

Instruktioner för byggnadsobjekt under 30 m²

Enligt bygglag 751/2023

Melissa Salin

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Utbildning i byggnads- och samhällsteknik

Raseborg 2024

EXAMENSARBETE

Författare: Melissa Salin
Utbildning och ort: Byggnads- och samhällsteknik, ingenjör YH, Raseborg
Inriktning: Konstruktionsplanering
Handledare: Mats Lindholm, Yrkeshögskolan Novia
Sanna Simonen, Pargas byggnadstillsyn

Titel: Instruktioner för byggnadsobjekt under 30 m² - Enligt bygglag 751/2023

Datum: 18.4.2024 Sidantal: 33 Bilagor: -

Abstrakt

Detta examensarbete är ett beställningsarbete av Pargas byggnadstillsyn och är inriktat på bygglag 751/2023, vilken är planerad att träda i kraft den 01.01.2025. Den nya lagen ledde till behov för en utredning av vad det kommer att innebära för byggande av mindre byggnader. Frågor väcks om hur man ska gå till väga då åtgärdsstillstånd och anmälan ersätts med endast bygglov samt att storleken på byggnadsobjekt som får byggas, utan en ansökan till byggnadstillsynen, kommer öka till 30 kvadratmeter.

Syftet var att samla information, instruktioner och krav för byggande av mindre byggnader så att personer som inte är insatta i byggbranschen, snabbare och enklare kan hitta den information de behöver för att förverkliga projektet de önskar åstadkomma, enligt bygglag 751/2023. Genom att samla denna information är målet att sammanställa en infobroschyr för att hjälpa personer som vill påbörja ett byggprojekt, att projektera och uppföra säkra och sunda byggnadsobjekt. Genom att öka allmänhetens kännedom och kunskap om lagen och varför dessa restriktioner finns, hoppas byggnadstillsynen minimera mängden olovliga byggnader i framtiden.

Detta arbete innehåller källor och information om den nya bygglagen och hur den kommer att påverka byggandet av byggnadsobjekt under 30 kvadratmeter. Källorna utgörs av lagar, förordningar och bestämmelser och innehåller krav som bör uppfyllas. I examensarbetet ingår också information om vem som ska bära ansvar för projektering, utförande och kontroll av kvaliteten samt hur myndigheten behåller en uppsikt över bebyggelsen i kommunen. Utöver detta finns kort information om olovligt byggande och hur myndigheten utreder sådana fall.

Språk: svenska

Nyckelord: bygglag, byggnadsobjekt, ansvar, mindre byggnader

BACHELOR'S THESIS

Author: Melissa Salin
Degree Programme: Civil and Construction Engineering, Raasepori
Specialization: Structural Design
Supervisor(s): Mats Lindholm, Novia University of Applied Sciences
Sanna Simonen, Parainen building control

Title: Instructions for Building Objects Under 30 m² - According to Rakentamislaki 751/2023

Date: 18.4.2024 Number of pages: 33 Appendices: -

Abstract

This bachelor's thesis was commissioned by Parainen building control and focused on Building Act 751/2023, which will take effect on 01.01.2025. The new law led to a need for an investigation of what it will entail for the construction of smaller building objects. Questions raised were such as how to proceed when activity permits and notifications will be replaced with building permits only, and when the size of building objects that may be built, without an application to the local building control, will increase to 30 square meters.

The aim was to gather information, instructions, and requirements for the construction of smaller buildings, so that people who are not familiar with the construction industry can find the information needed to actualize the project and achieve the wanted end goal, according to Building Act 751/2023. By collecting this information, the goal was to compile information into a brochure to help people who want to undertake a construction project, to plan and construct safe and sound building objects. By increasing public awareness and knowledge of the law and why these restrictions exist, the building control hopes to minimize the number of non-permitted buildings in the future.

This work contained sources and information about the new law Building Act 751/2023 and how it will affect the construction of buildings under 30 square meters. The sources were in the form of laws, ordinances and regulations and contain requirements that need to be met. Information on who will be responsible for the planning, execution and control of quality, as well as how the authority maintains oversight of the buildings in the municipality is included in this bachelor's thesis. In addition to this, there is brief information about non-permitted construction and how the authority investigates such cases.

Language: Swedish

Key words: Building Act, building object, responsibility, smaller buildings

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Mål och syfte	2
1.2	Metoder	2
2	Markanvändnings- och bygglagen (1999/132)	3
2.1	Bygglov, åtgärdsstillstånd och anmälan	3
2.2	Ansvariga personer i byggprojekt.....	5
3	Lag, förordningar, planområde, anvisningar	7
3.1	Bygglag (751/2023)	7
3.1.1	Rivningslov	8
3.2	Centrala förordningar som styr byggande.....	9
3.2.1	Förordningar om planering och tillsyn.....	9
3.2.2	Förordningar om brandsäkerhet	11
3.2.3	Förordningar för att åstadkomma sunda byggnader	11
3.2.4	Förordningar om säkerhet vid användning.....	12
3.2.5	Förordningar om tillgänglighet	13
3.3	Byggrätt.....	13
3.4	Generalplan.....	14
3.4.1	Delgeneralplan	14
3.4.2	Strandgeneralplan	14
3.4.3	Byaplaner	15
3.5	Detaljplan.....	15
3.5.1	Stranddetaljplan	16
3.6	Områden utan plan	16
3.6.1	Strandområde.....	16
3.6.2	Utanför detaljplaneområden	17
3.6.3	Områden i behov av planering.....	18
3.7	Undantagslov.....	19
3.7.1	Ansökan om undantagslov	20
3.7.2	Mindre undantagslov.....	20
3.8	Byggnadsordning.....	20
3.9	Anvisningar	21
3.9.1	Byggnadsprojekterares behörighet	21
3.9.2	Svårighetsklass för arbetsledaruppgifter	22
3.9.3	RT-kort	23
4	Ansvarsområden och ansvariga	24
4.1	Den som påbörjar ett byggprojekt	24

4.2	Huvudansvarig aktör för genomförandet	25
4.3	Byggprojekterare	25
4.4	Byggnadstillsynen	25
4.5	Grannar och grannehörande	26
4.6	Fastighetsbeskattning.....	26
5	Bygga utan bygglov.....	27
5.1	Planerade områden.....	27
5.2	Områden utan plan	28
6	Olovligt byggande.....	29
7	Slutdiskussion.....	32
8	Källor.....	34

1 Inledning

Detta examensarbete är ett beställningsarbete av Pargas stads byggnadstillsyn. I samband med den nya bygglagen fanns det behov av att reda ut hur den kommer att påverka småhusbyggande. I detta examensarbete har jag försökt specifikt fokusera på byggande av bastubyggnader och byggnader under 30 m². Jag har alltså inte lagt lika stort fokus på byggande av öppna konstruktioner så som avskilda terrasser eller paviljonger.

Jag har tidigare erfarenhet från att arbeta för Pargas byggnadstillsyn, vilket har hjälpt mig utföra detta arbete och att tolka texterna jag läst. Via kolleger, arbetsuppgifter och erfarenhet har jag en förkunskap om både den nya bygglagen och den nuvarande markanvändnings- och bygglagen, förordningar och anvisningar, vilket varit till stor nytta och hjälp under arbetets gång.

Bygglag 751/2023 träder i kraft 1.1.2025. I samband med detta kommer de nuvarande paragraferna om byggande i Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999/132 upphävas och namnet för denna lag ändras till "Lag om områdesanvändning", även denna lag träder i kraft 1.1.2025. (Kommunförbundet, 2023)

Eftersom examensarbetet är skrivet innan alla förordningar och anvisningar, som stöder den nya bygglagen givits ut, finns det orsak att i fortsättningen uppdatera detta arbete.

1.1 Mål och syfte

Syftet var att undersöka och analysera den nya bygglagen och plocka ut den information som berör byggande av mindre byggnader. Genom att samla dessa instruktioner, krav och källhänvisningar var målet att skapa en infobroschyr så att den som påbörjar ett byggprojekt får information om ändringar i den nya bygglagen, och därefter kan göra en vidareutredning enligt de specifika kraven som ställs på byggplats och byggnadsobjekt. Beroende på fastigheten och det planerade projektet kan man via detta arbete hitta svar på frågor som väckts i samband med den nya bygglagen. Med detta arbete hoppas jag nå ut till fler människor som inte är insatta i byggbranschen för att de ska få en bättre förståelse för lagen och krav som ställs på byggnader, och på så sätt minimera mängden olovliga byggnader.

