



Anvisningar för ansökan undantagslov och placeringstillstånd

Ansökan

Ansökan sker elektroniskt via www.lupapiste.fi -tjänsten. Tjänsten är gratis och öppen dygnet runt. En ansökan kan lämnas in och kompletteras då det passar sökande bäst.

Anvisningar

Närmare anvisningar om hur ansökan lämnas in via Lupapiste finns beskrivet i *Användarinstruktioner för Lupapiste* (finns på stadens hemsida).

Beredning

Ansökningarna bereds av stadsplaneringen och beslutet fattas antingen av stadsutvecklingsnämnden eller stadsplaneringschefen (delegeringsbeslut 8.4.2025 § 49). Stadsutvecklingsnämnden sammanträder ungefär en gång i månaden.

Frågor

Om ni har frågor, kan ni vända er till stadsplaneringens lovberedning: lupavalmistelu@porvoo.fi, eller 040 520 3179 (telefontider)

Bilagor till ansökan

Till ansökan ska bifogas följande handlingar

1. Situationsplan

Till ansökan ska bifogas en situationsplan, där det framför allt framgår byggplatsens avgränsning, körförbindelse, nuvarande byggnation och det planerade byggprojektet.

Situationsplaner utarbetas av bl.a byggmästare, -ingenjörer och arkitekter.

2. Utredning om dimensionering, fasad och kommunalteknik (gäller endast ansökan om placeringstillstånd)

Till ansökan om separat placeringstillstånd ska förutom en situationsplan där byggprojektets placering på byggplatsen och ordnandet av körförbindelser framgår också bifogas utredningar där det ingår uppgifter om dimensionering och fasad samt och i fråga om områden där kommunalteknik finns eller är avsedd att genomföras, uppgifter om var byggnaden ska anslutas till kommunaltekniken. (Byggl 62 §)

3. Utredning över hörande av grannar

Byggplatsens grannar och dem vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av byggprojektet ska underrättas om det planerade byggprojektet och ges en tid på minst 7 dagar att göra en anmärkning. En kopia av ansökan, situationsplanen och övriga relevanta utredningar ska presenteras för dem. (Byggl 64 §, MarkByggF 65, MarkByggF 86 §)

Med granne avses ägare eller innehavare av fastighet som gränsar till byggplatsen (gemensam rå eller råpunkt) och ligger mittemot byggplatsen på andra sidan en väg, ett smalt sund, en bäck/å, smalt grönområde eller dylikt område. Om fastigheten har flera ägare eller innehavare, ska ALLA ägare höras.

Om byggplatsen angränsar till allmänt vägområde, ska Närings, trafik- och miljöcentralen i Nyland alltid höras, oberoende vad byggprojektet gäller. Borgå stad sköter hörandet av NTM-centralen.

Förteckning över grannar som ska höras:

- Då ansökan är öppnad i Lupapiste, kan sökande via Lupapiste be om en förteckning av de grannar som ska höras. (se vid behovs närmare i *Användarinstruktioner för Lupapiste*).
- Begäran skrivs som ett meddelande under "Diskussioner" och skickas till "Mynigheten". Förteckningen över grannar som ska höras finns under "Utlåtande". (Se vid behov närmare i *Användarinstruktioner för Lupapiste*).

Hörande med blankett eller epost:

- Hörande av grannarna kan ske med en hörandeblankett, som samtliga ägare till grannfastigheterna undertecknar.
- Via Lupapiste kan hörandet även skötas via epost om sökande har epostkontaktuppgifter till grannarna. Stadsplaneringen har tyvärr normalt inte tillgång till e-postadresser.
- Sökande kan vid behov även välja att be stadsplaneringen sköta hörandet. Då debiteras sökande en avgift enligt gällande *prislista*.
- Om projektet är så omfattande att det förutom normalt hörande av granne även krävs hörande med kungörelse, sköter stadsplaneringen detta och debiterar kostnaderna enligt gällande *prislista*.

4. Utredning över äganderätten

Stadsplaneringens lovberedning bifogar lagfartsbevis till ansökan utan kostnad. Ansökan ska undertecknas av alla ägare. I Lupapiste sker detta genom att alla ägare finns befullmäktigade under "Parter". Ägare kan även befullmäktiga någon annan att sköta ansökan, då måste en fullmakt bifogas ansökan.

Om däremot sökande inte ännu har lagfart till fastigheten, eller arrenderar fastigheten, måste det till ansökan bifogas annan utredning över rätten att anhänga om lov. Sådan utredning kan vara t.ex. köpebrev eller arrendeavtal.

