindelningen.

81 §

Tomtindelningens rättsverkningar

En byggnad får inte uppföras i strid med en bindande tomtindelning.

Bygglov får inte beviljas

1) för ett byggnadskvarter eller en del av det, där det i detaljplanen förutsätts att en bindande tomtindelning skall utarbetas, förrän tomtindelningen har godkänts,

2) för en tomt enligt en bindande tomtindelning förrän den har införts i fastighetsregistret, och inte

3) för ett kvarter för vilket det är nödvändigt att utarbeta eller ändra en separat tomtindelning.

Bygglov får inte heller beviljas, om inte den som ansöker om bygglov har hela byggplatsen i sin besittning eller om beviljandet av bygglov försvårar användningen av en annan del av kvarteret för det syfte som planen utvisar.

82 §

Kostnaderna för utarbetande av tomtindelningen

Om ett i huvudsak enskilt intresse kräver att en separat tomtindelning utarbetas eller ändras och ansökan har gjorts av markägaren eller markinnehavaren, har kommunen rätt att av ägaren eller innehavaren uppbära kostnaderna för utarbetandet eller ändringen av tomtindelningen.

12 kap

Gator och andra allmänna områden

83 §

Allmänna områden, gatuområden och trafikområden

Med ett allmänt område avses i denna lag ett område som i detaljplanen anvisats som gatuområde, torg, trafikområde, rekreationsområde eller därmed jämförbart område och som avses bli anlagt av kommunen, staten eller något annat offentligt samfund.

Ett gatuområde omfattar ett i detaljplanen anvisat gatuområde jämte ledningar, anordningar och konstruktioner under, på och ovanför marknivå, om inte något annat anges i detaljplanen.

Trafikområden är områden som i detaljplanen anvisas för landsvägar, järnvägar, vattenvägar, hamnar och flygfält. ([30.12.2008/1129](#))

Trafikområden för landsvägar kan anvisas för riksvägar, stamvägar och regionala vägar samt för vägar som förbinder dessa eller utgör fortsättning på dem och som betjänar i huvudsak annan trafik än lokal trafik. För en led för gång-, cykel- och mopedtrafik som hör till en landsväg kan anvisas ett trafikområde som är avskilt från det övriga trafikområdet, om detta är motiverat på grund av de lokala förhållandena. ([30.12.2008/1129](#))

84 §

Gatuhållning

Gatuhållningen omfattar planering, byggande, underhåll och renhållning av gator samt andra åtgärder som är nödvändiga för att samordna gatuområdet och ledningar, anordningar och konstruktioner ovanför och under gatuområdet.

Det är kommunens uppgift att ordna gatuhållningen. Bestämmelser om de skyldigheter i anslutning till gatuhållningen som hör till fastigheterna ingår i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden ([669/1978](#)). Kommunen kan helt eller delvis överlåta gatuhållning som hör till den åt någon annan.

85 §

Byggande av gator

Gator byggs i enlighet med en plan som kommunen har godkänt. En gata skall planeras och byggas så att den passar in i sin omgivning enligt detaljplanen och uppfyller kraven på funktion, säkerhet och trivsel. När planen utarbetas skall vad som bestäms i 62 § på motsvarande sätt iaktas.

Närmare bestämmelser om planen utfärdas genom förordning.

86 §

När gatuhållningsskyldigheten inträder och gatuhållningsbeslut

Gatuhållningsskyldigheten inträder när trafikbehovet på grund av markanvändning som genomförts enligt detaljplanen kräver det och de kostnader som orsakas kommunen av att gatan byggs inte kan betraktas som oskäliga jämfört med det trafikbehov som tillgodoses när gatan byggs.

Kommunen kan med markägarens samtycke påbörja gatuhållningen innan detaljplanen har vunnit laga kraft. När besvärinstansen behandlar besvär som anförts över detaljplanen kan den förbjuda att gatuhållningen påbörjas innan planärendet har avgjorts.

Skyldigheterna enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden inträder när gatan eller gatudelen tillgodoser behovet enligt markanvändning som genomförts enligt detaljplanen och kommunens beslut som gäller den (*gatuhållningsbeslut*) har fattats. Gatan anses ha upplåtits för allmänt bruk från och med samma tidpunkt.

Kommunen kan fatta beslut om att upphöra med gatuhållningen, om den genomförda markanvändningen inte längre förutsätter gatuhållning.

86 a § ([29.6.2016/569](#))

Ändring av landsväg till gata

En landsväg som i en detaljplan har anvisats som gata ändras genom ett gatuhållningsbeslut till gata. Landsvägen upphör då gatuhållningsbeslutet har fattats.

En landsväg som i en detaljplan har anvisats som något annat än gata upphör då det gatuhållningsbeslut som gäller byggande eller förbättrande av en gata som är avsedd att förmedla dess trafik har fattats.

De gatuhållningsbeslut som avses i 1 och 2 mom. ska fattas så att de omfattar ändamålsenliga enheter med hänsyn till underhållskraven och markanvändningen samt väg- och gatunätet.

När en landsväg upphör med stöd av 1 eller 2 mom. upphör samtidigt väghållarens rätt till landsvägens vägområde.

[87 §](#)

Information om gatuhållningsbeslut

Ägare eller innehavare av fastigheter som ligger utmed gatan eller en del av den skall på det sätt som bestäms i 95 § kommunallagen underrättas om ett gatuhållningsbeslut och om när underhållsskyldigheten enligt beslutet inträder.

KommunalL [365/1995](#) har upphävts genom L [410/2015](#), se KommunalL [410/2015](#) 139 och 140 §.

[88 §](#)

Tomtanslutning och infartsväg

Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ansvarar på egen bekostnad för byggandet av en tomtanslutning från kanten av en anlagd gatas körbana till sin fastighet.

Om fastigheten bebyggs innan den gata som betjänar den har anlagts, skall fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren på egen bekostnad ordna en körbar infartsväg till tomten.

Kommunen är skyldig att utan ersättning tillåta att ett lämpligt gatuområde som står till dess förfogande används för byggandet av infartsvägen.

[89 §](#)

Flyttning av ledningar, anordningar och konstruktioner

Om en ledning, en anordning eller en konstruktion på ett allmänt område försvårar genomförandet av detaljplanen eller gatuhållningen eller inte passar in i landskapet eller stadsbilden, är ägaren eller innehavaren av ledningen, anordningen eller konstruktionen skyldig att flytta den till en av kommunen godkänd plats.

Kommunen eller den som ansvarar för att allmänna områden anläggs svarar för flyttningskostnaderna, om det inte är skäligt att förutsätta att den som äger eller innehar ledningen, anordningen eller konstruktionen svarar för flyttningskostnaderna helt eller delvis, eller om inte något annat överenskomms om delning av flyttningskostnaderna.

90 §

Anläggande av andra allmänna områden

Ett annat allmänt område än ett gatuområde som kommunen skall anlägga och som anvisats för kommunens behov skall anläggas av kommunen när markanvändningen enligt detaljplanen förutsätter att området anläggs, om det inte med beaktande av kommunens ekonomiska förutsättningar är motiverat att skjuta upp anläggandet.

Ett allmänt område skall planeras och anläggas så att det passar in i sin omgivning enligt detaljplanen.

Anläggandet av ett allmänt område innebär att området byggs eller istandsätts och att det hålls i skick på det sätt som användningen enligt detaljplanen förutsätter.

Kommunen skall utarbeta en plan för anläggande av ett allmänt område med iakttagande i tillämpliga delar av vad som i 85 § bestäms om gatuplanering, om detta är nödvändigt med tanke på områdets särskilda betydelse.

91 §

Överföring av genomförandeansvaret på markägaren eller markinnehavaren

Utarbetas en detaljplan i huvudsak på grund av ett enskilt intresse för ett semestereller turistprojekt eller något annat motsvarande projekt, kan i planen tas in en bestämmelse genom vilken ansvaret för genomförandet av planen i fråga om en gata och ett annat allmänt område helt eller delvis överförs på markägaren eller markinnehavaren. Om markägaren eller markinnehavaren inte ser till att planen genomförs på det sätt som bestämmelsen förutsätter, är kommunen i andra hand ansvarig för att planen genomförs. Kommunen har då rätt att uppbära kostnaderna av den försumlige.

Ansvaret för att genomföra en detaljplan kan, genom en bestämmelse som tas in i planen, i fråga om ett annat allmänt område än en gata även i andra fall än de som avses i 1 mom. överföras på markägarna eller markinnehavarna gemensamt, när området är avsett att betjäna endast planområdets interna behov. I fråga om ett sådant område iakttas vad som i 75 § 1 mom. bestäms om samnyttjoområden. I detaljplanen kan ett samnyttjoområde av särskilda skäl anvisas även för något annat gemensamt behov inom planområdet.

12 a kap ([13.3.2003/222](#))

Ersättning för kommunernas kostnader för samhällsbyggande

91 a § ([13.3.2003/222](#))

Markägares skyldighet att delta i kostnaderna för samhällsbyggande

De markägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen är skyldiga att på det sätt som anges nedan delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Strävan skall vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna.

Med avseende på fullgörandet av den skyldighet som avses i 1 mom. skall markägarna behandlas lika.

I 104 § föreskrivs om gatuområden för vilka ersättning betalas och i 105 § om ersättning som markägaren skall betala för ett gatuområde.

91 b § ([13.3.2003/222](#))

Markanvändningsavtal

En kommun kan ingå avtal om planläggning och om genomförandet av planerna (*markanvändningsavtal*). I markanvändningsavtalen kan dock inte med bindande verkan avtalas om innehållet i planerna.

Ett markanvändningsavtal kan ingås med bindande verkan för parterna först när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt. Detta gäller inte avtal om inledande av planläggning.

Genom markanvändningsavtal kan det utan hinder av bestämmelserna om utvecklingskostnadsersättning i detta kapitel även ingås mer utförliga överenskommelser om parternas inbördes rättigheter och skyldigheter.

Information om markanvändningsavtal skall ges i samband med att en plan utarbetas. Avsikten att ingå ett markanvändningsavtal skall meddelas i programmet för deltagande och bedömning. Framgår avsikten att ingå ett markanvändningsavtal först efter det att programmet för deltagande och bedömning har utarbetats, skall information i frågan ges vid utarbetandet av planen på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intressenternas tillgång till information.

91 c § ([13.3.2003/222](#))

Utvecklingskostnadsersättning

Har ingen överenskommelse nåtts med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna för samhällsbyggande, kan kommunen hos markägaren ta ut en sådan andel av de uppskattade kostnaderna för samhällsbyggandet som betjänar bebyggandet av ett planområde vilken har avpassats enligt den värdestegring på en tomt enligt detaljplanen som har uppstått på grund av byggrätt, utökad byggrätt eller ändrade användningsmöjligheter som i detaljplanen har anvisats för tomtens (*utvecklingskostnadsersättning*).

Värdestegringen på en tomt bestäms genom att bestämmelserna om ersättningsgrunder i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter ([603/1977](#)), nedan inlösningslagen, iaktas i tillämpliga delar.

Från utvecklingskostnadsersättningen dras av värdet på gatuområden som enligt 104 § överläts utan ersättning och ersättning för ett gatuområde som enligt 105 § tas ut hos markägaren.

Utvecklingskostnadsersättning får inte påföras en markägare för vars områden i detaljplanen anvisas byggrätt bara för bostadsbyggande och om byggrätten eller den utökade byggrätten inte omfattar mer än 500 kvadratmeter våningsyta. Andra markägare får påföras utvecklingskostnadsersättning om de har sådan avsevärd nytta av detaljplanen som avses i 91 a §. Kommunen kan besluta att en högre gräns skall tillämpas i kommunen eller på ett visst planområde.

91 d § ([13.3.2003/222](#))

Kommunernas kostnader för samhällsbyggande

Som ovan avsedda kostnader för samhällsbyggande som betjänar ett planområde kan beaktas anskaffnings-, planerings- och byggnadskostnader för gator, parker och andra allmänna områden som i avsevärd grad betjänar planområdet, oberoende om de är belägna på eller utanför planområdet, samt markförvärvskostnader för uppförande av allmänna byggnader som i avsevärd grad betjänar planområdet, till den del de betjänar planområdet. Dessutom kan beaktas kommunens kostnader för att istandsätta marken och utföra nödvändig bullerbekämpning på planområdet samt kommunens planläggningskostnader som inte har tagits ut med stöd av 59 §.

Som kostnader enligt 1 mom. beaktas både de uppskattade kostnaderna för genomförandet av en godkänd plan och kommunens kostnader för förhandsåtgärder som har vidtagits för genomförandet av planen. Kostnaderna skall vara skäliga med tanke på områdets karaktär och förhållanden.

Kommunen skall sträva efter att senast inom 10 år från det att beslutet om fastställande av utvecklingskostnadsersättning har vunnit laga kraft vidta de åtgärder vars kostnader har beaktats vid fastställandet av ersättningen.

91 e § ([13.3.2003/222](#))

Utvecklingskostnadsersättning på områden som kommunen tidigare har anlagt

Om en detaljplan eller detaljplaneändring utarbetas för ett område där åtgärder enligt 91 d § har vidtagits i betydande omfattning och nyttan av planen är särskilt stor, kan utvecklingskostnadsersättningen bestämmas genom en uppskattning av de kostnader det skulle föranleda om den samhällsstruktur enligt 91 d § som i avsevärd grad betjänar planområdet genomfördes vid den tidpunkt då planen godkänns.

Vid fastställandet av utvecklingskostnadsersättningen beaktas som avdrag från de uppskattade kostnaderna de ersättningar som en tomtägare har betalat utifrån en tidigare plan enligt ett avtal eller enligt 91 c, 104, 105 eller 112 § och som har samband med de kostnader för samhällsbyggande som avses i 91 d §.

91 f § ([13.3.2003/222](#))

Utvecklingskostnadsersättningens maximibelopp

I utvecklingskostnadsersättning kan tas ut högst 60 procent av den värdestegring som detaljplanen medför för en tomt enligt detaljplanen. Kommunfullmäktige kan också bestämma att ett lägre maximibelopp skall tillämpas i fråga om utvecklingskostnadsersättningen i kommunen eller på ett område som skall planläggas.

91 g § ([13.3.2003/222](#))

Fastställande av utvecklingskostnadsersättning samt ränta som skall betalas på den

Kommunen beslutar om fastställande av utvecklingskostnadsersättningen. Beslutet skall fattas utan dröjsmål efter det att detaljplanen har godkänts. Av beslutet skall grunderna för fastställandet av ersättningen framgå.

Utvecklingskostnadsersättning kan fastställas endast om en bindande tomtindelning anges i detaljplanen. Utvecklingskostnadsersättningen fastställs separat för varje tomt enligt planen. För ett kvartersområde som har anvisats för ett visst användningsändamål och som tillhör en och samma ägare behöver tomtindelningen inte anges i detaljplanen. Härvid kan utvecklingskostnadsersättningen fastställas kvartersvis.

En årlig ränta på 2 procent ska betalas på utvecklingskostnadsersättningen med början två år från den tidpunkt då detaljplanen har trätt i kraft och beslutet om fastställande av utvecklingskostnadsersättning har vunnit laga kraft. Ingen ränta betalas för den tid då ett byggförbud enligt 53 § 1 mom. eller 58 § 5 mom. gäller på tomten. ([30.12.2008/1129](#))

91 h § ([13.3.2003/222](#))

Begäran om utlåtande och hörande av markägarna

Innan utvecklingskostnadsersättning fastställs ska ett utlåtande om beslutsförslaget begäras av Lantmäteriverket och beslutsförslaget på det sätt som anges i 95 § i kommunallagen delges de markägare som förslaget gäller. Markägarna har rätt att göra anmärkning mot förslaget.

Anmärkningen ska ges in till kommunen inom 30 dagar från delfåendet av förslaget. ([13.12.2013/917](#))

Utlåtande skall begäras och markägarna höras i enlighet med 1 mom. innan detaljplanen godkänns.

Då utvecklingskostnadsersättning fastställs är det endast av särskilda skäl möjligt att avvika från Lantmäteriverkets utlåtande i fråga om fastighetens värdestegring. ([13.12.2013/917](#))

Kommunall 365/1995 har upphävts genom L 410/2015, se Kommunall 410/2015 139 §.

91 i § ([13.3.2003/222](#))

Ansvar för utvecklingskostnadsersättningen och tidpunkten för debitering av utvecklingskostnadsersättning

För betalning av utvecklingskostnadsersättningen svarar den som äger området vid den tidpunkt då utvecklingskostnadsersättningen fastställs eller den till vilken området har övergått från denna ägare genom ett vederlagsfritt förvärv.

Kommunen skall debitera utvecklingskostnadsersättningen utan dröjsmål när fastigheten kan bebyggas med stöd av ett lagakraftvunnet bygglov som har beviljats utifrån detaljplanen. Om ett område som hör till en plantomt har överlåtits mot vederlag före den ovan nämnda tidpunkten, skall utvecklingskostnadsersättningen debiteras utan dröjsmål efter överlåtelsen.

91 j § ([13.3.2003/222](#))

Debitering av utvecklingskostnadsersättning samt förfallotid för och dröjsmålsränta på utvecklingskostnadsersättning

För debitering av utvecklingskostnadsersättning skall kommunen sända den som svarar för ersättningen en debetsedel av vilken framgår den ersättning som har fastställts för tomten och den ränta som har beräknats på ersättningen.

Om man med stöd av ett bygglov utnyttjar bara en liten del av den byggrätt eller utökade byggrätt som i planen anvisas för tomten, tas i samband med detta bygglov ut bara den andel av den för tomten fastställda utvecklingskostnadsersättningen som motsvarar den del av byggrätten som bygglovet avser.

Utvecklingskostnadsersättningen skall betalas inom tre månader från debiteringen. En utvecklingskostnadsersättning som har förfallit till betalning kan utsökas utan separat dom eller beslut på det sätt som föreskrivs i lagen om indrivning av skatter och avgifter i utsokningsväg ([367/1961](#)). Gäller bygglovet en tomt för vilken en bygguppmaning har getts, skall ersättningen betalas inom ett år från debiteringen.

Om utvecklingskostnadsersättningen inte betalas inom föreskriven tid, uppbärs ränta enligt 4 § 1 mom. räntelagen ([633/1982](#)) för dröjsmålstiden.

L om indrivning av skatter och avgifter i utsokningsväg [367/1961](#) har upphävts genom L om verkställighet av skatter och avgifter [706/2007](#).

91 k § ([13.3.2003/222](#))

Särskilda betalningsarrangemang

Kommunen och markägaren kan komma överens om att utvecklingskostnadsersättningen helt eller delvis betalas i form av ett jordområde eller annan egendom.

På markägarens begäran kan utvecklingskostnadsersättningen debiteras redan innan tomten kan bebyggas med stöd av ett lagakraftvunnet bygglov.

91 l § ([13.3.2003/222](#))

Avpassning av utvecklingskostnadsersättningen före debitering

När utvecklingskostnadsersättningen inte har fastställts tomtnövis, skall den före debiteringen avpassas till de olika tomterna i förhållande till deras arealer.

Likaså skall utvecklingskostnadsersättningen före debiteringen avpassas till den del av en plantomt eller, om utvecklingskostnadsersättningen har fastställts kvartersvis enligt 91 g § 2 mom., av ett kvarter som är föremål för en överlåtelse mot vederlag. Avpassningen sker då separat för varje markägare enligt grunderna i 91 c §.

91 m § ([13.3.2003/222](#))

Beslut att inte ta ut utvecklingskostnadsersättning

Om kommunen ändrar detaljplanen eller tomtindelningen på ett sådant sätt att grunderna för utvecklingskostnadsersättningen väsentligen faller bort, skall kommunen besluta att inte ta ut någon utvecklingskostnadsersättning.

91 n § ([13.3.2003/222](#))

Befrielse från eller uppskov med betalning av utvecklingskostnadsersättning

Om betalning av en utvecklingskostnadsersättning framstår som oskälig på grund av en väsentlig ändring i grunderna för fastställandet av den, kan kommunen helt eller delvis bevilja befrielse från betalning av ersättningen eller bevilja uppskov med betalningen av den.

91 o § ([13.3.2003/222](#))

Rättelse av utvecklingskostnadsersättning vid debiteringen

Om grunderna för utvecklingskostnadsersättningen har förändrats i ringa mån till följd av att tomtindelningen har ändrats eller av någon annan motsvarande orsak, skall utvecklingskostnadsersättningen vid debiteringen rättas för att motsvara det förändrade läget.

91 p § ([13.3.2003/222](#))

Registrering av utvecklingskostnadsersättningar

Kommunen skall föra en förteckning över utvecklingskostnadsersättningarna.

När kommunen har bestämt att utvecklingskostnadsersättning ska tas ut, ska den utan dröjsmål för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret skriftligen anmäla detta till den inskrivningsmyndighet inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen. Kommunen ska bifoga en förteckning över fastigheterna och utvecklingskostnadsersättningarna för dem till den anmälan som görs till inskrivningsmyndigheten. Också en fördelning av utvecklingskostnadsersättningen tomtvis eller en omfördelning av ersättningen ska utan dröjsmål anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret. ([24.7.2009/581](#))

Betalda utvecklingskostnadsersättningar ska anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret. ([24.7.2009/581](#))

13 kap

Överlåtelse och inlösning av mark

[92 §](#)

Kommunens rätt till område för enskild väg

Om en enskild väg enligt 1 § lagen om enskilda vägar ([358/1962](#)) eller en väg som markägaren i samband med samhällsbyggande har avsatt till vägområde ligger inom ett generalplaneområde och vägen är belägen på ett sådant område som enligt planen är avsett för trafikled, har kommunen rätt att utan ersättning sätta i stånd vägområdet och därtill hörande diken och dra ledningar samt att upplåta det för allmän samfärdsel.

93 § ([23.6.2005/504](#))

Överföring av ett vägområde för en landsväg till kommunen

Ett sådant vägområde för en landsväg som ingår i ett detaljplaneområde och som ägs av väghållaren övergår utan ersättning i kommunens ägo när detaljplanen träder i kraft, och för väghållaren uppkommer samtidigt vägrätt till vägområdet enligt 58 § 3 mom. i landsvägslagen ([503/2005](#)).

94 §

Överföring av gatuområden till kommunen

När en detaljplan godkänns för ett område som saknat sådan, får kommunen genom en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen i sin ägo ett gatuområde som den inte tidigare äger.

Bestämmelser om ersättning för gatuområden ingår i 104 §.

95 §

Besittningstagande av gatuområde

Kommunen får ett område enligt 94 § i sin besittning när det börjar bebyggas eller annars behöver användas och en fastighetsförrättning i syfte att avskilja området har anhängiggjorts eller när kommunen enligt 104 § har betalt ersättning för området.

Finns det på ett område enligt 1 mom. en byggnad som har större än ringa värde, en värdefull konstruktion eller anläggning eller är området nödvändigt för att en sådan byggnad, konstruktion eller anläggning skall kunna användas, får kommunen inte ta marken i besittning förrän överenskommelse om ersättningen har ingåtts eller inlösningsförfarandet har anhängiggjorts.

Mark som kommer att ingå i ett gatuområde när detaljplanen ändras får kommunen ta i besittning när inlösningsförfarande som gäller marken har anhängiggjorts.

96 §

Kommunens och andra offentliga samfunds inlösningsrätt på detaljplaneområden

Kommunen får inom ett detaljplaneområde utan särskilt tillstånd lösa in ett sådant allmänt område samt en sådan tomt enligt detaljplanen för en allmän byggnad som i detaljplanen avsetts för en kommunal inrättning eller för kommunens övriga behov. Staten och en samkommun har på motsvarande sätt rätt att lösa in en sådan tomt enligt detaljplanen för en allmän byggnad och ett sådant allmänt område som i detaljplanen avsetts för en inrättning för staten eller samkommunen eller för deras övriga behov.

Vad som bestäms i 1 mom. skall också iakttas när nyttjanderätten begränsas i detaljplanen på ett område som i planen har anvisats att användas för kommunens, samkommunens eller statens behov för byggande under jord.

97 §

Inlösning som baserar sig på bygguppmaning

Sedan en detaljplan har varit i kraft minst två år kan kommunen ge ägaren och innehavaren av en tomt enligt den bindande tomtindelningen en bygguppmaning, om minst hälften av tomtens tillåtna våningsyta inte har använts, eller om en tomt enligt detaljplanen med beaktande av byggnadernas syfte, läge, byggsätt samt andra omständigheter inte är bebyggd huvudsakligen i enlighet med detaljplanen.

Bygguppmaning får likväl inte ges ägaren och innehavaren av en sådan tomt enligt detaljplanen som är avsedd för uppförande av ett bostadshus med högst två bostäder, om det på tomten finns ett bostadshus som redan är i bruk. Bygguppmaning får inte heller ges då ett byggförbud gäller enligt 53 § eller 58 § 4 mom. Om ett sådant byggförbud träder i kraft för tomten sedan en bygguppmaning har getts, förfaller uppmeningen.