Frågor som väckts med den nya lagen är till exempel vilka typer av byggnader som kan byggas utan bygglov, hur och var dessa byggnadsobjekt ska placeras, hur man vet att det önskade objektet får uppföras, vem bär ansvar över planeringen och utförandet av byggandet samt kontroll av objektets kvalitet och säkerhet.

1.2 Metoder

Detta examensarbete är en litteraturstudie där jag huvudsakligen har använt mig av källor så som lagar, förordningar och anvisningar från Finlex och Miljöministeriet samt artiklar från Kommunförbundets hemsida. I samband med att detta arbete är beställt av Pargas stads byggnadstillsyn har jag även haft handledning av Pargas stads ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen.

2 Markanvändnings- och bygglagen (1999/132)

Den nuvarande markanvändnings- och bygglagen, som förkortas MBL, trädde i kraft den 1.1.2000. Från och med den 1.1.2025 kommer denna lag gå under den nya titeln "Lag om områdesanvändning". I samband med detta ändras även en stor del av MBL:s paragrafer för att den skall stöda den nya bygglag 751/2023, som träder i kraft samtidigt.

2.1 Bygglov, åtgärdsstillstånd och anmälan

I den nuvarande MBL används tre olika tillståndsförfarande för uppförande av byggnader, dessa benämns som bygglov, åtgärdsstillstånd och anmälan.

Även andra tillståndformer förekommer vilka är tillstånd för miljöåtgärder, rivningslov för byggnader, rivningsanmälan och undantagslov, dessa kvarstår i den kommande bygglag 751/2023.

Bygglov

Förutom bostadshus och gäststugor kräver även bastubyggnader bygglov enligt den nuvarande MBL 5.2.1999/132.

Enligt MBL 125§ krävs bygglov enligt följande:

"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.”
(Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132)

Åtgärdstillstånd

Åtgärdstillstånd är en lättare form av tillståndsförfarande än bygglov. Denna används för mindre byggnadsarbete, till exempel mindre förrådsbyggnader, bryggor, terrasser och små ändringsarbeten på byggnader som inte ökar på våningsytan.

MBL 126§ ”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. I fråga om en byggnad vars energiprestanda inte behöver förbättras på det sätt som föreskrivs i 117 g § 2 mom. behövs emellertid inget åtgärdstillstånd, om det inte är fråga om byggande av system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning i enlighet med 11–13 § i lagen om utrustande av byggnader med laddningspunkter för elfordon och beredskap för sådana laddningspunkter samt system för automation och styrning (733/2020). (29.10.2020/734)

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).” (Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132)

Anmälan

En anmälan görs då fastighetsägaren ska anmäla byggnadstillsynen om små byggåtgärder som planeras utföras på en befintlig fastighet. En anmälan kan endast göras för en fastighet som är bebyggd. Kommunen kan bestämma att åtgärder av ringa betydelse kan utföras utan bygglov eller åtgärdstillstånd efter att en anmälan har gjorts till kommunens byggnadstillsyn. Detta betyder att byggåtgärder som går under anmälan kan variera i kommunerna, beroende på vad den lokala byggnadsordningen fastslagit.

MBL 129§ "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."
(Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132)

2.2 Ansvariga personer i byggprojekt

I den nuvarande MBL krävs att flesta byggnadsobjekt behöver någon typ av tillståndsförfarande, detta betyder att byggnadstillsynsmyndigheten blivit informerade om projekten och bättre kunnat kontrollera att de som är ansvariga för dessa projekt har behörighet och uppfyller kraven enligt projektens svårighetsgrad.

Enligt "214/2015 Stadsrådets förordning om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter vid byggande" går till exempel bastubyggnader under sedvanlig svårighetsklass, vilket betyder att projekteraren bör ha en lämplig examen inom området, byggbranschen eller det tekniska området, samt 3 års erfarenhet av att medverka i sedvanliga eller mer krävande projekteringsuppgifter. Beroende på miljön där bastubyggnaden placeras kan byggnaden också klassas som krävande svårighetsklass, vilket ställer högre krav på projekteraren och hans uppgifter (se kapitel 3.9.1).

I den kommande lagen bygglag 751/2023 har bastubyggnader befriats från bygglov. Dock bör projekteringen och utförande av byggande följa förordningarna, bestämmelserna och kraven som gäller det specifika projektet och dess förutsättningar. Detta betyder att projekteraren skall uppfylla kraven ställda i svårighetsklassen som stöds av bygglag 751/2023.

3 Lag, förordningar, planområde, anvisningar

I samband med den nya bygglagen kommer åtgärdsstillstånd och anmälan för byggnader försvinna, och ersätts med endast bygglov. Tillstånd för miljöåtgärder, rivningslov och rivningsanmälan kvarstår i den nya bygglagen. Kommunen kommer fortsättningsvis bevilja undantagslov och mindre undantag.

I den nuvarande lagen MBL definierades orden byggnad och konstruktion olika. För en byggnad behöver man ansöka om bygglov och för en konstruktion anhålla om ett åtgärdsstillstånd. I den nya bygglagen ändras detta till att man pratar om "byggnadsobjekt", som är en byggnad eller en konstruktion. Vidare definieras byggnad som ett separat och fast objekt med en egen ingång och ett takförsatt utrymme avskilt med väggar. (Mäenpää & Mättö, 2023)

3.1 Bygglag (751/2023)

Enligt Bygglag 751/2023 kommer byggnadsobjekt som inte är bostadshus och mindre än 30 kvadratmeter eller 120 kubikmeter inte att kräva bygglov. Följande skrivs i den kommande bygglag 751/2023 42 § om när bygglov krävs för en byggnad:

"Bygglov krävs om objektet i frågan uppfyller något av följande:

- *Ett bostadshus*
- *Byggnad på minst 30 kvadratmeter eller 120 kubikmeter*
- *Ett skyddstak på minst 50 kvadratmeter*
- *En konstruktion för allmänheten som kan användas av minst fem fysiska personer samtidigt*
- *En minst 30 meter hög mast eller skorstenspipa*
- *En lysande reklamanordning på minst 2 kvadratmeter*
- *En energibrunn*
- *Ett område som byggs för särskild verksamhet och som har konsekvenser för användningen av omgivande områden."*

(Bygglag 751/2023 42§)

Byggnadsobjekt som inte klassas som bostadshus är till exempel garage, bastubyggnader, inkvarterings byggnader, lagerbyggnader eller djurstall. Dock betyder inte detta att dessa byggnadsobjekt inte behöver följa bygglagen, planområdet, förordningar eller givna anvisningar. Däremot kommer ett större ansvar ligga på den som påbörjar ett byggprojekt så att byggnadsobjekten projekteras enligt dessa bestämmelser.

Om svårighetsklassen är högre än ringa krävs det enligt "214/2015 Stadsrådets förordning om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter vid byggande" att byggprojekteraren har en passande utbildning inom byggbranschen. En ny förordning för svårighetsklasserna bereds för tillfället av miljöministeriet och planeras ges ut under år 2024. Det är upp till den som påbörjar ett byggprojekt att kontrollera att byggprojekteraren uppfyller de kvalifikationer och behörigheter som krävs för att projektera och uppföra byggnadsobjektet. (Bygglag 751/2023 91§,93§)

3.1.1 Rivningslov

Vid rivning av en ekonomibygnad eller en annan jämförbar mindre byggnad, behövs inte lovansökan om tillstånd för rivning. Då rivning av en byggnad eller del av en byggnad inte kräver tillstånd skall detta i stället informeras till kommunens byggnadstillsyn med en rivningsanmälan. Detta görs skriftligen 30 dagar innan rivningsarbetet inleds, inom denna tid kan byggnadstillsynen av grundad anledning kräva att tillstånd ska sökas.

Då en byggnad betraktas som historiskt betydande eller arkitektoniskt värdefull eller som en del av en sådan helhet krävs alltid rivningstillstånd. (Bygglag 751/2023 kap.5 55 §)

Exempel. Om ekonomibygnaden är placerad på ett område i kommunen där det i "stadsplanplanbeteckningen och -bestämmelser" är utskrivet att rivning av en byggnad eller del av en byggnad kräver byggnämndens tillstånd, skall ett tillstånd sökas.

