

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 26 april 2023

761/2023

Lag om ändring av fastighetsbildningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i fastighetsbildningslagen (554/1995) 23 a, 33 och 34 §, 53 § 2 mom., 118 §, 122 § 3 mom., 123 § 1 mom., 141 § 2 mom., 154 § 3 mom., 154 a § 1 mom., 168 § 5 mom. och 185 § 1 mom.,

sådana de lyder, 23 a § och 154 a § 1 mom. i lag 477/2004, 33 och 34 § samt 53 § 2 mom. i lag 914/2011, 118 §, 122 § 3 mom., 123 § 1 mom., 141 § 2 mom. och 185 § 1 mom. i lag 322/1999, 154 § 3 mom. i lag 463/2018 och 168 § 5 mom. i lag 989/2021, som följer:

23 a §

En förutsättning för styckning av ett allmänt område är att kommunen har lagfart på det område som styckas eller att området kommer eller har kommit i kommunens ägo med stöd av 93, 94 eller 218 § i lagen om områdesanvändning (132/1999) samt att de fastigheter av vilka det allmänna området bildas är fria från inteckningar eller att det område som styckas befrias från dem med stöd av 28 § eller 29 § 3 mom. i denna lag eller 107 § i lagen om områdesanvändning.

33 §

En fastighet utanför ett detaljplaneområde som är avsedd till byggplats får bildas genom styckning endast om den fastighet som bildas uppfyller de krav som ställs på en byggplats i lagen om områdesanvändning och bygglagen (751/2023) samt de föreskrifter som utfärdats med stöd av dessa lagar. Dessutom bör man se till att planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt inte försvåras, i de fall där styckningen gäller

- 1) ett område som i en generalplan med rättsverkningar har anvisats som rekreations- eller skyddsområde,
- 2) ett i 16 § i lagen om områdesanvändning avsett område i behov av planering,
- 3) ett område på vilket byggförbud gäller för utarbetande av detaljplan, eller
- 4) ett strandområde som avses i 72 § i lagen om områdesanvändning för vilket ingen sådan generalplan gäller där det särskilt bestäms om möjligheten att bygga.

Trots vad som föreskrivs i 1 mom. får ett outbrutet område som är avsett till byggplats avstyckas till en fastighet, om

- 1) kommunen av grundad anledning ger sitt samtycke till styckningen,
- 2) ett undantagslov som avses i 57 § i bygglagen är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår,
- 3) den fastighet som ska bildas av ett område som avses i 1 mom. 4 punkten är avsedd att användas för byggande enligt 72 § 3 mom. i lagen om områdesanvändning,

4) ett bygglov eller ett placeringstillstånd för en annan än en i 10 § i bygglagen avsedd temporär byggnad är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om

5) en bostadsbyggnad redan har uppförts på det outbrutna området med stöd av bygglov för en annan än en i 10 § i bygglagen avsedd temporär byggnad, och kommunen inte av särskilda skäl motsätter sig styckning.

På ett område med byggförbud enligt 1 mom. 3 punkten får ett outbrutet område genom styckning överföras till en redan existerande fastighet, om styckningen inte avsevärt försvårar utarbetandet av planen.

Uppstår det vid styckningen ovisshet om huruvida det outbrutna området är beläget inom ett strandområde som avses i 72 § i lagen om områdesanvändning, ska förrättningsingenjören hänskjuta ärendet till närings-, trafik- och miljöcentralen för avgörande.

Om det outbrutna området är beläget utanför ett område med bindande tomtindelning i en detaljplan och köparen har förlorat sin rätt att häva köpet med stöd av 2 kap. 34 § 3 mom. i jordabalken, får det outbrutna området bildas genom styckning till fastighet trots bestämmelserna i 1–3 mom.

34 §

Om det i samband med styckning visar sig att sakägarna har en felaktig uppfattning om förutsättningarna för byggande, ska förrättningsingenjören klargöra för sakägarna styckningens betydelse vid bedömningen av de krav på byggande som ställs i lagen om områdesanvändning och bygglagen eller i de föreskrifter som utfärdats med stöd av dessa lagar.

53 §

När klyvning förrättas utanför detaljplaneområde ska om möjligt sådana fastigheter som kommer att omfatta byggnader vilka förutsätter bygglov bildas så att de uppfyller de krav som ställs på en byggplats i lagen om områdesanvändning och bygglagen och i de föreskrifter som utfärdats med stöd av dessa lagar.

118 §

Vid reglering av byggnadsmark avskiljs först åt kommunen de i 83 § i lagen om områdesanvändning avsedda allmänna områden som i detaljplanen är avsedda för kommunens behov, till den del områdena inte redan är i kommunens ägo.

122 §

En kommun, en samkommun eller staten får vid en förrättning lösa in ett sådant allmänt område eller en sådan tomt för en allmän byggnad som avses i 96 § i lagen om områdesanvändning och som i detaljplanen anvisats för dess behov, om området inte ska avskiljas till kommunen enligt 118 § i denna lag.

123 §

Storleken av det gatuområde som kommunen enligt lagen om områdesanvändning har rätt att få utan ersättning bestäms med iakttagande av vad som i den lagen föreskrivs om detta. Vid beräkningen likställs dock hela regleringsområdet med ett område som tillhör en enda markägare, och områden i kommunens ägo tas inte med i beräkningen.

141 §

— — — — —
Vid skifte kan kommunen åläggas att lösa in ett samfällt område som avses i 1 mom. eller en del av området, om området eller delen ligger inom området för en detaljplan och kommunen med stöd av lagen om områdesanvändning vore berättigad att lösa in det utan särskilt tillstånd.
— — — — —

154 §

— — — — —
Bestämmelser om byggnadsservitut finns i 128 § i bygglagen.

154 a §

Till förmån för en fastighet inom ett stranddetaljplaneområde stiftas på en annan registerenhets område som servitut annan rätt att använda ett samnyttjoområde som avses i 75 § i lagen om områdesanvändning än rätt till vägförbindelse för de fastigheter för vilka området har anvisats i planen. Detsamma gäller områden som avses i 91 § 2 mom. i lagen om områdesanvändning.
— — — — —

168 §

— — — — —
I fråga om en förrättning som verkställs på ett område i behov av planering, på ett strandområde som avses i 72 § i lagen om områdesanvändning, på området för en generalplan med rättsverkningar eller en detaljplan eller på ett område på vilket byggnadsförbud gäller för utarbetande av detaljplan, sänds kallelsebrev till kommunen även i det fall att kommunen inte är sakägare vid förrättningen.

185 §

Rån till en ny registerenhet ska bestämmas exakt och märkas ut på ett varaktigt sätt i terrängen. Råns sträckning kan likväl lämnas outmärkt i terrängen på ett detaljplaneområde, med undantag för sådana stranddetaljplaneområden som avses i 10 kap. i lagen om områdesanvändning, samt av särskilda skäl också annanstans, om inte tydligheten av fastighetsindelningen fordrar att rån märks ut eller den som äger den nybildade fastigheten så yrkar. En tydlig naturlig rå behöver inte heller märkas ut i terrängen. Om en rå i vatten inte kan märkas ut på lämpligt sätt med råmärken, anges den enbart på kartan.
— — — — —

— — — — —
Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Helsingfors den 21 april 2023

Republikens President

Sauli Niinistö

Miljö- och klimatminister Maria Ohisalo