Har en tomt enligt detaljplanen inte inom tre år efter det bygguppmeningen delgavs den som saken gäller bebyggt med beaktande av vad som sägs i 1 mom., har kommunen rätt att lösa in tomten utan särskilt tillstånd. Verkställande av inlösning skall sökas inom ett år efter utgången av den tid som reserverats för byggandet.

Vad som i denna paragraf bestäms om en tomt och dess ägare och innehavare gäller också ett annat sådant område som i detaljplanen är avsett som byggplats samt ägaren och innehavaren av ett sådant område.

Kommunen ska föra en offentlig förteckning över bygguppmaningar som den gett. Om en fastighet, sedan en bygguppmaning i fråga om den införts i förteckningen, har övergått till en ny ägare eller innehavare, gäller uppmeningen även denne. Anmälan om att en bygguppmaning har getts, återkallats eller förfallit samt om att förpliktelsen har uppfyllts ska av kommunen utan dröjsmål göras till inskrivningsmyndigheten för införande i lagfarts- och inteckningsregistret. ([24.7.2009/581](#))

98 §

Rätt att inlösa en byggnad eller en rätt som tillhör någon annan

På kommunens mark får kommunen lösa in en byggnad och en anläggning som tillhör någon annan samt en nyttjande-, servitutsoch annan sådan rätt som belastar marken, under samma förutsättningar och i samma ordning som den har rätt att lösa in dem i samband med inlösen av mark som tillhör någon annan.

Utgör en byggnad eller anläggning som tillhör någon annan eller en nyttjande-, servituts- eller annan sådan rätt ett hinder för ägaren till en tomt enligt detaljplanen att inom skälig tid huvudsakligen i enlighet med detaljplanen bebygga en sådan tomt enligt detaljplanen som inte är bebyggd på det sättet, har ägaren till tomten i fråga rätt att lösa in den i den ordning som i fastighetsbildningslagen bestäms om inlösning av tomtedel, när inlösningen bör anses vara av vikt för genomförandet av

detaljplanen. En tomtägare har emellertid inte inlösningsrätt, om den byggnad eller anläggning eller den rätt som utgör hinder för bebyggandet har tillkommit sedan den detaljplan som skall genomföras har godkänts eller inlösningsrätten enligt fastighetsbildningslagen tillhör någon annan än ägaren till tomten enligt detaljplanen.

99 §

Inlösnings av mark med stöd av inlösningsstillstånd

Vederbörande ministerium kan, när det allmänna behovet så kräver, bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som behövs för samhällsbyggande och därtill hörande regleringar eller för kommunens planmässiga utveckling i övrigt.

Vederbörande ministerium kan ge den myndighet som genomför planen rätt att lösa in ett område som tagits in i landskapsplanen eller att inskränka nyttjanderätten till det, om detta är nödvändigt för att genomföra landskapsplanen för att tillgodose statens, regionens, samkommunens eller kommunbefolkningens gemensamma behov.

Vederbörande ministerium kan dessutom bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som i generalplanen har anvisats som trafikled, för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande och som behövs för kommunens planenliga samhällsutveckling, samt ett område som är avsett för en inrättning för kommunen eller samkommunen eller för deras övriga behov. I ett område som inlöses för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande kan även ingå ett rekreations- och skyddsområde.

100 §

Inlösnings som underlättar genomförande av planer

Vederbörande ministerium kan bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett byggnadskvarter eller något annat område som ingår i detaljplanen, om inlösningsen är motiverad med tanke på genomförandet av planen och det allmänna behovet kräver det.

101 §

Inlösnings- eller ersättningskyldighet

Om marken enligt detaljplanen eller med stöd av en bestämmelse enligt 43 § 2 mom. i generalplanen har anvisats för något annat ändamål än för enskild byggnadsverksamhet och markägaren därför inte kan utnyttja området på ett sätt som medför skälig nytta, är kommunen eller, om området i planen är avsett eller har anvisats för statens behov, staten skyldig att lösa in området eller betala ersättning för olägenheten. När den skäliga nyttan bedöms beaktas den nytta som markägaren får av generalplanen eller stranddetaljplanen. Inlösnings- eller ersättningskyldigheten gäller inte ett samnyttjoområde enligt 75 §, ett område som avses i 91 §, ett vägområde för allmän väg enligt 93 § eller ett gatuområde enligt 94 §. Inlösnings- eller ersättningskyldighet som avses i detta moment kan gälla ett område som har anvisats för jord- och skogsbruk endast om särskilda begränsningar för områdets användning har uppställts i planen.

När det med stöd av 1 mom. krävs att endast en del av ett enhetligt område som tillhör markägaren och som ingår i generalplanen eller detaljplanen skall lösas in, har kommunen eller staten rätt att lösa in hela området.

102 §

Begränsning av inlösnings- eller ersättningskyldigheten

Kommunens eller statens inlösnings- eller ersättningskyldighet enligt 101 § träder i kraft först när en ansökan som markägaren gjort om undantag från en begränsning har avslagits och beslutet vunnit laga kraft.

Kommunen och staten befrias från sin inlösnings- eller ersättningskyldighet, om området genom en ändring av generalplanen eller detaljplanen kan användas på ett sätt som medför skäligen nytta för enskilda behov och ett ärende som gäller inlösnings- eller ersättningskyldigheten ännu inte har avgjorts genom ett beslut som har vunnit laga kraft.

När inlösnings- eller ersättningskyldigheten avgörs beaktas inte de ändringar i ägandeförhållandena och fastighetsindelningen som har inträffat efter det att generalplanen eller detaljplanen godkänts, om inte ändringarna har gjorts för genomförande av planen.

103 §

Inlösningsförfarande och bestämmande av ersättning

Om inte något annat följer av vad som bestäms på andra ställen i denna lag, skall, när inlösnings enligt denna lag verkställs eller när ersättning som baserar sig på överlåtelse eller begränsning av markanvändningen enligt denna lag bestäms, iakttagas lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter ([603/1977](#)), nedan inlösningslagen.

13 a kap ([22.8.2014/682](#))

Särskilda bestämmelser om dagvatten

103 a § ([22.8.2014/682](#))

Tillämpningsområde

Bestämmelserna i detta kapitel tillämpas på hantering av regn- eller smältvatten (*dagvatten*) som ansamlas på markytan och på byggnadstak eller andra ytor i bebyggda områden. Det som i detta kapitel föreskrivs om dagvatten gäller också dräneringsvatten.

103 b § ([22.8.2014/682](#))

Definitioner

I denna lag avses med

1) *dagvattenhantering* åtgärder för infiltrering, fördröjning, avledande, avloppshantering och behandling av dagvatten,

2) *kommunens dagvattensystem* en helhet av områden och konstruktioner som är avsedda för dagvattenhantering, med undantag för vattentjänstverkets avloppsnät för dagvatten som avses i 17 a § i lagen om vattentjänster ([119/2001](#)), och

3) *verkningsområdet för kommunens dagvattensystem* ett område inom vilket fastigheterna betjänas av kommunens dagvattensystem.

103 c § ([22.8.2014/682](#))

Allmänna mål för dagvattenhanteringen

Allmänna mål när det gäller dagvattenhantering är att

- 1) planmässigt utveckla dagvattenhanteringen särskilt i detaljplaneområden,
- 2) infiltrera och fördröja dagvattnet på den plats där det ansamlas,
- 3) förebygga olägenheter och skador som dagvatten orsakar miljön och fastigheter, varvid hänsyn också tas till långsiktiga förändringar i klimatet, och
- 4) bidra till att dagvatten inte leds in i spillvattenavlopp.

103 d § ([22.8.2014/682](#))

Tillsyn

Ett kollegialt organ som kommunen utser har tillsyn över att bestämmelserna i detta kapitel följs.

På överföring av organets behörighet tillämpas kommunallagen. Ärenden som gäller förvaltningstvång och rättelseyrkande får dock inte överföras till en tjänsteinnehavare för att avgöras.

103 e § ([22.8.2014/682](#))

Dagvattenhantering på fastigheter

Ägaren till eller innehavaren av en fastighet ansvarar för hanteringen av fastighetens dagvatten.

103 f § ([22.8.2014/682](#))

Bortledande av dagvatten från fastigheter

Ägaren till eller innehavaren av en fastighet ska leda in fastighetens dagvatten i kommunens dagvattensystem, om dagvattnet inte kan infiltreras på fastigheten eller om det inte leds in i ett vattentjänstverks avloppsnät för dagvatten som avses i 17 a § i lagen om vattentjänster.

En av kommunen utsedd myndighet kan på ansökan bevilja befrielse från skyldigheten enligt 1 mom. att leda in dagvattnet från fastigheten i kommunens dagvattensystem, om fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ordnar dagvattenhanteringen på lämpligt sätt genom andra åtgärder.

103 g § ([22.8.2014/682](#))

Gränspunkt mellan fastighetens dagvattensystem och kommunens dagvattensystem

En av kommunen utsedd myndighet anvisar i fastighetens omedelbara närhet gränspunkter som behövs för att foga ihop fastighetens dagvattensystem med kommunens dagvattensystem och meddelar förelägganden om bortledandet av dagvatten.

103 h § ([22.8.2014/682](#))

Fastighetens dagvattensystem

Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ansvarar fram till den gränspunkt som avses i 103 g § för fastighetens dagvattensystem samt för de anordningar och konstruktioner som hör till det. Systemet, anordningarna och konstruktionerna ska lämpa sig för ändamålet och upprätthålla sunda och säkra förhållanden.

Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ska genomföra dagvattenhanteringen på fastigheten så att den passar ihop med kommunens dagvattensystem.

Närmare bestämmelser om fastighetens dagvattensystem och om de tekniska och funktionella kraven på anordningar och konstruktioner som hör till det samt om byggande av fastighetens dagvattensystem får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

103 i § ([22.8.2014/682](#))

Ordnande av dagvattenhanteringen i detaljplaneområden

Kommunen ansvarar för att ordna dagvattenhanteringen i detaljplaneområden. Kommunen kan åta sig att ordna dagvattenhanteringen också i andra områden.

Kommunen ska vid behov vidta åtgärder för att genomföra kommunens dagvattensystem och vattentjänstverks avloppsnät för dagvatten eller för att hantera dagvattnet på annat sätt.

103 j § ([22.8.2014/682](#))

Föreskrifter om dagvattenhantering

Det av kommunen utsedda kollegiala organet får meddela sådana närmare föreskrifter om dagvattenhantering som gäller kommunen eller någon del av den.

När föreskrifterna bereds och utarbetas ska det som i 15 § föreskrivs om beredning och utarbetande av byggnadsordningen iakttas.

Föreskrifterna kan gälla

1) dagvattnets kvantitet och kvalitet, infiltrering, fördröjning och kontroll av dagvattnet samt behandlingen av dagvatten på fastigheterna,

2) anslutningen av fastigheternas dagvattensystem till kommunens dagvattensystem, och

3) andra med dessa jämförbara omständigheter som hänför sig till dagvattenhantering.

Föreskrifterna tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar eller i en detaljplan.

103 k § ([22.8.2014/682](#))

Föreläggande att undanröja olägenhet som orsakas av dagvatten

Det av kommunen utsedda kollegiala organet får meddela en fastighetsägare eller fastighetsinnehavare ett föreläggande att undanröja en olägenhet som orsakas av dagvatten.

Om undanröjandet av en olägenhet som orsakas av dagvatten kräver regleringar som är gemensamma för flera fastigheter, kan det kollegiala kommunala organet på en fastighetsägares initiativ och efter att ha hört de andra fastighetsägarna eller fastighetsinnehavarna meddela föreläggande om bortledandet av dagvatten från fastigheten eller fastigheterna eller om andra åtgärder för dagvattenhantering. Vid samreglering för fastigheter iakttas 164 § 2–4 mom.

Bestämmelser om ändring av det naturliga vattenflödet finns i 165 §, och bestämmelser om dikning finns i 5 kap. i vattenlagen ([587/2011](#)).

103 l § ([22.8.2014/682](#))

Dagvattenplan

Kommunen godkänner en dagvattenplan vid behov.

I planen anges efter behov infiltrationsområden, våtmarker, diken, avrinningsvägar, rör och pumpstationer samt övriga lösningar och konstruktioner för dagvattenhantering som ingår i kommunens dagvattensystem.

Dagvattenplanen ska utarbetas så att den tar hänsyn till detaljplanen, gatuplanen och planen för allmänna områden och fyller kraven på funktion, säkerhet och trivsel också vid ökade nederbörds mängder och ökade störtregn. Bestämmelserna i 62 § om växelverkan när planer bereds ska iakttas när dagvattenplanen utarbetas.

103 m § ([22.8.2014/682](#))

Genomförande av kommunens dagvattensystem

Kommunen ska se till att kommunens dagvattensystem genomförs i överensstämmelse med de behov som föranleds av den markanvändning som anges i detaljplanen, om kostnaderna för genomförande av dagvattensystemet inte är oskäligen för kommunen eller för fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren.

103 n § ([22.8.2014/682](#))

Avgift som kommunen tar ut för dagvattenhantering

Kommunen kan hos ägarna eller innehavarna av fastigheter inom verkningsområdet för kommunens dagvattensystem ta ut årlig avgift för att täcka de kostnader som dagvattensystemet medfört för kommunen. Kommunen ska anta en taxa som innefattar grunderna för beräkning av avgiften.

Grunderna för dagvattenavgiften utgörs av kommunens dagvattenhanteringslösningar och fastighetens läge inom verkningsområdet för kommunens dagvattensystem samt av kostnaderna för planeringen av systemet inom det område där fastigheten är belägen.

103 o § ([22.8.2014/682](#))

Uttag av dagvattenavgift

Kommunen ska för betalning av den avgift som avses i 103 n § sända fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren en faktura som upptar avgiftsgrunden, anvisningar för framställande av anmärkning och den för faktureringen ansvariga kommunala myndighetens samt fakturerarens kontaktinformation.

Den avgift som avses i 1 mom. är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning av avgiften finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter ([706/2007](#)).

Fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren har rätt att inom 14 dagar från det att den faktura som avses i 1 mom. togs emot framställa anmärkning hos den myndighet som framgår av fakturan.

Myndigheten ska fatta ett beslut med anledning av anmärkningen och sända en ny faktura till den avgiftsskyldige om avgiften ändras.

14 kap

Ersättning till följd av genomförandet av generalplaner och detaljplaner

[104 §](#)

Gatuområden för vilka ersättning betalas

För ett gatuområde som enligt 94 § övergår i kommunens ägo är kommunen skyldig att betala markägaren ersättning till den del som det överlåtna områdets areal överstiger 20 procent av ägarens mark på detaljplaneområdet i fråga eller överstiger den byggrätt som får utnyttjas på markägarens återstående mark inom detta detaljplaneområde. När ersättningsskyldigheten bestäms beaktas inte ett område som i detaljplanen har anvisats till jord- och skogsbruksområde eller vattenområde.

Omfattningen av ett område enligt 1 mom. som skall överlåtas beräknas enligt den första detaljplanen.

I andra fall än sådana som avses i 1 mom. är kommunen skyldig att betala markägaren en ersättning för gatuområdet. Ersättningen bestäms med tillämpning av inlösningslagens bestämmelser om

grunderna för ersättning, dock inte 36 §. Utan hinder av 1 mom. är kommunen skyldig att betala markägaren en ersättning för gatuområdet, om överlåtelse utan ersättning undantagsvis är uppenbart oskälig med hänsyn till de sammantagna konsekvenserna för markägaren av överlåtelsen och av planen.

Markägaren har med avvikelse från 1 mom. inte rätt att få ersättning för en enskild väg enligt 1 § lagen om enskilda vägar, när vägen i detaljplanen har anvisats till gatuområde.

Om ett område som markägaren har överlåtit till gatuområde på nytt införlivas med tomten genom en planändring, får kommunen av markägaren inte ta ut ersättning för den del av området som motsvarar den andel som kommunen enligt 1 mom. har fått utan ersättning, förutsatt att tomten fortfarande har samma ägare och att tomtens huvudsakliga användningsändamål inte har ändrats genom planändringen. ([13.3.2003/222](#))

105 §

Ersättning som markägaren skall betala för ett gatuområde

Behöver en markägare inte avstå ett gatuområde utan att få ersättning i enlighet med 104 § eller behöver markägaren avstå ett betydligt mindre område, kan kommunen bestämma att markägaren skall betala en skälig ersättning (*ersättning för gatuområde*).

Kommunen har rätt att uppbära ersättning för gatuområde inom tre år efter det att detaljplanen har trätt i kraft, när en fastighetsförrättning som gäller bildandet av ett allmänt område har anhängiggjorts i enlighet med fastighetsbildningslagen. För ersättningen svarar den som äger fastigheten när detaljplanen träder i kraft.

106 §

Ersättning till följd av genomförande av detaljplaner

Orsakar genomförandet av en detaljplan markägaren särskilda olägenheter eller skador, är kommunen eller, om området är avsett eller har anvisats för statens behov, staten skyldig att ersätta den uppkomna skadan, om den inte skall betraktas som ringa.

107 § ([11.6.2004/476](#))

Upphörande av rättigheter som hänför sig till gatuområden

När ett sådant gatuområde som avses i 94 § bildas till allmänt område, förfaller inteckning, panträtt, rättighet som gäller enskilda vägar enligt 1 § lagen om enskilda vägar, arrenderätt, sytning, skogsavverkningsrätt och rätt till marktäkt eller andra jämförbara rättigheter som hänför sig till området. I samband med att ett gatuområde bildas till fastighet kan det bestämmas att arrenderätt skall förbli i kraft, om det inte försvårar användningen av området som gata. Andra särskilda rättigheter eller servitut förblir i kraft, om de inte upphävs vid förrättningen. Vad som föreskrivs i detta moment gäller också när ett sådant område bildas till allmänt område som är beläget inom ett i 94 § avsett detaljplaneområde och redan tidigare är i kommunens ägo samt har anvisats som gatuområde. Ett gatuområde som bildats till allmänt område får användas för trafik trots att vägrätten upphört att gälla.

Om den registerenhet, till vilken det i 1 mom. avsedda gatuområdet hörde, svarade för en fordran och till områdets ägare betalas ersättning, har innehavaren av fordringen samma rätt till ersättningen som

han hade till registerenheten. Kommunen är skyldig att ersätta skada som orsakas innehavaren av en rättighet på grund av att rättigheten som hänför sig till ett gatuområde som redan tidigare tillhört kommunen upphör att gälla.

108 §

Ersättning för byggnader och övrigt samt för särskilda skador

Kommunen skall ersätta markägaren för byggnader, träd, planteringar och anläggningar på områden som övergår till kommunen.

Om överföringen av ett område till kommunen utan ersättning vållar markägaren särskild skada och detta med hänsyn till omständigheterna kan anses oskäligt, skall kommunen ersätta skadan. Lagen är densamma om en rätt som hänför sig till området förfaller och detta vållar innehavaren av rätten skada.

För förlust av en byggplats eller grustäkt betalas ersättning på det sätt som bestäms i inlösningslagen.

109 §

Bestämmelser om ersättning

Ingås ett avtal om genomförande av en generalplan eller en detaljplan och om ersättning, binder detta fastighetens senare ägare.

Ingås inte ett avtal om ersättning enligt 1 mom., avgörs saken enligt inlösningslagen.

15 kap

Utvecklingsområden

110 §

Utvecklingsområden

Kommunen eller flera än en kommun kan för viss tid, högst 10 år, utse ett eller flera avgränsade områden i kommunen eller kommunerna till utvecklingsområde. ([29.12.2006/1441](#))

Till utvecklingsområde kan utses ett bebyggt område där särskilda utvecklings- eller genomförandeåtgärder är nödvändiga för att mål som gäller förnyelse eller skydd av området, förbättring av livsmiljön, ändring av användningsändamålet eller något annat allmänt behov skall uppnås.

Till utvecklingsområde kan också utses ett obebyggt område, när det av bostads- eller näringspolitiska orsaker är nödvändigt att bebygga det och detta förutsätter särskilda utvecklings-

eller genomförandeåtgärder på grund av splittrat markägande, splittrad fastighetsindelning eller av något annat motsvarande skäl.

Till utvecklingsområde kan utses ett sådant obebyggt eller bebyggt område som ligger eller kommer att ligga i närheten av en spårtrafikstation, om målen för byggandet eller för en förnyelse av området och behoven av att utveckla området håller på att förändras till följd av att stationen byggs. ([30.12.2008/1129](#))

111 §

Beslut om utvecklingsområde

Beslut om att utse ett område till utvecklingsområde kan fattas i samband med ett beslut om utarbetande eller ändring av en general- eller detaljplan eller i en generalplan med rättsverkningar eller i en detaljplan. Beslutet om utvecklingsområde kan också fattas separat, när det inte är nödvändigt att utarbeta en plan eller att ändra planen för att utveckla området. Beslut om att utse ett område till ett utvecklingsområde som är gemensamt för flera kommuner kan fattas vid ovan nämnda tillfällen eller i samband med utarbetandet av en gemensam generalplan med iakttagande i tillämpliga delar av vad som i 47 § 1 och 2 mom. bestäms om gemensamma generalplaner för kommunerna. ([29.12.2006/1441](#))

När ett beslut om utvecklingsområde fattas på något annat sätt än i en plan, skall vad som i 62 § bestäms om växelverkan iaktas i tillämpliga delar när beslutet bereds.

Av beslutet eller planen skall framgå vilka specialarrangemang enligt 112 § som vidtas på utvecklingsområdet och grunderna för att de vidtas. Om kommunen eller kommunerna har för avsikt att föreslå att särskilda statliga stödåtgärder enligt 112 § 1 mom. 5 punkten riktas till området, skall samråd i ärendet hållas mellan kommunen eller kommunerna och vederbörande statliga myndigheter innan beslut fattas. ([29.12.2006/1441](#))

Ett beslut om att utse ett område till utvecklingsområde åsidosätter inte de krav som i denna lag ställs på utarbetandet av planer eller deras innehåll.

112 § ([29.12.2006/1441](#))

Specialarrangemang på utvecklingsområden

Utan hinder av vad som i denna lag eller någon annanstans i lag bestäms kan det beslutas att följande specialarrangemang skall tillämpas inom utvecklingsområden:

- 1) ansvaret för anläggandet av området anförtros i fråga om de delar som avses i 84 och 90 § en sammanslutning som bildats för att utveckla området,
- 2) när detaljplanen utarbetas eller ändras skall i syfte att fördela nyttan av och kostnaderna för anläggandet av området mellan kommunen och fastighetsägarna verkställas en fastighetsreglering på det sätt som bestäms särskilt, om förhållandena gör att det finns särskilda skäl till en fördelning som avviker från bestämmelserna i denna lag,
- 3) kommunen har rätt att av markägaren uppbära en i förhållande till nyttan skälig utvecklingsavgift om åtgärderna för utveckling av området medför sådan särskild nytta för markägaren som inte står i proportion till de kostnader markägaren betalt,

4) kommunen har förköpsrätt oberoende av arealbegränsningen i 5 § 1 mom. i förköpslagen ([608/1977](#)), samt

5) till området riktas särskilda stödåtgärder i enlighet med vad som särskilt överenskoms om dem med den behöriga myndigheten när det gäller statliga stödåtgärder.

16 kap

Definitioner som gäller byggande

113 § ([1.12.2017/812](#))

Byggnad

Nedan i denna lag föreskrivs det om uppförande av en ny, för boende, arbete, lagring eller annan användning avsedd konstruktion, struktur eller anläggning som är fast eller avsedd att vara stationär och som på grund av sina egenskaper förutsätter övervakning från myndigheternas sida av orsaker som har att göra med säkerhet, hälsa, landskapet, trivsel, miljöaspekter eller andra mål för denna lag (*byggnad*). På en utvidgning av en byggnad och en utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta tillämpas vad som föreskrivs om uppförande av nya byggnader, om inte något annat följer av de väsentliga tekniska krav som avses i 117 a–117 g §.

Bestämmelserna om uppförande av nya byggnader ska emellertid inte tillämpas på uppförande av en lätt konstruktion av ringa storlek eller en mindre anläggning, om den inte har särskilda konsekvenser för markanvändningen eller miljön.

114 § ([8.4.2011/319](#))

114 § har upphävts genom L [8.4.2011/319](#).

115 §

Våningsyta

Med en tomts eller byggplats våningsyta avses den sammanlagda våningsytan i de byggnader som får uppföras där.

En våning i en byggnad finns i sin helhet eller huvudsakligen ovanför markytan, en källarvåning i sin helhet eller huvudsakligen under markytan och en eventuell vind i huvudsak högre än nivån för fasadens och yttertaketets skärningslinje och ovanför våningarna. I en detaljplan kan tillåtas att flera än en källarvåning byggs samt att lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras under markytan eller på vindsnivå.