3.2 Centrala förordningar som styr byggande

I detta arbete har jag använt mig av förordningar som givits för Markanvändnings- och bygglagen (132/1999), samt de som är skrivna för Bygglag 751/2023 och givits ut innan 18.04.2024.

Miljöministeriet arbetar med att uppdatera och skriva nya förordningar i stöd av bygglag 751/2023. Följande förordningar bereds och planeras utkomma under år 2024 (Bygglagen styr hållbart byggande, u.å.):

- Miljöministeriets förordning om klimatdeklaration och materialspecifikation för byggnader
- Miljöministeriets förordning om undersökning av rivningsmaterial och byggavfall
- Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen
- Miljöministeriets förordning om lämnande av byggnadsinformationsmodeller enligt bygglagen
- Stadsrådets förordning om gränsvärden
- Stadsrådets förordning om svårighetsklasser

3.2.1 Förordningar om planering och tillsyn

Under denna punkt beskrivs skillnaden mellan svårighetsklasserna ringa, sedanvanlig och krävande för projekteringsuppgifter:

- ***Miljöministeriets anvisning om bestämmande av svårighetsklassen vid projekteringsuppgifter för byggande MM1/601/2015***

Denna anvisning har jag valt att ta med i kapitlet om förordningar om planering och tillsyn då den ger bra exempel på vad för typ av byggnader, konstruktioner och anordningar som klassas till vilken svårighetsklass. Denna anvisning kan användas

som stöd vid utredning av projekterarens behörighet, och om de uppfyller kraven för det planerade projektet.

- ***214/2015 Stadsrådets förordning om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter vid byggande***

Denna förordning kan användas vid utredning av svårighetsklass för uppförande av nya byggnader, konstruktioner och anordningar eller vid reparation. Förordningen ger en bred beskrivning av vilka typer av projekteringsuppgifter som klassas till vilken svårighetsklass, därför rekommenderar jag att läsa anvisningarna skriva i stöd med 214/2015 statsrådets förordning om bestämmande av svårighetsklass för projekteringsuppgifter vid byggande.

Ringa: Svårighetsklassen är ringa då byggnaden som projekteras är en våning på högst 25 m² och inte kommer användas för boende eller arbete. Byggnadsplatsen eller byggnadens omgivning ska inte ställa några särskilda krav för projekteringen. För reparation eller ändring är de ringa om det är en enkel underhållsrening och inte påverkar byggnadens tekniska eller funktionella egenskaper samt inte ändrar byggnadens exteriör. Exempel på sådan byggnad är bod, lider eller litet skyddstak.

Sedanvanlig: Svårighetsklassen är sedanvanlig då byggnaden som projekteras har en till två våningar och högst 300 m². För att en mindre byggnad som klassas sedanvanlig ska den uppfylla sedvanliga arkitektoniska, tekniska och funktionella krav. För att reparation eller ändring skall klassas som sedanvanlig ska de arkitektoniska, tekniska och funktionella kraven klassas som sedvanliga. Byggnadens omgivning och byggplats inte ställa några särskilda krav för projekteringen. Exempel på sedanvanlig byggnad är enstaka fritidshus eller bastubyggnader.

Krävande: Då byggnaden planeras i ett område som är tätbebyggt, har en enhetlig byggnadsstil, en synlig plats i en öppen stadsbild, ett öppet landskap eller strandområde i en tätort kan det klassas som krävande byggnadsprojektering.

3.2.2 Förfordningar om brandsäkerhet

Under denna punkt finns de förfordningar som skall tillämpas vid behov angående byggnaders brandsäkerhet:

- **848/2017 Miljöministeriets förfordning om byggnaders brandsäkerhet**

Förfordning 848/2017 skall tillämpas vid uppförande, reovering och utbyggnad av byggnader. Enlig 3 § i förfordningen bör huvudprojekteraren, byggprojekteraren och specialprojekteraren kontrollera att byggnaden uppfyller de väsentliga tekniska krav som ställts för brandsäkerheten. Till denna förfordning finns det en tillhörande förfordning,

- **972/2020 Miljöministeriets förfordning om ändring av miljöministeriets förfordning om byggnaders brandsäkerhet**

Denna förfordning innehåller ändringar till förfordning 848/2017, som bör beaktas vid dimensionering av brandutveckling.

- **745/2017 Miljöministeriets förfordning om skorstenars konstruktion och brandsäkerhet**

Vid planering, byggande, reparation och underhåll av skorstenar skall denna förfordning tillämpas.

3.2.3 Förfordningar för att åstadkomma sunda byggnader

Under denna punkt finns de förfordningar som skall tillämpas vid behov på byggnadsobjekt för att byggnader vid användning skall hållas sunda med tanke på fukt, vatten och ventilation:

- **782/2017 Miljöministeriets förfordning om byggnaders fukttekniska funktion**

Denna förfordning skall beaktas och tillämpas vid projektering och byggande av nya byggnader, reparation eller vid ändring av en byggnad.

- **1047/2017 Miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer**

Denna förordning skall beaktas och tillämpas vid planering och utförande av vatten- och avloppsinstallationer på fastigheter, i nya byggnader, vid reparation eller ändring av en byggnad.

- **814/2020 Miljöministeriets förordning om ändring 2 och 10 § av miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer.**

Denna förordning hör samman med 1047/2017 och innehåller ändringar i 2§ och 10§.

- **62/2023 Miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer.**

Denna förordning hör samman med 1047/2017 och innehåller ändringar i 4§ och 5§.

- **1009/2017 Miljöministeriets förordning om inomhusklimat och ventilation i nya byggnader.**

Denna förordning skall beaktas och tillämpas vid projektering och utförande av inomhusklimat och ventilation i nya byggnader samt vid utökning av en byggnads våningsyta. Däremot skall den inte tillämpas för produktionsbyggnader inom jordbruket eller på sådana byggnader som är i användning under fyra månader per år.

3.2.4 Förordningar om säkerhet vid användning

Under denna punkt finns den förordning som bör anpassas enligt byggnadsobjekt för att objektet skall vara säkert vid användning.

- **1007/2017 Miljöministeriets förordning om säkerhet vid användning av byggnader.**

Denna förordning skall beaktas och tillämpas vid projektering och utförande av nya byggnader, utvidgning av byggnader och utrymmen som ökar våningsytan.

Då en byggnad ändras eller vid reparation skall förordning 1007/2017 tillämpas om den ursprungliga lösningen inte är säker. Ändringar som görs på en byggnad får inte försämra säkerheten vid användning av utrymmen eller byggnaders omedelbara omgivning.

3.2.5 Förordningar om tillgänglighet

Under denna punkt finns den förordning som skall tillämpas till byggnadsobjektet för att objektet skall vara tillgänglig och trygg vid användning.

- **241/2017 Stadsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet**

Ur denna förordning tillämpas endast 2§-4§ för byggande av småhus, för byggande av lager- och produktionsbyggnader tillämpas 2§-5§, 8§, 10§ och 11§.

3.3 Byggrätt

Enligt bygglagen är byggrätt det som anger vad som är tillåtet att byggas på en tomt eller någon annan byggplats. På områden utanför detaljplan och generalplan, kan byggrätten fastställas i byggnadsordningen.

I Bygglag 751/2023 7§ står följande angående byggrätt *”Byggrätten kan uttryckas som våningsyta eller tredimensionellt antingen i kubikmeter eller som gräns för byggnadsarean och höjd till taknocken. Byggrätten kan ge rätt till byggande ovan eller under jord. Utöver den tredimensionellt uttryckta byggrätten kan det i en general- eller detaljplan eller i byggnadsordningen fastställas en maximal våningsyta för en byggnad som får uppföras på byggplatsen. Byggrätt kan beviljas för olika användningsändamål.”*

Oberoende av om byggnaden på fastigheten är ett bostadshus eller en typ av ekonomibygnad bör det finnas byggrätt för byggnaden. Har fastigheten inte en plan kan

byggrätt ansökas med undantagslov. Om ett behov att överskrida den givna byggrätten framkommer kan ett undantagslov ansökas där en motivering skall inkluderas.

3.4 Generalplan

I en generalplan fastställs huvudsakliga användningen av marken och områden i kommunen, om det skall användas för till exempel boende, rekreation, arbetsliv, trafik eller andra funktioner. En generalplan styr utformningen av en detaljplan och övrig planering. Alla som kan påverkas av generalplanläggningen har rätt att delta i generalplanläggningsprocessen, detta kan göras genom att framföra åsikterna skriftligen via brev eller e-post. En generalplan utarbetas av kommunen och godkänns av kommunfullmäktige. (Lag om områdesanvändning 132/1999 kap.5 § 35, § 37)

Enligt lag om områdesanvändning 35 § "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."

