

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 18 juni 2018

465/2018

Lag

om ändring av markanvändnings- och bygglagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) 78 och 79 §, 128 § 1 mom. 4 punkten, 133 och 194 §, av dem 79 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 476/2004, 128 § 1 mom. 4 punkten sådan den lyder i lag 230/2017 samt 133 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1589/2009, och

fogas till lagen nya 81 a, 158 a, 164 a och 164 b § som följer:

78 §

Tomtindelning

Ett område som ingår i ett byggnadskvarter indelas i detaljplanen i tomter, om det behövs för att reglera markanvändningen (*tomtindelning*). Tomtindelningen kan vara bindande eller riktgivande. Tomtindelningen ska 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 det 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. Den bindande tomtindelningen kan vara helt eller delvis tvådimensionell eller tredimensionell.

Om så bestäms i detaljplanen eller om en bindande tomtindelning behöver utarbetas eller ändras, kan för byggnadskvarteret eller en del av det utarbetas en separat tomtindelning, som alltid är bindande.

Tomtindelningen ska vara ändamålsenlig och i den ska i möjligaste mån markägandeförhållandena beaktas.

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 ska en karta utarbetas.

En separat tomtindelning utarbetas och godkänns av kommunen. När en separat tomtindelning bereds ska ägare och innehavare av området för tomtindelningen och angränsande fastigheter höras, liksom också ägaren och innehavaren till en fastighet mitt emot vars bebyggande eller användning på annat sätt beslutet i väsentlig mån kan påverka.

När en separat tomtindelning görs i ett kvarter med en gällande tredimensionell tomtindelning ska utöver vad som anges i 2 mom. också ägaren och innehavaren till fastigheten

ovanför, under eller parallellt med området för tomtindelningen höras, om beslutet i väsentlig mån kan påverka fastighetens bebyggande eller användning i annat syfte.

Den som utarbetar en separat tomtindelning ska vara behörig för uppdraget.

Närmare bestämmelser om hörande vid separat tomtindelning, om utarbetande av tomtindelning och om behörigheten hos den som utarbetar en tomtindelning utfärdas genom förordning av statsrådet.

81 a §

Undantag från tomtindelningens rättsverkningar när det gäller tredimensionella fastigheter

Trots vad som föreskrivs i 81 § 1 mom. är det tillåtet att vid behov i ringa mån avvika från tomtindelningen till nackdel för ägaren eller innehavaren av en grannfastighet, om byggandet gäller ett projekt som innefattar en tredimensionell fastighet. En förutsättning är dessutom att ägaren eller innehavaren till grannfastigheten ger sitt samtycke till avvikelserna. Bestämmelser om rätten att avvika från tomtindelningen när en fastighet bildas finns i 20 § i fastighetsbildningslagen.

Trots vad som föreskrivs i 81 § 2 mom. 2 punkten får bygglov beviljas innan tomten har införts i fastighetsregistret, om byggandet gäller ett projekt som innefattar en tredimensionell fastighet. Byggnaden får dock inte tas i bruk förrän registeranteckningen har gjorts.

128 §

Tillstånd för miljöåtgärder

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

4) på ett område där byggförbud enligt 53 § för utarbetande av detaljplan gäller eller beträffande vilket så har bestämts för utarbetande av generalplan eller ändring av generalplanen.

133 §

Hörande och utlåtanden

Grannarna ska 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 ska det även på byggplatsen på lämpligt sätt tillkännages att ärendet är anhängigt.

När byggplatsen finns i ett kvarter med en gällande tredimensionell tomtindelning, avses med granne utöver det som anges i 1 mom. även ägaren eller innehavaren av fastigheten ovanför, under eller parallellt i samma kvarter och vars bebyggande eller användning i annat syfte i väsentlig mån kan påverkas av beslutet.

På byggplatsen ska det vid behov förrättas syn för att utreda hur byggnaden passar in i miljön, bedöma konsekvenserna av byggandet och höra grannarna. Sökanden och grannarna ska 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 naturvården eller för ett område som i landskapsplanen har reserverats som rekreations- eller skyddsområde, ska närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande inhämtas om ansökan.

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

158 a §

Servitut som behövs på grund av en tredimensionell fastighet

Ett byggnadsservitut som behövs på grund av en tredimensionell fastighet får med avvikelse från 158 § 1 mom. stiftas utan överenskommelse mellan dem som saken gäller, med iakttagande i övrigt av vad som föreskrivs i 158 §.

164 a §

Samreglering som behövs på grund av en tredimensionell fastighet

Om samreglering för flera fastigheter behövs på grund av en tredimensionell fastighet, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet i samband med byggande eller annars med stöd av ett avtal mellan samtliga fastighetsägare eller på en fastighetsägares initiativ och efter att ha hört de andra ägarna och innehavarna av fastigheterna bestämma att ett kvartersområde eller en del av det eller en lägenhet som ansluter sig till fastigheten ska användas gemensamt. Vid samregleringen iakttas vad som föreskrivs i 164 § 2–4 mom.

164 b §

Ändring och upphävande av samreglering

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet beslutar om ändring och upphävande av samreglering med iakttagande av vad som i 160 § föreskrivs om ändring och upphävande av servitut.

Bestämmelser om registrering av ändring och upphävande av samreglering utfärdas genom förordning av statsrådet.

194 §

Besvärsmått i fråga om separat tomtindelning

Besvärsmått 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 ska delas genom tomtindelningen,
- 2) andra ägare och innehavare av fastigheter vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka, och
- 3) kommunen.

Denna lag träder i kraft den 1 augusti 2018.

Helsingfors den 13 juni 2018

Republikens President

Sauli Niinistö

Jord- och skogsbruksminister Jari Leppä