Till byggnadens våningsyta räknas våningarnas ytor beräknade enligt ytterväggarnas utsidor och sådan källarvåningsyta eller vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med avseende på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper kan placeras. Om ytterväggen är tjockare än 250 millimeter eller den mellanvägg som avgränsar lägenheten tjockare än 200 millimeter, får byggnadens våningsyta överstiga den tillåtna våningsytan med den yta som följer av detta. Den tillåtna våningsytan för en byggnad får också överskridas med

den yta som behövs för att bygga sådana schakt eller kanaler eller sådana tekniska utrymmen med ingång från allmänna utrymmen som krävs för skyddsrum eller installationstekniska system. ([1.12.2017/812](#))

115 a § ([16.12.2016/1151](#))

Nära-nollenergibyggnad

Med nära-nollenergibyggnad avses en byggnad som har mycket hög energiprestanda, som bestäms i enlighet med bilaga I till Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda. Nära nollmängden eller den mycket låga mängden energi som krävs ska i hög grad tillföras i form av energi från förnybara energikällor, inklusive energi från förnybara energikällor som produceras på plats, eller i närheten.

17 kap

Allmänna förutsättningar för byggande

[116 §](#)

Krav på byggplatser

På ett detaljplaneområde avgörs byggplatsens lämplighet i detaljplanen.

En byggplats utanför detaljplaneområdet skall vara lämplig för sitt ändamål, lämplig för byggande och tillräckligt stor, dock minst 2 000 kvadratmeter. Vid bedömningen av byggplatsens lämplighet skall bland annat beaktas att det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på byggplatsen. Dessutom skall byggnaderna kunna placeras på tillräckligt avstånd från fastighetens gränser, allmänna vägar och grannens mark.

Bestämmelser om avståndet från byggnaden till mark som ägs eller innehas av någon annan utanför detaljplaneområde och till en byggnad där utfärdas genom förordning.

[117 §](#)

Krav beträffande byggande

Byggnaden skall passa in i den byggda miljön och landskapet samt uppfylla kraven på skönhet och harmoni.

När byggnader projekteras, uppförs, ändras eller repareras eller deras användningsändamål ändras ska det ske så att byggnaden med beaktande av den allmänt förutsägbara belastningen och användningsändamålet uppfyller de väsentliga tekniska krav som avses i 117 a–117 g §. ([21.12.2012/958](#))

Byggnaden skall motsvara sitt ändamål, kunna repareras, underhållas och varieras samt, i den mån byggnadens användning det förutsätter, lämpa sig även för sådana personers bruk vars rörelse- eller funktionsförmåga är begränsad.

Vid reparationer och ändringar skall beaktas byggnadens egenskaper och särdrag samt byggnadens lämplighet för den planerade användningen. Ändringarna får inte leda till att säkerheten för dem som använder byggnaden äventyras eller till att deras hälsomässiga förhållanden försämras.

Vid byggande skall dessutom god byggnadssed iakttas även i övrigt.

117 a § ([21.12.2012/958](#))

Konstruktioners hållfasthet och stabilitet

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden projekteras och uppförs så att konstruktionerna är hållfasta och stabila, lämpar sig för förhållandena på byggplatsen och håller byggnadens hela planerade livslängd. Projekteringen och dimensioneringen av de bärande konstruktionerna ska bygga på reglerna för konstruktionernas mekanik och allmänt godtagna projekteringsgrunder eller på tillförlitliga provresultat eller andra tillgängliga uppgifter. Byggnader ska uppföras med lämpliga byggprodukter med avseende på konstruktionernas hållfasthet och stabilitet.

En byggnad ska projekteras och uppföras så att belastningen på byggnaden under byggtiden och vid användning inte orsakar ras eller formförändringar som skadar hållfastheten eller stabiliteten. Belastningarna får inte heller skada andra delar i byggnaden eller byggnadens installationer eller fasta utrustning. Dessutom ska en byggnad projekteras och uppföras så att en skada på konstruktionerna till följd av en yttre orsak inte är oproportionellt stor i förhållande till den händelse som orsakat skadan.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om

- 1) vilka krav som ställs på konstruktionernas hållfasthet och stabilitet,
- 2) projektering och dimensionering av bärande konstruktioner,
- 3) belastningen på byggnaden under byggtiden och vid användning,
- 4) de byggprodukter som ska användas i byggnadens bärande konstruktioner.

117 b § ([21.12.2012/958](#))

Brandsäkerhet

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att den är säker vid brand. Risken för att brand uppkommer ska begränsas. Byggnadens bärande konstruktioner ska vara sådana att de vid eldsvåda behåller sin bärförmåga under den föreskrivna minimitid som fastställs med avseende på sammanstörtning, tryggad utrymning och räddningsinsatser samt på att branden ska fås under kontroll. Uppkomsten och spridningen av brand och rök i byggnaden och spridning av brand till närliggande byggnader ska

kunna begränsas. Byggprodukter och tekniska anordningar som är lämpliga med avseende på brandsäkerheten ska användas när byggnaden uppförs.

En byggnad ska vara sådan att de som befinner sig där ska kunna rädda sig själv eller räddas vid händelse av brand. Även räddningspersonalens säkerhet ska beaktas vid byggande. Tillståndsmyndigheten får kräva att en säkerhetsutredning utarbetas för byggnadsverk som är särskilt krävande när det gäller utrymningssäkerheten.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om

- 1) begränsning av att brand uppkommer och sprids och om brandsäkerheten hos installationstekniska anordningar och uppvärmningsanordningar,
- 2) konstruktionernas bärförmåga vid brand och om vilka egenskaper byggprodukterna ska ha i det avseendet,
- 3) begränsning av att brand och rök uppkommer och sprids och om vilka egenskaper byggprodukterna och anordningarna ska ha i det avseendet,
- 4) utrymningssäkerhet och säkerhetsutredningar,
- 5) organisering av släcknings- och räddningsinsatser.

117 c § ([21.12.2012/958](#))

Sunda byggnader

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet och miljöförhållandena förutsätter projekteras och uppförs så att den är sund och säker med avseende på inomhusluft, fukt-, temperatur- och ljusförhållanden samt vattenförsörjning. Byggnaden får inte vara sådan att hälsan äventyras på grund av föroreningar i inomhusluften, strålning, förorening av vatten eller mark, bristfällig hantering av rök, avloppsvatten eller avfall eller fukt i byggnadsdelar eller konstruktioner.

Byggandet ska utföras med användning av produkter som inte under deras planerade livslängd orsakar oacceptabla utsläpp i luften inomhus, hushållsvattnet eller miljön. Byggnadens system och anordningar ska vara anpassade till den avsedda användningen, och de ska upprätthålla sunda förhållanden.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om de fysikaliska, kemiska och mikrobiologiska förhållanden, installationstekniska system och anordningar och byggprodukter som anknyter till byggnadens sundhet.

117 d § [\(21.12.2012/958\)](#)

Säkerhet vid användning

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att det är tryggt att använda och underhålla den. Byggnaden samt dess utomhusmiljö och förbindelsegångar får inte vara förknippade med oacceptabel risk för olycka eller skada.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om säkerhet vid användning av byggnader.

117 e § [\(21.12.2012/958\)](#)

Tillgänglighet

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden och dess gårds- och vistelseområden på det sätt som användningsändamålet, antalet användare och antalet våningsplan förutsätter projekteras och uppförs så att tillgänglighet och användbarhet beaktas särskilt med tanke på barn, äldre och personer med funktionsnedsättning.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av statsrådet i fråga om

- 1) dimensioneringen av byggnader samt deras förbindelsegångar och hygienutrymmen,
- 2) nivåskillnader,
- 3) möteslokaler och inkvarteringslokaler.

117 f § [\(21.12.2012/958\)](#)

Bullerskydd och ljudförhållanden

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden och dess gårds- och vistelseområden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att bullerexponeringen och ljudförhållandena i byggnaden och på byggplatsens gårds- och vistelseområden inte äventyrar hälsan, vila eller arbete.

Konstruktionernas ljudisolering och de installationstekniska anordningarnas ljudnivå och inställningar ska vara sådana att de som befinner sig i byggnaden kan sova och vila ostört och att den verksamhet som byggnadens användningsändamål avser är möjlig med hänsyn till ljudförhållandena. Ljudförhållandena i en byggnad ska bestämmas utifrån ljudnivå och efterklang och på gårds- och vistelseområden utifrån ljudnivå.

Närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet i fråga om

- 1) vilken ljudisolering som krävs av konstruktioner och byggnadsdelar,
- 2) den tillåtna ljudnivån för installationstekniska anordningar,
- 3) vilka krav som ställs på ljudförhållandena i byggnader,
- 4) vilka krav som ställs på bullerskydd och ljudförhållanden på gårds- och vistelseområden.

117 g § [\(16.12.2016/1151\)](#)

Energiprestanda

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden på det sätt som användningsändamålet förutsätter projekteras och uppförs så att den är energieffektiv i den meningen att energi och naturresurser förbrukas sparsamt. Beräkningar ska användas för att visa att minimikraven på energiprestanda blir uppfyllda. När energiprestandan bestäms ska de olika energimängderna omvandlas till adderbar form med hjälp av koefficienter för energiformerna (*energiformsfaktorer*). Energiformsfaktorn för varje energiform ska bestämmas utifrån en bedömning av förbrukningen av primärenergi, främjandet av förnybar energi och uppvärmningssätt med avseende på den allmänna effektiviteten i energiproduktionen. De byggprodukter och installationstekniska system som används i byggnaden samt deras reglage och mätare ska vara sådana att energiförbrukningen och effektbehovet förblir låga när byggnaden och dess system används för avsett syfte och sådana att energiförbrukningen kan följas.

En ny byggnad bestående av en takförsedd konstruktion med väggar, för vilken energi används för att påverka inomhusklimatet ändamålsenligt, ska projekteras och uppföras som nära-nollenergibyggnad. När en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som kräver bygglov eller åtgärdstillstånd, ska dess energiprestanda förbättras om det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Kraven tillämpas dock inte på

- 1) byggnader med en våningsyta som är mindre än 50 kvadratmeter,
- 2) bostadshus för fritidsboende som är avsedda för användning mindre än fyra månader per år,
- 3) sådana byggnader som uppförs på platsen för viss tid eller tillfälliga byggnader som ska användas högst två år,
- 4) industribyggnader och verkstäder,
- 5) jordbruksbyggnader som inte är avsedda för boende och som har ett lågt energibehov eller används inom en sektor som omfattas av ett nationellt sektorsavtal om energiprestanda,
- 6) byggnader som används för andakt och religiös verksamhet,

7) byggnader som är skyddade med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet ([498/2010](#)), en skyddsbestämmelse i en plan eller upptagande på världsarvslistan enligt konventionen om skydd för världens kultur- och naturarv (FördrS 19/1987) som del av en utvald miljö, eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, i den mån överensstämmelse med vissa minimikrav avseende energiprestanda skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende. Närmare bestämmelser om de numeriska värdena på energiformsfaktorerna får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Genom förordning av miljöministeriet får det utfärdas sådana närmare bestämmelser som behövs för uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål i fråga om

- 1) minimikrav på byggnaders, byggnadsdelars och installationssystemers energiprestanda och hur de ska räknas ut i fråga om en byggnad,
- 2) utgångspunkter och utredningar för energiberäkningar,
- 3) mätning av energiförbrukning och bidragande faktorer,
- 4) kravnivå på energiprestanda utifrån byggnaders användningsändamål och med hänsyn till sparsam förbrukning av naturresurser,
- 5) byggprodukter,
- 6) förbättrad energiprestanda när en byggnad repareras eller ändras eller dess användningsändamål ändras på ett sätt som är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart.

117 h § ([21.12.2012/958](#))

Bedömning av uppvärmningssystem

Den som påbörjar ett byggprojekt ska bedöma uppvärmningssystemets tekniska, miljömässiga och ekonomiska genomförbarhet, om det system som väljs för en ny byggnad eller en byggnad som ska renoveras inte är ett decentraliserat energiförsörjningssystem baserat på energi från förnybara energikällor, ett system baserat på kraftvärme, ett system för fjärrvärme, närvärme, fjärrkyla eller närkyla eller värmepumpar, fastän ett sådant alternativ är tillgängligt och kan genomföras kostnadseffektivt. Bedömningen ska fogas till projektbeskrivningen.

117 i § ([21.12.2012/958](#))

Bruks- och underhållsanvisningar för byggnader

Den som påbörjar ett byggprojekt ansvarar för att det utarbetas anvisningar för bruk och underhåll av en byggnad som används för permanent boende eller arbete eller anvisningar för teknisk skötsel och tekniskt underhåll av byggplatsen eller tomten. Anvisningar ska tas fram också när en byggnad repareras eller ändras och i samband med ändring av användningsändamålet, om åtgärden förutsätter bygglov. Det krävs emellertid inga anvisningar för tillfälliga byggnader, byggnader som uppförs för

viss tid, sådana byggnader för semester- och rekreationsbruk som inte används året om eller produktions- och lagerbyggnader där ingen arbetar permanent.

Bruks- och underhållsanvisningarna ska innehålla uppgifter som med beaktande av byggnadens användningsändamål och egenskaper samt byggnadens och dess byggdelars och anordningars planerade användningstid behövs för att byggnaden ska kunna användas på behörigt sätt och för fullgörande av underhållsskyldigheten.

I lagen om bedömning av den strukturella säkerheten hos byggnader med stor spännvidd ([300/2015](#)) finns särskilda bestämmelser om skyldighet att utarbeta bruks- och underhållsanvisningar för vissa byggnader med stor spännvidd samt om särskilda krav på innehållet i bruks- och underhållsanvisningar för byggnaderna i fråga. ([20.3.2015/301](#)) Närmare bestämmelser om innehållet i bruks- och underhållsanvisningar får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

117 j § ([1.12.2017/812](#))

Bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen planeras och byggs så att de är säkra, fungerande, trivsamma och lämpliga för användningsändamålet.

En byggnad där det finns bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler eller arbetsutrymmen ska placeras och utrymmena i byggnaden disponeras så att miljöfaktorer och naturförhållanden beaktas. I bostadsutrymmena, inkvarteringslokalerna och arbetsutrymmen ska det för tillgången till dagsljus finnas fönster. Belysningen i ett arbetsutrymme eller i ett av bostadsrummen i en bostadslägenhet får även ordnas med indirekt dagsljus via ett annat utrymme. Om arbetets karaktär kräver det, kan belysningen i ett arbetsutrymme ordnas helt eller delvis med artificiell belysning. Vid planeringen av arbetsutrymmet ska det i det sistnämnda fallet fästas särskild vikt vid tillräcklig ventilation, utgångarnas säkerhet och belysning, de behövliga reservsystemens ändamålsenlighet och arbetsutrymmets trivsamhet. En byggnad där det finns bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler eller arbetsutrymmen ska ha sådana tekniska lösningar som med hänsyn till kostnadseffektiviteten möjliggör mobilteleapparaters täckning inomhus, om det inte är fråga om en byggnad där inomhustäckningen ska dämpas.

Genom förordning av miljöministeriet får det utfärdas närmare bestämmelser som behövs med avseende på uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål i fråga om

1) förhållandet mellan omgivningen och den byggnad där det finns bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler eller arbetsutrymmen,

2) ett bostadsutrymmes, en inkvarteringslokals eller ett arbetsutrymmes storlek, utrymmen, utrustning och belysning,

3) ett bostadsutrymme, en inkvarteringslokal eller ett arbetsutrymme dörrar, passager och förbindelseleder,

4) tekniska lösningar som skapar förutsättningar för inomhustäckning för mobilteleapparater.

117 k § ([1.12.2017/812](#))

Möteslokaler

I en möteslokal får det samtidigt vistas endast det antal personer som tryggt kan avlägsna sig från platsen.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska i bygglovet, åtgärdsstillståndet eller i ett separat beslut som krävs för brandsäkerheten fastställa maximiantalet personer som samtidigt får vistas i möteslokalen. Ett meddelande om detta ska fästas på en synlig plats i möteslokalen.

Möteslokalen ska vara tillgänglig också för personer med nedsatt rörelse- eller funktionsförmåga.

Det som i denna paragraf föreskrivs om möteslokaler gäller också läktare vid mötesplatser samt mötes-, utställnings- och publiktält och andra motsvarande konstruktioner.

Närmare bestämmelser om säkerheten vid användning och utrymning av möteslokaler med avseende på uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

[118 §](#)

Värnande om arkitekturen och stadsbilden

Vid byggande, reparationer och ändringar i byggnader och när andra åtgärder vidtas liksom när en byggnad eller en del av den rivs skall det ses till att historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilden inte förstörs.

119 § ([17.1.2014/41](#))

Omsorgsplikt för den som påbörjar ett byggprojekt

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden planeras och byggs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande samt i enlighet med det beviljade tillståndet. Den som påbörjar ett byggprojekt ska ha tillräckliga förutsättningar att genomföra projektet med hänsyn till dess svårighetsgrad.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska också se till att det för byggprojektets del finns projekterare och arbetsledare som uppfyller behörighetsvillkoren och att även andra aktörer inom byggprojektet har tillräcklig sakkunskap och yrkesskicklighet med hänsyn till uppgifternas svårighetsgrad.

120 § ([17.1.2014/41](#))

Beskrivningar av byggprojekt

Beskrivningarna av byggprojekt omfattar en projektbeskrivning och specialbeskrivningar.

Projektbeskrivningen innehåller byggnadens huvudritningar, som inbegriper en situationsplan samt planritningar, sektionsritningar och fasadritningar. Specialbeskrivningarna inbegriper övriga behövliga ritningar, beräkningar och utredningar.

Beskrivningarna av byggprojekt ska utarbetas så att de uppfyller kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed.

Närmare bestämmelser om innehållet i och utformningen av beskrivningarna av byggprojekt får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

120 a § ([17.1.2014/41](#))

Huvudprojekterare

Vid planeringen av byggande ska det finnas en huvudprojekterare som ansvarar för planeringen som helhet och planeringens kvalitet. Huvudprojekteraren ska under byggprojektets gång se till att projektbeskrivningen och specialbeskrivningarna utgör en helhet så att kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed blir uppfyllda.

Huvudprojekteraren ska även se till att den som påbörjar ett byggprojekt får information om de omständigheter vid planeringen som är relevanta med tanke på omsorgsplikten.

Närmare bestämmelser om huvudprojekterarens uppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

120 b § ([17.1.2014/41](#))

Byggprojekterare

Vid planeringen av byggande ska det finnas en byggprojekterare som ansvarar för projektbeskrivningen. Byggprojekteraren ska se till att han eller hon har tillgång till de utgångsuppgifter som behövs vid planeringen och att projektbeskrivningen uppfyller kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed. Dessutom ska byggprojekteraren föra in eventuella ändringar under byggnadsarbetets gång i projektbeskrivningen och med avseende på projektbeskrivningens innehåll utarbeta byggnadens bruks- och underhållsanvisningar enligt 117 i §.

120 c § ([17.1.2014/41](#))

Specialprojekterare

Behövliga specialbeskrivningar utarbetas av en specialprojekterare. Specialprojekteraren ska se till att han eller hon har tillgång till de utgångsuppgifter som behövs vid planeringen och att specialbeskrivningen uppfyller kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed. Dessutom ska specialprojekteraren föra in eventuella ändringar under

byggnadsarbetets gång i specialbeskrivningen och för sitt eget specialområdes del utarbeta byggnadens bruks- och underhållsanvisningar enligt 117 i §.

Om en specialbeskrivning har utarbetats av fler än en specialprojekterare, ska den som påbörjar byggprojektet utse en av dem till ansvarig specialprojekterare för den helhet som detta specialområde utgör. Den ansvarige specialprojekteraren ska se till att separat uppgjorda delar av en beskrivning bildar en fungerande helhet.

120 d § ([17.1.2014/41](#))

Projekteringsuppgifternas svårighetsklasser

Projekteringsuppgifterna är uppdelade i svårighetsklasserna krävande projekteringsuppgift, sedvanlig projekteringsuppgift och ringa projekteringsuppgift.

Svårighetsklassen bestäms utifrån projekteringsuppgiftens arkitektoniska, funktionella och tekniska krav, byggnadens och utrymmenas användningsändamål, de egenskaper som hänför sig till byggnadens sundhet och energiprestanda samt de byggnadsfysikaliska egenskaperna, byggnadens storlek, byggnadsskyddet samt belastningarna och brandbelastningarna, planerings-, kalkylerings- och dimensioneringsmetoderna, komplexiteten hos de bärande konstruktionerna och de krav som miljön och byggnadsplatsen ställer.

Utöver vad som bestäms i 1 mom. kan en projekteringsuppgifts svårighetsklass vara exceptionellt krävande om något av kraven eller någon av egenskaperna i 2 mom. är exceptionella.

Inom samma byggprojekt kan det finnas projekteringsuppgifter som hör till olika svårighetsklasser.

Närmare bestämmelser om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

120 e § ([17.1.2014/41](#))

Behörighetsvillkor för projekterare

Projekterarna ska vara fysiska personer.

Behörighetsvillkoren för byggprojekterare och specialprojekterare är

1) i krävande projekteringsuppgifter för projekteringsuppgiften lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området, tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen samt minst fyra års erfarenhet av sedvanliga projekteringsuppgifter och minst två års erfarenhet av att biträda i krävande projekteringsuppgifter,

2) i sedvanliga projekteringsuppgifter för projekteringsuppgiften lämplig examen inom byggbranschen eller det tekniska området, som åtminstone motsvarar nivån för den tidigare teknikerexamen eller motsvarande examen, samt minst tre års erfarenhet av att biträda i minst sedvanliga projekteringsuppgifter,

3) i ringa projekteringsuppgifter tillräckliga kunskaper med hänsyn till byggnadsobjektets och projekteringsuppgiftens art och omfattning.

Behörighetsvillkor för byggprojekterare och specialprojekterare i exceptionellt krävande projekteringsuppgifter är för projekteringsuppgiften lämplig högre högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området samt minst sex års erfarenhet av krävande projekteringsuppgifter.

Huvudprojekteraren ska ha behörighet för minst samma svårighetsklass som byggprojekteraren eller specialprojekteraren ska ha för den mest krävande projekteringsuppgiften inom byggprojektet i fråga. Huvudprojekteraren ska dessutom ha den sakkunskap och den yrkesskicklighet som behövs för att leda samordningen av beskrivningarna.

Huvudparten av den erfarenhet som krävs enligt 2 och 3 mom. ska vara erfarenhet av projekteringsuppgifter inom projekteringsområdet i fråga. Den som planerar reparationer eller ändringsarbeten ska ha erfarenhet av projekteringsuppgifter som avser reparationer eller ändringar.

120 f § ([17.1.2014/41](#))

Bedömning av en projekterares behörighet

Byggnadstillsynsmyndigheten ska bedöma om den anmälda projekteraren har behörighet enligt 120 d och 120 e § för uppgiften i fråga.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska på begäran fatta ett beslut om projekterarens behörighet för projekteringsuppgiften i fråga.

120 g § ([17.1.2014/41](#))

Anmälan av projekterare

Den som påbörjar ett byggprojekt ska senast i samband med ansökan om bygglov skriftligen anmäla den valda huvudprojekteraren och byggprojekteraren till byggnadstillsynsmyndigheten. Anmälan ska innehålla projekterarens samtycke till uppgiften samt de uppgifter om projekterarens utbildning och erfarenhet som behövs för att bedöma hans eller hennes behörighet.

Den anmälan som gäller specialprojekteraren ska göras innan specialbeskrivningen lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten. På anmälan tillämpas dessutom vad som i 1 mom. föreskrivs om innehållet i anmälan.

Den som påbörjar byggprojektet ska göra en skriftlig anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten också om en projekterare byts under ett pågående byggprojekt. På anmälan tillämpas dessutom vad som i 1 mom. föreskrivs om innehållet i anmälan.

Närmare bestämmelser om innehållet i de anmälningar som avses i 1 och 2 mom. får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

121 § [\(17.1.2014/41\)](#)

Inledande möte

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i bygglovet vid behov bestämma att det ska ordnas ett inledande möte inför ett byggnadsarbete. Vid bedömningen av om ett inledande möte behövs beaktas byggprojektets svårighetsgrad och sakkunskapen och yrkesskickligheten hos dem som genomför projektet samt andra faktorer som medverkar till ett gott slutresultat av byggandet. Ett inledande möte kan även ordnas i samband med projekt som kräver tillstånd för miljöåtgärder.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att det inledande mötet hålls innan byggnadsarbetet påbörjas. Vid det inledande mötet ska åtminstone byggnadstillsynsmyndighetens representant, den som påbörjar byggprojektet eller en representant för denna, huvudprojekteraren för byggnaden samt den ansvarige arbetsledaren vara närvarande.

Vid det inledande mötet konstateras och protokollförs de skyldigheter som gäller den som påbörjar byggprojektet, de centrala aktörerna i planeringen och byggnadsarbetet och deras granskningsuppgifter, myndighetssyn och myndighetsinspektioner samt övriga utredningar och åtgärder som behövs med tanke på kvaliteten på byggandet. De förfaranden som avtalats vid det inledande mötet ska iakttas i byggnadsarbetet.

121 a § [\(17.1.2014/41\)](#)

Kvalitetssäkringsutredning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i bygglovet eller på basis av det inledande mötet kräva att den som påbörjar ett byggprojekt lämnar en separat kvalitetssäkringsutredning om åtgärderna för att säkra kvaliteten på byggandet. En kvalitetssäkringsutredning kan krävas om ett byggprojekt eller en del av det är synnerligen krävande eller om det på basis av de förfaranden som avtalats vid det inledande mötet inte är motiverat att anta att ett slutresultat i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande uppnås vid byggandet.