3.4.1 Delgeneralplan

Alltid finns det inte behov av att skapa en generalplan som täcker ett väldigt stort område i kommunen. Då utarbetas istället en generalplan för ett visst område vilket kallas för en delgeneralplan. Om det till exempel finns ett område utanför en generalplan i kommunen som kunde vara passande för rekreation, kan en delgeneralplan skapas för det specifika området. Alla som kan påverkas av delgeneralplanläggningen har rätt att delta i delgeneralplanläggningsprocessen. Detta kan göras genom att framföra åsikterna skriftligen via brev eller e-post. En delgeneralplan utarbetas av kommunen och godkänns av kommunfullmäktige. (Lag om områdesanvändning 132/1999 kap.5 § 35, § 37)

3.4.2 Strandgeneralplan

En strandgeneralplan har samma syfte som en generalplan. Dock får inte byggnadsobjekt placeras i en strandzon, om det inte finns en skild stranddetaljplan eller en generalplan där det särskilt bestäms att generalplanen kan användas som grund för beviljande av bygglov.

Strandgeneralplanen godkänns av kommunfullmäktige. (Lag om områdesanvändning 132/1999 kap.10 § 72)

3.4.3 Byaplaner

En byaplan görs upp på eget initiativ av byns invånare då det finns ett behov av att utveckla miljön i en by, till exempel talkoarbete eller behovet av en stranddetaljplan uppstår. En byaplan är en handlingsplan och kan ha ett mycket varierande innehåll med visioner, idéer, konkreta åtgärder och tidtabeller för utvecklingen av byn. I byaplanen skall det framkomma vem som kunde/skall åtgärda dessa behov. Vilket kan vara kommunen, en enskild person eller till exempel byalaget, om det är något som kommunen borde sköta skall godkännande från kommunen sökas. En byaplan uppdateras kontinuerligt i samband med de behov och brister som framkommer i byn. (Egentliga Finlands byar, u.å.)

3.5 Detaljplan

Detaljplanen är en detaljerad plan och består av planobjekt och planbestämmelser. Dessa bestämmelser behövs då området skall bebyggas eller annars användas. Detaljplanen kan innehålla skyddsbestämmelser för något område eller om någon byggnad är skyddad. Dessa skyddsbestämmelser skall vara skäligen för markägaren. Detaljplanen reglerar i vilka syften ett område får användas, var det är tillåtet att bygga och i vilken omfattning området får byggas ut. Kommunfullmäktige godkänner detaljplanen. (Lag om områdesanvändning 132/1999 kap.7 § 50, § 52, § 54)

”Ett byggnadsobjekt får inte uppföras i strid med detaljplanen (bygginskränkning).” (Lagen om områdesanvändning 58§ 5.2.1999/132)

Enligt Bygglag 751/2023 44§ vid placering av en byggnad på detaljplan förutsätts det att:

- *”byggsprojektet överensstämmer med den gällande detaljplanen,*
- *byggnadsobjektet passar i den byggda miljön och landskapet samt uppfyller kraven på skönhet, högklassig arkitektur eller harmoni,*
- *det till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan,*

- *vattentillgången och avloppsvatten kan skötas utan olägenheter för miljön,*
- *byggandet inte medför olägenheter för grannarna och inte försvårar bebyggandet av grannfastigheterna.*
- *beviljandet av tillstånd inte försvårar användningen av en annan del av kvarteret för det syfte som planen utvisar*
- *den som ansöker om tillstånd har hela byggplatsen i sin besittning.”*

3.5.1 Strandedetaljplan

Enligt lagen om områdesanvändning kan en markägare se till att ett förslag för en strandedetaljplan utarbetas över ett strandområde hen äger. Innan strandedetaljplanen börjar utarbetas skall kommunen kontaktas. Byggnadsobjekt får inte placeras i en strandzon om det inte finns en strandedetaljplan eller en generalplan där det särskilt bestäms att generalplanen kan användas som grund för beviljande av bygglov (se 3.4.2 Strandgeneralplan). Strandedetaljplanen godkänns av kommunfullmäktige. (Lag om områdesanvändning 132/1999 kap.10 § 72, § 73, § 74)

3.6 Områden utan plan

Inom en kommun kan det finnas markområden som är oplanerade. För att få placera byggnader på ett oplanerat område krävs det att fastigheten har bygg rätt (se 3.3 Bygg rätt). Bygg rätt för en fastighet utanför detaljplan kan ges som en total mängd, eller en mängd för bostadshus + en mängd för ekonomibygnader. Bygg rätten anpassas enligt hur stor tomten är, där en viss procent av den totala bygg rätten kan användas för ekonomibygnader. Procenten av bygg rätten som används för ekonomibygnader ges i den kommunala byggnadsordningen.

3.6.1 Strandområde

Då den som påbörjar ett byggprojekt befinner sig på ett strandområde utan strandedetaljplan och vill uppföra en byggnad i strandzonen, har de valen att antingen kontakta kommunen angående behovet av att en strandedetaljplan utarbetas eller ansöka om undantagslov. Undantagslov för ny byggplats på strandområde behandlas av Närings-, trafik- och miljöcentralen.

I Lagen om områdesanvändning 72 § ”I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnadsobjekt 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.”

3.6.2 Utanför detaljplaneområden

Ifall man vill bygga utanför ett detaljplanerat område krävs det förutom de förutsättningar som beskrivs nedan, att fastigheten har byggrätt för placering av byggnadsobjekt. För att läsa mer om byggrätt och hur man kan få det, se kapitlen 3.3 Byggrätt och 3.7 Lov.

”För placering på ett område som saknar detaljplan förutsätts det att

- 1) byggsplatsen är minst 1 000 kvadratmeter,*
- 2) det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på byggsplatsen,*
- 3) byggnaderna kan placeras på minst 4 meters avstånd från fastighetsgränsen med beaktande dessutom av ett skyddsområde enligt 44 § i lagen om trafiksystem och landsvägar och ett frisiktsområde enligt 45 § i den lagen, ett skyddsområde enligt 37 § i banlagen och ett frisiktsområde enligt 38 § i den lagen samt behovet av ett flyghindertillstånd enligt 158 § i luftfartslagen (864/2014),*
- 4) byggnadsobjektet passar in i den byggda miljön och landskapet samt uppfyller kraven på skönhet, högklassig arkitektur eller harmoni,*
- 5) det till byggsplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan,*
- 6) vattentillgången, avloppsvattnet och dagvattnet kan skötas utan olägenheter för miljön,*
- 7) ordnandet av vägar, vattentillgång eller avlopp inte orsakar kommunen eller staten särskilda kostnader,*
- 8) byggandet inte medför olägenheter för grannarna och inte försvårar bebyggandet av grannfastigheterna,*
- 9) byggandet är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven,*

10) *byggandet inte medför olägenheter med tanke på bestämmelserna i landskapsplanen eller generalplanen eller föreskrifterna i byggnadsordningen.*” (Bygglag 751 45 §)

3.6.3 Områden i behov av planering

Område i behov av planering anvisar till ett område där det kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planering, eller ett område där det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter anses nödvändigt att planera markanvändningen.

Förutom de förutsättningar som beskrivs nedan, kräver det att fastigheten på områden i behov av planering har byggrätt vid placering av byggnadsobjekt.

”För placering på ett i 16 § i lagen om områdesanvändning avsett område i behov av planering förutsätts utöver vad som föreskrivs i 45 § att byggandet

- 1) inte väsentligt försvårar utarbetandet av general- eller detaljplaner i enlighet med kommunens planläggningsöversikt,*
- 2) inte leder till sådant byggande med betydande konsekvenser eller medför sådana betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser som förutsätter att en detaljplan utarbetas,*
- 3) är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster.*

Trots de förutsättningar som anges i 1 mom. ska en kommun dock bevilja bygglov för

- 1) uppförande av en ekonomibygnad som hör till en redan befintlig bostad eller lantgård,*
- 2) uppförande av en byggnad som behövs för bedrivande av jord- och skogsbruk eller en binäring till det och som hör till ett redan befintligt landsbygdsföretag,*
- 3) reparationer och ändringar av en byggnad,*
- 4) mindre utvidgning av ett bostadshus.”* (Bygglag 751/2023 46§)

3.7 Undantagslov

Om den planerade byggnaden avviker från en planbestämmelse, men inte kräver bygglov, förutsätter detta att ett undantagslov bör sökas för uppförande av byggnaden. Dock om undantagslov söks utan bygglov, är undantagslov i kraft endast 2 år.

”Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantagslov från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som har utfärdats i lagen om områdesanvändning eller med stöd av den eller i denna lag eller med stöd av den. Vad som föreskrivs ovan gäller dock inte behörighetsvillkor, tomtindelning och behovet av och förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder och inte heller sådana i 46 § 1 mom. 2 punkten avsedda förutsättningar för placering på områden i behov av planering som gäller utarbetande av en detaljplan. Undantagslov från andra förutsättningar för placering får beviljas på ett område i behov av planering.

Ett undantagslov som avses i 1 mom. 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,*
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och 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. Om användningsändamålet för en byggnad eller en del av en byggnad i avvikelse från detaljplanen ändras så att byggnaden eller byggnadsdelen används för boende eller för något annat ändamål som inte orsakar miljöförstöring, ska ändringen inte anses orsaka olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen på det sätt som avses i 2 mom. 1 punkten, och ändringen ska inte betraktas som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten. Det kan anses finnas särskilda skäl att ändra användningsändamålet för byggnaden eller en del av den, om ändringen av ändamålet kan stödja cirkulär ekonomi och koldioxidsnålhet i den byggda miljön.

Närmare bestämmelser om det undantagslov som avses i 1 mom. får utfärdas genom förordning av statsrådet.” (Bygglag 751/2023 57§)

3.7.1 Ansökan om undantagslov

Kommunens planläggningskontor bereder undantagsansökningarna som sedan behandlas av tjänsteinnehavare eller miljönämnden.

"Bygglov kan beviljas på grundval av ett undantagslov som inte vunnit laga kraft. I bygglovet ska det då anges att byggandet inte får inledas innan undantagslovet har vunnit laga kraft."

(Bygglag 751/2023 186§)

Exempel. Om man som fastighetsägare eller -innehavare vill bygga en bastubyggnad på en obebyggd tomt som är utanför detaljplanområde samt utan plan och byggrätt, bör en ansökan om undantagslov göras.

3.7.2 Mindre undantagslov

Så som det ser ut nu och enligt de konversationer som förts angående den nya bygglagen, kommer mindre undantag endast vara möjliga att ansöka om i samband med ett bygglov.

I kommunens förvaltningsstadga fastslås om det är byggnämnden eller byggnadsinspektören som har rätt att bevilja mindre undantag.

"Kommunen kan med iakttagande av vad som i 57 § föreskrivs om undantag bevilja rätt till mindre undantag från en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande. En förutsättning för ett mindre undantag som gäller en byggnads tekniska och motsvarande egenskaper är dessutom att undantaget inte äventyrar uppfyllandet av de centrala krav som ställs på byggandet." (Bygglag 751/2023 59§)

Exempel. Om ett byggnadsobjekt med en god motivering behöver placeras utanför byggrutan, kan ett mindre undantag vara tillräcklig beroende på omständigheterna.

3.8 Byggnadsordning

Enligt bygglagen bör alla kommuner ha en byggnadsordning, på grund av detta kan föreskrifterna variera i kommunernas byggnadsordning. Därför bör man använda sig av den kommuns byggnadsordning där byggnadsobjektet skall placeras. Föreskrifterna kan även variera för olika områden inom kommunen.

”En föreskrift i byggnadsordningen får inte tillämpas om något annat bestäms om saken i en general- eller detaljplan eller i en föreskrift som publicerats i Finlands byggbestämmelsesamling.” (Bygglag 751/2023 kapitel 3 17§)

Enligt bygglag 42§ krävs bygglov vid de tillfällen där uppförande av ett nytt byggnadsobjekt *”har mer än obetydliga konsekvenser för områdesanvändningen, stadsbilden, landskapet kulturarvet eller miljöaspekter, om byggandet förutsätter myndighetstillsyn för säkerhetsställande av att de väsentliga tekniska kraven uppfylls eller om byggnadstillsynen behöver övervaka uppförandet av byggnadsobjekt med tanke på det allmänna intresset”.*

Detta betyder att kommunen får i dessa fall bestämma vilka projekt som kräver bygglov, men kan inte bestämma att bygglov krävs för objekt som i bygglagen befriats från tillståndsplikt. Alltså i byggnadsordningen kan kommunen avgöra ifall bygglov krävs för till exempel byggande av bryggor, vågbrytare, stängsel, avloppsvattensystem samt placering av luftvärmepumpar, solfångare och solpaneler.

3.9 Anvisningar

I kapitel 3.9 hänvisas till miljöministeriets anvisningar som bör användas vid utredning av svårighetsklass för projekteraren och arbetsledaren. Här finns även hänvisning till några RT-kort som kan användas vid uppförande av bastu, för att beakta brandsäkerheten.

3.9.1 Byggnadsprojekterares behörighet

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnadsprojekteraren/-projekterarna uppfyller behörighetsvillkoren, med hänsyn till projekteringsuppgifternas svårighetsgrad. Dessa behörighetsvillkor har delats upp i fyra olika klasser; ringa, sedvanliga, krävande och exceptionellt krävande. I detta arbete har jag valt att inte skriva om klassen exceptionellt krävande då projekteringsuppgifterna för byggnadsobjekt under 30 m² inte berörs av denna klass.

Miljöministeriets anvisning om byggnadsprojekterares behörighet MM2/601/2015

Ringa: En person som har tillräcklig kompetens och kunskap, med hänsyn till byggnadsobjektet och projekteringsuppgifternas omfattning, kan ta sig an ansvaret för projekteringsuppgifterna.

Sedanvanlig: Kräver en lämplig examen inom området, en sådan examen skall motsvara nivån för den tidigare teknikerexamen eller motsvarande examen. Samt 3 års erfarenhet av att medverka i sedvanliga eller mer krävande projekteringsuppgifter

Krävande: Kräver en lämplig högskoleexamen inom byggbranschen eller det tekniska området, minst 4 år erfarenhet av sedvanliga projekteringsuppgifter och 2 år medverka i krävande projekteringsuppgifter.

Utöver dessa krav, då projekteringsuppgifterna når sedvanliga eller över, finns de fler specifika behörighetskrav som bör tillämpas beroende på vad som projekteras. Till exempel vid projektering av ventilation i sedvanlig klass bör projekteraren avlagt en VVS-teknikexamen, eller en examen som har kompletterats med tillräcklig innehåll av VVS-teknik.

3.9.2 Svårighetsklass för arbetsledaruppgifter

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att arbetsledaren/arbetsledarna uppfyller behörighetsvillkoren och kraven, med hänsyn till arbetsledningsuppgifternas svårighetsgrad. Dessa behörighetsvillkor har delats upp i fyra olika klasser; ringa, sedvanliga, krävande och exceptionellt krävande. I detta arbete har jag valt att inte skriva om klassen exceptionellt krävande eftersom arbetsledningsuppgifterna för byggnadsobjekt under 30 m² inte berörs av denna klass.

Miljöministeriets anvisning om svårighetsklassen för arbetsledaruppgifter vid byggande och om arbetsledares behörighet MM4/601/2015

Ringa: Arbetsledningsuppgifter är ringa vid byggande av en liten ekonomibyggnad utan eldstad eller uppvärmningssystem på högst 25 m². En person med tillräcklig kompetens och kunskap uppfyller behörighetskraven för ringa arbetsledningsuppgifter.

Sedanvanlig: Behörighetskrav för sedvanliga arbetsledningsuppgifter kräver en lämplig examen inom byggbranschen, t.ex. byggmästare (YH)-examen eller ingenjör (YH)-examen, samt tillräcklig erfarenhet med

tanke på byggnadsobjektet. Arbetsledningsuppgifter är sedanvanliga vid byggande av småhus, fritidshus, bastubyggnader, jordbruksbyggnader eller lagerbyggnader.