Om sökande är ett företag, förening eller annan anslutning, krävs ett utdrag ur handelsregistret eller föreningsregistret där det framkommer vem som har namnteckningsrätt.



Dessutom krävs ett utdrag ur styrelsens eller motsvarande organs mötesprotokoll, där det framkommer att beslut fattats om att lov ska anhållas om för byggprojektet.

5. Övriga bilagor

Stadsplaneringens lovberedning bifogar även fastighetsregisterkarta, utdrag ur fastighetsregistret, utdrag ur gällande planer och grundkarta till ansökan utan kostnad. Sökande behöver inte bifoga dessa bilagor till ansökan.

Beslut

- Tillståndsbeslut delges genom offentlig kungörelse. Beslutet sänds till sökande via Lupapiste. (ByggL 70 §)
- I beslutet ingår även besvärсанvisning och anvisningar om hur lagakraftbevis anhålles om från Helsingfors förvaltningsdomstol.
- Beslutet faktureras med separat faktura som skickas via posten.

Giltighetstid

Undantagslov

- Sökanden ska utnyttja ett undantagslov inom två (2) år från det att undantagslovet vunnit laga kraft. (ByggL 187 §)
- Undantagslovet berättigar inte ännu att bygga ifall undantagslovet gäller ett byggprojekt som kräver bygglov, såsom t ex byggnader över 30 m²-vy, bostadsbyggnader, ändringar av användningsändamål mm. **I dessa fall krävs att ett bygglov ska lämnas in inom den utsatta tiden.**
- Giltighetstiden för undantagslov kan inte förlängas!
- Även ett undantagslov för sådana byggnader och konstruktioner som inte kräver bygglov ska utnyttjas inom 2 år.

Separat placeringstillstånd

- Ett separat placeringstillstånd utgör en del av det egenliga bygglovet och berättigar i sig inte ännu till att bygga.
- I ett separat placeringstillstånd granskas endast det ansökta byggprojektets förutsättningar inom områdesanvändningen (förutsättningar för placering). Därutöver ska ännu granskas de väsentliga tekniska kraven (förutsättningarna för genomförandet). Sökande måste således alltså även anhålla om och erhålla ett bygglov där förutsättningarna för genomförandet avgjorts. (ByggL 43 §)
- **Ett separat placeringstillstånd är i kraft i tre (3) år, inom vilken tid ett bygglov för genomförandet måste erhållas och byggnadsarbetet påbörjas.** (ByggL 77 §)
- Närmare information om ansökan om bygglov och påbörjandet av byggnadsarbeten erhålls av byggnadstillsynen i Borgå.

Paragrafer som hänvisas till i anvisningarna

Bygglagen

Byggl 43.1 § Beviljande av bygglov

I bygglovet ingår en granskning av förutsättningarna inom områdesanvändningen (*förutsättningar för placering*) och en granskning av de väsentliga tekniska kraven (*förutsättningar för genomförande*). Om den som ansöker om bygglov begär det, kan kommunen avgöra om förutsättningarna för placering föreligger genom ett separat beslut (*placeringstillstånd*).

Byggl 62 § Ansökan om placeringstillstånd

Om den som påbörjar ett byggprojekt ansöker om ett separat beslut om placeringstillstånd, ska till tillståndsansökan fogas utredningar på basis av vilka kommunen kan bedöma om förutsättningarna enligt 44–46 § uppfylls. I utredningarna ska det ingå uppgifter om dimensionering och fasad samt placeringen på byggplatsen, ordnandet av körförbindelser och, i fråga om områden där kommunalteknik finns eller är avsedd att genomföras, uppgifter om var byggnaden ska anslutas till kommunaltekniken.

Byggl 64 § Hörande och information om undantagslov och tillstånd för miljöåtgärder samt om bygglov på en byggplats på ett område i behov av planering

Kommunen ska innan den fattar beslut om undantagslov, tillstånd för miljöåtgärder eller bygglov på ett område i behov av planering höra grannarna och dem vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av byggprojektet.

Om den som ansöker om tillstånd har begärt ett placeringstillstånd, ska kommunen höra grannarna på nytt i samband med ansökan om bygglov endast om den planeringslösning som föreslås i bygglovet avviker från den som presenterades i samband med ansökan om placeringstillstånd på ett sätt som inverkar på grannarnas möjligheter att använda sina egna byggplatser eller om det har lagts fram sådan information om byggnadens form, dimensionering, fasader eller de konsekvenser som användningen av byggnaden medför för grannarna som inte stod till buds vid hörandet om ansökan om placeringstillstånd.