Kvalitetssäkringsutredningen ska innehålla väsentliga uppgifter om de åtgärder med vilka det säkerställs att ett slutresultat i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande uppnås vid byggandet. De förfaranden som anges i kvalitetssäkringsutredningen ska iakttas i byggnadsarbetet. Den som påbörjar byggprojektet ska foga kvalitetssäkringsutredningen till det inspektionsprotokoll för bygget som avses i 150 f §.

Närmare bestämmelser om kvalitetssäkringsutredningens innehåll får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

122 § [\(17.1.2014/41\)](#)

Ansvarig arbetsledare

Vid byggnadsarbete som kräver bygglov ska det finnas en ansvarig arbetsledare som leder byggnadsarbetet. Vid arbete som kräver åtgärdstillstånd ska det finnas en ansvarig arbetsledare endast om detta är nödvändigt av orsaker som har att göra med säkerheten eller sundheten vid användningen av objektet eller landskaps- och miljöaspekter.

Den ansvarige arbetsledaren ska ansvara för byggnadsarbetet som helhet och dess kvalitet och se till att byggnadsarbetet utförs i enlighet med det beviljade tillståndet, i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och i enlighet med god byggnadssed.

Den ansvarige arbetsledaren ska se till att en anmälan om påbörjande av byggnadsarbete görs till byggnadstillsynsmyndigheten och att inspektionsprotokollet för bygget hålls uppdaterat på byggplatsen.

Närmare bestämmelser om den ansvarige arbetsledarens arbetsledningsuppgifter och innehållet i anmälningsskyldigheten får utfärdas genom förordning av statsrådet.

122 a § [\(17.1.2014/41\)](#)

Arbetsledare för specialområden

Vid byggnadsarbete som kräver bygglov ska det utöver en ansvarig arbetsledare finnas arbetsledare som ansvarar för byggandet av en fastighets vatten- och avloppsanordningar samt ventilationsanordningar, om detta behövs på grund av svårighetsgraden för byggandet av anordningarna.

Om det byggnadsarbete som kräver bygglov eller en del av det är krävande, kan byggnadstillsynsmyndigheten i bygglovet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet bestämma att det vid byggnadsarbetet också ska finnas arbetsledare för andra specialområden.

Arbetsledaren för ett specialområde ska se till att byggnadsarbetet inom specialområdet i fråga utförs i enlighet med det beviljade tillståndet, i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och i enlighet med god byggnadssed.

Närmare bestämmelser om arbetsledningsuppgifterna för arbetsledarna för de olika specialområdena får utfärdas genom förordning av statsrådet.

122 b § [\(17.1.2014/41\)](#)

Arbetsledningsuppgifternas svårighetsklasser

Arbetsledningsuppgifterna inom ett byggnadsarbete är uppdelade i svårighetsklasser på basis av byggnadens och utrymmenas användningsändamål, byggnadsskyddet, byggnadens storlek, de byggnadsfysikaliska egenskaperna och de egenskaper som hänför sig till byggnadens sundhet, belastningarna och brandbelastningarna, planeringsmetoderna, komplexiteten hos de bärande konstruktionerna, de krav som miljön och byggnadsplatsen ställer samt byggnadsförhållandena och de metoder som används i arbetet.

Svårighetsklasserna är krävande arbetsledningsuppgift, sedvanlig arbetsledningsuppgift och ringa arbetsledningsuppgift.

Utöver vad som bestäms i 1 och 2 mom. kan en arbetsledningsuppgifts svårighetsklass vara exceptionellt krävande om något av kraven eller någon av egenskaperna i 1 mom. är exceptionella.

Inom samma byggprojekt kan det finnas arbetsledningsuppgifter som hör till olika svårighetsklasser.

Närmare bestämmelser om bestämmande av svårighetsklassen för arbetsledningsuppgifter får utfärdas genom förordning av statsrådet.

122 c § [\(17.1.2014/41\)](#)

Behörighetsvillkor för arbetsledare och arbetsledare för specialområden

Behörighetsvillkoren för ansvariga arbetsledare och arbetsledare för specialområden är

1) i krävande arbetsledningsuppgifter för uppgiften lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området, tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen eller tidigare teknikerexamen eller motsvarande examen; dessutom ska arbetsledaren med beaktande av byggnadsobjektets art och uppgiftens svårighetsgrad ha tillräcklig erfarenhet av och förtrogenhet med arbetsledningsuppgifter inom området i fråga,

2) i sedvanliga arbetsledningsuppgifter för uppgiften lämplig yrkeshögskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området eller tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen eller tidigare teknikerexamen eller motsvarande examen eller motsvarande kunskaper som visats på annat sätt; dessutom ska arbetsledaren med beaktande av byggnadsobjektets art och uppgiftens svårighetsgrad ha tillräcklig erfarenhet inom byggbranschen,

3) ringa arbetsledningsuppgifter får skötas av en person som saknar ovan avsedd examen, men som i övrigt kan anses ha de förutsättningar som behövs för uppgiften.

Behörighetsvillkor för arbetsledare i exceptionellt krävande arbetsledningsuppgifter är för uppgiften lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området eller tidigare examen inom yrkesutbildning på högre nivå eller motsvarande examen samt dessutom tillräcklig erfarenhet av och god förtrogenhet med krävande arbetsledningsuppgifter inom området i fråga.

122 d § [\(17.1.2014/41\)](#)

Ansökan om godkännande av arbetsledare

Den som påbörjar ett byggprojekt ska ansöka om byggnadstillsynsmyndighetens godkännande av den ansvarige arbetsledaren innan byggnadsarbetet påbörjas. Den som påbörjar byggprojektet ska ansöka om godkännande av en arbetsledare för ett specialområde innan byggnadsarbetet inom specialområdet i fråga påbörjas.

I ansökan ska det visas att arbetsledaren har behörighet för arbetsledningsuppgiften i fråga. Till den ansökan som gäller den ansvarige arbetsledaren ska det fogas en skriftlig anmälan, där arbetsledaren förbinder sig att som ansvarig leda byggnadsarbetet.

122 e § ([17.1.2014/41](#))

Godkännande av arbetsledare och arbetsledare för specialområden

Byggnadstillsynsmyndigheten ska godkänna den ansvarige arbetsledaren eller en arbetsledare för ett specialområde om han eller hon uppfyller behörighetsvillkoren i 122 c §.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska återkalla godkännandet, om det är motiverat på grund av att uppgifterna försumrats i väsentlig grad eller av någon annan motsvarande orsak. Myndigheten ska vid behov höra arbetsledaren.

Om byggnadstillsynsmyndigheten högst fem år tidigare har godkänt en person som ansvarig arbetsledare eller arbetsledare för ett specialområde för ett motsvarande byggprojekt i kommunen, behövs inte något nytt godkännande. Då räcker en anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten om att personen i fråga är ansvarig arbetsledare eller arbetsledare för ett specialområde samt en anmälan som avses i 122 d § 2 mom.

122 f § ([17.1.2014/41](#))

När arbetsledarens uppgifter börjar och upphör

Uppgifterna och ansvaret för den ansvarige arbetsledaren och en arbetsledare för ett specialområde börjar omedelbart efter det att han eller hon har godkänts eller anmälan om arbetsledaren har gjorts, och upphör i och med slutsynen. Arbetsledaren kan före slutsynen få befrielse från uppgifterna endast genom en skriftlig begäran hos byggnadstillsynsmyndigheten eller genom att byggnadstillsynsmyndigheten godkänner en annan person i stället för arbetsledaren.

123 § ([17.1.2014/41](#))

123 § har upphävts genom L [17.1.2014/41](#).

[124 §](#)

Myndigheternas tillsyn över byggandet

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall övervaka byggandet med tanke på det allmänna intresset samt för sin del se till att det som bestäms i denna lag och med stöd av den iakttas i samband med byggandet.

När tillsynsuppgiftens omfattning och art bedöms skall beaktas byggprojektets svårighetsgrad, sakkunskapen och yrkesskickligheten hos tillståndssökanden och de personer som ansvarar för planeringen och genomförandet av projektet samt övriga omständigheter som inverkar på behovet av tillsyn.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall också sköta den allmänna styrning och rådgivning i fråga om byggandet som behövs i kommunen.

18 kap

Tillståndsplikt för byggande och andra åtgärder

125 §

Bygglov

För uppförandet av en byggnad krävs bygglov.

Bygglov behövs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta.

Andra reparationer och ändringar i en byggnad än sådana som nämns ovan kräver bygglov, om arbetet uppenbart kan inverka på säkerheten för dem som använder byggnaden eller på deras hälsomässiga förhållanden.

Bygglov behövs också för sådan reparation eller ändring av klimatskalet eller byggnadens installationssystem som kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda. Bygglov behövs dock inte i fråga om en byggnad vars energiprestanda inte behöver förbättras på det sätt som föreskrivs i 117 g § 2 mom. ([21.12.2012/958](#))

En väsentlig ändring av ändamålet med byggnaden eller en del av den kräver bygglov. När tillståndsplikten prövas skall det beaktas vilken inverkan ändringen av det avsedda ändamålet har på genomförandet av planen och annan markanvändning samt på de egenskaper som krävs av byggnaden. En sådan ändring av ändamålet som förutsätter tillstånd är bland annat att en fritidsbostad börjar användas för permanent boende. Uppförandet av en stor detaljhandelsenhet skall anses ha ovan avsedd inverkan på markanvändningen, om inte området i detaljplanen särskilt har anvisats för detta ändamål.

För en byggnad som uppförs på platsen för viss tid kan tiden utsättas i bygglovet.

126 §

Åtgärdstillstånd

I stället för bygglov kan för byggandet sökas åtgärdstillstånd för uppförande av sådana konstruktioner och anläggningar, till exempel master, cisterner och skorstenspipor, beträffande vilka avgörandet av tillståndsärendet inte till alla delar kräver den styrning som annars behövs vid byggande.

Åtgärdstillstånd behövs dessutom för uppförande och placering av sådana konstruktioner eller anläggningar som inte betraktas som byggnader, om åtgärden inverkar på naturförhållandena, markanvändningen på det omgivande området eller stads- eller landskapsbilden. Åtgärdstillstånd behövs också för andra åtgärder som ändrar en byggnads exteriör än sådana som kräver bygglov samt för lägenhetsarrangemangen i ett bostadshus.

Åtgärdstillstånd behövs också för att ändra en byggnads fasad samt för byte av byggnadsdelar eller installationssystem när detta kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda. Åtgärdstillstånd behövs dock inte i fråga om en byggnad vars energiprestanda inte behöver förbättras på det sätt som föreskrivs i 117 g § 2 mom. ([21.12.2012/958](#))

Tillstånd behövs inte, om åtgärden baserar sig på en gatuplan enligt denna lag, en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen ([110/2007](#)). ([21.12.2012/958](#))

126 a § ([21.12.2012/958](#))

Tillståndspliktiga åtgärder

Åtgärdstillstånd enligt 126 § behövs för uppförande eller placering av konstruktioner, anläggningar och anordningar som inte betraktas som byggnader och för ändring av en byggnads exteriör eller utrymmen enligt följande:

- 1) byggande av skyddstak, skjul, kiosker, toaletter, scener eller motsvarande konstruktioner eller byggande eller ändring av fastighetsvisa system för avloppsvatten (*konstruktion*),
- 2) inrättande eller byggande av en idrotts- eller samlingsplats, annat husvagnsområde eller motsvarande område än ett sådant som avses i lagen om friluftsliv ([606/1973](#)), läktare, samlingstält eller motsvarande (*konstruktion för allmänheten*),
- 3) stationär placering av husvagn, husbåt eller motsvarande för sådant bruk som inte avser sedvanlig friluftsvksamhet eller båtsport (*rörlig anordning*),
- 4) uppförande av master, pipor, cisterner, skidliftar, minnesmärken, större antenner, vindkraftverk och större belysningsstolpar eller motsvarande (*separat anordning*),
- 5) byggande av större kajer, broar eller andra konstruktioner som ändrar strandlinjen eller väsentligt påverkar den, kanaler, vågbrytare eller motsvarande (*strandlinjeanordning*),
- 6) inrättande eller ordnande av ett avgränsat större område för förvaring eller parkering eller ett motsvarande område (*förvarings- eller uppställningsområde*),
- 7) ändring av en byggnads fasad, ändring av takformen, taktäckningsmaterial eller dess färgsättning, ändring av väggbeklädnadens material eller färgsättning, montering av en markis som påverkar gatubilden eller ändring av fönsterindelningen (*fasadåtgärd*),
- 8) uppsättning av andra konstruktioner, texter och bilder utomhus i reklamsyfte eller annat kommersiellt syfte än sådana som anges i 52 § i landsvägslagen eller täckande av fönster med reklam permanent eller för lång tid (*reklamåtgärd*),
- 9) byggande av en avskiljande fast inhägnad eller en mur mot gatan i anslutning till den byggda miljön (*inhägnande*),
- 10) andra arrangemang och ändringar som märkbart och för en lång tid påverkar stads- eller miljöbilden (*stadsbildsarrangemang*),
- 11) sammanslagning eller delning av bostadslägenheter (*lägenhetsarrangemang*),
- 12) borrning av värmebrunnar som är avsedda för utnyttjande av jordvärme eller nedläggning av kollektorslingor när uppvärmningssystemet i en byggnad byts ut eller förnyas eller för att användas som källa för tilläggsvärme (*jordvärme*), ([21.4.2017/230](#))
- 13) installation eller byggande av solpaneler eller solfångare som märkbart påverkar stadsbilden eller miljön. ([21.4.2017/230](#))

Om en åtgärd enligt 1 mom. 1–10, 12 eller 13 punkten baserar sig på en plan med rättsverkningar, en gatuplan eller en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller lagen om allmänna vägar ([243/1954](#)) behövs det inte åtgärdstillstånd. ([21.4.2017/230](#))

I byggnadsordningen får kommunen föreskriva att det i kommunen eller en del av kommunen inte behövs åtgärdstillstånd för en i 1 mom. 1–10, 12 eller 13 punkten avsedd åtgärd som kan betraktas som ringa. ([21.4.2017/230](#))

127 §

Rivningslov för byggnader

En byggnad eller en del av en byggnad får inte utan tillstånd rivas på ett detaljplaneområde eller på ett område på vilket ett i 53 § avsett byggförbud för utarbetande av en detaljplan gäller. Tillstånd behövs också om så bestäms i generalplanen.

Tillstånd behövs inte, om ett giltigt bygglov, en gatuplan enligt denna lag, en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen förutsätter att byggnaden rivs.

Tillstånd behövs inte heller för rivning av en ekonomibyggning 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. ([2.2.2007/112](#))

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall, om rivningen inte kräver tillstånd, underrättas skriftligen om rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad 30 dagar innan rivningsarbetet inleds (*rivningsanmälan*). Byggnadstillsynsmyndigheten kan inom nämnda tid av grundad anledning kräva att tillstånd skall sökas.

128 §

Tillstånd för miljöåtgärder

Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd (*åtgärdsbegränsning*)

- 1) på ett detaljplaneområde,
- 2) på ett stranddetaljplaneområde, om så bestäms i stranddetaljplanen,
- 3) på ett generalplaneområde, om så bestäms i generalplanen, med undantag för trädfällning på ett område som har anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område i generalplanen, eller
- 4) på ett område där byggförbud enligt 53 § för utarbetande av detaljplan gäller eller för vilket byggförbud har utfärdats för utarbetande av generalplan eller ändring av generalplanen.

(21.4.2017/230)

Tillstånd behövs inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra general- eller detaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar.

Tillstånd behövs inte heller, om åtgärden baserar sig på en godkänd vägplan enligt landsvägslagen eller en godkänd järnvägsplan enligt banlagen. ([2.2.2007/112](#))

Bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder tillämpas inte på sådant tagande av marksubstanser som kräver tillstånd enligt marktäktslagen ([555/1981](#)).

129 §

Användning av anmälningsförfarande

Kommunen kan i byggnadsordningen bestämma att byggande eller någon annan åtgärd av ringa betydelse och med ringa verkan kan utföras utan bygglov eller åtgärdstillstånd efter att en anmälan om saken har gjorts till kommunens byggnadstillsynsmyndighet.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall i stället för anmälan kräva att bygglov eller åtgärdstillstånd söks, om detta är nödvändigt med tanke på det allmänna intresset eller grannarnas rättsskydd. Byggande eller någon annan åtgärd kan inledas, om inte byggnadstillsynsmyndigheten inom 14 dagar från mottagandet av anmälan har krävt att tillstånd skall sökas för det anmälda projektet.

Närmare bestämmelser om anmälningsförfarandet utfärdas genom förordning.

129 a § ([21.4.2017/230](#))

Bestämmelser i en byggnadsordning om ändring av en fritidsbostads användningsändamål

Kommunen kan i byggnadsordningen ange de områden inom vilka det inte krävs ett undantagsbeslut eller avgörande som gäller planeringsbehov innan bygglov kan beviljas för att ändra en fritidsbostad så att den används för permanent boende och ange förutsättningarna för att sådana beslut eller avgöranden inte ska krävas.

En bestämmelse i byggnadsordningen kan endast gälla områden där en ändring av användningsändamålet inte har några betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

19 kap

Tillståndsförfarande och tillståndsprövning

[130 §](#)

Grunderna för tillståndsförfarande

Bygglov, åtgärdstillstånd, rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder avgörs av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Frågan om tillstånd för miljöåtgärder kan också överföras till en annan av kommunen förordnad myndighet för avgörande.

Vad som i detta kapitel bestäms om förfarandet med bygglov gäller i tillämpliga delar även förfarandet med åtgärdstillstånd, rivningslov och tillstånd för miljöåtgärder.

Närmare bestämmelser om tillståndsförfarandet utfärdas genom förordning.

130 a § ([22.8.2014/689](#))

Energiprojekt av gemensamt intresse inom Europeiska unionen

Om ett energiprojekt av gemensamt intresse enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 347/2013 om riktlinjer för transeuropeiska energinfrastrukturer och om upphävande av beslut nr

1364/2006/EG och om ändring av förordningarna (EG) nr 713/2009, (EG) nr 714/2009 och (EG) nr 715/2009 förutsätter bygglov eller åtgärdsstillstånd eller ett i 171 § avsett undantag, ska på behandlingen av ärendet utöver denna lag tillämpas nämnda förordning av Europaparlamentet och rådet samt lagen om tillståndsförfarandet för energiprojekt av gemensamt intresse inom Europeiska unionen ([684/2014](#)).

131 § ([17.1.2014/41](#))

Ansökan om bygglov

Bygglov söks skriftligen hos byggnadstillsynsmyndigheten. Till ansökan om bygglov ska fogas

- 1) utredning om att sökanden har besittningsrätt till byggplatsen,
- 2) de huvudritningar som ingår i projektbeskrivningen och vars riktighet byggprojekteraren intygar med sin namnteckning.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan med beaktande av projektets art och omfattning vid behov kräva att det till ansökan om bygglov även fogas

- 1) ett utdrag ur grundkartan över området eller, när det byggs på detaljplanerat område, ett utdrag ur detaljplanen samt ett utdrag ur fastighetsregistret och vid behov en tomtkarta, om inte byggnadstillsynsmyndigheten redan har tillgång till dem,
- 2) utredning om byggplatsens grundläggnings- och grundbottenförhållanden samt det grundläggningssätt som dessa förutsätter och om andra behövliga åtgärder,
- 3) en energiutredning,
- 4) utredning om byggplatsens hygieniska förhållanden och höjdläge,
- 5) utredning om byggnadens skick som utarbetats av en kompetent person,
- 6) annan väsentlig utredning som behövs för avgörandet av ansökan om bygglov.

Närmare bestämmelser om innehållet i och utformningen av huvudritningar och utredningar får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

132 § ([5.5.2017/254](#))

Miljökonsekvensbedömning

Om en miljökonsekvensbedömning enligt lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning ska utarbetas för byggandet eller en annan åtgärd som enligt denna lag kräver tillstånd eller myndigheternas godkännande ska det, utöver vad som anges i 133 §, informeras på internet om att behandlingen av ansökan har inletts. Vidare ska närings-, trafik- och miljöcentralen ges tillfälle att ge ett utlåtande om ansökan. Ett sammandrag av alla anmärkningar och utlåtanden som lämnats in

rörande ansökan ska göras, och sammandraget ska vara allmänt tillgängligt samtidigt som beslutet meddelas.

Bestämmelser om skyldigheten att beakta miljökonsekvensbedömningen i tillståndsförfarandet finns i 4 kap. i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning.

Genom förordning av statsrådet föreskrivs närmare om informationen och förfarandet för framförande av åsikter.

133 §

Hörande och utlåtanden

Grannarna skall underrättas om att en ansökan om bygglov anhängiggjorts, om detta inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse. Med granne avses ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot. Samtidigt skall det även på byggplatsen på lämpligt sätt tillkännages att ärendet är anhängigt.

På byggplatsen skall vid behov förrättas syn för att utreda hur byggnaden passar in i miljön, bedöma konsekvenserna av byggandet och höra grannarna. Sökanden samt innehavarna av grannfastigheterna skall underrättas om tidpunkten för synen.

Om bygglov söks för ett område enligt naturvårdslagen som anges närmare genom förordning av statsrådet och som är av betydelse för naturvärden eller för ett område som i landskapsplanen har reserverats som rekreations- eller skyddsområde, ska närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande inhämtas om ansökan. ([22.12.2009/1589](#))

Närmare bestämmelser om meddelande om och tillkännagivande av tillståndsansökan samt om framställande av anmärkning utfärdas genom förordning.

134 §

Behandling av ansökan om bygglov

I samband med beviljande av bygglov godkänns de huvudritningar enligt vilka byggandet skall ske.

Ett tillståndsärende kan också behandlas så att de allmänna förutsättningarna för byggandet bedöms på grundval av en annan utredning om byggnadens placering, dess ändamål, utnyttjandet av byggrätten samt inverkan på miljön än en sådan som avses i 131 § 1 mom. De ritningar som gäller byggnadsskedet i fråga skall dock lämnas in för godkännande innan arbetet som gäller detta skede påbörjas.

3 mom. har upphävts genom L [17.1.2014/41](#). ([17.1.2014/41](#))

4 mom. har upphävts genom L [21.12.2012/958](#). ([21.12.2012/958](#))

Om miljötillstånd enligt miljöskyddslagen ([527/2014](#)) behövs för den verksamhet som byggandet avser, får avgörandet av bygglovsärendet uppskjutas till dess miljötillståndsärendet är avgjort, om det är motiverat med beaktande av byggnadens användningsmöjligheter eller den planerade verksamhetens miljökonsekvenser. ([27.6.2014/547](#))

134 a § ([17.1.2014/41](#))

Lämnande av specialbeskrivningar

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i bygglovet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet bestämma att specialbeskrivningar som behövs på grund av byggprojektets art eller omfattning ska utarbetas och lämnas in.

Om byggnadstillsynsmyndigheten har bestämt att en specialbeskrivning ska lämnas in ska den som påbörjar byggprojektet se till att beskrivningen lämnas in till byggnadstillsynsmyndigheten innan det arbetsskede som beskrivningen gäller påbörjas.

Närmare bestämmelser om innehållet i och utformningen av specialbeskrivningarna får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

[135 §](#)

Förutsättningarna för bygglov på detaljplaneområden

För att bygglov skall beviljas på ett detaljplaneområde förutsätts att

- 1) byggprojektet överensstämmer med den gällande detaljplanen,
- 2) byggandet uppfyller de krav som ställs på det i 117 § samt andra krav som ställs i denna lag eller med stöd av den,
- 3) byggnaden är lämplig på platsen,
- 4) till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan,
- 5) vattentillgången och avloppsvattnet kan skötas på ett tillfredsställande sätt och utan olägenheter för miljön, samt att
- 6) byggnaden inte placeras eller byggs så att den orsakar en granne onödig olägenhet eller försvårar ett ändamålsenligt bebyggande av en grannfastighet.

När en fråga om tillstånd för reparationer och ändringar enligt 125 § 3 och 5 mom. avgörs, ska bestämmelserna om förutsättningarna för bygglov iakttas. ([1.12.2017/812](#))

Om byggande i enlighet med ansökan om bygglov kräver att en byggnad rivs, är ett villkor för att bygglov ska beviljas dessutom det som bestäms om förutsättningarna för rivningslov i 139

§. ([30.12.2008/1129](#))

[136 §](#)

Förutsättningarna för bygglov utanför detaljplaneområden

För att bygglov skall beviljas utanför ett detaljplaneområde förutsätts att

- 1) byggplatsen uppfyller kraven enligt 116 §,

2) byggandet uppfyller de krav som ställs på det i 117 § samt andra krav som ställs i denna lag eller med stöd av den,

3) byggandet uppfyller de krav som ställs i 135 § 3–6 punkten,

4) byggandet av vägar eller ordnandet av vattentillgången eller avlopp inte får orsaka kommunen särskilda kostnader, samt att

5) eventuella begränsningar enligt 33 och 43 § som beror på landskapsplanen eller generalplanen beaktas.