Krävande: Behörighetskrav vid krävande arbetsledningsuppgifter kräver en lämplig examen inom byggbranschen, till exempel byggmästare (YH)-examen eller ingenjör (YH)-examen, samt tillräcklig erfarenhet med tanke på byggnadsobjektet. Arbetsledningsuppgifter är vanligtvis krävande då byggnaden har flera än tre våningar eller större än 500 m². Det kan även klassas som krävande då miljön eller byggplatsen påverkar så att projektet är mer krävande än sedvanligt, till exempel då byggplatsen har en betydande inverkan på miljön eller stadsbilden, byggnadsplatsen är trång eller byggplatsen utsätts för kraftig väderbelastning.

3.9.3 RT-kort

Mer djupgående anvisningar för uppförande av olika byggnader hittas till exempel i form av RT-kort. RT-kort innehåller väsentlig information för byggbranschen, de lagar och förordningar som styr branschen, allmänna kvalitetskrav och produktinformation. RT-kortens informationsinnehåll är speciellt avsett för byggande och planering. Dock är det en avgiftsbelagd service där korten kräver en engångsbetalning för nedladdning, alla korten finns inte heller på svenska.

Några exempel på RT-kort som kan följas för byggande av bastu är:

- RT 91-11257 Saunan tilojen suunnittelu
- RT 91-11261 Saunan hoito ja kunnossapito
- RT 91-11259 Saunan kiukaat ja savupiiput
- RT 91-11260 Saunan ilmanvaihto, lämmitys, valaistus ja sähköasennukset
- RT 91-11258 Saunan rakenteet ja lauteet
- RT 91-11262 Savusauna

4 Ansvarsområden och ansvariga

Eftersom byggnadsobjekt under 30 m² framöver i många fall inte kommer kräva någon typ av anmälan till byggnadstillsynen, kommer ansvaret över att byggnaden uppförs i enlighet med planeringarna föras över till en eller fler utvalda personer. Då det inte krävs anmälan för ett byggnadsobjekt kommer inte byggnadstillsynen vara delaktig i att kontrollera behörigheterna av parter som är involverade i projektet.

”Parterna i ett byggprojekt ska samarbeta i syfte att förbättra kvaliteten på byggandet och skapa förutsättningar för att genomföra byggprojektet på ett högklassigt sätt.” (Bygglag 751/2023 98 §)

4.1 Den som påbörjar ett byggprojekt

Enligt Bygglag 751/2023 91 § är det den som påbörjar ett byggprojekt som bär ansvaret för att kontrollera att byggnaden uppförs enligt bestämmelserna och föreskrifter som gäller byggande. Den som påbörjar ett byggprojekt ansvarar även för att de själva och de involverade projekterarna har förutsättningarna för att genomföra projektet, uppfyller behörighetsvillkoren, har den sakkunskap och yrkesskicklighet som projektet kräver med tanke på dess svårighetsgrad.

Ansvaret över att byggnaden projekteras och uppförs enligt användningsändamålet, så byggnaden är säker vid brand, ligger hos den som påbörjar ett byggprojekt. (Bygglag 751/2023 32 §)

Tidigare har byggnadstillsynen möjliggjort godkännande för användning av byggprodukter utan CE-märkning i samband med ansökan om åtgärdsstillstånd eller bygglov. Godkännande av dessa byggprodukter görs genom nationella-godkännandeförfarande som grundar sig på lagen om produktgodkännande för vissa byggprodukter 954/2012. Då den nya bygglagen träder i kraft är det den som påbörjar ett byggprojekt som ansvarar över att byggprodukterna är CE-märkta, då byggnadsobjektet inte kräver bygglov.

4.2 Huvudansvarig aktör för genomförandet

Enligt Bygglag 751/2023 95 § är det den som påbörjar ett byggprojekt som väljer vem den huvudansvariga aktören är. Om ingen huvudansvarig aktör valts är det den som påbörjar ett byggprojekt som ansvarar över arbetsuppgifterna som huvudansvarig aktören. Dock kan den huvudansvariga aktören bytas ut under byggprojektets gång.

4.3 Byggprojekterare

För ett byggprojekt ska det finnas minst en byggprojekterare, men man kan använda sig av flera vid behov. Byggprojekteraren bör uppfylla kraven som gäller för byggnadsobjektets svårighetsgrad. Byggprojekteraren ansvarar över att projektbeskrivningen uppfyller de kraven som ställs i bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande. (Bygglag 751/2023 93§)

Då byggnadsobjektet inte kräver någon typ av anmälan ansvarar inte myndigheten över att de involverade projekterarna uppfyller kvalifikationerna som krävs för projektets svårighetsgrad.

4.4 Byggnadstillsynen

Enligt bygglag 751/2023 100 § hör det till byggnadstillsynens uppgifter att övervaka byggandet och skötseln av den byggda miljön i kommunen, enligt det som föreskrivs i lagen om områdesanvändning, bygglagen och det som föreskrivs i stöd med dessa lagar. Kommunens byggnadstillsyn ansvarar även över att ge rådgivning angående byggandet som behövs i kommunen.

”Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska med tanke på det allmänna intresset övervaka iakttagandet av planläggningen samt för sin del se till att det som föreskrivs om byggande i lagen om områdesanvändning eller föreskrivs eller bestäms med stöd av den iakttas i samband med byggandet. Dessutom ska kommunens byggnadstillsynsmyndighet med tanke på det allmänna intresset övervaka byggandet enligt denna lag samt för sin del se till att det som föreskrivs i denna lag eller föreskrivs eller bestäms med stöd av den iakttas i samband med byggandet. Byggnadstillsynsmyndigheten ska sörja för behandlingen av tillstånd för byggande och andra åtgärder samt för sin del övervaka underhållet och skötseln av den byggda miljön och byggnaderna enligt vad som föreskrivs om saken. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska också sköta den allmänna styrning och rådgivning i fråga om byggandet som behövs i kommunen.

Genom förvaltningsstadgan kan det bestämmas om övriga kommunala myndigheters deltagande i myndigheternas tillsyn över byggandet samt om ordnande av granskningen av projektbeskrivningar i fråga om stadsbilden och i tekniskt hänseende.” (Bygglag 751/2023 100 §)

Genom att regelbundet utföra slumpmässiga inspektioner av byggnader och byggnadsobjekt i kommunen, övervakar byggnadstillsynen över att de involverade ansvariga aktörerna fullgör sina skyldigheter. Vid behov, om skyldigheterna försumrats, ingriper myndigheten. (Bygglag 751/2023 102§)

4.5 Grannar och grannehörande

Projekt där det inte krävs bygglov, undantagslov, tillstånd för miljöåtgärder eller rivningslov finns det inte behov för att utföra grannehörande. För att byggnadsobjektet inte ska påverka eller medföra olägenheter för de angränsande fastigheterna är det upp till den som blir utsedd till ansvarig att följa de förordningar och anvisningar som gäller projektet.

En rågranne är den ägare eller innehavare av en fastighet som ligger invid eller mittemot. Är det i ett kvarter gäller det alla fastigheter ovanför, under och parallellt i samma kvarter. (Bygglag 751/2023 62§)

4.6 Fastighetsbeskattning

Då en byggnad kräver bygglov, överförs bygglovets information automatiskt till skatteverket efter att bygglovets är beviljat och kommunen meddelas att byggnadsarbeten har påbörjats. En byggnad borde synas i fastighetsbeskattningsbeslutet året efter det år som byggandet har påbörjats. Om uppgifterna för en byggnad saknas eller en byggnad som rivits finns kvar i beslutet, är det upp till ägaren att anmäla om dessa ändringar. Byggnader som är 5 m² eller mindre behöver inte anmälas till skatteverket. (Skatteverkets hemsida 21.02.2024)

Detta betyder att då byggnadsobjekt inte kräver bygglov är det ägarens ansvar att meddela om ändringarna till Skatteverket då byggnadsobjektet överskrider 5 m².

5 Bygga utan bygglov

För att bygga utan bygglov efter den nya bygglagen träder i kraft 1.1.2025 kräver ändå alltid att det finns byggrätt på fastigheten där byggnadsobjektet skall placeras. Det skall även finnas tillräckligt många kvadratmeter oanvänd byggrätt för att täcka storleken av byggnadsobjektet.