Sökanden kan till sin ansökan foga en tillförlitlig utredning om att grannarna eller en del av grannarna är medvetna om handlingar och uppgifter med relevans för projektet och en redogörelse för deras eventuella ställningstaganden till projektet.

Sökanden ska på byggplatsen tillkännage att en ansökan om bygglov är anhängig.

Närmare bestämmelser om hörande och lämnande av information får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Byggl 70 § Kungörelseförfarande

Tillståndsmyndigheten ska delge ett tillståndsbeslut genom offentlig kungörelse.

Beslutet ska sändas till den som ansökt om tillstånd, och myndigheterna och de som i samband med ärendets behandling har begärt att bli informerade om att tillstånd beviljats ska utan dröjsmål informeras om detta. Om samma begäran har flera undertecknare, kan beslutet eller en kopia av det sändas till den första undertecknaren. Mottagaren ska underrätta övriga undertecknare.

Byggl 77 § Tillståndets giltighetstid

Om byggnadsarbetet inte har påbörjats inom tre år eller slutförts inom fem år från det att ett tillstånd vunnit laga kraft, har tillståndet förfallit. När giltighetstiden för ett rivningslov beräknas beaktas inte den tid då förbud mot äventyrande av byggnadsarbetet enligt 6 § i lagen om skyddande av byggnadsarbetet råder på området.



Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan förlänga tillståndets eller godkännandets giltighetstid för påbörjande av arbetet med högst två år, om de rättsliga förutsättningarna för byggandet eller för en annan åtgärd fortfarande föreligger. För slutförande av arbetet kan tiderna förlängas med högst tre år åt gången.

ByggL 187 § Utnyttjande av undantagslov

Sökanden ska utnyttja ett undantagslov inom två år och ett områdesvist undantagslov inom fem år från det att undantagslovet vunnit laga kraft. Kommunen kan i undantagslovet bestämma villkor för undantag. På undantagslov tillämpas vad som i 79 § föreskrivs om tillstånds- och tillsynsavgift.

Markanvändnings- och byggförordningen

MarkByggF 65 § Hörande av grannarna

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska när den i enlighet med 133 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen underrättar grannarna om en bygglovsansökan reservera dem minst 7 dagar att göra en anmärkning. När det är fråga om ett projekt på vilket det förfarande vid miljökonsekvensbedömning som avses i lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning tillämpas ska byggnadstillsynsmyndigheten dock reservera grannarna minst 14 dagar för att göra en anmärkning. Meddelandet om ansökan får sändas per post i brevform.

Om grannen inte är känd eller inte utan besvär kan anträffas eller om de grannar som ska höras är fler än tio, anses meddelandet om ansökan ha blivit delgivet grannarna när ansökan har kungjorts i den ordning som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen.

Sökanden kan till sin ansökan foga en utredning om att grannarna eller en del av grannarna är medvetna om projektet och om deras eventuella ståndpunkter med anledning av byggandet. Till den del sökanden har rätt ut att grannarna har hörts, är sådant hörande som avses i 1 mom. inte behövligt.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska svara för att behövlig information om det aktuella projektet ges på byggplatsen. Vid bedömningen av om informationen är behövlig och hur den ska ges beaktas bland annat projektets storlek och läge. Syftet med informationen är att upplysa allmänheten om en sådan väsentlig förändring i omgivningen som följer av byggandet eller någon annan åtgärd.

MarkByggF 86 § Hörande med anledning av ansökan om undantag

Grannarna till en byggplats för vilken ansökts om undantag skall underrättas om ansökan och ges en tid av minst sju dagar att göra en anmärkning mot ansökan. Meddelandet om ansökan får sändas som vanligt brev. Då ett mera omfattande hörande behövs för att de övriga intressegrupper som avses i 173 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen skall kunna höras, skall ansökan kungöras på kommunens anslagstavla och dessutom publiceras i åtminstone en av de dagstidningar som är allmänt spridda på det område som påverkas av byggandet och de som saken gäller ges motsvarande tid att göra anmärkning. I fråga om sådana grannar vilkas adress inte framgår av befolkningsdatasystemet eller vilkas adress kommunen inte i övrigt har kännedom om, kan vid tillkännagivandet förfaras så som ovan bestäms om hörande av övriga intressegrupper. Tiden räknas från det att kungörelsen publicerades i dagstidningen.

Sökanden kan till sin ansökan foga en utredning om att grannarna eller en del av grannarna är medvetna om projektet och en redogörelse för deras eventuella ställningstaganden till projektet. Till den del sökanden har lämnat in en utredning om att grannarna har hörts, behövs inte ett sådant hörande genom kommunens försorg som anges i 1 mom.

CS 28.4.2025