Vad som bestäms i 135 § 2 mom. gäller också byggande utanför detaljplaneområden. Vad som bestäms i 135 § 3 mom. gäller också byggande utanför detaljplaneområden där rivningen kräver tillstånd. ([30.12.2008/1129](#))

137 §

Särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering

Utöver vad som annars föreskrivs om förutsättningarna för bygglov, förutsätter beviljande av bygglov på ett område enligt 16 § i behov av planering och för vilket detaljplan inte har godkänts att byggandet

1) inte förorsakar olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen,

2) är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster, och

3) är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven.

([21.4.2017/230](#))

Trots vad som föreskrivs i 1 mom. får en ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad eller lantgård uppföras, liksom en byggnad som behövs för bedrivande av jord- och skogsbruk eller en binäring till det och som hör till ett redan befintligt landsbygdsföretag. Trots vad som föreskrivs i 1 mom. kan bygglov beviljas också för renovering av en byggnad eller mindre utvidgning av ett bostadshus. ([21.4.2017/230](#))

3 mom. har upphävts genom L [30.12.2008/1129](#). ([30.12.2008/1129](#))

Byggande på ett område i behov av planering får inte heller leda till byggande som har betydande konsekvenser eller medföra betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Frågan om de förutsättningar som anges i 1 mom. föreligger avgörs av en av kommunen bestämd myndighet i samband med bygglovsförfarandet eller vid ett särskilt förfarande.

När frågan om bygglov för ett område i behov av planering eller ett ärende som gäller planeringsbehov i övrigt avgörs iakttas vid hörandet av dem som saken gäller och av myndigheterna samt i beslutet och vid meddelande om beslutet i tillämpliga delar vad som i 173 och 174 § bestäms om undantagsförfarande. ([11.6.2004/476](#))

137 a § ([21.4.2017/230](#))

Områdesvisa beslut om särskilda förutsättningar för bygglov på områden i behov av planering

Om det för ett byområde eller något annat landsbygdsområde finns en generalplan med rättsverkningar som är i kraft, kan kommunen besluta om huruvida det finns sådana särskilda förutsättningar för bygglov som anges i 137 § 1 mom. för flera än en byggplats samtidigt. Ett sådant beslut kan fattas för ett område som i en generalplan med rättsverkningar har anvisats som byområde eller område som annars är lämpligt för byggande. Beslutet kan gälla i högst tio år.

Områdesvisa beslut får inte leda till byggande som har betydande konsekvenser eller medföra betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

När ett områdesvist beslut fattas ska bestämmelserna i 173 och 174 § om förfarandet vid undantag iakttas vid hörandet av dem som saken gäller och av myndigheterna samt i beslutet och vid meddelande om beslutet.

[138 §](#)

Förutsättningarna för åtgärdstillstånd

När ett ärende som gäller åtgärdstillstånd avgörs skall i tillämpliga delar det som bestäms om förutsättningarna för bygglov i 72, 135, 136 och 137 § samt om byggförbud iakttas i den mån det är nödvändigt för att bedöma åtgärdernas konsekvenser för markanvändningen och miljön. ([11.6.2004/476](#))

Om åtgärden baserar sig på ett inlösningstillstånd som beviljats med stöd av inlösningslagen, skall vid behandlingen av frågan om åtgärdstillståndet fästas vikt vid att möjligheterna att uppnå syftet med inlösningstillståndet inte får försvåras utan skäl.

[139 §](#)

Förutsättningarna för rivningslov

För att rivningslov skall beviljas förutsätts att rivningen inte innebär att traditions- eller skönhetsvärden eller andra värden som ingår i den byggda miljön förstörs och att den inte medför olägenheter för genomförandet av planläggningen.

I tillståndsansökan skall utredas hur rivningsarbetet ordnas och vilka möjligheter det finns att sköta behandlingen av det byggavfall som uppstår och att utnyttja användbara byggnadsdelar.

[140 §](#)

Förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder

På ett område med en gällande detaljplan eller generalplan skall tillstånd för miljöåtgärder beviljas, om inte åtgärden försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i planen eller förstör stadseller landskapsbilden.

På ett område där kommunen har utfärdat byggförbud för att utarbeta en detaljplan eller ändra planen eller där åtgärdsbegränsning har utfärdats för utarbetande av en generalplan kan tillstånd beviljas, om inte åtgärden medför betydande olägenheter med tanke på utarbetandet av planen eller förstör stads- eller landskapsbilden.

Förvägras tillstånd till grävning eller sprängning med stöd av en särskild bestämmelse i generalplanen eller på ett detaljplaneområde i fråga om vilket beslut om att ändra planen inte fattats, gäller beträffande inlösningskyldigheten vad som bestäms i 8 § marktäcktlagen. Förvägras tillstånd till någon annan åtgärd på nämnda områden och kan markägaren därför inte använda sin mark på ett sätt som medför skäligen nytta, har han rätt att av kommunen eller, om området är avsett eller har anvisats för statens behov, av staten få ersättning för den skada som sålunda åsamkas honom.

141 §

Tillståndsbestämmelser

I ett tillståndsbeslut kan nödvändiga bestämmelser tas in. Bestämmelserna kan gälla bland annat byggnadsarbete eller en åtgärd och begränsning av eventuella olägenheter till följd av arbetet eller åtgärden.

142 §

Meddelande om tillståndsbeslut

Tillståndsbeslut skall meddelas efter anslag och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

Tillståndsbeslutet tillställs sökanden. Tillståndsbeslutet eller en kopia av det tillställs dessutom de myndigheter som anges i förordning samt de som har begärt det i en anmärkning eller särskilt.

Om samma anmärkning eller begäran har flera undertecknare, kan beslutet eller en kopia av det sändas enbart till den första undertecknaren. Den första undertecknaren ansvarar för att informationen lämnas till de andra undertecknarna.

143 §

Tillståndets giltighetstid och förlängning

Har byggnadsarbetet inte påbörjats inom tre år eller slutförts inom fem år, har tillståndet förfallit. Ett tillstånd för eller myndigheternas godkännande av en annan åtgärd har förfallit, om inte åtgärden har vidtagits inom tre år. Tiderna börjar löpa när tillståndet eller godkännandet vinner laga kraft. När giltighetstiden för ett rivningslov beräknas beaktas inte den tid då åtgärdsförbud enligt 9 § i byggnadsskyddslagen råder på området. ([30.12.2008/1129](#))

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan förlänga tillståndets eller godkännandets giltighetstid för påbörjande av arbetet med högst två år, om de rättsliga förutsättningarna för byggandet eller en

annan åtgärd fortfarande föreligger. För slutförande av arbetet kan tiderna förlängas med högst tre år åt gången.

Ett tillstånd för miljöåtgärder för trädfällning kan, utan hinder av 1 mom., beviljas för högst tio år för planmässig skogsvård. ([11.6.2004/476](#))

ByggnadsskyddsL 60/1985 har upphävts genom L 498/2010, se L om skyddande av byggnadsarvet 498/2010 6 §.

144 § ([2.9.2005/730](#))

Rätt att påbörja arbeten

Tillståndsmyndigheten kan, av grundad anledning och under förutsättning att verkställigheten inte gör ändringssökandet onödigt, bevilja rätt att utföra ett byggnadsarbete eller vidta en annan åtgärd helt eller delvis innan bygglov, åtgärdsstillstånd eller tillstånd för miljöåtgärder eller ett beslut som gäller placering, ändring eller avlägsnande av en anordning enligt 161, 162 eller 163 § har vunnit laga kraft (*rätt att påbörja arbeten*). I fråga om denna rätt fattas beslut i samband med ett ovan avsett beslut. Fullföljdsdomstolen kan med anledning av besvär upphäva förordnandet eller ändra det eller även i övrigt förbjuda verkställigheten av tillståndsbeslutet. Över ett beslut av förvaltningsdomstolen i ett ärende som avses i detta moment får besvär anföras hos högsta förvaltningsdomstolen endast i samband med att besvär anföras över avgörandet i huvudsaken.

Sökanden skall ställa godtagbar säkerhet för ersättande av de olägenheter, skador och kostnader som upphävandet av beslutet eller en ändring av tillståndet kan förorsaka.

En sådan rätt som avses i 1 mom. kan under samma förutsättningar beviljas också på separat ansökan som görs under besvärstidens gång eller inom 14 dagar efter besvärstidens utgång. Beslutet skall fattas utan onödigt dröjsmål. På meddelande av beslut tillämpas 142 §. Förvaltningsdomstolen och de som sökt ändring skall också omedelbart underrättas om att en sådan rätt beviljats. Den som anfört besvär över ett beslut i huvudsaken kan hos förvaltningsdomstolen yrka på upphävande eller ändring av ett avgörande som avses i detta moment utan att särskilt anföra besvär över det. Angående ändringssökandet gäller i övrigt vad som bestäms i 1 mom.

Skyldigheten att ställa säkerhet gäller inte staten, kommuner eller samkommuner.

145 §

Tillstånds- och tillsynsavgift

Den som ansöker om tillstånd eller vidtar en åtgärd är skyldig att för inspektions- och tillsynsuppgifter samt för andra uppgifter som ankommer på myndigheterna betala en avgift till kommunen enligt grunder som bestäms i en av kommunen godkänd taxa. Det kan föreskrivas att avgiften skall uppbäras redan på förhand. Blir åtgärden helt eller delvis inte vidtagen, skall avgiften betalas tillbaka på ansökan i den mån den saknar grund.

Föranleds inspektions- eller tillsynsuppgifterna av byggande utan tillstånd eller i strid med tillstånd eller på grund av att tillståndssökanden eller den som är skyldig att vidta en åtgärd har försummat en uppgift som hör till honom, kan en förhöjd avgift uppbäras med beaktande av de kostnader som orsakats kommunen av de vidtagna åtgärderna.

På en avgift som förfallit till betalning skall betalas ränta enligt räntelagen ([633/1982](#)).
Inspektions- och tillsynsavgifter för tillstånd som fastställts med stöd av 1 mom. kan drivas in i den ordning som föreskrivs i lagen om verkställighet av skatter och avgifter ([706/2007](#)). ([30.12.2008/1129](#))

[146 §](#)

Byggande för försvarsändamål

Utan tillstånd enligt denna lag är det tillåtet att på områden som är i statens besittning uppföra byggnader, konstruktioner och anläggningar som har direkt samband med försvarsändamål. Vad som bestäms om myndigheternas tillsyn över byggnadsarbete gäller inte byggande för försvarsändamål.

[147 §](#)

Statistik över byggandet

När tillstånd söks för byggande eller för reparation, ändring eller rivning av en byggnad skall sökanden till ansökan foga de uppgifter som kommunen med stöd av befolkningsdatalagen ([507/1993](#)) skall anmälas till befolkningsdatasystemet.

BefolkningsdataL [507/1993](#) har upphävts genom L om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänster [661/2009](#).

148 § ([21.12.2012/955](#))

148 § har upphävts genom L [21.12.2012/955](#).

20 kap

Utförande av byggnadsarbete

149 § ([17.1.2014/41](#))

Byggnadsarbetet och tillsynen

Byggnadsarbete ska utföras så att det uppfyller kraven i de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande och kraven på god byggnadssed.

Myndigheternas tillsyn över ett byggnadsarbete börjar när det tillståndspliktiga byggnadsarbetet påbörjas och upphör i och med slutsynen. Tillsynen gäller, i de arbetsskeden och i den omfattning som myndigheten bestämmer, omständigheter som är av betydelse för ett gott slutresultat av byggandet.

149 a § ([17.1.2014/41](#))

Användning av grannens område

Byggnadstillsynsmyndigheten kan på ansökan och efter att ha hört sökandens granne meddela tillstånd för att använda grannens område för utförande av byggnadsarbete eller andra åtgärder som är nödvändiga för sökanden, om inte detta orsakar grannen olägenhet eller störning som inte är tillfällig eller ringa. Sökanden ska efter åtgärden iståndsätta och återställa grannens område i det skick i vilket det var före åtgärden.

149 b § [\(17.1.2014/41\)](#)

Utmärkning av byggnadens plats

Byggnadstillsynsmyndigheten ska vid behov i bygglovet bestämma att den behöriga myndigheten i kommunen innan byggandet påbörjas ska se till att byggnadens plats och höjdläge märks ut i enlighet med de godkända ritningarna.

149 c § [\(17.1.2014/41\)](#)

Påbörjande av byggnadsarbete

Innan byggnadsarbete som kräver tillstånd eller anmälan påbörjas ska en anmälan om påbörjande av byggnadsarbete göras till byggnadstillsynsmyndigheten. Någon anmälan om påbörjande av byggnadsarbete behöver dock inte göras om det har hållits ett inledande möte innan byggnadsarbetet påbörjas.

Ett byggnadsarbete anses ha påbörjats när arbetena med gjutningen av grunden till en byggnad inleds eller när byggnadsdelar som hör till grunden monteras. Vid reparationer och ändringar av en byggnad anses byggnadsarbetet ha påbörjats när rivningen eller byggandet av konstruktioner eller byggnadsdelar inleds.

Ett byggnadsarbete får inte inledas förrän den ansvariga arbetsledaren och vid behov arbetsledaren för ett specialområde har godkänts. Byggnadsarbetet ska avbrytas tills en ny arbetsledare har utsetts för projektet, om godkännandet av arbetsledaren återkallas eller arbetsledaren avgår.

149 d § [\(17.1.2014/41\)](#)

Åtgärder som får utföras innan byggnadsarbetet påbörjas

Grävning, sprängning, trädfällning eller andra jämförbara förberedande åtgärder kan utföras innan byggnadsarbetet påbörjas med iakttagande av vad som föreskrivs om tillstånd för miljöåtgärder. Också sådana förberedande åtgärder ska anmälas till byggnadstillsynsmyndigheten innan de påbörjas.

Pålningsarbete för grunden till en byggnad kan i enlighet med en pålningsplan som lämnats till byggnadstillsynsmyndigheten utföras innan byggnadsarbetet påbörjas. Innan pålningsarbetet påbörjas ska en anmälan om det göras till byggnadstillsynsmyndigheten. För pålningsarbete som utförs innan byggnadsarbetet påbörjas ska det finnas en av byggnadstillsynsmyndigheten godkänd ansvarig arbetsledare eller arbetsledare för specialområdet.

150 § [\(17.1.2014/41\)](#)

Myndighetssyn

Byggnadstillsynsmyndigheten kan i tillståndet för byggandet bestämma att det ska förrättas en grundbottensyn, läggesyn, konstruktionssyn samt värme-, vatten- och ventilationssyn, om detta behövs för att övervaka ett byggnadsarbete.

Den tjänsteinnehavare som förrättar synen reder ut om de åtgärder, inspektioner och utredningar som hör till ett visst byggnadsarbetsskede har utförts och om åtgärder som förutsätts med anledning av uppdagade missförhållanden eller brister har vidtagits. Den som påbörjar byggprojektet eller dennes representant samt den ansvarige arbetsledaren ska vara närvarande vid synen. Projekterare och arbetsledare för ett specialområde ska vara närvarande vid synen om deras sakkunskap behövs för utredning av en sak som synen gäller.

Om en syn ger anledning till en anmärkning, ska den tjänsteinnehavare som förrättat synen skriftligen förordna om behövliga åtgärder och om den tid inom vilken ett missförhållande eller fel ska avhjälpas eller korrigeras. Bestämmelser om en parts rätt att yrka rättelse av förordnandet hos byggnadstillsynsmyndigheten finns i 187 §.

Syn får förrättas i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det är nödvändigt för utredning av den sak som synen gäller.

Närmare bestämmelser om förrättande av syn får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

150 a § ([17.1.2014/41](#))

Myndighetsinspektioner under byggnadsarbetet

Byggnadstillsynsmyndigheten kan bestämma att det utöver syn även ska förrättas andra inspektioner, om detta behövs för att övervaka att tillståndsbestämmelserna, beskrivningarna eller de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande iakttas. Byggnadstillsynsmyndigheten bestämmer om inspektionerna i tillståndet för byggandet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet.

Om en inspektion ger anledning till anmärkningar, ska tjänsteinnehavaren skriftligen förordna om behövliga åtgärder och om den tid inom vilken ett missförhållande eller fel ska avhjälpas eller korrigeras. Bestämmelser om en parts rätt att yrka rättelse av förordnandet hos byggnadstillsynsmyndigheten finns i 187 §.

En inspektion får förrättas i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det är nödvändigt för utredning av den sak som inspektionen gäller.

150 b § ([17.1.2014/41](#))

Sakkunniggranskning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan på ansökan tillåta att den som påbörjar ett byggprojekt eller en sakkunnig som är anställd hos denne granskar att byggnadsarbetet överensstämmer med beskrivningarna.

Den som utför sakkunniggranskningen ska ha den utbildning och erfarenhet som behövs för granskningen, och han eller hon ska skriftligen ge sitt samtycke till granskningsuppgiften.

Granskningen ska antecknas i det inspektionsprotokoll för bygget som avses i 150 f §.

Sakkunniggranskning som är godkänd av byggnadstillsynsmyndigheten kompletterar myndighetstillsynen under byggtiden.

150 c § [\(17.1.2014/41\)](#)

Extern granskning

När tillståndsansökan behandlas eller under byggnadsarbetet kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att den som påbörjar ett byggprojekt lägger fram en oberoende och kvalificerad sakkunnigs utlåtande om huruvida den planerade lösningen eller byggandet uppfyller föreskrivna krav.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan kräva utlåtandet om det vid byggandet används sådana metoder för planering och genomförande eller sådana produkter som har betydande inverkan på byggnadens säkerhet, sundhet eller långtidshållbarhet, men tillräcklig säkerhet eller tidigare erfarenhet om deras funktionsduglighet saknas. Extern granskning kan krävas även

1) när det observeras eller misstänks att ett fel har uppstått eller en försummelse har inträffat vid byggandet, och verkningarna eller korrigeringen eller avhjälpandet av felet eller försummelsen inte tillförlitligt kan bedömas eller genomföras utan en extern granskning, och

2) när det vid reparationer eller ändringar upptäcks skador och konstruktioner som inte har beaktats i beskrivningarna.

Ett skriftligt beslut om kravet ska ges till den som påbörjar byggprojektet. Av beslutet ska kravets motivering och innehåll framgå.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska svara för kostnaderna för den externa granskningen.

150 d § [\(17.1.2014/41\)](#)

Särskilt förfarande

Vid synnerligen krävande byggprojekt kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att det görs

1) kvalitetssäkringsutredning enligt 121 a §,

2) sakkunniggranskning enligt 150 b §,

3) extern granskning enligt i 150 c §.

Det särskilda förfarande som avses i 1 mom. kan krävas om objektet är förknippat med en särskild risk för att de krav som ställs på strukturell säkerhet, brandsäkerhet, sundhet eller byggnadsfysikalisk funktion inte kan uppfyllas eller att kulturhistoriska värden går förlorade.

Ett särskilt förfarande kan krävas vid uppförandet av en ny byggnad samt i samband med reparations- eller ändringsarbeten.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska i ett beslut om särskilt förfarande ange omfattningen av förfarandet och vad det ska avse.

Dessutom kan byggnadstillsynsmyndigheten i beslutet om särskilt förfarande förordna att den som påbörjar ett byggprojekt och ägaren till byggnaden under byggnadens användningstid ska bevaka att de väsentliga tekniska kraven i 117 a–117 g § uppfylls i fråga om de konstruktioner eller byggnadsegenskaper som omfattas av särskilt förfarande.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan bestämma om det särskilda förfarandet i bygglovet, vid det inledande mötet eller av särskilda skäl under byggnadsarbetet.

150 e § ([17.1.2014/41](#))

Avvikelse från en beskrivning under byggnadsarbetet

Byggnadsinspektören eller en annan tjänsteinnehavare som kommunen utsett att sköta byggnadsinspektörens uppgifter kan under byggnadsarbetet ge samtycke till avvikelser från de beskrivningar som godkänts i tillståndsbeslutet, om inte avvikelsen med hänsyn till dess art och de bestämmelser och föreskrifter som gäller tillståndsprövning innebär en betydande ändring av tillståndet eller påverkar grannarnas ställning. Ändringens innehåll och namnet på den tjänsteinnehavare som gett sitt samtycke till den ska antecknas i de godkända beskrivningarna. Den ändrade beskrivningen ska på begäran lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten.

Om avvikelsen från de beskrivningar som godkänts i tillståndsbeslutet med hänsyn till dess art och bestämmelserna om tillståndsprövning innebär en väsentlig ändring av tillståndet eller påverkar grannarnas ställning, ska tillstånd för avvikelsen från beskrivningen sökas hos byggnadstillsynsmyndigheten.

Betydande ändringar i specialbeskrivningar under byggnadsarbetet ska, försedda med specialprojekterarens underskrift, lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten innan byggskedena i fråga inleds.

150 f § ([17.1.2014/41](#))

Inspektionsprotokoll för bygget

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att det på byggplatsen förs ett inspektionsprotokoll för bygget.

De ansvariga för olika byggnadsskedena som det avtalats om i bygglovet eller vid det inledande mötet samt de som inspekterat arbetskedena ska verifiera inspektionerna i inspektionsprotokollet för bygget.

I inspektionsprotokollet ska det även antecknas en motiverad anmärkning, om byggarbetet avviker från bestämmelserna om byggande.

Närmare bestämmelser om inspektionsprotokollets innehåll och de anteckningar som ska göras i det får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

151 § [\(17.1.2014/41\)](#)

Byggherreövervakning

Byggnadstillsynsmyndigheten kan på ansökan bevilja den som påbörjar ett byggprojekt tillstånd att själv övervaka byggnadsarbetet helt eller delvis enligt den övervakningsplan som den som påbörjar byggprojektet lägger fram. Övervakningsplanen ska innehålla uppgifter om byggprojektet och genomförandet av byggherreövervakningen.

Tillstånd kan beviljas om det på basis av övervakningsplanen och den utbildning och erfarenhet som den som påbörjar byggprojektet och andra som deltar i byggprojektet har kan antas att byggandet genomförs i enlighet med bygglovet och de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande, utan någon myndighetstillsyn. Tillstånd får dock inte beviljas om det är fråga om byggande av ett bostadshus.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan återkalla tillståndet för byggherreövervakning om det efter beviljandet framkommer att det inte finns förutsättningar för byggherreövervakning.

Byggherreövervakningen inskränker inte byggnadstillsynsmyndighetens behörighet enligt denna lag. Slutsyn ska oberoende av byggherreövervakningen förrättas i enlighet med 153 §.

Närmare bestämmelser om innehållet i och genomförandet av övervakningsplanen får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

151 a § [\(17.1.2014/41\)](#)

Skyldigheter vid byggherreövervakning för den som påbörjar ett byggprojekt

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att övervakningsplanen följs.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska göra en anmälan till byggnadstillsynsmyndigheten när

- 1) det i förutsättningarna för godkännande av byggherreövervakningen sker en förändring som kräver en eventuell ny prövning från byggnadstillsynsmyndighetens sida,
- 2) övervakningsplanen kompletteras,
- 3) det i byggnadsarbetet används byggprodukter om vilkas lämplighet man inte har tillräcklig säkerhet,
- 4) det i byggnadsarbetet används nya arbetsmetoder som man inte har tidigare allmän erfarenhet av,

5) det vid byggandet observeras ett sådant fel att en bedömning av reparationsåtgärderna kan förutsätta utomstående sakkunskap.

152 § ([21.12.2012/955](#))

Byggprodukters egenskaper

En byggprodukt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk ska vara säker och sund och ha sådana egenskaper att byggnadsverket under en ekonomiskt motiverad livstid uppfyller de väsentliga tekniska krav som anges i denna lag, om det är projekterat och byggt på behörigt sätt och ges sedvanligt underhåll.

153 § ([17.1.2014/41](#))

Slutsyn

En byggnad eller en del av den får inte tas i bruk förrän byggnadstillsynsmyndigheten vid slutsynen har godkänt den för ibruktagande.

Slutsyn kan förrättas när den som påbörjat byggprojektet har meddelat byggnadstillsynsmyndigheten att

1) byggnadsarbetet har slutförts i enlighet med bygglovet och de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande,

2) de syner och inspektioner som byggnadstillsynsmyndigheten beslutat om har förrättats och de åtgärder som dessa kräver har vidtagits,

3) inspektioner som baserar sig på annan lag och som väsentligt påverkar byggnadens användningssäkerhet har utförts och de åtgärder som dessa kräver har vidtagits,

4) de anteckningar som följer av 150 f § har gjorts i inspektionsprotokollet för bygget och ett sammandrag av inspektionsprotokollet har lämnats till byggnadstillsynsmyndigheten,

5) byggnadens bruks- och underhållsanvisningar, om det har bestämts att sådana ska utarbetas, är tillräckligt klara och kan överlämnas till byggnadens ägare, och

6) tillståndet enligt miljöskyddslagen, om ett sådant behövs för verksamhet i enlighet med byggnadens ändamål, har vunnit laga kraft.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska upprätta ett protokoll över slutsynen. På slutsynen tillämpas dessutom bestämmelserna i 150 § 2 mom. om vem som ska vara närvarande vid synen samt bestämmelserna i 150 § 3 mom.