Även om byggnadsobjektet inte kräver bygglov bör den som påbörjar ett byggprojekt beakta svårighetsklassen av det planerade objektet. Om den som påbörjar ett byggprojekt inte uppfyller kraven som ställs i samband med svårighetsklassen, bör en sådan person som uppfyller dem anställas för att utföra och ansvara över projekteringen och uppförandet av byggnadsobjektet. (Bygglag 751/2023)

5.1 Planerade områden

Då fastighetens situationsplan innehåller ett utsatt område för ekonomibyggnader, bör byggnadsobjektet placeras i det givna området. Byggnadsobjektet bör även uppfylla kraven och bestämmelserna som är planerade för fastigheten. Ifall fastighetsägaren/-innehavaren anser att byggnadsobjektet inte kan uppfylla dessa bestämmelser, kan de med en giltig motivering ansöka om undantagslov. (Bygglag 751/2023)

Exempel 1. På ett detaljplanerat område där fastigheten har en utsatt ruta för ekonomibyggnader bör byggnadsobjektet placeras inom utsatt ruta. Så länge byggnadsobjektet är max 30 m² (samt det att detaljplanen tillåter ekonomibyggnader i den storleken på fastigheten), uppfyller bestämmelserna som är givna i detaljplanen samt inte uppfyller något av kraven för att det skall finnas behov av bygglov, då krävs inte en ansökan om bygglov till byggnadstillsynen.

Exempel 2. På en stranddetaljplanerad fastighet som tillåter ekonomibyggnader gäller samma som för övrig detaljplanerat område. Om fastigheten inte har en stranddetaljplan bör ett undantagslov sökas eller en detaljplan skapas, där det i detaljplanen skall framkomma om ekonomibyggnader får placeras i strandzonen.

5.2 Områden utan plan

Under kapitel 2 underrubriken 2.6.2 "Utanför detaljplanområde" i detta arbete, är förutsättningarna för placering av byggnadsobjekt utanför detaljplan beskrivna. Placering av ett byggnadsobjekt på områden utan plan förutsätter att det finns byggrätt på fastigheten där objektet planeras placeras. Om byggrätt inte finns kan man antingen ansöka att en plan för området utförs eller ansöka om undantagslov. (Bygglag 751/2023)

Exempel 1. Byggnadsobjekt på max 30 m² planeras på en fastighet med byggrätt men utanför detaljplan. Då byggnadsobjektet uppfyller alla förutsättningar skrivna i bygglag 45§, är inte en bostad eller av andra orsaker kan kräva bygglov, kan byggnadsobjektet projekteras och uppföras utan bygglov.

Exempel 2. På ett strandområde eller i en strandzon utan detaljplan får byggnadsobjekt inte uppföras. En ansökan om bygglov för byggnadsobjektet kan göras om strandområdet har en sådan generalplan där det särskilt har bestämts att den kan användas som grund för beviljande av bygglov. Om en sådan generalplan inte finns kan markägaren begära kommunen att en stranddetaljplan skall utarbetas.

6 Olovligt byggande

Om byggande inte skulle kontrolleras av en bygglag är risken stor att fastighetsinnehavare bland annat skulle bygga in på andra fastigheter, eller uppföra byggnader som ger en negativ påverkan för grannfastigheten. Därav finns behov av bygglagen och bygglov, exemplen nedan är några av de positiva effekter bygglagen har för kommunen och dess invånare:

- att hålla en enhetligt bebyggd stadsmiljö
- jämlikhet för fastighetsägarna i området
- förhindra bebyggelse som negativt påverkar de övriga fastigheterna i närheten
- minimera mängden byggnadsobjekt som inte är säkra vid användning

Men även om byggnadsobjektet inte kräver bygglov betyder inte detta att byggnadsobjektet inte kan vara olovligt. Ett olovligt byggnadsobjekt som inte kräver bygglov kan till exempel vara ett byggnadsobjekt på detaljplanområde som placerats utanför ekonomibyggnadsrutan, ett byggnadsobjekt utanför detaljplanerat område som placerats för nära fastighetsgränsen eller ett byggnadsobjekt som inte uppfyller kraven för säkerhet vid användning.

Nedan har jag kort sammanfattat en text angående utredning av olovligt byggande, för att ge en bättre förståelse över hur kommunens byggnadstillsyn påbörjar och utreder olovligt byggande samt vid vilket skede myndigheten involveras.

Informationen i detta kapitel är samlad från viteslag (14.12.1990/1113), förvaltningslag (6.6.2003/434) och med stöd utav min handledare på Pargas byggnadstillsyn Sanna Simonen, ledande byggnadsinspektör.

Ärendet inleds

En utredning för olovligt byggande inleds genom att antingen en muntlig eller skriftlig anmälan görs till en byggnadsinspektör, eller med anledning av byggnadstillsynen av byggnadsinspektören.

Utredning av ärendet

Efter att ärendet har inletts är nästa steg i utredningen att utföra syn, inspektion och besök på platsen. En skriftlig begäran om utredning görs vid de tillfällen där det inte är möjligt att genast besöka platsen till exempel i yttre skärgården. Efter att byggnadsinspektören har besökt platsen kan man vid detta skede konstatera ifall det finns ett behov att vidta åtgärder eller inte.

Beslut om behov av åtgärder

Bygg- och miljönämnden fattar beslut för ärendet. Antingen finns det inga behov att åtgärda någonting, eller så har byggnadsinspektören konstaterat att det är befogat att vidta åtgärder. Innan beslutet fattas skall man ha hört ägaren/innehavaren för att de ska få framföra sin förklaring och möjlighet att påverka beslutet.

Uppmaning

Då det finns behov att vidta åtgärder är nästa steg i behandlingen en uppmaning. Byggnadsinspektören kan ge en muntlig eller skriftlig uppmaning till ägaren eller innehavaren. Avsikten med uppmaningen är att ägaren eller innehavaren frivilligt skall åtgärda det de uppmanas vidta.

Inspektion

I uppmaningen ges ett datum för en ny inspektion där byggnadsinspektören kontrollerar om åtgärderna har vidtagits. Om det under inspektionen framkommer att ägaren eller innehavaren inte har utfört åtgärderna de uppmanats om ska de åläggas en förpliktelse.

Hörande innan föreläggande meddelas

Innan förpliktelsen åläggs eller vite eller hot om tvångsutförande föreläggs ska ägaren eller innehavaren alltid höras, då har de möjlighet att framföra sin åsikt och förklaring angående detta.

Beslut om föreläggande

Byggnadstillsynsmyndigheten fattar beslut om föreläggande. Beslutet kan innehålla en eller fler huvudförpliktelser, dessa kan förenas med vite eller hot om tvångsutförande.

Anmälan till polisen och lantmäteriverket

Då en förpliktelse förenats med vite eller hot om tvångsutförande görs en anmälan till polisen angående detta. Uppgifter om huvudförpliktelsena och möjligt vite eller hot om tvångsutförande som förenats med dem skickas till lantmäteriverket. Till lantmäteriverket skickas uppgifter om alla beslut i ärendet samt det då huvudförpliktelsena har uppfyllts.

Inspektion

En inspektion utförs där det kontrolleras om förpliktelsen har uppfyllts. Om åtgärderna (förpliktelsena) vidtagits avslutas ärendet. Om de inte är vidtagna är nästa skede att vitet döms ut eller hotet om tvångsutförande verkställs.

Hörande innan vite döms ut

Ägaren eller innehavaren (den som blivit förpliktad) ska höras innan vite döms ut eller hotet om tvångsutförande verkställs. Under detta hörande kan ägaren/innehavaren höras om föreläggande av ett nytt vite eller hot om tvångsutförande.

Beslut om utdömande av vite eller verkställande av hot om tvångsutförande

Om ägaren eller innehavaren utan en giltig orsak inte utför åtgärderna får byggnadstillsynsmyndigheten döma ut vite eller verkställa hot om tvångsutförande.

7 Diskussion

För storstäder med många invånare som ansöker om tillstånd för att bygga småhus, och där den största delen är detaljplanerad, kan det vara till stor fördel för byggnadstillsynen att fastighetsägaren får bygga upp till 30 m² utan skilt bygglov. Denna ändring borde innebära minskad arbetsmängd för byggnadstillsynen. Men det betyder även att i småstäder, var det inte ansöks om lika många tillstånd, finns risken för en mindre önskad effekt där mängden ansökningar kan minska så mycket att kommunens byggnadstillsyn kan påverkas ekonomiskt.