Syn får förrättas i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det är nödvändigt för att utreda den sak som synen gäller.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska ansöka om förrättande av slutsyn under den tid lovet eller tillståndet är i kraft.

153 a § ([17.1.2014/41](#))

Partiell slutsyn

Byggnadstillsynsmyndigheten kan godkänna en byggnad eller en del av den för ibruktagande även vid en partiell slutsyn. En förutsättning för godkännandet är att byggnadsarbetet endast till ringa delar är ofullbordat och att byggnaden eller en del av den uppfyller förutsättningarna enligt 153 § 2 mom. 2–6 punkten och är säker, sund och användbar.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska upprätta ett protokoll över den partiella slutsynen. På partiell slutsyn tillämpas dessutom bestämmelserna i 150 § 2 mom. om vem som ska vara närvarande vid synen samt bestämmelserna i 150 § 3 och 4 mom.

Den som påbörjat byggprojektet ska ansöka om förrättande av slutsyn under den tid lovet eller tillståndet är i kraft också när en byggnad eller en del av den godkänns för ibruktagande vid en partiell slutsyn.

Närmare bestämmelser om förutsättningarna för ibruktagande av en byggnad eller en del av den vid en partiell slutsyn får utfärdas genom förordning av miljöministeriet.

153 b § ([17.1.2014/41](#))

Konstaterande av insolvenssäkerhet

Byggnadstillsynsmyndigheten ska, i samband med den slutsyn som behövs för godkännande av ett bostadshus för ibruktagande, konstatera om myndigheten fått ett intyg över insolvenssäkerhet enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a § i lagen om bostadsköp ([843/1994](#)).

Om något intyg inte har lämnats in ska byggnadstillsynsmyndigheten utan dröjsmål efter att slutsyn förrättats underrätta Konkurrens- och konsumentverket om saken.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. tillämpas också när ett bostadshus eller en del av det godkänns för ibruktagande vid en partiell slutsyn.

[154 §](#)

Rivning av en byggnad

Rivningen av en byggnad eller en del av en byggnad skall ordnas så att det skapas förutsättningar för att utnyttja användbara byggnadsdelar och ses till att det uppkomna byggavfallet blir behandlat.

21 kap

Arrangemang i anslutning till byggandet

155 §

Lekplatser och vistelseområden

I samband med ett bostadshus skall det anordnas tillräckligt med plats utomhus för lekplatser och vistelseområden. Dessa platser och områden skall på ett tryggt sätt avskiljas från det område som är reserverat för trafik. Vid bedömningen av om platserna och områdena är tillräckliga kan beaktas även de motsvarande platser och områden som står till buds i den närmaste omgivningen samt fastigheternas gemensamma arrangemang.

Undantag från skyldigheten att anordna lekplatser och vistelseområden kan tillåtas i fråga om mindre tillbyggnader samt reparationer och ändringar av en byggnad, om detta är motiverat på grund av fastighetens storlek, terrängen eller någon annan motsvarande orsak.

156 §

Anordnande av bilplatser

De bilplatser som angetts för en fastighet i detaljplanen och bygglovets skall anordnas i samband med byggandet.

Om så bestäms i detaljplanen, kan kommunen anvisa och för fastighetens bruk upplåta behövliga bilplatser på skäligt avstånd. I detta fall uppbärs av fastighetsägaren en ersättning som motsvarar befrielsen från skyldigheten att anordna bilplatser enligt de grunder för avgifter som kommunen godkänt.

Skyldigheten att anordna bilplatser gäller inte mindre tillbyggnader och inte reparationer och ändringar av en byggnad. När ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras, skall dock behovet av bilplatser till följd av detta beaktas.

157 §

Avfallshantering

I samband med byggande skall de utrymmen och konstruktioner som fastighetens avfallshantering förutsätter ordnas. Avfallshanteringen skall genomföras så att den inte medför olägenheter för hälsan eller miljön.

158 §

Byggnadsservitut

För en tomt eller en fastighet som är byggplats kan stiftas en bestående rätt som belastar en annan fastighet och som ger rätt att använda en byggnad eller en konstruktion eller att vidta en därmed jämförbar åtgärd (*byggnadsservitut*). Stiftandet av ett servitut förutsätter att de som saken gäller kommer överens om det skriftligen. Ett byggnadsservitut kan stiftas för kommunens eller en kommunal inrättnings behov eller för behov i anslutning till byggande av samhällsteknik också i sådana fall där servitutsrätten inte hänförs till en tomt eller en fastighet som är byggplats. ([11.6.2004/476](#))

Ett byggnadsservitut får stiftas, om det främjar ett ändamålsenligt byggande eller en ändamålsenlig användning av fastigheten, servitutet är nödvändigt för innehavaren av servitutsrätten och det inte

medför betydande olägenhet för den belastade fastigheten. Ett servitut som detaljplanen förutsätter kan stiftas, om stiftandet inte på grund av att förhållandena ändrats efter att planen har trätt i kraft är uppenbart onödigt eller oskäligt för den belastade fastigheten.

Om det inte är ändamålsenligt att stifta ett servitut i form av en bestående rätt, kan det av särskilda skäl stiftas ett tidsbestämt byggnadsservitut som är i kraft till en viss dag eller händelse.

Beslut om stiftande, ändring och upphävande av byggnadsservitut fattas av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Bestämmelser om olika typer av servitut och om registreringen av servitut utfärdas genom förordning.

159 §

Servitut som detaljplanen förutsätter

Ett byggnadsservitut som förutsätts i detaljplanen kan stiftas trots att de som saken gäller inte kommer överens om det

- 1) för att ordna utrymmen för skyddsrum, bilparkering och avfallshantering i byggnaden,
- 2) för att ordna trafikförbindelse till byggnaden för en annan fastighet eller för allmän gångtrafik, om inte detaljplanen eller tomtindelningen annars kan genomföras på något skäligt sätt, samt
- 3) för att stödja byggnadsdelar som är belägna på gränsen mellan fastigheterna vid grannfastigheten eller för att uppföra en gemensam vägg.

Ett servitut som avses i denna paragraf kan också stiftas för kommunen eller en inrättning som innehas av kommunen.

Bestämmelser om andra servitut som detaljplanen förutsätter ingår i fastighetsbildningslagen.

160 §

Servitutsreglering

Ett byggnadsservitut kan ändras eller upphävas, om de som saken gäller kommer överens om det och åtgärden inte försvårar ett ändamålsenligt byggande, en ändamålsenlig användning eller skötsel av fastigheten eller genomförandet av detaljplanen.

Ett byggnadsservitut får ändras eller upphävas utan samtycke av innehavaren av servitutsrätten, om

- 1) servitutet på grund av förändrade förhållanden har blivit onödigt eller har förlorat en stor del av sin betydelse,

2) den olägenhet som servitutet orsakar den belastade fastigheten har blivit oskälig och ändringen eller upphävandet av servitutet inte orsakar innehavaren av servitutsrätten betydande olägenhet, eller om

3) servitutet betydligt försvårar genomförandet av detaljplanen.

Om överenskommelse inte nås om ersättning för ett byggnadsservitut eller för ändring eller upphävande av det, avgörs ärendet i enlighet med inlösningslagen.

161 §

Placeringen av samhällstekniska anordningar

Ägaren och innehavaren av en fastighet är skyldig att tillåta att en ledning som betjänar samhället eller en fastighet placeras på det område han eller hon äger eller innehar, om inte placeringen kan ordnas på något annat tillfredsställande sätt och till skäliga kostnader. Detsamma gäller mindre anläggningar, konstruktioner och anordningar som hör till ledningarna. En ledning och en annan anordning får inte anläggas så att planläggningen av området eller genomförandet av planen försvåras. Har en överenskommelse om placeringen inte ingåtts med fastighetens ägare och innehavare, fattas beslutet om placeringen av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. När beslutet om placeringen fattas skall vikt fästas vid att fastigheten inte orsakas onödig olägenhet.

Ett avtal om placering av anordningar som avses i 1 mom. binder också fastighetens nya ägare och innehavare.

Fastighetens ägare och innehavare har rätt att få ersättning för den olägenhet och skada som förorsakas av placeringen av en ledning eller annan anordning som avses i 1 mom. Om överenskommelse inte nås om ersättningen, avgörs saken i enlighet med inlösningslagen.

4 mom. har upphävts genom L [27.5.2011/589](#). ([27.5.2011/589](#))

Vad som i denna paragraf bestäms om ägaren och innehavaren av en fastighet gäller också ägaren och innehavaren av ett allmänt område.

Bestämmelser om placeringen av telekablar på en fastighet som ägs eller innehas av någon annan finns i 28 kap. i informationssamhällsbalken ([917/2014](#)). ([7.11.2014/918](#))

161 a § ([27.5.2011/589](#))

Avledning av vatten samt dikning

På placeringen i ett markområde av en vattenledning och mindre anordningar och konstruktioner som hör till ledningen tillämpas 161 §, om placeringen inte bestäms i ett i vattenlagen ([587/2011](#))avsett beslut om tillstånd att ta vatten.

Om det på ett detaljplaneområde finns behov av att på annans område anlägga ett dike eller placera en skyddsvall eller pumpstation som krävs för dikning, tillämpas 161 §. Ärendet avgörs av den myndighet som kommunen bestämmer.

Ett ärende som avses i 2 mom. avgörs dock i enlighet med 5 kap. i vattenlagen, om

- 1) ärendet gäller ett stranddetaljplaneområde enligt 10 kap. i denna lag,
- 2) dikningen tjänar torrläggning av jord- och skogsbruksområden som finns anvisade i en detaljplan,
- 3) dikningen till största delen sker utanför detaljplaneområde,
- 4) dikningen medför olägenheter eller behov att avleda vatten för en fastighet som ägs av tredje man, eller
- 5) dikningen kräver tillstånd av regionförvaltningsverket eller beslut vid en dikningsförrättning.

162 §

Ändring och avlägsnande av samhällstekniska anordningar

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan besluta om en ändring som gäller placeringen av en ledning eller anordning som avses i 161 § med iakttagande i tillämpliga delar av 160 § fastighetsbildningslagen. Vad som i nämnda paragraf bestäms om den berättigade fastigheten gäller kommunen eller den som upprätthåller ledningen eller anordningen i fråga om ledningar och anordningar som betjänar samhället.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan även när förhållandena förändras besluta att en ledning eller anordning skall avlägsnas, med iakttagande i tillämpliga delar av 161 § 1 mom. fastighetsbildningslagen, dock med beaktande av 161 § i denna lag i stället för 156 och 157 § i nämnda lag.

Bestämmelser om flyttning av ledningar, anordningar och konstruktioner på allmänna områden ingår i 89 §.

163 §

Placeringen av mindre anordningar

Vad som bestäms i 161 och 162 § gäller i tillämpliga delar också en fastighets, ett allmänt områdes och en byggnads ägares och innehavares skyldighet att tillåta att fästen för belysnings-, trafik- eller teleledningar, trafikmärken, trafikordningar och orienteringstavlor samt smärre delar av gatukonstruktionen fästs eller placeras på fastigheten, området eller byggnaden.

164 §

Samreglering av fastigheter

Kräver genomförandet av detaljplanen regleringar som är gemensamma för flera fastigheter, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet på en fastighetsägares initiativ och efter att ha hört de andra fastighetsägarna eller fastighetsinnehavarna i samband med byggande eller annars förordna att ett kvartersområde eller en del av det eller en lägenhet som ansluter sig till fastigheten skall användas gemensamt.

Ett beslut om samreglering skall innehålla en regleringsplan. Där bestäms hur området eller lägenheten skall användas, iståndsättas och underhållas samt hur kostnaderna för regleringen skall fördelas och betalas.

Ett förordnande om samreglering får utfärdas, om regleringen på ett bestående sätt främjar användningen av flera fastigheter och den inte orsakar någon fastighet oskälig belastning. Om de som saken gäller inte kommer överens om de ersättningar som ansluter sig till regleringen, avgörs saken i enlighet med inlösningslagen.

Bestämmelser om registreringen av rättigheter som stiftats genom ett beslut om samreglering utfärdas genom förordning.

165 §

Ändring av det naturliga vattenflödet

Om den naturliga höjden på markytan på en fastighet som utgör byggplats ändras eller det vidtas andra åtgärder som ändrar det naturliga vattenflödet på en fastighet, är fastighetens ägare eller innehavare skyldig att se till att åtgärderna inte medför betydande olägenhet för grannarna. Om fastighetens ägare eller innehavare försummar sin skyldighet, skall kommunens byggnadstillsynsmyndighet på ansökan bestämma att olägenheten skall rättas till eller undanröjas.

Vad som bestäms i 1 mom. gäller också den som äger en gata, ett trafikområde och annat allmänt område.

22 kap

Vård av den byggda miljön

166 §

Underhåll av byggnader

En byggnad och dess omgivning skall hållas i sådant skick att den hela tiden uppfyller de sanitära kraven, kraven på säkerhet och användbarhet och inte medför miljöolägenheter eller förfular omgivningen. En byggnad och systemen inom dess energiförsörjning skall hållas i sådant skick att de med hänsyn till byggnadssättet uppfyller kraven på energiprestanda. ([13.4.2007/488](#))

Vid användningen och underhållet av en byggnad som enligt en plan ska skyddas eller som skyddats med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet ska dessutom syftet med byggnadsskyddet beaktas. ([4.6.2010/499](#))

Om skyldigheten att underhålla byggnaden försummas, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet bestämma att byggnaden skall repareras eller dess omgivning snyggas upp. Om byggnaden utgör en uppenbar fara för säkerheten, skall det bestämmas att byggnaden skall rivas eller användningen av den förbjudas.

Innan en reparationsuppmaning ges kan byggnadstillsynsmyndigheten bestämma att byggnadens ägare skall förete en undersökning om byggnadens skick för att utreda vilka reparationer som är uppenbart oundgängliga med tanke på hälsa eller säkerhet.

Byggnadens ägare ska övervaka i vilket skick de konstruktioner som är viktiga med tanke på byggnadens bärförmåga är. ([20.3.2015/301](#))

167 §

Miljövård

Den byggda miljön skall användas i överensstämmelse med bygglovet och hållas i snyggt skick.

En av kommunen förordnad myndighet övervakar för sin del att trafikleder, gator, torg och öppna platser samt parker och ställen utomhus avsedda för vistelse uppfyller kraven på en bra stadsbild samt trivsel. Lederna för gång-, cykel- och mopedtrafik skall hållas fria från hinder och säkra.

Om bestämmelser om regleringen av ett kvartersområde inte ingår i detaljplanen eller bygglovet och regleringen av området är till avsevärd olägenhet för regleringen av markanvändningen, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet bestämma att dess användning skall regleras på nytt och att det skall sättas i stånd (*reglering av kvartersområde*). En förutsättning för att förordnande skall ges är att regleringen inte är uppenbart oskälig för fastighetsägaren.

En tomt eller byggplats får inte användas så att de områden som i bygglovet anvisats för planteringar, lekplatser eller vistelseområden eller andra områden som inverkar på boendetrivseln inskränks. De trafikförbindelser som har anvisats i bygglovet och som är avsedda för utryckningsfordon eller servicekörning skall hållas i körbart skick.

168 §

Lätta konstruktioner och mindre anläggningar

En lätt konstruktion och mindre anläggning skall vad hälsoaspekter, säkerheten och utseendet beträffar uppfylla skäligen krav. Konstruktionen och anläggningen skall passa in i omgivningen och den får inte förorsaka olägenheter för trafiken.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan bestämma att en konstruktion eller anläggning som strider mot denna paragraf skall avlägsnas eller ändras så att den motsvarar lagens krav.

169 §

Lagring utomhus

Lagring utomhus skall ordnas så att den inte fördärvar landskap som syns från en väg eller en annan allmän led eller något annat område eller stör den omgivande bosättningen.

På ett detaljplaneområde får ett område inte användas för lagring som förorsakar störningar eller förfular omgivningen eller för långvarig eller omfattande utomhusförvaring av varor, om inte något annat följer av detaljplanen.

170 §

Oavslutat byggnadsarbete eller övergivna byggnader

Har ett påbörjat byggnadsarbete eller en annan åtgärd inte slutförts förrän tillståndet eller myndighetens godkännande förfaller, skall kommunens byggnadstillsynsmyndighet ålägga den som saken gäller att inom utsatt tid slutföra arbetet eller vidta andra åtgärder som är nödvändiga med tanke på hälsan, säkerheten eller den olägenhet eller störning som orsakas miljön.

Har en byggnad delvis eller helt förstörts, byggnadsarbetet inte slutförts eller användningen av byggnaden upphört, skall byggplatsen och dess omgivning försättas i ett sådant skick att den inte äventyrar säkerheten eller förfular omgivningen. Byggnaden skall också i tillräcklig mån skyddas mot väder och vind och eventuell skadegörelse.

23 kap

Undantag

171 § ([18.3.2016/196](#))

Behörighet att bevilja undantag och förutsättningarna för undantag

Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården,
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, eller
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten betraktas inte byggande av vindkraftverk på ett område som i detaljplanen anges som industri- eller hamnområde och som redan är bebyggt.

Undantag kan inte beviljas från bestämmelserna om tillstånd för miljöåtgärder och inte från de särskilda förutsättningarna enligt 137 § för bygglov på områden i behov av planering.

Närmare bestämmelser om ansökan som gäller undantag får utfärdas genom förordning av statsrådet.

172 § ([18.3.2016/196](#))

Områdesvist undantag

Kommunen kan av särskilda skäl besluta att det från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den får beviljas undantag som avser ett större område än en byggplats, när det är fråga om att ändra utrymmen i ett befintligt bostadshus eller en befintlig affärs- eller kontorsbyggnad på ett detaljplaneområde så att de tas i bruk för boende eller för något annat ändamål som inte medför miljöstörningar (*områdesvist undantag*).

Förutsättningarna för undantag enligt 171 § 2 mom. gäller även områdesvist undantag. En förutsättning för områdesvist undantag är dessutom att undantaget främjar användningen, utvecklandet och underhållet av befintliga byggnader.

173 § ([18.3.2016/196](#))

Förfarandet vid undantag

Innan ett ärende som gäller undantag avgörs ska kommunen ge grannarna och andra, vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av projektet, möjlighet att göra en skriftlig anmärkning.

Kommunen ska informera dem som nämns i 1 mom. om ansökningar som gäller undantag och om förslag till beslut som gäller områdesvist undantag. Kommunen kan hos sökanden ta ut kostnaderna för informationen.

Innan ett ärende som gäller undantag avgörs ska kommunen vid behov begära utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen, en annan statlig myndighet och förbundet på landskapsnivå, om undantaget i avsevärd mån gäller deras verksamhetsområde. Om undantaget inverkar avsevärt på grannkommunens markanvändning, ska kommunen begära utlåtande även av grannkommunen.

Kommunen ska dock alltid begära utlåtande av närings-, trafik- och miljöcentralen när undantaget gäller

- 1) ett med tanke på naturvården betydande område,
- 2) ett med tanke på byggnadsskyddet betydande objekt eller område, eller
- 3) ett område som i landskapsplanen har reserverats som rekreations-, skydds- eller trafikområde.

De myndigheter som nämns i 3 mom. ska ge sitt utlåtande inom en månad.

Närmare bestämmelser om förfarandet vid undantag får utfärdas genom förordning av statsrådet.

174 § [\(18.3.2016/196\)](#)

Undantagsbeslut

Kommunen ska motivera ett undantagsbeslut på det sätt som föreskrivs i förvaltningslagen ([434/2003](#)). Kommunen kan i ett undantagsbeslut bestämma villkor för undantag. Kommunen ska i undantagsbeslutet ange den tid under vilken ett bygglov som motsvarar undantagsbeslutet ska sökas. Tidsfristen får vara högst två år. Tidsfristen i fråga om ett områdesvist undantag får dock vara högst fem år.

Kommunen ska sända undantagsbeslutet till sökanden. Kommunen ska se till att undantagsbeslutet eller en kopia av det sänds även till dem som har gjort en anmärkning samt till dem som särskilt har begärt det. Står flera bakom samma anmärkning, kan undantagsbeslutet eller en kopia av det skickas till enbart den som är första undertecknare i anmärkningen. Den första undertecknaren svarar för att informationen sänds till de andra undertecknarna.

Kommunen ska dessutom utan dröjsmål delge närings-, trafik- och miljöcentralen ett undantagsbeslut.

På undantagsbeslut tillämpas vad som i 145 § bestäms om tillstånds- och tillsynsavgift.

Närmare bestämmelser om sändande av undantagsbeslut får utfärdas genom förordning av statsrådet.

175 §

Mindre undantag i samband med bygglov

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan under de förutsättningar och begränsningar som anges i 171 § bevilja bygglov när det är fråga om mindre undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande. ([18.3.2016/196](#))
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.

176 §

Tillfälliga byggnader

Byggnadstillsynsmyndigheten kan under de förutsättningar och begränsningar som anges i 171 § 2 mom. bevilja bygglov när det är fråga om uppförande av en tillfällig byggnad för en tid av högst fem år. Som tillfällig betraktas en byggnad som med beaktande av dess konstruktion, värde och ändamål kan anses vara avsedd att finnas på platsen högst under nämnda tid. ([18.3.2016/196](#))
När tillståndsansökan som gäller uppförande av en tillfällig byggnad prövas skall byggnadens ändamål beaktas liksom också kraven på hållfasthet, de sanitära kraven och de krav trafiken, brandskyddet och anpassningen till miljön ställer.

Vid tillståndsförfarande som gäller tillfälliga byggnader skall i tillämpliga delar iakttas 173 §.

24 kap

Tvångsmedel och påföljder

177 §

Förordnande för uppfyllande av planeringsförpliktelsen

Ser en kommun inte till att en byggnadsordning, nödvändiga generalplaner eller detaljplaner utarbetas eller hålls aktuella, och är det uppenbart att detta försvårar möjligheterna att uppnå de mål som i lagen ställs för områdesplaneringen eller styrningen av byggandet, kan vederbörande ministerium utsätta en tid inom vilken ett beslut i saken skall fattas.

Innan ett förordnande enligt 1 mom. utfärdas skall ministeriet samråda med kommunen i fråga. Av kommunen skall också inhämtas utlåtande om saken.

Om ett förordnande enligt 1 mom. inte iakttas, kan ministeriet förelägga kommunen att göra det vid vite.

Vad som i denna paragraf bestäms om kommuner, gäller på motsvarande sätt förbund på landskapsnivå som inte ser till att en landskapsplan utarbetas i nödvändig utsträckning eller att den hålls aktuell.

När ministeriet har utfärdat ett förordnande enligt 1 mom. om utarbetande eller ändring av en detalj- eller generalplan, är byggförbud och åtgärdsbegränsning enligt 128 § i kraft på det område som förordnandet avser.

178 §

Förordnande för uppnående av riksomfattande mål för områdesanvändningen

Är det synnerligen viktigt för uppnåendet av ett riksomfattande mål för områdesanvändningen och med tanke på det allmänna intresset att förutsättningar skapas för ett visst slag av områdesanvändning och den nödvändiga lösningen inte har anvisats i landskapsplanen eller i general- eller detaljplanen, kan vederbörande ministerium i anslutning till detta meddela förbundet på landskapsnivå eller kommunen föreskrifter om hur planeringen av området skall skötas.

Innan ett förordnande enligt 1 mom. utfärdas skall ministeriet samråda med förbundet på landskapsnivå, kommunen och de andra intressegrupper som saken gäller. Utlåtande om saken skall också begäras av dessa.

179 § ([21.4.2017/230](#))

179 § har upphävts genom L [21.4.2017/230](#).

180 §

Avbrytande av byggnadsarbete

Påbörjas eller genomförs ett byggnadsarbete eller vidtas eller slutförs en annan åtgärd i strid med bestämmelser som ingår i denna lag eller som utfärdats med stöd av den eller i strid med ett beviljat tillstånd eller godkännande av en myndighet, har byggnadsinspektören eller någon annan kommunal tjänsteinnehavare som sköter byggnadstillsynen rätt att genom ett skriftligt förordnande avbryta arbetet.

Den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten skall utan dröjsmål underrättas om ett avbrutet byggnadsarbete. Byggnadstillsynsmyndigheten beslutar huruvida förordnandet om att avbryta arbetet förblir i kraft. Beslutet skall iaktas trots ändringssökande, om inte besvärmyndigheten beslutar något annat.

181 § ([19.12.2014/1261](#))

Marknadstillsyn

Säkerhets- och kemikalieverket är marknadstillsynsmyndighet enligt byggproduktförordningen. Dessutom utövar Säkerhets- och kemikalieverket marknadstillsyn över byggprodukter som omfattas av lagen om produktgodkännanden för vissa byggprodukter ([954/2012](#)). Säkerhets- och kemikalieverket ansvarar också för marknadstillsynen över andra byggprodukter som införlivas i byggnadsobjekt, om de kan påverka uppfyllandet av de väsentliga tekniska kraven.

Om det finns grundad anledning att misstänka att en byggprodukt är farlig för säkerheten, hälsan eller miljön eller byggprodukten inte stämmer överens med ett typgodkännande, kontrollintyg, tillverkningskontroll eller något annat frivilligt certifikat eller ett certifikat som grundar sig på ömsesidigt godkännande, kan Säkerhets- och kemikalieverket ålägga importören eller tillverkaren eller ett av tillverkaren bemyndigat ombud att avhjälpa bristerna inom en skälig tid. Om bristen inte avhjälpas inom den utsatta tiden eller om bristen är allvarlig, kan Säkerhets- och kemikalieverket förbjuda användningen av produkten och vid behov ålägga importören eller tillverkaren eller ett av tillverkaren bemyndigat ombud att vidta åtgärder för att dra tillbaka produkten från marknaden.

Importören eller tillverkaren av en byggprodukt eller ett av tillverkaren bemyndigat ombud ska ersätta staten för de kostnader som en utredning orsakat, om utredningen visar att byggprodukten inte är duglig att användas i byggnadsverk. Kostnadsersättningen är direkt utsökbar. Bestämmelser om indrivning av ersättning finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska följa användningen av byggprodukter och efter behov underrätta Säkerhets- och kemikalieverket om missförhållanden som iakttagits.

[182 §](#)

Vite och hot om tvångsutförande

Vidtar någon åtgärder som strider mot bestämmelser som ingår i denna lag eller som utfärdats eller meddelats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, får kommunens byggnadstillsynsmyndighet, i ärenden enligt 13 a kap. det kollegiala organ som kommunen utsett eller Säkerhets- och kemikalieverket i egenskap av marknadstillsynsmyndighet genom sitt beslut ålägga den som tredsкас att inom utsatt tid rätta till det som gjorts eller försummats. ([22.8.2014/682](#))

Ett förbud eller förordnande som myndigheten utfärdat kan förenas med vite eller hot om att den åtgärd som inte vidtagits utförs på den försumliges bekostnad.

I ett ärende som gäller vite och hot om tvångsutförande tillämpas i övrigt viteslagen ([1113/1990](#)).

183 §

Inspektionsrätt

För att sköta en tillsynsuppgift enligt denna lag har kommunens byggnadstillsynsmyndighet rätt att få tillträde till byggnadsobjekt och där utföra inspektioner och undersökningar.

Finns det grundad anledning att misstänka att bestämmelser eller förbud som gäller byggande eller byggnaders underhåll har överträtts, har byggnadstillsynsmyndigheten rätt att få tillträde även till byggnaden eller lokalerna. Byggnadens eller lokalernas ägare och innehavare skall underrättas om inspektionen minst ett dygn i förväg.

I dagvattenärenden enligt 13 a kap. tillkommer de i 1 och 2 mom. avsedda befogenheterna det kollegiala organ som kommunen utsett. ([22.8.2014/682](#))

Marknadstillsynsmyndigheten har rätt att i en affär, ett lager samt i importörens och tillverkarens lokaler till påseende få en byggprodukt, handlingar som gäller tillverkningen av den och andra handlingar samt annat material som behövs för att bedöma produkten. Denna myndighet har också rätt att utföra granskningar och undersökningar i anslutning till marknadstillsynen.

184 §

Handräckning

Polisen är skyldig att ge kommunens byggnadstillsynsmyndighet och marknadstillsynsmyndigheten för byggprodukter handräckning vid övervakningen av att denna lag och bestämmelser som utfärdats med stöd av den iakttas.

185 §

Straff

Den som utan sådant tillstånd eller sådan anmälan som förutsätts i denna lag börjar bygga eller vidtar någon annan åtgärd som strider mot denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den eller som på något annat sätt försummar sin skyldighet som gäller byggande eller miljövård enligt dessa, skall för *byggnadsförseelse* dömas till böter.

Bestämmelser om straff för miljöförstöring och byggnadsskyddsbrott som har begåtts i strid med denna lag eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den, eller i strid med plan- eller tillståndsbestämmelser eller förbud, ingår i 48 kap. 1–4 och 6 § strafflagen ([39/1889](#)).

3 mom. har upphävts genom L [26.10.2001/893](#). ([26.10.2001/893](#))

186 §

Anmälan för väckande av åtal

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet skall efter att ha konstaterat en gärning eller försummelse som förutsätter att byggnadsarbetet avbryts eller att vite eller hot om tvångsutförande används anmäla saken till polisen för förundersökning.

Anmälan behöver inte göras, om gärningen eller försummelsen med beaktande av omständigheterna skall betraktas som ringa och det allmänna intresset inte kan anses kräva att åtal väcks.

25 kap

Ändringssökande och myndighetens rättelseupppmaning

187 §

Rättelseyrkande

Ändring i ett beslut av en tjänsteinnehavare i ett ärende beträffande vilket beslutanderätten överförs från kommunens byggnadstillsynsmyndighet eller någon annan kommunal myndighet på tjänsteinnehavaren får inte sökas genom besvär. Den som är missnöjd med beslutet har rätt att få ärendet upptaget till behandling av vederbörande myndighet (*rättelseyrkande*). Rätten att framställa yrkande bestäms enligt samma grunder som en parts besvärsmålsrätt.

Rättelseyrkande skall framställas skriftligen till tjänsteinnehavaren inom 14 dagar efter att beslutet meddelades. Till beslutet skall fogas anvisningar om framställande av rättelseyrkande. Ett yrkande skall utan dröjsmål upptas till behandling av vederbörande myndighet.

Om byggnadstillsynen med stöd av ett avtal har anförtrotts en tjänsteinnehavare i en annan kommun, bestäms behandlingen av ett rättelseyrkande som gäller dennes förvaltningsbeslut enligt den kommun där byggandet äger rum eller den plats där åtgärden vidtas.

188 § (19.12.2017/976)

Sökande av ändring i beslut om godkännande av planer och byggnadsordningar

Ändring i beslut om godkännande av planer och byggnadsordningar får sökas hos förvaltningsdomstolen genom besvär på det sätt som föreskrivs i kommunallagen. Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Besvär som gäller en detaljplan som ska anses vara viktig med tanke på bostadsbyggande eller annars vara av samhällelig vikt ska behandlas skyndsamt. Besvärsinstansen ska på kommunens begäran lägga fram en uppskattning av när beslut om en sådan plan meddelas. Om det inte är möjligt att följa den uppskattade tidsplanen ska kommunen underrättas om detta.

De som saken gäller anses ha fått del av ett beslut som gäller godkännandet av en plan eller en byggnadsordning samtidigt som en kommunmedlem i enlighet med 140 § i kommunallagen anses ha fått del av beslutet.

Om miljökonsekvenserna av ett projekt har bedömts på det sätt som anges i 9 § 3 mom., får det i besvär som gäller planen inte åberopas att miljökonsekvensbedömningen av projektet har utförts bristfälligt. Bestämmelser om besvär rätt vid avsaknad av eller bristfällig bedömning finns i 34 § i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning.

189 § ([19.12.2017/976](#))

Sökande av ändring i beslut om utvecklingsområden

Ändring i ett beslut av kommunen som gäller frågan om att utse ett område till utvecklingsområde och som inte fattas i samband med godkännandet av en plan, får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i kommunallagen. Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

189 a § ([19.12.2017/976](#))

Sökande av ändring i beslut om fastställande av utvecklingskostnadsersättning

Ändring i ett beslut av kommunen som gäller fastställande av utvecklingskostnadsersättning får sökas på det sätt som föreskrivs i kommunallagen. Rätten att söka ändring bestäms likväl enligt förvaltningsprocesslagen ([586/1996](#)). Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

När det gäller värderingen av en fastighet ska förvaltningsdomstolen begära ett utlåtande av Lantmäteriverket, om det inte är uppenbart onödigt.

189 b § ([19.12.2017/976](#))

Sökande av ändring i beslut om debitering av utvecklingskostnadsersättning

Ändring i ett beslut av kommunen som gäller debitering av utvecklingskostnadsersättning får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen. I samband med debiteringen får ändring inte sökas i fråga om ersättningsgrunder som vid fastställandet av utvecklingskostnadsersättningen har avgjorts genom ett beslut som har vunnit laga kraft. Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Besvär uppskjuter inte verkställigheten av beslutet, om inte besvärinstansen bestämmer något annat.

190 § ([19.12.2017/976](#))

Sökande av ändring i andra beslut av en myndighet

Ändring i ett beslut som en kommunal myndighet fattat med stöd av denna lag och som inte avses i 188, 189, 189 a, 189 b eller 190 b § får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen. Detsamma gäller sökande av ändring i ett beslut av ett förbund på landskapsnivå enligt 33 § 3 mom. Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

En myndighet som fattat ett beslut enligt denna lag har besvärsmätt i fråga om förvaltningsdomstolens beslut, om förvaltningsdomstolen har ändrat myndighetens beslut eller upphävt det.

I beslut av förvaltningsdomstolen som gäller bygglov, gatuplan eller dagvattenplan får ändring inte sökas genom besvär till den del ärendet har avgjorts i en lagakraftvunnen detaljplan.

190 a § ([19.12.2017/976](#))

Sökande av ändring i beslut av Säkerhets- och kemikalieverket

Ändring i ett beslut som Säkerhets- och kemikalieverket fattat med stöd av 181 § får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen. Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

En myndighet som fattat ett beslut enligt denna lag har besvärsmätt i fråga om förvaltningsdomstolens beslut, om förvaltningsdomstolen har ändrat myndighetens beslut eller upphävt det. Beslut som marknadstillsynsmyndigheten fattat med stöd av denna lag eller byggproduktförordningen ska iakttagas även om ändring söks.

190 b § ([19.12.2017/976](#))

Sökande av ändring i beslut om taxa för kommunens inspektions- och tillsynsuppgifter samt för dagvattenhantering

Ändring i ett beslut om godkännande av en taxa till grund för avgifter till kommunen för inspektions- och tillsynsuppgifter, andra myndighetsuppgifter samt dagvattenhantering får sökas genom besvär på det sätt som föreskrivs i kommunallagen. Över förvaltningsdomstolens beslut får besvär anföras endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

[191 §](#)

Besvärsmätt i fråga om beslut som gäller godkännande av planer och byggnadsordningar

Utöver vad som i 137 § i kommunallagen föreskrivs om besvärsmätt, har myndigheterna i ärenden som hör till deras verksamhetsområde rätt att överklaga ett beslut som gäller godkännande av en plan eller en byggnadsordning. Förbund på landskapsnivå och kommuner för vars område byggnadsordningen eller den markanvändning som anges i planen har konsekvenser har också besvärsmätt. ([21.4.2017/230](#))

Utöver vad som särskilt bestäms om ändringssökande, har en registrerad lokal eller regional sammanslutning i ärenden som hör till dess verksamhetsområde och inom det geografiska område där sammanslutningen är verksam rätt att överklaga ett beslut som gäller godkännande av en plan eller en byggnadsordning. I fråga om ett beslut som gäller godkännande av en landskapsplan tillkommer besvärsmätt också en riksomfattande sammanslutning när det är fråga om huruvida något strider mot riksomfattande mål för områdesanvändningen.

I fråga om sådana ändringar i andra detaljplaner än stranddetaljplaner som är ringa till sina verkningar har, med avvikelse från bestämmelserna om besvärsmätt i 92 § i kommunallagen, de

besvärsmått vilkas rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av ett beslut. I övrigt gäller i fråga om besvärsmått vid denna typ av detaljplaneändringar vad som föreskrivs i 1 och 2 mom. En detaljplaneändring skall inte anses vara ringa till sina verkningar om den innebär att ett byggnadskvarters eller ett annat områdes huvudsakliga användningsändamål ändras, att parker eller andra för rekreation anvisade områden minskas, att byggrätten eller den tillåtna byggnadshöjden ökas så att detta får mera omfattande konsekvenser för omgivningen, att värden i den byggda miljön eller naturmiljön försämras eller att planen ändras på något annat jämförbart sätt. ([29.12.2006/1441](#)) Ingen annan än kommunen har rätt att söka ändring i ett beslut genom vilket förvaltningsdomstolen har upphävt en kommunal myndighets beslut att godkänna en plan eller en byggnadsordning. Om utarbetandet av en strandplan har skötts av markägaren, har denne dock rätt att överklaga förvaltningsdomstolens beslut. Ingen annan än förbundet på landskapsnivå eller kommunen har rätt att söka ändring i ett beslut genom vilket förvaltningsdomstolen har upphävt en landskapsplan. ([8.1.2016/28](#))

KommunalL 365/1995 har upphävts genom L 410/2015, se KommunalL 410/2015 137 §. Om besvärsmått av en registrerad sammanslutning se Markanvändnings- och byggF 895/1999 92 §.

192 § ([22.12.2009/1589](#))

Besvärsmått i fråga om beslut om bygglov och åtgärdstillstånd samt om tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov

Besvärsmått i fråga om ett beslut om bygglov och åtgärdstillstånd har

- 1) ägaren och innehavaren av ett invid eller mittemot beläget område,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,
- 3) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar, samt
- 4) kommunen.

Besvärsmått i fråga om beslut som gäller tillstånd för miljöåtgärder och rivningslov för en byggnad har

- 1) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 2) kommunmedlemmarna, samt
- 3) kommunen och en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar.

([21.4.2017/230](#))

Besvärsmått i fråga om ett beslut om rivning av en byggnad har även närings-, trafik- och miljöcentralen, om byggnaden är av nationell betydelse eller av betydelse för landskapet. Om byggande enligt bygglovet innebär att en sådan byggnad av nationell betydelse eller betydelse för landskapet som det krävs rivningslov för rivs, har även närings-, trafik- och miljöcentralen besvärsmått i fråga om bygglovet. ([21.4.2017/230](#))

193 § ([21.4.2017/230](#))

Besvär rätt i fråga om undantagsbeslut och avgöranden som gäller planeringsbehov

Besvär rätt i fråga om ett undantagsbeslut och ett beslut enligt 137 och 137 a § om ett avgörande som gäller planeringsbehov har

- 1) ägaren och innehavaren av ett invid eller mittemot beläget område,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,
- 3) den på vars boende, arbete eller övriga förhållanden projektet kan ha en betydande verkan,
- 4) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 5) kommunen och en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar,
- 6) inom det geografiska område där den är verksam, en sådan registrerad förening vars syfte är att främja natur- eller miljövård eller skydd av kulturvärden eller att annars påverka livsmiljöns kvalitet, samt
- 7) en myndighet i ärenden som hör till dess verksamhetsområde.

194 §

Besvär rätt i fråga om separat tomtindelning

Besvär rätt i fråga om godkännande av en separat tomtindelning har

- 1) ägaren och innehavaren av en fastighet som är belägen i samma kvarter och som gränsar till det område som skall delas genom tomtindelningen,
- 2) ägaren och innehavaren av en fastighet som är belägen mittemot och vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka, samt
- 3) kommunen.

195 § ([22.12.2009/1589](#))

Myndighetens rättelseuppmaning i planärenden

Utän hinder av vad som i denna lag bestäms om ändringssökande kan närings-, trafik- och miljöcentralen sedan kommunen godkänt en generalplan eller detaljplan ge kommunen en skriftlig rättelseuppmaning, om planen har utarbetats utan att de riksomfattande målen för

områdesanvändningen har beaktats eller annars i strid med lagens bestämmelser och det är förenligt med allmänt intresse att ärendet förs till kommunen för nytt avgörande.

Rättelseuppsmaning ska ges inom besvärstiden för det beslut som gäller planen. Ändring i meddelandet av en rättelseuppsmaning får inte sökas genom besvär.

Närings-, trafik- och miljöcentralen ska underrätta förvaltningsdomstolen om en rättelseuppsmaning. Efter att förvaltningsdomstolen har fått meddelandet ska den sända kommunen uppgifter om besvär som anförts över beslutet. Förvaltningsdomstolen ska också underrätta dem som söker ändring om rättelseuppsmaningen.

Kommunfullmäktige ska fatta beslut om planen med anledning av en rättelseuppsmaning. Om fullmäktige inte har fattat ett beslut inom sex månader efter rättelseuppsmaningen, ska beslutet om godkännande av planen anses ha förfallit.

196 §

Hur beslut som fattats med anledning av rättelseuppsmaning inverkar på besvär

Har kommunens tidigare beslut överklagats hos förvaltningsdomstolen, ska kommunen skriftligen underrätta förvaltningsdomstolen samt dem som sökt ändring om det nya beslut som fattats med anledning av en rättelseuppsmaning. De besvär som anförts över det tidigare beslutet anses gälla det nya beslutet om godkännande. Om kommunen bibehåller beslutet om godkännande oförändrat, har andra än de som redan överklagat beslutet inte rätt att söka ändring. Närings-, trafik- och miljöcentralen har dock besvärsmätt. ([22.12.2009/1589](#))

Om kommunen beslutar att ändra en godkänd plan, skall förvaltningsdomstolen bereda dem som överklagat beslutet tillfälle att komplettera eller ändra sina besvär. Då har även andra som har rätt att överklaga rätt att söka ändring i beslutet till den del planen har ändrats.

Om grunden för de besvär som anförts hos förvaltningsdomstolen försvinner sedan kommunen ändrat sitt beslut eller återförvisat det för ny behandling, meddelar förvaltningsdomstolen avgörande med anledning av ett yrkande som gäller kostnadsersättning.

26 kap

Särskilda bestämmelser

197 §

Förhållande till annan lagstiftning

När en plan godkänns och fastställs skall utöver vad som bestäms i denna lag iakttas 10 kap. naturvårdslagen. När ett tillståndsärende avgörs och ett annat beslut av en myndighet fattas skall dessutom iakttas vad som bestäms i naturvårdslagen och med stöd av den.

Om en ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd har avslagits på grund av en begränsning som följer av 66 § naturvårdslagen och det inte annars skulle ha förelegat något hinder för beviljande av tillstånd, har markägaren, om han eller hon på grund av att tillstånd förvägrats inte kan använda sin mark på ett sätt som medför skäligen nytta, rätt att få ersättning av staten för olägenheten. När ersättningsskyldigheten bedöms beaktas inte sådana ändringar i fastighetsindelningen eller ägandeförhållandena som inträffat efter den 20 augusti 1998. Om området har anvisats som skydds- eller rekreatiomsområde i en region- eller generalplan som fastställts med stöd av byggnadslagen före nämnda datum, skall inte heller sådana ändringar i fastighetsindelningen eller ägandeförhållandena som inträffat efter det att region- eller generalplanen fastställdes beaktas när ersättningsskyldigheten bedöms.

När en plan utarbetas, godkänns och fastställs skall, utöver vad som bestäms i denna lag, iakttas 13 § lagen om fornminnen ([295/1963](#)). När ett tillståndsärende avgörs och ett annat beslut av en myndighet fattas skall dessutom iakttas vad som bestäms i lagen om fornminnen.

198 §

Delgivning av vissa beslut

Ett beslut av statsrådet enligt 22 § meddelas efter anslag.

Förvaltningsdomstolens beslut i sådana ärenden som avses i 188 § 1 mom. meddelas efter anslag. Förvaltningsdomstolens och en kommunal myndighets beslut i ett tillståndsärende samt en kommunal myndighets och förvaltningsdomstolens beslut i ett ärende som gäller undantag enligt 171 och 172 § meddelas efter anslag. Miljöministeriets beslut enligt 177 § 1 mom. och 178 § samt närings-, trafik- och miljöcentralens beslut enligt 38 § 2 mom. och 179 § meddelas likaså efter anslag. ([18.3.2016/196](#))

Den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

199 § ([16.12.2016/1150](#))

199 § har upphävts genom L [16.12.2016/1150](#).

200 §

Ikraftträdande av vissa beslut

Planer, byggnadsordningar, tomtindelningar, byggförbud och åtgärdsbegränsningar samt bygginskränkningar enligt 33 § 3 mom. träder i kraft när de har bringats till allmän kännedom på det sätt som närmare bestäms genom förordning. Byggförbud enligt 53 § 3 mom. träder dock i kraft genom ett beslut om godkännande av planen.

Ett beslut om att godkänna en detaljplan, en generalplan, en landskapsplan eller en byggnadsordning skall bringas till allmän kännedom på det sätt som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen. Samma gäller ett beslut om byggförbud, åtgärdsbegränsning och om bygginskränkning enligt 33 § 3 mom.

Kommunen skall utan dröjsmål sända ett beslut enligt 2 mom. för kännedom till de myndigheter som närmare anges i förordning.

En plan eller ett sammandrag av den samt byggnadsordningen skall finnas tillgängliga för allmänheten till ett skäligt pris.

201 § ([22.12.2009/1589](#))

Verkställbarheten av ett planbeslut

Landskapsstyrelsen kan efter besvärstidens utgång bestämma att en landskapsplan ska träda i kraft innan den har vunnit laga kraft. Kommunstyrelsen kan efter besvärstidens utgång bestämma att en generalplan eller detaljplan innan den har vunnit laga kraft ska träda i kraft för den del av planområdet som besvären eller rättelseupppmaningen inte kan anses gälla. Kommunen ska utan dröjsmål delge ändringssökandena och besvärinstansen samt, om beslutet gäller en plan som är föremål för rättelseupppmaning, även närings-, trafik- och miljöcentralen beslutet. Besvärinstansen kan förbjuda att beslutet verkställs. ([8.1.2016/28](#))

Om en myndighet med stöd av 195 § har gett en rättelseupppmaning som gäller beslutet att godkänna planen, avbryts verkställigheten av planen till dess kommunfullmäktige har fattat ett nytt beslut i saken, om inte kommunstyrelsen med stöd av 1 mom. har bestämt att en del av planen ska träda i kraft.

201 a § ([29.12.2006/1441](#))

Behandling av bygglov på grundval av plan som inte vunnit laga kraft ([13.12.2013/989](#))

Efter det att besvärstiden har gått ut kan bygglov utan hinder av 53 § 3 mom. och 81 § 1 och 2 mom. beviljas på grundval av en detaljplan som är godkänd men som inte har vunnit laga kraft. I bygglovet skall då anges att byggandet inte får inledas innan detaljplanen har trätt i kraft. Tillståndet anses ha förfallit om detaljplanen inte träder i kraft.

Vad som i 1 mom. bestäms om beviljande av bygglov på grundval av en detaljplan tillämpas också på beviljande av i 77 a § avsedda bygglov för uppförande av vindkraftverk på grundval av en generalplan. ([13.12.2013/989](#))

202 § ([30.12.2008/1129](#))

Verkställbarheten av andra beslut

I ett beslut som gäller godkännande av en byggnadsordning eller som gäller en bygginskränkning, en tomtindelning, en gatuplan, ett byggförbud, en åtgärdsbegränsning, frågan om att utse ett område till utvecklingsområde eller återtagande av ett typgodkännande kan det bestämmas att beslutet ska träda i kraft innan det har vunnit laga kraft. Besvärinstansen kan förbjuda att beslutet verkställs.

203 § ([30.12.2008/1129](#))

Ändringar i planer och byggnadsordningar i samband med ändringssökande

Besvärinstansen kan göra justerande rättelser i planer och byggnadsordningar. Besvärinstansen kan med samtycke av kommunen eller förbundet på landskapsnivå även göra mindre justeringar i planen, om justeringen inte påverkar andras rätt eller fördel än deras som gett sitt samtycke till justeringen.

204 §

Ändring och upphävande av planer och byggnadsordningar

Vad som i denna lag bestäms om utarbetandet av planer och byggnadsordningar tillämpas på motsvarande sätt också när de ändras och upphävs.

204 a § ([22.8.2014/682](#))

Utförande av arbeten som orsakas av planläggning, tomtindelning och dagvattenplan

Ägare till och innehavare av tomter eller andra fastigheter är skyldiga att tillåta att arbeten som orsakas av planläggning, tomtindelning eller en dagvattenplan utförs på deras område. Märken som placerats ut vid förrättningen får inte utan tillstånd avlägsnas, flyttas eller skadas. Om inte märkena avses bli utplacerade endast för en kortare tid, ska de i möjligaste mån placeras på en byggnad eller ett stängsel eller på marken så att de inte medför olägenhet för det normala nyttjandet av fastigheten och inte heller förfular miljön på ett sätt som kan undvikas.

205 § ([22.12.2009/1589](#))

Myndigheternas rätt att få upplysningar

Vederbörande ministerium och närings-, trafik- och miljöcentralerna har rätt att utan avgift och på det sätt som närmare bestäms genom förordning av statsrådet av kommunerna, förbunden på landskapsnivå och andra myndigheter få de upplysningar som dessa innehar och som behövs för att följa områdesanvändningen och den byggda miljön samt de handlingar som behövs för tillsynsuppgifter och andra myndighetsuppgifter enligt denna lag.

Särskilda bestämmelser utfärdas om sändandet av vissa beslut till myndigheterna för kännedom.

206 §

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om verkställigheten av denna lag utfärdas genom förordning.

Vederbörande ministerium kan utfärda bestämmelser om de beteckningar som skall användas i planerna.