Om man fortsätter jämföra hur storstäder och småstäder påverkas är det även värt att nämna miljön. För en storstad, som till större del är detaljplanerad och ofta har tydliga restriktioner angående vad som är tillåtet att bygga, är det mer möjligt att upprätthålla landskapets utseende och att de nya byggnadsobjekten passar in i den byggda miljön. I småstäder och skärgården däremot, där stor del av arealen är utanför detaljplan eller endast har en generalplan, kan det vara svårt för fastighetsägaren att besluta hur de uppfyller till exempel 5 § punkt 2) i bygglagen som stipulerar att *”en byggnad ska passa in i den byggda miljön och landskapet samt vara vacker, arkitektoniskt högklassig eller harmonisk”*.

Det är också värt att nämna säkerhet, närmare sagt brandsäkerhet. År 2023 var antalet byggnadsbränder och brandrisker i hela Finland ca 4900 (Pronto online-tilasto, 2024). Detta är mängden bränder som uppstått under tiden då bastubyggnader fortfarande kräver bygglov. I och med den nya bygglagen och att bastubyggnader inte kommer kräva bygglov, leder detta till att myndigheter har svårt att kontrollera att de involverade parterna för projektet har tillräcklig kunskap för att projektera dessa bastubyggnader.

Är man osäker på vilka möjligheter man har angående byggande på sin fastighet, kan man som fastighetsägare kontakta kommunens byggnadstillsyn och ta reda på detta. På detta sätt undviker man olovliga byggnadsobjekt och hjälper kommunen upprätthålla en trivsamt miljö.

Bygglagen ska i sig inte vara möjlig att tolkas på olika sätt, men jag upplever att det finns en risk att detta kan ske. Orsaken är att bygglag 751/2023 är skriven med stöd av andra lagar och förordningar samt att man i många fall inte kan läsa endast en paragraf och utgå

från den, utan vissa paragrafer i lagen eller förordningen hör samman med andra paragrafer och då bör man läsa, tolka och tillämpa dem alla. Efter att ha utfört detta arbete har jag insett att det inte bara räcker med att läsa bygglag 751/2023 för att uppföra ett byggnadsobjekt då lagen träder i kraft. Även andra förordningar, anvisningar och krav finns som ska anpassas till de skilda projekten och de förutsättningar de har. Förutsättningarna som kan påverka projektet är till exempel miljön byggnaden ska placeras i, svårighetsgraden av projektet och förkunskapen som personen som påbörjar projektet har. Den nya bygglagen har däremot också många positiva sidor som till exempel att den fokuserar mer på klimatsmart tänkande där byggnader i framtiden ska ha mindre påverkan på vår miljö.

Personer som inte alls är insatta i byggbranschen kommer att inom en nära framtid få möjligheten att utan bygglov uppföra byggnadsobjekt på upp till 30 m², även bastur vilka utgör en större brandrisk än ett biltak. Därför anser jag att kommunerna bör fokusera på hur man kan nå dessa personer, så att de blir informerade om hur de ska gå till väga då de vill påbörja ett byggprojekt och nå ett slutresultat där byggnadsobjektet är tryggt och inte avviker från lagen.

I dagens läge är det svårt att säga hur den nya bygglagen som helhet kommer att fungera i praktiken då den träder i kraft den 1.1.2025 och om den kommer att ha en mer positiv eller negativ inverkan på byggbranschen. Ännu är inte alla förordningar och anvisningar som behövs för den nya bygglagen skrivna. Paragrafer i den nya bygglagen kan fortsättningsvis påverkas och ändras, även efter att bygglagen trätt i kraft.

8 Källor

Bygglag 751/2023 (hämtad 15.11.2023)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2023/20230751#Pidm46434448723968>

Egentliga Finlands Byar. (u.å.) *Byaplaner* (hämtad 25.03.2024)

<https://www.efbyar.fi/byaplaner/>

Förvaltningslag 6.6.2003/434 (hämtad 28.03.2024)

<https://finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2003/20030434>

Kommunförbundet. *Verkställigheten av bygglagen* (hämtad 15.11.2023)

<https://www.kommunforbundet.fi/samhalle-och-miljo/lagstiftning-om-den-byggda-miljon/verkstalligheten-av-bygglagen>

Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999 (hämtad 28.03.2024)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990132#L18-2P125>

Miljöministeriet. *Bygglagen styr hållbart byggande* (hämtad 17.04.2024)

<https://ym.fi/sv/bygglagen>

Miljöministeriet. *Finlands byggbestämmelse samling* (hämtad 15.11.2023)

<https://ym.fi/sv/finlands-byggbestammelsesamling>

Miljöministeriets anvisning om bestämmande av svårighetsklassen vid projekteringsuppgifter för byggande (hämtad 29.01.2024) Byggbestämmelser – Planering och tillsyn - Anvisning

<https://ym.fi/sv/finlands-byggbestammelsesamling>

Miljöministeriets anvisning om byggnadsprojekterares behörighet (hämtad 29.01.2024) Byggbestämmelser – Planering och tillsyn - Anvisning

<https://ym.fi/sv/finlands-byggbestammelsesamling>

Miljöministeriets anvisning om svårighetsklassen för arbetsledaruppgifter vid byggande och om arbetsledares behörighet (hämtad 29.01.2024) Byggbestämmelser – Planering och tillsyn - Anvisning

<https://ym.fi/sv/finlands-byggbestammelsesamling>

Miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet 848/2017 (hämtad 24.03.2024)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2017/20170848>

Miljöministeriets förordning om byggnaders fukttekniska funktion 782/2017 (hämtad 24.03.2024)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2017/20170782>

Miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer 1047/2017 (hämtad 24.02.2024)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2017/20171047>

Miljöministeriets förordning om inomhusklimat och ventilation i nya byggnader 1009/2017 (hämtad 24.03.2024)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2017/20171009>

Miljöministeriets förordning om skorstenars konstruktion och brandsäkerhet 745/2017 (hämtad 24.03.2024)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2017/20170745>

Miljöministeriets förordning om säkerhet vid användning av byggnader 1007/2017 (hämtad 24.03.2024)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2017/20171007>

Miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om byggnaders brandsäkerhet 927/2020 (hämtad 24.03.2024)

<https://finlex.fi/sv/laki/alkup/2020/20200927>

Miljöministeriets förordning om ändring av miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer 62/2023 (hämtad 24.03.2024)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2023/20230062>

Miljöministeriets förordning om ändring 2 och 10 § av miljöministeriets förordning om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer 814/2020 (hämtad 24.03.2024)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2020/20200814>

Mäenpää, P. & Mättö, M. (2023) *Bygglagen träder i kraft 1.1.2025 – huvudpunkterna i reformen* (hämtad 15.11.2023)

<https://www.kommunforbundet.fi/cirkular/2023/bygglagen-trader-i-kraft-112025-huvudpunkterna-i-reformen>

Pronto online-tilasto. Tulipalot – Rakennuspalot – Koko maa (hämtad 26.03.2024)

<https://prontonet.fi/Pronto3/online1/TpRakPalotS.htm>

Rakennustieto. RT-kort (hämtad 25.02.2023)

<https://kortistot.rakennustieto.fi/kortistot/rt-kortisto>

Skatteverket. *Byggnad som saknas eller har rivits – korrigera uppgifterna vid behov.* (hämtad 21.01.2024)

<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/fastighetsskatt/byggnad-som-saknas-eller-har-rivits/>

Statsrådets förordning om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter vid byggande 214/2015 (hämtad 24.01.2024)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2015/20150214>

Stadsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet 241/2017 (hämtad 24.03.2024)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/2017/20170241>

Suomi.fi (2024) a. *Allmänt om generalplanläggning* (hämtad 09.04.2024)

<https://www.suomi.fi/service/allmant-om-generalplanlaggning-sibbo-kommun/d1afde96-5b73-4cbe-b8ed-d6858b57f160>

Suomi.fi (2024) b. *Detaljplanering* (hämtad 09.04.2024)

<https://www.suomi.fi/service/detaljplanering-vanda-stad/293ca11f-2c2d-47afb84c-90262a52e749>

Suomi.fi (2024) c. *Stranddetaljplanering* (hämtad 09.04.2024)

<https://www.suomi.fi/service/stranddetaljplanering-malax-kommun/9fa1dee6-e4f3-409c-9226-b356cacde74e>

Suomi.fi (2024) d. *Generalplanering* (hämtad 09.04.2024)

<https://www.suomi.fi/service/generalplanering-vanda-stad/a147bbaf-2577-4289-b9c4-8c2a81b859bb>

Viteslag 14.12.1990/1113 (hämtad 28.03.2024)

<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1990/19901113>