3 mom. har upphävts genom L [13.12.2013/917](#). ([13.12.2013/917](#))

26 a kap ([16.12.2016/1150](#))

Miljökonsekvenser som överskrider statsgränserna

206 a § ([16.12.2016/1150](#))

Anmälnings- och samrådsskyldighet i fråga om planer som utarbetas för finskt territorium

Om genomförandet av en plan som utarbetas enligt denna lag sannolikt medför betydande miljökonsekvenser inom territoriet för en annan medlemsstat i Europeiska unionen, ska miljöministeriet eller en annan statlig myndighet som anges genom förordning av statsrådet sörja för ett sådant anmälningsförfarande och ett sådant samråd om planens miljökonsekvenser med den andra medlemsstaten som förutsätts i artikel 7 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/42/EG om bedömning av vissa planers och programs miljöpåverkan.

Om territoriet för en stat som är part i ett internationellt avtal som är förpliktande för Finland sannolikt utsätts för betydande miljökonsekvenser enligt 1 mom. eller den stat som de betydande miljökonsekvenserna gäller begär det, ska miljöministeriet på motsvarande sätt sköta anmälnings- och samrådsförfarandet med staten i fråga.

206 b § ([16.12.2016/1150](#))

Anmälnings- och samrådsförfarande i fråga om planer som utarbetas för finskt territorium

Om genomförandet av en plan som är under beredning sannolikt kan ha betydande konsekvenser inom en annan stats territorium, ska den myndighet som svarar för planläggningen utan dröjsmål meddela miljöministeriet att frågan om planläggning har väckts. Till meddelandet ska fogas det program för deltagande och bedömning som gäller planen samt tillgängligt beredningsmaterial i anslutning till planen.

Om miljöministeriet anser att genomförandet av planen har sådana betydande miljökonsekvenser som avses i 206 a § eller om en stat som utsätts för de betydande miljökonsekvenserna begär det, ska miljöministeriet underrätta den andra staten om bedömningen av miljökonsekvenserna och sända den tillgängligt material för att den ska kunna bedöma de miljökonsekvenser som genomförandet av planen medför. Det material som sänds till den andra staten ska när utarbetandet av planen framskrider kompletteras med en planbeskrivning efter det att den färdigställts. Miljöministeriet ska sända underrättelsen till den andra staten också till utrikesministeriet för kännedom.

Det material som beskriver vilka miljökonsekvenser genomförandet av en plan har för en annan stats territorium ska vid behov i tillräcklig utsträckning översättas till den mottagande statens officiella språk. Den myndighet som ansvarar för utarbetandet av planen står för översättningskostnaderna.

Om den stat som materialet sändes till inom 30 dagar från mottagandet av underrättelsen meddelar att den vill inleda samråd i frågan, ska den ansvariga myndigheten inleda samråd om de betydande gränsöverskridande miljökonsekvenser som genomförandet av den plan som utarbetas sannolikt medför. Vid samråden bestäms vilka arrangemang som ska iakttas när myndigheterna och allmänheten i den stat som sannolikt påverkas av de betydande miljökonsekvenserna ges tillfälle att framföra sin åsikt inom skälig tid.

När planen utarbetas ska resultaten av samråden mellan staterna beaktas.

Närmare bestämmelser om anmälnings- och samrådsförfarandet får utfärdas genom förordning av statsrådet.

206 c § [\(16.12.2016/1150\)](#)

Godkännande av en plan och information om godkännandet

Den myndighet som utarbetar en plan ska utan dröjsmål informera miljöministeriet om att en plan som avses i 206 b § har godkänts. Den ansvariga myndigheten ska meddela att planen har godkänts och lämna den stat med vilken samråd enligt 206 b § har skett de uppgifter och handlingar som förutsätts i artikel 9 i det direktiv som nämns i 206 a §.

27 kap

Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser

207 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2000.

På byggandet av en sådan detaljhandelsaffär som definieras i 114 § eller på utarbetandet av stads- eller byggnadsplan för det område som affären kräver tillämpas dock, utöver vad som bestäms i byggnadslagen eller med stöd av den, från och med den 1 mars 1999 följande bestämmelser i denna lag:

- 1) kravet i 54 § 2 mom. på att detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för regional tillgång till service,
- 2) bestämmelsen i 58 § 3 mom. om detaljplanens rättsverkningar, samt
- 3) bygglovsskyldigheten enligt 125 § 4 mom.

De bestämmelser som nämns i 2 mom. tillämpas på ett sådant avgörande av ett tillståndsärende som gäller uppförandet av en stor detaljhandelsenhet samt på ett sådant beslut om godkännande av en plan som fattas den dag som nämns i 2 mom. eller därefter, men innan denna lag träder i kraft. På förfarandet hos myndigheter samt på ändringssökande tillämpas byggnadslagens ifrågavarande bestämmelser.

Vad som bestäms i 197 § 2 mom. tillämpas redan innan lagen träder i kraft, om en ansökan om byggnadslov eller åtgärdstillstånd som baserar sig på byggnadslagen har avslagits på grund av en begränsning som följer av 66 § naturvårdslagen och det inte annars skulle ha förelegat något hinder för beviljande av tillstånd.

Åtgärder som verkställigheten av denna lag förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

208 §

Allmänna övergångsbestämmelser

Genom denna lag upphävs byggnadslagen av den 16 augusti 1958 ([370/1958](#)) jämte ändringar. När det i någon annan lag finns en hänvisning till byggnadslagen och planer enligt den innebär hänvisningen efter denna lags ikraftträdande en hänvisning till denna lag och planer enligt den. I ärenden som är anhängiga vid förvaltningsmyndigheter och domstolar när denna lag träder i kraft iakttas de bestämmelser som gäller vid ikraftträdandet, om inte något annat följer av 207 § 2 och 3 mom. eller om inte något annat bestäms nedan.

209 §

Allmänna övergångsbestämmelser om planer, byggbestämmelser och byggnadsordningar

En plan som godkänts med stöd av byggnadslagen innan denna lag träder i kraft kan fastställas och träda i kraft med stöd av byggnadslagen även efter att denna lag har trätt i kraft.

Föreskrifter och anvisningar om byggande som utfärdats innan denna lag trädde i kraft och som publicerats i Finlands byggbestämmelsesamling gäller såsom föreskrifter och anvisningar om byggande enligt denna lag vid uppförande av byggnader och vid ändringar och reparationer av byggnader.

En byggnadsordning som godkänts innan denna lag träder i kraft gäller eller kan träda i kraft som en byggnadsordning enligt denna lag.

En stadsplan (blivande detaljplan), generalplan och byggnadsordning som är under beredning när denna lag träder i kraft kan godkännas inom två år från ikraftträdandet, om i stället för bestämmelserna i 8 kap. i denna lag motsvarande bestämmelser om planläggningsförfarande som ingår i byggnadslagen eller utfärdats med stöd av den har iakttagits vid utarbetandet av planen och motsvarande bestämmelser som gäller byggnadsordning iakttagits vid utarbetandet av byggnadsordningen. En stadsplan (blivande detaljplan) och en generalplan som är under beredning när denna lag träder i kraft kan, utan hinder av att ett program för deltagande och bedömning enligt 63 § inte har utarbetats när planen bereddes, godkännas även efter ovan nämnda tid, om det är motiverat med beaktande av det beredningsskede planen befinner sig i när denna lag träder i kraft. På ett beslut om godkännande och sökande av ändring i det tillämpas bestämmelserna i denna lag.

Vad som bestäms i 4 mom. gäller också godkännande av en regionplan under beredning som landskapsplan, godkännande av en byggnadsplan under beredning som detaljplan och godkännande av en strandplan under beredning som stranddetaljplan enligt 10 kap.

Vad som i 60 § bestäms om bedömningen av en detaljplans aktualitet tillämpas också på en stads- och byggnadsplan enligt byggnadslagen så att den tid på 13 år som avses i 60 § 2 mom. börjar löpa när denna lag träder i kraft.

210 §

Övergångsbestämmelse om gällande regionplaner

En regionplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen gäller med de rättsverkningar en regionplan har enligt byggnadslagen tills den ersätts med en landskapsplan enligt denna lag eller upphävs. Om inte regionplanen ersätts med en landskapsplan eller upphävs inom 10 år efter att denna lag trätt i kraft, gäller den som en landskapsplan enligt denna lag.

Utän hinder av vad som bestäms om regionplanens rättsverkningar kan kommunen dock med vederbörande ministeriums samtycke, och efter att ha hört förbundet på landskapsnivå, av särskilda skäl godkänna en generalplan som avviker från regionplanen, om en markanvändningslösning som angetts i regionplanen konstateras vara föråldrad när generalplanen utarbetas. Härvid skall det emellertid ses till att generalplanen anpassas till regionplanen som helhet och i tillämpliga delar beaktas vad som bestäms i 28 §.

211 §

Övergångsbestämmelse om gällande generalplaner

En fastställd generalplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen gäller som en generalplan med rättsverkningar enligt denna lag och en icke fastställd generalplan som en generalplan utan rättsverkningar.

212 §

Övergångsbestämmelse om gällande stadsplaner och tomtindelningar

En stadsplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen gäller som en detaljplan enligt denna lag.

En tomtindelning som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen gäller som en bindande tomtindelning enligt denna lag.

En stadsplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen och vars område saknar godkänd tomtindelning gäller som en sådan detaljplan enligt denna lag där det enligt 78 § förutsätts att en separat tomtindelning utarbetas.

En första stadsplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen gäller som en första detaljplan enligt denna lag, vilken berörs av principerna för överlåtelse av gatuområde i 104 § i denna lag.

213 §

Övergångsbestämmelse om gällande byggnadsplaner

En byggnadsplan som trätt i kraft med stöd av byggnadslagen gäller som en sådan detaljplan enligt denna lag, vilken saknar bindande tomtindelning.

På en detaljplan enligt 1 mom. tillämpas i fråga om grunden för överlåtelse av gatuområde i stället för 104 § i denna lag byggnadslagens bestämmelser om byggnadsplan när överlåtelsens omfattning beräknas.

Föranleder planläggningen sådana ändringar i trafiknätet eller markanvändningen som är väsentliga för ett trafikområde som har anvisats i detaljplanen, skall trafikområdena i en detaljplan enligt 1 mom. i nödvändig utsträckning genom en ändring av planen ändras så att de motsvarar kraven i 83 § 4 mom. I annat fall kan en ändring av en detaljplan enligt 1 mom. godkännas inom 10 år efter att denna lag trätt i kraft, utan hinder av vad som i 83 § 4 mom. bestäms om anvisande av trafikområden för allmänna vägar.

214 §

Övergångsbestämmelse om gällande strandplaner

En strandplan gäller som en detaljplan enligt denna lag, på vilken tillämpas bestämmelserna om stranddetaljplaner enligt 10 kap. i denna lag.

En strandplan som gäller när denna lag träder i kraft betraktas inte som en första detaljplan enligt 104 §. Om en annan detaljplan än en stranddetaljplan senare utarbetas för området för en sådan strandplan, tillämpas på den de grunder för överlåtelse av gatuområde som anges i 104 § i denna lag och som gäller en första detaljplan.

215 §

Övergångsbestämmelser om bygg- och åtgärdsförbud

Byggnadsförbud som utfärdats innan denna lag träder i kraft och åtgärdsförbud enligt 124 a § byggnadslagen gäller eller kan träda i kraft som byggförbud enligt denna lag eller åtgärdsbegränsning enligt 128 § för förbudets giltighetstid.

De maximala tider för förlängning av byggförbud och åtgärdsbegränsningar som anges i 38 § 2 mom. och 53 § 2 mom. börjar räknas från det denna lag träder i kraft. Har förbudet varit i kraft minst 10 år innan denna lag träder i kraft, kan det förlängas endast en gång.

216 §

Övergångsbestämmelser om tillstånd

Tillstånd som beviljats innan denna lag träder i kraft och som baserar sig på byggnadslagen eller bestämmelser som utfärdats med stöd av den gäller i enlighet med de tidigare bestämmelserna. Vid övervakningen av att villkoren i dessa tillstånd följs och av byggande som baserar sig på dem iakttas i tillämpliga delar bestämmelserna i denna lag.

217 §

Övergångsbestämmelse om våningsytan

Vid byggande som baserar sig på en plan som gäller eller som har godkänts när denna lag träder i kraft iakttas vid beräkandet av byggrätten de bestämmelser om våningsyta som gäller vid ikraftträdandet.

218 §

Ändring av en byggnadsplaneväg till gata

Ett område för en byggnadsplaneväg, vilket med stöd av byggnadslagen har tagits i besittning av kommunen, övergår i kommunens ägo när denna lag träder i kraft. Vid dess fastighetsbildning tillämpas fastighetsbildningslagen. Innan en ovan avsedd byggnadsplaneväg antecknas i fastighetsregistret som allmänt område, utförs i nödvändig utsträckning fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen för att bestämma rån för området och dess areal. Förrättningskostnaderna för dessa förrättningar betalas av kommunens medel.

Ett område för en byggnadsplaneväg som tagits i besittning när denna lag träder i kraft förblir en byggnadsplaneväg enligt den tidigare lagstiftningen till dess den har antecknats i fastighetsregistret som ett allmänt område.

Ett område för en byggnadsplaneväg vilket inte tagits i besittning när denna lag träder i kraft kommer i kommunens ägo i enlighet med bestämmelserna om gatuområde i 94 § i denna lag.

Ett område för en byggnadsplaneväg som tagits i besittning och ersatts i enlighet med byggnadslagen övergår i kommunens ägo utan ersättning. Om överenskommelse inte har ingåtts om ersättning för ett område för en byggnadsplaneväg eller om ersättningsärendet inte har avgjorts vid domstol eller inlösningsförrättning förrän denna lag träder i kraft, avgörs ersättningsärendet vid en inlösningsförrättning enligt inlösningslagen.

På ett område som med stöd av 1 mom. har övergått i kommunens ägo tillämpas vad som i 107 § föreskrivs om sådana gatuområden som avses i 94 §. ([11.6.2004/476](#))

219 §

Övergångsbestämmelse om anläggande av allmänna områden

I fråga om skyldigheten att anlägga ett torg, en park eller ett annat därmed jämförbart allmänt område som anvisats i en plan som gäller när denna lag träder i kraft skall de bestämmelser som gäller vid ikraftträdandet iakttas i stället för 90 § 1 mom. i denna lag.

Gatuhållningen anses utan särskilt beslut omfatta gator och byggnadsplanevägar som upplåtits för allmänt bruk med stöd av den tidigare lagstiftningen och som är i allmänt bruk.

220 §

Övergångsbestämmelse om de planläggare som kommunerna skall ha

Kommunen skall uppfylla den förpliktelse att ha en planläggare som anges i 20 § 2 mom. inom två år efter att lagen trätt i kraft.

Rådets direktiv om tillnärmning av medlemsstaternas lagar och andra författningar om byggprodukter (89/106/EEG), RP 101/1998, MiUB 6/1998, RSv 248/1998

Ikraftträdelsestadganden:

4.2.2000/99:

Om ikraftträdandet av denna lag bestäms separat genom lag.

RP 84/1999, MiUB 4/1999, LaUU 15/1999, GrUU 11/1999, JsUU 18/1999, RSv 100/1999

9.2.2001/122:

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2001.

RP 85/2000, MiUB 12/2000, RSv 197/2000

26.10.2001/893:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.

RP 80/2000, LaUB 14/2001, RSv 94/2001

13.3.2003/222:

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Denna lag tillämpas på ersättning för kommunens kostnader för samhällsbyggande i fråga om de detaljplaner vars planförslag har varit offentligt framlagda enligt 65 § efter lagens ikraftträdande samt på markanvändningsavtal som har ingåtts efter ikraftträdandet.

RP 167/2002, MiUB 22/2002, RSv 257/2002

13.3.2003/231:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

RP 227/2002, MiUB 21/2002, RSv 249/2002

11.6.2004/476:

Denna lag träder i kraft den 1 september 2004.

På tillståndsärenden som är anhängiga när denna lag träder i kraft tillämpas bestämmelserna i denna lag.

Denna lags 75 § tillämpas också på strandlag som grundats med stöd av den upphävda byggnadslagen ([370/1958](#)).

RP 164 2003, MiUB 7/2004, RSv 51/2004

8.4.2005/202:

Denna lag träder i kraft den 1 juni 2005.

RP 243/2004, MiUB 1/2005, RSv 7/2005, Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/42/EG; EUT nr L 197, 21.7.2001, s. 30

23.6.2005/504:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

RP 17/2004, KoUB 9/2005, RSv 48/2005

2.9.2005/730:

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2005. Lagen skall tillämpas när ett tillståndsbeslut meddelas efter denna lags ikraftträdande.

RP 112/2004, RP 5/2005, FvUB 13/2005, RSv 91/2005

29.12.2006/1441:

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2007. Lagen tillämpas även på ärenden som är anhängiga vid förvaltningsmyndigheter eller domstolar vid denna lags ikraftträdande. På beslut som fattats i kommunerna före ikraftträdandet tillämpas dock 188, 190 och 191 § sådana de lydte vid lagens ikraftträdande.

RP 81/2006, MiUB 8/2006, RSv 221/2006

2.2.2007/112:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2008.

RP 222/2006, KoUB 30/2006, RSv 242/2006

13.4.2007/488:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2008.

RP 170/2006, MiUB 9/2006, RSv 302/2006

30.12.2008/1129:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009.

På beslut som fattats i kommunen före lagens ikraftträdande tillämpas 135, 136, 188, 190 och 192 § sådana de lydde vid ikraftträdandet.

Bestämmelserna i 44 § 2 mom. tillämpas inte på generalplaner som godkänts före lagens ikraftträdande. Bestämmelserna i 145 § 4 mom. tillämpas inte på avgifter som fastställts före ikraftträdandet.

Bestämmelserna i 137 § 3 mom. som upphävts genom denna lag får tillämpas i tre år efter lagens ikraftträdande.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

RP 102/2008, MiUB 13/2008, RSv 202/2008

24.7.2009/581:

Om ikraftträdandet av denna lag föreskrivs särskilt genom lag.

RP 30/2009, JsUB 5/2009, RSv 89/2009

22.12.2009/1589:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2010.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

RP 161/2009, FvUB 18/2009, RSv 205/2009

4.6.2010/499:

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2010.

RP 101/2009, MiUB 3/2010, RSv 41/2010

11.2.2011/134:

Denna lag träder i kraft den 1 april 2011.

RP 141/2010, MiUB 17/2010, RSv 285/2010

8.4.2011/319:

Denna lag träder i kraft den 15 april 2011. Bestämmelsen i 71 a § blir dock tillämplig på affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme först den 15 april 2017. ([6.3.2015/205](#))

Bestämmelserna i 71 b § tillämpas inte på landskapsplaner och generalplaner som varit framlagda som planförslag när denna lag träder i kraft.

RP 309/2010, MiUB 24/2010, RSv 365/2010

27.5.2011/589:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2012.

RP 277/2009, MiUB 22/2010, RSv 355/2010

21.12.2012/955:

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2013.

RP 82/2012, MiUB 6/2012, RSv 124/2012

21.12.2012/958:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

Vid ikraftträdandet av denna lag gällande föreskrifter i Finlands byggbestämmelsesamling är tillämpliga till dess nya bestämmelser utfärdas, dock högst i fem års tid från ikraftträdandet av denna lag med iakttagande av vad som föreskrivs i 13 § 3 mom. sådant det lyder när denna lag träder i kraft.

RP 81/2012, MiUB 5/2012, RSv 123/2012, Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU (32010L0031); EGT nr L 153, 18.6.2010, s. 13, Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/28/EG (32009L0028); EUT N:o L 140, 5.6.2009, s. 16

13.12.2013/917:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

RP 68/2013, JsUB 7/2013, RSv 102/2013

13.12.2013/989:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2014.

RP 84/2013, MiUB 6/2013, RSv 137/2013

17.1.2014/41:

Denna lag träder i kraft den 1 september 2014.

När denna lag träder i kraft ska också personer som byggnadstillsynsmyndigheten tidigare godkänt för motsvarande synnerligen krävande uppgifter och som därmed kan anses uppfylla förutsättningarna för uppgiften, anses vara projekterare och arbetsledare som uppfyller behörighetsvillkoren.

RP 147/2013, MiUB 9/2013, RSv 212/2013

11.4.2014/323:

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2014.

På en sådan planläggningsmätning som innan denna lag trädde i kraft lämnades in för granskning till den som övervakar planläggningsmätningar ska de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet tillämpas.

RP 206/2013, MiUB 1/2014, RSv 8/2014

27.6.2014/547:

Denna lag träder i kraft den 1 september 2014.

RP 214/2013, MiUB 3/2014, RSv 67/2014

22.8.2014/682:

Denna lag träder i kraft den 1 september 2014.

RP 218/2013, JsUB 6/2014, GrUU 11/2014, MiUU 7/2014, RSv 56/2014

22.8.2014/689:

Denna lag träder i kraft den 1 september 2014.

RP 75/2014, EkUB 11/2014, RSv 77/2014, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 347/2013 (32013R0347); EUT L 115, 25.4.2013, s. 39

7.11.2014/918:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2015.

RP 221/2013, KoUB 10/2014, RSv 106/2014, 2009/140/EG; EGTL N:o L 337, 18.12.2009, s.37, 2009/136/EG; EGTL N:o L 337, 18.12.2009, s. 11, 2006/24/EG; EGTL N:o L 105, 13.4.2006, s. 54, 2010/13/EG; EGTL N:o L 95, 15.4.2010, s. 1, 2000/31/EG; EGTL N:o 178, 17.7.2000, s. 1, 98/84/EG; EGTL N:o L 320, 28.11.1998, s. 54

19.12.2014/1261:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2015.

RP 280/2014, MiUB 15/2014, RSv 211/2014

6.3.2015/204:

Denna lag träder i kraft den 1 april 2015.

RP 334/2014, EkUU 49/2014, MiUB 19/2014, RSv 289/2014

6.3.2015/205:

Denna lag träder i kraft den 1 april 2015.

RP 334/2014, EkUU 49/2014, MiUB 19/2014, RSv 289/2014

20.3.2015/301:

Denna lag träder i kraft den 1 april 2015.

RP 336/2014, MiUB 21/2014, RSv 290/2014

8.1.2016/28:

Denna lag träder i kraft den 1 februari 2016.

På landskapsplaner och kommuners gemensamma generalplaner som godkänts innan denna lag har trätt i kraft tillämpas förfarandet för fastställelse och ändringssökande enligt de bestämmelser som var i kraft när denna lag träder i kraft endast om planen i enlighet med 200 § har bringats till allmän kännedom innan denna lag har trätt i kraft.

RP 114/2015, MiUB 2/2015, RSv 96/2015

18.3.2016/196:

Denna lag träder i kraft den 1 april 2016.

På ansökningar som gäller undantag och som har anhängiggjorts vid närings-, trafik- och miljöcentralen före denna lags ikraftträdande tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

RP 148/2015, MiUB 3/2016, RSv 12/2016

17.6.2016/482:

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2016.

RP 62/2016, MiUB 8/2016, RSv 64/2016

29.6.2016/569:

Denna lag träder i kraft den 15 august 2016.

RP 49/2016, KoUB 13/2016, RSv 82/2016

16.12.2016/1150:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2017.

RP 241/2016, MiUB 16/2016, RSv 197/2016, Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/42/EG

16.12.2016/1151:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2017. De bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet av denna tillämpas till och med den 31 december 2017.

RP 220/2016, KoUU 27/2016, MiUB 15/2016, RSv 189/2016, Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU (32010L0031); EUTL L 153, 18.6.2010, s. 13–35

21.4.2017/230:

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2017.

På planer som har trätt i kraft före denna lags ikraftträdande tillämpas den 128 § som gällde vid lagens ikraftträdande.

På planer som har varit framlagda som förslag före denna lags ikraftträdande tillämpas den 71 b, 71 c och 71 e § som gällde vid lagens ikraftträdande.

RP 251/2016, MiUB 2/2017, RSv 22/2017

5.5.2017/254:

Denna lag träder i kraft den 16 maj 2017.

Om en miljökonsekvensbedömning av ett byggprojekt eller en åtgärd enligt 132 § har utförts i enlighet med lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning ([468/1994](#)), tillämpas den 132 § som gällde när denna lag trädde i kraft.

RP 259/2016, MiUB 4/2017, RSv 23/2017, Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/52/EU (32014L0052); EUT nr L 124, 16.4.2014, s. 1, Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/92/EU (32011L0092); EUT nr L 26, 28.1.2012, s. 1

1.12.2017/812:

Denna lag träder i kraft den 6 december 2017.

RP 85/2017, KoUU 21/2017, MiUB 13/2017, RSv 117/2017

19.12.2017/976:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2018.

På sökande av ändring i ett sådant beslut av förvaltningsdomstolen som har meddelats före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet. På ett sådant beslut av förvaltningsdomstolen som ska delges genom bevislig delgivning och som har fattats före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Om en fullföljdsdomstol upphäver ett beslut i fråga om vilket ändringssökandet ska ske med tillämpning av de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet av denna lag och återförvisar ärendet att i sin helhet behandlas på nytt, ska ärendet dock behandlas och avgöras i enlighet med bestämmelserna i denna lag.

RP 43/2017, MiUB 14/2017, RSv 151/2017